



INFORMAÇÕES
CONTÁBEIS
INTERMEDIÁRIAS
2T23

MRV&CO



Índice

Relatório do auditor independente sobre a revisão das informações trimestrais	1
---	---

Informações trimestrais revisadas

Balancos patrimoniais	4
Demonstração dos resultados	5
Demonstração dos resultados abrangentes.....	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	7
Demonstração dos fluxos de caixa	8
Demonstração dos valores adicionados.....	9

Notas explicativas às informações trimestrais

1. Contexto operacional	10
2. Apresentação das informações trimestrais e principais políticas contábeis	10
3. Adoção de novos pronunciamentos contábeis e novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados ..	11
4. Caixa e equivalentes de caixa.....	11
5. Títulos e valores mobiliários.....	12
6. Clientes	13
7. Estoques (imóveis a comercializar).....	16
8. Participações em investidas	17
9. Propriedade para investimento	21
10. Imobilizado	24
11. Intangível	25
12. Empréstimos, financiamentos e debêntures.....	26
13. Contas a pagar por aquisição de terrenos	31
14. Adiantamentos de clientes.....	32
15. Obrigações sociais e trabalhistas	33
16. Obrigações fiscais.....	33
17. Provisão para manutenção de imóveis	34
18. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	34
19. Partes relacionadas.....	36
20. Patrimônio líquido	41
21. Informação por segmento.....	45
22. Receita operacional líquida	45
23. Custos e despesas operacionais.....	46
24. Despesas e receitas financeiras	48
25. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos	48
26. Impostos correntes e diferidos	56
27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa	58
28. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos	59
29. Seguros	60
30. Evento subsequente	61
31. Autorização para emissão das informações trimestrais	61

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos
Acionistas e Administradores da
MRV Engenharia e Participações S.A.
Belo Horizonte - MG

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da MRV Engenharia e Participações S.A. (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com a NBC TG 21 e com a norma internacional IAS 34 Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as informações contábeis intermediárias consolidadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte (MG), 09 de agosto de 2023.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP015199/O

Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	609.856	733.748	73.751	145.593
Títulos e valores mobiliários	5	1.858.609	1.784.495	1.290.473	1.288.450
Clientes por incorporação de imóveis	6	2.469.788	2.487.534	1.099.915	1.204.693
Clientes por prestação de serviços e aluguéis	6	219.450	154.740	91.946	74.228
Imóveis a comercializar	7	4.716.628	4.583.823	2.120.466	2.058.187
Tributos a recuperar	16	119.012	109.807	84.962	79.457
Despesas antecipadas		112.192	102.498	58.891	51.628
Instrumentos financeiros e derivativos	25 (b)	14.710	-	14.710	-
Outros ativos		452.645	346.827	221.811	192.450
		10.572.890	10.303.472	5.056.925	5.094.686
Propriedade para investimento - Ativos não circulantes mantidos para venda	9	435.362	-	-	-
Total do ativo circulante		11.008.252	10.303.472	5.056.925	5.094.686
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	5	382.028	373.709	310.797	311.262
Clientes por incorporação de imóveis	6	1.954.635	1.522.830	844.138	676.916
Imóveis a comercializar	7	3.922.938	4.644.619	2.421.524	3.096.574
Impostos diferidos ativos	26	194.834	-	188.068	-
Créditos com empresas ligadas		78.623	74.095	1.188.957	1.184.651
Despesas antecipadas		110.947	65.043	56.432	30.278
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	220.883	33.069	220.883	33.069
Outros ativos		357.579	337.491	222.284	224.004
Total do ativo realizável a longo prazo		7.222.467	7.050.856	5.453.083	5.556.754
Participações em investidas	8	245.570	191.366	3.468.826	3.389.372
Propriedades para investimento	9	3.855.938	4.096.163	64.493	131.394
Imobilizado	10	832.637	778.390	659.601	611.267
Intangível	11	179.810	181.082	170.484	173.006
Total do ativo não circulante		12.336.422	12.297.857	9.816.487	9.861.793
Total do ativo		23.344.674	22.601.329	14.873.412	14.956.479
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		740.500	895.087	448.113	532.270
Contas a pagar por aquisição de investimento		32.343	34.730	13.511	-
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	-	213.063	-	213.061
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	1.781.876	1.148.232	1.278.680	878.074
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	855.269	961.985	334.892	391.952
Adiantamentos de clientes	14	268.554	230.772	166.292	132.865
Obrigações sociais e trabalhistas	15	201.847	178.099	91.669	72.136
Obrigações fiscais	16	142.384	145.824	85.136	83.604
Provisão para manutenção de imóveis	17	60.328	55.871	35.182	32.470
Impostos diferidos passivos	26	63.196	84.825	24.216	35.764
Passivo a descoberto - Participações em investidas	8	491.979	421.256	277.771	232.354
Passivo de cessão	6	313.620	248.350	160.115	152.285
Outros passivos		391.918	445.638	90.957	99.173
		5.343.814	5.063.732	3.006.534	2.856.008
Empréstimos, financiamentos e debêntures - Ativos não circulantes mantidos para venda	12	282.940	-	-	-
Total do passivo circulante		5.626.754	5.063.732	3.006.534	2.856.008
Passivo não circulante					
Contas a pagar por aquisição de investimento		11.708	20.866	1.765	15.602
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	62.414	162.936	62.414	162.936
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	6.346.410	6.280.944	3.396.254	3.434.097
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	2.597.135	3.330.656	1.473.789	2.080.831
Adiantamentos de clientes	14	268.492	253.542	164.337	179.459
Provisão para manutenção de imóveis	17	200.380	187.970	96.381	95.460
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	18	85.796	72.829	60.823	49.715
Impostos diferidos passivos	26	113.286	92.230	31.735	24.942
Passivo de cessão	6	759.062	109.256	400.825	61.572
Outros passivos		461.680	452.060	159.565	168.414
Total do passivo não circulante		10.906.363	10.963.289	5.847.888	6.273.028
Total do passivo		16.533.117	16.027.021	8.854.422	9.129.036
Patrimônio líquido					
Capital social	20 (a)	4.615.807	4.615.408	4.615.807	4.615.408
Ações em tesouraria		(388)	(388)	(388)	(388)
Reservas de capital		95.507	88.734	95.507	88.734
Reservas de lucros		1.147.744	1.148.381	1.147.744	1.148.381
Ajuste de avaliação patrimonial		(51.355)	(24.692)	(51.355)	(24.692)
Lucros acumulados		211.675	-	211.675	-
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		6.018.990	5.827.443	6.018.990	5.827.443
Participações não controladoras	20 (g)	792.567	746.865	-	-
Total do patrimônio líquido		6.811.557	6.574.308	6.018.990	5.827.443
Total do passivo e patrimônio líquido		23.344.674	22.601.329	14.873.412	14.956.479

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado				Individual			
		2023		2022		2023		2022	
		2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita operacional líquida	22	1.825.658	3.515.543	1.601.640	3.276.741	676.212	1.388.968	779.035	1.643.519
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	23	(1.420.456)	(2.756.888)	(1.290.615)	(2.634.040)	(577.745)	(1.221.053)	(657.337)	(1.360.211)
(Prejuízo) lucro bruto		405.202	758.655	311.025	642.701	98.467	167.915	121.698	283.308
Receitas (despesas) operacionais:									
Despesas com vendas	23	(190.705)	(352.769)	(162.086)	(320.508)	(122.975)	(227.996)	(109.036)	(214.234)
Despesas gerais e administrativas	23	(160.480)	(307.525)	(113.494)	(250.638)	(105.152)	(211.442)	(96.983)	(191.688)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	23	72.172	21.402	333.822	432.617	(34.238)	(54.667)	9.585	10.673
Resultado de equivalência patrimonial	8	(13.605)	(38.325)	(27.490)	(46.306)	195.229	284.506	303.751	416.924
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		112.584	81.438	341.777	457.866	31.331	(41.684)	229.015	304.983
Resultado financeiro:									
Despesas financeiras	24	48.673	(124.516)	(228.992)	(282.456)	113.607	(13.985)	(218.249)	(253.915)
Receitas financeiras	24	47.362	100.915	65.210	117.172	30.204	71.069	50.007	92.010
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	24	33.445	63.798	36.544	59.536	18.621	36.103	19.424	31.260
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		242.064	121.635	214.539	352.118	193.763	51.503	80.197	174.338
Imposto de renda e contribuição social:									
Correntes	26	(40.336)	(80.010)	(192.436)	(242.216)	(15.773)	(30.364)	(22.613)	(38.488)
Diferidos	26	(9.248)	191.591	64.245	59.783	3.108	190.536	(47)	(1.897)
Lucro líquido do período		192.480	233.216	86.348	169.685	181.098	211.675	57.537	133.953
Lucro líquido atribuível a:									
Acionistas controladores		181.098	211.675	57.537	133.953				
Acionistas não controladores		11.382	21.541	28.811	35.732				
		192.480	233.216	86.348	169.685				
Lucro líquido por ação (em R\$):									
Básico	20 (h)	0,37434	0,43756	0,11907	0,27721	0,37434	0,43756	0,11907	0,27721
Diluído	20 (h)	0,37370	0,43726	0,11903	0,27707	0,37370	0,43726	0,11903	0,27707

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais



	Consolidado				Individual			
	2023		2022		2023		2022	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Lucro líquido do período	192.480	233.216	86.348	169.685	181.098	211.675	57.537	133.953
Outros componentes do resultado abrangente:								
Ajustes de conversão de moedas	(84.274)	(125.031)	132.712	(29.434)	(54.930)	(83.599)	94.575	(40.044)
Reserva de hedge de fluxo de caixa	41.904	56.936	(17.432)	(56.586)	41.904	56.936	(17.432)	(56.586)
Total de resultados abrangentes do período	150.110	165.121	201.628	83.665	168.072	185.012	134.680	37.323
Resultados abrangentes atribuíveis a:								
Acionistas controladores	168.072	185.012	134.680	37.323	168.072	185.012	134.680	37.323
Acionistas não controladores	(17.962)	(19.891)	66.948	46.342	-	-	-	-
	150.110	165.121	201.628	83.665	168.072	185.012	134.680	37.323

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais

	Capital social	Ações em tesouraria	Reservas de capital		Reservas de lucro		Ajuste de avaliação patrimonial		Lucros acumulados	Patrimônio líquido atribuível a acionistas da Companhia	Participações de acionistas não controladores	Total
			Gastos com emissão de ações	Opções outorgadas reconhecidas	Legal	Retenção de lucros	Reserva de hedge de fluxo de caixa	Ajustes acumulados de conversão				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	4.615.171	(388)	(26.309)	98.278	102.266	1.230.639	(44.407)	118.384	-	6.093.634	479.992	6.573.626
Aumento de capital	237	-	-	-	-	-	-	-	-	237	-	237
Transações de capital	-	-	-	-	-	(14.959)	-	-	-	(14.959)	22.432	7.473
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	214.891	214.891
Ajuste de conversão de moedas	-	-	-	-	-	-	-	(40.044)	-	(40.044)	10.610	(29.434)
Reserva hedge de fluxo de caixa	-	-	-	-	-	-	(56.586)	-	-	(56.586)	-	(56.586)
Opções de ações	-	-	-	7.303	-	-	-	-	-	7.303	-	7.303
Variação das participações indiretas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.594)	(2.594)
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	133.953	133.953	35.732	169.685
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2022	4.615.408	(388)	(26.309)	105.581	102.266	1.215.680	(100.993)	78.340	133.953	6.123.538	761.063	6.884.601
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	4.615.408	(388)	(26.309)	115.043	102.266	1.046.115	(99.554)	74.862	-	5.827.443	746.865	6.574.308
Aumento de capital	399	-	-	-	-	-	-	-	-	399	-	399
Transações de capital	-	-	-	-	-	(637)	-	-	-	(637)	(9.152)	(9.789)
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79.713	79.713
Ajuste de conversão de moedas	-	-	-	-	-	-	-	(83.599)	-	(83.599)	(41.432)	(125.031)
Reserva de hedge de fluxo de caixa	-	-	-	-	-	-	56.936	-	-	56.936	-	56.936
Opções de ações	-	-	-	6.773	-	-	-	-	-	6.773	-	6.773
Variação das participações indiretas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.968)	(4.968)
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	211.675	211.675	21.541	233.216
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023	4.615.807	(388)	(26.309)	121.816	102.266	1.045.478	(42.618)	(8.737)	211.675	6.018.990	792.567	6.811.557

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º semestre de		1º semestre de	
		2023	2022	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
(Prejuízo) lucro líquido do período		233.216	169.685	211.675	133.953
Ajustes para reconciliar o resultado do período com o caixa gerado pelas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		59.944	71.226	50.813	54.820
Opções outorgadas reconhecidas	23	6.962	7.284	6.560	6.834
Baixa na venda de imobilizado		1.641	23.926	1.771	22.886
Resultados financeiros		116.472	(41.342)	64.208	(16.273)
Resultado de equivalência patrimonial	8	38.325	46.306	(284.506)	(416.924)
Resultado na venda de ativos / empreendimentos	23	(57.019)	(482.074)	7.061	(28.970)
Provisão para manutenção de imóveis		55.187	52.159	23.773	26.396
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		70.516	66.963	44.449	40.796
Provisões para risco de crédito		137.837	110.826	71.581	58.321
Amortização de despesas antecipadas		76.749	76.091	30.704	37.315
Resultado com instrumento financeiro derivativo		(149.812)	127.145	(149.810)	135.233
IRPJ e CSLL diferidos	26	(191.591)	(59.783)	(190.536)	1.897
PIS e COFINS diferidos		(2.676)	2.408	(2.287)	2.264
		395.751	170.820	(114.544)	58.548
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
(Aumento) redução de clientes		(555.685)	(198.229)	(112.206)	(111.329)
(Aumento) redução de imóveis a comercializar		136.556	89.463	130.716	189.793
(Aumento) redução de despesas antecipadas		(100.733)	(61.901)	(47.534)	(28.406)
(Aumento) redução de outros ativos		(70.957)	(18.602)	7.751	12.312
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Aumento (redução) de fornecedores		(134.189)	(86.859)	(84.157)	29.334
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas		25.284	6.665	19.533	(7.553)
Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições		86.812	207.695	31.936	27.930
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		(24.617)	35.861	21.077	5.325
Aumento (redução) de outros passivos		5.044	40.739	(17.065)	(22.795)
Juros pagos		(374.452)	(244.633)	(227.903)	(184.905)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(89.200)	(65.686)	(31.040)	(32.929)
Valores pagos de manutenção de imóveis	17	(51.965)	(59.521)	(30.522)	(34.220)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	18	(64.305)	(86.141)	(38.073)	(56.315)
Caixa líquido (utilizado nas) atividades operacionais		(816.656)	(270.329)	(492.031)	(155.210)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento em títulos e valores mobiliários		(4.422.617)	(3.819.150)	(2.351.886)	(2.343.124)
Redução em títulos e valores mobiliários		4.394.125	3.428.265	2.397.750	2.082.006
Adiantamentos a empresas ligadas		(73.974)	(28.187)	(1.150.594)	(623.668)
Recebimentos de empresas ligadas		72.127	30.104	1.149.789	568.720
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	8	(3.273)	(2.632)	216.512	45.888
Pagamento por aquisição de participação em investidas		(31.917)	(47.302)	(18.249)	(46.236)
Recebimento pela venda de controladas / empreendimentos		402.064	1.415.127	21.482	161.392
Aquisição de propriedades para investimento		(851.961)	(1.543.592)	1.113	(35.618)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(122.969)	(216.232)	(97.742)	(130.867)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento		(638.395)	(783.599)	168.175	(321.507)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Recebimentos pela emissão de ações		399	237	399	237
Valores (pagos) recebidos de financiamentos com empresas ligadas		(25.456)	(4.534)	-	(11.454)
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos		2.386.530	2.737.926	646.670	1.075.311
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures		(1.301.368)	(1.678.014)	(343.616)	(755.411)
Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)		738.594	346.108	370.833	217.294
Valores pagos de passivo de cessão (venda de recebíveis)		(198.688)	(76.226)	(112.274)	(38.009)
Recebimentos (pagamentos) de instrumentos financeiros derivativos		(309.361)	9.323	(309.361)	9.323
Transações de capital		(9.789)	7.473	(637)	(14.959)
Dividendos pagos		-	(3.031)	-	-
Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores	20 (g)	79.713	214.891	-	-
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento		1.360.574	1.554.153	252.014	482.332
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa		(29.415)	15.111	-	-
Redução no caixa e equivalentes de caixa		(123.892)	515.336	(71.842)	5.615
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do período		733.748	947.928	145.593	308.053
No final do período		609.856	1.463.264	73.751	313.668
Redução no caixa e equivalentes de caixa		(123.892)	515.336	(71.842)	5.615

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º semestre de		1º semestre de	
		2023	2022	2023	2022
Receitas					
Receita operacional bruta		3.683.030	3.443.198	1.466.231	1.728.986
Outras receitas		2.777	51.805	82	51.941
Receitas relativas à construção de ativos próprios		18.219	22.255	18.216	21.818
Provisão para risco de crédito		(137.837)	(110.826)	(71.581)	(58.321)
		3.566.189	3.406.432	1.412.948	1.744.424
Insumos adquiridos de terceiros (inclui os valores dos impostos PIS e COFINS)					
Custos dos imóveis e serviços vendidos: materiais, terrenos, energia, serviços de terceiros e outros		(2.343.423)	(2.029.713)	(1.198.950)	(1.463.887)
Valor adicionado bruto		1.222.766	1.376.719	213.998	280.537
Depreciação e amortização		(59.944)	(71.226)	(50.813)	(54.820)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia		1.162.822	1.305.493	163.185	225.717
Valor adicionado recebido em transferência					
Resultado de equivalência patrimonial	8	(38.325)	(46.306)	284.506	416.924
Receitas financeiras		211.848	195.095	132.684	134.639
		173.523	148.789	417.190	551.563
Valor adicionado total a distribuir		1.336.345	1.454.282	580.375	777.280
Distribuição do valor adicionado					
Pessoal:		570.338	566.686	184.019	241.154
Remuneração direta		455.160	442.002	122.820	160.540
Benefícios		86.477	93.042	46.270	59.793
FGTS		28.701	31.642	14.929	20.821
Impostos, taxas e contribuições:		160.563	470.341	(12.759)	233.037
Federais		64.805	363.836	(62.641)	161.499
Municipais		94.804	105.689	48.991	70.936
Estaduais		954	816	891	602
Remuneração de capitais de terceiros:		372.228	247.570	197.440	169.136
Juros		291.237	170.737	149.298	116.826
Aluguéis / Arrendamentos		80.991	76.833	48.142	52.310
Remuneração de capitais próprios:		233.216	169.685	211.675	133.953
Lucro retido no período		211.675	133.953	211.675	133.953
Participação de acionistas não controladores	20 (g)	21.541	35.732	-	-
Valor adicionado distribuído		1.336.345	1.454.282	580.375	777.280

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

MRV Engenharia e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais - ITR

30 de junho de 2023.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

1. Contexto operacional

A MRV Engenharia e Participações S.A. (“Companhia”) e suas controladas (“Grupo”) têm como atividade a administração de bens próprios e de terceiros, a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos, de serviços de consultoria imobiliária, intermediação do fornecimento de bens e serviços no segmento imobiliário residencial e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pela Companhia ou por outros parceiros. As controladas diretas e indiretas estão sumariadas na nota 8. A participação de parceiros ocorre de forma direta nos empreendimentos por meio de participação nas sociedades de propósitos específicos (SPE) e sociedades em conta de participação (SCP), para desenvolver os empreendimentos. A Companhia é uma sociedade anônima de capital aberto, listada na B3 S.A. (B3), sob a sigla MRVE3, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 1º andar, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20.

Resia (Ex. AHS)

Em maio de 2022, o Grupo efetuou o *rebranding* da sua controlada nos Estados Unidos AHS Residential (“AHS”) passando a se chamar “Resia”.

No primeiro semestre de 2023, a Resia concluiu a venda de um ativo pelo valor total de US\$75 milhões (R\$361 milhões), com geração de caixa de US\$23 milhões (R\$117 milhões) e lucro líquido de US\$13,2 milhões (R\$64 milhões).

No primeiro semestre de 2022, a Resia concluiu a venda de três ativos pelo valor total de US\$245 milhões (R\$1,3 bilhão), com geração de caixa de US\$149 milhões (R\$759 milhões) e lucro líquido de US\$90 milhões (R\$595 milhões).

Atualmente, a Resia continua avaliando futuras alienações de ativos, a depender das condições do mercado.

Venda de recebíveis

No primeiro semestre de 2023, o Grupo realizou sete operações de venda de recebíveis, cedendo títulos de recebíveis no valor total de R\$1,1 bilhão, sendo o montante recebido à vista de R\$878 milhões. A função de *servicer* foi retida pelo Grupo em algumas destas operações. Vide maiores detalhes na nota 6.

2. Apresentação das informações trimestrais e principais políticas contábeis

2.1. Apresentação das informações trimestrais

As informações trimestrais da Companhia compreendem:

- As informações trimestrais consolidadas condensadas elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* - IASB, identificadas como Consolidado; e
- As informações trimestrais individuais condensadas elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária, identificadas como Individual.

Os aspectos relacionados à transferência de controle de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR.

As informações trimestrais individuais não são consideradas em conformidade com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS) por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

Estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022. As outras informações referentes à base de elaboração e bases de consolidação não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 2 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022, emitidas em 05 de julho de 2023.

2.2. Principais políticas contábeis

As políticas contábeis aplicadas nestas informações trimestrais são as mesmas aplicadas nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

3. Adoção de novos pronunciamentos contábeis e novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma nova norma ou alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2023 ou após essa data que afete materialmente as informações trimestrais do Grupo. O Grupo decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

3.2. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

Os demais pronunciamentos emitidos e que ainda não entraram em vigor são os mesmos mencionados nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Consolidado		Individual	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
Caixa	201	212	191	192
Bancos – conta movimento	569.483	693.504	61.460	132.083
	569.684	693.716	61.651	132.275
Aplicações financeiras:				
Poupança	2	905	1	2
Fundos de investimentos não restritos	-	7	-	7
Certificados de depósitos bancários (CDB)	19.979	17.648	12.099	13.309
Operações compromissadas com lastro em debêntures	20.191	21.472	-	-
	40.172	40.032	12.100	13.318
Total	609.856	733.748	73.751	145.593

No semestre findo em 30 de junho de 2023, as aplicações financeiras tiveram retornos médios equivalentes a 92,7% da taxa de Depósitos Interbancários (taxa DI) no Consolidado e 99,5% da taxa DI no Individual (103,9% da taxa DI no Consolidado e 109,2% da taxa DI no Individual, no mesmo período de 2022). As aplicações financeiras possuem cláusulas de liquidez imediata sem qualquer penalização no resgate antecipado e estão sujeitas a risco insignificante de mudança de valor.

A Companhia avaliou o risco de crédito da contraparte das suas aplicações financeiras conforme descrito na nota 25 (e).

