



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 2022

MRV & CO





Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
Relatório da Administração	9

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais	21
Demonstração dos resultados	22
Demonstração dos resultados abrangentes.....	23
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	24
Demonstração dos fluxos de caixa	25
Demonstração do valor adicionado.....	26
Notas explicativas às demonstrações financeiras	27

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da MRV Engenharia e Participações S.A. (“Companhia”), identificadas como individual e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

Reapresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Chamamos atenção à nota explicativa nº 2.3 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas que foram alteradas e estão sendo reapresentadas para refletir as correções relacionadas ao desconhecimento de ativos financeiros relativos à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) realizada em julho de 2021 e reconhecimento de ativo de retrocessão e outros ativos, cuja transação não atendia os requisitos para desconhecimento de um ativo financeiro nos termos do IFRS 9/CPC 48 – Instrumentos financeiros, considerando que a Companhia reteve substancialmente os riscos e benefícios do ativo. Em 08 de março de 2023 emitimos relatório de auditoria sem modificação sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, que ora estão sendo reapresentadas. Nossa opinião continua sendo sem qualquer modificação, uma vez que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e seus valores correspondentes ao período anterior foram ajustados de forma retrospectiva.

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

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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 manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na

formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Reconhecimento de receitas de unidades imobiliárias não concluídas e de serviços de construção

Conforme mencionado nas notas explicativas 2.2 (a), 22 e 28, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas dos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas e as receitas de prestação de serviços de construção utilizando-se do método de Porcentagem de Conclusão - “POC” (*Percentage of Completion*). De acordo com CPC 47 / IFRS 15 - Receita de contrato com cliente e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas requer a mensuração do progresso da Companhia em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo.

O método POC requer que a diretoria da Companhia estime os custos a incorrer até a conclusão da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias vendidas dos empreendimentos de incorporação imobiliária e de cada etapa dos serviços de construção. A partir daí, com base nos custos incorridos e nas condições contratuais, estima-se o valor justo das receitas de vendas que serão reconhecidas em cada período, na proporção em relação ao que foi estimado.

Devido à relevância, complexidade e julgamentos envolvidos na determinação das receitas de vendas e serviços de construção a serem reconhecidas, e o risco de impactos relevantes no resultado de cada período que essas mudanças de estimativas podem trazer, consideramos este assunto significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação do desenho e efetividade dos controles internos chaves relacionados ao reconhecimento da receita de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, que compreendem a elaboração, revisão e aprovação tempestiva dos orçamentos de custos a incorrer, bem como a comparação e teste por amostragem dos custos incorridos, onde foram inspecionados contratos, pagamentos realizados e documentos que corroboram essas transações; (b) envolvimento de especialistas em avaliação patrimonial para auxílio na identificação de evidências contrárias à estimativa de custos a

incorrer, análise dos estágios de execução de determinadas obras, e verificação da razoabilidade do período previsto para sua conclusão nos respectivos orçamentos da Companhia e suas controladas em relação à realidade das operações; (c) confronto dos registros auxiliares do POC com os saldos contábeis, cálculo independente dos valores das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e serviços de construção e inspeção, por amostragem, de documentos que suportam as unidades vendidas consideradas no POC; e (d) realização de procedimentos analíticos para avaliar mudanças significativas nas margens e orçamentos dos empreendimentos imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 em comparação ao exercício anterior. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre este assunto.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela diretoria para o reconhecimento das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2.2 (a), 22 e 28, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Operações de venda de recebíveis

Conforme mencionado nas notas explicativas 1 e 6, no decorrer de 2022, a Companhia e sua controlada Urba realizaram um total de onze operações de venda de recebíveis, no valor total de R\$1.386.581 mil.

Devido à relevância, complexidade e julgamentos envolvidos na determinação se essas operações cumprem ou não os requisitos para desreconhecimento de um ativo financeiro nos termos do CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos Financeiros e os impactos relevantes dessa avaliação no resultado e balanço patrimonial da Companhia, consideramos este assunto significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) inspeção dos contratos de cessão de recebíveis; (b) envolvimento de especialistas em instrumentos financeiros para nos auxiliar na revisão da análise preparada pela diretoria para cada tipo de operação sobre a transferência de riscos e benefícios dos ativos cedidos, que incluem a comparação da exposição da Companhia à variabilidade dos fluxos advindos dos títulos transferidos antes da transferência, com a sua exposição à variabilidade dos fluxos pós-transferência assim como a avaliação de todas as cláusulas contratuais que possam vir a demonstrar a manutenção do envolvimento da Companhia com os recebíveis; (c) confronto de uma amostra de pagamentos e recebimentos com extratos bancários, recálculo e confronto dos registros auxiliares com os saldos contábeis; e (d) confronto dos saldos em aberto com fontes externas de informação.

Como resultado destes procedimentos, identificamos ajuste de auditoria não registrado pela diretoria tendo em vista sua imaterialidade sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre este assunto.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis os critérios e premissas adotadas pela diretoria para registro das operações de venda de recebíveis, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 1 e 6, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, que ora estão sendo reapresentadas, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 05 de julho de 2023 sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que

a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias



extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte (MG), 05 de julho de 2023.

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

Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O

Relatório da Administração 2022

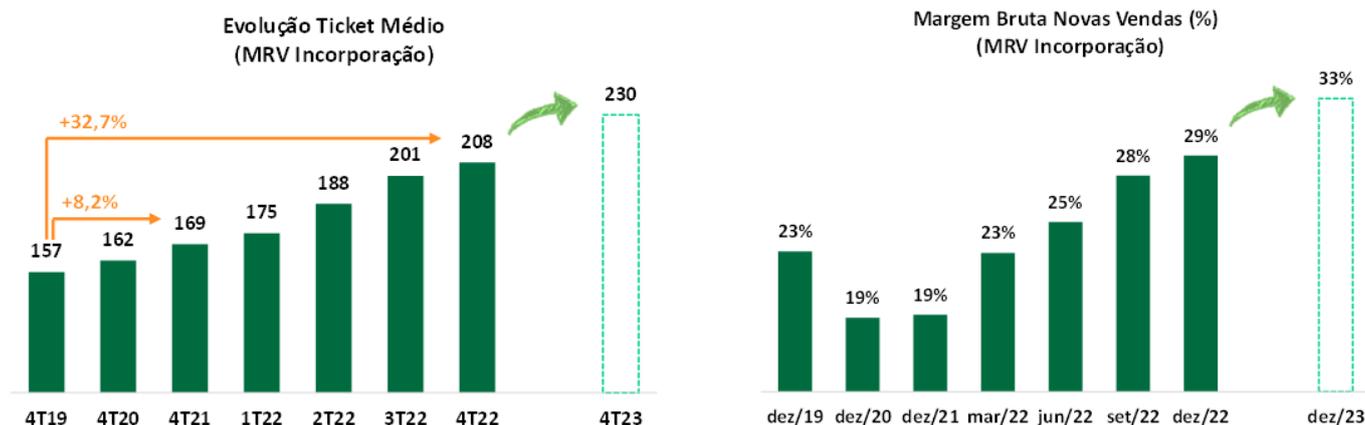
Senhores Acionistas,

Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da MRV Engenharia e Participações S.A. ("Companhia" ou "MRV"), submete à apreciação dos senhores o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhada do relatório dos auditores independentes, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

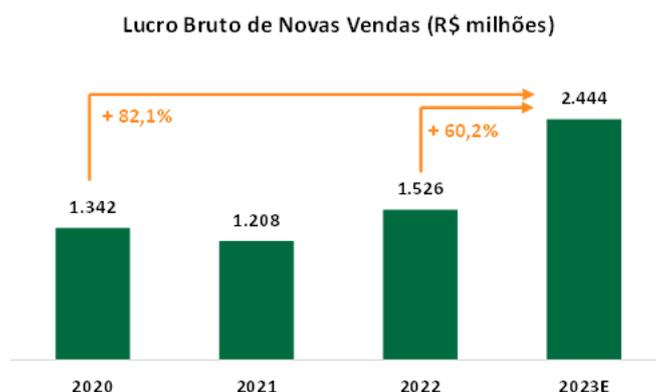
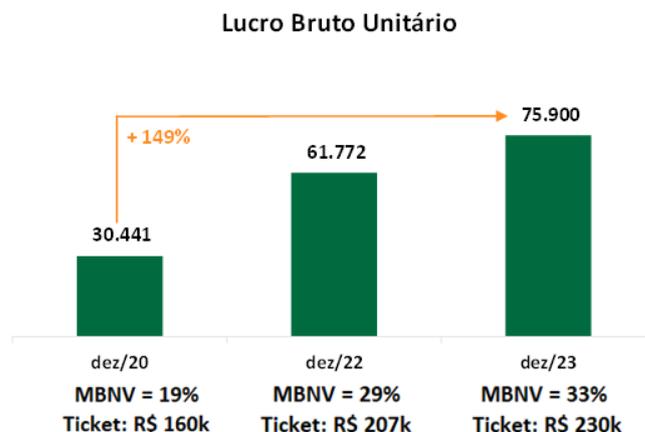
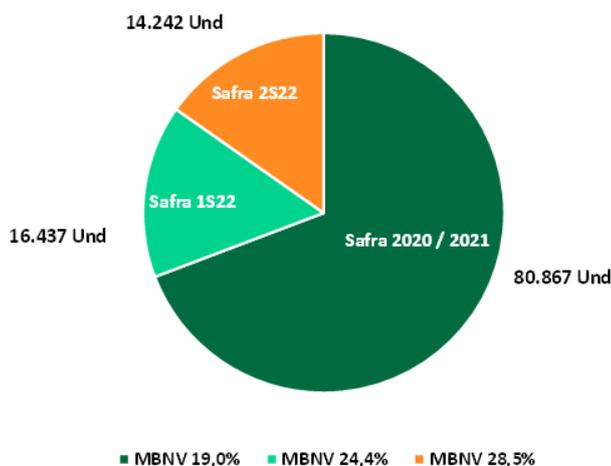
Relatório da Administração

a) MRV Incorporação

O ticket médio subiu de R\$ 169 mil, no 4T21, para R\$ 208 mil, no 4T22, o que resultou na recuperação de 10p.p. na margem bruta de novas vendas no mesmo período, alcançando 29%. O objetivo para 2023 é alcançar um ticket médio de R\$ 230 mil no 4T23, que resultará em uma margem bruta de novas vendas de 33%.



A margem bruta contábil da Companhia ainda tem sido negativamente impactada pelas safras de 2020 e 2021, que tiveram um volume de vendas mais alto e possuem margem bruta mais baixa, devido à forte pressão inflacionária enfrentada pelo setor nos últimos anos.



	2020	2021	2022	2023E
Unidades Repassadas	44.367	37.456	30.550	36.000
Ticket Médio (R\$ mil)	159	170	192	219
Margem Bruta Novas Vendas (Média anual)	19%	19%	26%	31%
Lucro Bruto Novas Vendas (R\$ bilhões)	1,34	1,21	1,53	2,44

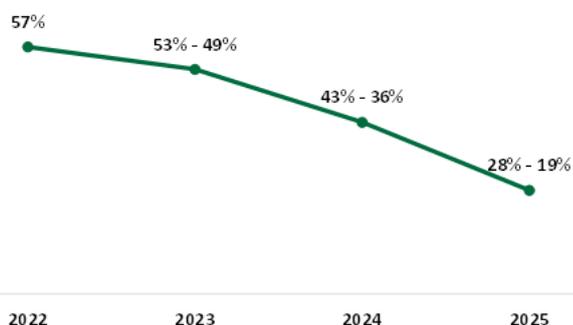
A recuperação da margem bruta contábil ocorrerá gradualmente, ao longo do ano, à medida que as piores safras perderem relevância no resultado reportado e as vendas de 2022 em diante, com margem bruta mais alta, participarem mais do resultado.

Para os próximos anos, a estratégia da unidade de incorporação da MRV&Co será manter uma operação simplificada e eficiente, na ordem de 40 mil unidades anuais e com a saída gradual de 40 cidades de atuação, **com foco total na rentabilidade, geração de caixa e, principalmente, na desalavancagem da Companhia.**

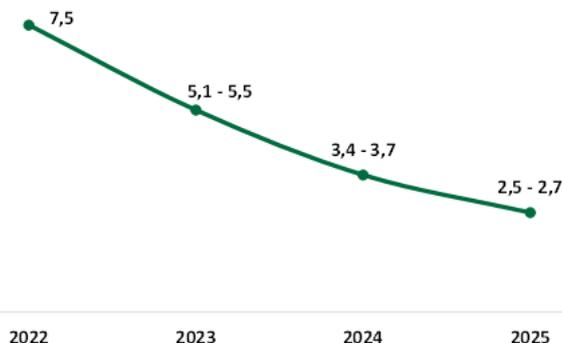
Desalavancagem:

No MRV Day de 2023, apresentado em 07 de fevereiro, foi divulgada a meta de desalavancagem da Companhia para os próximos anos, que **busca a redução da Dívida Líquida/PL para o patamar de 19,3% a 28,5% no ano de 2025.**

Alavancagem Op. Brasil - Dív. Líq. / PL



Alavancagem Op. Brasil - Dív. Líq. / EBITDA



Programas Habitacionais:

O governo federal reafirmou seu apoio ao Minha Casa Minha Vida, que passou por importantes e positivas mudanças durante o ano de 2022 e foi relançado no 1T23, sinalizando novas melhorias para o programa.

Além da priorização dada à habitação pela esfera federal, alguns estados e municípios têm atuado no sentido de criar programas próprios, complementares ao MCMV. Como exemplos, o estado São Paulo, com o Programa Casa Paulista e o Programa Casa Fácil, do estado do Paraná, que possuem modalidades de subsídio complementar ao Minha Casa Minha Vida. Outros estados têm sinalizado eventual implementação de programas similares, fortalecendo o segmento de habitação popular no Brasil.

O município de São Paulo também lançou seu programa habitacional, o Programa Pode Entrar, buscando oferecer 40 mil unidades às famílias mais necessitadas, a serem contratadas ainda no ano de 2023.

b) Resia

A operação Norte Americana da MRV&Co segue atuando com grande sucesso nos estados da Flórida, Texas e Georgia, desenvolvendo projetos de *multifamily* para famílias do *workforce* e, posteriormente, vendendo as propriedades para investidores.

Enxergamos a operação da Resia como duas operações distintas, uma de Locação de Apartamentos e outra de Venda das Propriedades.

Operação de Locação de Apartamentos:

A grande demanda pela locação dos imóveis construídos pela Resia se mantém, **confirmada pela alta velocidade de locação dos empreendimentos já lançados e em processo de estabilização**, o Pine Ridge e o Biscayne Drive.

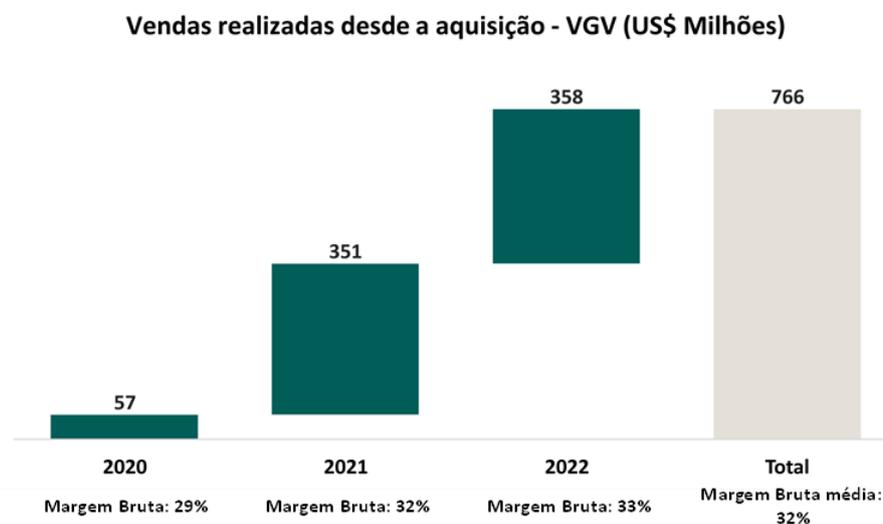
Além do ótimo desempenho na estabilização dos projetos atuais, **o aumento de preço de aluguel praticado pela Resia desde sua aquisição pela MRV&Co confirma o aquecimento do mercado e a grande procura por seus produtos**, intensificado pelo momento macroeconômico atual que, com o aumento da taxa de juros e do financiamento imobiliário, fez com que as famílias tivessem que recorrer ao aluguel como solução de moradia, em detrimento da compra.



Operação de venda de propriedades:

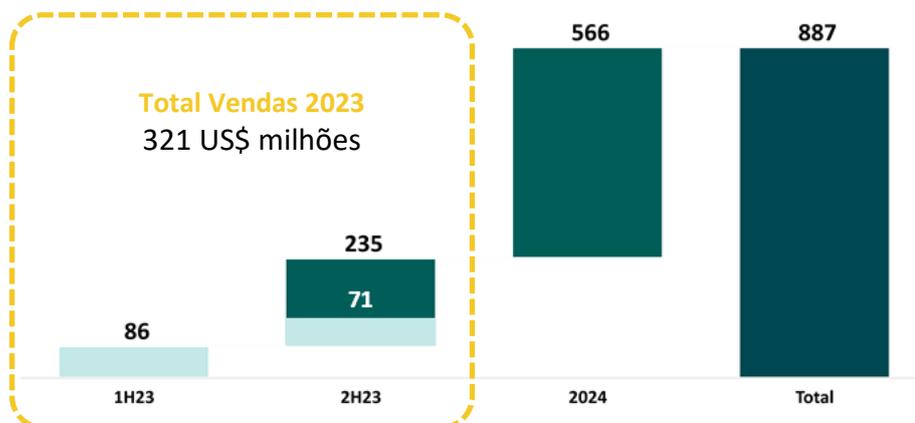
No ano de 2022, foram vendidas 1.207 unidades, totalizando R\$ 1.73 bilhão em VGV, com margem bruta média de 33% e recebimento líquido acumulado de R\$ 1 bilhão.

Desde a aquisição da Resia, foram vendidos 13 empreendimentos, totalizando US\$ 766 milhões, equivalentes a R\$ 3,8 bilhões em VGV, com margem bruta média de 32,5%.



Olhando para frente, a Resia possui 7 empreendimentos já em construção, além dos 2 em estabilização, que totalizam 3.241 unidades a serem vendidas até 2024, equivalentes a um VGV potencial de US\$ 887 milhões, ou R\$ 4,6 bilhões.

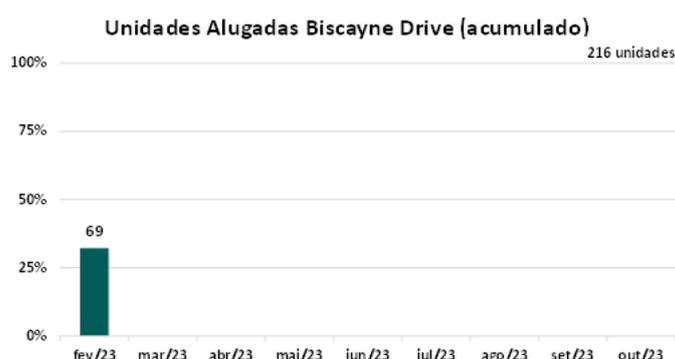
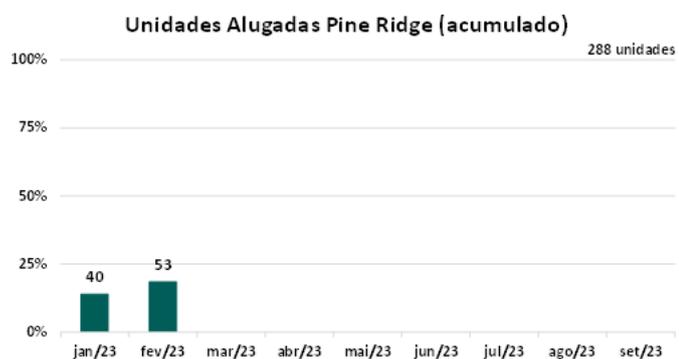
Vendas Previstas - VGV (US\$ Milhões)



Empreendimentos em estabilização:
US\$ 86 milhões + US\$ 71 milhões = **US\$ 157 milhões**

Evento Subsequente:

No 1T23, teve início a locação dos empreendimentos Pine Ridge (janeiro) e Biscayne Drive (fevereiro), com forte demanda, refletida em uma alta velocidade de locação. Para dar mais transparência ao processo de estabilização das propriedades, atualizaremos a evolução das unidades locadas trimestralmente:



ESG

A MRV&Co é líder na agenda ESG no setor e uma das principais referências do país, possuindo um longo histórico de investimentos em importantes projetos ligados à Sustentabilidade, Governança Corporativa e à preservação do Meio Ambiente, a MRV&Co seguiu atuando fortemente nessas pautas durante 2022.

Como **signatária do Pacto Global da ONU desde 2016**, a estratégia de sustentabilidade da MRV está conectada aos **Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS)** e aos 10 Princípios do **Pacto Global**. Em Outubro de 2022 recebeu pelo sexto ano o selo Ouro do Programa Brasileiro GHG Protocol, do qual participa desde 2015. O selo certifica o alcance do mais alto nível de qualificação e transparência do inventário de Gases de Efeito Estufa.

Além disso, a **Companhia está há sete anos consecutivos na carteira do Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISE B3)**, que avalia a performance das grandes empresas que estão listadas na B3 e suas práticas em governança corporativa, sustentabilidade ambiental e responsabilidade social.

GOVERNANÇA

A MRV&Co busca sua constante atuação com ética e transparência, **é a única construtora e incorporadora com o selo Pró-Ética 2020/2021** das 67 empresas premiadas pela Controladoria-Geral da União por práticas contra corrupção e fraude.

No ano de 2022, se tornou também embaixadora do movimento Transparência 100% do Pacto Global da ONU, o que aumenta a responsabilidade e compromisso em fazer o certo sempre, já que passou a exercer um papel de referência para inspirar outras companhias e organizações.

Por fim, a companhia é signatária do MISEC – Movimento pela Integridade do Setor de Engenharia e Construção. Trata-se de um movimento que foi criado pela Rede Brasil do Pacto Global da ONU e o Instituto Ethos em parceria com empresas e entidades setoriais de engenharia e construção, para fomentar a ética e a cultura da integridade do setor, além de elevar o patamar de governança corporativa, exigindo mais transparência, equidade, prestação de contas e responsabilidade corporativa no setor da construção civil. As signatárias do movimento assumem compromissos voluntários e seguem regras que complementam as leis vigentes que buscam acabar com a corrupção.



SOCIAL

Trainee para Pessoas Negras

Reafirmando seu compromisso social, em 2021 a MRV&Co anunciou o primeiro Programa de Trainee exclusivo para Pessoas Negras em cargos de liderança, buscando ativamente ser uma Companhia mais diversa e inclusiva. E assim, em 2022, 11 jovens foram selecionados para o programa. Durante esta jornada os trainees vivenciaram os desafios da área de atuação, tiveram a oportunidade de aprofundar na esteira do negócio e aprimorar as competências comportamentais. **Em fevereiro de 2023, foi finalizado esse ciclo de aprendizagem com a Formatura dos Trainees 2022. Agora eles iniciam um novo momento repleto de novas experiências e desafios na MRV&Co.**



A Companhia atua em diversas frentes dentro do Programa de Diversidade, dentre as iniciativas sociais promovidas pela MRV&Co estão as Lives de Letramento, ampliação da Licença Paternidade, contratação de pessoas com síndrome de Down, criação da Cartilha de Pais e Grupos de Diversidade.

Mercado de Capitais

Nossas ações são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) desde 2007 no mais alto nível de governança – Novo Mercado. As ações MRVE3 encerraram o ano cotadas a R\$ 7,60, um Market Cap de R\$ 3,7 bilhões, com volume financeiro negociado de R\$ 94,0 milhões (média/dia).

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possuía 483.232.789 ações, sendo que 1.348 ações estavam em tesouraria.

Retorno ao Acionista

Conforme deliberação em AGOE, ocorrida em Abril de 2022, foi aprovado o pagamento de dividendos ordinários pela companhia, equivalentes a R\$ 191.174.447,87 (aproximadamente R\$ 0,39 por ação).

Conforme proposta da Administração da Companhia, “ad referendum” da Assembleia Geral Ordinária (AGO), os dividendos de 2022 serão como segue:

Dividendos Propostos (R\$ milhões)	2022	2021	2020
Mínimos obrigatórios	-	191	131
Dividendos Extraordinários	-	-	78
Totais Propostos	-	191	209

Dividendos Propostos por ação (R\$)	2022	2021	2020
Mínimos obrigatórios	-	0,396	0,271
Dividendos Extraordinários	-	-	0,162
Dividendos Totais (R\$)	-	0,396	0,433

Desempenho Operacional

Nota: Todos os valores incluídos neste relatório consideram a participação atribuída aos acionistas da Companhia, exceto quando mencionado o contrário.

Indicadores Operacionais (%MRV)	2022	2021	2020	Var. 2022 x 2021	Var. 2022 x 2020
MRV&Co					
Land Bank (R\$ bilhões)	75,5	72,9	63,8	3,5% ↑	18,3% ↑
Número de Unidades	289.571	347.254	348.926	16,6% ↓	17,0% ↓
Lançamentos (R\$ milhões)	9.146	9.442	7.559	3,1% ↓	21,0% ↑
Número de Unidades	36.086	44.651	36.658	19,2% ↓	1,6% ↓
Vendas Líquidas (R\$ milhões)	7.877	8.101	7.492	2,8% ↓	5,1% ↑
Número de Unidades	33.326	38.758	45.667	14,0% ↓	27,0% ↓
Unidades Produzidas	35.550	40.409	35.752	12,0% ↓	0,6% ↓
Unidades Repassadas	30.707	37.628	44.367	18,4% ↓	30,8% ↓
Estoque a VM (R\$ milhões)	12.398	9.209	7.560	34,6% ↑	64,0% ↑

Desempenho Econômico e Financeiro Consolidado

Nota: As informações contidas e analisadas a seguir são derivadas das demonstrações financeiras consolidadas relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, exceto quando mencionado o contrário.

Indicadores Financeiros Consolidados - MRV&Co (em R\$ milhões)	2022 (Reapresentado)	2021 (Reapresentado)	2020	Var. 2022 x 2021	Var. 2022 x 2020
Receita Operacional Líquida Total	6.645	7.106	6.646	6,5% ↓	0,0% ↓
Lucro Bruto	1.318	1.829	1.874	28,0% ↓	29,7% ↓
Margem Bruta (%)	19,8%	25,7%	28,2%	5,9 p.p. ↓	8,4 p.p. ↓
Margem Bruta ex. juros (%)	23,4%	27,8%	30,9%	4,5 p.p. ↓	7,6 p.p. ↓
EBITDA	822	1.406	1.007	41,6% ↓	18,4% ↓
Margem EBITDA (%)	12,4%	19,8%	15,2%	7,4 p.p. ↓	2,8 p.p. ↓
Lucro Líquido Atribuível aos Acion. Control.	(177)	779	550	122,7% ↓	132,1% ↓
Margem Líquida (%)	-2,7%	11,0%	8,3%	13,6 p.p. ↓	10,9 p.p. ↓
Lucro por Ação (R\$)	(0,366)	1,613	1,149	122,7% ↓	131,8% ↓
Lucro Líquido Atribuível aos Acionistas Contr. Ajustado	47	889	550	94,7% ↓	91,4% ↓
Margem Líquida* (%)	0,7%	12,5%	8,3%	11,8 p.p. ↓	7,6 p.p. ↓
ROE	-2,9%	13,3%	10,2%	16,2 p.p. ↓	13,1 p.p. ↓
Receita Bruta de Vendas a apropriar	1.552	2.034	2.512	23,7% ↓	38,2% ↓
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(1.016)	(1.334)	(1.527)	23,8% ↓	33,5% ↓
Resultado a Apropriar	536	700	985	23,4% ↓	45,5% ↓
% Margem do Resultado a apropriar	34,5%	34,4%	39,2%	0,1 p.p. ↑	4,7 p.p. ↓
Geração de Caixa	(2.230)	(554)	75	302,5% ↓	-

LAJIDA

O LAJIDA consolidado (lucro antes dos juros, impostos, depreciação e amortização ou EBITDA em inglês)

EBITDA (R\$ milhões)	2022 (Reapresentado)	2021 (Reapresentado)	2020	Var. 2022 x 2021	Var. 2022 x 2020
MRV&Co					
Lucro Antes do IR e Contribuição Social	126	1.154	761	89,1% ↓	83,5% ↓
(+) Depreciações e Amortizações	176	129	112	36,7% ↑	57,5% ↑
(-) Resultado Financeiro	(237)	25	47	1043,7% ↓	603,7% ↓
(+) Encargos Financeiros apropriados ao resultado	234	148	181	58,1% ↑	29,3% ↑
(+) Encargos Financeiros apropriados a PPI	49	0	0	56672,1% ↑	43885,6% ↑
EBITDA	822	1.406	1.007	41,6% ↓	18,4% ↓
Margem EBITDA	12,4%	19,8%	15,2%	7,4 p.p. ↓	2,8 p.p. ↓

Dívida Líquida Consolidada

Dívida Líquida (R\$ milhões)	dez/22 (Reapresentado)	dez/21 (Reapresentado)	dez/20	Var. Dez/22 x Dez/21	Var. Dez/22 x Dez/20
MRV&Co - Operação Consolidada					
Dívida Total	7.429	5.364	4.652	38,5% ↑	59,7% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(2.892)	(2.750)	(2.695)	5,2% ↑	7,3% ↑
(-) Instrumentos Financeiros Derivativos	130	55	(53)	138,3% ↑	343,3% ↓
Dívida Líquida	4.667	2.669	1.904	74,9% ↑	145,2% ↑
Total do Patrimônio Líquido	6.574	6.574	6.035	0,0% ↑	8,9% ↑
Dívida Líquida / PL Total	71,0%	40,6%	31,5%	30,4 p.p. ↑	39,4 p.p. ↑
EBITDA 12 meses	822	1.406	1.007	41,6% ↓	18,4% ↓
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	5,68x	1,90x	1,89x	199,2% ↑	200,4% ↑

Relacionamento com auditores independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os nossos auditores independentes – Ernst & Young Auditores Independentes (“EY”) – não prestaram durante o ano de 2022 serviços relevantes além dos relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Cláusula Compromissória

Conforme art. 48 do capítulo VIII – Juízo Arbitral, do Estatuto Social da Companhia: A Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho de Administração, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no seu Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Participação do Novo Mercado.

