

Divulgação de

# RESULTADOS

1T24

MRV & CO

Divulgação de  
**RESUL  
TA  
DOS**  
**1T24**

Belo Horizonte, 08 de maio de 2024 – MRV Engenharia e Participações S.A. (B3: MRVE3), maior construtora residencial da América Latina, anuncia seus **resultados do 1º trimestre de 2024**.

**MRV**&CO

# Destques

Performance alinhada aos  
compromissos do guidance  
divulgado no MRV Day



Margem Bruta de

# 25,9%

aumento de 1,4 p.p. no comparativo com o 4T23;

EBITDA de

# R\$ 241 MM

no trimestre um aumento de 111% frente ao 1T23  
e de 28% no comparativo com o 4T23;

Aumento de

# 13,7%

no ticket médio das vendas frente ao 1T23,  
atingindo R\$ 248 mil por unidade no 1T24;

Aumento de

# 18,4%

nas Vendas Líquidas do segmento de incorporação no comparativo  
com o 1T23, atingindo a marca de R\$ 2,13 bilhões (%MRV) no 1T24.

## MRV 2024

ROL:

**R\$ 8 a 8,5 bilhões**

Margem bruta:

**26 a 27%**

Geração de caixa

**R\$ 300 a 400 milhões**

Div. Liq./PL:

**36 a 34%**

Lucro Líquido:

**R\$ 250 a 290 milhões**

## MRV 2025

ROL:

**R\$ 9 a 9,5 bilhões**

Margem bruta:

**29,5 a 31%**

Geração de caixa

**R\$ 500 a 700 milhões**

Div. Liq./PL:

**26 a 20%**

Lucro Líquido:

**R\$ 700 a 850 milhões**

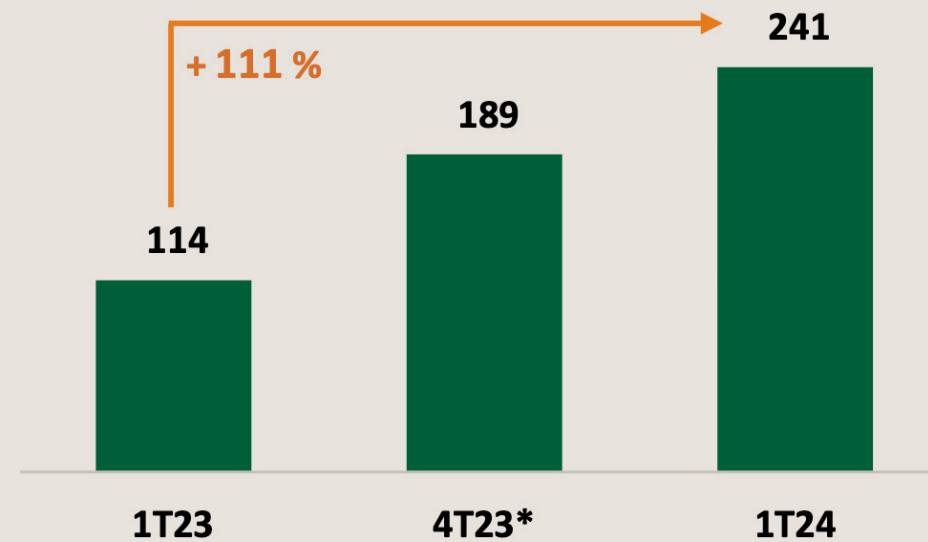
As melhoras operacionais apresentadas vêm se refletindo em melhores indicadores financeiros.

O resultado do 1T24 foi em linha com o planejado para o atingimento do guidance.



## EBITDA

A constante melhora do resultado operacional da MRV foi confirmada pela evolução do EBITDA, que apresentou uma evolução de 111% entre o 1T23 e o 1T24, alcançando R\$ 241 milhões nesse trimestre. No comparativo com o 4T23, a evolução foi de 28%.