5. Títulos e valores mobiliários

		Consolidado		Individual	
		30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
Fundos de investimentos restritos	(i)	1.816.138	1.571.302	1.475.078	1.312.270
Aplicações vinculadas em conta corrente	(ii)	302.715	336.937	103.950	141.421
Certificados de depósitos bancários (CDB)	(iii)	23.564	146.306	1.959	138.156
Aplicações vinculadas em poupança	(iv)	41.389	34.894	12.816	6.781
Conta escrow	(v)	49.358	56.899	-	-
Letras do tesouro dos Estados Unidos		5	10.780	-	-
Cédulas de créditos bancários (CCB)		7.467	1.084	7.467	1.084
Consórcio imobiliário e outros		1	2	-	-
Total		2.240.637	2.158.204	1.601.270	1.599.712
Circulante		1.858.609	1.784.495	1.290.473	1.288.450
Não circulante		382.028	373.709	310.797	311.262
		2.240.637	2.158.204	1.601.270	1.599.712

- (i) O Grupo possui fundos de investimentos restritos, administrados por instituições bancárias responsáveis pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. Os fundos constituídos têm como objetivo acompanhar a variação da taxa DI e possuem aplicações em títulos públicos, de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. O saldo inclui valores bloqueados essencialmente decorrentes de garantias, conforme detalhado no quadro abaixo. No semestre findo em 30 de junho de 2023, os referidos fundos tiveram rendimentos médios equivalentes a 83,6% da taxa DI no Consolidado e 82,6% da taxa DI no Individual (115,4% da taxa DI no Consolidado e 115,8% da taxa DI no Individual, no mesmo período de 2022).
- (ii) Refere-se a créditos a serem liberados pela instituição financeira quando da comprovação do registro dos contratos de financiamento que os originaram.
- (iii) Aplicações em CDBs mantidas como garantia de empréstimos, financiamentos e debêntures e outros, conforme detalhado no quadro abaixo.
- (iv) As aplicações vinculadas em poupança correspondem aos aportes realizados nos projetos financiados pela instituição financiadora para a contratação do Crédito Associativo e são mantidas nesta condição até a liberação dos recursos por parte da instituição financiadora, quando das assinaturas dos contratos com os clientes ou pela evolução da obra.
- (v) Refere-se a contas bloqueadas da controlada Resia para honrar compromissos relacionados substancialmente à compra de terrenos e dívida de construção.

O Grupo apresenta saldos classificados como títulos e valores mobiliários bloqueados em garantias conforme demonstrado abaixo:

Bloqueios para garantias de:	30/06/23				
	Consolidado			Individual	
	Fundos restritos	Conta escrow	CDB	Fundos restritos	CDB
Obras de infraestrutura	34.523	-	-	14.588	-
Pagamento de dívidas	-	39.286	-	-	-
Propriedades vendidas	-	5.783	-	-	-
Outros	6.127	4.289	23.564	5.185	1.959
Total	40.650	49.358	23.564	19.773	1.959

Bloqueios para garantias de:	31/12/22				
	Consolidado			Individual	
	Fundos restritos	Conta escrow	CDB	Fundos restritos	CDB
Obras de infraestrutura	38.685	-	-	20.055	-
Pagamento de dívidas	-	41.721	137.176	-	137.176
Propriedades vendidas	-	10.435	-	-	-
Outros	7.074	4.743	9.130	6.432	980
Total	45.759	56.899	146.306	26.487	138.156

A composição da carteira dos fundos de investimentos restritos, na proporção das cotas detidas pela Companhia e controladas, é demonstrada conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
Fundos de investimentos	1.085.212	621.138	881.415	518.742
Letras financeiras privadas	140.782	326.124	114.345	272.362
Operações compromissadas	-	7.425	-	6.201
Certificados de depósitos bancários (CDB)	35.314	78.104	28.682	65.228
Debêntures	18.393	32.650	14.939	27.267
Títulos públicos:				
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	39.167	45.687	31.811	38.155
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	370.089	367.107	300.588	306.589
Notas do Tesouro Nacional - F (NTN-F)	-	10.005	-	8.356
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	127.163	82.682	103.283	69.052
Outros	18	380	15	318
Total	1.816.138	1.571.302	1.475.078	1.312.270

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a carteira dos fundos de investimentos é composta substancialmente por títulos públicos e privados de alta liquidez.

A Companhia avaliou o risco de crédito da contraparte das suas aplicações financeiras conforme descrito na nota 25 (e).

6. Clientes

	Consolidado		Individual	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
Clientes por:				
Incorporação de imóveis	5.073.221	4.468.525	2.270.999	2.116.379
Ajustes a valor presente	(232.840)	(126.961)	(109.865)	(60.978)
Provisão para risco de crédito	(415.958)	(331.200)	(217.081)	(173.792)
	4.424.423	4.010.364	1.944.053	1.881.609
Circulante	2.469.788	2.487.534	1.099.915	1.204.693
Não circulante	1.954.635	1.522.830	844.138	676.916
	4.424.423	4.010.364	1.944.053	1.881.609
Prestação de serviços, aluguéis e outras vendas	219.450	154.740	91.946	74.228

As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas no semestre findo em 30 de junho de 2023 foram de 0,67018% ao mês a 0,81650% ao mês (de 0,75640% ao mês a 0,87267% para o mesmo período de 2022).

Os contratos assinados e a assinar com a Caixa Econômica Federal (CEF) e outros bancos, na modalidade de crédito associativo, correspondem a aproximadamente 44,9% do saldo total de clientes por incorporação de imóveis e receita de vendas a apropriar em 30 de junho de 2023, sendo este R\$2.908.654 (47,5% correspondente a R\$ 2.642.087 em 31 de dezembro de 2022). Deste mesmo total, os contratos já assinados com as instituições financeiras acima correspondem a 37,7% para a CEF e 0,04% para os demais bancos (43,2% e 0,03% em 31 de dezembro de 2022, respectivamente).

Vendas de recebíveis

Nos primeiros semestres de 2023 e de 2022, a Companhia e sua controlada Urba realizaram operações de venda de recebíveis que foram desreconhecidos e estão detalhadas no quadro abaixo:

	MRV	URBA	URBA	1º semestre de 2023	1º semestre de 2022
Mês / ano da operação	mar/23	mar/23	jun/23		
Securizadora / Cessionário	Inter	Opea	Opea		
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Não	Não		
Volume de créditos cedidos	49.762	39.840	55.064	144.666	75.370
(-) Desconto de cessão	1.396	931	7.591	9.918	8.774
Valor da operação	48.366	38.909	47.473	134.748	66.596
(-) Fundo de reserva	-	-	473	473	-
(-) Fundo de despesas e outros	967	1.697	1.385	4.049	632
Valor líquido recebido	47.399	37.212	45.615	130.226	65.964

Conforme diretriz de contabilização mencionada no item 3.2.12 do CPC 48 / IFRS 9 - Instrumentos financeiros, a diferença entre o valor contábil dos títulos desreconhecidos e o valor da contraprestação recebida, foi reconhecida no resultado na rubrica 'Despesas financeiras'. Foram registrados também ativo de fundo de reserva e despesas antecipadas, registrados em 'Outros ativos' e 'Despesas antecipadas', respectivamente.

Para concluir sobre o desreconhecimento dos títulos do balanço patrimonial, a Companhia efetuou a análise da transferência de riscos e benefícios do referido ativo conforme item 3.2.7 do CPC 48 / IFRS 9 - Instrumentos financeiros e, para tal, comparou a sua exposição à variabilidade dos fluxos advindos dos títulos transferidos antes da transferência, com a sua exposição à variabilidade dos fluxos pós-transferência.

Nos primeiros semestres de 2023 e de 2022, a Companhia realizou operações de venda de recebíveis com registro de passivo de cessão, pois não houve desreconhecimento e estão detalhadas no quadro abaixo:

	MRV	MRV	MRV	MRV	1º semestre de 2023	1º semestre de 2022
Mês da operação	mar/23	mar/23	jun/23	jun/23		
Securizadora	True	True	True	True		
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Sim	Sim	Sim		
Volume de créditos cedidos	225.675	212.429	321.899	192.848	952.851	527.725
(-) Desconto de cessão	13.575	12.229	26.899	30.848	83.551	131.445
Valor da operação	212.100	200.200	295.000	162.000	869.300	396.280
(-) Fundo de reserva	12.800	12.700	57.000	6.000	88.500	34.742
(-) Fundo de despesas e outros	8.957	8.554	6.740	8.277	32.528	12.109
Valor líquido recebido	190.343	178.946	231.260	147.723	748.272	349.429

Conforme diretriz de contabilização mencionada no item 3.2.15 do CPC 48 / IFRS 9 - Instrumentos financeiros, o Grupo registrou 'Passivo de Cessão', ativo de fundo de reserva e despesas antecipadas, registrados em 'Outros ativos' e 'Despesas antecipadas', respectivamente.

Em 30 de junho de 2023, o saldo consolidado de passivo de cessão monta em R\$1.072.682 (R\$357.606 em 31 de dezembro de 2022), sendo R\$313.620 no circulante e R\$759.062 no não circulante (R\$248.350 no circulante e R\$109.256 no não circulante em 31 de dezembro de 2022). Deste saldo, R\$381.097 se encontram indexados à taxa DI + 0,54% a 3,5% a.a. e R\$691.585 ao IPCA + 8,5% a 12,4% a.a. Estas operações apresentam vencimento máximo até 2035 e suas respectivas despesas financeiras registradas no resultado do semestre findo em 30 de junho de 2023 montam R\$55.955 no Consolidado.

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os semestres findos em 30 de junho de 2023 e de 2022:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	(331.200)	(347.748)	(173.792)	(181.326)
Adições	(228.800)	(182.511)	(120.778)	(96.217)
Recebimentos/reversões	90.963	100.622	49.197	52.494
Baixas	53.079	48.753	28.292	24.102
Saldo final	(415.958)	(380.884)	(217.081)	(200.947)
Circulante	(260.828)	(239.384)	(136.763)	(125.630)
Não circulante	(155.130)	(141.500)	(80.318)	(75.317)
	(415.958)	(380.884)	(217.081)	(200.947)

Os saldos de receita bruta de vendas a apropriar e de custo a incorrer não contabilizados de imóveis já vendidos, incluindo a respectiva receita financeira, conforme aplicável, são como segue:

	Consolidado		Individual	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	2.059.215	1.552.050	930.411	660.313
Custo a incorrer (*)	(1.283.759)	(1.015.903)	(588.070)	(417.951)

(*) Não contempla efeitos inflacionários futuros, impostos sobre vendas, encargos financeiros e custos de manutenção.

Os valores acima, referentes a clientes por incorporação imobiliária e receita de vendas a apropriar, têm a seguinte composição por expectativa de recebimento:

	Consolidado		Individual	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
<u>Expectativa de recebimento</u>				
12 meses	3.388.568	3.296.602	1.497.235	1.548.712
13 a 24 meses	1.499.442	1.274.509	666.641	588.390
25 a 36 meses	630.853	453.183	282.405	204.439
37 a 48 meses	373.761	240.750	157.255	101.754
Após 48 meses	591.014	297.370	270.928	98.627
	6.483.638	5.562.414	2.874.464	2.541.922
Receita de vendas a apropriar	2.059.215	1.552.050	930.411	660.313
Clientes por incorporação de imóveis	4.424.423	4.010.364	1.944.053	1.881.609
	6.483.638	5.562.414	2.874.464	2.541.922

Em 30 de junho de 2023, o Grupo possui recebíveis como garantia dos financiamentos à construção, no valor de R\$2.834.355 (R\$2.478.159 em 31 de dezembro de 2022).

As demais informações referentes aos clientes não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 6 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

7. Estoques (Imóveis a comercializar)

	Consolidado		Individual	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
Imóveis em construção	3.723.966	3.557.540	1.687.980	1.545.915
Imóveis concluídos	182.879	106.876	60.864	44.679
Estoques de terrenos	4.645.409	5.495.633	2.733.111	3.523.095
Adiantamentos a fornecedores	87.074	68.069	59.923	40.954
Estoques de materiais	238	324	112	118
Total	8.639.566	9.228.442	4.541.990	5.154.761
Circulante	4.716.628	4.583.823	2.120.466	2.058.187
Não circulante	3.922.938	4.644.619	2.421.524	3.096.574
	8.639.566	9.228.442	4.541.990	5.154.761

Em 30 de junho de 2023, do total do saldo consolidado de imóveis em construção e concluídos, R\$3.025.218 referem-se a projetos lançados e R\$881.627 referem-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R\$2.934.953 e R\$729.463 em 31 de dezembro de 2022, respectivamente).

Em 30 de junho de 2023, as rubricas imóveis em construção, imóveis concluídos e estoques de terrenos, incluem encargos financeiros capitalizados, conforme detalhado na nota 12 (d), com saldo de R\$773.781 e R\$505.646 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$701.420 e R\$484.206 em 31 de dezembro de 2022, no Consolidado e Individual, respectivamente). O terreno de um empreendimento é transferido para a conta “Imóveis em construção” quando se inicia o desenvolvimento do respectivo projeto.

O Grupo possui contratos com instituições financeiras para financiamento da construção de imóveis (ver nota 12). Em 30 de junho de 2023, o Grupo possui imóveis em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de financiamentos à construção que montam em R\$451.378 e R\$179.236 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$472.850 e R\$190.572 em 31 de dezembro de 2022, no Consolidado e Individual, respectivamente).

As demais informações referentes a estoques (imóveis a comercializar) não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 7 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

8. Participações em investidas

a) As principais informações das participações societárias estão resumidas a seguir:

	30/06/23			31/12/22		
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Participação	Patrimônio líquido	Investimento
Controladas em conjunto:						
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.						
Custo	82,22%	8.481	6.973	78,44%	8.138	6.383
Mais valia		-	9.725		-	8.744
Ágio		-	21.295		-	21.003
Total MRL [1]		8.481	37.993		8.138	36.130
Prime Incorporações e Construções S.A.						
Custo	78,30%	115.374	90.338	68,67%	65.776	45.168
Mais valia		-	2.396		-	826
Ágio		-	18.292		-	17.174
Total Prime [2]		115.374	111.026		65.776	63.168
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	65,00%	4.557	2.962	65,00%	6.295	4.092
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda.	50,00%	9.173	4.587	50,00%	14.768	7.384
SPEs e outras (38)		91.565	47.085		86.729	43.849
SCPs (34)		5.682	3.068		6.601	3.713
Total das controladas em conjunto		234.832	206.721		188.307	158.336
Eliminação de participações indiretas		-	(453.130)		-	(388.226)
Total das controladas em conjunto		234.832	(246.409)		188.307	(229.890)
Participações em investidas - Consolidado			245.570			191.366
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Consolidado			(491.979)			(421.256)
Total das controladas em conjunto			(246.409)			(229.890)
Controladas:						
MRV (US) Holdings Corporation	100,00%	1.030.770	1.030.770	100,00%	1.091.116	1.091.116
MRV Construções Ltda	95,00%	31.527	29.951	95,00%	31.693	30.108
Urbia Desenvolvimento Urbano S.A. [3]	53,55%	198.953	104.235	51,20%	231.545	116.691
SCP Área Juliana	99,00%	3.717	3.680	80,00%	6.649	5.319
SCP Golden Park	50,00%	29.636	14.818	50,00%	21.670	10.835
SCP Gran Turques	50,00%	15.866	7.933	50,00%	7.002	3.501
SCP MRV MRL Galpão CCP 2	50,00%	11.529	5.765	50,00%	15.792	7.896
SCP MRV MRL Goiaba 1	50,00%	(2.149)	(1.075)	50,00%	4.493	2.247
SCP MRV MRL Goiaba 2	50,00%	11.454	5.727	50,00%	1.846	923
SCP MRV MRL Oásis	50,00%	17.587	8.794	50,00%	23.454	11.727
SCP MRV MRL Reserva Vila Jardim	50,00%	27.752	13.876	50,00%	28.545	14.273
SCP MRV MRL RJ Happyland LII Emp 03	60,00%	15.701	9.421	60,00%	7.492	4.495
SCP Trento 04	50,00%	10.591	5.296	50,00%	2.782	1.391
SCPs (231)		669.959	382.679		694.483	392.765
MRV MDI Nasbe Incorporações SPE Ltda.	100,00%	(18.325)	(18.325)	100,00%	25.321	25.321
Baleia LI SPE Ltda.	100,00%	14.673	14.673	100,00%	14.463	14.463
Campo Di Napoli SPE Ltda.	99,00%	942	933	99,00%	945	936
Casasmais Macaúba SPE Ltda.	67,00%	2.640	1.769	67,00%	5.392	3.613
Casasmais Santa Iria SPE Ltda.	60,00%	4.099	2.459	60,00%	27.150	16.290
Jardim Di Stuttgart SPE Ltda.	100,00%	(841)	(841)	100,00%	1.735	1.735
MD RN MRV Novas Nações SPE Ltda.	100,00%	19.407	19.407	100,00%	14.992	14.992
MRV & MRL Paraná Incorporações SPE Ltda.	99,00%	66.459	65.794	99,00%	35.125	34.774
MRV Clube Espanhol Ltda QTO1 SPE Ltda.	100,00%	4.394	4.394	100,00%	857	857
MRV Lincoln Veloso Incorporações SPE Ltda.	100,00%	5.808	5.808	80,00%	973	778
MRV Lincoln Veloso Top Life Acapulco SPE Ltda.	100,00%	4.442	4.442	100,00%	9.954	9.954
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	100,00%	99.094	99.094	100,00%	104.616	104.616
MRV MD Lagoa Olhos D'Água SPE Ltda.	100,00%	14.038	14.038	100,00%	4.988	4.988
MRV MDI Bahia Incorporações SPE Ltda.	100,00%	4.863	4.863	100,00%	50.207	50.207
MRV MRL 20 de Janeiro SPE Ltda.	100,00%	5.444	5.444	100,00%	1.023	1.023
MRV MRL Baía da Babitonga SPE Ltda.	100,00%	30.941	30.941	100,00%	62.022	62.022
MRV MRL LXXXIX Incorporações SPE Ltda.	99,00%	(926)	(917)	99,00%	2.946	2.917
MRV MRL Plural 2 Incorporações SPE Ltda.	100,00%	14.681	14.681	100,00%	7.057	7.057
MRV MRL Plural 3 Incorporações SPE Ltda.	100,00%	12.737	12.737	100,00%	2.100	2.100
MRV MRL RJ e Grande Rio SPE Ltda.	50,00%	114.553	57.277	50,00%	57.140	28.570
MRV Prime Incorporações Mato Grosso do Sul SPE Ltda.	50,00%	56.816	28.408	50,00%	24.561	12.281
MRV Prime LX Incorporações SPE Ltda.	99,00%	(1.591)	(1.575)	99,00%	(337)	(334)
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	99,00%	139.536	138.141	99,00%	113.782	112.644
MRV Prime LXV Incorporações SPE Ltda.	99,00%	726	719	99,00%	1.636	1.620
MRV Prime LXXIV SPE Ltda.	99,00%	19.522	19.327	99,00%	14.040	13.900
MRV Prime Proj MT B2 Incorporações SPE Ltda.	50,00%	5.078	2.539	50,00%	8.635	4.318
MRV Prime Projeto Campo Grande J SPE Ltda.	50,00%	14.028	7.014	50,00%	7.923	3.962
MRV Prime Projeto MT E Incorporações SPE Ltda.	50,00%	27.291	13.646	50,00%	12.842	6.421
MRV Prime Projeto MT J2 Incorporações SPE Ltda.	50,00%	3.412	1.706	50,00%	8.070	4.035
MRV Prime Projeto Palmas D SPE Ltda.	40,00%	13.894	5.558	40,00%	1.317	527
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	100,00%	124.865	124.865	100,00%	83.910	83.910
MRV XCV Incorporações QR01 SPE Ltda.	100,00%	6.785	6.785	100,00%	661	661
Parque Lagoa dos Diamantes Incorporações SPE Ltda.	100,00%	11.655	11.655	89,43%	13.742	12.289
Prive Praia de Piedade SPE Ltda.	100,00%	(14.398)	(14.398)	100,00%	(10.930)	(10.930)
MRV MRL Santa Catarina Incorporações SPE Ltda.	100,00%	3.479	3.479	100,00%	83	83
Reserva Real SPE Ltda.	100,00%	24.381	24.381	100,00%	16.301	16.301
Vila Velha SPE Ltda.	100,00%	11.602	11.602	100,00%	12.785	12.785
SPEs e outras (476)		595.288	424.598		652.778	469.017
Juros capitalizados		-	215.343		-	174.692
Total das controladas		3.514.385	2.984.334		3.559.367	2.998.682
Total das controladas e controladas em conjunto		3.749.217	3.191.055		3.747.674	3.157.018
Participações em investidas - Individual			3.468.826			3.389.372
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Individual			(277.771)			(232.354)
Total das controladas e controladas em conjunto			3.191.055			3.157.018