Declaração da Diretoria

Em observância às disposições constantes da Instrução CVM nº 480, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Agradecimentos

A Administração da MRV agradece aos acionistas, aos clientes e fornecedores e às instituições financeiras pelo apoio e confiança, e aos seus colaboradores pela dedicação e empenho, responsáveis, em grande parte, pelos resultados alcançados.

Belo Horizonte, 05 de julho de 2023.

A Administração

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Ativo			(Reapresentado)		(Reapresentado)
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	733.748	947.928	145.593	308.053
Títulos e valores mobiliários	5	1.784.495	1.492.808	1.288.450	1.055.908
Cientes por incorporação de imóveis	6	2.487.534	2.378.157	1.204.693	1.251.649
Cientes por prestação de serviços e aluguéis	6	154.740	2.128	74.228	1.063
Imóveis a comercializar	7	4.583.823	4.319.247	2.058.187	2.277.141
Tributos a recuperar	16	109.807	112.659	79.457	62.048
Despesas antecipadas		102.498	87.739	51.628	40.833
Instrumentos financeiros e derivativos	25 (b)	-	22.368	-	22.368
Outros ativos		346.827	95.364	192.450	103.059
		10.303.472	9.458.398	5.094.686	5.122.122
Propriedade para investimento - Ativos não circulantes mantidos para venda	9	-	174.134	-	-
Total do ativo circulante		10.303.472	9.632.532	5.094.686	5.122.122
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	5	373.709	309.131	311.262	253.327
Cientes por incorporação de imóveis	6	1.522.830	1.737.445	676.916	842.407
Imóveis a comercializar	7	4.644.619	4.847.627	3.096.574	3.546.995
Créditos com empresas ligadas		74.095	68.227	1.184.651	974.938
Despesas antecipadas		65.043	43.955	30.278	24.079
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	33.069	28.281	33.069	28.275
Outros ativos não circulantes		337.491	352.833	224.004	246.112
Total do ativo realizável a longo prazo		7.050.856	7.387.499	5.556.754	5.916.133
Participações em investidas	8	191.366	190.530	3.389.372	2.853.760
Propriedades para investimento	9	4.096.163	2.319.080	131.394	281.937
Imobilizado	10	778.390	614.443	611.267	514.301
Intangível	11	181.082	177.344	173.006	167.236
Total do ativo não circulante		12.297.857	10.688.896	9.861.793	9.733.367
Total do ativo		22.601.329	20.321.428	14.956.479	14.855.489
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		895.087	716.428	532.270	362.851
Contas a pagar por aquisição de investimento		34.730	26.634	-	19.646
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	213.063	-	213.061	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	1.148.232	859.817	878.074	694.126
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	961.985	768.854	391.952	520.020
Adiantamentos de clientes	14	230.772	227.884	132.865	125.742
Obrigações sociais e trabalhistas	15	178.099	178.370	72.136	93.309
Obrigações fiscais	16	145.824	120.369	83.604	86.103
Provisão para manutenção de imóveis	17	55.871	46.367	32.470	24.520
Impostos diferidos passivos	26	84.825	79.056	35.764	40.128
Dividendos propostos		-	194.205	-	191.174
Passivo a descoberto - Participações em investidas	8	421.256	375.103	232.354	188.669
Passivo de cessão	6	248.350	63.593	152.285	28.776
Outras contas a pagar		445.638	323.202	99.173	92.924
		5.063.732	3.979.882	2.856.008	2.467.988
Empréstimos, financiamentos e debêntures - Ativos não circulantes mantidos para venda	12	-	131.142	-	-
Total do passivo circulante		5.063.732	4.111.024	2.856.008	2.467.988
Passivo não circulante					
Contas a pagar por aquisição de investimento		20.866	21.001	15.602	13.193
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	162.936	105.156	162.936	105.156
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	6.280.944	4.372.960	3.434.097	2.777.309
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	3.330.656	4.029.933	2.080.831	2.795.360
Adiantamentos de clientes	14	253.542	328.848	179.459	186.967
Provisão para manutenção de imóveis	17	187.970	160.195	95.460	90.865
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	18	72.829	94.677	49.715	63.384
Impostos diferidos passivos	26	92.230	176.513	24.942	30.192
Passivo de cessão	6	109.256	58.748	61.572	31.149
Outras contas a pagar		452.060	288.747	168.414	200.292
Total do passivo não circulante		10.963.289	9.636.778	6.273.028	6.293.867
Total do passivo		16.027.021	13.747.802	9.129.036	8.761.855
Patrimônio líquido					
Capital social	20 (a)	4.615.408	4.615.171	4.615.408	4.615.171
Ações em tesouraria		(388)	(388)	(388)	(388)
Reservas de capital		88.734	71.969	88.734	71.969
Reservas de lucros		1.148.381	1.332.905	1.148.381	1.332.905
Ajuste de avaliação patrimonial		(24.692)	73.977	(24.692)	73.977
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		5.827.443	6.093.634	5.827.443	6.093.634
Participações não controladoras	20 (g)	746.865	479.992	-	-
Total do patrimônio líquido		6.574.308	6.573.626	5.827.443	6.093.634
Total do passivo e patrimônio líquido		22.601.329	20.321.428	14.956.479	14.855.489

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2022	2021	2022	2021
		(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)
Receita operacional líquida	22	6.645.285	7.106.201	3.098.359	3.777.091
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	23	(5.327.731)	(5.277.356)	(2.630.901)	(2.892.112)
Lucro bruto		1.317.554	1.828.845	467.458	884.979
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas	23	(661.701)	(642.309)	(428.896)	(418.365)
Despesas gerais e administrativas	23	(610.568)	(503.390)	(393.330)	(370.365)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	23	426.937	498.313	(53.024)	(51.893)
Resultado de equivalência patrimonial	8	(109.840)	(52.349)	549.181	850.362
Lucro operacional antes do resultado financeiro		362.382	1.129.110	141.389	894.718
Resultado financeiro:					
Despesas financeiras	24	(594.126)	(238.204)	(493.302)	(178.943)
Receitas financeiras	24	249.598	140.692	185.580	99.533
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	24	107.739	122.604	56.754	60.824
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social		125.593	1.154.202	(109.579)	876.132
Imposto de renda e contribuição social:					
Correntes	26	(318.304)	(160.106)	(71.609)	(95.268)
Diferidos	26	69.248	(117.291)	4.540	(1.791)
	26	(249.056)	(277.397)	(67.069)	(97.059)
(Prejuízo) lucro líquido do exercício		(123.463)	876.805	(176.648)	779.073
(Prejuízo) lucro líquido atribuível a:					
Acionistas controladores		(176.648)	779.073		
Acionistas não controladores		53.185	97.732		
		(123.463)	876.805		
Resultado líquido por ação (em R\$):					
Básico	20 (h)	(0,36556)	1,61346	(0,36556)	1,61346
Diluído	20 (h)	(0,36556)	1,60609	(0,36556)	1,60609

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras



	Consolidado		Individual	
	2022	2021	2022	2021
	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)
(Prejuízo) lucro líquido do exercício	(123.463)	876.805	(176.648)	779.073
Outros componentes do resultado abrangente				
Ajustes de conversão de moedas	(34.640)	49.413	(43.522)	43.441
Reserva de hedge de fluxo de caixa	(55.147)	(53.073)	(55.147)	(53.073)
Total de resultados abrangentes do exercício	(213.250)	873.145	(275.317)	769.441
Resultados abrangentes atribuíveis a:				
Acionistas controladores	(275.317)	769.441	(275.317)	769.441
Acionistas não controladores	62.067	103.704	-	-
	(213.250)	873.145	(275.317)	769.441

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Capital social	Ações em tesouraria	Reservas de capital		Reservas de lucro		Ajuste de avaliação patrimonial		Lucros acumulados	Dividendo adicional proposto	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 2020	4.609.424	(1.120)	(26.309)	85.811	62.019	781.502	8.666	74.943	-	78.395	5.673.331	361.254	6.034.585
Aumento de capital	5.747	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.747	-	5.747
Transações de capital	-	-	-	-	-	1.410	-	-	-	-	1.410	5.577	6.987
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35.002)	(35.002)
Ajuste de conversão de moedas	-	-	-	-	-	-	-	43.441	-	-	43.441	5.972	49.413
Reserva hedge de fluxo de caixa	-	-	-	-	-	-	(53.073)	-	-	-	(53.073)	-	(53.073)
Reflexo de exercício de bônus em controlada	-	732	-	-	-	75	-	-	-	-	807	-	807
Dividendos extraordinários	-	-	-	-	-	(100.000)	-	-	-	-	(100.000)	-	(100.000)
Dividendos adicionais propostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(78.395)	(78.395)	-	(78.395)
Opções de ações	-	-	-	12.467	-	-	-	-	-	-	12.467	-	12.467
Variação das participações indiretas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44.459	44.459
Lucro líquido do exercício (reapresentado)	-	-	-	-	-	-	-	-	779.073	-	779.073	97.732	876.805
Destinação do lucro líquido (reapresentado):	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	40.247	-	-	-	(40.247)	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	-	-	-	(185.030)	-	(185.030)	-	(185.030)
Dividendos adicionais	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.144)	-	(6.144)	-	(6.144)
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	547.652	-	-	(547.652)	-	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 (reapresentado)	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	-	-	-	-	-	(7.876)	-	-	-	-	(7.876)	9.809	1.933
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	149.135	149.135
Ajuste de conversão de moedas	-	-	-	-	-	-	-	(43.522)	-	-	(43.522)	8.844	(34.678)
Reserva de hedge de fluxo de caixa	-	-	-	-	-	-	(55.147)	-	-	-	(55.147)	-	(55.147)
Opções de ações	-	-	-	16.765	-	-	-	-	-	-	16.765	-	16.765
Variação das participações indiretas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45.900	45.900
(Prejuízo) lucro líquido do exercício (reapresentado)	-	-	-	-	-	-	-	-	(176.648)	-	(176.648)	53.185	(123.463)
Absorção de prejuízo (reapresentado)	-	-	-	-	-	(176.648)	-	-	176.648	-	-	-	-
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

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2022 (Reapresentado)	2021 (Reapresentado)	2022 (Reapresentado)	2021 (Reapresentado)
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
(Prejuízo) lucro líquido do exercício		(123.463)	876.805	(176.648)	779.073
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		176.381	129.009	148.934	95.512
Opções outorgadas reconhecidas	23	16.668	12.807	15.768	11.872
Baixa na venda de imobilizado		37.067	23.184	32.953	8.543
Resultados financeiros		(31.307)	(88.221)	(27.920)	(43.856)
Resultado de equivalência patrimonial	8	109.840	52.349	(549.181)	(850.362)
Resultado na venda de ativos / empreendimentos	23	(624.142)	(642.246)	(28.970)	(26.004)
Provisão para manutenção de imóveis		105.166	104.242	50.472	56.360
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		137.626	120.176	87.645	76.613
Provisões para risco de crédito		99.887	121.932	51.365	57.317
Amortização de despesas antecipadas		153.431	166.839	69.161	86.060
Resultado com instrumento financeiro derivativo	25 (b)	288.908	36.709	288.900	46.877
IRPJ e CSLL diferidos	26	(69.248)	117.291	(4.540)	1.791
PIS e COFINS diferidos		(171)	8.434	(5.074)	1.772
		276.643	1.039.310	(47.135)	301.568
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
(Aumento) redução de clientes		(162.283)	(515.577)	82.207	(169.401)
(Aumento) redução de imóveis a comercializar		(161.975)	(390.449)	194.891	(108.784)
(Aumento) redução de despesas antecipadas		(190.552)	(146.263)	(86.155)	(68.884)
(Aumento) redução de outros ativos		208	(176.652)	20.193	(68.758)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Aumento (redução) de fornecedores		189.430	242.903	169.419	65.670
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas		(19)	35.842	(21.173)	6.698
Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições		288.758	161.195	62.565	89.522
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		19.426	37.908	23.670	67.455
Aumento (redução) de outros passivos		70.053	38.838	(12.617)	(29.401)
Juros pagos		(587.075)	(320.333)	(411.808)	(209.586)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(263.568)	(131.897)	(65.234)	(69.963)
Valores pagos de manutenção de imóveis		(115.966)	(134.225)	(66.969)	(75.087)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	18	(173.744)	(143.718)	(110.741)	(95.948)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais		(810.664)	(403.118)	(268.887)	(364.899)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento em títulos e valores mobiliários		(7.512.029)	(6.268.008)	(4.857.818)	(3.716.731)
Redução em títulos e valores mobiliários		7.327.220	6.181.377	4.716.581	3.869.260
Adiantamentos a empresas ligadas		(60.525)	(103.064)	(1.359.133)	(1.289.721)
Recebimentos de empresas ligadas		57.215	97.010	1.151.457	1.139.329
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	8	(10.000)	40.396	112.267	456.720
Pagamento por aquisição de participação em investidas		(73.657)	(37.817)	(59.536)	(32.607)
Recebimento pela venda de controladas / empreendimentos		2.017.645	1.796.891	164.708	97.095
Aquisição de propriedades para investimento		(2.920.635)	(1.882.491)	(35.767)	(125.782)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(363.971)	(179.020)	(276.633)	(125.774)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento		(1.538.737)	(354.726)	(443.874)	271.789
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Recebimentos pela emissão de ações		237	5.747	237	5.747
Valores (pagos) recebidos de financiamentos com empresas ligadas		48.168	43.274	(14.824)	(31.231)
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos		5.321.195	2.937.078	2.030.766	949.915
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures		(3.301.708)	(2.170.057)	(1.288.403)	(782.213)
Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)		454.267	197.758	274.903	97.394
Valores pagos de passivo de cessão (venda de recebíveis)		(359.939)	(75.417)	(197.696)	(37.469)
Recebimentos (pagamentos) de instrumentos financeiros derivativos		(55.632)	17.340	(55.632)	21.317
Transações de capital		1.933	6.987	(7.876)	1.410
Dividendos pagos		(194.205)	(310.381)	(191.174)	(309.053)
Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores	20 (g)	149.135	(35.002)	-	-
Adição de outros passivos financeiros		57.337	-	-	-
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento		2.120.788	617.327	550.301	(84.183)
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa					
		14.433	7.740	-	-
Redução no caixa e equivalentes de caixa		(214.180)	(132.777)	(162.460)	(177.293)
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício		947.928	1.080.705	308.053	485.346
No final do exercício		733.748	947.928	145.593	308.053
Redução no caixa e equivalentes de caixa		(214.180)	(132.777)	(162.460)	(177.293)

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2022	2021	2022	2021
RECEITAS		(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)
Receita operacional bruta		6.893.820	7.329.183	3.216.553	3.888.426
Outras receitas		49.027	45.458	50.033	46.216
Receitas relativas à construção de ativos próprios		37.294	46.097	36.008	45.741
Provisão para risco de crédito		(128.824)	(92.995)	(65.963)	(42.719)
		6.851.317	7.327.743	3.236.631	3.937.664
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos impostos PIS e COFINS)					
Custos dos imóveis e dos serviços vendidos: materiais, terrenos, energia, serviços de terceiros e outros		(4.479.475)	(4.289.430)	(2.812.947)	(2.963.582)
VALOR ADICIONADO BRUTO		2.371.842	3.038.313	423.684	974.082
Depreciação e amortização		(176.381)	(129.009)	(148.934)	(95.512)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA		2.195.461	2.909.304	274.750	878.570
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA					
Resultado de equivalência patrimonial	8	(109.840)	(52.349)	549.181	850.362
Receitas financeiras		387.396	287.991	261.930	175.468
		277.556	235.642	811.111	1.025.830
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		2.473.017	3.144.946	1.085.861	1.904.400
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO					
Pessoal:		1.215.203	1.065.273	477.611	419.628
Remuneração direta		968.023	832.041	316.797	278.994
Benefícios		183.442	179.185	118.609	109.068
FGTS		63.738	54.047	42.205	31.566
Impostos, taxas e contribuições:		807.395	788.074	429.201	423.797
Federais		615.435	596.751	309.736	299.417
Municipais		190.885	190.270	118.679	123.446
Estaduais		1.075	1.053	786	934
Remuneração de capitais de terceiros:		573.882	414.794	355.697	281.902
Juros		417.988	281.266	252.403	186.741
Aluguéis / Arrendamentos		155.894	133.528	103.294	95.161
Remuneração de capitais próprios:		(123.463)	876.805	(176.648)	779.073
Dividendos		-	191.174	-	191.174
(Prejuízo) lucro retido no exercício		(176.648)	587.899	(176.648)	587.899
Participação de acionistas não controladores	20 (g)	53.185	97.732	-	-
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO		2.473.017	3.144.946	1.085.861	1.904.400

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras

MRV Engenharia e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022.

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 decorrer de 2022, a Resia concluiu a venda de quatro ativos pelo valor total de US\$361 milhões (R\$1,9 bilhão), com geração de caixa de US\$199 milhões (R\$1 bilhão) e lucro líquido de US\$117 milhões (R\$595 milhões), registrados na rubrica “Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas”.

Luggo

Em 29 de dezembro de 2021, a Companhia assinou acordo de investimentos com a BPG IV Multifamily Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, um veículo de investimento da Brookfield Asset Management, para a venda de empreendimentos da Luggo no valor estimado de R\$1,26 bilhão. A efetiva alienação das propriedades se dará após a expedição do habite-se e conclusão de cada propriedade, quando ocorrerá o recebimento e a transferência do ativo. Após cada venda, a Luggo permanecerá na condição de administradora das propriedades.

Neste contexto, em 30 de junho de 2022, a Luggo efetivou a venda dos empreendimentos Florença Garden e Solar dos Campos pelo valor total de R\$141 milhões, com lucro líquido de R\$29 milhões, registrado na rubrica “Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas”.

Venda de recebíveis

No decorrer de 2022, o Grupo realizou um total de onze operações de venda de recebíveis, cedendo títulos de recebíveis no valor total de R\$1,4 bilhão, sendo o montante recebido à vista R\$1 bilhão. A função de *servicer* foi retida pelo Grupo em algumas destas operações. Vide maiores detalhes na nota 6.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

I. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas de acordo com as

práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 / IFRS 15. As demonstrações financeiras individuais não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da CVM e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

II. Bases de mensuração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto pelos saldos de “aplicações financeiras”, “títulos e valores mobiliários”, “instrumentos financeiros derivativos” e alguns empréstimos e debêntures (contabilidade de *hedge*), mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos na data da transação.

III. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia, de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. As controladas da Companhia incluídas na consolidação estão relacionadas na nota 8.

Para determinar se a Companhia possui controle sobre as investidas, a Administração utilizou-se de acordos contratuais para avaliar os direitos existentes que outorgam para a Companhia a capacidade de dirigir as atividades relevantes das investidas, assim como à exposição a, ou direitos sobre, retornos variáveis decorrentes do seu envolvimento com as mesmas e a capacidade de usar seu poder para afetar o valor dos retornos.

Na consolidação, os saldos dos ativos, passivos e resultados das controladas são combinados com os correspondentes itens das demonstrações financeiras da Companhia, linha a linha, e são eliminadas as participações da controladora nos patrimônios líquidos das controladas, bem como todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas do Grupo.

O Grupo elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores inicialmente pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis da adquirida na data de aquisição. As mudanças nas participações da Companhia em controladas que não resultem em perda do controle da Companhia sobre as controladas são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis das participações da Companhia e de não controladores são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações nas controladas. A diferença entre o valor com base no qual as participações não controladoras são ajustadas e o valor justo das contraprestações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia.

Quando o Grupo perde o controle sobre uma controlada, desreconhece os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se o Grupo retém qualquer participação na antiga controlada, essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.

2.2. Principais políticas contábeis

As políticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas e individuais para a Companhia e todas as suas controladas.

(a) Reconhecimento de receita

O Grupo adota o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes” / IFRS 15, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de

contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com o CPC 47 / IFRS 15, o reconhecimento de receita de contratos com clientes tem uma disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (“*at a point in time*”) ou ao longo do tempo (“*over time*”), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com “financiamento na planta” (aproximadamente 88%). Neste modelo, geralmente voltado à baixa renda, o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel na planta” com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

- (i) Pagamentos direto à incorporadora
- (ii) Financiamento bancário
- (iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)
- (iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 18% a 22% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel ainda em construção é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Abaixo resumo dos contratos celebrados na modalidade “financiamento na planta”, partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

Contratos	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
Compra e venda	Comprador e incorporadora (vendedora)	Incorporadora	100% da incorporadora	Comprador, incorporadora (em caso de distrato)	Incorporadora
Financiamento bancário	Comprador, incorporadora (vendedora) e instituição financeira (credora fiduciária)	Instituição financeira (IF)	18 a 22% da incorporadora e 78 a 82% da instituição financeira	Comprador e instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a IF.

Adicionalmente, a Companhia também celebra contratos de compra e venda de imóveis com financiamento bancário no final da obra (aproximadamente 8%) ou financiamento próprio (aproximadamente 4%).

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita

Etapas	Critérios atendidos
1ª etapa: Identificação do contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: <ul style="list-style-type: none"> · Possuem substância comercial; · É provável o recebimento da contraprestação; · Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados; · Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: Identificação das obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3ª etapa: Determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho	Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).
5ª etapa: Reconhecimento da receita	Reconhecida ao longo do tempo.

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
 - (i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método “POC” (*percentage of conclusion*), que se refere ao cálculo da receita com base no “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC utiliza a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados do Grupo. Os custos adicionais relacionados a terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.
 - (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.
- Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.
- As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas, de acordo com os contratos.

O Grupo reconhece como ativo os custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, principalmente representados por comissões e corretagens necessários para a obtenção dos mencionados contratos. Estes custos estão registrados na rubrica “despesas antecipadas” e são amortizados pelo método de percentual de execução, descrito acima.

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

O Grupo contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que o Grupo tem direito.

O Grupo celebra contratos de compra e venda de imóveis, essencialmente classificados em duas modalidades: contratos “convencionais” e contratos de “venda garantida”. Os contratos convencionais produzem seus efeitos a partir da data de assinatura. Os contratos na modalidade de venda garantida apresentam cláusulas suspensivas até o momento da assinatura do contrato de financiamento bancário. Em linha com os efeitos jurídicos acima descritos, as receitas dos contratos convencionais são reconhecidas a partir da data de assinatura dos respectivos contratos e as receitas dos contratos de venda garantida são reconhecidas a partir da assinatura do contrato de financiamento bancário, momento em que a cláusula suspensiva é superada, produzindo-se os efeitos do contrato.

Distratos

O Grupo constitui provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa.

Os contratos são monitorados para verificar o momento em que essas condições sejam mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

(b) Imóveis a comercializar

Os estoques de unidades concluídas, em construção e ainda não vendidas e de terrenos são demonstrados pelo valor do custo incorrido, o qual não excede o valor de mercado. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados, no reconhecimento inicial, pelo valor de venda do terreno permutado ou pelo valor de venda das unidades permutadas. A classificação do estoque de terrenos entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de lançamento do empreendimento.

Os estoques de materiais estão avaliados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os valores líquidos de realização.

(c) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são propriedades mantidas para obter renda com aluguéis ou para valorização do capital (incluindo imobilizações em andamento para tal propósito) e são mensuradas ao custo, incluindo os custos da transação. Os encargos financeiros incorridos com empréstimos atrelados ao desenvolvimento dos empreendimentos são capitalizados e reconhecidos no resultado mediante a realização dos referidos ativos.

A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual após sua vida útil seja integralmente baixado (exceto para terrenos e construções em andamento). A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados ao menos anualmente e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. Eventuais gastos incorridos com manutenção e reparo das propriedades para investimento são capitalizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores puderem ser mensurados de forma confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando ocorridos.

A propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando esta é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação, quando aplicável. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel, calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e seu valor contábil, é reconhecido no resultado do exercício em que o imóvel é baixado.

(d) Ativos não circulantes mantidos para venda

Os ativos não circulantes ou grupos (contendo ativos e passivos) mantidos para venda são classificados como mantidos para venda se for altamente provável que serão recuperados primariamente por meio de venda ao invés do seu uso contínuo.

Os ativos, ou grupo de ativos, mantidos para venda, são mensurados pelo menor valor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda. As perdas por redução ao valor recuperável apuradas na classificação inicial como mantidos para venda e os ganhos e perdas de remensurações subsequentes, são reconhecidos no resultado.

(e) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando o Grupo for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado abaixo:

Categorias / mensuração	Condições para definição da categoria
Custo amortizado	Os ativos financeiros (AF) mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios (MN) da empresa.
A valor justo por meio de resultados abrangentes ("VJORA")	Não há definição específica quanto à manutenção dos AF para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar as vendas dos AF no MN da empresa.
A valor justo por meio de resultado ("VJR")	Todos os outros ativos financeiros.

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros do Grupo, sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado, VJR e VJORA apresentada na nota 25 (b):

- Caixa e equivalentes de caixa: Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor.
- Títulos e valores mobiliários: Os saldos representam aplicações em: (i) fundos restritos que incluem em sua carteira títulos públicos, privados (ambos pós fixados) e aplicações em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa; (ii) fundos não restritos (abertos); (iii) certificados de depósito bancário; (iv) aplicações vinculadas em conta corrente e poupança, dentre outras.
- Instrumentos financeiros derivativos: Instrumentos financeiros para proteção patrimonial, conforme descrito na nota 25 (b).
- Contas a receber de clientes por incorporação de imóveis: Correspondem aos valores a receber pela venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito no item "a" acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável.
- Créditos com empresas ligadas: Correspondem a valores a receber de controladas, controladas em conjunto, coligadas e parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária.
- Clientes por prestação de serviços, aluguéis e outras vendas: Correspondem a valores a receber por aluguel de imóveis, venda de terrenos e outras vendas.

Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

O Grupo baixa um ativo financeiro apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa.

Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

Passivos financeiros

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros do Grupo, estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos, financiamentos e debêntures, fornecedores, obrigações com empresas ligadas, contas a pagar por aquisição de terrenos, contas a pagar por aquisição de investimentos, passivo de cessão e outras contas a pagar com exceção de alguns empréstimos e debêntures, que foram designadas como itens protegidos, conforme a metodologia da contabilidade de *hedge* e alguns instrumentos financeiros derivativos que se encontram mensuradas ao valor justo por meio do resultado.

Os empréstimos, financiamentos e debêntures são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal e juros, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações do Grupo são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge

Os derivativos são reconhecidos inicialmente pelos seus valores justos. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os derivativos continuam sendo mensurados pelos valores justos e as variações nos valores justos são registradas no resultado.

No início da relação de *hedge*, o Grupo avalia se a relação de proteção se qualifica para a contabilização de *hedge*; caso positivo, documenta a relação entre o instrumento de *hedge* e o item protegido. A avaliação sobre se a relação atende aos requisitos de efetividade de *hedge* é efetuada e documentada no início da relação de proteção, em cada data de relatório por ocasião de alteração significativa nas circunstâncias que afetam os requisitos de efetividade. São permitidos ajustes a relações de *hedge*, subsequentemente à designação, sem que seja considerado “descontinuidade” da relação de *hedge* original.

O Grupo descontinua a contabilidade de *hedge* somente quando a relação de *hedge* (ou parte dela) deixar de atender à critérios de qualificação. Isso inclui casos em que o instrumento de *hedge* expira, é vendido, rescindido ou exercido. A descontinuação é contabilizada prospectivamente.

Hedge de valor justo

O Grupo contrata instrumentos financeiros derivativos (*swaps*) para proteção da sua exposição à variação de índices ou taxas de juros decorrentes de certos empréstimos, financiamentos e debêntures ou com o objetivo de não ficar exposto à variação do valor justo de determinados instrumentos financeiros. Para evitar o descasamento contábil na mensuração destes instrumentos, optou pela contabilidade de *hedge* (designações classificadas com *hedge* de valor justo). Desta forma, as variações dos valores justos dos instrumentos financeiros derivativos e dos itens protegidos (dívidas contratadas) são reconhecidas no resultado.