[R\$ Milhões] %MRV

\* Exclui o efeito de provisão da PLR no 4T23

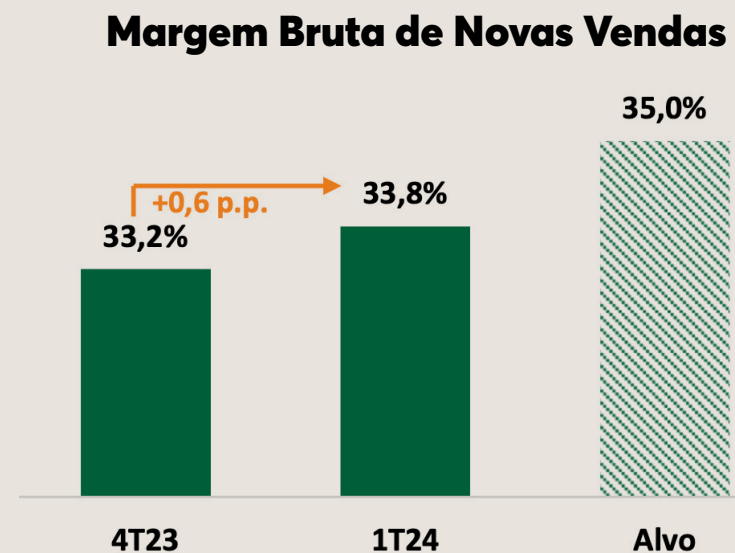
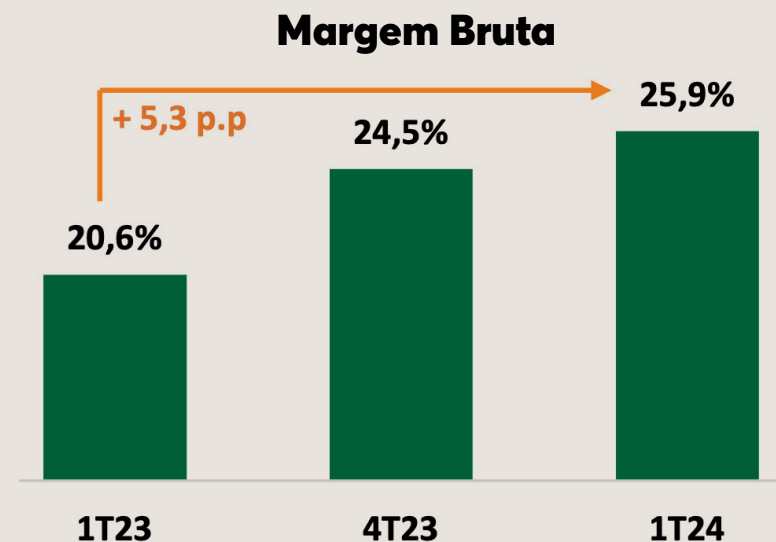
# Margem Bruta MRV Incorporação

No 1T24, a MRV reportou um avanço de 1,4 p.p. na margem bruta contábil, no comparativo com o 4T23, novamente confirmando sua trajetória de recuperação.

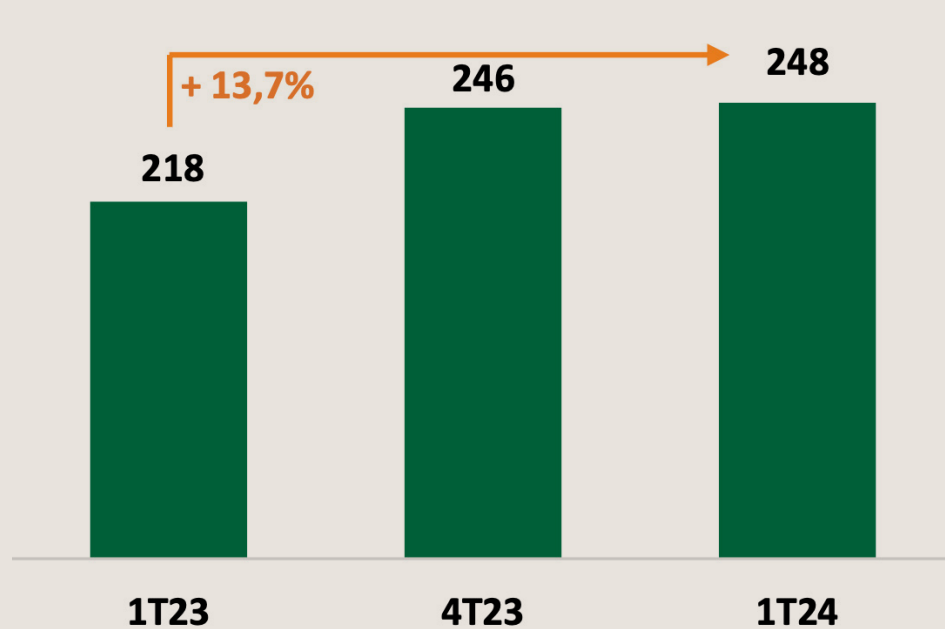
**A margem bruta de novas vendas alcançou seu maior patamar dos últimos sete anos** e atingiu a marca de 33,8% em março.