	Participação acionária		Resultado do período				Resultado de equivalência patrimonial			
			2º trimestre de		1º semestre de		2º trimestre de		1º semestre de	
	30/06/23	30/06/22	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Controladas em conjunto:										
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.										
Custo	82,22%	77,91%	6.652	(11.023)	339	(16.955)	5.320	(8.143)	368	(12.540)
Mais valia			-	-	-	-	(710)	(1.640)	(1.715)	(3.302)
Total MRL [1]			6.652	(11.023)	339	(16.955)	4.610	(9.783)	(1.347)	(15.842)
Prime Incorporações e Construções S.A.										
Custo	78,30%	69,70%	24.067	4.505	49.304	9.024	18.472	3.335	35.802	5.997
Mais valia			-	-	-	-	(1.406)	(986)	(1.840)	(986)
Total Prime [2]			24.067	4.505	49.304	9.024	17.066	2.349	33.962	5.011
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	65,00%	65,00%	(168)	(584)	(252)	(604)	(109)	(380)	(164)	(393)
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(101)	1.018	(331)	4.985	(51)	509	(166)	2.493
SPEs e outras (38)			4.125	(4.308)	2.278	(9.372)	1.894	(1.231)	(872)	(3.658)
SCPs (34)			(2.552)	(2.125)	(5.558)	(3.679)	(1.425)	(1.045)	(3.407)	(2.207)
Juros capitalizados			-	-	-	-	-	(104)	-	(218)
Total das controladas em conjunto			32.023	(12.517)	45.780	(16.601)	21.985	(9.685)	28.006	(14.814)
Eliminação de participações indiretas			-	-	-	-	(35.590)	(17.805)	(66.331)	(31.492)
Total das controladas em conjunto			32.023	(12.517)	45.780	(16.601)	(13.605)	(27.490)	(38.325)	(46.306)
Controladas:										
MRV (US) Holdings Corporation	100,00%	100,00%	40.912	237.006	(2.626)	297.559	40.912	237.006	(2.626)	297.559
MRV Construções Ltda	95,00%	95,00%	138	(4)	(165)	(84)	131	(4)	(157)	(80)
Urba Desenvolvimento Urbano S.A. [3]	53,55%	51,20%	(17.175)	3.450	(31.549)	(10.728)	(9.641)	1.766	(17.000)	(5.493)
SCP Área Juliana	99,00%	80,00%	(3.640)	1.590	(3.967)	3.236	(3.604)	1.272	(3.927)	2.589
SCP Golden Park	50,00%	50,00%	4.533	2.559	12.906	3.378	2.267	1.280	6.453	1.689
SCP Gran Turques	50,00%	50,00%	2.634	(26)	9.433	(137)	1.317	(13)	4.717	(69)
SCP MRV MRL Galpão CCP 2	50,00%	50,00%	(1.372)	7.910	(1.827)	12.647	(686)	3.955	(914)	6.324
SCP MRV MRL Goiaba 1	50,00%	50,00%	(6.088)	(2.510)	(8.699)	(5.395)	(3.044)	(1.255)	(4.350)	(2.698)
SCP MRV MRL Goiaba 2	50,00%	50,00%	8.362	590	9.484	7.033	4.181	295	4.742	3.517
SCP MRV MRL Oásis	50,00%	50,00%	(3.741)	1.304	(7.565)	2.762	(1.871)	652	(3.783)	1.381
SCP MRV MRL Reserva Vila Jardim	50,00%	50,00%	4.295	3.900	4	7.404	2.148	1.950	2	3.702
SCP MRV MRL RJ Happyland LII Emp 03	60,00%	60,00%	1.691	(75)	7.088	(67)	1.015	(45)	4.253	(40)
SCP Trento 04	50,00%	50,00%	4.126	-	6.933	(1)	2.063	-	3.467	(1)
SCPs (231)			(8.598)	(412)	(5.198)	9.101	(5.637)	(1.278)	(6.160)	2.554
MRV MDI Nasbe Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(6.543)	(4.687)	(15.715)	381	(6.543)	(4.687)	(15.715)	381
Baleia LI SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(38)	961	10.378	1.024	(38)	961	10.378	1.024
Campo Di Napoli SPE Ltda.	99,00%	99,00%	(25)	(2.177)	(2)	(5.090)	(25)	(2.155)	(2)	(5.039)
Casasmiais Macaúba SPE Ltda.	67,00%	67,00%	1.855	185	6.196	(114)	1.243	124	4.151	(76)
Casasmiais Santa Iria SPE Ltda.	60,00%	60,00%	(3.694)	10.980	(9.407)	16.710	(2.216)	6.588	(5.644)	10.026
Jardim Di Stuttgart SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(1.116)	(1.883)	(2.576)	(4.317)	(1.116)	(1.883)	(2.576)	(4.317)
MD RN MRV Novas Nações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	3.568	2.509	5.831	2.691	3.568	2.509	5.831	2.691
MRV & MRL Paraná Incorporações SPE Ltda.	100,00%	99,00%	22.536	9.599	40.198	12.516	22.311	9.503	39.796	12.391
MRV Clube Espanhol Ltda QTO1 SPE Ltda.	100,00%	100,00%	2.449	(28)	3.991	(32)	2.449	(28)	3.991	(32)
MRV Lincoln Veloso Incorporações SPE Ltda.	100,00%	80,00%	2.773	(229)	4.836	(233)	2.773	(183)	4.836	(186)
MRV Lincoln Veloso Top Life Acapulco SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(4.254)	655	(4.945)	3.378	(4.254)	655	(4.945)	3.378
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	5.130	19.887	29.122	32.989	5.130	19.887	29.122	32.989
MRV MD Lagoa Olhos D'Água SPE Ltda.	100,00%	100,00%	5.479	(68)	8.979	(130)	5.479	(68)	8.979	(130)
MRV MDI Bahia Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1.161	18.611	6.182	36.616	1.161	18.611	6.182	36.616
MRV MRL 20 de Janeiro SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1.655	-	4.421	(1)	1.655	-	4.421	(1)
MRV MRL Baía da Babitonga SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(6.992)	8.345	(10.355)	15.537	(6.992)	8.345	(10.355)	15.537
MRV MRL LXXXIX Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	(1.183)	(2.035)	(3.879)	3.414	(1.171)	(2.015)	(3.840)	3.380
MRV MRL Plural 2 Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	6.164	1.033	8.123	1.408	6.164	1.033	8.123	1.408
MRV MRL Plural 3 Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1.907	55	11.304	10	1.907	55	11.304	10
MRV MRL RJ e Grande Rio SPE Ltda.	50,00%	50,00%	37.978	7.990	69.790	9.694	18.989	3.995	34.895	4.847
MRV Prime Incorporações Mato Grosso do Sul SPE Ltda.	50,00%	50,00%	19.166	2.656	33.600	6.912	9.583	1.328	16.800	3.456
MRV Prime LX Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	(345)	(1.807)	194	(4.358)	(342)	(1.789)	192	(4.314)
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	27.579	17.065	61.738	23.704	27.303	16.894	61.121	23.467
MRV Prime LXV Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	(105)	398	(910)	4.744	(104)	394	(901)	4.697
MRV Prime LXXIV SPE Ltda.	99,00%	99,00%	2.269	2.761	5.481	2.739	2.246	2.733	5.426	2.712
MRV Prime Proj MT B2 Incorporações SPE Ltda.	50,00%	50,00%	92	4.017	1.130	6.763	46	2.009	565	3.382
MRV Prime Projeto Campo Grande J SPE Ltda.	50,00%	50,00%	4.288	1.096	8.021	2.957	2.144	548	4.011	1.479
MRV Prime Projeto MT E Incorporações SPE Ltda.	50,00%	50,00%	12.117	2.149	18.390	5.453	6.059	1.075	9.195	2.727
MRV Prime Projeto MT J2 Incorporações SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(1.010)	9.843	(792)	13.241	(505)	4.922	(396)	6.621
MRV Prime Projeto Palmas D SPE Ltda.	40,00%	40,00%	5.458	(30)	12.577	(34)	2.183	(12)	5.031	(14)
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	50.796	4.845	68.058	8.537	50.796	4.845	68.058	8.537
MRV XCV Incorporações QR01 SPE Ltda.	100,00%	100,00%	4.350	-	4.317	(2)	4.350	-	4.317	(2)
Parque Lagoa dos Diamantes Incorporações SPE Ltda.	100,00%	89,43%	2.896	2.001	2.091	6.617	2.896	1.789	2.091	5.918
Prive Praia de Piedade SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(2.942)	(139)	(3.467)	(421)	(2.942)	(139)	(3.467)	(421)
MRV MRL Santa Catarina Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	3.166	(2)	3.151	(9)	3.166	(2)	3.151	(9)
Reserva Real SPE Ltda.	100,00%	100,00%	4.066	94	9.198	1.017	4.066	94	9.198	1.017
Vila Velha SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(5)	(254)	6.501	3.136	(5)	(254)	6.501	3.136
SPEs e outras (476)			(3.458)	(13.051)	(24.031)	(36.602)	(7.295)	(20.306)	(28.563)	(41.191)
Juros capitalizados			-	-	-	-	(10.426)	(7.521)	(19.479)	(15.291)
Total das controladas			223.265	356.627	351.971	497.553	173.244	313.436	256.500	431.738
Total das controladas e controladas em conjunto			255.288	344.110	397.751	480.952	195.229	303.751	284.506	416.924

- [1] Em fevereiro de 2021, a Companhia adquiriu participação societária adicional nesta controlada em conjunto atingindo 73,56% pelo valor de R\$62.868 representando 70.796.496 ações, sem configurar obtenção de controle. Os ativos líquidos da MRL foram avaliados a valor justo, desta forma, a transação gerou mais-valia de R\$26.132 e ágio adicional ao anteriormente registrado de R\$24.925. Da contraprestação transferida R\$21.171 (R\$18.813 líquidos de AVP), registrados na rubrica “contas a pagar por aquisição de investimento”, R\$7.057 foram pagos em maio de 2022 e R\$14.114 serão pagos em maio de 2024, podendo a sua liquidação ser menor, uma vez que dependem da performance financeira da MRL. Adicionalmente, na mesma data assinou acordo de compra de ações a termo por R\$36.557 (R\$32.574 líquidos de AVP) representando 44.778.181 ações, registrados na rubrica “outras contas a pagar” e sua contrapartida em “outros ativos não circulantes”, sendo R\$3.206 pagos em maio de 2022, R\$3.206 pagos em maio de 2023, ambos representando 14.442.164 ações, R\$6.412 e R\$20.767 a serem pagos em maio de 2024 e 2028, respectivamente, podendo a sua liquidação ser menor, uma vez que dependem da performance financeira da MRL. Em virtude de tais pagamentos, a Companhia alcançou participação de 82,22%. Estas transações geraram mais-valia de R\$5.387 e estorno do ágio anteriormente registrado de R\$7.043, devido à sua liquidação ter sido menor que o esperado, em função da performance financeira da MRL. O ágio será testado por *impairment* conforme requerido pelo CPC 01/IAS 36.
- [2] Em dezembro de 2021, a Companhia assinou acordo de compra de ações a termo para aquisição da totalidade de participação nas quotas da Prime Incorporações e Construções S.A., em 04 entregas anuais de 2022 a 2025, sendo a primeira entrega em 30 de abril de 2022. Nesta primeira entrega de 1.535.620 ações equivalentes a 10,79% da participação, a Companhia desembolsou R\$36.021 atingindo participação de 68,67%, sem configurar obtenção de controle. Adicionalmente, no contexto deste acordo, pelo restante da participação adquirida representada por 4.882.660 ações, a Companhia registrou R\$44.741 (R\$35.363 líquidos de AVP) na rubrica “outras contas a pagar” e sua contrapartida em “outros ativos não circulantes”, sendo R\$14.414 pagos em maio de 2023, R\$14.441 e R\$15.886 a serem pagos em maio de 2024 e 2025, respectivamente, podendo a sua liquidação ser menor, uma vez que dependem da performance financeira da Prime. Em virtude de tais pagamentos, a Companhia alcançou participação de 78,30%. Os ativos líquidos da Prime foram avaliados a valor justo, desta forma, as transações geraram mais-valia de R\$6.833, ágio de R\$18.292 e outros ativos de R\$11.089. Da contraprestação transferida de R\$36.021, R\$34.256 foram pagos à vista e R\$1.765 serão pagos ao final da transação e estão registrados na rubrica “contas a pagar por aquisição de investimento”. O ágio será testado por *impairment* conforme requerido pelo CPC 01/IAS 36.
- [3] Em 30 de junho de 2023, foi eliminado resultado não realizado de R\$2.304 (R\$1.860 em 31 de dezembro de 2022) decorrentes de operações de venda de lotes.

Algumas controladas têm restrições de transferir caixa à Companhia, em função da opção das mesmas pela segregação patrimonial denominada de “Patrimônio de afetação” que estabelece a permanência de valores em caixa que assegurem a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes. Em 30 de junho de 2023, os valores restritos para distribuição montam em R\$123.314 (R\$122.175 em 31 de dezembro de 2022).

b) Segue abaixo movimentação dos investimentos:

	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Resultado de equivalência patrimonial	Outros	Saldos finais
Período de seis meses findo em 30 de junho de 2023:					
Controladas em conjunto:					
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.					
Custo	6.383	-	368	222	6.973
Mais valia	8.744	-	(1.715)	2.696	9.725
Ágio	21.003	-	-	292	21.295
Total MRL	36.130	-	(1.347)	3.210	37.993
Prime Incorporações e Construções S.A.					
Custo	45.168	-	35.802	9.368	90.338
Mais valia	826	-	(1.840)	3.410	2.396
Ágio	17.174	-	-	1.118	18.292
Total Prime	63.168	-	33.962	13.896	111.026
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	4.092	(966)	(164)	-	2.962
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda.	7.384	(2.631)	(166)	-	4.587
SPEs e outras (38)	43.849	4.108	(872)	-	47.085
SCPs (34)	3.713	2.762	(3.407)	-	3.068
Total das controladas em conjunto	158.336	3.273	28.006	17.106	206.721
Eliminação de participações indiretas	(388.226)	-	(66.331)	1.427	(453.130)
Total das controladas em conjunto	(229.890)	3.273	(38.325)	18.533	(246.409)
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado	191.366	3.194	(29.396)	80.406	245.570
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Consolidado	(421.256)	79	(8.929)	(61.873)	(491.979)
Total das controladas em conjunto	(229.890)	3.273	(38.325)	18.533	(246.409)
Controladas:					
MRV (US) Holdings Corporation [1]	1.091.116	25.852	(2.626)	(83.572)	1.030.770
MRV Construções Ltda	30.108	-	(157)	-	29.951
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	116.691	4.175	(17.000)	369	104.235
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	104.616	(34.644)	29.122	-	99.094
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	112.644	(35.624)	61.121	-	138.141
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	83.910	(27.103)	68.058	-	124.865
SCPs (241)	455.372	(2.958)	4.500	-	456.914
SPEs (510)	829.533	(149.483)	132.961	(27.990)	785.021
Juros capitalizados	174.692	-	(19.479)	60.130	215.343
Total das controladas	2.998.682	(219.785)	256.500	(51.063)	2.984.334
Total das controladas e controladas em conjunto	3.157.018	(216.512)	284.506	(33.957)	3.191.055
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas - Individual	3.389.372	(226.373)	339.784	(33.957)	3.468.826
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Individual	(232.354)	9.861	(55.278)	-	(277.771)
Total das controladas e controladas em conjunto	3.157.018	(216.512)	284.506	(33.957)	3.191.055
Período de seis meses findo em 30 de junho de 2022:					
Total das controladas em conjunto - Consolidado	190.530	144	(42.215)	55.779	204.238
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Consolidado	(375.103)	2.488	(4.091)	(38.298)	(415.004)
Total das controladas em conjunto	(184.573)	2.632	(46.306)	17.481	(210.766)
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual	2.853.760	(51.380)	443.124	12.182	3.257.686
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Individual	(188.669)	5.492	(26.200)	-	(209.377)
Total das controladas e controladas em conjunto	2.665.091	(45.888)	416.924	12.182	3.048.309

[1] Outros refere-se a ajustes de conversão de moeda.

c) As principais informações das controladas em conjunto, de forma direta e indireta pela Companhia estão resumidas a seguir:

	30/06/23						31/12/22					
	MRL	Prime	Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda	Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda	SPEs e outras (38)	SCPs (34)	MRL	Prime	Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda	Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda	SPEs e outras (40)	SCPs (35)
Ativo circulante	38.769	38.794	4.006	10.551	58.690	7.161	14.640	11.583	4.718	19.263	46.171	7.027
Ativo não circulante	483.951	417.835	3.156	6.119	191.663	5.349	438.335	417.338	2.895	5.585	185.868	4.472
	522.720	456.629	7.162	16.670	250.353	12.510	452.975	428.921	7.613	24.848	232.039	11.499
Passivo circulante	73.689	64.604	1.184	2.966	100.848	3.824	39.305	69.445	630	4.831	98.916	3.657
Passivo não circulante	440.550	276.651	1.421	4.531	57.940	3.004	405.532	293.700	688	5.249	46.394	1.241
Patrimônio líquido	8.481	115.374	4.557	9.173	91.565	5.682	8.138	65.776	6.295	14.768	86.729	6.601
	522.720	456.629	7.162	16.670	250.353	12.510	452.975	428.921	7.613	24.848	232.039	11.499
Participação total %	82,22	78,30	65,00	50,00	De 30 a 70	De 32 a 95	78,44	68,67	65,00	50,00	De 30 a 70	De 32 a 95

	1º semestre de 2023						1º semestre de 2022					
	MRL	Prime	Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda	Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda	SPEs e outras (38)	SCPs (34)	MRL	Prime	Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda	Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda	SPEs (37)	SCPs (35)
Receita operacional líquida	-	-	(448)	6.088	37.603	143	-	-	(350)	23.916	6.465	(818)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(328)	(5.403)	(15.681)	(2.646)	-	-	(566)	(17.048)	(10.833)	(1.259)
Receitas (despesas) operacionais	(4.792)	(9.295)	(62)	(712)	(18.475)	(3.160)	(6.998)	(6.986)	(348)	(1.408)	(5.609)	(1.888)
Resultado de equivalência patrimonial	23.169	64.595	-	-	-	-	10.339	31.711	-	-	-	-
Resultado financeiro	(18.038)	(5.996)	603	(200)	(472)	159	(20.296)	(15.701)	679	1	629	266
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(17)	(104)	(697)	(54)	-	-	(19)	(476)	(24)	20
Resultado do exercício	339	49.304	(252)	(331)	2.278	(5.558)	(16.955)	9.024	(604)	4.985	(9.372)	(3.679)
Participação total %	82,22	78,30	65,00	50,00	De 30 a 70	De 32 a 95	77,91	69,70	65,00	50,00	De 30 a 70	De 32 a 95

Observação: Para todos os quadros dos itens (a) a (c) acima, alguns percentuais e outros valores incluídos foram arredondados para facilitar a sua apresentação. Assim, alguns dos totais constantes das tabelas aqui apresentadas podem não representar a soma aritmética exata dos valores que o precedem.

Os percentuais dos ativos referentes aos empreendimentos do Grupo com segregação patrimonial de incorporação imobiliária, em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022, são como segue:

	Consolidado			
	30/06/23		31/12/22	
Empreendimentos conforme Lei nº 10.931/04 (Patrimônio de afetação)	9.417.532	40,34%	8.162.218	36,11%
Sociedades em Conta de Participação (SCPs)	336.501	1,44%	335.838	1,49%
Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)	342.741	1,47%	335.410	1,48%
Outras sociedades	7.705.243	33,01%	7.899.696	34,95%
Empreendimentos com segregação	17.802.017	76,26%	16.733.162	74,03%
Saldos sem segregação	5.542.657	23,74%	5.868.167	25,97%
Total do Consolidado	23.344.674	100,00%	22.601.329	100,00%

9. Propriedade para investimento

As propriedades para investimento são mantidas para obter renda com aluguéis ou para valorização do capital e, a depender das condições de mercado, venda de empreendimentos e são demonstradas como segue:

Descrição	Custo líquido 30/06/23	Valor justo com mensuração de nível	Valor justo 30/06/23	Custo líquido 31/12/22
Obras em andamento	2.506.413	3	2.957.225	2.731.450
Estoque de terrenos	905.186	3	1.053.472	896.907
Direito de uso	95.362		95.362	104.271
Subtotal Resia	3.506.961		4.106.059	3.732.628
Obras em andamento	219.059	3	321.847	178.583
Estoque de terrenos	65.425		65.425	53.558
Subtotal Controladas	3.791.445		4.493.331	3.964.769
Obras em andamento	8.874	3	8.874	3.505
Estoque de terrenos	55.619		55.619	127.889
Subtotal Individual [1]	64.493		64.493	131.394
Obras em andamento	2.734.346		3.287.946	2.913.538
Estoque de terrenos	1.026.230		1.174.516	1.078.354
Direito de uso	95.362		95.362	104.271
Total Consolidado [1]	3.855.938		4.557.824	4.096.163

[1] Mantidos ao custo, conforme mencionado na política de propriedades para investimento descrita na nota 2.2 (c) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

O valor justo das propriedades para investimento do Grupo, utilizado apenas para divulgação, foi calculado internamente e levou em consideração o estágio operacional de cada ativo, conforme detalhado abaixo:

Terrenos

Majoritariamente mantidos ao custo por se tratar de aquisições recentes.

Projetos em construção

Resia: Calculado mediante a técnica de fluxos de caixa descontado, considerando taxas de vacância estimadas de 5,00% e taxa de desconto e de capitalização entre 5,00% e 5,75% a.a.

Luggo: Calculado mediante a técnica de abordagem de mercado, com base no 'Acordo de Investimentos' assinado com a Brookfield Asset Management para compra destes empreendimentos.

Mudanças relevantes na taxa de desconto e de capitalização, consideradas para o cálculo do valor justo dos projetos concluídos e em construção, poderiam ocasionar alterações significativas no valor justo das propriedades para investimento.

A movimentação do saldo de propriedades para investimento para os semestres findos em 30 de junho de 2023 e de 2022 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	4.096.163	2.319.080	131.394	281.937
Adições	844.705	1.658.543	9.077	35.618
Transferências de (PPI para estoque) estoque para PPI	(55.174)	23.348	(53.951)	-
Transferências para controladas	-	-	(22.027)	(99.049)
Transferências para ativos não circulantes mantidos para venda	(754.532)	(464.670)	-	-
Juros capitalizados (nota 12 (d))	43.945	26.930	-	-
Baixa de juros capitalizados	(2.953)	-	-	-
Baixa por venda de ativo	(27.990)	(742.872)	-	(112.509)
Ajuste de conversão de moeda	(288.226)	(107.792)	-	-
Saldo final	3.855.938	2.712.567	64.493	105.997

Ativos não circulantes mantidos para venda

A movimentação da propriedade para investimento, classificada como ativos não circulantes mantidos para venda é como segue:

	Consolidado	
	1º semestre de	
	2023	2022
Saldo inicial	-	174.134
Transferências de propriedades para investimento (*)	754.532	464.670
Adições	17.446	-
Baixa por venda de ativo (**)	(299.788)	(163.195)
Ajuste de conversão de moeda	(36.828)	3.678
Saldo final	435.362	479.287

(*) 2023 refere-se à transferência dos empreendimentos *Pine Ridge*, *Biscayne Village*, *Hutto Square* e *PGA at St Lucie Constry* e 2022 refere-se à transferência do empreendimento *Oak Enclave* da controlada *Resia*.

(**) 2023 refere-se a baixa pela venda do empreendimento *Pine Ridge* e 2022 refere-se a baixa pela venda do empreendimento *Coral Reef*, da controlada *Resia*.