Hedge de fluxo de caixa

O Grupo contratou instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* para proteger pagamentos de juros de dívida em dólar dos Estados Unidos ou sujeitos a taxas flutuantes, designando-os formalmente como instrumento de *hedge* e os pagamentos de juros destas dívidas como itens protegidos, respectivamente, 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 contabilizados no patrimônio líquido.

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

O Grupo constitui provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, com base em dados de perdas históricas, sendo os valores provisionados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação. Quando os referidos contratos não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes se tornam inadimplentes com uma parcela vencida acima de trezentos e sessenta dias, o Grupo efetua a provisão para 65% do saldo em aberto e quando o cliente se torna inadimplente com uma parcela vencida acima de setecentos e vinte dias, o Grupo realiza o complemento da provisão para os 35% remanescentes do saldo em aberto. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem simplificada está em linha com o item 5.5.15 do CPC 48 – Instrumentos Financeiros / IFRS 9.

O Grupo apresenta como política a baixa dos valores correspondentes a contratos de vendas de unidades imobiliárias constantes na provisão para perda esperada de crédito que apresentem parcelas vencidas acima de dois anos. No entanto, as atividades de cobrança para recuperação destes valores continuam sendo realizadas periodicamente.

O Grupo não identificou redução ao valor recuperável de aplicações financeiras.

O Grupo revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para perda esperada de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

(f) Custo de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Em decorrência de parte das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de ‘Participação em investidas’ (demonstrações individuais), líquido dos ganhos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis. Nas demonstrações consolidadas, os valores referentes às controladas são apresentadas na rubrica de “imóveis a comercializar” ou “propriedades para investimento”. Nas demonstrações financeiras individuais os referidos custos são apropriados ao resultado, na proporção das unidades vendidas, deduzindo o resultado de equivalência patrimonial das investidas e, nas demonstrações consolidadas, são reclassificados para a rubrica “custos dos imóveis vendidos e serviços prestados”. A capitalização destes custos cessa quando os ativos relacionados estão prontos para o uso ou venda pretendidos.

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

(g) Participações em investidas

Nas demonstrações financeiras consolidadas, as informações financeiras das controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e seguindo as mesmas práticas contábeis da Companhia.

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, as informações financeiras das controladas, controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e seguindo as mesmas práticas contábeis da Companhia.

Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas em conjunto ou coligadas são reconhecidos nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações de terceiros na investida. Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas são eliminados integralmente.

O ágio resultante de uma combinação de negócios é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio, líquido da perda ao valor recuperável acumulada, se houver. O ágio foi classificado no grupo de “Participações em investidas” no balanço Individual e Consolidado por se tratar de uma transação envolvendo empresa controlada em conjunto.

(h) Imobilizado

Está demonstrado ao valor de custo, deduzido de depreciação e perda por redução ao valor recuperável acumulada, quando aplicável. As adições são classificadas como obras em andamento e transferidas para as categorias adequadas quando concluídas e prontas para o uso pretendido. A depreciação desses ativos inicia-se quando estes estão prontos para o uso pretendido na mesma base dos outros ativos imobilizados já em uso.

Inclui ativos de direito de uso, conforme item (l) abaixo.

(i) Ativos intangíveis

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são registrados ao custo, deduzido da amortização quando de vida útil definida, e das perdas por redução ao valor recuperável acumulada.

Os gastos com atividades de pesquisa são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos. O ativo intangível gerado internamente resultante de gastos com desenvolvimento é reconhecido se, e somente se, demonstrado todas as condições previstas no item 57 do CPC 04 / IAS 38 sobre ativo intangível.

O montante inicialmente reconhecido de ativos intangíveis gerados internamente corresponde à soma dos gastos incorridos desde quando o ativo intangível passou a atender aos critérios de reconhecimento mencionados anteriormente. Quando nenhum ativo intangível gerado internamente puder ser reconhecido, os gastos com desenvolvimento serão reconhecidos no resultado do exercício quando incorridos.

(j) Depreciação, amortização e baixa do imobilizado e do intangível

A depreciação/amortização é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual após sua vida útil, seja integralmente baixado, com exceção do item “formas de alumínio”, classificado na classe de imobilizado “Máquinas e equipamentos”, cuja depreciação é calculada pelo método de utilização e terrenos e obras em andamento que não sofrem depreciação/amortização. A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação/amortização são revisados no final da data do balanço patrimonial e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é reconhecido prospectivamente.

(k) Redução ao valor recuperável (*impairment*) de propriedades para investimento, ativo imobilizado, intangível e investimento

O Grupo avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável das suas propriedades para investimento, ativo imobilizado e intangível. Adicionalmente, o Grupo testa para *impairment*, ao menos anualmente, os ágios nas aquisições de participações em investidas.

(l) Arrendamentos

Arrendamentos em que o Grupo é um arrendador

O Grupo classifica os arrendamentos em financeiros ou operacionais. O arrendamento é classificado como arrendamento financeiro se transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente e classificado como operacional se não transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente.

As receitas dos arrendamentos operacionais (locação) são reconhecidas no resultado pelo método linear, durante o período de locação, se aplicável.

O Grupo não possui contratos de arrendamentos nos quais é arrendador financeiro.

Arrendamentos em que o Grupo é arrendatário

O Grupo avalia se um contrato é ou contém arrendamento se ele transmite o direito de controlar o uso do ativo identificado por um período de tempo, em troca de contraprestações. Tal avaliação é realizada no momento inicial. Isenções são aplicadas para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor.

O custo do ativo de direito de uso compreende: (i) o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento; (ii) quaisquer pagamentos de arrendamentos efetuados até a data; (iii) custos diretos incorridos; e (iv) estimativa de custos a serem incorridos na desmontagem e remoção do ativo, quando aplicável e estão reconhecidos nas rubricas “Imobilizado” e “Propriedades para investimento”.

O passivo de arrendamento é mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento, descontados pela taxa implícita ou taxa incremental sobre empréstimos do arrendatário, representando a obrigação de efetuar os pagamentos do arrendamento e está reconhecido na rubrica “Outras contas a pagar”.

Como arrendatário, o Grupo identificou contratos que contém arrendamentos, referente aos aluguéis da sua sede principal, sedes regionais, lojas comerciais e terreno de projeto. Para fins de estimativa do reconhecimento inicial do passivo de arrendamento e do direito de uso, considerou-se uma prorrogação do prazo do arrendamento por igual período para as sedes e o prazo contratual para as lojas comerciais e o terreno.

Ao determinar o prazo de arrendamento, o Grupo considera todos os fatos e circunstâncias que criam um incentivo econômico para exercer a opção de extensão, ou não exercer uma opção de rescisão. As opções de extensão (ou períodos após as opções de rescisão) são incluídas no prazo de arrendamento apenas se o prazo de arrendamento for razoavelmente certo de ser estendido (ou não rescindido). A avaliação é revista se ocorrer um evento significativo ou uma alteração significativa nas circunstâncias que afete essa avaliação e que esteja dentro do controle do Grupo. A avaliação de extensão dos contratos afeta o valor dos passivos de arrendamentos e dos ativos de direito de uso reconhecidos.

No resultado é reconhecida uma despesa de depreciação do ativo de direito de uso e uma despesa de juros do passivo de arrendamento.

(m) Provisões

As provisões, incluindo a provisão para manutenção de imóveis e as provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários, são reconhecidas para honrar obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

(n) Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis são reconhecidas no resultado, seguindo o mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, descrito no item “a” acima, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar as obrigações do Grupo.

(o) Ações em tesouraria

Os instrumentos patrimoniais próprios que foram adquiridos pela Companhia são reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Os custos de transação incorridos na aquisição de ações de emissão da Companhia são acrescidos do custo de aquisição dessas ações.

(p) Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio da divisão do lucro líquido (prejuízo) do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, excluídas as ações em tesouraria, se houver.

O resultado por ação diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido (prejuízo) do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, excluídas as ações em tesouraria, se houver, mais a quantidade de ações ordinárias que seriam emitidas no pressuposto do exercício das opções de compra de ações com valor de exercício inferior ao valor de mercado.

(q) Programa de opções de compra de ações

A Companhia possui plano de opções de compra de ações como parte do seu plano de retenção de colaboradores. A Companhia reconhece os custos das opções emitidas pelo método linear durante o período de serviço requerido (*vesting period*), compreendido entre a data de outorga até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção, com um correspondente aumento no patrimônio líquido. Os custos são mensurados pelo valor justo na data de outorga das opções de compra de ações e foram estimados com base no modelo de valorização de opções denominado Black & Scholes (nota 20 (e)).

(r) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração da Companhia, efetue estimativas e adote premissas no seu melhor julgamento e baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes, que impactam os montantes apresentados de certos ativos e passivos, bem como os valores das receitas, custos e despesas nos exercícios apresentados. Uma vez que o julgamento da Administração envolve estimativas referentes à probabilidade de ocorrência de eventos futuros, os montantes reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas significativas são utilizadas quando da contabilização da receita, que considera a estimativa do custo total orçado dos empreendimentos (letra (a) acima); da provisão para manutenção de imóveis (nota 17); da depreciação e amortização, sujeitas à estimativa da vida útil e do valor residual dos bens do imobilizado e intangível (notas 10 e 11); das provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários (nota 18); do programa de opções de compra de ações (nota 20 (e)); do valor justo de instrumentos financeiros e risco de crédito (nota 25) e do ágio na aquisição de investimentos (nota 8).

O Grupo revisa suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente. Os efeitos decorrentes dessas revisões são reconhecidos no exercício em que as estimativas são revisadas se a revisão afetar apenas este exercício, ou também em exercícios posteriores se a revisão afetar tanto o exercício presente como exercícios futuros.

(s) Moeda funcional, de apresentação e conversão de moeda

A moeda funcional do Grupo e a moeda de apresentação das demonstrações financeiras consolidadas e individuais é o Real brasileiro, com exceção da controlada MRV (US) Holdings Corporation e suas controladas cuja moeda funcional é o dólar dos Estados Unidos. O Grupo efetua conversão das demonstrações financeiras desta controlada, conforme abaixo:

- Para ativos e passivos utiliza-se a taxa de câmbio de fechamento;
- Para receitas e despesas nas demonstrações do resultado e do resultado abrangente e para os fluxos de caixa utiliza-se a taxa de câmbio média do período;
- Todas as variações cambiais resultantes foram reconhecidas em outros resultados abrangentes e acumuladas em ajustes acumulados de conversão de moeda no patrimônio líquido. Se a controlada não for uma controlada integral, a parcela correspondente da diferença de conversão é atribuída aos acionistas não controladores.

As informações financeiras são apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

(t) Tributação

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos sobre vendas, correntes e diferidos, são reconhecidos no resultado, exceto quando correspondem a itens registrados em “Outros resultados abrangentes”, ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os impostos correntes e diferidos também são reconhecidos em “Outros resultados abrangentes” ou diretamente no patrimônio líquido, respectivamente.

As despesas com imposto de renda e contribuição social e com impostos sobre vendas representam a soma dos impostos correntes e diferidos.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no final de cada exercício, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual o Grupo espera, no final de cada exercício, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos.

Imposto de renda e contribuição social

Impostos correntes

O Grupo adota, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado apurado utilizado na determinação do lucro tributável.

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto de renda e contribuição social é calculada individualmente para cada empresa com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício.

A Companhia e suas controladas apuram o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real, lucro presumido ou regime especial de tributação (RET), conforme detalhado abaixo:

- Lucro real – Adotado pela Companhia. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.
- Regime especial de tributação (RET) – Adotado para certos empreendimentos da Companhia e de controladas. Conforme facultado pela Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Programa de Integração Social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS.
- Lucro presumido – Adotado por certas controladas. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL de cada empresa é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).

Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos (“impostos diferidos”) são reconhecidos em sua totalidade, conforme descrito no CPC 32 e “IAS 12 - Tributos sobre o Lucro”, sobre as diferenças entre ativos e passivos reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando o respectivo imposto de renda e contribuição social forem realizados.

Os impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e os prejuízos fiscais possam ser compensados. A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada exercício e, quando não for provável que lucros tributários futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado, de forma a refletir o montante que se espera que seja recuperado.

Impostos sobre as receitas

A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do PIS e da COFINS, a alíquota total é de 9,25% no lucro real, 3,65% no lucro presumido e 2,08% no RET.

A partir de 01 de julho de 2015, conforme Decreto 8.426, as receitas financeiras auferidas pelas pessoas jurídicas sujeitas ao regime de apuração não-cumulativo passaram a ter incidência nas alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS.

(u) Ativos e passivos sujeitos a atualização monetária

Os ativos e passivos em reais e sujeitos à indexação contratual ou legal são atualizados nas datas dos balanços pela aplicação do correspondente índice. Ganhos e perdas decorrentes de variações monetárias são reconhecidos no resultado do exercício de acordo com o regime de competência.

(v) Ajuste a valor presente

São ajustados a seu valor presente com base em taxa efetiva de juros os itens monetários integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados embutidos; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros. O Grupo avalia periodicamente o efeito deste procedimento.

(w) Informação por segmento

Um segmento operacional desenvolve atividades de negócio para obter receitas e incorrer despesas. Os segmentos operacionais refletem a forma como a Administração toma decisões. A Administração da Companhia identificou os segmentos operacionais, que atendem aos padrões quantitativos e qualitativos de divulgação, conforme o modelo de gestão vigente (nota 21).

(x) Demonstração do Valor Adicionado – DVA

O Grupo elabora demonstrações do valor adicionado (DVA), Consolidado e Individual, nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras, conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

2.3. Reapresentação das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022

As demonstrações financeiras consolidadas e individuais de 31 de dezembro de 2022, originalmente emitidas em 08 de março de 2023, estão sendo reapresentadas em conformidade com o CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Erro (IAS 8) e CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis (IAS 1), em decorrência da revisão do desreconhecimento de ativos financeiros realizada em 2021.

Em 30 de julho de 2021, a Companhia realizou uma operação de emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) e, em decorrência desta operação, em 31 de dezembro de 2021 havia desreconhecido recebíveis imobiliários no montante de R\$201.687 no Consolidado e R\$101.883 no Individual e reconhecido ativo de retrocessão e outros ativos no montante de R\$105.218 no Consolidado e R\$56.269 no Individual. Os efeitos desta mesma operação em 31 de dezembro de 2022, correspondiam a um aumento no prejuízo líquido do exercício de R\$25.872 no Consolidado e no Individual.

Na época, a Companhia entendeu que a operação cumpria os requisitos para desreconhecimento de um ativo financeiro nos termos do IFRS 9/CPC 48 – Instrumentos financeiros. A Companhia revisou a mencionada operação e concluiu que o ativo financeiro não deveria ter sido desreconhecido, uma vez que a Companhia reteve substancialmente os riscos e

benefícios do ativo. Sendo assim, rerepresentou os saldos do resultado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, assim como os de 31 de dezembro de 2021, (apresentados para fins de comparação), conforme demonstrado abaixo:

Demonstração dos resultados	Consolidado			Individual		
	2022			2022		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Receita operacional líquida	6.633.086	12.199	6.645.285	3.092.131	6.228	3.098.359
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(5.327.731)	-	(5.327.731)	(2.630.901)	-	(2.630.901)
Lucro bruto	1.305.355	12.199	1.317.554	461.230	6.228	467.458
Resultado de equivalência patrimonial	(109.840)	-	(109.840)	537.620	11.561	549.181
Demais receitas (despesas) operacionais	(845.332)	-	(845.332)	(875.250)	-	(875.250)
Resultado financeiro	(250.462)	13.673	(236.789)	(259.051)	8.083	(250.968)
Imposto de renda e contribuição social	(249.056)	-	(249.056)	(67.069)	-	(67.069)
(Prejuízo) lucro líquido do exercício	(149.335)	25.872	(123.463)	(202.520)	25.872	(176.648)
Resultado líquido por ação (em R\$):						
Básico	(0,41910)	0,05354	(0,36556)	(0,41910)	0,05354	(0,36556)
Diluído	(0,41910)	0,05354	(0,36556)	(0,41910)	0,05354	(0,36556)

Demonstração dos fluxos de caixa	Consolidado			Individual		
	2022			2022		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Fluxo de caixa das atividades operacionais						
(Prejuízo) lucro líquido do exercício	(149.335)	25.872	(123.463)	(202.520)	25.872	(176.648)
Ajustes para reconciliar o lucro do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:						
Resultados financeiros	(46.571)	15.264	(31.307)	(34.435)	6.515	(27.920)
Resultado de equivalência patrimonial	109.840	-	109.840	(537.620)	(11.561)	(549.181)
Provisões para risco de crédito	128.824	(28.937)	99.887	65.963	(14.598)	51.365
Outros	221.686	-	221.686	655.249	-	655.249
	264.444	12.199	276.643	(53.363)	6.228	(47.135)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:						
(Aumento) redução de clientes	(347.842)	185.559	(162.283)	(8.959)	91.166	82.207
Redução dos demais ativos operacionais	(352.319)	-	(352.319)	128.929	-	128.929
Aumento (redução) nos passivos operacionais	567.648	-	567.648	221.864	-	221.864
Outros	(1.140.353)	-	(1.140.353)	(654.752)	-	(654.752)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(1.008.422)	197.758	(810.664)	(366.281)	97.394	(268.887)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento	(1.538.737)	-	(1.538.737)	(443.874)	-	(443.874)
Valores pagos de passivo de cessão (venda de recebíveis)	(162.181)	(197.758)	(359.939)	(100.302)	(97.394)	(197.696)
Outros	2.480.727	-	2.480.727	747.997	-	747.997
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento	2.318.546	(197.758)	2.120.788	647.695	(97.394)	550.301
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	14.433	-	14.433	-	-	-
Redução no caixa e equivalentes de caixa	(214.180)	-	(214.180)	(162.460)	-	(162.460)

Demonstração do valor adicionado	Consolidado			Individual		
	2022			2022		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Receitas	6.839.118	12.199	6.851.317	3.230.403	6.228	3.236.631
Insumos adquiridos de terceiros	(4.493.148)	13.673	(4.479.475)	(2.821.030)	8.083	(2.812.947)
Valor adicionado bruto	2.345.970	25.872	2.371.842	409.373	14.311	423.684
Depreciação e amortização	(176.381)	-	(176.381)	(148.934)	-	(148.934)
Valor adicionado líquido e produzido	2.169.589	25.872	2.195.461	260.439	14.311	274.750
Valor adicionado recebido em transferência:						
Resultado de equivalência patrimonial	(109.840)	-	(109.840)	537.620	11.561	549.181
Receitas financeiras	387.396	-	387.396	261.930	-	261.930
Valor adicionado total a distribuir	2.447.145	25.872	2.473.017	1.059.989	25.872	1.085.861
Distribuição do valor adicionado						
Pessoal	1.215.203	-	1.215.203	477.611	-	477.611
Impostos, taxas e contribuições	807.395	-	807.395	429.201	-	429.201
Remuneração de capitais de terceiros	573.882	-	573.882	355.697	-	355.697
Remuneração de capitais próprios	(149.335)	25.872	(123.463)	(202.520)	25.872	(176.648)
Valor adicionado distribuído	2.447.145	25.872	2.473.017	1.059.989	25.872	1.085.861

Os efeitos da reapresentação nas demonstrações do resultado abrangente e do patrimônio líquido para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 se limitaram aos efeitos dos ajustes no prejuízo do exercício.

Balço patrimonial	Consolidado			Individual		
	31/12/21			31/12/21		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Ativo						
Ativo circulante						
Clientes por incorporação de imóveis	2.273.322	104.835	2.378.157	1.202.726	48.923	1.251.649
Demais ativos circulantes	7.309.067	(54.692)	7.254.375	3.897.493	(27.020)	3.870.473
Total do ativo circulante	9.582.389	50.143	9.632.532	5.100.219	21.903	5.122.122
Ativo não circulante						
Clientes por incorporação de imóveis	1.640.593	96.852	1.737.445	789.447	52.960	842.407
Participações em investidas	190.530	-	190.530	2.865.321	(11.561)	2.853.760
Demais ativos não circulantes	8.811.447	(50.526)	8.760.921	6.066.449	(29.249)	6.037.200
Total do ativo não circulante	10.642.570	46.326	10.688.896	9.721.217	12.150	9.733.367
Total do ativo	20.224.959	96.469	20.321.428	14.821.436	34.053	14.855.489
Passivo e patrimônio líquido						
Passivo circulante						
Passivo de cessão	-	63.593	63.593	-	28.776	28.776
Demais passivos circulantes	4.047.431	-	4.047.431	2.439.212	-	2.439.212
Total do passivo circulante	4.047.431	63.593	4.111.024	2.439.212	28.776	2.467.988
Passivo não circulante						
Passivo de cessão	-	58.748	58.748	-	31.149	31.149
Demais passivos não circulantes	9.578.030	-	9.578.030	6.262.718	-	6.262.718
Total do passivo não circulante	9.578.030	58.748	9.636.778	6.262.718	31.149	6.293.867
Total do passivo	13.625.461	122.341	13.747.802	8.701.930	59.925	8.761.855
Patrimônio líquido						
Capital social	4.615.171	-	4.615.171	4.615.171	-	4.615.171
Ações em tesouraria	(388)	-	(388)	(388)	-	(388)
Reservas de capital	71.969	-	71.969	71.969	-	71.969
Reservas de lucros	1.358.777	(25.872)	1.332.905	1.358.777	(25.872)	1.332.905
Ajuste de avaliação patrimonial	73.977	-	73.977	73.977	-	73.977
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora	6.119.506	(25.872)	6.093.634	6.119.506	(25.872)	6.093.634
Participações não controladoras	479.992	-	479.992	-	-	-
Total do patrimônio líquido	6.599.498	(25.872)	6.573.626	6.119.506	(25.872)	6.093.634
Total do passivo e patrimônio líquido	20.224.959	96.469	20.321.428	14.821.436	34.053	14.855.489

Demonstração dos resultados	Consolidado			Individual		
	2021			2021		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Receita operacional líquida	7.118.400	(12.199)	7.106.201	3.783.319	(6.228)	3.777.091
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(5.277.356)	-	(5.277.356)	(2.892.112)	-	(2.892.112)
Lucro bruto	1.841.044	(12.199)	1.828.845	891.207	(6.228)	884.979
Resultado de equivalência patrimonial	(52.349)	-	(52.349)	861.923	(11.561)	850.362
Demais receitas (despesas) operacionais	(647.386)	-	(647.386)	(840.623)	-	(840.623)
Resultado financeiro	38.765	(13.673)	25.092	(10.503)	(8.083)	(18.586)
Imposto de renda e contribuição social	(277.397)	-	(277.397)	(97.059)	-	(97.059)
Lucro líquido do exercício	902.677	(25.872)	876.805	804.945	(25.872)	779.073
Lucro líquido por ação (em R\$):						
Básico	1,66704	(0,05358)	1,61346	1,66704	(0,05358)	1,61346
Diluído	1,65943	(0,05334)	1,60609	1,65943	(0,05334)	1,60609

Demonstração dos fluxos de caixa	Consolidado			Individual		
	2021			2021		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Fluxo de caixa das atividades operacionais						
Lucro líquido do exercício	902.677	(25.872)	876.805	804.945	(25.872)	779.073
Ajustes para reconciliar o lucro do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:						
Resultados financeiros	(72.957)	(15.264)	(88.221)	(37.341)	(6.515)	(43.856)
Resultado de equivalência patrimonial	52.349	-	52.349	(861.923)	11.561	(850.362)
Provisões para risco de crédito	92.995	28.937	121.932	42.719	14.598	57.317
Outros	76.445	-	76.445	359.396	-	359.396
	1.051.509	(12.199)	1.039.310	307.796	(6.228)	301.568
(Aumento) redução nos ativos operacionais:						
(Aumento) redução de clientes	(405.435)	(110.142)	(515.577)	(115.704)	(53.697)	(169.401)
Redução dos demais ativos operacionais	(713.364)	-	(713.364)	(246.426)	-	(246.426)
Aumento nos passivos operacionais	516.686	-	516.686	199.944	-	199.944
Outros	(730.173)	-	(730.173)	(450.584)	-	(450.584)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(280.777)	(122.341)	(403.118)	(304.974)	(59.925)	(364.899)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento	(354.726)	-	(354.726)	271.789	-	271.789
Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)	-	197.758	197.758	-	97.394	97.394
Valores pagos de passivo de cessão (venda de recebíveis)	-	(75.417)	(75.417)	-	(37.469)	(37.469)
Outros	494.986	-	494.986	(144.108)	-	(144.108)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento	494.986	122.341	617.327	(144.108)	59.925	(84.183)
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	7.740	-	7.740	-	-	-
Redução no caixa e equivalentes de caixa	(132.777)	-	(132.777)	(177.293)	-	(177.293)

Demonstração do valor adicionado	Consolidado			Individual		
	2021			2021		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Receitas	7.339.942	(12.199)	7.327.743	3.943.892	(6.228)	3.937.664
Insumos adquiridos de terceiros	(4.275.757)	(13.673)	(4.289.430)	(2.955.499)	(8.083)	(2.963.582)
Valor adicionado bruto	3.064.185	(25.872)	3.038.313	988.393	(14.311)	974.082
Depreciação e amortização	(129.009)	-	(129.009)	(95.512)	-	(95.512)
Valor adicionado líquido e produzido	2.935.176	(25.872)	2.909.304	892.881	(14.311)	878.570
Valor adicionado recebido em transferência:						
Resultado de equivalência patrimonial	(52.349)	-	(52.349)	861.923	(11.561)	850.362
Receitas financeiras	287.991	-	287.991	175.468	-	175.468
Valor adicionado total a distribuir	3.170.818	(25.872)	3.144.946	1.930.272	(25.872)	1.904.400
Distribuição do valor adicionado						
Pessoal	1.065.273	-	1.065.273	419.628	-	419.628
Impostos, taxas e contribuições	788.074	-	788.074	423.797	-	423.797
Remuneração de capitais de terceiros	414.794	-	414.794	281.902	-	281.902
Remuneração de capitais próprios	902.677	(25.872)	876.805	804.945	(25.872)	779.073
Valor adicionado distribuído	3.170.818	(25.872)	3.144.946	1.930.272	(25.872)	1.904.400

Os efeitos da reapresentação nas demonstrações do resultado abrangente e do patrimônio líquido para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 se limitaram aos efeitos dos ajustes no lucro líquido do exercício.

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 2022 ou após essa data que afete materialmente as demonstrações financeiras 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

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras do Grupo, estão descritas a seguir. O Grupo não espera impactos relevantes em suas demonstrações financeiras quando da adoção das normas e interpretações abaixo, assim como pretende adotar essas normas e interpretações, se cabível, quando entrarem em vigor.

- Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26 - IAS 1)
- Definição de estimativa contábil (CPC 23 - IAS 8)
- Contratos de seguros (CPC 50 - IFRS 17)
- Divulgação de políticas contábeis (alterações ao IAS 1 e IFRS demonstração prática 2)
- Impostos diferidos relativos a ativos e passivos que surgem de uma única transação (alterações ao CPC 32 - IAS 12)

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Consolidado		Individual	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Caixa	212	246	192	235
Bancos – conta movimento	693.504	939.788	132.083	300.398
	693.716	940.034	132.275	300.633
Aplicações financeiras:				
Poupança	905	6.432	2	6.076
Fundos de investimentos não restritos	7	86	7	6
Certificados de depósitos bancários (CDB)	17.648	1.376	13.309	1.338
Operações compromissadas com lastro em debêntures	21.472	-	-	-
	40.032	7.894	13.318	7.420
Total	733.748	947.928	145.593	308.053

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, as aplicações financeiras tiveram retornos médios equivalentes a 97,1% da taxa de Depósitos Interbancários (DI) no Consolidado e 104,6% da taxa DI no Individual (80,3% da taxa DI no Consolidado e 81,3% da taxa DI no Individual, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021). 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	
		31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Fundos de investimentos restritos	(i)	1.571.302	1.539.149	1.312.270	1.262.539
Aplicações vinculadas em conta corrente	(ii)	336.937	-	141.421	-
Certificados de depósitos bancários (CDB)	(iii)	146.306	688	138.156	688
Aplicações vinculadas em poupança	(iv)	34.894	70.535	6.781	45.792
Conta escrow	(v)	56.899	188.576	-	-
Letras do tesouro dos Estados Unidos		10.780	2.774	-	-
Cédulas de créditos bancários (CCB)		1.084	-	1.084	-
Consórcio imobiliário e outros		2	217	-	216
Total		2.158.204	1.801.939	1.599.712	1.309.235
Circulante		1.784.495	1.492.808	1.288.450	1.055.908
Não circulante		373.709	309.131	311.262	253.327
		2.158.204	1.801.939	1.599.712	1.309.235

- (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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022, os referidos fundos tiveram rendimentos médios equivalentes a 99,7% da taxa DI no Consolidado e 98,6% da taxa DI no Individual (157,2% da taxa DI no Consolidado e 158,4% da taxa DI no Individual, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021).
- (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:	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

Bloqueios para garantias de:	31/12/21				
	Consolidado			Individual	
	Fundos restritos	Conta escrow	CDB	Fundos restritos	CDB
Obras de infraestrutura	48.204	-	-	29.625	-
Compra de terrenos	-	161.634	-	-	-
Pagamento de dívidas	-	19.984	688	-	688
Outros	2.140	6.958	-	1.214	-
Total	50.344	188.576	688	30.839	688

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Fundos de investimentos	621.138	656.475	518.742	538.496
Letras financeiras privadas	326.124	275.507	272.362	225.994
Operações compromissadas	7.425	173.220	6.201	142.090
Certificados de depósitos bancários (CDB)	78.104	21.675	65.228	17.779
Debêntures	32.650	39.326	27.267	32.258
Títulos públicos:				
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	45.687	65.364	38.155	53.617
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	367.107	307.343	306.589	252.108
Notas do Tesouro Nacional - F (NTN-F)	10.005		8.356	
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	82.682	-	69.052	-
Outros	380	239	318	197
Total	1.571.302	1.539.149	1.312.270	1.262.539

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, 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	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Clientes por:		(Reapresentado)		(Reapresentado)
Incorporação de imóveis	4.468.525	4.538.441	2.116.379	2.315.632
Ajustes a valor presente	(126.961)	(75.091)	(60.978)	(40.250)
Provisão para risco de crédito	(331.200)	(347.748)	(173.792)	(181.326)
	4.010.364	4.115.602	1.881.609	2.094.056
Circulante	2.487.534	2.378.157	1.204.693	1.251.649
Não circulante	1.522.830	1.737.445	676.916	842.407
	4.010.364	4.115.602	1.881.609	2.094.056
Prestação de serviços, aluguéis e outras vendas	154.740	2.128	74.228	1.063

Os valores relativos a clientes por incorporação de imóveis incluem contratos pré-fixados com parcelas fixas, contratos pós-fixados com juros abaixo do mercado para operações semelhantes e contratos pós-fixados com reajustes somente por inflação, sem juros, que são ajustados a valor presente pela maior taxa entre a taxa ponderada de captação da Companhia, descontada dos índices de inflação e a taxa de remuneração de títulos públicos de riscos e prazos semelhantes às condições praticadas pela Companhia; e contratos pós-fixados acrescidos de juros de 6% a 12% ao ano. As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram de 0,70063% ao mês a 0,87267% ao mês (de 0,11799% ao mês a 0,64342% ao mês no exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

Os contratos pós-fixados são atualizados por diversos índices financeiros, com predominância do INCC-M (Índice Nacional da Construção Civil) no período pré-chaves e IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) ou IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) no período pós-chaves.