## RET 1

A alteração do RET de 4% para 1% nas vendas para as famílias com renda até R\$ 2.640 teve um impacto positivo de 0,7 p.p. na margem bruta do trimestre, com o estorno de R\$ 17,4 milhões em impostos provisionados para pagamento.

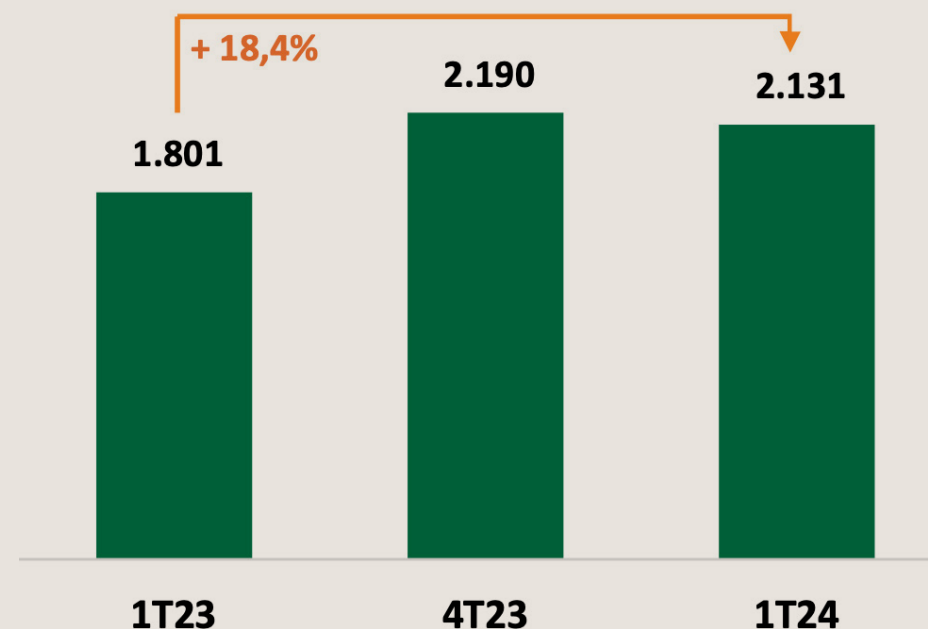


### Ticket Médio MRV Incorporação



[R\$ Mil] %MRV

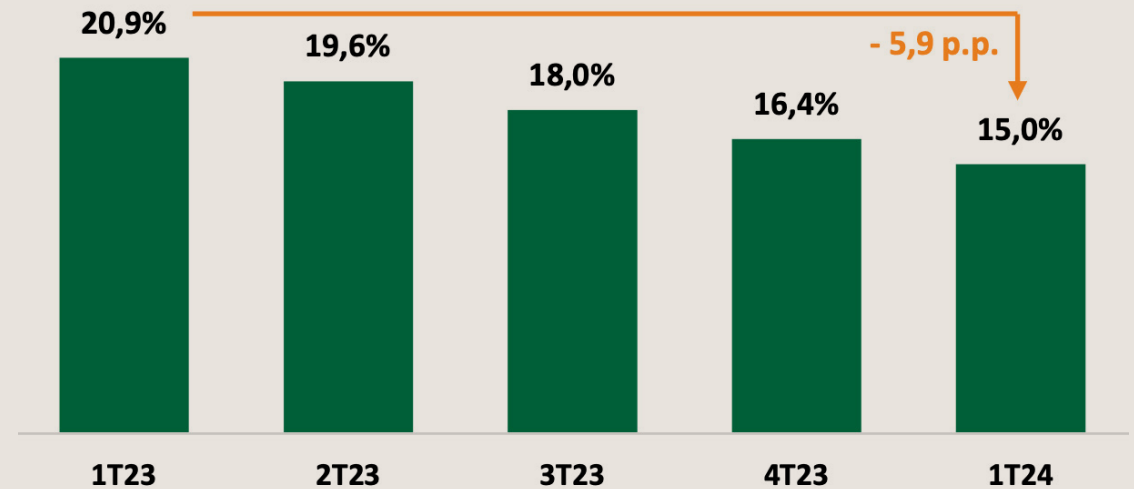
### Vendas Líquidas MRV Incorporação



[R\$ Milhões] %MRV

# Outros destaques

- **Preços subindo acima da inflação** no período entre 1T23 e 1T24: aumento de 13,7% no ticket médio das vendas no período
- **Despesas de SG&A cresceram menos que a inflação** entre o 1T23 e 1T24. Com o Crescimento da ROL, houve uma diluição de 1 p.p. no período
- **45% dos lançamentos do 1T24 foram destinados ao Grupo 1** do Programa MCMV
- **Cessão de recebíveis do 1T24 com taxas mais baixas:** desempenho das carteiras cedidas e tendência de queda de juros indicam redução contínua das taxas de cessão
- **Redução para 15% no patamar de Pro-Soluto.**  