As demais informações referentes as propriedades para investimento não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 9 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

10. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os semestres findos em 30 de junho de 2023 e de 2022 é como segue:

Consolidado	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfêrência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Período de seis meses findo em 30 de junho de 2023:							
Custo:							
Direito de uso		152.204	2.453	-	-	(1.329)	153.328
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		54.594	335	(917)	1.329	(216)	55.125
Aeronaves e veículos em uso		50.097	66	-	-	(91)	50.072
Máquinas e equipamentos		784.930	79.318	(2.222)	2.249	(10.766)	853.509
Móveis e utensílios		4.813	-	-	-	(156)	4.657
Equipamentos e instalações de informática		8.269	56	-	264	(123)	8.466
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		71.044	5.304	(318)	5.705	-	81.735
Obras em andamento		18.193	16.776	(56)	(9.547)	-	25.366
Total Custo		1.144.144	104.308	(3.513)	-	(12.681)	1.232.258
Depreciação acumulada:							
Direito de uso	Diversos	51.236	8.866	-	-	(92)	60.010
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	13,36%	35.921	3.401	(635)	-	(117)	38.570
Aeronaves e veículos em uso	10,02%	3.223	1.813	-	-	(80)	4.956
Máquinas e equipamentos	11,65%	235.265	15.617	(1.222)	-	(1.805)	247.855
Móveis e utensílios	10,00%	3.323	236	-	-	(75)	3.484
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	5.752	456	218	-	(114)	6.312
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	31.034	7.633	(233)	-	-	38.434
Total da depreciação acumulada		365.754	38.022	(1.872)	-	(2.283)	399.621
Total do imobilizado líquido		778.390	66.286	(1.641)	-	(10.398)	832.637
Período de seis meses findo em 30 de junho de 2022:							
Total do imobilizado líquido		614.443	137.383	(23.926)	-	(3.250)	724.650

Individual	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfêrência	Saldo final
Período de seis meses findo em 30 de junho de 2023:						
Custo:						
Direito de uso		133.521	-	-	-	133.521
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		44.569	331	(547)	1.864	46.217
Aeronaves e veículos em uso		48.947	-	-	-	48.947
Máquinas e equipamentos		640.208	72.888	(2.222)	3.193	714.067
Móveis e utensílios		2.639	-	-	-	2.639
Equipamentos e instalações de informática		5.553	56	-	-	5.609
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		40.575	1.889	-	3.278	45.742
Obras em andamento		10.779	4.267	(56)	(6.814)	8.176
Total Custo		926.791	79.431	(2.825)	1.521	1.004.918
Depreciação acumulada:						
Direito de uso	Diversos	50.606	6.935	-	-	57.541
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	13,36%	30.758	2.535	(380)	543	33.456
Aeronaves e veículos em uso	10,02%	2.205	1.762	-	-	3.967
Máquinas e equipamentos	11,65%	207.682	14.313	(674)	324	221.645
Móveis e utensílios	10,00%	2.485	2	-	-	2.487
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	4.215	233	-	-	4.448
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	17.573	4.200	-	-	21.773
Total da depreciação acumulada		315.524	29.980	(1.054)	867	345.317
Total do imobilizado líquido		611.267	49.451	(1.771)	654	659.601
Período de seis meses findo em 30 de junho de 2022:						
Total do imobilizado líquido		514.301	68.883	(22.886)	(1.332)	558.966

Em 30 de junho de 2023, não existem bens oferecidos como garantia (R\$797 em 31 de dezembro de 2022).

As demais informações referentes ao imobilizado não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 10 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

11. Intangível

A movimentação do intangível para os semestres findos em 30 de junho de 2023 e de 2022 é como segue:

Consolidado	Saldo inicial	Adição	Trans-ferência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Período de seis meses findo em 30 de junho de 2023:					
Custo:					
Software desenvolvido internamente	288.947	2.895	34.563	(765)	325.640
Licença de uso de software	56.135	-	-	-	56.135
Intangível em desenvolvimento	37.930	18.219	(34.563)	-	21.586
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	24.000
Total Custo	407.012	21.114	-	(765)	427.361
Amortização acumulada:					
Software desenvolvido internamente	170.330	21.648	-	(301)	191.677
Licença de uso de software	55.600	274	-	-	55.874
Total amortização acumulada	225.930	21.922	-	(301)	247.551
Total Intangível	181.082	(808)	-	(464)	179.810
Período de seis meses findo em 30 de junho de 2022:					
Total Intangível	177.344	7.785	-	(442)	184.687

Individual	Saldo inicial	Adição	Trans-ferência	Saldo final
Período de seis meses findo em 30 de junho de 2023:				
Custo:				
Software desenvolvido internamente	277.531	95	33.561	311.187
Licença de uso de software	56.131	-	-	56.131
Intangível em desenvolvimento	36.007	18.216	(33.561)	20.662
Marcas e patentes	24.000	-	-	24.000
Total Custo	393.669	18.311	-	411.980
Amortização acumulada:				
Software desenvolvido internamente	165.068	20.559	-	185.627
Licença de uso de software	55.595	274	-	55.869
Total amortização acumulada	220.663	20.833	-	241.496
Total Intangível	173.006	(2.522)	-	170.484
Período de seis meses findo em 30 de junho de 2022:				
Total Intangível	167.236	7.164	-	174.400

A taxa média anual de amortização para “Software desenvolvido internamente” e “Licença de uso de software” é de 20%.

As demais informações referentes ao intangível não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 11 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

12. Empréstimos, financiamentos e debêntures

(a) Empréstimos, financiamentos e debêntures

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022 é como segue:

Modalidade	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	30/06/23			31/12/22
				Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:							
Debênture - 11ª emissão - 3ª série [1]	R\$	09/23 e 09/24	IPCA + 6,47%	90.138	81.758	171.896	161.782
Debênture - 12ª emissão - 1ª série	R\$	07/23	DI + 1,52%	319.574	-	319.574	320.172
Debênture - 12ª emissão - 2ª série	R\$	07/24 e 07/25	DI + 1,79%	3.662	51.300	54.962	55.068
Debênture - 12ª emissão - 3ª série	R\$	07/23	DI + 1,62%	116.811	-	116.811	117.031
Debênture - 12ª emissão - 4ª série	R\$	07/23	DI + 1,62%	88.917	-	88.917	89.085
Debênture - 13ª emissão (CRI)	R\$	03/24 a 09/24	DI + 0,83%	22.018	100.000	122.018	122.018
Debênture - 14ª emissão (CRI)	R\$	05/24	100,4% DI + 0,28%	364.246	-	364.246	364.431
Debênture - 15ª emissão	R\$	11/22 a 11/25	DI + 1,19%	78.113	150.000	228.113	228.113
Debênture - 16ª emissão	R\$	04/23 a 04/25	DI + 1,69%	35.640	33.333	68.973	103.518
Debênture - 17ª emissão	R\$	04/21 a 04/23	DI + 3,68%	-	-	-	11.442
Debênture - 18ª emissão	R\$	08/25	DI + 2,54%	26.562	500.000	526.562	527.196
Debênture - 19ª emissão (CRI) [1]	R\$	04/29 a 04/31	IPCA + 5,87%	5.087	458.519	463.606	455.842
Debênture - 21ª emissão (CRI) [1]	R\$	02/28 e 02/29	IPCA + 6,92%	18.006	738.821	756.827	742.386
Debênture - 22ª emissão - 1ª série (CRI) [1] [3]	R\$	09/28 a 09/30	IPCA + 8,48%	6.820	350.886	357.706	351.479
Debênture - 22ª emissão - 2ª série (CRI) [1] [3]	R\$	09/30 a 09/32	IPCA + 8,68%	4.052	202.802	206.854	203.611
Debênture - 24ª emissão	R\$	06/25	DI + 3,43%	-	87.000	87.000	-
(-) Custo de captação				(13.837)	(67.648)	(81.485)	(44.754)
Total de debêntures e CRI - Individual				1.165.809	2.686.771	3.852.580	3.808.420
Financiamento à construção	R\$	01/23 a 03/28	TR + 8,47%	18.414	212.482	230.896	160.001
Financiamento à construção	R\$	09/23 a 09/27	DI + 2,27%	80.161	99.323	179.484	155.478
Financiamento à construção	R\$	04/24 a 02/27	Poupança + 4,31%	1.017	98.107	99.124	118.223
Financiamento à construção	R\$	07/24 a 01/27	TLP + 2,73%	11.602	150.000	161.602	70.035
Notas comerciais - 1ª emissão	R\$	08/24 a 05/25	DI + 3,50%	2.450	150.000	152.450	-
Leasing	R\$	09/19 a 05/23	DI + 2,00% a 2,93%	-	-	-	14
(-) Custo de captação				(773)	(429)	(1.202)	-
Total empréstimos e financiamentos - Individual				112.871	709.483	822.354	503.751
Total Individual				1.278.680	3.396.254	4.674.934	4.312.171
Controladas:							
Debênture - 2ª emissão - Urba	R\$	06/21 a 06/23	DI + 1,73%	-	-	-	20.202
Debênture - 3ª emissão - Urba (CRI)	R\$	03/24	DI + 1,10%	60.093	-	60.093	60.093
Debênture - 4ª emissão - Urba	R\$	04/23 a 04/25	DI + 1,71%	14.256	13.333	27.589	41.407
Debênture - 5ª emissão - Urba	R\$	04/27	DI + 2,02%	2.198	80.000	82.198	82.198
Debênture - 6ª emissão - Urba	R\$	05/25	DI + 3,71%	1.490	110.000	111.490	-
(-) Custo de captação				(1.718)	(1.615)	(3.333)	(1.707)
Total de debêntures e CRI - Controladas				76.319	201.718	278.037	202.193
Project loans	US\$	02/25	Libor + 2,75%	-	205.298	205.298	360.329
Project loans	US\$	09/23	WSJ Prime + 0,25%	101.801	-	101.801	-
Project loans	US\$	03/24 e 04/25	8,65% e 10,44%	170.320	87.917	258.237	182.620
Project loans	US\$	06/24 a 08/25	Sofr + 2,25% a 3,50%	49.305	209.693	258.998	241.465
Project loans	US\$	07/25 a 02/26	Bsby + 2,25%	-	311.807	311.807	144.499
Loan agreements [2]	US\$	02/25 a 02/26	3,80% a 4,37%	16.284	1.142.150	1.158.434	1.254.836
Financiamento à construção	R\$	04/16 a 03/23	TR + 13,53%	-	-	-	502
Financiamento à construção	R\$	11/21 a 01/28	TR + 8,39%	27.148	265.312	292.460	222.405
Financiamento à construção	R\$	04/23 a 12/27	DI + 2,22%	51.407	219.472	270.879	275.158
Financiamento à construção	R\$	05/24 a 08/26	Poupança + 4,51%	1.131	55.451	56.582	100.558
Financiamento à construção	R\$	07/24 a 01/27	TLP + 2,73%	2.420	37.470	39.890	121.560
Financiamento à construção	R\$	02/25 a 01/27	TLP + 2,15%	3.820	130.042	133.862	14.668
Financiamento à construção	R\$	07/24 a 06/25	TLP + 2,85%	41	43.330	43.371	-
Financiamento à construção	R\$	05/24 a 04/27	TLP + 3,15%	4.371	43.407	47.778	-
(-) Custo de captação				(1.171)	(2.911)	(4.082)	(3.788)
Total empréstimos e financiamentos - Controladas				426.877	2.748.438	3.175.315	2.914.812
Total Controladas				503.196	2.950.156	3.453.352	3.117.005
Total Consolidado				1.781.876	6.346.410	8.128.286	7.429.176

[1] Mensurados ao valor justo por meio do resultado, uma vez que foram designados como itens protegidos conforme metodologia de contabilidade de hedge, detalhada na nota 25 (b).

[2] Conforme mencionado na nota 25 (b), para esta operação, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos de swap, com o objetivo de vincular os juros destas operações, originalmente atreladas ao dólar mais spread fixo, ao DI.

[3] Vide observações no item (e) abaixo.

Empréstimos e financiamentos - Ativos não circulantes mantidos para venda

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures, classificados como ativos não circulantes mantidos para venda é como segue:

	Consolidado	
	1º semestre de	
	2023	2022
Saldo inicial	-	131.142
Transferências de empréstimos e financiamentos (*)	442.526	244.584
Captações	175.575	-
Juros provisionados	6.673	-
Pagamento de principal	(312.473)	(122.903)
Pagamento de encargos financeiros	(14.376)	-
Ajuste de conversão de moeda	(14.985)	(545)
Saldo final	282.940	252.278

(*) 2023 refere-se à transferência de *Project loans* dos empreendimentos *Pine Ridge*, *Biscayne Village* e *Hutto Square*. 2022 refere-se à transferência de *Project loans* do empreendimento *Oak Enclave*. Todos da controlada Resia.

As principais características dos empréstimos, financiamentos e debêntures do Grupo são como segue:

Modalidade	Série	Qtde	Captção	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 11ª emissão - 3ª série	Única	12.120	09/17	Anual	Anual	09/23 e 09/24	IPCA + 6,45%	IPCA + 6,47%
Debênture - 12ª emissão - 1ª série	Única	29.870	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	DI + 1,40%	DI + 1,52%
Debênture - 12ª emissão - 2ª série	Única	5.130	08/18	Anual	Semestral	07/24 e 07/25	DI + 1,70%	DI + 1,79%
Debênture - 12ª emissão - 3ª série	Única	10.913	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	DI + 1,50%	DI + 1,62%
Debênture - 12ª emissão - 4ª série	Única	8.307	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	DI + 1,50%	DI + 1,62%
Debênture - 13ª emissão (CRI)	-	-	03/19	Semestral	Trimestral	03/24 a 09/24	100% DI	DI + 0,83%
Debênture - 14ª emissão (CRI)	-	-	06/19	Parcela única	Semestral	05/24	100,4% DI	100,4% DI + 0,28%
Debênture - 15ª emissão	Única	300.000	11/19	Anual	Semestral	11/22 a 11/25	DI + 1,06 %	DI + 1,19%
Debênture - 16ª emissão	Única	100.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	DI + 1,50 %	DI + 1,69%
Debênture - 17ª emissão	Única	50.000	04/20	Trimestral	Trimestral	04/21 a 04/23	DI + 3,00%	DI + 3,68%
Debênture - 18ª emissão	Única	500.000	08/20	Parcela única	Semestral	08/25	DI + 2,40 %	DI + 2,54%
Debênture - 19ª emissão (CRI)	-	-	04/21	Anual	Semestral	04/29 a 04/31	IPCA + 5,43%	IPCA + 5,87%
Debênture - 21ª emissão (CRI)	-	-	02/22	Anual	Semestral	02/28 e 02/29	IPCA + 6,60%	IPCA + 6,92%
Debênture - 22ª emissão - 1ª série (CRI)	-	-	09/22	Anual	Semestral	09/28 a 09/30	IPCA + 6,48%	IPCA + 8,48%
Debênture - 22ª emissão - 2ª série (CRI)	-	-	09/22	Anual	Semestral	09/30 a 09/32	IPCA + 6,74%	IPCA + 8,68%
Debênture - 24ª emissão	Única	97.380	06/23	Parcela única	Parcela única	06/25	DI + 2,20%	DI + 3,43%
Debênture - 2ª emissão - Urba	Única	6.000	06/18	Anual	Semestral	06/21 a 06/23	DI + 1,22%	DI + 1,73%
Debênture - 3ª emissão - Urba (CRI)	-	-	03/19	Parcela única	Trimestral	03/24	DI + 0,20%	DI + 1,10%
Debênture - 4ª emissão - Urba	Única	40.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	DI + 1,50%	DI + 1,71%
Debênture - 5ª emissão - Urba	Única	80.000	04/22	Parcela única	Semestral	04/27	DI + 1,75%	DI + 2,02%
Debênture - 6ª emissão - Urba	Única	110.000	05/23	Parcela única	Semestral	05/25	DI + 2,65%	DI + 3,71%
Financiamento à construção	-	-	03/16	Mensal	Mensal	04/16 a 03/23	TR + 13,29%	TR + 13,53%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	11/21 a 03/28	TR + 8,43%	TR + 8,43%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	04/23 a 12/27	DI + 2,24%	DI + 2,24%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	04/24 a 02/27	Poupança + 4,41%	Poupança + 4,41%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Semestral	Semestral	07/24 a 01/27	TLP + 2,73%	TLP + 2,73%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Mensal	Diversos	02/25 a 01/27	TLP + 2,15%	TLP + 2,15%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Mensal	Diversos	07/24 a 06/25	TLP + 2,85%	TLP + 2,85%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Mensal	Diversos	05/24 a 04/27	TLP + 3,15%	TLP + 3,15%
Notas comerciais - 1ª emissão	-	-	05/23	Trimestral	Trimestral	04/24 a 05/25	DI + 2,95%	DI + 3,50%
Leasing	-	-	Diversos	Mensal	Mensal	09/19 a 05/23	DI + 2,00% a 2,93%	DI + 2,00% a 2,93%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Mensal	02/25	Libor + 2,75%	Libor + 2,75%
Project loans	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	06/24 a 08/25	Sofr + 2,25% a 3,50%	Sofr + 2,25% a 3,50%
Project loans	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	03/24 e 04/25	8,65% e 10,44%	8,65% e 10,44%
Project loans	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	07/25 a 02/26	Bsby + 2,25%	Bsby + 2,25%
Project loans	-	-	03/23	Parcela única	Mensal	09/23	WSJ Prime + 0,25%	WSJ Prime + 0,25%
Loan agreements	-	-	Diversos	Diversos	Semestral	02/25 a 02/26	3,80% a 4,37%	3,80% a 4,37%

A 13ª, 14ª, 19ª, 21ª e 22ª emissão de debêntures da Companhia e a 3ª emissão da controlada Urba foram efetuadas para lastrear operações de certificados de recebíveis imobiliários, conforme detalhado acima.

As debêntures emitidas pela Companhia são simples, não conversíveis em ações, nominativas e escriturais.

As captações de recursos durante o semestre findo em 30 de junho de 2023 são como segue:

Modalidade	Moeda	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	01/23 a 03/28	TR + 8,47%	235.926
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	02/23 a 12/27	DI + 2,27%	111.170
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	05/24 a 07/27	Poupança + 4,31%	26.633
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Semestral	Semestral	07/24 a 01/27	TLP + 2,73%	80.000
Debênture - 24ª emissão	R\$	06/23	Parcela única	Parcela única	06/25	DI + 2,20%	87.000
Notas comerciais - 1ª emissão	R\$	05/23	Trimestral	Trimestral	08/24 a 05/25	DI + 2,95%	150.000
Total - Individual							690.729
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	02/23 a 01/28	TR + 8,39%	321.133
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	02/23 a 04/27	DI + 2,22%	121.806
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	05/24 a 09/26	Poupança + 4,51%	24.470
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Diversos	04/23 a 01/27	TLP + 2,15% a 3,15%	233.276
Debênture - 6ª emissão - Urba	R\$	05/23	Parcela única	Semestral	05/25	DI + 2,65%	110.000
Project loans	US\$	Diversos	Diversos	Mensal	12/24 e 02/25	Libor + 2,00% a 2,75%	45.310
Project loans	US\$	03/23	Parcela única	Mensal	09/23	WSJ Prime + 0,25%	106.436
Project loans	US\$	Diversos	Parcela única	Mensal	03/25	10,44%	91.695
Project loans	US\$	Diversos	Diversos	Mensal	03/24 a 08/25	Sofr + 2,25% a 7,00%	363.761
Project loans	US\$	Diversos	Diversos	Mensal	04/25 a 02/26	Bsby + 2,25% a 2,35%	302.638
Loan agreements	US\$	02/23	Parcela única	Parcela única	03/23	WSJ Prime + 0,25%	22.835
Total - Controladas							1.743.360
Total - Consolidado							2.434.089

(*) Não são considerados os custos de captação.

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	7.429.176	5.232.776	4.312.171	3.471.435
Captações	2.258.514	2.753.058	690.729	1.086.694
Juros provisionados	431.476	312.289	298.806	251.260
Ajuste ao valor justo	(28.966)	(9.339)	(28.966)	(9.339)
Custo na captação de recursos	(47.559)	(15.132)	(44.059)	(11.383)
Amortização do custo na captação de recursos	7.386	5.308	6.125	4.340
Pagamento de principal	(988.895)	(1.555.111)	(343.616)	(755.411)
Pagamento de encargos financeiros	(309.154)	(218.774)	(216.256)	(171.337)
Transferência para ativo não circulante mantido para venda	(442.526)	(244.584)	-	-
Ajuste de conversão de moeda	(181.166)	(61.339)	-	-
Saldo final	8.128.286	6.199.152	4.674.934	3.866.259

Durante o semestre findo em 30 de junho de 2023, a Companhia quitou antecipadamente financiamentos à construção no valor de R\$23.059, que apresentavam vencimentos entre fevereiro de 2024 a agosto de 2027, sujeitos a taxas contratuais de TR + 7,75% a 11,25% a.a., DI + 1,85% a 2,28% a.a. e Poupança + 3,00% a 5,00% a.a.

(b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de junho de 2023, são como segue:

	Consolidado						
	Debêntures	CRI	Financiamento à construção	Notas comerciais	Project loans	Loan agreements	Total
Real / aval	-	-	225.011	-	485.212	1.158.434	1.868.657
Real / direitos creditórios	-	-	1.129.425	-	650.929	-	1.780.354
Sem garantias	1.884.085	2.331.350	201.492	152.450	-	-	4.569.377
Total (*)	1.884.085	2.331.350	1.555.928	152.450	1.136.141	1.158.434	8.218.388

(*) Valor de empréstimos, financiamentos e debêntures não considerados os custos de captação.

Os contratos de financiamento à construção têm como garantias de pagamento recebíveis caucionadas (ver nota 6) ou hipoteca de terrenos (ver nota 7).

A Companhia avalizou empréstimos, financiamentos e debêntures para controladas em conjunto, junto a instituições financeiras, conforme descrito abaixo:

Garantias, fianças e avais	Início	Vencimento	Valor
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	08/04/2020	01/04/2025	41.384
	31/03/2021	30/03/2026	114.168
	23/09/2021	16/09/2026	167.834
	29/04/2022	22/04/2027	102.747
Prime Incorporações e Construções S.A.	30/05/2023	19/05/2025	91.219
	26/06/2019	26/06/2024	50.110
	23/09/2021	14/09/2026	208.280
	29/04/2022	22/04/2027	51.374
	30/05/2023	19/05/2025	30.406
			857.522

(c) Vencimentos

A composição por vencimentos do total dos empréstimos, financiamentos e debêntures, desconsiderando os custos de captação, é como segue:

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
12 meses	2.082.315	1.159.659	1.293.290	887.372
13 a 24 meses	2.088.187	1.563.877	751.464	839.761
25 a 36 meses	2.238.054	2.148.563	835.202	867.453
37 a 48 meses	336.683	800.170	124.028	40.666
Após 48 meses	1.756.089	1.807.156	1.753.637	1.721.673
Total	8.501.328	7.479.425	4.757.621	4.356.925

(d) Alocação dos encargos financeiros

	Consolidado			
	2023		2022	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Encargos financeiros brutos (*)	255.893	489.258	170.655	318.055
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	(96.353)	(201.898)	(100.201)	(191.156)
Propriedade para investimento	(32.253)	(43.945)	(12.150)	(26.930)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	127.287	243.415	58.304	99.969
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	809.039	756.195	611.485	564.384
Ajuste de conversão de moeda	(4.205)	(5.907)	5.563	(1.559)
Encargos financeiros capitalizados	128.606	245.843	112.351	218.086
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(66.846)	(129.537)	(56.654)	(108.010)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(9.677)	(9.677)	(2.345)	(2.387)
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	(104)	(218)
Saldo final	856.917	856.917	670.296	670.296
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	773.781	773.781	606.191	606.191
Participações em investidas	-	-	3.140	3.140
Propriedade para investimento	83.136	83.136	60.965	60.965
	856.917	856.917	670.296	670.296

(*) Inclui juros de empréstimos, financiamentos e debêntures, ganhos ou perdas nas operações com swaps e outras tarifas bancárias.