Os contratos assinados e a assinar com a Caixa Econômica Federal (CEF) e outros bancos, na modalidade de crédito associativo, correspondem a aproximadamente 47,5% do saldo total de clientes por incorporação de imóveis e receita de vendas a apropriar em 31 de dezembro de 2022 (50,3% em 31 de dezembro de 2021). Deste mesmo total, os contratos já assinados com as instituições financeiras acima correspondem a 43,2% para a CEF e 0,03% para os demais bancos (42,8% e 0,11% em 31 de dezembro de 2021, respectivamente).

Para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas são adotadas as práticas descritas na nota 2.2 (a) e sintetizadas abaixo:

- As contas a receber foram registradas até o montante das operações imobiliárias executadas no exercício, incluindo a respectiva receita financeira pelas condições descritas acima, conforme aplicável;
- O ajuste a valor presente representa a parcela relativa aos juros a serem apropriados em exercícios futuros, de acordo com o regime de competência de exercícios e é realizado para apurar as receitas pelo seu valor justo, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega das chaves;
- Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber reconhecidos foram registrados como adiantamentos de clientes no passivo e estão demonstrados na nota 14; e
- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, adotando o método chamado de POC (percentual de execução ou percentual de conclusão) de cada empreendimento, conforme descrito na nota 2.2 (a). Os custos adicionais relacionados a terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Vendas de recebíveis

Ao longo de 2022, a Companhia e sua controlada Urba realizaram operações de venda de recebíveis que foram desreconhecidos e estão detalhadas no quadro abaixo:

	MRV	MRV	MRV	MRV	MRV	MRV	URBA	Total 2022
Mês / ano da operação	mar/22	mar/22	set/22	set/22	set/22	dez/22	2022	
Securitizadora / Cessionário	Inter	Inter	Inter	Inter	True	True	Inter	
Função de <i>servicer</i> retida	Não	Sim	Não	Sim	Sim	Sim	Sim	
Volume de créditos cedidos	9.305	66.065	1.093	47.583	95.083	355.929	127.312	702.370
(-) Desconto de cessão	2.485	6.921	171	3.944	10.362	15.929	14.919	54.731
Valor da operação	6.820	59.144	922	43.639	84.721	340.000	112.393	647.639
(-) Fundo de reserva	-	-	-	-	9.381	34.300	-	43.681
(-) Fundo de despesas e outros	-	-	9	437	6.991	20.457	204	28.098
Valor líquido recebido	6.820	59.144	913	43.202	68.349	285.243	112.189	575.860

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, 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.

Ao longo de 2022 e de 2021, 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	Total 2022	Total 2021
Mês da operação	jun/22	jun/22	set/22		jul/21 (*)
Securitizadora	True	True	True		True
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Sim	Sim		Sim
Volume de créditos cedidos	229.258	298.467	156.486	684.211	320.333
(-) Desconto de cessão	59.258	72.187	42.486	173.931	79.583
Valor da operação	170.000	226.280	114.000	510.280	240.750
(-) Fundo de reserva	15.386	19.356	10.540	45.282	32.800
(-) Fundo de despesas e outros	4.854	7.255	2.681	14.790	10.192
Valor líquido recebido	149.760	199.669	100.779	450.208	197.758

(*) Reapresentado conforme mencionado na nota 2.3

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 31 de dezembro de 2022, o saldo consolidado de passivo de cessão monta em R\$357.606, sendo R\$248.350 no circulante e R\$109.256 no não circulante (R\$122.341, sendo R\$63.593 no circulante e R\$58.748 no não circulante, em 31 de dezembro de 2021). Deste saldo, R\$168.702 se encontram indexados à taxa DI + 2,5% a 3,5% a.a. e R\$188.904 ao IPCA + 9% a 10,64% a.a. (R\$122.341 indexados à taxa DI + 2,5% a.a. em 31 de dezembro de 2021). Estas operações apresentam vencimento máximo até 2027 e suas respectivas despesas financeiras registradas no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 montam R\$13.273 no consolidado.

Provisão para risco de crédito

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021:

	Consolidado		Individual	
	2022	2021	2022	2021
	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)
Saldo inicial	(347.748)	(281.267)	(181.326)	(148.570)
Adições	(269.564)	(213.427)	(141.143)	(110.021)
Recebimentos/reversões	169.677	91.495	89.778	52.704
Baixas	116.435	55.451	58.899	24.561
Saldo final	(331.200)	(347.748)	(173.792)	(181.326)
Circulante	(206.744)	(230.089)	(108.637)	(118.124)
Não circulante	(124.456)	(117.659)	(65.155)	(63.202)
	(331.200)	(347.748)	(173.792)	(181.326)

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	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	1.552.050	2.033.758	660.313	1.037.638
Custo a incorrer (*)	(1.015.903)	(1.333.534)	(417.951)	(672.791)

(*) 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	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
<u>Expectativa de recebimento</u>		(Reapresentado)		(Reapresentado)
1 ano	3.296.602	3.676.194	1.548.712	1.937.165
2 anos	1.274.509	1.535.310	588.390	801.714
3 anos	453.183	508.902	204.439	245.962
4 anos	240.750	220.619	101.754	100.799
Após 4 anos	297.370	208.335	98.627	46.054
	5.562.414	6.149.360	2.541.922	3.131.694
Receita de vendas a apropriar	1.552.050	2.033.758	660.313	1.037.638
Clientes por incorporação de imóveis	4.010.364	4.115.602	1.881.609	2.094.056
	5.562.414	6.149.360	2.541.922	3.131.694

Nos contratos de venda com financiamento bancário, os clientes são submetidos a análise de crédito dos bancos antes da efetivação da venda. Após retorno dos valores aprovados pelos bancos com a capacidade de financiamento de cada cliente, é realizada a análise de crédito interna levando em consideração o comprometimento da renda envolvendo o montante dos valores que serão pagos diretamente ao Grupo. Caso não sejam atendidos os parâmetros estabelecidos, podem ser exigidas garantias adicionais como, por exemplo, inclusão de fiadores. Ver nota 25 (e) para o risco de crédito.

Os descontos, abatimentos e devoluções são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária e referem-se, substancialmente, a distratos de contratos de promessa de compra e venda de imóveis ainda não entregues. Os valores distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pelo Grupo. Os distratos são reconhecidos à medida de sua ocorrência.

Em 31 de dezembro de 2022, o Grupo possui recebíveis como garantia dos financiamentos à construção, no valor de R\$2.478.159 (R\$2.338.788 em 31 de dezembro de 2021).

7. Estoques (Imóveis a comercializar)

	Consolidado		Individual	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Imóveis em construção	3.557.540	3.076.809	1.545.915	1.517.247
Imóveis concluídos	106.876	116.124	44.679	58.871
Estoques de terrenos	5.495.633	5.885.005	3.523.095	4.198.173
Adiantamentos a fornecedores	68.069	88.308	40.954	49.577
Estoques de materiais	324	628	118	268
Total	9.228.442	9.166.874	5.154.761	5.824.136
Circulante	4.583.823	4.319.247	2.058.187	2.277.141
Não circulante	4.644.619	4.847.627	3.096.574	3.546.995
	9.228.442	9.166.874	5.154.761	5.824.136

Esta rubrica inclui as unidades imobiliárias a serem vendidas, concluídas e em construção, e terrenos para futuras incorporações.

Em 31 de dezembro de 2022, do total do saldo consolidado de imóveis em construção e concluídos, R\$2.934.953 referem-se a projetos lançados e R\$729.463 referem-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R\$2.600.672 e R\$592.261 em 31 de dezembro de 2021, respectivamente).

Em 31 de dezembro de 2022, 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\$701.420 e R\$484.206 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$523.045 e R\$367.406 em 31 de dezembro de 2021, 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 31 de dezembro de 2022, o Grupo possui imóveis em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de financiamentos à construção que montam em R\$472.850 e R\$190.572 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$276.194 e R\$112.624 em 31 de dezembro de 2021, no Consolidado e Individual, respectivamente).

As informações sobre valor da receita líquida proveniente de unidades em construção, valor dos respectivos custos incorridos e dos lucros reconhecidos até a data e os respectivos critérios adotados no seu reconhecimento contábil estão descritos na nota 22.

8. Participações em investidas

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

	31/12/22			2022		31/12/21			2021	
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Resultado do exercício	Resultado de equivalência patrimonial	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Resultado do exercício	Resultado de equivalência patrimonial
Controladas em conjunto:										
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.										
Custo	78,44%	8.138	6.383	(46.894)	(36.020)	74,14%	48.929	36.276	25.278	18.843
Mais valia		-	8.744	-	(7.350)		-	12.613	-	(13.519)
Ágio		-	21.003	-	-		-	28.162	-	-
Total MRL [1]		8.138	36.130	(46.894)	(43.370)		48.929	77.051	25.278	5.324
Prime Incorporações e Construções S.A.										
Custo	68,67%	65.776	45.168	30.897	20.952	58,91%	40.389	23.793	48.955	29.044
Mais valia		-	826	-	(2.597)		-	-	-	-
Ágio		-	17.174	-	-		-	-	-	-
Total Prime [2]		65.776	63.168	30.897	18.355		40.389	23.793	48.955	29.044
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	65,00%	6.295	4.092	(740)	(481)	65,00%	9.049	5.882	6.280	4.082
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda.	50,00%	14.768	7.384	8.138	4.069	50,00%	6.496	3.248	3.554	1.777
SPes e outras (38)		86.729	43.849	(19.407)	(9.086)		104.719	43.963	7.862	7.366
SCPs (34)		6.601	3.713	(10.456)	(6.741)		7.175	4.293	(8.734)	(5.002)
Juros capitalizados		-	-	-	(3.358)		-	3.358	-	(1.308)
Total das controladas em conjunto		188.307	158.336	(38.462)	(40.612)		216.757	161.588	83.195	41.283
Eliminação de participações indiretas		-	(388.226)	-	(69.228)		-	(346.161)	-	(93.632)
Total das controladas em conjunto		188.307	(229.890)	(38.462)	(109.840)		216.757	(184.573)	83.195	(52.349)
Investimentos - Consolidado			191.366					190.530		
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Consolidado			(421.256)					(375.103)		
Total das controladas em conjunto			(229.890)					(184.573)		
Controladas:										
MRV (US) Holdings Corporation	100,00%	1.091.116	1.091.116	226.022	226.022	100,00%	870.408	870.408	366.778	366.778
MRV Construções Ltda.	95,00%	31.693	30.108	(47)	(45)	95,00%	31.740	30.153	425	404
Urba Desenvolvimento Urbano S.A. [3]	51,20%	231.545	116.691	(7.901)	(4.045)	51,54%	230.509	116.944	26.332	13.572
SCP Abilio Tavora	50,00%	13.218	6.609	(5.331)	(2.666)	50,00%	29.775	14.888	13.208	6.604
SCP Colégio Amarela	50,00%	9.965	4.983	(7.265)	(3.633)	50,00%	25.915	12.958	13.945	6.973
SCP MRV MRL Cabuçu Vida Boa	50,00%	10.326	5.163	(4.581)	(2.291)	50,00%	21.199	10.600	16.485	8.243
SCP MRV MRL Galpão CCP 2	50,00%	15.792	7.896	12.610	6.305	50,00%	18.400	9.200	7.526	3.763
SCP MRV MRL Reserva Vila Jardim	50,00%	28.545	14.273	19.514	9.757	50,00%	9.338	4.669	2.360	1.180
SCP Parque das Águas 1	50,00%	12.470	6.235	(1.252)	(626)	50,00%	15.114	7.557	16.861	8.431
SCP Parque das Águas 4	50,00%	41.889	20.945	21.938	10.969	50,00%	7.042	3.521	(193)	(97)
SCPs (234)		682.003	389.267	18.000	3.151		707.410	404.976	95.327	45.994
MRV MDI Nasbe Incorporações SPE Ltda.	100,00%	25.321	25.321	(11.747)	(11.747)	100,00%	55.454	55.454	70.909	70.909
Baleia LI SPE Ltda.	100,00%	14.463	14.463	14.616	14.616	100,00%	60	60	(179)	(179)
Campo Di Napoli SPE Ltda.	99,00%	945	936	(5.925)	(5.866)	99,00%	6.872	6.803	13.712	13.575
Casasmias Santa Iria SPE Ltda.	60,00%	27.150	16.290	13.880	8.328	60,00%	26.474	15.884	9.841	5.905
Jardim Di Stuttgart SPE Ltda.	100,00%	1.735	1.735	(9.351)	(9.351)	100,00%	11.906	11.906	8.100	8.100
MD RN MRV Novas Nações SPE Ltda.	100,00%	14.992	14.992	10.695	10.695	100,00%	9.393	9.393	4.295	4.295
MRV & MRL Paraná Incorporações SPE Ltda.	99,00%	35.125	34.774	19.098	18.907	99,00%	19.500	19.305	15.059	14.908
MRV Lincoln Veloso Top Life Acapulco SPE Ltda.	100,00%	9.954	9.954	3.482	3.482	73,17%	6.518	4.769	8.308	6.079
MRV LXXV Incorporações SPE Ltda.	100,00%	104.616	104.616	54.381	54.381	100,00%	54.914	54.914	29.669	29.669
MRV MD Vila das Amoreiras SPE Ltda.	100,00%	4.617	4.617	(2.570)	(2.570)	100,00%	14.170	14.170	9.781	9.781
MRV MDI Bahia Incorporações SPE Ltda.	100,00%	50.207	50.207	66.787	66.787	100,00%	27.745	27.745	12.887	12.887
MRV MDI ES Residencial Venice SPE Ltda.	100,00%	3.135	3.135	(2.781)	(2.781)	100,00%	7.231	7.231	6.328	6.328
MRV MDI Reserva Ouro Branco II SPE Ltda.	100,00%	33.252	33.252	7.453	7.453	100,00%	27.269	27.269	5.923	5.923
MRV MRL Baía Da Babitonga SPE Ltda.	100,00%	62.022	62.022	28.599	28.599	100,00%	46.508	46.508	17.749	17.749
MRV MRL IV Incorporações SPE Ltda.	99,00%	3.830	3.792	(3.046)	(3.016)	99,00%	9.980	9.880	8.845	8.757
MRV MRL LVIII Incorporações SPE Ltda.	99,00%	1.670	1.653	(2.457)	(2.432)	99,00%	3.807	3.769	6.684	6.617
MRV MRL LXIII SPE Ltda.	99,00%	1.364	1.350	(6.415)	(6.351)	99,00%	8.089	8.008	6.223	6.161
MRV MRL LXXXIX Incorporações SPE Ltda.	99,00%	2.946	2.917	(2.593)	(2.567)	99,00%	16.985	16.815	16.549	16.384
MRV MRL Plural 2 Incorporações SPE Ltda.	100,00%	7.057	7.057	6.675	6.675	100,00%	152	152	(157)	(157)
MRV MRL RJ e Grande Rio SPE Ltda.	50,00%	57.140	28.570	37.292	18.646	50,00%	17.915	8.958	2.324	1.162
MRV MRL RJ SG5 SPE Ltda.	50,00%	7.895	3.948	(5.031)	(2.516)	50,00%	20.293	10.147	14.269	7.135
MRV Prime Incorporações Mato Grosso do Sul SPE Ltda.	50,00%	24.561	12.281	16.259	8.130	50,00%	17.396	8.698	12.920	6.460
MRV Prime LX Incorporações SPE Ltda.	99,00%	(337)	(334)	(6.836)	(6.768)	99,00%	8.617	8.531	6.956	6.886
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	99,00%	113.782	112.644	86.694	85.827	99,00%	57.689	57.112	40.094	39.693
MRV Prime LXXIV SPE Ltda.	99,00%	14.040	13.900	12.711	12.584	99,00%	1.339	1.326	(117)	(116)
MRV Prime Projeto MT U SPE Ltda.	50,00%	5.040	2.520	618	309	50,00%	9.341	4.671	14.211	7.106
MRV Prime Projeto MT G2 SPE Ltda.	50,00%	12.212	6.106	13.586	6.793	50,00%	227	114	186	93
MRV Prime Projeto MT J2 Incorporações SPE Ltda.	50,00%	8.070	4.035	15.552	7.776	50,00%	2.107	1.054	1.172	586
MRV Prime Projeto MT P Incorporações SPE Ltda.	40,00%	5.264	2.106	(104)	(42)	40,00%	7.421	2.968	19.621	7.848
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	100,00%	83.910	83.910	55.221	55.221	100,00%	11.968	11.968	5.501	5.501
Parque Lagoa dos Diamantes Incorporações SPE Ltda.	89,43%	13.742	12.289	8.737	7.813	89,43%	13.381	11.967	6.401	5.724
Reserva Real SPE Ltda.	100,00%	16.301	16.301	966	966	100,00%	22.316	22.316	7.553	7.553
Roc 1 SPE Ltda.	65,00%	17.151	11.148	3.374	2.193	65,00%	20.551	13.358	15.419	10.022
Vila Velha SPE Ltda.	100,00%	12.785	12.785	1.543	1.543	100,00%	20.122	20.122	9.215	9.215
SPes e outras (473)		594.849	415.412	26.002	5.226		550.233	360.150	62.911	26.032
Juros capitalizados		-	174.692	-	(30.048)		-	134.134	-	(37.357)
Total das controladas		3.559.368	2.998.682	717.072	589.793		3.100.793	2.503.503	1.028.216	809.079
Total das controladas e controladas em conjunto		3.747.675	3.157.018	678.610	549.181		3.317.550	2.665.091	1.111.411	850.362
Investimentos - Individual			3.389.372					2.853.760		
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Individual			(232.354)					(188.669)		
Total das controladas e controladas em conjunto			3.157.018					2.665.091		

- [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, representando 7.221.082 ações e R\$20.526 e R\$12.825 a serem pagos em maio de 2023 e 2024, 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 78,44%. Esta transação gerou mais-valia de R\$2.690 e estorno do ágio anteriormente registrado de R\$7.334, 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, R\$14.441 e R\$15.886 a serem pagos em maio de 2023, 2024 e 2025, respectivamente, podendo a sua liquidação ser menor, uma vez que dependem da performance financeira da Prime. Os ativos líquidos da Prime foram avaliados a valor justo, desta forma, a transação gerou mais-valia de R\$3.423, ágio de R\$17.174 e outros ativos de R\$10.774. 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 31 de dezembro de 2022, foi eliminado resultado não realizado de R\$1.860 (R\$1.860 em 31 de dezembro de 2021) 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 31 de dezembro de 2022, os valores restritos para distribuição montam em R\$122.175 (R\$79.458 em 31 de dezembro de 2021).

b) Segue abaixo movimentação dos investimentos:

	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Dividendos propostos	Resultado de equivalência patrimonial	Outros	Saldos finais
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:						
Controladas em conjunto:						
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.						
Custo	36.276	4.452	-	(36.020)	1.675	6.383
Mais valia	12.613	-	-	(7.350)	3.481	8.744
Ágio	28.162	-	-	-	(7.159)	21.003
Total MRL	77.051	4.452	-	(43.370)	(2.003)	36.130
Prime Incorporações e Construções S.A.						
Custo	23.793	-	(3.975)	20.952	4.398	45.168
Mais valia	-	-	-	(2.597)	3.423	826
Ágio	-	-	-	-	17.174	17.174
Total Prime	23.793	-	(3.975)	18.355	24.995	63.168
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	5.882	(1.309)	-	(481)	-	4.092
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda.	3.248	67	-	4.069	-	7.384
SPEs e outras (38)	43.963	629	-	(9.086)	8.343	43.849
SCPs (34)	4.293	6.161	-	(6.741)	-	3.713
Juros capitalizados	3.358	-	-	(3.358)	-	-
Total das controladas em conjunto	161.588	10.000	(3.975)	(40.612)	31.335	158.336
Eliminação de participações indiretas	(346.161)	-	-	(69.228)	27.163	(388.226)
Total das controladas em conjunto	(184.573)	10.000	(3.975)	(109.840)	58.498	(229.890)
Investimentos - Consolidado	190.530	10.448	(3.975)	(103.227)	97.590	191.366
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Consolidado	(375.103)	(448)	-	(6.613)	(39.092)	(421.256)
Total das controladas em conjunto	(184.573)	10.000	(3.975)	(109.840)	58.498	(229.890)
Controladas:						
MRV (US) Holdings Corporation [1]	870.408	38.208	-	226.022	(43.522)	1.091.116
MRV Construções Ltda.	30.153	-	-	(45)	-	30.108
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	116.944	3.223	-	(4.045)	569	116.691
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	54.914	(4.679)	-	54.381	-	104.616
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	57.112	(30.295)	-	85.827	-	112.644
SCPs (241)	468.369	(33.964)	-	20.966	-	455.371
SPEs e outras (506)	771.469	(94.760)	-	236.735	-	913.444
Juros capitalizados	134.134	-	-	(30.048)	70.606	174.692
Total das controladas (Reapresentado)	2.503.503	(122.267)	-	589.793	27.653	2.998.682
Total das controladas e controladas em conjunto (Reapresentado)	2.665.091	(112.267)	(3.975)	549.181	58.988	3.157.018
Investimentos - Individual (Reapresentado)	2.853.760	(121.217)	(3.975)	601.816	58.988	3.389.372
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Individual	(188.669)	8.950	-	(52.635)	-	(232.354)
Total das controladas e controladas em conjunto (Reapresentado)	2.665.091	(112.267)	(3.975)	549.181	58.988	3.157.018
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021:						
Investimentos - Consolidado	121.002	(40.806)	(4.451)	(45.148)	159.933	190.530
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Consolidado	(287.580)	410	-	(7.201)	(80.732)	(375.103)
Total das controladas em conjunto	(166.578)	(40.396)	(4.451)	(52.349)	79.201	(184.573)
Investimentos - Individual (Reapresentado)	2.295.412	(478.419)	(7.674)	897.049	147.392	2.853.760
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Individual	(163.681)	21.699	-	(46.687)	-	(188.669)
Total das controladas e controladas em conjunto (Reapresentado)	2.131.731	(456.720)	(7.674)	850.362	147.392	2.665.091

[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:

	31/12/22						31/12/21					
	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 (40)	SCPs (35)
Ativo circulante	14.640	11.583	4.718	19.263	46.171	7.027	58.518	81.027	4.290	23.265	41.632	10.100
Ativo não circulante	438.335	417.338	2.895	5.585	185.868	4.472	405.934	308.685	5.470	3.276	156.431	4.291
	452.975	428.921	7.613	24.848	232.039	11.499	464.452	389.712	9.760	26.541	198.063	14.391
Passivo circulante	39.305	69.445	630	4.831	98.916	3.657	95.244	62.982	367	13.551	78.576	1.354
Passivo não circulante	405.532	293.700	688	5.249	46.394	1.241	320.279	286.341	344	6.494	14.768	5.862
Patrimônio líquido	8.138	65.776	6.295	14.768	86.729	6.601	48.929	40.389	9.049	6.496	104.719	7.175
	452.975	428.921	7.613	24.848	232.039	11.499	464.452	389.712	9.760	26.541	198.063	14.391

Participação total % 78,44 68,67 65,00 50,00 De 30 a 70 De 32 a 95 74,14 58,91 65,00 50,00 De 30 a 70 De 32 a 95

	2022						2021					
	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 (40)	SCPs (35)
Receita operacional líquida	-	-	(547)	50.514	14.915	(891)	-	-	21.505	13.761	76.400	(380)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(908)	(38.159)	(18.140)	(5.057)	-	-	(13.909)	(8.736)	(58.705)	(3.664)
Receitas (despesas) operacionais	(14.520)	(14.999)	(371)	(3.033)	(16.713)	(5.098)	(14.287)	(13.374)	(1.363)	(1.200)	(10.526)	(5.764)
Resultado de equivalência patrimonial	11.368	79.529	-	-	-	-	62.236	78.010	-	-	-	-
Resultado financeiro	(43.742)	(33.633)	1.100	(177)	767	558	(22.671)	(15.681)	466	2	2.772	1.089
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(14)	(1.007)	(236)	32	-	-	(419)	(273)	(2.079)	(15)
Resultado do exercício	(46.894)	30.897	(740)	8.138	(19.407)	(10.456)	25.278	48.955	6.280	3.554	7.862	(8.734)

Participação total % 78,44 68,67 65,00 50,00 De 30 a 70 De 32 a 95 74,14 58,91 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 31 de dezembro de 2022 e de 2021, são como segue:

	Consolidado			
	31/12/22		31/12/21	
	(Reapresentado)			
Empreendimentos conforme Lei nº 10.931/04 (Patrimônio de afetação)	8.162.218	36,11%	7.538.791	37,10%
Sociedades em Conta de Participação (SCPs)	382.063	1,69%	460.180	2,26%
Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)	1.367.774	6,05%	736.407	3,62%
Outras sociedades	6.821.107	30,18%	4.589.128	22,58%
Empreendimentos com segregação	16.733.162	74,03%	13.324.506	65,56%
Saldos sem segregação	5.868.167	25,97%	6.996.922	34,44%
Total do Consolidado	22.601.329	100,00%	20.321.428	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 31/12/22	Valor justo com mensuração de nível	Valor justo 31/12/22	Custo líquido 31/12/21
Obras em andamento	2.731.450	3	3.521.097	1.471.589
Estoque de terrenos	896.907	3	1.020.603	552.866
Direito de uso	104.271		104.271	-
Subtotal Resia	3.732.628		4.645.971	2.024.455
Obras em andamento	178.583	3	286.198	12.688
Estoque de terrenos	53.558		53.558	-
Subtotal Controladas	3.964.769		4.985.727	2.037.143
Obras em andamento	3.505	3	3.505	137.238
Estoque de terrenos	127.889		127.889	144.699
Subtotal Individual [1]	131.394		131.394	281.937
Obras em andamento	2.913.538		3.810.800	1.621.515
Estoque de terrenos	1.078.354		1.202.050	697.565
Direito de uso	104.271		104.271	-
Total Consolidado [1]	4.096.163		5.117.121	2.319.080

[1] Mantidos ao custo, conforme mencionado na política de propriedades para investimento descrita na nota 2.2 (c).

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 6,05% 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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	2.319.080	1.797.960	281.937	173.075
Adições	2.986.609	1.818.597	35.767	125.782
Transferências de estoque para PPI	75.848	56.524	56.114	62.983
Transferências para controladas	-	-	(129.915)	-
Transferências para ativos não circulantes mantidos para venda	(464.670)	(1.388.968)	-	-
Juros capitalizados (nota 12 (d))	67.895	24.604	-	-
Baixa por venda de ativo (*)	(767.415)	(105.694)	(112.509)	(79.903)
Depreciação	-	(12.696)	-	-
Ajuste de conversão de moeda	(121.184)	128.753	-	-
Saldo final	4.096.163	2.319.080	131.394	281.937

(*) Em 2022, o Consolidado refere-se à venda dos empreendimentos Village at Tradition e Harbor Grove da controlada Resia e Florença Garden e Solar dos Campos da Luggo (ver nota 1) e o Individual refere-se às vendas da Luggo mencionadas anteriormente.