Representando uma melhoria de 1.4% em relação ao 4T23:

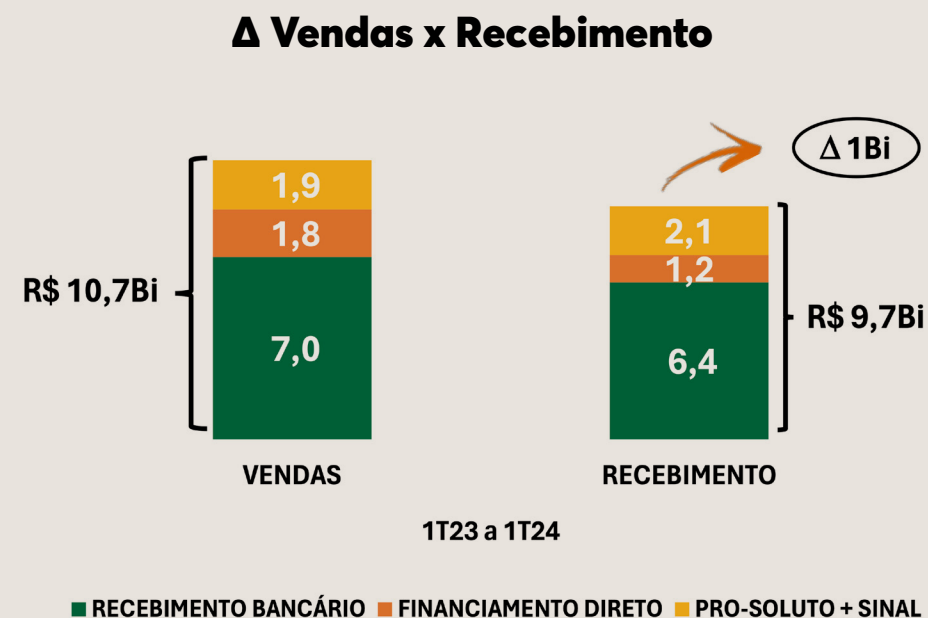


## Geração de Caixa

R\$ 10,7 bilhões vendidos (vendas líquidas de distratos) entre o 1T23 e 1T24. Nesse período o recebimento totalizou R\$ 9,7 bilhões, o que representa um forte incremento no gap entre as vendas e recebimentos no período:

No 1T24, o gap de recebimento bancário aumentou em R\$ 240 milhões, mitigado pela cessão de recebíveis no trimestre. A geração de caixa do trimestre foi impactada por:

- A alta VSO dos lançamentos nos últimos meses, com POC de repasses momentaneamente abaixo do normal explica o gap de recebimento do trimestre.
- Desembolso com terrenos no 1T24, que totalizou R\$ 250 milhões. Esse valor está incluído no orçamento anual de R\$ 750 milhões, que representam um montante equivalente ao pago no ano de 2023, ainda desproporcional ao tamanho da operação;
- R\$ 76 milhões represados pela nova regra de pagamento do Associativo, que condiciona o pagamento das unidades repassadas ao registro do contrato.