	Individual			
	2023		2022	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Encargos financeiros brutos (*)	170.465	340.538	134.007	248.300
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	(50.988)	(99.563)	(69.614)	(127.233)
Participações em investidas	(27.069)	(60.130)	(11.764)	(29.226)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	92.408	180.845	52.629	91.841
Encargos financeiros				
Saldo inicial	693.672	658.898	540.484	504.898
Encargos financeiros capitalizados	78.057	159.693	81.378	156.459
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(40.314)	(78.123)	(34.695)	(66.306)
Resultado de equivalência patrimonial	(10.426)	(19.479)	(7.625)	(15.509)
Saldo final	720.989	720.989	579.542	579.542
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	505.646	505.646	428.333	428.333
Participações em investidas	215.343	215.343	151.209	151.209
	720.989	720.989	579.542	579.542

(*) Inclui juros de empréstimos, financiamentos e debêntures, ganhos ou perdas nas operações com *swaps* e outras tarifas bancárias.

No semestre findo em 30 de junho de 2023, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 14,57% a.a. (12,82% a.a. no mesmo período de 2022).

(e) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

Algumas debêntures e empréstimos têm obrigações que se referem à manutenção de índices financeiros, apurados e revisados trimestralmente pelo Agente Fiduciário conforme segue:

Descrição	Índice requerido
(Dívida Líquida + imóveis a pagar) / Patrimônio líquido	Menor que 0,65
(Recebíveis + receita a apropriar + estoques) / (Dívida líquida + imóveis a pagar + custo a apropriar)	Maior que 1,6 ou menor que 0

- Dívida líquida para a 11ª, 12ª e 14ª emissão de debêntures do Grupo, corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total, excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da Resia denominados *Construction Loans* e *Permanent Loans (Project Loans)*, os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;
- Dívida líquida para a 18ª, 19ª, 21ª, 22ª, 24ª, 5ª (Urba) e 6ª (Urba) emissão de debêntures do Grupo, corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total, excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da Resia denominados *Construction Loans* e *Permanent Loans (Project Loans)* e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;
- Dívida líquida para a 13ª e 3ª (Urba) emissão de debêntures do Grupo, corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total, excluídos os financiamentos à construção, os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FI-FGTS, os financiamentos da Resia denominados *Permanent Loans* contanto que estes não possuam fiança da Resia e/ou MRV, e os financiamentos da Resia denominados de *Construction Loans*, e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.
- Imóveis a pagar corresponde ao somatório da conta “contas a pagar por aquisição de terrenos” no passivo circulante e no passivo não circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta, se houver.
- Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.
- Recebíveis correspondem à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo, refletidos nas informações trimestrais.
- Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às informações trimestrais consolidadas, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.
- Estoques correspondem aos valores apresentados nas contas “imóveis a comercializar”, no ativo circulante e não circulante, do balanço patrimonial.
- Custo a apropriar corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Debênture - 22ª emissão (CRI)

As cláusulas restritivas estavam em conformidade em 31 de março de 2023, com exceção do descumprimento de *covenant* referente à Cláusula 9.2, alínea (i) e 9.5. do Instrumento Particular de Escritura da 22ª emissão de debêntures, celebrada em 06 de julho de 2022 e Cláusula 4.1, alínea (28) e 6.1.2, alínea (i), do termo de securitização da 32ª emissão de CRI, que tratava sobre a manutenção de *rating* mínimo de classificação de risco. Desta forma, naquela data, a Companhia reclassificou para o passivo circulante o montante de R\$556.193, referente a essa dívida, que originalmente estava classificado no passivo não circulante, exclusivamente, para atendimento ao requerimento do item 69 do CPC 26 (R1). Adicionalmente, a Companhia avaliou os possíveis desdobramentos desse assunto nos seus demais contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures e concluiu que não seriam necessários ajustes adicionais.

Em 06 de abril de 2023, foi realizada Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª emissão da True Securitizadora S.A., onde os titulares dos CRI, decidiram por aprovar a não decretação do vencimento antecipado das debêntures e, conseqüentemente dos CRI acima mencionados e a não necessidade de qualquer nível mínimo de classificação de risco. Em contrapartida, em 14 de abril de 2023, a Companhia pagou aos titulares do CRI a importância de R\$40.392, à título de *Waiver fee*. Em função da referida decisão, em abril de 2023 os vencimentos da dívida voltaram aos termos contratuais originais. Em 30 de junho de 2023, a Companhia se encontrava em conformidade com as cláusulas restritivas dos seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

As demais informações referentes aos empréstimos, financiamentos e debêntures não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 12 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

13. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
INCC	302.686	453.513	97.151	130.549
IGP-M	46.540	73.676	44.031	66.319
IPCA	281.129	435.432	71.209	161.300
Outros indexadores	265.590	160.111	128.237	60.259
Não remunerados	2.645.625	3.296.961	1.513.432	2.126.132
Ajuste a valor presente	(89.166)	(127.052)	(45.379)	(71.776)
Total	3.452.404	4.292.641	1.808.681	2.472.783
Circulante	855.269	961.985	334.892	391.952
Não circulante	2.597.135	3.330.656	1.473.789	2.080.831
	3.452.404	4.292.641	1.808.681	2.472.783

Em 30 de junho de 2023, do total das contas a pagar de terrenos, R\$2.287.853 no Consolidado e R\$1.307.842 no Individual, refere-se a permuta financeira (R\$2.518.088 e R\$1.585.619 em 31 de dezembro de 2022, no Consolidado e Individual, respectivamente).

Alguns fornecedores de terrenos cederam seus recebíveis a instituições financeiras, havendo, em alguns casos, alterações nas condições originais do passivo quando da efetivação da operação, na taxa de juros e prazos de pagamento, sendo que do total do contas a pagar por aquisição de terrenos em 30 de junho de 2023, R\$521.097 (R\$496.432 em 31 de dezembro de 2022) refere-se a este tipo de operações nas quais a instituição financeira tornou-se credora destes valores, sendo mantidos os referidos saldos na rubrica original de 'contas a pagar por aquisição de terrenos', por entender que estas contas a pagar já possuem natureza de passivo oneroso e são considerados para fins de cálculo dos índices financeiros requeridos nos contratos de financiamento (vide nota 12 (e)). Estes saldos se encontram indexados substancialmente à taxa DI, INCC e ao IPCA + 0% a 6,6% a.a., sendo que do total, R\$264.701 (R\$231.670 em 31 de dezembro de 2022) referem-se a permuta financeira pelo fato dos credores fazerem jus ao recebimento de parcela do valor geral de vendas dos empreendimentos a serem incorporados caso esta supere os valores calculados com base na remuneração mínima acordada.

Vários contratos de aquisição de terrenos possuem cláusulas que permitem a resolução sem qualquer ônus para a Companhia, caso determinadas condições não sejam atendidas e ou alcançadas. Estas condições abrangem principalmente a obtenção das aprovações legais, municipais ou estaduais (registro de incorporação, alvará de construção, etc.), viabilidade técnica e comercial dos empreendimentos e obtenção de financiamento para construção.

Em 30 de junho de 2023, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$1.318.883 no Consolidado e Individual, apresentam pagamentos vinculados às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$1.615.367 em 31 de dezembro de 2022).

A movimentação das contas a pagar por aquisição de terrenos no consolidado é como segue:

	Consolidado	
	1º semestre de	
	2023	2022
Saldo inicial	4.292.641	4.798.787
Adições	411.496	391.072
Distratos	(782.410)	(247.716)
Pagamentos	(474.780)	(592.798)
Juros e AVP	5.457	65.219
Saldo final	3.452.404	4.414.564

A composição por vencimento das contas a pagar por aquisição de terrenos é como segue:

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
12 meses	855.269	961.985	334.892	391.952
13 a 24 meses	1.437.610	1.751.421	479.507	716.986
25 a 36 meses	380.154	546.287	301.251	433.874
37 a 48 meses	175.841	267.875	141.575	226.029
Após 48 meses	603.530	765.073	551.456	703.942
Total	3.452.404	4.292.641	1.808.681	2.472.783

As demais informações referentes às contas a pagar por aquisição de terrenos não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 13 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

14. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
Adiantamentos por recebimentos	165.254	120.955	106.545	61.271
Adiantamentos por permutas	371.792	363.359	224.084	251.053
	537.046	484.314	330.629	312.324
Circulante	268.554	230.772	166.292	132.865
Não circulante	268.492	253.542	164.337	179.459
	537.046	484.314	330.629	312.324

Vários contratos de permuta imobiliária possuem cláusulas que permitem a resolução sem qualquer ônus para a Companhia, caso determinadas condições não sejam atendidas e ou alcançadas. Estas condições abrangem principalmente a obtenção das aprovações legais, municipais ou estaduais (registro de incorporação, alvará de construção, etc.), viabilidade técnica e comercial dos empreendimentos e obtenção de financiamento para construção.

Em 30 de junho de 2023, do total de adiantamentos por permutas, R\$158.604 no Consolidado e Individual, apresentam obrigações vinculadas às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$189.098 em 31 de dezembro de 2022).

A composição dos adiantamentos de clientes, por expectativa de realização, é como segue:

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
12 meses	268.554	230.772	166.292	132.865
13 a 24 meses	154.939	148.392	92.036	103.251
Após 24 meses	113.553	105.150	72.301	76.208
Total	537.046	484.314	330.629	312.324

Os montantes de fianças bancárias oferecidas para aquisição de terrenos, incluindo os adiantamentos por permuta e obras de infraestrutura (contrapartidas) da Companhia e investidas, são resumidos como segue:

Período após a data do balanço	30/06/23	31/12/22
12 meses	805.943	821.148
13 a 24 meses	10.076	268.568
Após 24 meses	-	10.076
Total	816.019	1.099.792

Além de fianças bancárias, os adiantamentos de clientes por permuta contam com seguro garantia de entrega de imóvel, conforme demonstrado na nota 29.

As demais informações referentes aos adiantamentos de clientes não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 14 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

15. Obrigações sociais e trabalhistas

	Consolidado		Individual	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
Salários e ordenados	33.716	31.360	16.198	14.640
Encargos sociais	24.460	23.751	10.873	11.422
Provisão de férias, 13º salário e encargos	126.423	92.994	63.476	45.315
Provisão para PLR de empregados e administradores	15.470	28.937	-	-
Outros	1.778	1.057	1.122	759
Total	201.847	178.099	91.669	72.136

As demais informações referentes às obrigações sociais e trabalhistas não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 15 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

16. Obrigações fiscais

	Consolidado		Individual	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
Imposto de renda e contribuição social	33.415	46.002	4.714	5.425
PIS e COFINS a recolher	83.385	71.205	66.421	60.757
Impostos e contribuições retidos de terceiros	14.908	14.486	7.529	7.646
Impostos e contribuições retidos sobre salários	8.486	13.041	6.661	9.579
Outros	2.190	1.090	(189)	197
Total	142.384	145.824	85.136	83.604

Em 30 de junho de 2023, o montante de impostos a recuperar provenientes, essencialmente, dos créditos dos custos incorridos de unidades (PIS e COFINS) e aplicações financeiras foi de R\$119.012 e R\$84.962 no Consolidado e no Individual, respectivamente (R\$109.807 e R\$79.457 em 31 de dezembro de 2022), classificados na rubrica "Tributos a recuperar", no ativo circulante.

17. Provisão para manutenção de imóveis

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	243.841	206.562	127.930	115.385
Adições	68.832	72.982	34.155	39.687
Baixas	(51.965)	(59.521)	(30.522)	(34.220)
Saldo final	260.708	220.023	131.563	120.852
Circulante	60.328	46.679	35.182	26.450
Não circulante	200.380	173.344	96.381	94.402
	260.708	220.023	131.563	120.852

Foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes a 2,20% do custo de construção em 30 de junho de 2023 e de 31 de dezembro de 2022.

As demais informações referentes à provisão para manutenção de imóveis não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 17 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

18. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A movimentação das provisões é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Reversões	Pagamentos	Atualização monetária	Saldo final
Consolidado:						
Cíveis	33.088	61.447	(4.584)	(50.730)	3.084	42.305
Trabalhistas	39.348	14.189	(770)	(13.332)	3.635	43.070
Outros	393	343	(109)	(243)	37	421
Total - 1º semestre de 2023	72.829	75.979	(5.463)	(64.305)	6.756	85.796
Total - 1º semestre de 2022	94.677	77.460	(10.497)	(86.141)	7.421	82.920
Individual:						
Cíveis	15.093	34.161	(2.121)	(26.131)	1.548	22.550
Trabalhistas	34.328	12.706	(375)	(11.849)	3.157	37.967
Outros	294	116	(38)	(93)	27	306
Total - 1º semestre de 2023	49.715	46.983	(2.534)	(38.073)	4.732	60.823
Total - 1º semestre de 2022	63.384	48.296	(7.500)	(56.315)	4.864	52.729

O número total dos processos do Grupo e o número de ações cuja probabilidade de perda foi classificada como “provável”, conforme avaliação dos assessores legais do Grupo, segregados por natureza, são como segue:

Natureza	Consolidado				Individual			
	30/06/23		31/12/22		30/06/23		31/12/22	
	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis
Cíveis	16.866	1.906	16.598	1.710	9.718	1.118	9.636	975
Trabalhistas	2.629	683	2.471	614	1.801	482	1.683	432
Outras	1.450	29	1.363	22	1.140	17	1.072	17
Total	20.945	2.618	20.432	2.346	12.659	1.617	12.391	1.424

Conforme demonstrado acima, a principal composição das causas em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022 e das adições dos períodos findos naquelas datas é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:

- cíveis: ações cominatórias/indenizatórias relativas à entrega de chaves e solicitações de reparo de unidades.
- trabalhistas: ações trabalhistas solicitando vínculo empregatício, causas envolvendo ex-empregados da Companhia e empreiteiros onde a Companhia tem responsabilidade subsidiária.

Os processos cíveis, trabalhistas, tributários e de outras naturezas considerados pelos assessores legais do Grupo como de probabilidade de perda possível, montam em R\$628.350 e R\$474.775 no Consolidado e Individual, respectivamente, em 30 de junho de 2023 (R\$577.883 e R\$443.768 em 31 de dezembro de 2022, no Consolidado e Individual, respectivamente). O referido montante em 30 de junho de 2023, inclui dois autos de infração para a cobrança de IRPJ e CSLL relativos aos anos de 2016 e 2017, no valor total de R\$186.944, que foram lavrados contra a Companhia em 14 de julho de 2020, tendo como objeto os parâmetros para a determinação do lucro real e da base de cálculo da CSLL. Os assessores legais da Companhia, levando em consideração os fundamentos apresentados nas autuações e, principalmente, a legislação aplicável ao tema, classificam a probabilidade de êxito referente aos processos administrativos como possível. Em fevereiro de 2021, o recurso apresentado pela Companhia foi enviado ao Conselho de Administração de Recursos Fiscais (CARF) e a Companhia entende que é provável que a autoridade fiscal aceite o tratamento fiscal por ela adotado. Para esses processos, classificados como de probabilidade de perda possível, não foi constituída provisão para fazer face a eventuais perdas contingentes.

As demais informações referentes às provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 18 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

19. Partes relacionadas

	Consolidado				Individual				
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo		
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22	
Equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	6.246	15.027	-	-	6.202	6.801	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs	[6]	53.067	48.599	-	-	1.171.845	1.165.368	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	-	281	-	-	-	281	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	847	770	-	-	847	770	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	24.709	24.445	-	-	16.265	18.232	-	-
Outros ativos									
Investidas									
SCPs e SPEs	[8]	7.162	527	-	-	45.991	34.042	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporação e Construções S.A.	[8]	953	699	-	-	102	667	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[8]	218	1.712	-	-	213	1.707	-	-
Prime Incorporações e Construções S.A.	[23]	-	3.975	-	-	-	3.975	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	460	502	-	-	148	87	-	-
Acionista controlador	[9]	18.924	19.082	-	-	18.924	19.082	-	-
Fornecedores									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	-	-	44.253	43.029
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	45	1	-	-	45	1
Radio Itatiaia Ltda.	[17]	-	-	109	-	-	-	109	-
Novus Midia S.A.	[17]	-	-	-	215	-	-	-	215
Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.	[24]	-	-	631	-	-	-	631	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[19]	-	-	233.565	243.951	-	-	110.688	121.582
Contas a pagar por aquisição de investimento									
Outras partes relacionadas									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[11]	-	-	14.326	13.970	-	-	-	-
Obrigações com empresas ligadas (Outras contas a pagar)									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[12]	-	-	87.738	116.727	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[12]	-	-	100.137	93.529	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[12]	-	-	6.858	9.933	-	-	-	-
Costellis International Limited	[16]	-	-	25.851	25.851	-	-	25.851	25.851
Passivo de arrendamento (Outras contas a pagar)									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[13]	-	-	65.785	69.727	-	-	63.317	67.276
Lakeside office, LLC	[15]	-	-	-	8.698	-	-	-	-
Outros passivos									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[21]	-	-	3.522	8.008	-	-	3.522	8.008

	Consolidado								
	Receita				Despesa				
	2º trimestre de		1º semestre de		2º trimestre de		1º semestre de		
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Receita operacional líquida									
Receitas de serviços de construção									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	623	1.184	1.107	2.044	-	-	-	-
Receita financeira									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	487	6.323	759	10.195	-	-	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	11	15	25	28	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	729	35	799	62	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	1.210	629	2.063	1.098	-	-	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[3]	1.182	877	2.264	1.646	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[3]	1.104	929	2.139	1.820	-	-	-	-
Outras partes relacionadas:									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[3]	1.009	730	1.949	1.306	-	-	-	-
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	23	23	49	46	-	-	-	-
Banco Inter S.A.	[5]	832	536	1.665	1.159	-	-	-	-
Acionista controlador	[9]	189	252	394	520	-	-	-	-
Custos e despesas operacionais									
Despesas com vendas									
Outras partes relacionadas									
Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.	[24]	-	-	-	-	1.822	-	3.756	-
Despesas gerais e administrativas									
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	-	-	1.361	1.310	2.638	2.278
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[13]	-	-	-	-	2.429	2.055	4.872	4.034
Luxemburgo Administradora de Imóveis Ltda.	[14]	-	-	-	-	105	116	228	222
Radio Itatiaia Ltda.	[17]	-	-	-	-	178	113	404	368
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[11]	-	-	-	-	111	98	409	205
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[18]	-	-	-	-	-	108	-	345
Lakeside office, LLC	[15]	-	-	-	-	-	571	603	1.178
South Tamiami Airport Park, LLC	[22]	-	-	-	-	65	-	130	-
Despesa financeira									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[20]	-	-	-	-	218	-	2.363	24.269
Banco Inter S.A.	[21]	-	-	-	-	-	-	-	1.811

	Individual								
	Receita				Despesa				
	2º trimestre de		1º semestre de		2º trimestre de		1º semestre de		
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Receita financeira									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	487	5.342	702	9.214	-	-	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[7]	1.091	-	1.734	-	-	-	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	11	15	25	28	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	729	35	799	62	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	536	613	1.102	1.082	-	-	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Controladas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[3]	1.106	543	1.782	1.058	-	-	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[3]	1.182	877	2.264	1.646	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[3]	1.104	929	2.139	1.820	-	-	-	-
Outras partes relacionadas:									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[3]	1.009	730	1.949	1.306	-	-	-	-
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	23	23	49	46	-	-	-	-
Banco Inter S.A.	[5]	832	536	1.665	1.159	-	-	-	-
Acionista controlador	[9]	189	252	394	520	-	-	-	-
Custos e despesas operacionais									
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	70.703	171.666	139.380	263.625
Despesas com vendas									
Outras partes relacionadas									
Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.	[24]	-	-	-	-	1.822	-	3.756	-
Despesas gerais e administrativas									
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	-	-	1.122	791	2.248	1.668
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[13]	-	-	-	-	2.341	1.486	4.696	3.396
Luxemburgo Administradora de Imóveis Ltda.	[14]	-	-	-	-	105	116	228	222
Radio Itatiaia Ltda.	[17]	-	-	-	-	178	113	404	368
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[18]	-	-	-	-	-	108	-	345
Despesa financeira									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[20]	-	-	-	-	967	-	2.363	9.406
Banco Inter S.A.	[21]	-	-	-	-	-	-	-	1.811

- [1] Refere-se a equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários com o Banco Inter S.A. ("Inter"), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. No semestre findo em 30 de junho de 2023, as aplicações apresentaram rendimento de 98,5% da taxa DI no Consolidado e Individual (113,9% no mesmo período de 2022).
- [2] Refere-se a serviços de construção prestados pela MC para a Companhia e suas investidas e foram registrados na rubrica "Receita de serviços de construção". As transações com a Companhia e a suas controladas, no semestre findo em 30 de junho de 2023 montam em R\$340.882 e foram eliminadas no processo de consolidação, remanescendo a receita com controladas em conjunto (nota 22). Desta forma, o saldo remanescente no Individual na rubrica "Fornecedores" refere-se a valor a pagar pela Companhia para a MC.
- [3] Refere-se a serviços administrativos (centro de serviço compartilhado) prestados pela Companhia para a LOG, empresa de *properties* controlada pelo acionista controlador da Companhia, para a controlada Urba e para as controladas em conjunto MRL e Prime com base na quantidade de operações (entrada de notas fiscais e pagamentos).
- [4] A Companhia presta serviços de construção para esta parte relacionada. A receita é calculada à taxa de 15% sobre o custo de obra incorrido.
- [5] Refere-se ao "prêmio de preferência" pago à Companhia de 25% sobre a receita de crédito obtida pelo banco referente às faturas de fornecedores descontadas junto ao mesmo. Nestas operações são mantidas as condições originais e substância econômica das transações realizadas junto aos respectivos fornecedores. Em 30 de junho de 2023, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações encontra-se apresentado na rubrica de fornecedores e monta em R\$31.732 (R\$30.836 em 31 de dezembro de 2022).
- [6] Refere-se a aportes operacionais da Companhia em investidas, proporcionais à sua participação em cada empreendimento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes aos aportes em coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.

- [7] Operações de crédito efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais mantidas com as partes para o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária. Os saldos destas operações não possuem vencimentos pré-determinados e, em 30 de junho de 2023, R\$33.060 no Consolidado e R\$19.585 no Individual (R\$23.162 no Consolidado e R\$16.949 no Individual em 31 de dezembro de 2022), têm rendimentos calculados substancialmente atrelados à taxa DI, acrescidos de taxa pré-fixada de 4,00% a.a. (DI + 4,00% a.a. em 31 de dezembro de 2022).
- [8] Refere-se a saldos a receber de aportes de capital e outras transações entre empresas do grupo e outras partes relacionadas. Estes saldos não têm incidência de encargos e são recebidos de imediato após a cobrança ser feita pela Companhia.
- [9] Em 27 de dezembro de 2019, a Companhia alienou as quotas da MRV PRIME LII INCORPORAÇÕES SPE LTDA. para o acionista controlador, pelo valor de R\$39.783, a ser pago em setenta e duas parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$553 cada, a partir de fevereiro de 2020. A referida SPE possui como ativo o terreno onde está sendo construída a arena multiuso do Clube Atlético Mineiro (CAM). Em 30 de junho de 2023, o saldo a receber inclui ajuste a valor presente de R\$968 (R\$1.362 em 31 de dezembro de 2022) e a receita reconhecida refere-se à realização do mesmo.
- [10] Refere-se a contrato de serviços advocatícios por entidade que tem como sócio administrador o conselheiro fiscal da Companhia Thiago da Costa e Silva Lott.
- [11] Em julho de 2018, a Companhia adquiriu participação societária da subsidiária MRV LOG MDI SJC I Incorporações SPE Ltda. ("LOG SJC Sony") através de sua controlada MRV MRL CAMP NOU Incorporações e Participações Ltda. O contrato determina pagamentos em duas tranches conforme detalhado abaixo:
- I. R\$10.800 referentes a 10,81% da participação societária, pagos em 24 parcelas mensais de R\$450 cada, sendo a primeira paga após a aprovação do loteamento pela prefeitura, evento ocorrido em julho de 2018; e
 - II. R\$25.523 (R\$24.200 mais atualização pelo IPCA) referentes a 24,22% da participação societária, que estão sendo pagos em 48 parcelas mensais de R\$532 cada, sendo a primeira paga após aprovação da alteração do zoneamento de parte da área de industrial para residencial pela prefeitura, evento ocorrido no quarto trimestre de 2019. Em fevereiro de 2023 foi assinado aditivo repactuando o pagamento para seis parcelas de R\$250 de julho a dezembro de 2023 e vinte parcelas de R\$480 de janeiro de 2024 a agosto de 2025.