Ativos não circulantes mantidos para venda

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

	Consolidado	
	2022	2021
Saldo inicial	174.134	-
Adições	558	63.894
Transferências de propriedades para investimento (*)	464.670	1.388.968
Baixa por venda de ativo (**)	(634.394)	(1.284.500)
Ajuste de conversão de moeda	(4.968)	5.772
Saldo final	-	174.134

(*) 2022 refere-se à transferência do empreendimento Oak Enclave e 2021 refere-se à transferência dos empreendimentos Lake Osborne, Mangonia Lake, Banyan Ridge, Tamiami Landings, Pine Groves, Princeton Groves e Lake Worth, todos da controlada Resia.

(**) 2022 refere-se à baixa pela venda dos empreendimentos Coral Reef e Oak Enclave da controlada Resia (ver nota 1). 2021 refere-se à baixa pela venda dos empreendimentos Lake Osborne, Mangonia Lake, Banyan Ridge, Tamiami Landings, Pine Groves, Princeton Groves e Lake Worth da controlada Resia.

10. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é como segue:

Consolidado	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfe-rência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:							
Custo:							
Direito de uso		130.986	21.325	-	-	(107)	152.204
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		55.124	1.282	(3.828)	2.232	(216)	54.594
Aeronaves e veículos em uso		24.856	49.184	(23.863)	-	(80)	50.097
Máquinas e equipamentos		566.800	241.092	(18.973)	168	(4.157)	784.930
Móveis e utensílios		5.272	313	(605)	-	(167)	4.813
Equipamentos e instalações de informática		9.750	668	(1.993)	6	(162)	8.269
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		118.450	12.231	(70.825)	11.188	-	71.044
Adiantamentos		2.832	-	(2.832)	-	-	-
Obras em andamento		16.627	15.591	(431)	(13.594)	-	18.193
Total Custo		930.697	341.686	(123.350)	-	(4.889)	1.144.144
Depreciação acumulada:							
Direito de uso	Diversos	37.414	16.489	(2.469)	-	(198)	51.236
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	13,36%	31.550	6.888	(2.321)	(115)	(81)	35.921
Aeronaves e veículos em uso	10,02%	8.312	2.563	(7.590)	-	(62)	3.223
Máquinas e equipamentos	11,65%	150.885	92.765	(7.792)	109	(702)	235.265
Móveis e utensílios	10,00%	3.631	271	(509)	-	(70)	3.323
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	6.727	1.058	(1.919)	6	(120)	5.752
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	77.735	19.875	(66.576)	-	-	31.034
Total da depreciação acumulada		316.254	139.909	(89.176)	-	(1.233)	365.754
Total do imobilizado líquido		614.443	201.777	(34.174)	-	(3.656)	778.390

Consolidado	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Efeito da operação de aquisição (nota 30)	Adição	Baixa	Transfe-rência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021:								
Custo:								
Direito de uso		111.786	-	18.973	-	-	227	130.986
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		53.871	-	2.406	(2.065)	699	213	55.124
Aeronaves e veículos em uso		24.771	-	-	-	-	85	24.856
Máquinas e equipamentos		485.176	-	93.837	(19.629)	3.409	4.007	566.800
Móveis e utensílios		4.206	-	1.047	(114)	(2)	135	5.272
Equipamentos e instalações de informática		8.698	-	1.734	(837)	-	155	9.750
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		98.075	-	12.604	(4.631)	12.402	-	118.450
Adiantamentos		-	-	2.832	-	-	-	2.832
Obras em andamento		20.653	-	12.792	(310)	(16.508)	-	16.627
Total Custo		807.236	-	146.225	(27.586)	-	4.822	930.697
Depreciação acumulada:								
Direito de uso	Diversos	23.354	-	13.926	-	-	134	37.414
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	14,34%	25.427	-	6.857	(802)	-	68	31.550
Aeronaves e veículos em uso	10,08%	6.389	-	1.862	-	-	61	8.312
Máquinas e equipamentos	12,11%	112.359	-	43.269	(5.345)	(73)	675	150.885
Móveis e utensílios	10,00%	3.221	-	408	(57)	(1)	60	3.631
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	6.178	-	1.134	(686)	-	101	6.727
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	65.915	-	15.047	(3.301)	74	-	77.735
Total da depreciação acumulada		242.843	-	82.503	(10.191)	-	1.099	316.254
Total do imobilizado líquido		564.393	-	63.722	(17.395)	-	3.723	614.443

Individual	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfe-rência	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:						
Custo:						
Direito de uso		124.724	8.797	-	-	133.521
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		42.507	747	(999)	2.314	44.569
Aeronaves e veículos em uso		23.626	49.184	(23.863)	-	48.947
Máquinas e equipamentos		486.421	173.689	(18.463)	(1.439)	640.208
Móveis e utensílios		2.730	-	(91)	-	2.639
Equipamentos e instalações de informática		6.772	-	(1.225)	6	5.553
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		66.787	4.706	(38.208)	7.290	40.575
Adiantamentos		2.832	-	(2.832)	-	-
Obras em andamento		12.820	8.116	(300)	(9.857)	10.779
Total Custo		769.219	245.239	(85.981)	(1.686)	926.791
Depreciação acumulada:						
Direito de uso	Diversos	34.292	16.314	-	-	50.606
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	13,36%	26.400	4.983	(733)	108	30.758
Aeronaves e veículos em uso	10,02%	7.340	2.455	(7.590)	-	2.205
Máquinas e equipamentos	11,65%	136.430	79.652	(7.525)	(875)	207.682
Móveis e utensílios	10,00%	2.558	15	(88)	-	2.485
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	4.885	476	(1.152)	6	4.215
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	43.013	10.618	(35.940)	(118)	17.573
Total da depreciação acumulada		254.918	114.513	(53.028)	(879)	315.524
Total do imobilizado líquido		514.301	130.726	(32.953)	(807)	611.267

Individual	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfêrência	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021:						
Custo:						
Direito de uso		106.414	18.310	-	-	124.724
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		41.280	1.339	(667)	555	42.507
Aeronaves e veículos em uso		23.626	-	-	-	23.626
Máquinas e equipamentos		441.287	55.872	(11.609)	871	486.421
Móveis e utensílios		2.839	-	(107)	(2)	2.730
Equipamentos e instalações de informática		6.659	950	(837)	-	6.772
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		54.773	6.948	(2.667)	7.733	66.787
Adiantamentos		-	2.832	-	-	2.832
Obras em andamento		15.694	8.952	(202)	(11.624)	12.820
Total Custo		692.572	95.203	(16.089)	(2.467)	769.219
Depreciação acumulada:						
Direito de uso	Diversos	21.862	12.430	-	-	34.292
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	14,34%	21.750	5.006	(314)	(42)	26.400
Aeronaves e veículos em uso	10,08%	5.640	1.700	-	-	7.340
Máquinas e equipamentos	12,11%	104.698	37.200	(4.385)	(1.083)	136.430
Móveis e utensílios	10,00%	2.557	52	(50)	(1)	2.558
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	5.071	500	(686)	-	4.885
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	36.836	8.208	(2.111)	80	43.013
Total da depreciação acumulada		198.414	65.096	(7.546)	(1.046)	254.918
Total do imobilizado líquido		494.158	30.107	(8.543)	(1.421)	514.301

Conforme descrito na nota 2.2 (h), o Grupo revisa a vida útil estimada dos bens do ativo imobilizado anualmente no final de cada exercício. Os valores do item “formas de alumínio” totalizados no grupo de “máquinas e equipamentos”, no valor de R\$404.678 no Consolidado e R\$403.677 no Individual, líquidos de depreciação, têm seu método de depreciação baseado na utilização, que em média são 500 utilizações, desta forma, não foram considerados no cálculo da taxa média de depreciação do referido grupo.

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo residual dos bens oferecidos como garantia monta em R\$797 no Consolidado e Individual (R\$16.372 em 31 de dezembro de 2021).

11. Intangível

A movimentação do intangível para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é como segue:

Consolidado	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfêrência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:						
Custo:						
Software desenvolvido internamente	239.596	6.316	(2.960)	46.633	(638)	288.947
Licença de uso de software	56.144	-	(9)	-	-	56.135
Intangível em desenvolvimento	47.269	37.294	-	(46.633)	-	37.930
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	-	24.000
Total Custo	367.009	43.610	(2.969)	-	(638)	407.012
Amortização acumulada:						
Software desenvolvido internamente	134.711	35.817	(67)	-	(131)	170.330
Licença de uso de software	54.954	655	(9)	-	-	55.600
Total amortização acumulada	189.665	36.472	(76)	-	(131)	225.930
Total Intangível	177.344	7.138	(2.893)	-	(507)	181.082

Consolidado	Saldo inicial	Efeito da operação de aquisição (nota 30)	Adição	Baixa	Trans-ferência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021:							
Custo:							
Software desenvolvido internamente	186.835	-	5.671	(8.676)	54.868	898	239.596
Licença de uso de software	56.144	-	-	-	-	-	56.144
Intangível em desenvolvimento	56.040	-	46.097	-	(54.868)	-	47.269
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	-	-	24.000
Total Custo	323.019	-	51.768	(8.676)	-	898	367.009
Amortização acumulada:							
Software desenvolvido internamente	104.757	-	32.686	(2.887)	-	155	134.711
Licença de uso de software	53.831	-	1.123	-	-	-	54.954
Total amortização acumulada	158.588	-	33.809	(2.887)	-	155	189.665
Total Intangível	164.431	-	17.959	(5.789)	-	743	177.344

Individual	Saldo inicial	Adição	Baixa	Trans-ferência	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:					
Custo:					
Software desenvolvido internamente	226.715	4.183	-	46.633	277.531
Licença de uso de software	56.140	-	(9)	-	56.131
Intangível em desenvolvimento	46.632	36.008	-	(46.633)	36.007
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	24.000
Total Custo	353.487	40.191	(9)	-	393.669
Amortização acumulada:					
Software desenvolvido internamente	131.302	33.766	-	-	165.068
Licença de uso de software	54.949	655	(9)	-	55.595
Total amortização acumulada	186.251	34.421	(9)	-	220.663
Total Intangível	167.236	5.770	-	-	173.006

Individual	Saldo inicial	Adição	Trans-ferência	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021:				
Custo:				
Software desenvolvido internamente	169.161	3.140	54.414	226.715
Licença de uso de software	56.140	-	-	56.140
Intangível em desenvolvimento	55.305	45.741	(54.414)	46.632
Marcas e patentes	24.000	-	-	24.000
Total Custo	304.606	48.881	-	353.487
Amortização acumulada:				
Software desenvolvido internamente	102.009	29.293	-	131.302
Licença de uso de software	53.826	1.123	-	54.949
Total amortização acumulada	155.835	30.416	-	186.251
Total Intangível	148.771	18.465	-	167.236

O valor classificado em “marcas e patentes” é representado pela aquisição do direito de uso e propriedade da marca “MRV Engenharia”, cujo valor contratual está suportado em estudos econômicos. Por ser um ativo intangível de vida útil não definida, não é prevista sua amortização. Esta avaliação está fundamentada na imprevisibilidade do período durante o qual este ativo gerará benefícios econômicos para o Grupo.

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

As despesas com amortização do intangível são alocadas à rubrica de “Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados”, “Despesas comerciais” e “Despesas gerais e administrativas”, na demonstração do resultado do exercício, conforme a natureza e alocação de cada item do intangível. Não há ativos intangíveis oferecidos como garantias a passivos.

12. Empréstimos, financiamentos e debêntures

(a) Empréstimos, financiamentos e debêntures

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é como segue:

Modalidade	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31/12/22			31/12/21
				Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:							
Debênture - 9ª emissão - 2ª série	R\$	02/20 a 02/22	DI + 2,57%	-	-	-	102.830
Debênture - 9ª emissão - 3ª série (*)	R\$	02/22	IPCA + 8,52%	-	-	-	104.841
Debênture - 11ª emissão - 2ª série	R\$	09/21 e 09/22	DI + 1,56%	-	-	-	109.863
Debênture - 11ª emissão - 3ª série (*)	R\$	09/23 e 09/24	IPCA + 6,47%	82.335	79.447	161.782	155.421
Debênture - 12ª emissão - 1ª série	R\$	07/23	DI + 1,52%	320.172	-	320.172	309.902
Debênture - 12ª emissão - 2ª série	R\$	07/24 e 07/25	DI + 1,79%	3.768	51.300	55.068	53.302
Debênture - 12ª emissão - 3ª série	R\$	07/23	DI + 1,62%	117.031	-	117.031	113.278
Debênture - 12ª emissão - 4ª série	R\$	07/23	DI + 1,62%	89.085	-	89.085	86.228
Debênture - 13ª emissão (CRI)	R\$	03/24 a 09/24	DI + 0,83%	735	121.283	122.018	301.358
Debênture - 14ª emissão (CRI)	R\$	05/24	100,4% DI + 0,28%	4.432	359.999	364.431	362.886
Debênture - 15ª emissão	R\$	11/22 a 11/25	DI + 1,19%	78.113	150.000	228.113	302.885
Debênture - 16ª emissão	R\$	04/23 a 04/25	DI + 1,69%	36.851	66.667	103.518	102.190
Debênture - 17ª emissão	R\$	04/21 a 04/23	DI + 3,68%	11.442	-	11.442	34.006
Debênture - 18ª emissão	R\$	08/25	DI + 2,54%	27.196	500.000	527.196	516.256
Debênture - 19ª emissão (CRI) (*)	R\$	04/29 a 04/31	IPCA + 5,87%	5.003	450.839	455.842	423.786
Debênture - 21ª emissão (CRI) (*)	R\$	02/28 e 02/29	IPCA + 6,92%	18.214	724.172	742.386	-
Debênture - 22ª emissão - 1ª série (CRI) (*)	R\$	09/28 a 09/30	IPCA + 7,09%	6.658	344.821	351.479	-
Debênture - 22ª emissão - 2ª série (CRI) (*)	R\$	09/30 a 09/32	IPCA + 7,25%	4.015	199.596	203.611	-
(-) Custo de captação				(9.298)	(35.456)	(44.754)	(24.714)
Total de debêntures e CRI - Individual				795.752	3.012.668	3.808.420	3.054.318
Financiamento à construção	R\$	11/21 a 07/27	TR + 8,38%	21.334	138.667	160.001	119.138
Financiamento à construção	R\$	03/23 a 01/27	DI + 2,23%	58.629	96.849	155.478	160.908
Financiamento à construção	R\$	10/23 a 07/27	Poupança + 4,61%	2.323	115.900	118.223	30.565
Financiamento à construção	R\$	07/24 a 01/27	TLP + 2,73%	22	70.013	70.035	-
Leasing	R\$	09/19 a 05/23	DI + 2,00% a 2,93%	14	-	14	4.580
Capital de giro	R\$	04/21 e 04/22	DI + 3,10%	-	-	-	101.926
Total empréstimos e financiamentos - Individual				82.322	421.429	503.751	417.117
Total Individual				878.074	3.434.097	4.312.171	3.471.435
Controladas:							
Debênture - 2ª emissão - Urba	R\$	06/21 a 06/23	DI + 1,73%	20.202	-	20.202	40.298
Debênture - 3ª emissão - Urba (CRI)	R\$	03/24	DI + 1,10%	93	60.000	60.093	60.085
Debênture - 4ª emissão - Urba	R\$	04/23 a 04/25	DI + 1,71%	14.740	26.667	41.407	40.875
Debênture - 5ª emissão - Urba	R\$	04/27	DI + 2,02%	2.198	80.000	82.198	-
(-) Custo de captação				(856)	(851)	(1.707)	(1.587)
Total de debêntures e CRI - Controladas				36.377	165.816	202.193	139.671
Project loans	US\$	12/24 e 02/25	Libor + 2,00% e 2,75%	-	360.329	360.329	343.323
Project loans	US\$	04/23	Prime + 4,25%	-	-	-	137.677
Project loans	US\$	03/24	8,65%	-	182.620	182.620	-
Project loans	US\$	06/23 a 08/25	Sofr + 2,25% a 3,50%	53.826	187.639	241.465	-
Project loans	US\$	04/25 e 07/25	Bsby + 2,25% e 2,35%	-	144.499	144.499	-
Loan agreements (**)	US\$	02/25 a 02/26	3,80% a 4,37%	18.241	1.236.595	1.254.836	662.305
Credit line	US\$	01/22	Libor + 3,17%	-	-	-	97.659
Financiamento à construção (***)	R\$	04/16 a 03/23	TR + 13,53%	502	-	502	2.473
Financiamento à construção	R\$	11/21 a 04/27	TR + 8,43%	26.452	195.953	222.405	169.647
Financiamento à construção	R\$	02/23 a 12/27	DI + 2,19%	22.180	252.978	275.158	210.921
Financiamento à construção	R\$	03/24 a 09/26	Poupança + 4,66%	1.157	99.401	100.558	-
Financiamento à construção	R\$	01/23 a 01/27	TLP + 2,73%	112.692	8.868	121.560	-
Financiamento à construção	R\$	02/25 a 01/27	TLP + 2,15%	4	14.664	14.668	-
(-) Custo de captação				(1.273)	(2.515)	(3.788)	(2.334)
Total empréstimos e financiamentos - Controladas				233.781	2.681.031	2.914.812	1.621.671
Total Controladas				270.158	2.846.847	3.117.005	1.761.342
Total Consolidado				1.148.232	6.280.944	7.429.176	5.232.777

(*) 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).

(**) 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.

(***) Conforme mencionado na nota 25 (b), para esta operação, a Companhia contratou instrumento financeiro derivativo de *swap* de taxa de juros, com o objetivo de vincular esta operação, originalmente atrelada à TR mais spread fixo, ao DI.

Empréstimos e financiamentos - Ativos não circulantes mantidos para venda

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

	Consolidado	
	2022	2021
Saldo inicial	131.142	-
Transferências de empréstimos e financiamentos	248.785	1.032.074
Captações	335.240	8.347
Amortização do custo na captação de recursos	-	1.370
Pagamento de principal	(701.328)	(694.344)
Pagamento de encargos financeiros	(4.086)	-
Baixa por venda de ativo (*)	-	(220.178)
Ajuste de conversão de moeda	(9.753)	3.873
Saldo final	-	131.142

(*) Baixa pela venda dos empreendimentos Lake Osborne e Mangonia Lake da controlada Resia.

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

Modalidade	Série	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 9ª emissão - 2ª série	Única	49.727	03/17	Semestral	Semestral	02/20 a 02/22	DI + 2,30%	DI + 2,57%
Debênture - 9ª emissão - 3ª série	Única	8.000	03/17	Parcela única	Semestral	02/22	IPCA + 8,25%	IPCA + 8,52%
Debênture - 11ª emissão - 2ª série	Única	21.430	09/17	Anual	Semestral	09/21 e 09/22	DI + 1,50%	DI + 1,56%
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 + 7,09%
Debênture - 22ª emissão - 2ª série (CRI)	-	-	09/22	Anual	Semestral	09/30 a 09/32	IPCA + 6,74%	IPCA + 7,25%
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%
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 07/27	TR + 8,40%	TR + 8,40%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	02/23 a 12/27	DI + 2,21%	DI + 2,21%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	10/23 a 07/27	Poupança + 4,64%	Poupança + 4,64%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Semestral	Semestral	01/23 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%
Leasing	-	-	Diversos	Mensal	Mensal	09/19 a 05/23	DI + 2,00% a 2,93%	DI + 2,00% a 2,93%
Capital de giro	-	-	04/20	Anual	Trimestral	04/21 e 04/22	DI + 3,10%	DI + 3,10%
Project loans	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	12/24 e 02/25	Libor + 2,00% e 2,75%	Libor + 2,00% e 2,75%
Project loans	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	06/23 a 08/25	Sofr + 2,25% a 3,50%	Sofr + 2,25% a 3,50%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Mensal	03/24	8,65%	8,65%
Project loans	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	04/25 e 07/25	Bsby + 2,25% e 2,35%	Bsby + 2,25% e 2,35%
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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 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	02/22 a 07/27	TR + 8,38%	294.083
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	06/22 a 07/27	DI + 2,23%	396.713
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	07/22 a 07/27	Poupança + 4,61%	49.054
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Semestral	Semestral	07/24 a 01/27	TLP + 2,73%	70.000
Debênture - 21ª emissão (CRI)	R\$	02/22	Anual	Semestral	02/28 e 02/29	IPCA + 6,60%	700.000
Debênture - 22ª emissão - 1ª série (CRI)	R\$	09/22	Anual	Semestral	09/28 a 09/30	IPCA + 6,48%	347.928
Debênture - 22ª emissão - 2ª série (CRI)	R\$	09/22	Anual	Semestral	09/30 a 09/32	IPCA + 6,74%	202.072
Total - Individual							2.059.850
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	11/21 a 09/27	TR + 8,43%	414.405
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	04/22 a 12/27	DI + 2,19%	484.568
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	02/23 a 11/26	Poupança + 4,66%	35.402
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Diversos	07/24 a 01/27	TLP + 2,15% a 2,73%	136.216
Debênture - 5ª emissão - Urba	R\$	04/22	Parcela única	Semestral	04/27	DI + 1,75%	80.000
Project loans	US\$	Diversos	Parcela única	Mensal	03/24 a 02/25	Libor + 2,00% a 3,00%	476.697
Project loans	US\$	Diversos	Parcela única	Mensal	04/23	Prime + 1,00%	38.380
Project loans	US\$	03/22	Parcela única	Mensal	03/24	8,65%	180.792
Project loans	US\$	Diversos	Parcela única	Mensal	06/23 a 08/25	Sofr + 2,25% a 3,50%	236.264
Project loans	US\$	Diversos	Parcela única	Mensal	04/25 e 07/25	Bsby + 2,25% a 2,35%	142.247
Loan agreements	US\$	Diversos	Parcela única	Semestral	02/25 e 02/26	3,98% a 4,37%	734.015
Total - Controladas							2.958.986
Total - Consolidado							5.018.836

(*) Não são considerados os custos de captação.

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

	Consolidado		Individual	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	5.232.777	4.651.531	3.471.435	3.239.635
Captações	5.018.836	2.942.317	2.059.850	961.613
Juros provisionados	635.351	320.381	478.938	247.115
Ajuste ao valor justo	(11.198)	(27.899)	(11.198)	(27.899)
Custo na captação de recursos	(32.881)	(13.586)	(29.084)	(11.698)
Amortização do custo na captação de recursos	11.131	13.906	9.045	8.820
Pagamento de principal	(2.600.380)	(1.475.713)	(1.288.403)	(782.213)
Pagamento de encargos financeiros	(505.372)	(234.289)	(378.412)	(163.938)
Transferência para ativo não circulante mantido para venda	(248.785)	(1.032.074)	-	-
Ajuste de conversão de moeda	(70.303)	88.203	-	-
Saldo final	7.429.176	5.232.777	4.312.171	3.471.435

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia quitou antecipadamente:

- financiamentos à construção no valor de R\$58.451, que apresentavam vencimentos entre junho de 2022 a setembro de 2026, sujeitos a taxas contratuais de TR + 7,75% a TR + 11,25% a.a. e DI + 2,08% a DI + 2,47% a.a. e,
- parte da 13ª emissão de debêntures no valor de R\$178.718, que apresentavam vencimentos em setembro de 2023 e março de 2024, sujeitos a taxas contratuais de 100% da taxa DI a.a.

(b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2022, são como segue:

	Consolidado						
	Debêntures	CRI	Financiamento à construção	Leasing	Project loans	Loan agreements	Total
Real / aval	-	-	14.668	14	293.971	1.254.836	1.563.489
Real / direitos creditórios	-	-	1.032.325	-	634.942	-	1.667.267
Sem garantias	1.757.214	2.299.860	191.595	-	-	-	4.248.669
Total (*)	1.757.214	2.299.860	1.238.588	14	928.913	1.254.836	7.479.425

(*) Valor de empréstimos, financiamentos e debêntures não considerado 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). Os contratos de leasing têm como garantia os bens referidos na nota 10.

A Companhia avalizou empréstimos, financiamentos e debêntures para algumas investidas, 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	62.111
	31/03/2021	30/03/2026	114.169
	23/09/2021	16/09/2026	161.883
	29/04/2022	22/04/2027	102.747
Prime Incorporações e Construções S.A.	26/06/2019	26/06/2024	100.220
	23/09/2021	14/09/2026	200.879
	29/04/2022	22/04/2027	51.374
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	18/03/2016	06/03/2023	502
	13/06/2018	06/06/2023	20.202
	28/03/2019	27/03/2024	60.093
	08/04/2020	01/04/2025	41.407
	27/01/2022	12/11/2025	15.151
	29/04/2022	22/04/2027	82.198
	05/12/2022	10/01/2024	4.029
	09/12/2022	15/11/2025	15.733
	28/12/2022	15/02/2027	15.461
	30/12/2022	15/03/2023	11.888
MRV (US) Holdings Corporation	30/12/2022	15/05/2023	1.623
	21/02/2020	21/02/2025	248.774
	18/02/2021	18/02/2026	79.340
	03/03/2021	18/02/2026	185.158
	25/03/2021	18/02/2026	105.805
	14/01/2022	18/02/2026	317.561
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	22/02/2022	18/02/2026	318.002
	20/10/2021	28/07/2025	7.953
Casasmais Santa Iria Ltda.	29/12/2022	15/01/2027	14.667
			2.338.930

(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	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
1 ano	1.159.659	868.351	887.372	701.278
2 anos	1.563.877	1.472.352	839.761	859.614
3 anos	2.148.563	1.122.932	867.453	872.763
4 anos	800.170	1.000.790	40.666	667.690
Após 4 anos	1.807.156	796.987	1.721.673	394.804
Total	7.479.425	5.261.412	4.356.925	3.496.149

(d) Alocação dos encargos financeiros

	Consolidado		Individual	
	2022	2021	2022	2021
Encargos financeiros brutos (*)	741.903	301.018	566.408	210.366
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	(412.816)	(181.840)	(261.383)	(114.922)
Propriedade para investimento (nota 9)	(67.895)	(24.604)	-	-
Investimentos	-	-	(70.606)	(37.563)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	261.192	94.574	234.419	57.881
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	564.384	510.941	504.898	479.190
Ajuste de conversão de moeda	(2.277)	3.055	-	-
Encargos financeiros capitalizados	480.711	206.444	331.989	152.485
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(234.441)	(148.220)	(144.583)	(88.112)
Depreciação	-	(86)	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(48.824)	(6.442)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	(3.358)	(1.308)	(33.406)	(38.665)
Saldo final	756.195	564.384	658.898	504.898
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos (nota 7)	701.420	523.045	484.206	367.406
Investimentos	-	3.358	174.692	137.492
Propriedade para investimento	54.775	37.981	-	-
	756.195	564.384	658.898	504.898

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 13,94% a.a. (6,18% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

(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, 14ª, e 2ª (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)*, 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 17ª, 18ª, 19ª, 21ª, 22ª e 5ª (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 demonstrações financeiras.
- Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às demonstrações financeiras 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 ao valor apresentado na conta "imóveis a comercializar" do balanço patrimonial.
- Custo a apropriar corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia se encontrava em conformidade com as cláusulas restritivas dos seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

Outras obrigações contratuais:

O Grupo tem certas obrigações contratuais para os contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures, que devem ser cumpridas durante o período da dívida, tais como: cumprir os pagamentos previstos em contrato; itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência; itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos; não realizar cessão de direitos dos contratos sem anuência do agente financeiro; garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos ou bens; garantir a integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros; não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis, e no controle acionário; comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato; prestar informações nos prazos solicitados nos contratos; não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil; não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observar as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor; garantir o cumprimento de todas as leis, regras e regulamentos em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos; não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados; garantir a manutenção da capacidade de honrar com as garantias apresentadas nos contratos; manter válidas as licenças pertinentes ao funcionamento do negócio; expropriação, nacionalização, desapropriação ou afins de ativos ou ações, por qualquer autoridade governamental; não conclusão da obra dentro do prazo contratual, retardamento ou paralisação da mesma sem a devida justificativa aceita pelo agente financeiro; vender, hipotecar, obras de demolição, alteração ou acréscimo de modo a comprometer a manutenção ou realização da garantia dada, sem prévio e expresso consentimento do agente financeiro; requerimento de certa qualificação de risco por parte da agência contratada, dentre outras. A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos.

13. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
INCC	453.513	708.215	130.549	464.630
IGP-M	73.676	152.406	66.319	121.932
IPCA	435.432	310.971	161.300	117.195
Outros indexadores	160.111	125.715	60.259	71.088
Não remunerados	3.296.961	3.629.440	2.126.132	2.621.181
Ajuste a valor presente	(127.052)	(127.960)	(71.776)	(80.646)
Total	4.292.641	4.798.787	2.472.783	3.315.380
Circulante	961.985	768.854	391.952	520.020
Não circulante	3.330.656	4.029.933	2.080.831	2.795.360
	4.292.641	4.798.787	2.472.783	3.315.380

Em 31 de dezembro de 2022, do total das contas a pagar de terrenos, R\$2.518.088 no Consolidado e R\$1.585.619 no Individual, refere-se a permuta financeira (R\$2.702.642 e R\$1.889.299 em 31 de dezembro de 2021, no Consolidado e Individual, respectivamente). Os juros provenientes da atualização destes saldos são capitalizados integralmente na rubrica 'Imóveis a comercializar' e são apropriados ao resultado quando da respectiva incorporação e venda das unidades imobiliárias. A capitalização destes custos cessa quando os ativos relacionados estão prontos para o uso ou venda pretendidos.