A black and white photograph of a construction worker wearing a white hard hat and safety glasses, looking upwards. He is holding a large white board. The background is a blurred construction site.

**MRV**&CO

# Indicadores financeiros

# MRV Incorporação [MRV + Sensia]

Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	1T24	4T23	1T23	Var. 1T24 x 4T23	Var. 1T24 x 1T23
Receita Operacional Líquida	<b>1.854</b>	1.893	1.645	2,1% ↓	12,7% ↑
Lucro Bruto	<b>480</b>	463	338	3,6% ↑	41,9% ↑
Margem Bruta	<b>25,9%</b>	24,5%	20,6%	1,4 p.p. ↑	5,3 p.p. ↑
Margem Bruta (ex-juros)	<b>29,4%</b>	27,8%	24,3%	1,7 p.p. ↑	5,2 p.p. ↑
Despesas Comerciais	<b>(169)</b>	(196)	(154)	14,2% ↓	9,6% ↑
Despesas Gerais e Administrativas	<b>(106)</b>	(141)	(106)	24,5% ↓	0,2% ↓
Resultado Financeiro Ajustado*	<b>(65)</b>	(53)	(49)	22,5% ↓	32,9% ↓
Lucro Líquido Ajustado atribuível aos Acionistas*	<b>54</b>	(31)	(66)	-	53,3% ↑
Margem Líquida Ajustada	<b>2,9%</b>	-1,6%	-4,0%	4,5 p.p. ↑	6,9 p.p. ↑

\*Ajuste exclui os efeitos de Equity swap, marcações a mercado das dívidas, ganho e perda com swap de fluxo de caixa e crédito tributário.



Outros Indicadores	1T24	4T23	1T23	Var. 1T24 x 4T23	Var. 1T24 x 1T23
<b>Geração de Caixa ajustada*</b>	<b>24,8</b>	110,5	(139,7)	<b>77,6% ↓</b>	-
<b>ROE Ajustado (LTM)</b>	<b>-0,3%</b>	-2,9%	-5,5%	<b>2,6 p.p. ↑</b>	<b>5,3 p.p. ↑</b>
<b>Receita a Apropriar</b>	<b>2.799</b>	2.529	1.604	<b>10,7% ↑</b>	<b>74,5% ↑</b>
REF	<b>1.148</b>	999	570	<b>14,9% ↑</b>	<b>101,5% ↑</b>
<b>Margem REF</b>	<b>41,0%</b>	39,5%	35,5%	<b>1,5 p.p. ↑</b>	<b>5,5 p.p. ↑</b>
<b>Dívida Líquida / PL</b>	<b>43,0%</b>	45,5%	72,3%	<b>2,5 p.p. ↓</b>	<b>29,3 p.p. ↓</b>

\*Ajuste de geração de caixa exclui os efeitos contábeis de swaps das dívidas da Companhia para CDI.

## Lucro Líquido Ajustado

Efeitos não operacionais e não recorrentes impactaram o resultado líquido do 1T24:

Ajuste do Lucro Líquido	1T24
<b>Lucro Líquido Atribuível aos Acionistas (ajustado)</b>	<b>53.962</b>
Equity Swap <sup>1</sup>	(109.330)
Marcação a mercado de swap/dívidas	(48.931)
<b>Efeito total nas Despesas</b>	<b>(158.261)</b>
<b>Lucro Líquido Atribuível aos Acionistas</b>	<b>(104.299)</b>

<sup>1</sup> Operação de recompra de ações da Companhia (MRVE3) mediante instrumento financeiro derivativo, realizada no 1T23 e 4T23

\* Valores em R\$ milhares

## Geração de Caixa Ajustada:

Efeitos não operacionais e não recorrentes impactaram a Geração de Caixa do 1T24:

Ajuste da Geração de Caixa (efeito 1T24)	
<b>Geração de Caixa (ajustado)</b>	<b>24.779</b>
Efeito total de Swap de Dívida*	(43.600)
<b>Geração de Caixa</b>	<b>(18.821)</b>

\*Ajuste de geração de caixa exclui os efeitos contábeis de swaps das dívidas da Companhia para CDI.