Em 30 de junho de 2023, o saldo a pagar inclui ajuste a valor presente de R\$394 (R\$265 em 31 de dezembro de 2022) e a despesa reconhecida refere-se à correção do contrato.

- [12] Referem-se a valores aportados por controladas em conjunto e parceiros em investidas controladas pela Companhia para viabilizarem os empreendimentos, e serão restituídos à medida em que os empreendimentos atingirem sobras de caixa e possibilitarem a distribuição dos recursos inicialmente aportados. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [13] Refere-se a contratos de arrendamento referente à sede da Companhia e da controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A. Estas empresas têm como sócios: acionistas, executivos e conselheiros da Companhia. Os contratos têm vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo previsão de prorrogação do prazo e são reajustáveis pelo Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA). Em 30 de junho de 2023 estabelecem pagamento total mensal (bruto de tributos) de R\$675 (R\$648 em 31 de dezembro de 2022).

A controlada em conjunto Prime mantém contrato de aluguel referente a salas comerciais e vagas de garagens junto à Conedi. O contrato de locação é reajustável pelo IPCA e em 30 de junho de 2023 estabelece pagamento mensal total de R\$7 (R\$6 em 31 de dezembro de 2022). As despesas registradas no resultado desta controlada em conjunto, líquidas de crédito de PIS e COFINS, para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2023, foi de R\$20 e R\$41, respectivamente (R\$19 e R\$38 para o mesmo período de 2022, respectivamente).

- [14] A Companhia contratou serviços de hotelaria junto ao Hotel Ramada Encore Luxemburgo, ativo detido pela Luxemburgo Administradora de Imóveis Ltda, empresa ligada a acionistas e pessoal chave da Administração da Companhia.
- [15] Refere-se a contrato de arrendamento da sede da controlada Resia. A empresa proprietária do imóvel tem como sócio o acionista controlador da Companhia. Em 06 de abril de 2023 a empresa proprietária efetuou a venda do imóvel para terceiro que não configura parte relacionada. Em 31 de dezembro de 2022 estabelecia pagamento total mensal de US\$39.
- [16] Contraprestação contingente decorrente da operação de aquisição da controlada Resia. Em 31 de janeiro de 2020 foi realizada a transação de aquisição da controlada Resia através da emissão de 37.286.595 novas ações ordinárias da Companhia e bônus de subscrição de certo número de ações a ser determinado da seguinte forma:
- a) 8.882.794 ações ordinárias, equivalentes a 2% do capital social em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na Resia seja superior a 15% ao ano, apurada no período compreendido entre a data da Incorporação e a data de cálculo do Net Asset Value ("NAV") da Resia, a ser realizado ao longo do ano de 2027; ou
 - b) 13.324.191 ações ordinárias, equivalentes 3% do capital social em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na Resia seja superior a 20% ao ano, apurada pelo mesmo período acima.

O bônus de subscrição foi avaliado a valor justo na data da transação e anualmente é reavaliado, sendo as variações do valor justo reconhecidas no resultado.

- [17] Refere-se a serviços de propaganda e publicidade contratados junto a veículos de imprensa ligados ao acionista controlador da Companhia.
- [18] Refere-se à compra de participação societária na Cabral Investimentos SPE Ltda. ("Cabral") concluída em dezembro de 2021. O contrato estabeleceu pagamento de parcelas de R\$500 cada, atualizadas pelo INCC e foi integralmente quitado em setembro de 2022. A despesa refere-se a essa correção citada.
- [19] Refere-se a aquisições de terrenos para os quais o fornecedor realizou antecipação de recebíveis junto ao Banco Inter S.A., tornando-se assim o credor destas operações. Estes saldos se encontram indexados substancialmente à taxa do DI e ao IPCA.

- [20] Refere-se ao desconto de cessão e/ou comissões originados em operações de venda de recebíveis efetuadas em 2023 e 2022.
- [21] Refere-se a cessão de créditos advindos da contratação de fornecedor de gás natural para instalações em empreendimentos da Companhia.
- [22] Refere-se a contrato de depósito alugado pela controlada Resia. A empresa proprietária do imóvel tem como sócio o acionista controlador da Companhia. Em 30 de junho de 2023 estabelece pagamento total mensal de US\$4 (US\$4 em 31 de dezembro de 2022).
- [23] Refere-se a dividendos recebidos em 20 de junho de 2023.
- [24] Refere-se a contrato de patrocínio de *naming rights* assinado junto à Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda. (Arena), proprietária do estádio do Clube Atlético Mineiro (CAM), que confere à Companhia o direito exclusivo à nomeação oficial do local como “Arena MRV” bem como à nomeação de diversos espaços físicos e não físicos. O contrato estabelece pagamento de 120 parcelas mensais de R\$587 cada, corrigidas pelo IPCA, se iniciando em janeiro de 2023, desta forma, remanescendo 114 parcelas em 30 de junho de 2023.

Notas:

- As operações de mútuo com partes relacionadas são efetuadas com controladas e parceiros em empreendimentos, com base em condições negociadas entre as partes. Como a Companhia não realiza transações equivalentes com partes independentes, não há comprovação de que estas operações gerariam o mesmo resultado, caso tivessem sido realizadas com partes não relacionadas.
- Em 18 de agosto de 2020, a Companhia celebrou um Acordo Operacional com sua controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A., com o intuito de disciplinar a parceria entre ambas, estabelecendo os princípios que deverão nortear seu relacionamento operacional e comercial, no entanto, sem afetar o curso normal dos negócios e atividades desenvolvidas pela Urba ou pela Companhia de forma independente (“Acordo Operacional”).

Remuneração do pessoal-chave

Com base no CPC 05 / IAS 24, que trata das divulgações sobre partes relacionadas, a Companhia considera pessoal-chave de sua Administração os membros do Conselho de Administração e os administradores eleitos pelo Conselho de Administração, em consonância com o Estatuto da Companhia, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia.

	Consolidado			
	2023		2022	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	10.424	20.693	11.208	27.433
Participação nos lucros e resultados	1.033	3.927	409	817
Benefícios assistenciais	167	339	160	317
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	259	510	204	396
Plano de opção de ações	2.553	4.785	2.389	4.774
	14.436	30.254	14.370	33.737

	Individual			
	2023		2022	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	6.151	12.223	5.642	10.758
Participação nos lucros e resultados	-	-	-	-
Benefícios assistenciais	138	266	122	248
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	242	472	183	355
Plano de opção de ações	2.427	4.529	2.243	4.482
	8.958	17.490	8.190	15.843

(*) Não inclui a contribuição patronal à seguridade social na alíquota de 20%. O Consolidado inclui honorários da Administração das controladas Resia e Urba.

Em 25 de abril de 2023, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária a remuneração anual global da Administração da Companhia no valor de R\$47.603.

Além dos benefícios demonstrados acima, não são garantidos outros benefícios como pós-emprego e de rescisão de contrato de trabalho.

20. Patrimônio líquido

(a) Capital social

Em 30 de junho de 2023, o capital social da Companhia é de R\$4.615.807 (R\$4.615.408 em 31 de dezembro de 2022), representado por 483.784 mil ações ordinárias conforme demonstrado a seguir:

Acionistas	Quantidade (em milhares) de ações em			
	30/06/23		31/12/22	
	Ordinárias	%	Ordinárias	%
Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador)	176.221	36,4	177.050	36,6
Administradores	3.440	0,7	3.530	0,7
Conselho fiscal e comitês executivos	152	0,1	207	0,1
Ações em tesouraria	1	-	1	-
Outros acionistas	303.970	62,8	302.445	62,6
Total	483.784	100,0	483.233	100,0

A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até o limite de R\$7.000.000 (sete bilhões de reais).

Durante os semestres findos em 30 de junho de 2023 e de 2022, a Assembleia Geral de Acionistas (AG), aprovou os seguintes aumentos de capital, conforme segue:

Data da aprovação	Número de ações	Preço unitário	Valor total do aumento (redução) de capital	Valor do capital após aumento (redução) de capital	Total de ações após a emissão
Semestre findo em 30 de junho de 2023:	(mil)	R\$	R\$mil	R\$mil	(mil)
09/01/23 Aumento de capital	551	0,72	399	4.615.807	483.784
Semestre findo em 30 de junho de 2022:					
07/01/22 Aumento de capital	358	0,66	237	4.615.408	483.233

(b) Ações em tesouraria

Em 19 de janeiro de 2023, foi aprovado pelo Conselho de Administração, o novo programa de recompra de ações da Companhia, que deverá ser liquidado até 31 de março de 2024, na quantidade máxima de 24,1 milhões de ações, no universo das ações em circulação, sem redução do capital social, mediante a utilização de recursos de reserva de lucros ou de capital disponíveis, com o objetivo de maximizar a geração de valor para os acionistas e/ou transferência para beneficiários dos planos de outorga de opções de ações da Companhia.

Não houve movimentação de ações em tesouraria nos semestres findos em 30 de junho de 2023 e de 2022, conforme demonstrado abaixo:

Espécie	Quantidade (mil)				R\$
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Saldo final	Valor de mercado (*)
Semestre findo em 30 de junho de 2023:					
Ações ordinárias	1	-	-	1	12
Semestre findo em 30 de junho de 2022:					
Ações ordinárias	1	-	-	1	8

(*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 30 de junho de 2023 e de 2022.

(c) Reservas de capital

Os saldos das reservas de capital são decorrentes de gastos com emissão de ações relacionados com ofertas públicas de ações e de opções de ações outorgadas a executivos e empregados da Companhia, conforme item (e) abaixo. Nos termos do art. 200 da Lei das Sociedades por Ações e considerando o Estatuto Social da Companhia, esta poderá utilizar as reservas de capital para absorção de prejuízos, resgate, reembolso ou compra de ações e incorporação ao capital social.

(d) Reservas de lucro

Reserva legal

A constituição da reserva legal é obrigatória, até os limites estabelecidos por lei, e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social, condicionada a sua utilização à absorção de prejuízos ou aumento do capital social.

Em 31 de dezembro de 2022, devido ao prejuízo apurado, a Companhia não constituiu reserva legal.

Reserva de retenção de lucros

Conforme item (e), parágrafo 3º do artigo 38 do Estatuto Social, esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos futuros, principalmente para capital de giro, aquisição de terrenos, investimento em ativo imobilizado, intangível e pagamento de juros, de acordo com o orçamento de capital a ser apresentado para aprovação da Assembleia Geral.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia realizou a absorção do prejuízo de R\$176.648 apurado no exercício com a reserva de retenção de lucro, conforme art. 189 da Lei nº 6.404/1976.

(e) Plano de opções de ações

Em 20 de junho de 2023, foi aprovado pelo Conselho de Administração, a criação do Programa 18 do Plano IV de Outorga de Opções de Compra de Ações. O limite de outorga para este Programa é de 3.000.000 (três milhões) opções, cujo preço de exercício é de R\$6,96. O valor justo da opção mediante o modelo de valorização de opções Black & Scholes foi de R\$5,02.

As principais características dos programas do plano de outorga são como segue:

Programa	Plano	Aprovação	Opções (mil)	Período de Vesting	Preço de exercício	Participantes	Prazo final de exercício
8	I	01/07/16	1.538	Até 5 anos	R\$ 10,42	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/23
9	I	01/06/17	1.511	Até 5 anos	R\$ 14,80	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/24
10	II	25/05/18	1.853	Até 5 anos	R\$ 14,52	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/25
11	II	05/06/19	2.352	Até 5 anos	R\$ 15,51	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/26
12	II	30/04/20	2.226	Até 5 anos	R\$ 12,73	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/27
15	III	28/10/21	3.200	Até 10 anos	R\$ 12,35	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/33
16	III	28/10/21	2.340	Até 5 anos	R\$ 12,35	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/28
17	III	08/08/22	2.670	Até 5 anos	R\$ 8,45	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/29
18	IV	20/06/23	2.927	Até 5 anos	R\$ 6,96	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/30
1 - Urba	I	31/08/20	2.997	Até 5 anos	R\$ 1,34	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/27
2 - Urba	I	02/09/21	687	Até 5 anos	R\$ 1,49	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/28

A movimentação das opções de cada programa da Companhia para os semestres findos em 30 de junho de 2023 e de 2022 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 1º semestre de 2023 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
8	23	847	-	-	-	847
9	54	1.231	-	(10)	-	1.221
10	62	1.602	-	(12)	-	1.590
11	67	2.200	-	(13)	-	2.187
12	60	2.132	-	(26)	-	2.106
15	7	3.200	-	-	-	3.200
16	60	2.308	-	(103)	-	2.205
17	72	2.627	-	(110)	-	2.517
18	72	-	2.927	-	-	2.927
		16.147	2.927	(274)	-	18.800
Preço de exercício médio ponderado das opções		12,50	6,96	11,16	-	11,65

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 1º semestre de 2022 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
7	11	551	-	(1)	-	550
8	23	847	-	(5)	-	842
9	60	1.257	-	(5)	-	1.252
10	67	1.631	-	(10)	-	1.621
11	71	2.229	-	(13)	-	2.216
12	65	2.158	-	(9)	-	2.149
15	7	3.200	-	-	-	3.200
16	68	2.340	-	(20)	-	2.320
		14.213	-	(63)	-	14.150
Preço de exercício médio ponderado das opções		13,04	-	13,84	-	13,04

Programa	Outras informações				
	Número de ações exercíveis (mil)	Custo das opções no período	Custo das opções a ser reconhecido	Período remanescente do custo das opções (em anos)	Vida contratual remanescente (em anos)
8	847	-	-	-	0,5
9	1.221	-	-	-	1,5
10	1.590	-	-	-	2,5
11	411	901	901	0,5	3,5
12	306	1.372	3.915	1,5	4,5
15	320	1.559	13.515	7,6	10,6
16	441	1.154	4.016	2,5	5,5
17	252	1.574	6.787	3,6	6,6
18	-	-	13.224	4,6	7,6
1 - Urba	450	324	923	1,5	4,5
2 - Urba	55	78	350	2,5	5,5
2023	5.893	6.962	43.631	6,6	10,4
2022	4.147	7.284	37.854	8,5	11,7

Os custos das opções de ações provenientes de controladas e controladas em conjunto, reconhecidos de forma reflexa, foram de R\$213 para o semestre findo em 30 de junho de 2023 (R\$469 para o mesmo período de 2022).

O quadro a seguir demonstra os planos aprovados pelo Conselho de Administração da Companhia e da controlada Urba, e o percentual de concessão de cada um:

Planos	Aprovação	Opções aprovadas	Opções concedidas	Percentual concedido
I	02/04/07	24.098	21.113	87,61%
II	19/04/18	6.500	6.421	98,78%
III	21/12/20	8.200	8.167	99,60%
IV	24/03/23	9.000	2.927	32,52%
I - Urba	14/08/20	5.000	3.548	70,96%

Em 30 de junho de 2023, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 18.800 mil ações, o que representaria uma diluição de 3,74% em relação ao total de ações da Companhia de 483.784 mil (3,23% em 31 de dezembro de 2022).

(f) Dividendos

Mínimo obrigatório

No exercício de 2022, a Companhia não apurou dividendos mínimos obrigatórios em virtude do prejuízo apurado.

Os dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2021, no valor de R\$191.174, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 29 de abril de 2022. Em 20 de junho de 2022, o Conselho de Administração aprovou o pagamento parcial destes dividendos, no montante de R\$95.587, sendo R\$0,197808371 por ação, que foram pagos no dia 05 de julho de 2022. Em 16 de setembro de 2022, o Conselho de Administração aprovou o pagamento do restante destes dividendos, no montante de R\$95.587, sendo R\$0,197808371 por ação, que foram pagos no dia 04 de outubro de 2022.

(g) Participações não controladoras

	Consolidado	
	1º semestre de	
	2023	2022
Saldo no início do período	746.865	479.992
Transações de capital	(9.152)	22.432
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	79.713	214.891
Ajuste de conversão de moedas	(41.432)	10.610
Variação das participações indiretas	(4.968)	(2.594)
Participação nos lucros do período	21.541	35.732
Saldo no fim do período	792.567	761.063

No semestre findo em 30 de junho de 2023, as alterações de participações societárias da Companhia em controladas geraram uma redução de acionistas não controladores de R\$9.152 e uma perda de R\$637 para os acionistas da Controladora (um aumento de acionistas não controladores de R\$22.432 e uma perda de R\$14.959 para os acionistas da Controladora, para o mesmo período de 2022) registradas diretamente no patrimônio líquido.

(h) Resultado por ação

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos resultados básico e diluído por ação:

	Consolidado e Individual			
	2023		2022	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Lucro básico por ação:				
Lucro líquido do período	181.098	211.675	57.537	133.953
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	483.782	483.758	483.231	483.220
Lucro por ação básico - em R\$	0,37434	0,43756	0,11907	0,27721
Lucro diluído por ação:				
Lucro líquido do período	181.098	211.675	57.537	133.953
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	483.782	483.758	483.231	483.220
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares de ações)	830	341	169	239
Total de ações após efeito diluidor (mil)	484.612	484.099	483.400	483.459
Lucro por ação diluído - em R\$	0,37370	0,43726	0,11903	0,27707

(i) Ajustes de conversão de moeda

Os saldos são decorrentes essencialmente da conversão das informações trimestrais da controlada no exterior MRV (US) Holdings Corporation, que possui como moeda funcional o dólar dos Estados Unidos, para a moeda de apresentação do Grupo, conforme descrito na nota 2.2 (s) das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

As demais informações referentes ao patrimônio líquido não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 20 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

21. Informação por segmento

A composição patrimonial do Grupo em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022 e do resultado, para os semestres findos em 30 de junho de 2023 e de 2022, segregado por segmentos operacionais são conforme segue:

	30/06/23					31/12/22				
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado
		EUA	Brasil				EUA	Brasil		
Ativo										
Caixa, equivalentes de caixa e TVM	2.145.247	428.798	206.090	70.358	2.850.493	2.256.359	373.478	186.809	75.306	2.891.952
Clientes	4.400.173	3.759	1.753	238.188	4.643.873	3.891.254	1.049	22	272.779	4.165.104
Estoques	8.065.427	-	2.300	571.839	8.639.566	8.667.384	-	1.972	559.086	9.228.442
Propriedades para investimento (PPI)	-	3.942.323	348.977	-	4.291.300	-	3.732.628	363.535	-	4.096.163
Outros ativos	2.467.395	373.299	10.700	68.048	2.919.442	1.782.162	364.034	5.354	68.118	2.219.668
Total do ativo	17.078.242	4.748.179	569.820	948.433	23.344.674	16.597.159	4.471.189	557.692	975.289	22.601.329
Passivo e patrimônio líquido										
Empréstimos, financiamentos e debêntures	5.387.936	2.573.433	110.624	339.233	8.411.226	4.915.473	2.179.966	67.162	266.575	7.429.176
Contas a pagar por aquisição de terrenos	3.207.325	-	33.102	211.977	3.452.404	3.952.336	-	42.575	297.730	4.292.641
Adiantamento de clientes	430.501	-	40.898	65.647	537.046	467.251	-	617	16.446	484.314
Outros passivos	3.392.884	600.448	27.058	112.051	4.132.441	2.909.548	738.653	20.227	152.462	3.820.890
Total do passivo	12.418.646	3.173.881	211.682	728.908	16.533.117	12.244.608	2.918.619	130.581	733.213	16.027.021
Ativos líquidos do segmento operacional	4.659.596	1.574.298	358.138	219.525	6.811.557	4.352.551	1.552.570	427.111	242.076	6.574.308
Tota do passivo e patrimônio líquido	17.078.242	4.748.179	569.820	948.433	23.344.674	16.597.159	4.471.189	557.692	975.289	22.601.329

	1º semestre de 2023					1º semestre de 2022				
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado
		EUA	Brasil				EUA	Brasil		
Receita operacional líquida	3.414.404	8.725	1.762	90.652	3.515.543	3.186.367	8.134	567	81.673	3.276.741
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(2.683.297)	(11.839)	(1.111)	(60.641)	(2.756.888)	(2.570.072)	(6.292)	(416)	(57.260)	(2.634.040)
Lucro bruto	731.107	(3.114)	651	30.011	758.655	616.295	1.842	151	24.413	642.701
Receitas (despesas) operacionais:										
Despesas com vendas, gerais e administrativas	(546.883)	(76.500)	(8.013)	(28.898)	(660.294)	(502.880)	(36.695)	(4.229)	(27.342)	(571.146)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(66.892)	102.198	(12.916)	(988)	21.402	(45.597)	451.624	27.675	(1.085)	432.617
Resultado de equivalência patrimonial	(36.968)	-	-	(1.357)	(38.325)	(53.368)	-	-	7.062	(46.306)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	80.364	22.584	(20.278)	(1.232)	81.438	14.450	416.771	23.597	3.048	457.866
Resultado financeiro	80.874	(24.132)	946	(17.491)	40.197	(103.183)	8.048	984	(11.597)	(105.748)
Resultado antes do IR e CS	161.238	(1.548)	(19.332)	(18.723)	121.635	(88.733)	424.819	24.581	(8.549)	352.118
Imposto de renda e contribuição social	116.545	1.126	(580)	(5.510)	111.581	(67.610)	(110.511)	(1)	(4.311)	(182.433)
Resultado líquido do período	277.783	(422)	(19.912)	(24.233)	233.216	(156.343)	314.308	24.580	(12.860)	169.685

As demais informações referentes à informação por segmento não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 21 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

22. Receita operacional líquida

A seguir é demonstrada a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2023 e de 2022:

	Consolidado			
	2023		2022	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária e loteamento	1.921.213	3.742.014	1.748.195	3.580.819
Unidades imobiliárias permutadas	8.116	16.050	7.344	15.136
Locação e administração de imóveis residenciais	8.094	11.102	6.818	8.976
Receitas de serviços de construção (nota 19 [2])	623	1.107	1.184	2.044
Distratos	(33.773)	(87.242)	(82.691)	(163.776)
Provisão para risco de crédito	(41.369)	(88.275)	(43.101)	(92.432)
	1.862.904	3.594.756	1.637.749	3.350.767
Impostos sobre as vendas	(37.246)	(79.213)	(36.109)	(74.026)
Receita operacional líquida	1.825.658	3.515.543	1.601.640	3.276.741

	Individual			
	2023		2022	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária	724.324	1.494.738	848.084	1.799.568
Unidades imobiliárias permutadas	1.228	2.889	3.840	6.834
Locação e administração de imóveis residenciais	999	2.112	407	794
Distratos	(14.835)	(33.509)	(33.359)	(78.210)
Provisão para risco de crédito	(21.329)	(45.945)	(22.929)	(49.188)
	690.387	1.420.285	796.043	1.679.798
Impostos sobre as vendas	(14.175)	(31.317)	(17.008)	(36.279)
Receita operacional líquida	676.212	1.388.968	779.035	1.643.519

Os valores referentes às unidades em construção registrados no Consolidado para os semestres findos em 30 de junho de 2023 e de 2022 são como segue:

	Consolidado			
	2023		2022	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita líquida proveniente de unidades em construção	1.707.688	3.222.577	1.464.175	2.981.963
Custos dos imóveis vendidos em construção	(1.279.675)	(2.472.252)	(1.178.849)	(2.392.588)
Lucro bruto reconhecido	428.013	750.325	285.326	589.375

Os valores dos adiantamentos recebidos para os contratos em andamento em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022 são de R\$133.841 e R\$141.087, respectivamente.