O ajuste a valor presente foi calculado para os pagamentos de terrenos conforme critérios descritos na nota 2.2 (v).

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 31 de dezembro de 2022, R\$496.432 (R\$191.551 em 31 de dezembro de 2021) 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\$231.670 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 31 de dezembro de 2022, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$1.615.367 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\$1.810.970 em 31 de dezembro de 2021).

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

	Consolidado	
	2022	2021
Saldo inicial	4.798.787	4.814.111
Adições	211.052	647.707
Pagamentos	(802.133)	(796.025)
Juros e AVP	84.935	132.994
Saldo final	4.292.641	4.798.787

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
1 ano	961.985	768.854	391.952	520.020
2 anos	1.751.421	1.967.439	716.986	941.483
3 anos	546.287	742.914	433.874	622.045
4 anos	267.875	459.925	226.029	416.856
Após 4 anos	765.073	859.655	703.942	814.976
Total	4.292.641	4.798.787	2.472.783	3.315.380

14. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Adiantamentos por recebimentos	120.955	154.843	61.271	80.165
Adiantamentos por permutas	363.359	401.889	251.053	232.544
	484.314	556.732	312.324	312.709
Circulante	230.772	227.884	132.865	125.742
Não circulante	253.542	328.848	179.459	186.967
	484.314	556.732	312.324	312.709

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 31 de dezembro de 2022, do total de adiantamentos por permutas, R\$189.098 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\$157.767 em 31 de dezembro de 2021).

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
1 ano	230.772	227.884	132.865	125.742
2 anos	148.392	187.663	103.251	104.084
Após 2 anos	105.150	141.185	76.208	82.883
Total	484.314	556.732	312.324	312.709

Adiantamentos por recebimentos

Nas vendas de unidades não concluídas, os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica “Adiantamentos de clientes”, classificados no passivo circulante e não circulante, conforme demonstrado acima, de acordo com a expectativa de execução da obra. Estes saldos não têm incidência de encargos financeiros.

Adiantamentos por permutas

Os saldos de adiantamentos por permutas referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo que a liquidação ocorre ao longo da evolução da obra até a entrega das unidades imobiliárias concluídas, de acordo com o contrato.

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	31/12/22	31/12/21
1 ano	821.148	752.419
2 anos	268.568	8.767
Após 2 anos	10.076	10.077
	1.099.792	771.263

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

15. Obrigações sociais e trabalhistas

	Consolidado		Individual	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Salários e ordenados	31.360	40.794	14.640	15.054
Encargos sociais	23.751	22.891	11.422	11.456
Provisão de férias, 13º salário e encargos	92.994	88.819	45.315	44.177
Provisão para PLR de empregados e administradores	28.937	24.325	-	21.825
Outros	1.057	1.541	759	797
Total	178.099	178.370	72.136	93.309

A participação dos empregados e administradores nos lucros e resultados, conforme disposto na legislação em vigor, pode ocorrer baseada em programas espontâneos mantidos pelas companhias ou em acordos com os empregados ou com as entidades sindicais.

16. Obrigações fiscais

	Consolidado		Individual	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Imposto de renda e contribuição social	46.002	34.440	5.425	21.102
PIS e COFINS a recolher	71.205	60.022	60.757	48.187
Impostos e contribuições retidos de terceiros	14.486	13.401	7.646	7.927
Impostos e contribuições retidos sobre salários	13.041	11.922	9.579	9.035
Outros	1.090	584	197	(148)
Total	145.824	120.369	83.604	86.103

Em 31 de dezembro de 2022, o montante de impostos a recuperar provenientes, essencialmente, dos créditos dos custos incorridos de unidades (PIS e COFINS) e aplicações financeiras foi de R\$109.807 e R\$79.457 no Consolidado e no Individual, respectivamente (R\$112.659 e R\$62.048 em 31 de dezembro de 2021), classificados na rubrica “Tributos a recuperar”, no ativo circulante.

17. Provisão para manutenção de imóveis

A Companhia e controladas oferecem garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes a 2,20% do custo de construção em 31 de dezembro de 2022 e de 2021. Esta estimativa é baseada em médias históricas e expectativas de desembolsos futuros, de acordo com análises do departamento de engenharia da Companhia, revisadas anualmente. A provisão é registrada à medida da evolução física da obra aplicando-se o percentual supracitado sobre os custos reais incorridos.

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	206.562	165.899	115.385	90.816
Adições	153.245	174.888	79.514	99.656
Baixas	(115.966)	(134.225)	(66.969)	(75.087)
Saldo final	243.841	206.562	127.930	115.385
Circulante	55.871	46.367	32.470	24.520
Não circulante	187.970	160.195	95.460	90.865
	243.841	206.562	127.930	115.385

18. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Companhia e controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal de suas operações, envolvendo aspectos essencialmente cíveis e trabalhistas. Desta forma, mantém provisão, em montante suficiente, para cobertura nas ações com expectativa de prováveis desembolsos de caixa.

Com base em informações de seus assessores legais, na análise das ações em curso e no histórico de soluções dos processos, a Administração da Companhia, acredita que as provisões constituídas referentes aos riscos prováveis são em montante suficiente para cobrir as perdas estimadas e que a decisão final nas ações não venha a impactar substancialmente a sua posição patrimonial.

A movimentação das provisões é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Reversões	Pagamentos	Atualização monetária	Saldo final
Consolidado:						
Cíveis	51.989	116.904	(8.623)	(134.577)	7.395	33.088
Trabalhistas	42.293	32.501	(4.541)	(37.702)	6.797	39.348
Outros	395	1.674	(289)	(1.465)	78	393
Total - exercício 2022	94.677	151.079	(13.453)	(173.744)	14.270	72.829
Total - exercício 2021	102.144	141.414	(21.238)	(143.718)	16.075	94.677
Individual:						
Cíveis	26.175	67.303	(5.428)	(76.376)	3.419	15.093
Trabalhistas	36.909	28.098	(2.988)	(33.638)	5.947	34.328
Outros	300	889	(229)	(727)	61	294
Total - exercício 2022	63.384	96.290	(8.645)	(110.741)	9.427	49.715
Total - exercício 2021	71.706	90.916	(14.303)	(95.948)	11.013	63.384

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			
	31/12/22		31/12/21		31/12/22		31/12/21	
	Total de ações	Ações prováveis						
Cíveis	16.598	1.710	19.169	2.664	9.636	975	10.796	1.444
Trabalhistas	2.471	614	2.589	615	1.683	432	1.714	431
Outras	1.363	22	1.336	27	1.072	17	1.066	22
Total	20.432	2.346	23.094	3.306	12.391	1.424	13.576	1.897

Conforme demonstrado acima, a principal composição das causas em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 e das adições dos exercícios 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\$577.883 e R\$443.768 no Consolidado e Individual, respectivamente, em 31 de dezembro de 2022 (R\$519.920 e R\$396.735 em 31 de dezembro de 2021, no Consolidado e Individual, respectivamente). O referido montante em 31 de dezembro de 2022, 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 estes processos, classificados como de probabilidade de perda possível, não foi constituída provisão para fazer face a eventuais perdas contingentes.

A base dos processos judiciais, conforme demonstrada em quadros acima, é bastante pulverizada, não existindo processos individualmente relevantes a serem divulgados, exceto do já mencionado no parágrafo acima.

A Administração do Grupo, tendo em vista os prazos e a dinâmica dos sistemas judiciário, tributário e regulatório, acredita não ser praticável fornecer informações úteis aos usuários destas Demonstrações Financeiras a respeito do momento de eventuais saídas de caixa, bem como de qualquer possibilidade de reembolsos. Adicionalmente, a Administração do Grupo acredita que eventuais desembolsos em excesso aos montantes provisionados, após o desfecho dos respectivos processos, não afetarão, de forma relevante, o resultado das operações e a posição financeira do Grupo.

19. Partes relacionadas

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	15.027	135.329	-	-	6.801	135.309	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs									
SPEs	[6]	48.599	41.247	-	-	1.165.368	950.658	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	281	92	-	-	281	92	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	770	730	-	-	770	730	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	24.445	26.158	-	-	18.232	23.458	-	-
Outros ativos									
Investidas									
SCPs e SPEs									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[24]	-	-	-	-	-	3.223	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporação e Construções S.A.	[8]	699	1.052	-	-	667	471	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[8]	1.712	379	-	-	1.707	-	-	-
Prime Incorporações e Construções S.A.	[24]	3.975	-	-	-	3.975	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[24]	-	4.451	-	-	-	4.451	-	-
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[5]	-	288	-	-	-	288	-	-
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	502	1.072	-	-	87	660	-	-
Acionista controlador	[9]	19.082	24.735	-	-	19.082	24.735	-	-
Fornecedores									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	-	-	43.029	61.492
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	1	51	-	-	1	47
Radio Itatiaia Ltda.	[18]	-	-	-	19	-	-	-	19
Novus Mídia S.A.	[18]	-	-	215	-	-	-	215	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[20]	-	-	243.951	129.144	-	-	121.582	49.349
Contas a pagar por aquisição de investimento									
Outras partes relacionadas									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[11]	-	-	13.970	14.797	-	-	-	-
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[19]	-	-	-	6.423	-	-	-	6.423
Obrigações com empresas ligadas (Outras contas a pagar)									
Investidas									
SPEs									
SPEs	[12]	-	-	-	4.326	-	-	-	5.627
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[13]	-	-	116.727	60.701	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[13]	-	-	93.529	74.352	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[13]	-	-	9.933	38.658	-	-	-	-
Costellis International Limited	[17]	-	-	25.851	35.048	-	-	25.851	35.048
Passivo de arrendamento (Outras contas a pagar)									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[14]	-	-	69.727	74.042	-	-	67.276	72.347
Lakeside office, LLC	[16]	-	-	8.698	-	-	-	-	-
Outras contas a pagar									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[22]	-	-	8.008	-	-	-	8.008	-

	Consolidado				Individual			
	Receita		Custo / despesa		Receita		Custo / despesa	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Receita operacional líquida								
Receitas de serviços de construção								
Controladas								
MRV Construções Ltda.	[2]	3.263	3.516	-	-	-	-	-
Receita financeira								
Aplicações financeiras e TVM								
Outras partes relacionadas								
Banco Inter S.A.	[1]	14.550	8.234	-	-	13.560	8.234	-
Créditos com empresas ligadas								
Controladas em conjunto								
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	61	21	-	-	61	21	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	126	222	-	-	126	222	-
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	[7]	-	165	-	-	-	-	-
Outras partes relacionadas								
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	2.795	1.676	-	-	2.222	1.436	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas								
Controladas								
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[3]	-	-	-	-	2.304	1.589	-
Controladas em conjunto								
Prime Incorporações e Construções S.A.	[3]	3.539	2.967	-	-	3.539	2.967	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[3]	3.665	3.381	-	-	3.665	3.381	-
Outras partes relacionadas:								
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[3]	2.849	1.535	-	-	2.849	1.535	-
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	111	82	-	-	111	82	-
Banco Inter S.A.	[5]	2.701	2.649	-	-	2.701	2.649	-
Acionista controlador	[9]	977	1.221	-	-	977	1.221	-
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[19]	-	2.328	-	-	-	2.328	-
Resultado financeiro								
Outras partes relacionadas:								
Costellis International Limited	[17]	9.197	-	-	7.402	9.197	-	7.402
Outras partes relacionadas								
Banco Inter S.A.	[21]	-	-	28.037	-	-	-	8.696
Banco Inter S.A.	[22]	-	-	1.811	-	-	-	1.811
Custos e despesas operacionais								
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados								
Controladas								
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	-	-	320.261 383.579
Despesas gerais e administrativas								
Outras partes relacionadas								
T Lott Advocacia	[10]	-	-	4.840	5.774	-	-	4.539 5.390
Conei Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[14]	-	-	8.065	7.855	-	-	7.776 7.583
Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.	[15]	-	-	473	235	-	-	473 235
Radio Itatiaia Ltda.	[18]	-	-	656	939	-	-	656 939
Novus Midia S.A.	[18]	-	-	215	194	-	-	215 194
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[25]	-	-	522	385	-	-	522 385
Lakeside office, LLC	[16]	-	-	2.252	971	-	-	-
South Tamiami Airport Park, LLC	[23]	-	-	258	129	-	-	-

- [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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022, as aplicações apresentaram rendimento de 105,3% da taxa DI no Consolidado e Individual (142,8% no exercício findo em 31 de dezembro de 2021).
- [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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 montam em R\$693.070 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 31 de dezembro de 2022, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações encontra-se apresentado na rubrica de fornecedores e monta em R\$30.836.
- [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 31 de dezembro de 2022, R\$23.162 no Consolidado e R\$16.949 no Individual (R\$22.722 no Consolidado e R\$21.209 no Individual em 31 de dezembro de 2021), têm rendimentos calculados substancialmente atrelados à taxa DI, acrescidos de taxa pré-fixada de 4,00% a.a., no Consolidado e Individual (2,98% a 4,00% a.a. em 31 de dezembro de 2021).
- [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. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo a receber inclui ajuste a valor presente de R\$1.362 (R\$2.339 em 31 de dezembro de 2021) 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 abril de 2022, foi assinado aditivo repactuando o pagamento no montante de R\$11.695 para quatro parcelas de R\$532 de janeiro a abril de 2023 e nove parcelas de R\$1.063 de maio de 2023 a janeiro de 2024.

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo a pagar inclui ajuste a valor presente de R\$265 (R\$669 em 31 de dezembro de 2021) e a despesa reconhecida refere-se à correção do contrato.

- [12] Refere-se a valores recebidos de investidas que serão refletidos no investimento da Companhia nestas SPEs após a conclusão do processo formal de redução de capital das mesmas. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes a saldos com coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [13] 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.
- [14] 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 31 de dezembro de 2022, estabelecem pagamento total mensal (bruto de tributos) de R\$648 (R\$660 em 31 de dezembro de 2021).
- 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 31 de dezembro de 2022 e de 2021, estabelece pagamento mensal total de R\$6. As despesas registradas no resultado desta controlada em conjunto, líquidas de crédito de PIS e COFINS, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foi de R\$78 (R\$77 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021).
- [15] 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.
- [16] Refere-se a contrato de arrendamento da sede da controlada Resia. A empresa proprietária do imóvel tem como sócio o acionista controlador da Companhia. O contrato tem vigência até 31 de outubro de 2026. Em 31 de dezembro de 2022, estabelece pagamento total mensal de US\$39 (US\$15 em 31 de dezembro de 2021).
- [17] 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.
- [18] Refere-se a serviços de propaganda e publicidade contratados junto a veículos de imprensa ligados ao acionista controlador da Companhia.

- [19] 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 à essa correção citada e a receita refere-se à ganho por compra vantajosa.
- [20] 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.
- [21] Refere-se ao desconto de cessão originado em operações de venda de recebíveis efetuadas em 2022.
- [22] Refere-se a cessão de créditos advindos da contratação de fornecedor de gás natural para instalações em empreendimentos da Companhia.
- [23] Refere-se a contrato de depósito alugado pela controlada Resia. A empresa proprietária do imóvel tem como sócio o acionista controlador da Companhia. Em 31 de dezembro de 2022, estabelece pagamento total mensal de US\$4 (US\$2 em 31 de dezembro de 2021).
- [24] Refere-se a dividendos a receber.

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		Individual	
	2022	2021	2022	2021
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	42.144	38.936	21.525	19.604
Participação nos lucros e resultados	2.893	9.730	-	8.730
Benefícios assistenciais	646	606	493	501
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	856	763	773	692
Plano de opção de ações	10.739	8.098	10.155	7.401
	57.278	58.133	32.946	36.928

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

Em 29 de abril de 2022, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária a remuneração global da Administração da Companhia no valor de R\$37.477.

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 31 de dezembro de 2022, o capital social da Companhia é de R\$4.615.408 (R\$4.615.171 em 31 de dezembro de 2021), representado por 483.233 mil ações ordinárias conforme demonstrado a seguir:

Acionistas	Quantidade (em milhares) de ações em			
	31/12/22		31/12/21	
	Ordinárias	%	Ordinárias	%
Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador)	177.050	36,6	182.208	37,7
Administradores	3.530	0,7	5.779	1,2
Conselho fiscal e comitês executivos	207	0,1	262	0,1
Ações em tesouraria	1	-	1	-
Outros acionistas	302.445	62,6	294.625	61,0
Total	483.233	100,0	482.875	100,0

De acordo com o parágrafo 5º do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, os acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, que pode ser exercido no prazo legal de 30 (trinta) dias.

Cada ação confere ao respectivo titular direito a um voto nas Assembleias Gerais da Companhia. De acordo com o Estatuto Social e com o Contrato de Participação no Novo Mercado, a Companhia não poderá emitir ação sem direito a voto ou com direito de voto restrito ou partes beneficiárias.

De acordo com o artigo 6º do Estatuto Social da Companhia, o capital social poderá ser aumentado, por deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária, até o limite de R\$7.000.000 (sete bilhões de reais), incluídas as ações já emitidas, sem guardar proporção entre as ações já existentes. Respeitando tal limite, a Companhia poderá emitir ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição. Qualquer aumento de capital que exceda o limite do capital autorizado deverá ser aprovado pelos acionistas em Assembleia Geral (AG). Cada ação ordinária é indivisível, conferindo ao seu titular o direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais de acionistas.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, 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
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:	(mil)	R\$	R\$mil	R\$mil	(mil)
07/01/22 Aumento de capital	358	0,66	237	4.615.408	483.233
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021:					
07/01/21 Aumento de capital	921	6,24	5.747	4.615.171	482.875

(b) Ações em tesouraria

Em 31 de agosto de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração, o novo programa de recompra de ações da Companhia, que deverá ser liquidado até 03 de março de 2023, 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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, conforme demonstrado abaixo:

Espécie	Quantidade (mil)				R\$
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Saldo final	Valor de mercado (*)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:					
Ações ordinárias	1	-	-	1	8
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021:					
Ações ordinárias	1	-	-	1	12

(*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A., transferiu 967 mil ações de sua própria emissão para novos acionistas minoritários, pelo valor total de R\$1.570. A Companhia registrou o efeito reflexo desta transação, no valor de R\$732, nas rubricas “Ações em tesouraria” na demonstração das mutações do patrimônio líquido, conforme sua respectiva participação acionária.

(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. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia constituiu reserva legal no montante de R\$40.247, conforme previsto no artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações.

Reserva de retenção de lucros (reapresentado)

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 (constituição de reserva de lucros no valor de R\$547.652 em 31 de dezembro de 2021).

(e) Plano de opções de ações

O Conselho de Administração da Companhia cria periodicamente Programas de Opção de Ações, onde são definidos o número de ações que os beneficiários terão direito de subscrever com o exercício da opção, o preço de subscrição, o prazo máximo para exercício da opção, normas sobre transferência de opções e quaisquer restrições às ações recebidas pelo exercício da opção. O preço de emissão das ações a serem subscritas pelos integrantes do plano, em decorrência do exercício da opção, será equivalente à média dos 30 (trinta) pregões anteriores à data da concessão (“preço de exercício”).

Os executivos e empregados da Companhia, inclusive de controladas, direta ou indiretamente, poderão ser habilitados a participar do referido plano. Caso o contrato de trabalho ou o mandato do colaborador venha a cessar em razão: (a) de, respectivamente, pedido de demissão ou renúncia; ou (b) demissão (com ou sem justa causa) ou destituição (com ou sem justo motivo), obedecida, conforme for o caso, a definição de justo motivo prevista na legislação societária ou de justa causa prevista na legislação trabalhista, o que for aplicável, as opções cujo direito de exercício: (i) não tenha sido adquirido, até tal data, serão canceladas; e (ii) já tenha sido adquirido até tal data, poderão ser exercidas em até

90 dias, contados da data de término do respectivo contrato de trabalho ou mandato, mediante notificação por escrito enviada ao presidente do Conselho de Administração da Companhia, sendo que, após tal prazo, serão canceladas.

Em caso de morte do beneficiário, seus sucessores terão o direito de exercer eventuais opções não exercidas, independentemente da observância de períodos de restrição à venda de ações no âmbito do Programa e mesmo que o direito ao exercício ainda não tenha sido adquirido, imediatamente e pelo prazo de exercício previsto no respectivo programa, sendo que o número de ações a que os sucessores do beneficiário fazem jus será calculado pro rata de acordo com o plano.

Os acionistas da Companhia, nos termos do art. 171, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, não têm preferência no exercício da opção de compra de ações.

Em 08 de agosto de 2022, foi aprovado pelo Conselho de Administração, a emissão do programa 17 do plano de opções de ações, outorgando para diretores e gestores, até 2.670 mil opções com *vesting period* de até 5 anos e prazo final de exercício em dezembro de 2029. O valor justo das opções é de R\$4,70 cada, totalizando, pós-estimativa de cancelamento, custo de remuneração de R\$11.296 que será reconhecido no resultado ao longo do *vesting period*.

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

Programa	Plano	Aprovação	Opções (mil)	Período de <i>Vesting</i>	Preço de exercício	Participantes	Prazo final de exercício
7	I	01/06/15	1.454	Até 5 anos	R\$ 6,84	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/22
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
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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 2022 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
7	-	551	-	-	(551)	-
8	23	847	-	-	-	847
9	56	1.257	-	(26)	-	1.231
10	64	1.631	-	(29)	-	1.602
11	69	2.229	-	(29)	-	2.200
12	63	2.158	-	(26)	-	2.132
15	7	3.200	-	-	-	3.200
16	66	2.340	-	(32)	-	2.308
17	75	-	2.627	-	-	2.627
		14.213	2.627	(142)	(551)	16.147
Preço de exercício médio ponderado das opções		13,04	8,45	13,95	6,84	12,50

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 2021 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
6	-	351	-	-	(351)	-
7	11	551	-	-	-	551
8	23	848	-	-	(1)	847
9	60	1.290	-	(27)	(6)	1.257
10	69	1.666	-	(34)	(1)	1.631
11	73	2.282	-	(53)	-	2.229
12	66	2.208	-	(50)	-	2.158
15	7	-	3.200	-	-	3.200
16	69	-	2.340	-	-	2.340
		9.196	5.540	(164)	(359)	14.213
Preço de exercício médio ponderado das opções		13,23	12,35	14,34	6,66	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	-	-	-	1,0
9	1.231	-	-	-	2,0
10	1.602	1.452	-	-	3,0
11	413	1.946	1.801	1,0	4,0
12	310	3.022	5.288	2,0	5,0
15	320	3.932	15.073	8,1	11,1
16	462	3.078	5.171	3,0	6,0
17	263	2.338	8.360	4,1	7,1
1 - Urba	450	717	1.246	2,0	5,0
2 - Urba	55	183	429	3,0	6,0
2022	5.953	16.668	37.368	7,5	11,1
2021	4.161	12.807	45.138	9,3	12,7

O preço médio ponderado de mercado das ações exercidas no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, considerando a data de cada exercício, foi de R\$7,54 (R\$11,44 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

Os custos das opções de ações provenientes de controladas e controladas em conjunto, reconhecidos de forma reflexa, foram de R\$699 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (R\$595 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

A Companhia registra nas demonstrações financeiras o custo das opções de ações emitidas com base no seu valor justo. Os valores justos dos programas foram estimados com base no modelo de valorização de opções Black & Scholes, tendo sido consideradas as seguintes premissas:

	7	8	9	10	11	12	15	16	17	1 - Urba	2 - Urba
Preço de exercício	R\$ 6,84	R\$ 10,42	R\$ 14,80	R\$ 14,52	R\$ 15,51	R\$ 12,73	R\$ 12,35	R\$ 12,35	R\$ 8,45	R\$ 1,34	R\$ 1,49
Taxa livre de risco	12,60%	11,04%	10,54%	10,28%	7,82%	7,11%	12,00%	11,82%	13,14%	7,11%	8,27%
Duração do exercício em anos	7	7	8	8	8	8	12	7	7	8	8
Volatilidade anualizada esperada	56,84%	55,14%	53,20%	36,47%	33,39%	40,75%	42,90%	43,40%	46,01%	42,14%	42,49%
Dividendos esperados	5%	5%	5%	5%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Valor justo da opção na data de outorga por ação	R\$ 3,56	R\$ 4,97	R\$ 5,35	R\$ 5,05	R\$ 4,98	R\$ 7,43	R\$ 7,65	R\$ 4,97	R\$ 4,70	R\$ 1,20	R\$ 1,15

A volatilidade esperada foi calculada pelo histórico da Companhia até a data do início de cada plano. A taxa de juros livre de risco foi baseada na projeção anualizada da taxa DI, considerando o prazo esperado de exercício das opções outorgadas, na data de início de cada plano.

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%
I - Urba	14/08/20	5.000	3.548	70,96%

Em 31 de dezembro de 2022, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 16.147 mil ações, o que representaria uma diluição de 3,23% em relação ao total de ações da Companhia de 483.233 mil.

(f) Dividendos

Mínimo obrigatório e adicional proposto

De acordo com o Estatuto Social da Companhia e com a Lei das Sociedades por Ações, é conferido aos titulares de ações de emissão da Companhia direito ao recebimento de dividendos ou outras distribuições realizadas relativamente às ações de emissão da Companhia, na proporção de suas participações no capital social.

Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, que poderá ser diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão da mesma reserva formada em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a realizar formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedade por Ações.

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.

Os dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2020, no valor de R\$130.658, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 23 de abril de 2021 e foram pagos no dia 11 de maio de 2021, sendo R\$0,27058506 por ação, sem correção monetária, conforme a posição acionária do dia 29 de abril de 2021.

Os dividendos adicionais propostos do exercício de 2020, no valor de R\$78.395, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 23 de abril de 2021 e foram pagos no dia 16 de dezembro de 2021, sendo R\$0,16235104 por ação.

Extraordinários

Em 13 de janeiro de 2021, foi aprovado em Reunião do Conselho de Administração, a distribuição de dividendos extraordinários no valor de R\$100.000, à conta de reserva de retenção de lucros, os quais foram pagos no dia 28 de janeiro de 2021, sendo R\$0,207093497 por ação, conforme posição acionária do dia 18 de janeiro de 2021.

(g) Participações não controladoras

	Consolidado	
	2022	2021
Saldo no início do exercício	479.992	361.254
Transações de capital	9.809	5.577
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	149.135	(35.002)
Ajuste de conversão de moedas	8.844	5.972
Varição das participações indiretas	45.900	44.459
Participação nos lucros do exercício	53.185	97.732
Saldo no fim do exercício	746.865	479.992

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, as alterações de participações societárias da Companhia em controladas geraram um aumento de acionistas não controladores de R\$9.809 e uma perda de R\$7.876 para os acionistas da Controladora (um aumento de acionistas não controladores de R\$5.577 um ganho de R\$1.410 para os acionistas da Controladora, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021) 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	
	2022	2021
	(Reapresentado)	(Reapresentado)
Resultado básico por ação:		
Resultado líquido do exercício	(176.648)	779.073
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	483.226	482.859
Resultado por ação básico - em R\$	<u>(0,36556)</u>	<u>1,61346</u>
Resultado diluído por ação:		
Resultado líquido do exercício	(176.648)	779.073
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	483.226	482.859
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares de ações)	-	2.215
Total de ações após efeito diluidor (mil)	483.226	485.074
Resultado por ação diluído - em R\$	<u>(0,36556)</u>	<u>1,60609</u>

(i) Ajustes de conversão de moeda

Os saldos são decorrentes essencialmente da conversão das demonstrações financeiras 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).

21. Informação por segmento

A Administração da Companhia definiu os segmentos operacionais com base nos relatórios utilizados para a tomada de decisões estratégicas pelo Conselho de Administração, diferenciação dos produtos e localização geográfica. Foram identificados quatro segmentos operacionais, os quais são gerenciados separadamente, como segue:

- i. Incorporação imobiliária: segmento responsável pela incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros. O desenvolvimento e a construção dos empreendimentos são realizados diretamente pela Companhia, controladas e controladas em conjunto;
- ii. Luggo: Locação de imóveis residenciais no Brasil: este segmento é responsável pela incorporação e locação de imóveis residenciais no Brasil próximos a centros urbanos e prestação de diversos outros serviços de atendimento e facilitação para o locatário. O Grupo tem como estratégia desenvolver os empreendimentos (mediante construção de ativos próprios), disponibilizá-los para locação e, a depender das condições de mercado, venda dos empreendimentos.
- iii. Resia: Locação de imóveis residenciais nos Estados Unidos (EUA): este segmento é responsável pela incorporação e locação de imóveis residenciais nos Estados Unidos (EUA) próximos a centros urbanos e prestação de diversos outros serviços de atendimento e facilitação para o locatário. A estratégia do Grupo é desenvolver projetos (através da construção de ativos próprios), disponibilizá-los para arrendamento e, dependendo das condições de mercado, vender estes imóveis.
- iv. Loteamento: divisão responsável pelo desenvolvimento e comercialização de lotes urbanos residenciais e comerciais.