# MRV Incorporação [MRV + Sensia]

Indicadores Operacionais	1T24	4T23	1T23	Var. 1T24 x 4T23	Var. 1T24 x 1T23
<b>LAND BANK</b>					
VGV (R\$ bilhões)	47,6	47,9	50,7	0,6% ↓	6,2% ↓
Unidades	206.844	210.946	238.146	1,9% ↓	13,1% ↓
<b>LANÇAMENTOS</b>					
<b>TOTAL INCORPORAÇÃO (MRV + SENSIA)</b>					
VGV (R\$ milhões)	1.594	2.065	637	22,8% ↓	150,4% ↑
Unidades	6.760	7.295	2.233	7,3% ↓	202,7% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	236	283	285	16,7% ↓	17,3% ↓
<b>MRV</b>					
VGV (R\$ milhões)	1.594	1.404	550	13,5% ↑	190,0% ↑
Unidades	6.760	5.677	2.115	19,1% ↑	219,6% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	236	247	260	4,7% ↓	9,3% ↓
<b>SENSIA</b>					
VGV (R\$ milhões)	-	542	87	100,0% ↓	100,0% ↓
Unidades	-	967	118	100,0% ↓	100,0% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	-	560	736	100,0% ↓	100,0% ↓
<b>PODE ENTRAR</b>					
VGV (R\$ milhões)	-	118	-	100,0% ↓	-
Unidades	-	650	-	100,0% ↓	-
Ticket Médio (R\$ mil)	-	182	-	100,0% ↓	-

# MRV Incorporação [MRV + Sensia]

Indicadores Operacionais	1T24	4T23	1T23	Var. 1T24 x 4T23	Var. 1T24 x 1T23
<b>VENDAS</b>					
<b>TOTAL INCORPORAÇÃO (MRV + SENSIA)</b>					
VGV (R\$ milhões)	<b>2.131</b>	2.308	1.801	7,7% ↓	18,4% ↑
Unidades	<b>8.595</b>	9.365	8.255	8,2% ↓	4,1% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	<b>248</b>	246	218	0,6% ↑	13,7% ↑
<b>MRV</b>					
VGV (R\$ milhões)	<b>2.007</b>	2.000	1.757	0,4% ↑	14,2% ↑
Unidades	<b>8.382</b>	8.384	8.179	0,0% ↓	2,5% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	<b>239</b>	239	215	0,4% ↑	11,5% ↑
<b>SENSIA</b>					
VGV (R\$ milhões)	<b>124</b>	190	43	34,8% ↓	185,2% ↑
Unidades	<b>212</b>	330	76	35,7% ↓	179,7% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	<b>583</b>	575	572	1,4% ↑	2,0% ↑
<b>PODE ENTRAR</b>					
VGV (R\$ milhões)	-	118		100,0% ↓	
Unidades	-	650		100,0% ↓	
Ticket Médio (R\$ mil)	-	182		100,0% ↓	
<b>VSO Líquida</b>					
Lançamento por módulos	<b>33,1%</b>	31,1%	22,0%	2,0 p.p. ↑	11,1 p.p. ↑
<b>REPASSES</b>					
Unidades	<b>7.294</b>	7.051	7.535	3,4% ↑	3,2% ↓
<b>VENDAS COM FINANCIAMENTO DIRETO</b>					
Unidades	<b>1.171</b>	1.332	918	12,1% ↓	27,5% ↑
<b>PRODUÇÃO</b>					
Unidades	<b>8.049</b>	7.954	7.183	1,2% ↑	12,1% ↑