As demais informações referentes à receita operacional líquida não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 22 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

23. Custos e despesas operacionais

	Consolidado			
	2023		2022	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 12 (d))	(66.846)	(129.537)	(56.654)	(108.010)
Custo das operações de aluguéis	(9.857)	(12.950)	(5.393)	(6.708)
Custos de terrenos, construção e manutenção	(1.343.753)	(2.614.401)	(1.228.568)	(2.519.322)
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(1.420.456)	(2.756.888)	(1.290.615)	(2.634.040)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(126.645)	(253.301)	(118.676)	(228.325)
Honorários da administração	(10.424)	(20.693)	(11.208)	(27.433)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(6.461)	(3.775)	559	416
Plano de ações	(3.481)	(6.962)	(3.642)	(7.284)
Comissões e corretagens	(42.171)	(76.415)	(35.751)	(74.715)
Consultorias e serviços	(32.874)	(66.475)	(33.563)	(63.013)
Propaganda e publicidade	(50.953)	(88.599)	(43.392)	(78.497)
Utilidades	(2.354)	(4.942)	(2.509)	(5.940)
Depreciação e amortização	(18.236)	(36.522)	(18.163)	(36.172)
Treinamentos	(555)	(1.246)	(450)	(1.049)
Outras	(57.031)	(101.364)	(8.785)	(49.134)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(351.185)	(660.294)	(275.580)	(571.146)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(190.705)	(352.769)	(162.086)	(320.508)
Despesas gerais e administrativas	(160.480)	(307.525)	(113.494)	(250.638)
	(351.185)	(660.294)	(275.580)	(571.146)

	Individual			
	2023		2022	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 12 (d))	(40.314)	(78.123)	(34.695)	(66.306)
Custos de terrenos, construção e manutenção	(537.431)	(1.142.930)	(622.642)	(1.293.905)
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(577.745)	(1.221.053)	(657.337)	(1.360.211)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(73.923)	(149.840)	(68.956)	(138.386)
Honorários da administração	(6.151)	(12.223)	(5.642)	(10.758)
Plano de ações	(3.280)	(6.560)	(3.417)	(6.834)
Comissões e corretagens	(16.378)	(30.493)	(16.455)	(36.270)
Consultorias e serviços	(29.674)	(60.273)	(30.148)	(57.050)
Propaganda e publicidade	(36.636)	(62.211)	(31.493)	(55.566)
Utilidades	(2.197)	(4.384)	(2.017)	(4.869)
Depreciação e amortização	(15.882)	(31.473)	(14.840)	(29.358)
Treinamentos	(549)	(1.230)	(341)	(904)
Outras	(43.457)	(80.751)	(32.710)	(65.927)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(228.127)	(439.438)	(206.019)	(405.922)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(122.975)	(227.996)	(109.036)	(214.234)
Despesas gerais e administrativas	(105.152)	(211.442)	(96.983)	(191.688)
	(228.127)	(439.438)	(206.019)	(405.922)

	Consolidado			
	2023		2022	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	(13.063)	(24.846)	(12.970)	(22.992)
Resultado na venda de imobilizado	15	143	(483)	20.350
Doações – Instituto MRV	(1.349)	(1.755)	(1.634)	(3.468)
Resultado na venda de ativos / empreendimentos [1]	57.019	57.019	386.806	482.074
Outras:				
Receitas [2]	72.482	78.307	(6.381)	11.334
Despesas [3]	(42.932)	(87.466)	(31.516)	(54.681)
Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas	72.172	21.402	333.822	432.617

[1] Em 2023 refere-se a venda dos empreendimentos *Pine Ridge* da controlada Resia e Porto Aruba da Luggo. Em 2022 refere-se a venda dos empreendimentos *Village at Tradition* e *Harbor Grove* da controlada Resia e Florença Garden e Solar dos Campos da Luggo.

[2] O segundo trimestre de 2023 inclui ganho com litígio na controlada Resia no montante de R\$64,5 milhões (US\$12,8 milhões).

[3] Inclui baixa de custos e/ou multas indenizatórias com projetos abortados.

	Individual			
	2023		2022	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	(7.166)	(15.197)	(7.625)	(12.717)
Resultado na venda de imobilizado	15	143	(537)	20.318
Doações – Instituto MRV	(1.349)	(1.755)	(1.634)	(3.468)
Resultado na venda de ativos / empreendimentos [1]	(7.061)	(7.061)	28.970	28.970
Outras:				
Receitas	4.470	10.572	7.158	10.388
Despesas [2]	(23.147)	(41.369)	(16.747)	(32.818)
Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(34.238)	(54.667)	9.585	10.673

[1] Em 2023 refere-se a venda do empreendimento Porto Aruba da Luggo. Em 2022 refere-se a venda dos empreendimentos Florença Garden e Solar dos Campos da Luggo.

[2] Inclui baixa de custos e/ou multas indenizatórias com projetos abortados.

24. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado			
	2023		2022	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 12 (d))	(127.287)	(243.415)	(58.304)	(99.969)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	227.403	212.404	(158.035)	(133.264)
Despesa com venda da carteira (*)	(31.602)	(58.419)	(1.870)	(25.664)
Taxas, tarifas e impostos	(6.112)	(11.126)	(4.176)	(8.357)
Outras despesas financeiras	(13.729)	(23.960)	(6.607)	(15.202)
	48.673	(124.516)	(228.992)	(282.456)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	31.567	67.830	48.348	87.581
Juros de contratos de mútuo	3.228	4.808	679	1.188
Outras receitas financeiras	12.567	28.277	16.183	28.403
	47.362	100.915	65.210	117.172
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	33.445	63.798	36.544	59.536
	80.807	164.713	101.754	176.708
Resultado financeiro	129.480	40.197	(127.238)	(105.748)

(*) Inclui juros de passivo de cessão originados nas operações de vendas de recebíveis não desreconhecidos, conforme mencionado na nota 6.

	Individual			
	2023		2022	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 12 (d))	(92.408)	(180.845)	(52.629)	(91.841)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	227.403	212.384	(159.922)	(141.369)
Despesa com venda da carteira (*)	(16.663)	(33.946)	915	(5.131)
Taxas, tarifas e impostos	(3.031)	(4.705)	(1.812)	(3.764)
Outras despesas financeiras	(1.694)	(6.873)	(4.801)	(11.810)
	113.607	(13.985)	(218.249)	(253.915)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	21.409	50.275	39.366	73.994
Juros de contratos de mútuo	2.558	3.851	663	1.172
Outras receitas financeiras	6.237	16.943	9.978	16.844
	30.204	71.069	50.007	92.010
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	18.621	36.103	19.424	31.260
	48.825	107.172	69.431	123.270
Resultado financeiro	162.432	93.187	(148.818)	(130.645)

(*) Inclui juros de passivo de cessão originados nas operações de vendas de recebíveis não desreconhecidos, conforme mencionado na nota 6.

25. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022, os índices de endividamento são conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8.411.226	7.429.176	4.674.934	4.312.171
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(2.850.493)	(2.891.952)	(1.675.021)	(1.745.305)
Dívida líquida	5.560.733	4.537.224	2.999.913	2.566.866
Patrimônio líquido ("PL")	6.811.557	6.574.308	6.018.990	5.827.443
Dívida líquida / PL	81,6%	69,0%	49,8%	44,0%

(b) Categorias de instrumentos financeiros e valor justo

Consolidado	Nota	30/06/23		31/12/22	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:					
Custo amortizado		5.292.180	5.292.180	4.932.915	4.932.915
Clientes por incorporação de imóveis	6	4.424.423	4.424.423	4.010.364	4.010.364
Créditos com empresas ligadas		78.623	78.623	74.095	74.095
Caixa e bancos	4	569.684	569.684	693.716	693.716
Clientes por prestação de serviços	6	219.450	219.450	154.740	154.740
Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado) [1]		2.516.402	2.516.402	2.231.305	2.231.305
Fundos de investimentos restritos	5	1.816.138	1.816.138	1.571.302	1.571.302
Aplicação vinculada em conta corrente	5	302.715	302.715	336.937	336.937
Fundos de investimentos não restritos	4	-	-	7	7
Certificados de depósitos bancários (CDB) [3]		43.543	43.543	163.954	163.954
Operações compromissadas com lastro em debênture	4	20.191	20.191	21.472	21.472
Conta <i>escrow</i>	5	49.358	49.358	56.899	56.899
Letras do tesouro dos Estados Unidos	5	5	5	10.780	10.780
Cédulas de créditos bancários (CCB)	5	7.467	7.467	1.084	1.084
Aplicação vinculada em poupança		41.391	41.391	35.799	35.799
Consórcio imobiliário e outros	5	1	1	2	2
Instrumentos financeiros derivativos [2]	25 (b)	235.593	235.593	33.069	33.069
Passivos financeiros:					
Custo amortizado		12.617.572	12.617.741	12.012.704	11.955.397
Empréstimos, financiamentos e debêntures		6.454.337	6.454.506	5.514.076	5.456.769
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	3.452.404	3.452.404	4.292.641	4.292.641
Contas a pagar por aquisição de investimento		44.051	44.051	55.596	55.596
Fornecedores		740.500	740.500	895.087	895.087
Passivo de cessão	6	1.072.682	1.072.682	357.606	357.606
Outros passivos		853.598	853.598	897.698	897.698
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge)		2.045.154	2.045.154	2.316.950	2.316.950
Empréstimos, financiamentos e debêntures [2]		1.956.889	1.956.889	1.915.100	1.915.100
Instrumentos financeiros derivativos [2]	25 (b)	62.414	62.414	375.999	375.999
Outros passivos [4]		25.851	25.851	25.851	25.851

[1] Ativos financeiros reconhecidos nas informações trimestrais pelo valor justo com mensuração de nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados. De acordo com o CPC 48 / IFRS 9, esses ativos financeiros foram designados como mensurados a valor justo por meio de resultado (VJR) porque são administrados com base nos seus valores justos e seus desempenhos são monitorados nesta base.

[2] Reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com mensuração de nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*.

[3] Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com nível 1 de hierarquia.

[4] Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com nível 3 de hierarquia.

O Grupo contratou instrumentos financeiros derivativos para proteção de sua exposição a taxas de juros dos empréstimos, financiamentos e debêntures, ao dólar dos Estados Unidos e à flutuação do preço das ações. Tais operações têm como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos de tais mudanças através da substituição das mesmas.

Em 30 de junho de 2023, a posição dos contratos de *swap* é como segue:

Tipo de operação	Moeda	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	30/06/23		Efeito total acumulado no resultado		Outros resultados abrangentes
								Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Marcação a mercado	
Swap (**)	R\$	09/17	IPCA + 6,45% / 122,1% DI	09/24	121.200	174.678	136.943	36.339	32.248	(1.396)	-	
Swap (**)	R\$	04/21	IPCA + 5,43% / DI + 1,65%	04/31	403.720	478.746	415.686	32.525	18.520	(30.535)	-	
Swap (**)	R\$	02/22	IPCA + 6,60% / DI + 1,29%	02/29	700.000	772.194	736.504	33.721	(13.175)	(1.969)	-	
Swap (**)	R\$	09/22	IPCA + 6,48% / DI + 1,00%	09/30	347.928	368.087	362.108	8.812	(7.588)	2.833	-	
Swap (**)	R\$	09/22	IPCA + 6,74% / DI + 1,27%	09/32	202.072	213.928	210.471	4.450	(4.458)	993	-	
Swap	R\$	09/21	MRVE3 / DI + 1,75% e 1,80%	01/23 e 02/23	328.484	-	-	-	(213.888)	-	-	
Swap	R\$	06/22	MRVE3 (*) / DI + 1,65%	12/23	49.078	71.695	56.530	14.710	-	14.710	-	
Swap	R\$	01/23 e 02/23	MRVE3 (*) / DI + 1,38% e 1,40%	07/24	162.273	279.359	171.787	105.036	-	105.036	-	
Swap (**)	US\$	02/20	Dólar + 4% / 76% DI	02/25	208.487	27.414	34.893	(13.863)	(7.479)	-	(8.096)	
Swap (**)	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 2,94%	02/26	201.600	13.729	27.272	(19.732)	(13.543)	-	(16.058)	
Swap (**)	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 3,20%	02/26	114.900	7.606	14.972	(10.608)	(7.366)	-	(8.560)	
Swap (**)	US\$	02/21	Dólar + 3,80% / DI - 2,16%	02/26	80.759	5.900	12.292	(9.385)	(6.392)	-	(7.829)	
Swap (**)	US\$	01/22	Dólar + 3,98% / DI - 5,55%	02/26	331.566	15.512	28.564	(6.943)	(13.052)	-	(3.291)	
Swap (**)	US\$	02/22	Dólar + 4,37% / DI - 5,34%	02/26	308.280	15.760	26.117	(1.883)	(10.357)	-	1.216	
								173.179	(246.530)	89.672	(42.618)	

(*) O preço da ação de fechamento em 30/06/23 foi de R\$11,57/ação. Caso o preço da ação atinja o piso de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$3,54/ação, representaria uma perda estimada de R\$242.717 e caso o preço da ação atinja o teto de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$14,20/ação, representaria uma ganho líquido aproximado de R\$198.930, aumentando desta forma o ganho registrado até a data de reporte. A quantidade de ações consideradas nestas operações é 30.228 mil.

(**) Mensurados ao valor justo a nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados, conforme metodologia de contabilidade de *hedge*.

Consolidado e Individual	
Ativo circulante	14.710
Ativo não circulante	220.883
Total do ativo	235.593
Passivo não circulante	62.414

	Efeito no resultado / outros resultados abrangentes					
	Consolidado			Individual		
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
2º trimestre de 2023:						
Efeito no resultado						
Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	(4.447)	51.544	47.097	(4.447)	51.544	47.097
Swaps com <i>hedge</i> de fluxo de caixa	(19.678)	-	(19.678)	(19.678)	-	(19.678)
Swaps sem <i>hedge</i>	-	149.867	149.867	-	149.867	149.867
Efeito no resultado	(24.125)	201.411	177.286	(24.125)	201.411	177.286
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	25.992	25.992	-	25.992	25.992
Efeito líquido no resultado	(24.125)	227.403	203.278	(24.125)	227.403	203.278
Outros resultados abrangentes	-	41.904	41.904	-	41.904	41.904
1º semestre de 2023:						
Efeito no resultado						
Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	(2.265)	64.498	62.233	(2.265)	64.498	62.233
Swaps com <i>hedge</i> de fluxo de caixa	(31.343)	-	(31.343)	(31.343)	-	(31.343)
Swaps sem <i>hedge</i>	(18)	118.940	118.922	-	118.920	118.920
Efeito no resultado	(33.626)	183.438	149.812	(33.608)	183.418	149.810
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	28.966	28.966	-	28.966	28.966
Efeito líquido no resultado	(33.626)	212.404	178.778	(33.608)	212.384	178.776
Outros resultados abrangentes	-	56.936	56.936	-	56.936	56.936

Em 31 de dezembro de 2022, a posição dos contratos de *swap* é como segue:

Tipo de operação	Moeda	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nacional	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/22	Efeito total acumulado no resultado		Outros resultados
								Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Marcação a mercado
Swap	R\$	03/16	TR +13,29% / DI +2,55%	03/23	479	502	484	(2)	18	(20)	-
Swap (*)	R\$	03/17	IPCA +8,25% / 132,2% DI	02/22	80.000	-	-	-	22.694	-	-
Swap (*)	R\$	09/17	IPCA +6,45% / 122,1% DI	09/24	121.200	164.088	126.811	33.069	31.790	(4.208)	-
Swap (*)	R\$	04/21	IPCA +5,43% / DI +1,65%	04/31	403.720	461.831	415.924	(1.556)	18.912	(47.463)	-
Swap (*)	R\$	02/22	IPCA +6,60% / DI +1,29%	02/29	700.000	748.788	738.151	(15.416)	(10.649)	(26.053)	-
Swap (*)	R\$	09/22	IPCA +6,48% / DI +1,00%	09/30	347.928	354.774	362.505	(17.386)	(7.731)	(9.655)	-
Swap (*)	R\$	09/22	IPCA +6,74% / DI +1,27%	09/32	202.072	206.195	210.705	(11.703)	(4.510)	(7.193)	-
Swap	R\$	09/21	MRVE3 / DI +1,75% e 1,80%	01/23 e 02/23	328.484	197.933	385.333	(205.411)	-	(205.411)	-
Swap	R\$	06/22	MRVE3 / DI +1,65%	12/23	49.078	47.467	52.654	(7.651)	-	(7.651)	-
Swap (*)	US\$	02/20	Dólar +4% / 76% DI	02/25	208.487	25.242	25.850	(19.392)	(608)	-	(15.106)
Swap (*)	US\$	03/21	Dólar +3,85% / DI -2,94%	02/26	201.600	11.715	18.525	(30.821)	(6.810)	-	(27.238)
Swap (*)	US\$	03/21	Dólar +3,85% / DI -3,20%	02/26	114.900	6.436	10.133	(16.764)	(3.697)	-	(14.771)
Swap (*)	US\$	02/21	Dólar +3,80% / DI -2,16%	02/26	80.759	5.055	8.499	(13.885)	(3.444)	-	(12.356)
Swap (*)	US\$	01/22	Dólar +3,98% / DI -5,55%	02/26	331.566	11.232	18.261	(21.562)	(7.029)	-	(18.228)
Swap (*)	US\$	02/22	Dólar +4,37% / DI -5,34%	02/26	308.280	10.958	16.216	(14.450)	(5.258)	-	(11.855)
								(342.930)	23.678	(307.654)	(99.554)

(*) Mensurados ao valor justo a nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados, conforme metodologia de contabilidade de *hedge*.

	Consolidado	Individual
Ativo não circulante	33.069	33.069
Passivo circulante	213.063	213.061
Passivo não circulante	162.936	162.936
Total do passivo	375.999	375.997

	Efeito no resultado / outros resultados abrangentes					
	Consolidado			Individual		
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
2º trimestre de 2022:						
Efeito no resultado						
Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	18.862	(21.275)	(2.413)	18.862	(21.275)	(2.413)
Swaps com <i>hedge</i> de fluxo de caixa	(10.131)	-	(10.131)	(10.131)	-	(10.131)
Swaps sem <i>hedge</i>	(7)	(134.061)	(134.068)	-	(135.948)	(135.948)
Efeito no resultado	8.724	(155.336)	(146.612)	8.731	(157.223)	(148.492)
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	(2.699)	(2.699)	-	(2.699)	(2.699)
Efeito líquido no resultado	8.724	(158.035)	(149.311)	8.731	(159.922)	(151.191)
Outros resultados abrangentes	-	(17.432)	(17.432)	-	(17.432)	(17.432)
1º semestre de 2022:						
Efeito no resultado						
Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	33.346	(27.048)	6.298	33.346	(27.048)	6.298
Swaps com <i>hedge</i> de fluxo de caixa	(17.871)	-	(17.871)	(17.871)	-	(17.871)
Swaps sem <i>hedge</i>	(17)	(115.555)	(115.572)	-	(123.660)	(123.660)
Efeito no resultado	15.458	(142.603)	(127.145)	15.475	(150.708)	(135.233)
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	9.339	9.339	-	9.339	9.339
Efeito líquido no resultado	15.458	(133.264)	(117.806)	15.475	(141.369)	(125.894)
Outros resultados abrangentes	-	(56.586)	(56.586)	-	(56.586)	(56.586)

A mensuração do valor justo destes instrumentos financeiros derivativos é efetuada através do fluxo de caixa descontado às taxas de mercado na data do balanço. Os efeitos no resultado referentes aos derivativos acima mencionados estão registrados na rubrica encargos financeiros e receita financeira conforme sua natureza e finalidade.

Em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o Grupo não possui instrumentos financeiros não contabilizados.