A composição patrimonial do Grupo em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 e do resultado, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, segregado por segmentos operacionais são conforme segue:

	31/12/22					31/12/21				
	Incorporação imobiliária	Resia	Luggo	Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Resia	Luggo	Loteamento	Consolidado
Ativo						(Reapresentado)				
Caixa, equivalentes de caixa e TVM	2.256.359	373.478	186.809	75.306	2.891.952	2.167.015	448.968	85.570	48.314	2.749.867
Clientes	3.891.254	1.049	22	272.779	4.165.104	3.829.583	1.602	15.410	271.135	4.117.730
Estoques	8.667.384	-	1.972	559.086	9.228.442	8.865.443	-	1.819	299.612	9.166.874
Propriedades para investimento (PPI)	-	3.732.628	363.535	-	4.096.163	-	2.198.589	294.625	-	2.493.214
Outros ativos	1.782.162	364.034	5.354	68.118	2.219.668	1.523.452	176.997	9.402	83.892	1.793.743
Total do ativo	16.597.159	4.471.189	557.692	975.289	22.601.329	16.385.493	2.826.156	406.826	702.953	20.321.428
Passivo e patrimônio líquido										
Empréstimos, financiamentos e debêntures	4.915.473	2.179.966	67.162	266.575	7.429.176	3.778.998	1.369.812	73.002	142.107	5.363.919
Contas a pagar por aquisição de terrenos	3.952.336	-	42.575	297.730	4.292.641	4.583.482	-	5.704	209.601	4.798.787
Adiantamento de clientes	467.251	-	617	16.446	484.314	545.719	-	2.706	8.307	556.732
Outros passivos	2.909.548	738.653	20.227	152.462	3.820.890	2.514.817	404.596	31.089	77.862	3.028.364
Total do passivo	12.244.608	2.918.619	130.581	733.213	16.027.021	11.423.016	1.774.408	112.501	437.877	13.747.802
Ativos líquidos do segmento operacional	4.352.551	1.552.570	427.111	242.076	6.574.308	4.962.477	1.051.748	294.325	265.076	6.573.626
Tota do passivo e patrimônio líquido	16.597.159	4.471.189	557.692	975.289	22.601.329	16.385.493	2.826.156	406.826	702.953	20.321.428

	2022					2021				
	Incorporação imobiliária	Resia	Luggo	Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Resia	Luggo	Loteamento	Consolidado
	(Reapresentado)					(Reapresentado)				
Receita operacional líquida	6.392.884	24.173	1.372	226.856	6.645.285	6.839.812	76.503	1.082	188.804	7.106.201
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(5.151.262)	(12.824)	(1.390)	(162.255)	(5.327.731)	(5.114.254)	(44.171)	(607)	(118.324)	(5.277.356)
Lucro bruto	1.241.622	11.349	(18)	64.601	1.317.554	1.725.558	32.332	475	70.480	1.828.845
Receitas (despesas) operacionais:										
Despesas com vendas, gerais e administrativas	(1.028.296)	(174.019)	(10.450)	(59.504)	(1.272.269)	(999.233)	(99.874)	(3.621)	(42.971)	(1.145.699)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(108.841)	527.276	11.019	(2.517)	426.937	(113.591)	591.061	25.290	(4.447)	498.313
Resultado de equivalência patrimonial	(118.395)	-	-	8.555	(109.840)	(62.721)	-	-	10.372	(52.349)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	(13.910)	364.606	551	11.135	362.382	550.013	523.519	22.144	33.434	1.129.110
Resultado financeiro	(209.233)	(20.224)	1.323	(8.655)	(236.789)	37.449	(15.319)	(158)	3.120	25.092
Resultado antes do IR e CS	(223.143)	344.382	1.874	2.480	125.593	587.462	508.200	21.986	36.554	1.154.202
Imposto de renda e contribuição social	(132.944)	(104.450)	(57)	(11.605)	(249.056)	(138.403)	(132.191)	(2)	(6.801)	(277.397)
Resultado líquido do exercício	(356.087)	239.932	1.817	(9.125)	(123.463)	449.059	376.009	21.984	29.753	876.805

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 exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021:

	Consolidado		Individual	
	2022	2021	2022	2021
	(Reapresentado)		(Reapresentado)	
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária e loteamento	7.139.428	7.720.190	3.330.656	4.141.994
Unidades imobiliárias permutadas	28.183	30.212	12.823	7.853
Locação e administração de imóveis residenciais	26.157	77.911	1.918	1.408
Receitas de serviços de construção (nota 19 [2])	3.263	3.516	-	-
Distratos	(303.211)	(502.645)	(128.844)	(262.829)
Provisão para risco de crédito	(102.720)	(73.265)	(52.468)	(33.607)
	6.791.100	7.255.919	3.164.085	3.854.819
Impostos sobre as vendas	(145.815)	(149.718)	(65.726)	(77.728)
Receita operacional líquida	6.645.285	7.106.201	3.098.359	3.777.091

Os valores referentes às unidades em construção registrados no Consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 são como segue:

	Consolidado	
	2022	2021
Receita líquida proveniente de unidades em construção	5.541.529	6.457.792
Custos dos imóveis vendidos em construção	(4.443.150)	(4.729.717)
Lucro bruto reconhecido	1.098.379	1.728.075

Os valores dos adiantamentos recebidos para os contratos em andamento em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 são de R\$141.087 e R\$181.843, respectivamente.

Os critérios e práticas contábeis no reconhecimento de receitas estão descritos na nota 2.2 (a).

O tratamento contábil para distratos de contratos de promessa de compra e venda está descrito nas notas 2.2 (a) e 6.

23. Custos e despesas operacionais

	Consolidado		Individual	
	2022	2021	2022	2021
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 12 (d))	(234.441)	(148.220)	(144.583)	(88.112)
Custo de locação e administração de imóveis	(14.214)	(44.778)	(1.390)	(607)
Custos de terrenos, construção e manutenção	(5.079.076)	(5.084.358)	(2.484.928)	(2.803.393)
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(5.327.731)	(5.277.356)	(2.630.901)	(2.892.112)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(491.303)	(413.845)	(277.356)	(263.377)
Honorários da administração	(42.144)	(38.936)	(21.525)	(19.604)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(32.143)	(32.687)	-	(21.485)
Plano de ações	(16.668)	(12.807)	(15.768)	(11.872)
Comissões e corretagens	(152.225)	(161.972)	(68.752)	(83.659)
Consultorias e serviços	(128.117)	(114.747)	(114.461)	(101.217)
Propaganda e publicidade	(158.264)	(142.774)	(106.591)	(95.877)
Utilidades	(10.852)	(11.129)	(9.001)	(8.846)
Depreciação e amortização	(73.292)	(61.503)	(60.719)	(52.188)
Treinamentos	(2.361)	(4.898)	(2.056)	(1.121)
Outras	(164.900)	(150.401)	(145.997)	(129.484)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(1.272.269)	(1.145.699)	(822.226)	(788.730)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(661.701)	(642.309)	(428.896)	(418.365)
Despesas gerais e administrativas	(610.568)	(503.390)	(393.330)	(370.365)
	(1.272.269)	(1.145.699)	(822.226)	(788.730)

	Consolidado		Individual	
	2022	2021	2022	2021
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	(44.490)	(52.727)	(28.577)	(33.021)
Resultado na venda de imobilizado	15.941	(1.462)	16.068	(1.464)
Doações – Instituto MRV	(7.059)	(6.478)	(7.059)	(6.478)
Lucro na venda de ativos / empreendimentos (*)	624.142	642.246	28.970	26.004
Outras:				
Receitas	26.791	16.091	19.802	16.886
Despesas	(188.388)	(99.357)	(82.228)	(53.820)
Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas	426.937	498.313	(53.024)	(51.893)

(*) Em 2022, o Consolidado refere-se a venda dos empreendimentos Coral Reef, Village at Tradition, Harbor Grove e Oak Enclave da controlada Resia e Florença Garden e Solar dos Campos da Luggo. Em 2021, refere-se a venda dos empreendimentos Lake Osborne, Mangonia Lake, Banyan Ridge e Tamiami Landings da controlada Resia e Luggo Cabral e Luggo Piqueri da Luggo. No Individual referem-se às vendas da Luggo mencionadas anteriormente.

24. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado		Individual	
	2022	2021	2022	2021
	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 12 (d))	(261.192)	(94.574)	(234.419)	(57.881)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	(210.887)	(81.829)	(210.918)	(81.567)
Despesa com venda da carteira	(53.274)	(25.937)	(21.320)	(11.598)
Taxas, tarifas e impostos	(18.372)	(14.620)	(8.361)	(7.454)
Outras despesas financeiras	(50.401)	(21.244)	(18.284)	(20.443)
	(594.126)	(238.204)	(493.302)	(178.943)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	189.959	93.981	150.914	83.173
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	-	10.497	-	-
Juros de contratos de mútuo (nota 19 [7])	2.982	2.084	2.409	1.679
Outras receitas financeiras	56.657	34.130	32.257	14.681
	249.598	140.692	185.580	99.533
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	107.739	122.604	56.754	60.824
	357.337	263.296	242.334	160.357
Resultado financeiro	(236.789)	25.092	(250.968)	(18.586)

25. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

O Grupo administra seu capital para assegurar a continuidade das suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital do Grupo é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada na nota 12, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, detalhados nas notas 4 e 5, respectivamente) e pelo patrimônio líquido do Grupo.

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital do Grupo. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento do Grupo.

A Administração tem como objetivo manter os índices de endividamento em linha com as exigências de seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures. Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, os índices de endividamento são conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
	(Reapresentado)		(Reapresentado)	
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7.429.176	5.363.919	4.312.171	3.471.435
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(2.891.952)	(2.749.867)	(1.745.305)	(1.617.288)
Dívida Líquida	4.537.224	2.614.052	2.566.866	1.854.147
Patrimônio líquido ("PL")	6.574.308	6.573.626	5.827.443	6.093.634
Dívida Líquida / PL	69,0%	39,8%	44,0%	30,4%

O Grupo não está sujeito a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais descritas na nota 12.

(b) Categorias de instrumentos financeiros e valor justo

Consolidado	Nota	31/12/22		31/12/21	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
(Reapresentado)					
Ativos financeiros:					
Custo amortizado					
		4.932.915	4.932.915	5.125.991	5.125.991
Clientes por incorporação de imóveis	6	4.010.364	4.010.364	4.115.602	4.115.602
Créditos com empresas ligadas		74.095	74.095	68.227	68.227
Caixa e bancos	4	693.716	693.716	940.034	940.034
Clientes por prestação de serviços	6	154.740	154.740	2.128	2.128
Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado) [1]					
		2.231.305	2.231.305	1.860.482	1.860.482
Fundos de investimentos restritos	5	1.571.302	1.571.302	1.539.149	1.539.149
Aplicação vinculada em conta corrente	5	336.937	336.937	-	-
Fundos de investimentos não restritos	4	7	7	86	86
Certificados de depósitos bancários (CDB) [3]		163.954	163.954	2.064	2.064
Operações compromissadas	4	21.472	21.472	6.432	6.432
Conta <i>escrow</i>	5	56.899	56.899	188.576	188.576
Letras do tesouro dos Estados Unidos	5	10.780	10.780	2.774	2.774
Cédulas de créditos bancários (CCB)	5	1.084	1.084	-	-
Aplicação vinculada em poupança		35.799	35.799	70.535	70.535
Consórcio imobiliário e outros	5	2	2	217	217
Instrumentos financeiros derivativos [2]	25 (b)	33.069	33.069	50.649	50.649
Passivos financeiros:					
Custo amortizado					
		11.986.853	11.929.546	10.941.963	10.959.513
Empréstimos, financiamentos e debêntures		5.514.076	5.456.769	4.679.871	4.697.421
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	4.292.641	4.292.641	4.798.787	4.798.787
Contas a pagar por aquisição de investimento		55.596	55.596	47.635	47.635
Fornecedores		895.087	895.087	716.428	716.428
Outras contas a pagar		897.698	897.698	611.949	611.949
Passivo de cessão	6	331.755	331.755	87.293	87.293
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge) [2]					
		2.291.099	2.291.099	789.204	789.204
Empréstimos, financiamentos e debêntures		1.915.100	1.915.100	684.048	684.048
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	375.999	375.999	105.156	105.156
Outras contas a pagar [4]		25.851	25.851	35.048	35.048

[1] Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras 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 valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures foi estimado pela Administração do Grupo, considerando o valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

A Administração entende que os demais instrumentos financeiros, os quais são reconhecidos nas demonstrações financeiras pelos seus valores contábeis, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores justos.

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

Tipo de operação	Moeda	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/22			Outros resultados abrangentes
								Valor justo do derivativo	Efeito total acumulado no resultado		
								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)

(*) O preço da ação de fechamento em 31/12/22 foi de R\$7,60/ação. Caso o preço da ação atinja o piso de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$4,50/ação, representaria uma perda adicional estimada de R\$93.650 e caso o preço da ação atinja o teto de 100% da volatilidade dos últimos 24 meses chegando em R\$16,12/ação, representaria um ganho líquido aproximado de R\$94.332, revertendo desta forma a perda registrada 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	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

Em 31 de dezembro de 2021, a posição dos contratos de *swap* é como segue:

Tipo de operação	Moeda	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/21			Outros resultados abrangentes
								Valor justo do derivativo	Efeito total acumulado no resultado		
								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	2.393	2.470	2.413	6	57	(51)	-
Swap (*)	R\$	03/17	IPCA + 8,25% / 132,2% DI	02/22	80.000	104.634	82.668	22.368	21.966	402	-
Swap (*)	R\$	09/17	IPCA + 6,45% / 122,1% DI	09/24	121.200	155.092	124.291	28.275	30.801	(2.526)	-
Swap (*)	R\$	04/21	IPCA + 5,43% / DI + 1,65%	04/31	403.720	435.111	411.597	(10.003)	23.514	(33.517)	-
Swap	R\$	09/21	MRVE3 / DI + 1,75%	01/23 e 02/23	328.484	293.676	336.981	(49.877)	-	(49.877)	-
Swap (*)	US\$	02/20	Dólar + 4% / 76% DI	02/25	208.487	17.826	9.334	(10.082)	8.492	-	(9.377)
Swap (*)	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 2,94%	02/26	201.600	5.902	2.836	(17.763)	3.066	-	(17.707)
Swap (*)	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 3,20%	02/26	114.900	3.094	1.463	(8.775)	1.631	-	(8.826)
Swap (*)	US\$	02/21	Dólar + 3,80% / DI - 2,16%	02/26	80.759	2.604	1.630	(8.656)	974	-	(8.497)
Swap (**)	US\$	11/19	Libor dólar / 1,60%	11/29	-	-	-	-	-	(3.075)	-
								(54.507)	90.501	(88.644)	(44.407)

(*) Derivativos designados como instrumento de *hedge*, conforme metodologia de contabilidade de *hedge*.

(**) Derivativo resgatado antecipadamente em dezembro de 2021.

	Consolidado	Individual
Ativo circulante	22.368	22.368
Ativo não circulante	28.281	28.275
Total do ativo	50.649	50.643
Passivo não circulante	105.156	105.156

	Efeito no resultado / outros resultados abrangentes					
	Consolidado			Individual		
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
2022:						
Efeito no resultado						
Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	(25.775)	(58.931)	(84.706)	(25.775)	(58.931)	(84.706)
Swaps com <i>hedge</i> de fluxo de caixa	(41.009)	-	(41.009)	(41.009)	-	(41.009)
Swaps sem <i>hedge</i>	(39)	(163.154)	(163.193)	-	(163.185)	(163.185)
Efeito no resultado	(66.823)	(222.085)	(288.908)	(66.784)	(222.116)	(288.900)
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	11.198	11.198	-	11.198	11.198
Efeito líquido no resultado	(66.823)	(210.887)	(277.710)	(66.784)	(210.918)	(277.702)
Outros resultados abrangentes	-	(55.147)	(55.147)	-	(55.147)	(55.147)
2021:						
Efeito no resultado						
Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	53.019	(59.589)	(6.570)	53.019	(59.589)	(6.570)
Swaps com <i>hedge</i> de fluxo de caixa	9.570	-	9.570	9.570	-	9.570
Swaps sem <i>hedge</i>	(67)	(39.642)	(39.709)	-	(49.877)	(49.877)
Efeito no resultado	62.522	(99.231)	(36.709)	62.589	(109.466)	(46.877)
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	27.899	27.899	-	27.899	27.899
Efeito líquido no resultado	62.522	(71.332)	(8.810)	62.589	(81.567)	(18.978)
Outros resultados abrangentes	-	(53.073)	(53.073)	-	(53.073)	(53.073)

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 31 de dezembro de 2022 e de 2021, o Grupo não possui instrumentos financeiros não contabilizados.

Contabilidade de hedge

Conforme detalhado na nota 2.2 (e), com o objetivo de representar nas demonstrações financeiras, os efeitos das atividades de gerenciamento de riscos e eliminar o descasamento contábil e a volatilidade do resultado decorrente de mensurar instrumentos financeiros em bases diferentes, o Grupo optou por adotar a contabilidade de *hedge*.

Para avaliar se existe uma relação econômica entre o instrumento de *hedge* e o item protegido é realizada uma avaliação qualitativa da efetividade do *hedge* através da comparação dos termos críticos de ambos os instrumentos.

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
					31/12/22	2022	31/12/21	2021
9ª emissão (3ª série)	03/17	02/22	80.000	IPCA + 8,25%	-	215	(104.841)	6.150
11ª emissão (3ª série)	09/17	09/24	121.000	IPCA + 6,45%	(161.782)	2.631	(155.421)	11.382
CRI - 19ª emissão de debêntures	04/21	04/31	400.000	IPCA + 5,43%	(455.842)	(5.395)	(423.786)	10.367
CRI - 21ª emissão de debêntures	02/22	02/29	700.000	IPCA + 6,60%	(742.386)	7.621	-	-
CRI - 22ª emissão de debêntures (1ª série)	09/22	09/30	347.928	IPCA + 6,48%	(351.479)	3.450	-	-
CRI - 22ª emissão de debêntures (2ª série)	09/22	09/32	202.072	IPCA + 6,74%	(203.611)	2.676	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Itens protegidos)			1.851.000		(1.915.100)	11.198	(684.048)	27.899
				Pontas ativas				
Operação de swap	03/17	02/22	80.000	IPCA + 8,25%	-	(215)	104.841	(6.150)
Operação de swap	09/17	09/24	121.000	IPCA + 6,45%	161.800	(2.631)	155.421	(11.382)
Operação de swap	04/21	04/31	403.720	IPCA + 5,43%	456.848	5.395	423.786	(10.367)
Operação de swap	02/22	02/29	700.000	IPCA + 6,60%	741.175	(7.621)	-	-
Operação de swap	09/22	09/30	347.928	IPCA + 6,48%	351.325	(3.450)	-	-
Operação de swap	09/22	09/32	202.072	IPCA + 6,74%	203.520	(2.676)	-	-
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de hedge)			1.854.720		1.914.668	(11.198)	684.048	(27.899)
				Pontas passivas				
				132,20% DI	-	(187)	(82.473)	(1.967)
				122,10% DI	(128.731)	949	(127.146)	(6.574)
				DI + 1,65%	(458.404)	(19.341)	(433.789)	(23.149)
				DI + 1,29%	(756.591)	(18.432)	-	-
				DI + 1,00%	(368.711)	(6.205)	-	-
				DI + 1,27%	(215.223)	(4.517)	-	-
					(1.927.660)	(47.733)	(643.408)	(31.690)
				Posição líquida swap	(12.992)	(58.931)	40.640	(59.589)
				Posição líquida total	(1.928.092)	(47.733)	(643.408)	(31.690)

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 nocionais (em milhares de dólares)	Taxas	Valor justo	Outros resultados abrangentes	Valor justo	Outros resultados abrangentes
					31/12/22	2022	31/12/21	2021
Operação de swap	02/20	02/25		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 47.000	Dólar + 4%	23.350	(9.456)	36.387	(5.059)
				Pontas passivas				
				76% DI	(42.742)	3.727	(46.469)	(12.984)
				Posição líquida swap	(19.392)	(5.729)	(10.082)	(18.043)
Operação de swap	03/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 35.000	Dólar + 3,85%	22.828	(6.788)	33.143	(1.801)
				Pontas passivas				
				DI - 2,94%	(53.649)	(2.743)	(50.906)	(15.906)
				Posição líquida swap	(30.821)	(9.531)	(17.763)	(17.707)
Operação de swap	03/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 20.000	Dólar + 3,85%	13.045	(3.850)	18.939	(1.112)
				Pontas passivas				
				DI - 3,20%	(29.809)	(2.095)	(27.714)	(7.714)
				Posição líquida swap	(16.764)	(5.945)	(8.775)	(8.826)
Operação de swap	02/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 15.000	Dólar + 3,80%	9.656	(2.993)	14.020	(822)
				Pontas passivas				
				DI - 2,16%	(23.541)	(866)	(22.676)	(7.675)
				Posição líquida swap	(13.885)	(3.859)	(8.656)	(8.497)
Operação de swap	01/22	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 60.000	Dólar + 3,98%	40.455	(16.211)	-	-
				Pontas passivas				
				DI - 5,55%	(62.017)	(2.017)	-	-
				Posição líquida swap	(21.562)	(18.228)	-	-
Operação de swap	02/22	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 60.000	Dólar + 4,37%	44.419	(12.986)	-	-
				Pontas passivas				
				DI - 5,34%	(58.869)	1.131	-	-
				Posição líquida swap	(14.450)	(11.855)	-	-
				Posição líquida - total	(116.874)	(55.147)	(45.276)	(53.073)

(c) Gerenciamento de riscos

No curso normal das suas operações, o Grupo está exposto aos seguintes riscos relacionados aos seus instrumentos financeiros:

- (i) Risco de mercado: é o risco de que o valor justo ou os fluxos de caixa futuros de determinado instrumento financeiro oscilem devido às variações nas taxas de juros e índices de correção. O gerenciamento do risco de mercado é efetuado com o objetivo de garantir que o Grupo esteja exposto somente a níveis considerados aceitáveis de risco no contexto de suas operações;
- (ii) Risco de liquidez: é o risco de escassez de recursos para liquidar suas obrigações. O gerenciamento do risco de liquidez é efetuado com o objetivo de garantir que o Grupo possua os recursos necessários para liquidar seus passivos financeiros nas datas de vencimento.

O gerenciamento de riscos do Grupo é realizado pelo Conselho de Administração, Comitê de Riscos e Comitê de Finanças, mediante análises de relatórios financeiros e previsões de fluxo de caixa.

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 31 de dezembro de 2022, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2022, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2022 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no ano de 2022, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2022 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2022. 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 anual efetiva de 2022	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	1.402.785	(4.894.287)	(3.491.502)	12,33%	13,42%	(i)	1,09%	(38.057)	(23.203)
IGP-M	83.497	(73.676)	9.821	5,45%	4,54%	(ii)	-0,91%	(89)	(89)
INCC-M	1.535.742	(453.513)	1.082.229	9,41%	5,33%	(i)	-4,08%	(44.155)	(44.155)
TR	479	(543.019)	(542.540)	1,62%	2,10%	(i)	0,48%	(2.604)	(2.604)
IPCA	2.267.990	(2.539.436)	(271.446)	5,78%	5,33%	(ii)	-0,46%	1.249	1.249
Poupança	372.736	(218.781)	153.955	7,14%	8,23%	(ii)	1,09%	1.678	1.678
TLP	-	(206.263)	(206.263)	11,01%	10,56%	(iii)	-0,46%	949	579
								(81.029)	(66.545)
Cenário I									
DI	1.402.785	(4.894.287)	(3.491.502)	12,33%	16,78%		4,45%	(155.372)	(94.730)
IGP-M	83.497	(73.676)	9.821	5,45%	3,40%		-2,05%	(201)	(201)
INCC-M	1.535.742	(453.513)	1.082.229	9,41%	4,00%		-5,41%	(58.549)	(58.549)
TR	479	(543.019)	(542.540)	1,62%	2,63%		1,01%	(5.480)	(5.480)
IPCA	2.267.990	(2.539.436)	(271.446)	5,78%	6,66%		0,88%	(2.389)	(2.389)
Poupança	372.736	(218.781)	153.955	7,14%	6,17%		-0,97%	(1.493)	(1.493)
TLP	-	(206.263)	(206.263)	11,01%	13,20%		2,19%	(4.517)	(2.754)
								(228.001)	(165.596)
Cenário II									
DI	1.402.785	(4.894.287)	(3.491.502)	12,33%	20,13%		7,80%	(272.337)	(166.044)
IGP-M	83.497	(73.676)	9.821	5,45%	2,27%		-3,18%	(312)	(312)
INCC-M	1.535.742	(453.513)	1.082.229	9,41%	2,66%		-6,75%	(73.050)	(73.050)
TR	479	(543.019)	(542.540)	1,62%	3,15%		1,53%	(8.301)	(8.301)
IPCA	2.267.990	(2.539.436)	(271.446)	5,78%	7,99%		2,21%	(5.999)	(5.999)
Poupança	372.736	(218.781)	153.955	7,14%	4,11%		-3,03%	(4.665)	(4.665)
TLP	-	(206.263)	(206.263)	11,01%	15,84%		4,83%	(9.963)	(6.074)
								(374.627)	(264.445)

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

(iii) Dados obtidos no site do BNDIS.

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.

Conforme requerido pelo CPC 40 / IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2023.

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

A tabela a seguir mostra em detalhe o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos do Grupo e os prazos de amortização contratuais, essencialmente representados por empréstimos, financiamentos, debêntures, fornecedores e contas a pagar por aquisição de terrenos. A tabela foi elaborada de acordo com 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 31 de dezembro de 2022 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	2.467.514	2.538.399	2.075.095	3.344.173	10.425.181
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	67.291	64.932	298.788	911.802	1.342.813
Passivos não remunerados	1.883.695	1.613.132	453.219	928.370	4.878.416
Total	4.418.500	4.216.463	2.827.102	5.184.345	16.646.410
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	1.577.726	1.406.776	1.184.750	2.983.070	7.152.322
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	17.566	10.949	10.676	85.291	124.482
Passivos não remunerados	907.384	760.804	403.170	870.235	2.941.593
Total	2.502.676	2.178.529	1.598.596	3.938.596	10.218.397

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\$5,48, valor 5% acima da taxa de câmbio de fechamento de 31 de dezembro de 2022 (R\$5,22) 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\$5,22	R\$5,48	R\$6,52	R\$7,83
Empréstimos e financiamentos	(417.802)	(2.179.966)	(2.288.964)	(2.724.957)	(3.269.948)
Fornecedores	(60.645)	(316.427)	(332.249)	(395.534)	(474.641)
Outras contas a pagar	(67.560)	(352.506)	(370.133)	(440.635)	(528.762)
(-) Caixa, equivalentes de caixa e TVM	71.579	373.478	392.152	466.847	560.217
Passivo líquido exposto	(474.428)	(2.475.421)	(2.599.194)	(3.094.279)	(3.713.134)
Efeito líquido no resultado			-	-	-
Efeito líquido no patrimônio líquido			(123.773)	(618.858)	(1.237.713)

(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).
- 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.

26. Impostos correntes e diferidos

Os impostos passivos de recolhimento diferido apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Imposto de renda (IRPJ)	75.587	154.207	19.206	22.185
Contribuição social (CSLL)	24.712	24.435	10.036	11.597
Total - IR e CS	100.299	178.642	29.242	33.782
PIS	13.524	13.652	5.507	6.508
COFINS	63.232	63.275	25.957	30.030
Total - PIS e COFINS	76.756	76.927	31.464	36.538
Total geral	177.055	255.569	60.706	70.320
Circulante	84.825	79.056	35.764	40.128
Não circulante	92.230	176.513	24.942	30.192
	177.055	255.569	60.706	70.320

A movimentação do IRPJ e CSLL passivo diferido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	178.642	62.721	33.782	31.991
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Resultado do exercício	(69.248)	117.291	(4.540)	1.791
Ajuste de conversão de moeda	(9.095)	(1.370)	-	-
Saldo final	100.299	178.642	29.242	33.782

Os efeitos de imposto de renda pessoa jurídica (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL) sobre as diferenças temporárias são demonstrados como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Lucros no exterior advindos da controlada MRV (US)	28.280	107.676	-	-
Parcela não recebida por incorporação de imóveis	74.832	75.775	30.670	37.194
(-) Adiantamentos de clientes	(2.813)	(4.809)	(1.428)	(3.412)
Valor líquido	100.299	178.642	29.242	33.782

A conciliação das despesas de IRPJ e CSLL, nominais e efetivas, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2022	2021	2022	2021
	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)	(Reapresentado)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	125.593	1.154.202	(109.579)	876.132
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(42.702)	(392.429)	37.257	(297.885)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Equivalência patrimonial bruta de juros capitalizados baixados	(36.204)	(17.354)	68.417	153.863
Patrimônios de afetação	186.802	357.557	61.911	179.533
Despesas indedutíveis e prejuízos fiscais não constituídos	(310.574)	(224.154)	(310.574)	(224.154)
Resultado com swaps	(75.503)	796	(75.503)	796
Efeitos de compensação de prejuízo fiscal não reconhecido	-	-	159.920	124.389
Subsidiárias tributáveis pelo regime especial de tributação (RET)	(68.878)	(63.403)	-	-
Outras (adições) exclusões permanentes	98.003	61.590	(8.497)	(33.601)
Despesa no resultado	(249.056)	(277.397)	(67.069)	(97.059)
Corrente	(318.304)	(160.106)	(71.609)	(95.268)
Diferido	69.248	(117.291)	4.540	(1.791)
	(249.056)	(277.397)	(67.069)	(97.059)
Alíquota efetiva	198%	24%	-61%	11%

O Grupo possui prejuízos fiscais para os quais não reconheceu imposto diferido ativo, por não haver expectativa de lucros tributáveis futuros. Em 31 de dezembro de 2022, o prejuízo fiscal é de R\$553.141 (R\$614.964 em 31 de dezembro de 2021) e o ativo fiscal diferido não reconhecido é de R\$188.068 (R\$209.088 em 31 de dezembro de 2021), que nunca expirará.