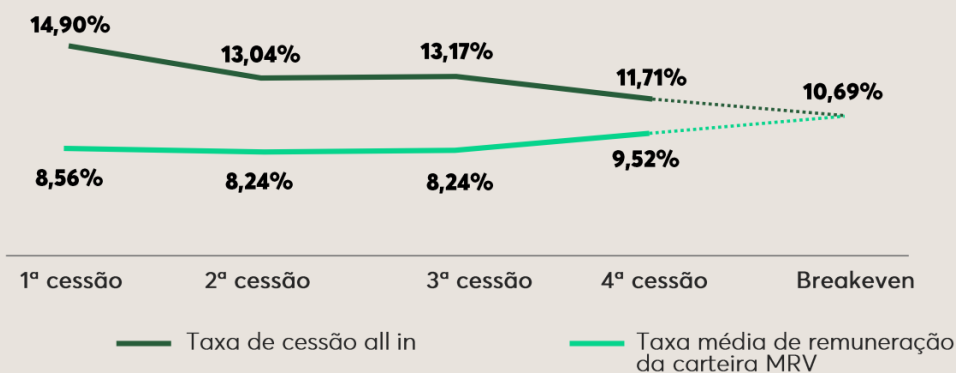


## Detalhamento da Carteira MRV

Detalhamento da Carteira Pro Soluto	Mar/24	Dez/23	Mar/23	Var.Mar/24 x Dez/23	Var.Mar/24 x Mar/23
<b>Carteira de Pro Soluto</b>	<b>3.665</b>	<b>3.568</b>	<b>3.071</b>	<b>2,7% ↑</b>	<b>19,3% ↑</b>
Após entrega de chaves	1.764	1.737	1.625	1,6% ↑	8,5% ↑
Antes da entrega de chaves	1.901	1.832	1.446	3,8% ↑	31,5% ↑
<b>(-) Pro Soluto cedido no Passivo de Cessão</b>	<b>1.459</b>	<b>1.348</b>	<b>706</b>	<b>8,2% ↑</b>	<b>106,7% ↑</b>
<b>Carteira de Pro Soluto Líquida</b>	<b>2.206</b>	<b>2.220</b>	<b>2.365</b>	<b>0,6% ↓</b>	<b>6,1% ↓</b>

Detalhamento da Carteira de Financiamento Direto	Mar/24	Dez/23	Mar/23	Var.Mar/24 x Dez/23	Var.Mar/24 x Mar/23
<b>Carteira de Financiamento Direto</b>	<b>1.711</b>	<b>1.551</b>	<b>475</b>	<b>10,3% ↑</b>	<b>260,4% ↑</b>
Após entrega de chaves	1.223	952	246	28,5% ↑	397,9% ↑
Antes da entrega de chaves	487	599	229	18,6% ↓	112,8% ↑
<b>(-) Carteira de Financiamento Direto no Passivo de Cessão</b>	<b>877</b>	<b>573</b>	<b>-</b>	<b>53,1% ↑</b>	<b>-</b>
<b>Carteira de Financiamento Direto Líquida</b>	<b>834</b>	<b>978</b>	<b>475</b>	<b>14,8% ↓</b>	<b>106,1% ↑</b>

### Remuneração carteira x Taxa de cessão all in (IPCA + a.a.)



Mais uma vez, as cessões de carteira direta do 1T24 apresentaram queda na taxa de cessão