Contabilidade de *hedge*

O Grupo designou formalmente instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* como instrumento de *hedge* e debêntures como itens protegidos, estabelecendo uma relação de proteção econômica entre eles, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*. Esta designação foi classificada como *hedge* de valor justo, uma vez que reduz o risco de mercado decorrente da variação do valor justo dos respectivos financiamentos. Desta forma, tanto os derivativos quanto as debêntures são mensurados ao valor justo por meio de resultado, havendo a expectativa de que as mudanças nos valores justos se compensem mutuamente. Seguem abaixo termos críticos e efeitos no balanço patrimonial e a demonstração do resultado:

Hedge de valor justo	Contração	Vencimento	Valores nominais	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado	Valor justo	Efeito no resultado
					30/06/23	1º semestre de 2023	31/12/22	1º semestre de 2022
9ª emissão (3ª série)	03/17	02/22	80.000	IPCA + 8,25%	-	-	-	215
11ª emissão (3ª série)	09/17	09/24	121.200	IPCA + 6,45%	(171.896)	474	(161.782)	2.688
CRI - 19ª emissão de debêntures	04/21	04/31	400.000	IPCA + 5,43%	(463.606)	9.114	(455.842)	(3.944)
CRI - 21ª emissão de debêntures	02/22	02/29	700.000	IPCA + 6,60%	(756.827)	8.512	(742.386)	10.380
CRI - 22ª emissão de debêntures (1ª série)	09/22	09/30	347.928	IPCA + 6,48%	(357.706)	6.637	(351.479)	-
CRI - 22ª emissão de debêntures (2ª série)	09/22	09/32	202.072	IPCA + 6,74%	(206.854)	4.229	(203.611)	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures			1.851.200		(1.956.889)	28.966	(1.915.100)	9.339
(Itens protegidos)								
				Pontas ativas				
Operação de swap	03/17	02/22	80.000	IPCA + 8,25%	-	-	-	(215)
Operação de swap	09/17	09/24	121.200	IPCA + 6,45%	171.912	(474)	161.800	(2.688)
Operação de swap	04/21	04/31	403.720	IPCA + 5,43%	464.629	(9.114)	456.848	3.944
Operação de swap	02/22	02/29	700.000	IPCA + 6,60%	756.069	(8.512)	741.175	(10.380)
Operação de swap	09/22	09/30	347.928	IPCA + 6,48%	357.987	(6.637)	351.325	-
Operação de swap	09/22	09/32	202.072	IPCA + 6,74%	207.017	(4.229)	203.520	-
Instrumentos financeiros derivativos			1.854.920		1.957.614	(28.966)	1.914.668	(9.339)
(Instrumentos de hedge)								
				Pontas passivas				
				132,20% DI	-	-	-	(185)
				122,10% DI	(135.573)	3.286	(128.731)	424
				DI + 1,65%	(432.104)	26.042	(458.404)	(13.399)
				DI + 1,29%	(722.348)	32.596	(756.591)	(4.549)
				DI + 1,00%	(349.175)	19.125	(368.711)	-
				DI + 1,27%	(202.567)	12.415	(215.223)	-
					(1.841.767)	93.464	(1.927.660)	(17.709)
				Posição líquida swap	115.847	64.498	(12.992)	(27.048)
				Posição líquida total	(1.841.042)	93.464	(1.928.092)	(17.709)

Adicionalmente, o Grupo contratou instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* para proteger pagamentos de juros de dívida em dólar dos Estados Unidos, designando-os formalmente como instrumento de *hedge* e os juros destas dívidas como item protegido. Esta designação foi classificada como *hedge* de fluxo de caixa, com os efeitos das variações no patrimônio líquido. Seguem abaixo termos críticos e efeitos no balanço patrimonial e a demonstração do resultado:

Hedge de fluxo de caixa	Contração	Vencimento	Valores nominais (em milhares de dólares)	Taxas	Valor justo	Outros resultados abrangentes	Valor justo	Outros resultados abrangentes
					30/06/23	1º semestre de 2023	31/12/22	1º semestre de 2022
Operação de swap	02/20	02/25		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 47.000	Dólar + 4%	17.511	(4.359)	23.350	(4.093)
				Pontas passivas				
				76% DI	(31.374)	11.369	(42.742)	(2.410)
				Posição líquida swap	(13.863)	7.010	(19.392)	(6.503)
Operação de swap	03/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 35.000	Dólar + 3,85%	18.289	(4.449)	22.828	(3.263)
				Pontas passivas				
				DI - 2,94%	(38.021)	15.629	(53.649)	(7.480)
				Posição líquida swap	(19.732)	11.180	(30.821)	(10.743)
Operação de swap	03/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 20.000	Dólar + 3,85%	10.366	(2.623)	13.045	(1.860)
				Pontas passivas				
				DI - 3,20%	(20.974)	8.834	(29.809)	(4.698)
				Posição líquida swap	(10.608)	6.211	(16.764)	(6.558)
Operação de swap	02/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 15.000	Dólar + 3,80%	7.674	(1.956)	9.656	(1.452)
				Pontas passivas				
				DI - 2,16%	(17.059)	6.483	(23.541)	(2.946)
				Posição líquida swap	(9.385)	4.527	(13.885)	(4.398)
Operação de swap	01/22	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 60.000	Dólar + 3,98%	32.150	(7.987)	40.455	(9.518)
				Pontas passivas				
				DI - 5,55%	(39.093)	22.924	(62.017)	(8.242)
				Posição líquida swap	(6.943)	14.937	(21.562)	(17.760)
Operação de swap	02/22	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 60.000	Dólar + 4,37%	35.587	(8.327)	44.419	(6.973)
				Pontas passivas				
				DI - 5,34%	(37.470)	21.398	(58.869)	(3.651)
				Posição líquida swap	(1.883)	13.071	(14.450)	(10.624)
				Posição líquida total (*)	(6.2414)	56.936	(116.874)	(56.586)

(*) O saldo patrimonial em 30 de junho de 2023, considera pagamentos efetuados às instituições financeiras no contexto destas operações de hedge no valor de R\$28.867 no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023.

(c) Gerenciamento de riscos

Risco de mercado

O Grupo realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos à variação de taxas de juros e indexadores. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 30 de junho de 2023, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante os próximos 12 meses, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2023 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 30 de junho de 2023, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 30 de junho de 2023 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2023. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2023 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 30/06/23	Taxa anual estimada para 2023 (*)	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido	
Cenário provável									
DI	1.542.843	(5.557.211)	(4.014.368)	13,49%	12,86%	(i)	-0,63%	25.291	15.950
IGP-M	85.064	(46.540)	38.524	-6,86%	-2,59%	(ii)	4,27%	1.645	1.645
INCC-M	1.751.425	(302.686)	1.448.739	4,31%	4,40%	(i)	0,09%	1.304	1.304
TR	-	(788.946)	(788.946)	2,08%	1,60%	(i)	-0,48%	3.787	3.787
IPCA	2.262.146	(2.929.603)	(667.457)	3,16%	5,08%	(ii)	1,91%	(12.748)	(12.748)
Poupança	344.106	(155.706)	188.400	7,68%	7,70%	(ii)	0,01%	19	19
TLP	-	(426.503)	(426.503)	8,39%	10,31%	(iii)	1,91%	(8.146)	(5.137)
								11.152	4.820
Cenário I									
DI	1.542.843	(5.557.211)	(4.014.368)	13,49%	16,08%		2,59%	(103.972)	(65.571)
IGP-M	85.064	(46.540)	38.524	-6,86%	-1,94%		4,92%	1.895	1.895
INCC-M	1.751.425	(302.686)	1.448.739	4,31%	3,30%		-1,01%	(14.632)	(14.632)
TR	-	(788.946)	(788.946)	2,08%	2,00%		-0,08%	631	631
IPCA	2.262.146	(2.929.603)	(667.457)	3,16%	6,34%		3,18%	(21.225)	(21.225)
Poupança	344.106	(155.706)	188.400	7,68%	5,77%		-1,91%	(3.598)	(3.598)
TLP	-	(426.503)	(426.503)	8,39%	12,88%		4,49%	(19.150)	(12.077)
								(160.051)	(114.577)
Cenário II									
DI	1.542.843	(5.557.211)	(4.014.368)	13,49%	19,29%		5,80%	(232.833)	(146.838)
IGP-M	85.064	(46.540)	38.524	-6,86%	-1,30%		5,56%	2.142	2.142
INCC-M	1.751.425	(302.686)	1.448.739	4,31%	2,20%		-2,11%	(30.568)	(30.568)
TR	-	(788.946)	(788.946)	2,08%	2,40%		0,32%	(2.525)	(2.525)
IPCA	2.262.146	(2.929.603)	(667.457)	3,16%	7,61%		4,45%	(29.702)	(29.702)
Poupança	344.106	(155.706)	188.400	7,68%	3,85%		-3,83%	(7.216)	(7.216)
TLP	-	(426.503)	(426.503)	8,39%	15,46%		7,07%	(30.154)	(19.017)
								(330.856)	(233.724)

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

(iii) Dados obtidos no site do BND5.

(*) Variação efetiva dos seis primeiros meses mais a projeção para os seis meses do ano 2023.

O efeito financeiro total estimado, basicamente atrelado ao DI, seria reconhecido substancialmente nos imóveis a comercializar e alocado no resultado na medida das vendas das unidades imobiliárias. Desta forma, o efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido estão líquidos da parcela remanescente nos imóveis a comercializar.

Risco de liquidez

A responsabilidade pelo gerenciamento do risco de liquidez é da Diretoria Executiva de Finanças, que revisa periodicamente as projeções de fluxo de caixa, através de estudo de cenários de stress e avalia eventuais captações necessárias, mantendo balanceado o perfil da dívida, em linha com a estrutura de capital e nível de endividamento a serem mantidos pelo Grupo.

Tabela do risco de liquidez e juros

Os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações e nas projeções para cada índice em 30 de junho de 2023 até o vencimento contratual é como segue:

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	3.244.776	2.615.855	2.246.307	3.763.974	11.870.912
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	61.417	576.466	669.166	516.916	1.823.965
Passivos não remunerados	1.618.851	1.433.530	296.759	702.364	4.051.504
Total	4.925.044	4.625.851	3.212.232	4.983.254	17.746.381
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	2.010.257	1.327.046	1.241.088	3.165.791	7.744.182
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	14.609	11.116	14.256	82.658	122.639
Passivos não remunerados	804.837	580.224	246.854	635.426	2.267.341
Total	2.829.703	1.918.386	1.502.198	3.883.875	10.134.162

O Grupo apresenta ativos financeiros (essencialmente representados por equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e clientes por incorporação de imóveis) que considera suficientes para honrar seus compromissos decorrentes de suas atividades operacionais.

(d) Risco de câmbio

Conforme mencionado no item (b) acima, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* para proteger pagamentos de juros de dívida em dólar dos Estados Unidos. O Grupo designou formalmente este instrumento derivativo como instrumento de *hedge* e os juros da dívida como item protegido, estabelecendo uma relação de proteção econômica entre eles, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*. Esta designação foi classificada como *hedge* de fluxo de caixa, com os efeitos das variações no patrimônio líquido.

Análise de sensibilidade

O grupo possui empréstimos e financiamentos e outros saldos denominados em dólares dos Estados Unidos. Estes financiamentos encontram-se registrados em controladas no exterior, cuja moeda funcional é o dólar dos Estados Unidos. Desta forma, conforme regras de conversão de demonstrações financeiras, os ativos e passivos destas entidades são convertidos pelas taxas de câmbio de fechamento, com os impactos das variações cambiais reconhecidas em outros resultados abrangentes, no patrimônio líquido.

O Grupo estimou, como cenário provável, um dólar de R\$5,06, valor 5% acima da taxa de câmbio de fechamento de 30 de junho de 2023 (R\$4,82) e fez uma análise de sensibilidade dos efeitos nos resultados e do patrimônio líquido da Companhia advindos de depreciação cambial do Real de 25% e 50% em relação ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo:

Exposição às taxas de câmbio	Valor em dólares	Valor contábil	Cenário provável	Cenário possível	Cenário remoto
		R\$4,82	R\$5,06	R\$6,02	R\$7,23
Empréstimos e financiamentos	(533.996)	(2.573.433)	(2.702.105)	(3.216.792)	(3.860.150)
Fornecedores	(45.878)	(221.095)	(232.150)	(276.369)	(331.643)
Outras contas a pagar	(66.469)	(320.323)	(336.344)	(400.409)	(480.491)
(-) Caixa, equivalentes de caixa e TVM	88.977	428.798	450.238	535.997	643.197
Passivo líquido exposto	(557.366)	(2.686.053)	(2.820.361)	(3.357.573)	(4.029.087)
Efeito líquido no resultado			-	-	-
Efeito líquido no patrimônio líquido			(134.308)	(671.520)	(1.343.034)

(e) Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando o Grupo a incorrer em perdas financeiras. O Grupo está exposto a riscos de crédito em relação a:

- i) Contas a receber de clientes: para mitigar este risco, o Grupo adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes. As contas a receber são garantidas substancialmente pelos próprios imóveis e não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito. A Companhia efetua provisão para o risco de crédito conforme mencionado na nota explicativa 2.2 (e) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

- ii) Aplicações financeiras: para mitigar o risco de *default*, o Grupo mantém suas aplicações em instituições financeiras de alto rating (acima de *rating 'A'*).

(f) Risco socioambiental

Os riscos socioambientais nas atividades operacionais do Grupo estão relacionados a diversas leis e regulamentos ambientais e trabalhistas que regem licenças, registros, entre outros. Os riscos são geridos na forma de mitigação de impactos ambientais e na comunidade, além de garantir condições dignas de trabalho, observando o cumprimento do Código de Conduta da Companhia por nossos colaboradores, parceiros e fornecedores.

As demais informações referentes a instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 25 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

26. Impostos correntes e diferidos

Os impostos diferidos apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
<u>Ativo não circulante:</u>				
Imposto de renda (IRPJ) e Contribuição social (CSLL)	194.834	-	188.068	-
<u>Passivo:</u>				
Imposto de renda (IRPJ)	(78.546)	(75.587)	(17.586)	(19.206)
Contribuição social (CSLL)	(23.859)	(24.712)	(9.188)	(10.036)
Total - IR e CS	(102.405)	(100.299)	(26.774)	(29.242)
PIS	(13.145)	(13.524)	(5.198)	(5.507)
COFINS	(60.932)	(63.232)	(23.979)	(25.957)
Total - PIS e COFINS	(74.077)	(76.756)	(29.177)	(31.464)
	(176.482)	(177.055)	(55.951)	(60.706)
Circulante	(63.196)	(84.825)	(24.216)	(35.764)
Não circulante	(113.286)	(92.230)	(31.735)	(24.942)
	(176.482)	(177.055)	(55.951)	(60.706)

Até o exercício de 2022, a Companhia acumulou valores de prejuízos fiscais do imposto de renda e de base de cálculo negativa de CSLL, sendo que o ativo fiscal diferido sobre tais valores não foi reconhecido contabilmente pela falta de expectativa de realização à época. No início do exercício de 2023, a Companhia realizou a revisão das projeções, tomando por base expectativa de crescimentos das atividades do grupo, substancialmente relacionadas à sua controlada no exterior. Baseado nessas premissas, a Companhia constatou a expectativa de bases de lucros tributáveis futuros que permitem a realização do ativo fiscal diferido constituído no valor de R\$188.068, conforme acima apresentado.

A movimentação do IRPJ e CSLL diferido para os semestres findos em 30 de junho de 2023 e de 2022 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	(100.299)	(178.642)	(29.242)	(33.782)
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Resultado do período	191.591	59.783	190.536	(1.897)
Ajuste de conversão de moeda	1.137	8.969	-	-
Saldo final	92.429	(109.890)	161.294	(35.679)

A composição dos saldos de imposto de renda pessoa jurídica (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL) sobre prejuízo fiscal, base negativa e diferenças temporárias é demonstrada como segue:

	Consolidado		Individual	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Lucros no exterior advindos da controlada MRV (US)	(26.014)	(28.280)	-	-
Parcela não recebida por incorporação de imóveis	(72.854)	(74.832)	(28.562)	(30.670)
(-) Adiantamentos de clientes	3.229	2.813	1.788	1.428
Prejuízo fiscal	188.068	-	188.068	-
Valor líquido	92.429	(100.299)	161.294	(29.242)

A conciliação das despesas de IRPJ e CSLL, nominais e efetivas, nos trimestres e semestres findos em 30 de junho de 2023 e de 2022 é como segue:

	Consolidado			
	2023		2022	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Receita de incorporação imobiliária - controladas	1.157.911	2.151.213	830.607	1.652.441
Alíquota nominal (*)	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
<u>Despesa de IRPJ e CSLL sobre:</u>				
Receita de incorporação imobiliária	(22.232)	(41.303)	(15.948)	(31.727)
Lucro da controlada MRV (US)	(13.602)	1.126	(84.994)	(102.922)
Receitas financeiras - controladas (**)	(4.874)	(8.349)	(5.162)	(8.542)
IRPJ e CSLL nas controladas	(40.708)	(48.526)	(106.104)	(143.191)
IRPJ e CSLL no Individual	(12.665)	160.172	(22.660)	(40.385)
Outros	3.789	(65)	573	1.143
Despesa no resultado	(49.584)	111.581	(128.191)	(182.433)
Composição da despesa no resultado - Consolidado:				
Corrente	(40.336)	(80.010)	(192.436)	(242.216)
Diferida	(9.248)	191.591	64.245	59.783
	(49.584)	111.581	(128.191)	(182.433)

(*) Alíquota para controladas com patrimônio afetado optantes pelo Regime Especial de Tributação, conforme detalhado na nota 2.2 (t) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

(**) A receita financeira em controladas é tributada à alíquota de 34%.

	Individual			
	2023		2022	
	2º trimestre	1º semestre	2º trimestre	1º semestre
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	193.763	51.503	80.197	174.338
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(65.879)	(17.511)	(27.267)	(59.275)
<u>Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:</u>				
Equivalência patrimonial bruta de juros capitalizados baixados	69.923	103.355	105.868	147.027
Patrimônios de afetação	7.046	16.764	22.855	48.125
Despesas indedutíveis e prejuízos fiscais não constituídos	(23.055)	(220.545)	(74.799)	(126.452)
Resultado com swaps	2.357	93.244	(51.404)	(42.804)
Prejuízo fiscal de exercícios anteriores	-	188.068	-	-
Lucros no exterior advindos da controlada MRV (US)	-	-	(7.589)	(7.589)
Outras (adições) exclusões permanentes	(3.057)	(3.203)	9.676	583
Despesa no resultado	(12.665)	160.172	(22.660)	(40.385)
Composição da despesa no resultado - Individual:				
Corrente	(15.773)	(30.364)	(22.613)	(38.488)
Diferida	3.108	190.536	(47)	(1.897)
	(12.665)	160.172	(22.660)	(40.385)

Em 30 de junho de 2023, a estimativa de realização dos impostos diferidos ativos, mediante projeção de geração de lucro tributável futuro elaborada pela Administração da Companhia, é como segue:

	IRPJ e CSLL	
	Consolidado	Individual
Expectativa de realização:		
2023	22.726	15.960
2024	61.918	61.918
2025	58.994	58.994
2026	51.196	51.196
Total	194.834	188.068

27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os semestres findos em 30 de junho de 2023 e de 2022, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa e, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado		Individual	
	1º semestre de		1º semestre de	
	2023	2022	2023	2022
Encargos financeiros capitalizados (nota 12 (d))	245.843	218.086	159.693	156.459
Direito de uso - CPC 06 (R2)	2.453	118.729	-	-
Ajuste de conversão de moedas:				
Propriedades para investimento	(325.054)	(104.114)	-	-
Imobilizado (nota 10)	(10.398)	(3.250)	-	-
Intangível (nota 11)	(464)	(442)	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(196.151)	(61.884)	-	-
Transferências PPI (nota 9):				
(Para estoque) de estoque	(55.174)	23.348	(53.951)	-
Para controladas	-	-	(22.027)	(99.049)

28. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias brasileiras de capital aberto, apresentamos as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de unidades em construção.

	Consolidado		Individual	
	30/06/23	31/12/22	30/06/23	31/12/22
Empreendimentos em construção				
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas				
Empreendimentos em construção:				
(a) Receita de vendas contratadas	15.715.626	16.615.052	7.189.337	8.487.320
Receita de vendas apropriadas:				
Receita de vendas apropriadas	(13.663.571)	(15.070.341)	(6.260.760)	(7.828.404)
Distratos - receitas estornadas	7.160	7.339	1.834	1.397
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(13.656.411)	(15.063.002)	(6.258.926)	(7.827.007)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	2.059.215	1.552.050	930.411	660.313
(ii) Receita de indenização por distratos	286	304	17	19 (*)
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita	32	9	31	2 (*)
(iv) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	7.160	7.339	1.834	1.397
Ajustes em contas a receber de clientes	(5.573)	(5.868)	(1.750)	(1.303)
Receita indenização por distratos	(286)	(304)	(17)	(19)
Passivo - devolução por distrato	1.301	1.167	67	75
(v) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (**)				
Empreendimentos em construção:				
(a) Custo orçado	9.922.456	10.744.339	4.627.298	5.581.775
Custo incorrido:				
Custos de construção	(8.640.366)	(9.731.121)	(4.039.451)	(5.164.355)
Distratos - custos de construção	1.669	2.685	223	531
(b) Custo incorrido líquido	(8.638.697)	(9.728.436)	(4.039.228)	(5.163.824)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	1.283.759	1.015.903	588.070	417.951
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	87,06%	90,54%	87,29%	92,51%
(vi) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque (**)				
Empreendimentos em construção:				
(a) Custo orçado	7.050.882	6.527.240	2.721.108	2.605.794
(b) Custo incorrido	(2.402.363)	(2.401.848)	(928.559)	(938.524)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	4.648.519	4.125.392	1.792.549	1.667.270

(*) Valores referentes aos contratos que compõem a provisão para distratos.

(**) Não considera encargos financeiros e empreendimentos na fase de pré-projetos.

29. Seguros

O Grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 30 de junho de 2023, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro.	12.145.436
Responsabilidade civil profissional material	Garante o pagamento de indenizações decorrentes de reclamações do mutuário ou proprietário do imóvel contra o construtor e/ou responsável técnico, devidamente registrados no CREA/CAU, relacionadas a eventuais erros de projetos, execução e/ou materiais, por um período de até cinco anos de expedição do habite-se.	26.793
Seguro garantia pós entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no Código do Consumidor.	681.353
Seguro multirisco	Garante, após conclusão da construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados como incêndio, queda de raio, vendaval, danos elétricos e quebra de vidros.	172.931
Responsabilidade civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros.	2.372.000
Seguro garantia do construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	1.785.800
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).	130.000
Seguro de automóvel	Garante indenizar à Companhia quantias decorrentes de danos aos veículos cobertos, tais como roubo, colisão, danos materiais e corporais aos passageiros.	463
Seguro prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente imóvel vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	218.004
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	904.591
Seguro residencial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis residenciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	12.743
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	105.825
Seguro aeronáutico	Garante indenização à Companhia referente a prejuízos ocorridos nos Cascos das aeronaves, riscos que sejam cobertos, tais como reembolsos de despesas e responsabilidades legais a que vier ser obrigados em decorrência da utilização das aeronaves seguradas.	585.048
Seguro garantia judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	284.361
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	257.523
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.	141.629
Seguro garantia para obras de infraestrutura	Garante a execução das obras de infraestrutura no empreendimento exigidas pela instituição para viabilização do empreendimento.	408.219
Seguro garantia locatícia	Garante indenização ao locador o recebimento de aluguéis, IPTU, condomínio e despesas acessórias caso não sejam pagos pelo locatário.	647
Seguro garantia financeiro	Garante a indenização ao vendedor do terreno por meio de pagamento em dinheiro em caso de impossibilidade ou insolvência do Tomador.	511.774

30. Evento subsequente

Em 13 de julho de 2023, a Companhia concluiu a oferta pública de distribuição primária de novas ações ordinárias de emissão da Companhia, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (“ações”), em que foram subscritas e integralizadas 78.187.000 novas ações, ao preço de emissão por ação de R\$12,80, perfazendo o montante total de R\$1.000.794, com gasto de emissão de R\$40.135. A finalidade principal desta oferta subsequente de ações é melhorar a estrutura de capital da Companhia.

Em julho de 2023, foram quitadas a 1ª, 2ª e 3ª séries da 12ª emissão de debêntures da Companhia, perfazendo o montante total de R\$525 milhões, conforme cronograma de vencimento destas séries.

31. Autorização para emissão das informações trimestrais

Essas informações trimestrais foram analisadas pelo Comitê de Auditoria e pelo Conselho Fiscal e autorizadas para emissão pela Diretoria em 09 de agosto de 2023.