27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado		Individual	
	2022	2021	2022	2021
Encargos financeiros capitalizados (nota 12 (d))	480.711	206.444	331.989	152.485
Direito de uso - CPC 06 (R2)	145.553	18.973	8.797	18.310
Ajuste de conversão de moedas:				
Propriedades para investimento	(126.152)	134.525	-	-
Imobilizado (nota 10)	(3.656)	3.723	-	-
Intangível (nota 11)	(507)	743	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(80.056)	92.076	-	-
Transferências PPI (nota 9):				
De estoque	75.848	56.524	56.114	62.983
Para controladas	-	-	(129.915)	-
Dividendos propostos	-	194.205	-	191.174

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	
	31/12/22	31/12/21	31/12/22	31/12/21
Empreendimentos em construção				
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas				
<u>Empreendimentos em construção:</u>				
(a) Receita de vendas contratadas	16.615.052	27.661.684	8.487.320	15.721.046
<u>Receita de vendas apropriadas:</u>				
Receita de vendas apropriadas	(15.070.341)	(25.639.708)	(7.828.404)	(14.686.281)
Distratos - receitas estornadas	7.339	11.782	1.397	2.873
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(15.063.002)	(25.627.926)	(7.827.007)	(14.683.408)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	1.552.050	2.033.758	660.313	1.037.638
(ii) Receita de indenização por distratos	304	369	19	11 (*)
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita	9	276	2	139 (*)
(iv) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	7.339	11.782	1.397	2.873
Ajustes em contas a receber de clientes	(5.868)	(10.278)	(1.303)	(2.819)
Receita indenização por distratos	(304)	(369)	(19)	(11)
Passivo - devolução por distrato	1.167	1.135	75	43
(v) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (**)				
<u>Empreendimentos em construção:</u>				
(a) Custo orçado	10.744.339	16.961.327	5.581.775	9.650.196
<u>Custo incorrido:</u>				
Custos de construção	(9.731.121)	(15.631.929)	(5.164.355)	(8.978.253)
Distratos - custos de construção	2.685	4.136	531	848
(b) Custo incorrido líquido	(9.728.436)	(15.627.793)	(5.163.824)	(8.977.405)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	1.015.903	1.333.534	417.951	672.791
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	90,54%	92,14%	92,51%	83,25%
(vi) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque (**)				
<u>Empreendimentos em construção:</u>				
(a) Custo orçado	6.527.240	5.839.733	2.605.794	2.811.209
(b) Custo incorrido	(2.401.848)	(2.394.309)	(938.524)	(1.096.060)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	4.125.392	3.445.424	1.667.270	1.715.149

(*) 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 31 de dezembro de 2022, 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.	11.793.187
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.	201.927
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.	639.505
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.	72.879
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.	2.496.500
Seguro garantia do construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	1.728.284
Seguro de riscos diversos	Garante ao agente financeiro, indenização decorrente de danos causados aos equipamentos que são objeto dos contratos de Finance/Leasing em andamento.	2.495
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.	84.610
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	904.018
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.	12.171
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.	88.418
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.	624.547
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.	244.226
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	255.986
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.	139.056
Seguro garantia para obras de infraestrutura	Garante a execução das obras de infraestrutura no empreendimento exigidas pela instituição para viabilização do empreendimento.	355.137
Seguro garantia locatícia	Garante indenização ao locador o recebimento de aluguéis, IPTU, condomínio e despesas acessórias caso não sejam pagos pelo locatário.	113
Seguro garantia financeiro	Garante a indenização ao vendedor do terreno por meio de pagamento em dinheiro em caso de impossibilidade ou insolvência do Tomador.	303.540

30. Compromisso

Em 23 de dezembro de 2020, a Companhia assinou junto à Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda. e o Clube Atlético Mineiro (CAM) contrato de patrocínio de *naming rights* do novo estádio do CAM, que confere à MRV o direito exclusivo à nomeação oficial do local como “Arena MRV” bem como à nomeação de diversos espaços físicos e não físicos. O contrato entrou em vigor em março de 2021, data da aprovação pelo Conselho de Administração da Companhia, com vigência de dez anos após a concessão da “Licença de Operação”. Em janeiro de 2023, se deu início aos pagamentos de 120 prestações mensais e sucessivas de R\$587 cada, corrigidas mensalmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA (total R\$70.461) e a posse efetiva dos mencionados direitos. Em função desse evento futuro, nenhum ativo e passivo foi registrado nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

31. Evento subsequente

Em janeiro de 2023, a Companhia liquidou parcialmente operações de equity swap mencionadas na nota 25 (b) para 5.450 mil ações pelo valor total de R\$47 milhões, contratando simultaneamente nova operação com vencimento em julho de 2024, atualizado pela taxa DI + 1,38% a.a. a 1,40% a.a.

Em 19 de janeiro de 2023, o Conselho de administração aprovou o novo programa para recompra de ações de emissão da Companhia com limite de aquisição de até 24.145.100 ações ordinárias, com vigência até 31 de março de 2024.

Em 28 de fevereiro de 2023, a *Standard and Poor's* (S&P) publicou seu relatório, alterando o rating nacional de longo prazo da Companhia para ‘brAA-’. Este evento enseja na convocação da Assembleia Geral de Investidores (AGI) para a deliberação de eventual vencimento antecipado da 22ª emissão de debêntures da Companhia, que lastreia o CRI da 32ª emissão da True Securitizadora. Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia se encontrava em conformidade com a cláusula restritiva existente visto que a medição do rating do referido CRI é trimestral e foi avaliado pela S&P como AAA para o quarto trimestre de 2022, conforme relatório publicado em 10 de fevereiro de 2023.

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, referente à 22ª emissão de debêntures da Companhia, 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.

No dia 08 de fevereiro de 2023, o Supremo Tribunal Federal concluiu o julgamento dos Temas 881 e 885 no sentido da perda dos efeitos de decisões individuais transitadas em julgado, a partir de mudança posterior de entendimento da corte, em questões tributárias. A Companhia realizou uma avaliação e não foi identificado nenhum caso, que tenha efeito significativo sobre suas operações.

Em 21 de junho de 2023, foi concluída a distribuição pública da 24ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única. A emissão é composta por 97.380 debêntures de R\$1 cada, no valor total de R\$97.380, com vencimento de 2 anos, remuneração de CDI + 2,20% a.a. com pagamentos de juros e principal no vencimento.

Em 29 de junho de 2023, a controlada Resia concluiu a venda do empreendimento Pine Ridge no valor de R\$374.220 e lucro de R\$83.087.

A Companhia está analisando a possibilidade de realizar uma oferta pública primária de ações (“Potencial Oferta”), tendo contratado, para a análise sobre sua viabilidade e a eventual prestação de serviços no âmbito desta Potencial Oferta determinadas instituições financeiras e afiliadas, para a prestação de serviços de assessoria financeira no âmbito da Potencial Oferta, incluindo trabalhos preparatórios para a definição da viabilidade e dos termos da Potencial Oferta. A efetiva realização da Potencial Oferta ainda está sob análise da Companhia, sendo que, até a data de emissão destas demonstrações financeiras, não há qualquer decisão tomada acerca da efetiva realização da Potencial Oferta, seus eventuais termos e condições, a qual está sujeita à obtenção das aprovações societárias pertinentes, às condições políticas

e macroeconômicas favoráveis e aos procedimentos inerentes à realização de ofertas públicas na forma da regulamentação vigente, dentre outros fatores alheios à vontade da Companhia.

32. Autorização para emissão das demonstrações financeiras

Essas demonstrações financeiras foram analisadas pelo Comitê de Auditoria e pelo Conselho Fiscal e autorizadas para emissão pela Diretoria em 05 de julho de 2023.

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/MF nº 08.343.492/0001-20
NIRE 31.300.023.907
Companhia Aberta

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A** (“Companhia”), em cumprimento às disposições legais, de acordo com o previsto no Art. 163 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e suas atribuições estatutárias, examinou o Relatório Anual da Administração e as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, com absorção do prejuízo pela reserva de retenção de lucro.

Com base nos exames efetuados e considerando o Relatório Anual da Administração e as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, e, ainda, o parecer dos Auditores Independentes, Ernst & Young, bem como as informações e esclarecimentos recebidos da Diretoria de Controladoria, dos Diretores da Sociedade e dos Auditores retro mencionados, o Conselho Fiscal, de forma unânime, opina que as Demonstrações Financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, bem como o Relatório Anual da Administração representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A** em 31 de dezembro de 2022 e estão em condições de serem apreciados e aprovados pela Assembleia Geral Ordinária de Acionistas, não tendo qualquer ressalva.

Belo Horizonte, 06 de março de 2023.

Sicomar Benigno de Araújo Soares
Membro do Conselho Fiscal

Paulino Ferreira Leite
Membro do Conselho Fiscal

Thiago da Costa e Silva Lott
Membro do Conselho Fiscal

Sobre o Comitê de Auditoria Estatutário:

O Comitê de Auditoria Estatutário ("Comitê") da MRV Engenharia e Participações S.A ("Companhia") é um órgão estatutário de funcionamento permanente e de assessoramento do Conselho de Administração da Companhia, com autonomia operacional e financeira.

Como parte do processo de evolução contínua da governança corporativa da Companhia e atendimento a regulação do Regulamento do Novo Mercado da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão ("Regulamento do Novo Mercado"), o Comitê teve sua instalação aprovada através de alteração no Estatuto Social, artigos 26, 31 e 32, na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 16 de abril de 2020.

Seu Regimento Interno ("Regimento") foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião realizada em 14 de abril de 2020 e encontra-se disponível na [página de RI](#) da Companhia.

Composição:

Em conformidade com o artigo 31 do Estatuto Social da Companhia, e item 4. do seu Regimento, o Comitê deve ser formado por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros efetivos, eleitos pelo Conselho de Administração, para um mandato unificado de 2 anos, sendo permitida reeleição, sendo que (i) a maioria dos seus membros deverá ser independente, conforme critérios de independência estabelecidos pelo Regulamento do Novo Mercado e pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e demais regulamentações aplicáveis; (ii) ao menos 1 (um) membro deverá ser conselheiro independente da Companhia, conforme definição do Regulamento do Novo Mercado e (iii) ao menos 1 (um) membro deverá ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, de controles internos, informações e operações financeiras e de auditoria, cumulativamente, nos termos da regulamentação aplicável, sendo possível tal requisito seja cumulado pelo conselheiro independente previsto no item (i).

Atualmente, o Comitê da Companhia é composto por 3 (três) membros, os quais foram eleitos na reunião do Conselho de Administração realizada em 14 de abril de 2020 e reeleitos em 13 de janeiro de 2022, para um mandato de 2 (dois) anos, sendo: (i) 2 (dois) membros independentes (que atendem aos critérios de independência estabelecidos no Regulamento do Novo Mercado e pela CVM); e (ii) 1 (um) deles especialista em contabilidade e finanças, não exercendo outra função na Companhia, em consonância ao exigido no artigo 22, inciso V do Regulamento do Novo Mercado. Dentre os membros eleitos para composição do Comitê, um exerce a função de Coordenador.

São membros do Comitê: Antônio Kandir (coordenador do Comitê e conselheiro independente), Leonardo Guimarães Corrêa (secretário do Comitê), e Pierre Carvalho Magalhães (especialista em contabilidade e finanças).

**Antônio
Kandir**



Coordenador
do Comitê e
conselheiro
independente

**Leonardo Guimarães
Corrêa**



Secretário
do Comitê

**Pierre Carvalho
e Magalhães**



Especialista
em
contabilidade
e finanças

Atribuições e Responsabilidades:

O Comitê tem como principais objetivos supervisionar a qualidade e integridade dos relatórios financeiros, a aderência às normas legais, estatutárias e regulatórias, a adequação dos processos relativos à gestão de riscos e as atividades da auditoria interna e auditoria independente da Companhia.

As análises do Comitê são baseadas nas informações recebidas pela Administração da Companhia, pela Auditoria Independente e pelas áreas de auditoria interna, gerenciamento de riscos e de controles internos.

As competências do Comitê são elencadas no seu [Regimento](#) e são desempenhadas em estrita conformidade com as exigências previstas na Resolução CVM nº. 80, no Regulamento do Novo Mercado, nas recomendações do Manual de Melhores Práticas de Governança Corporativa do Instituto Brasileiro de Governança Corporativa ("IBGC"), no Estatuto Social da Companhia e àquelas definidas no seu Regimento, quais sejam:

- Monitorar o controle da qualidade das demonstrações financeiras, dos controles internos, e do gerenciamento de riscos e *compliance* - Item 22, do Anexo D da Resolução CVM nº 80;
- Monitorar a efetividade do trabalho dos auditores independentes e sua independência, reportando ao Conselho de Administração a evolução dos trabalhos - Item 24, alínea "a", item ii, do Anexo D da Resolução CVM nº 80.
- Opinar na contratação e destituição dos serviços de auditoria independente - Art. 22, inciso IV, alínea "a" do Regulamento do Novo Mercado.
- Avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras - Art. 22, inciso IV, alínea "b" do Regulamento do Novo Mercado.
- Avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, incluindo os riscos operacionais, financeiros, estratégicos e de imagem, acompanhando e supervisionando o processo de gerenciamento de riscos - Art. 22, inciso IV, alínea "d" do Regulamento do Novo Mercado.

- ▶ Avaliar, monitorar e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas, incluindo a Política de Transações entre Partes Relacionadas - Art. 22, inciso IV, alínea “e” do Regulamento do Novo Mercado.

- ▶ Avaliar por meio da recepção e tratamento de informações a respeito do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis a Companhia, além de regulamentos e códigos internos, garantindo a proteção do prestador e da confidencialidade da informação - Art. 22, inciso IV, alínea “f” do Regulamento do Novo Mercado.

- ▶ Informar suas atividades trimestralmente ao Conselho de Administração da Companhia, constando em ata o mencionado reporte - Art. 22, §2º do Regulamento do Novo Mercado.

- ▶ Acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia, incluindo a qualidade dos seus trabalhos, estrutura existente, plano de trabalho e resultados dos trabalhos realizados - Recomendação do Manual de Melhores Práticas de Governança Corporativa do IBGC.

Reuniões realizadas e principais assuntos discutidos em 2022:

O Comitê possui Plano de Trabalho definido anualmente para o adequado planejamento e execução de suas responsabilidades.

O Comitê reuniu-se 07 (sete) vezes no exercício social de 2022 e 01 (uma) vez em 2023 até o fechamento deste relatório, visando o atendimento das obrigações legais e regimentais. Também participaram das reuniões as áreas de (i) Controladoria; (ii) Jurídico; (iii) Auditoria Interna; (iv) Governança, Riscos, *Compliance* e Privacidade; (v) Qualidade e Pós Entrega, (vi) Planejamento Estratégico; (vii) Negócios e Comercial; (viii) Tributário; (ix) Marketing; (x) Projetos; (xi) Back Office Produção; além da Auditoria Independente e o Conselho Fiscal da Companhia.

Dentre os assuntos discutidos destacam-se os seguintes:

▶ REUNIÃO REALIZADA EM 28 DE JANEIRO DE 2022	
ORDEM DO DIA	FUNÇÃO RELACIONADA
Alteração da auditoria independente da Companhia	Opinar na contratação e destituição dos serviços de auditoria independente. Art. 22, inciso IV, alínea “a” do Regulamento do Novo Mercado

▶ REUNIÃO REALIZADA EM 14 DE MARÇO DE 2022	
ORDEM DO DIA	FUNÇÃO RELACIONADA
Relatório do Auditor Independente quanto as Demonstrações Financeiras do exercício de 2021	Monitorar o controle da qualidade das demonstrações financeiras, dos controles internos, e do gerenciamento de riscos e <i>compliance</i> . Item 22, do Anexo D da Resolução CVM nº 80

Follow-up das frentes de trabalho desenvolvidas no exercício de 2021 pelo Auditor Independente	Monitorar a efetividade do trabalho dos auditores independentes e sua independência, reportando ao Conselho de Administração a evolução dos trabalhos. Item 24, do Anexo D da Resolução CVM nº 80
Ratificação da Auditoria Independente	
Aprovação do Relatório Anual do Comitê	Divulgar, anualmente, relatório resumido do Comitê de Auditoria contemplando as reuniões realizadas e os principais assuntos discutidos, destacando as recomendações feitas pelo Comitê ao Conselho de Administração da Companhia. Art. 22, §1º do regulamento do Novo Mercado
Aprovação do calendário anual de reuniões para o exercício de 2022	Possuir calendário anual de reuniões, estabelecido na primeira reunião anual do Comitê. Item 5.1. do Regimento Interno do Comitê
Início do processo de avaliação do Comitê quanto trabalhos desenvolvidos no exercício de 2021	Estruturar e divulgar um processo de avaliação do Comitê. Art. 18 do Regulamento do Novo Mercado
Avaliação da Política de Destinação de Resultados	Avaliar, monitorar e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas, incluindo a Política de Transações entre Partes Relacionadas. Art. 22, inciso IV, alínea "e" do Regulamento do Novo Mercado

 REUNIÃO REALIZADA EM 10 DE MAIO DE 2022	
ORDEM DO DIA	FUNÇÃO RELACIONADA
Avaliação das Informações Trimestrais (ITR) do 1º trimestre de 2022 para divulgação em 11/05/22	Avaliar se as Informações Trimestrais foram corretamente elaboradas, se refletem adequadamente a situação da Companhia e se estão em consonância com demais informações apresentadas pela organização. Art. 22, inciso IV, alínea "b" do Regulamento do Novo Mercado
Avaliação do Plano de Trabalho a ser desenvolvido pelas áreas de Auditoria Interna, Riscos, Compliance e Privacidade para o exercício de 2022	Acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia, incluindo a qualidade dos seus trabalhos, estrutura existente, plano de trabalho e resultados dos trabalhos realizados. Recomendação do Manual de Melhores Práticas de Governança Corporativa do IBGC
Reporte das atividades desenvolvidas pela área de (i) Privacidade; (ii) Riscos e Auditoria Interna; e (iii) Compliance.	

 REUNIÃO REALIZADA EM 20 DE JULHO DE 2022	
ORDEM DO DIA	FUNÇÃO RELACIONADA
Acompanhamento Pro Soluta e Inadimplência	Avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, incluindo os riscos operacionais, financeiros, estratégicos e de imagem, acompanhando e supervisionando o processo de gerenciamento de riscos. Art. 22, inciso IV, alínea "d" do Regulamento do Novo Mercado
Apresentação dos relatórios dos empreendimentos Luggo	
Apresentação dos relatórios dos empreendimentos Sensia	
Relatório do Auditor Independente sobre os controles internos	Monitorar a efetividade do trabalho dos auditores independentes e sua independência, reportando ao Conselho de Administração a evolução dos trabalhos Item 24, do Anexo D da Resolução CVM nº 80
Análise dos resultados do Processo de Avaliação	Estruturar e divulgar um processo de avaliação do Comitê. Art. 18 do Regulamento do Novo Mercado

REUNIÃO REALIZADA EM 09 DE AGOSTO DE 2022	
ORDEM DO DIA	FUNÇÃO RELACIONADA
Avaliação das Informações Trimestrais (ITR) do 2º trimestre de 2022 para divulgação em 10/08/2022	Avaliar se as Informações Trimestrais foram corretamente elaboradas, se refletem adequadamente a situação da Companhia e se estão em consonância com demais informações apresentadas pela organização. Art. 22, inciso IV, alínea "b" do Regulamento do Novo Mercado
Reporte trimestral das atividades desenvolvidas pelas áreas de (i) Privacidade; (ii) Riscos e Auditoria Interna; e (iii) Compliance.	Acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia, incluindo a qualidade dos seus trabalhos, estrutura existente, plano de trabalho e resultados dos trabalhos realizados. Recomendação do Manual de Melhores Práticas de Governança Corporativa do IBGC

REUNIÃO REALIZADA EM 19 DE SETEMBRO DE 2022	
ORDEM DO DIA	FUNÇÃO RELACIONADA
Apresentação do Desenvolvimento Imobiliário.	Avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, incluindo os riscos operacionais, financeiros, estratégicos e de imagem, acompanhando e supervisionando o processo de gerenciamento de riscos. Art. 22, inciso IV, alínea "d" do Regulamento do Novo Mercado
Plano de Trabalho da Auditoria Independente.	Monitorar a efetividade do trabalho dos auditores independentes e sua independência, reportando ao Conselho de Administração a evolução dos trabalhos. Item 24, do Anexo D da Resolução CVM nº 80

REUNIÃO REALIZADA EM 09 DE NOVEMBRO DE 2022	
ORDEM DO DIA	FUNÇÃO RELACIONADA
Avaliação das Informações Trimestrais (ITR) do 3º trimestre de 2022 para divulgação em 09/11/2022	Avaliar se as Informações Trimestrais foram corretamente elaboradas, se refletem adequadamente a situação da Companhia e se estão em consonância com demais informações apresentadas pela organização. Art. 22, inciso IV, alínea "b" do Regulamento do Novo Mercado
Apresentação do Planejamento Financeiro e Controladoria	Avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, incluindo os riscos operacionais, financeiros, estratégicos e de imagem, acompanhando e supervisionando o processo de gerenciamento de riscos. Art. 22, inciso IV, alínea "d" do Regulamento do Novo Mercado

REUNIÃO REALIZADA EM 06 DE MARÇO DE 2023	
ORDEM DO DIA	FUNÇÃO RELACIONADA
Relatório do Auditor Independente quanto as Demonstrações Financeiras do exercício de 2022	Monitorar o controle da qualidade das demonstrações financeiras, dos controles internos, e do gerenciamento de riscos e <i>compliance</i> . Item 22, do Anexo D da Resolução CVM nº 80
Follow-up das frentes de trabalho desenvolvidas no exercício de 2021 pelo Auditor Independente	Monitorar a efetividade do trabalho dos auditores independentes e sua independência, reportando ao Conselho de Administração a evolução dos trabalhos. Item 24, do Anexo D da Resolução CVM nº 80
Ratificação da Auditoria Independente	

Aprovação do Relatório Anual do Comitê	Divulgar, anualmente, relatório resumido do Comitê de Auditoria contemplando as reuniões realizadas e os principais assuntos discutidos, destacando as recomendações feitas pelo Comitê ao Conselho de Administração da Companhia. Art. 22, §2º do regulamento do Novo Mercado
Aprovação do calendário anual de reuniões para o exercício de 2023	Possuir calendário anual de reuniões, estabelecido na primeira reunião anual do Comitê. Item 5.1.do Regimento Interno do Comitê
Início do processo de avaliação do Comitê quanto trabalhos desenvolvidos no exercício de 2022	Estruturar e divulgar um processo de avaliação do Comitê. Art. 18 do Regulamento do Novo Mercado
Avaliação do Plano de Trabalho a ser desenvolvido pelas áreas de Auditoria Interna, Riscos, Compliance e Privacidade para o exercício de 2022	Acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia, incluindo a qualidade dos seus trabalhos, estrutura existente, plano de trabalho e resultados dos trabalhos realizados. Recomendação do Manual de Melhores Práticas de Governança Corporativa do IBGC
Reporte das atividades desenvolvidas pela área de (i) Privacidade; (ii) Riscos e Auditoria Interna; e (iii) Compliance.	

Cumprir destacar que visando cumprir com o adequado gerenciamento das informações financeiras e dos controles internos da Companhia, houve a participação da área de Controladoria em todas as reuniões realizadas.

No que concerne ao acompanhamento e análise do processo de gerenciamento de riscos da Companhia o departamento de Auditoria Interna participou das reuniões realizadas em 10 de maio de 2022 e 09 de agosto de 2022 e a Auditoria Independente participou das reuniões realizadas em 14 de março de 2022, 10 de maio de 2022, 09 de agosto de 2022, 19 de setembro de 2022, 09 de novembro de 2022 e 06 de março de 2023.

Em consonância com o artigo 32 do Estatuto Social da Companhia, os membros do Comitê interagem e cooperam com os membros do Conselho Fiscal sempre que necessário, recebendo e analisando informações relevantes à atuação conjunta dos órgãos. O Conselho Fiscal e o Comitê se reuniram conjuntamente em 06 (seis) reuniões no último exercício.

Todas as reuniões foram registradas em atas e assinadas por seus membros, sendo devidamente arquivadas na sede social da Companhia.

Avaliação de Riscos e Monitoramento das exposições:

A área de Auditoria Interna da Companhia apresentou ao Comitê o Plano de Trabalho para o exercício de 2022 em reunião realizada em 10 de maio de 2022, na qual foi aprovado. O respectivo reporte se deu em reunião do Comitê datada de 09 de agosto de 2022.

Em relação à Auditoria Independente, esta apresentou ao Comitê seu Plano de Trabalho para o exercício de 2022 em reunião realizada em 19 de setembro de 2022

na qual foi aprovado. O respectivo reporte se deu em reunião do Comitê datada de 06 de março de 2023.

Políticas criadas/aprimoradas:

Em atendimento a previsão do artigo 22, inciso IV, alínea “e” do Regulamento do Novo Mercado, o Comitê avaliou e recomendou à Administração a criação/aprimoramento da seguinte política interna da Companhia:

- Política de Destinação de Resultados.

Reporte ao Conselho de Administração:

O Comitê reporta-se ao Conselho de Administração e atua com autonomia operacional e orçamento próprio no exercício de suas funções, funcionando como órgão auxiliar, consultivo e de assessoramento ao Conselho de Administração da Companhia no que concerne ao controle sobre a qualidade das demonstrações financeiras e controles internos, visando a confiabilidade e integridade das informações. A função de seus membros é indelegável, devendo ser exercida exclusivamente pelos membros eleitos.

O Comitê realizou reporte ao Conselho de Administração quanto às atividades desenvolvidas no exercício, contemplando os trabalhos executados e as discussões na reunião realizada em 25 de março de 2022.

Processo de Avaliação do Comitê:

O Regimento do Comitê de Auditoria, em seu artigo 8.1 e Regulamento do Novo Mercado, no artigo 18 e parágrafos, exige que a Companhia deve estruturar e divulgar um Processo de Avaliação do Comitê e de seus membros, a ser realizada ao menos uma vez durante a vigência de seu mandato. Tal avaliação constitui etapa fundamental para garantir a autonomia e efetividade do Comitê, permitindo seu fortalecimento e o aperfeiçoamento da governança corporativa da Companhia.

O Processo de Avaliação do Comitê, concernente aos trabalhos desenvolvidos no ano de 2021 foi iniciado em reunião realizada em 14 de março de 2022, sendo seus resultados analisados e discutidos em 20 de julho de 2022.

Quanto ao exercício de 2022, o Processo de Avaliação foi iniciado em reunião realizada em 06 de março de 2022, onde ficou consignado que a pesquisa será preenchida e assinada pelos membros, com posterior envio à Companhia para a compilação dos dados. Os resultados obtidos serão analisados na próxima oportunidade e serão devidamente reportados ao Conselho de Administração.

Planejamento para o Exercício Social de 2023:

Conforme Plano de Trabalho analisado e aprovado pelo Comitê, este terá 7 (sete) Reuniões Ordinárias no exercício de 2022, as quais terão como Ordem do Dia as atribuições legais e regimentais elencados neste Relatório no item “Atribuições e

Responsabilidades”, sem prejuízos a eventuais encontros extraordinários em que se faça necessário a atuação do Comitê.

Conclusões e recomendações:

Os membros do Comitê da Companhia, no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, analisaram as Demonstrações Financeiras, acompanhadas do parecer da Auditoria Independente, relativo ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 (“Demonstrações Financeiras Anuais de 2022”), *ad referendum* ao Conselho de Administração da Companhia.

Considerando as informações prestadas pela Administração da Companhia e pela Auditoria Independente, o Comitê concluiu que as informações e documentos apresentados referentes às Demonstrações Financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, incluindo o Relatório Anual da Administração, refletem adequadamente, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira da Companhia, recomendando, por unanimidade, a manifestação favorável ao Conselho de Administração da Companhia em relação aos referidos documentos.

Belo Horizonte/MG, 06 de março de 2023.

Antonio Kandir

Membro e Coordenador do Comitê

Leonardo Guimarães Corrêa

Membro e Secretário do Comitê

Pierre Carvalho Magalhães

Membro do Comitê

Belo Horizonte, 08 de março de 2023.

Pelo presente instrumento, o Diretor-Presidente e os demais Diretores da MRV Engenharia e Participações S.A. (“MRV”), sociedade anônima de capital aberto, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, 621 - Estoril - Belo Horizonte - Minas Gerais, para fins do disposto no inciso II, do § 1º do artigo 29 e incisos V e VI do § 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009 (“INSTRUÇÃO”), declaram que:

- (i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da MRV relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

- (ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., relativamente às demonstrações financeiras da MRV referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

Rafael N. Menin Teixeira de Souza
Diretor-Presidente da Região MG, RJ, ES, CO, NE e NO

Ricardo Paixão Pinto Rodrigues
Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

Marcelo Paulino Santana
Diretor de Controladoria