## Luggo [Operação Multi Family Brasil]

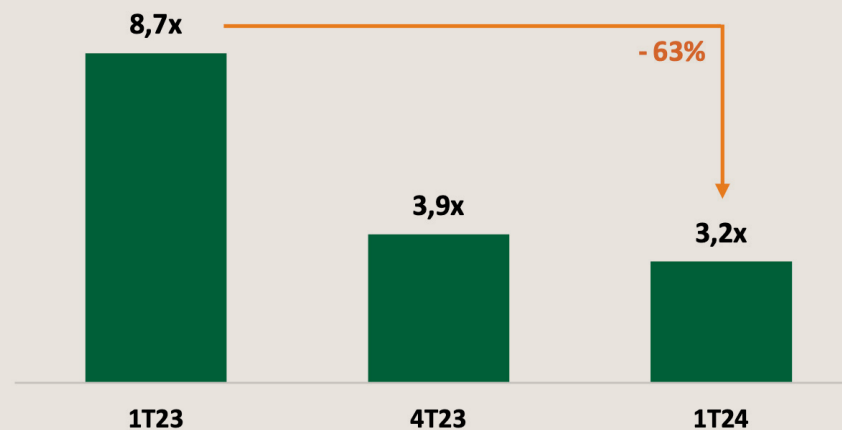
Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	1T24	4T23	1T23	Var. 1T24 x 4T23	Var. 1T24 x 1T23
Receita de Venda	-	52	-	100,0% ↓	-
SG&A	(5,7)	(5,9)	(3,5)	4,6% ↓	61,3% ↑
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	(0,3)	(13,6)	(4,4)	97,7% ↑	92,9% ↑
Lucro Líquido atribuível aos Acionistas	(8,5)	(25,7)	(7,3)	66,9% ↑	16,1% ↓
<b>Indicadores Operacionais</b>					
<b>LAND BANK</b>					
VGv (R\$ bilhões)	1,2	1,3	1,3	6,6% ↓	6,6% ↓
Unidades	3.399	3.164	3.288	7,4% ↑	3,4% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	363	418	402	13,1% ↓	9,6% ↓
<b>VENDAS</b>					
VGv (R\$ milhões)	-	52	-	100,0% ↓	-
Unidades	-	184	-	100,0% ↓	-
Ticket Médio (R\$ mil)	-	284	-	100,0% ↓	-
<b>Outros Indicadores</b>					
Geração de Caixa	(5,2)	27,0	(34,5)	-	85,1% ↑
ROE LTM	-15,0%	-13,5%	-0,9%	1,5 p.p. ↓	14,1 p.p. ↓
Dívida Líquida / PL	-5,2%	-39,4%	-27,4%	34,2 p.p. ↑	22,2 p.p. ↑

Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	1T24	4T23	1T23	Var. 1T24 x 4T23	Var. 1T24 x 1T23
Receita Operacional Líquida	36	33	42	9,5% ↑	14,3% ↓
Lucro Bruto	15	2	15	737,0% ↑	4,4% ↓
Margem Bruta	40,7%	5,3%	36,4%	35,3 p.p. ↑	4,2 p.p. ↑
Margem Bruta (ex-juros)	46,4%	11,4%	41,1%	35,0 p.p. ↑	5,3 p.p. ↑
Despesas Comerciais	(5,2)	(5,5)	(6,1)	5,7% ↓	14,6% ↓
Despesas Gerais e Administrativas	(6,8)	(6,6)	(8,5)	3,4% ↑	19,5% ↓
Resultado Financeiro	(4,8)	(10,2)	(3,0)	52,6% ↑	61,6% ↓
Lucro Líquido atribuível aos Acionistas	(12,2)	(27,7)	(14,4)	56,0% ↑	15,3% ↑
Margem Líquida	-33,7%	-84,0%	-34,1%	50,2 p.p. ↑	0,4 p.p. ↑
<b>Indicadores Operacionais</b>					
<b>LAND BANK</b>					
VG V (R\$ bilhões)	1,9	1,9	1,2	2,2% ↑	60,4% ↑
Unidades	13.638	13.710	12.752	0,5% ↓	6,9% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	142	138	94	2,8% ↑	49,9% ↑
<b>VENDAS</b>					
VG V (R\$ milhões)	13	24	19	47,1% ↓	33,1% ↓
Unidades	86	189	120	54,5% ↓	28,1% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	147	126	158	16,2% ↑	7,0% ↓
<b>Outros Indicadores</b>					
Geração de Caixa	16,8	24,7	(55,0)	32,1% ↓	-
ROE LTM	-47,9%	-44,1%	-3,6%	3,8 p.p. ↓	4429,0% ↓
REF	62	59	36	4,3% ↑	73,0% ↑
Margem REF	44,3%	43,5%	45,6%	0,8 p.p. ↑	1,3 p.p. ↓
Dívida Líquida / PL	137,6%	134,3%	91,1%	3,3 p.p. ↑	46,5 p.p. ↑

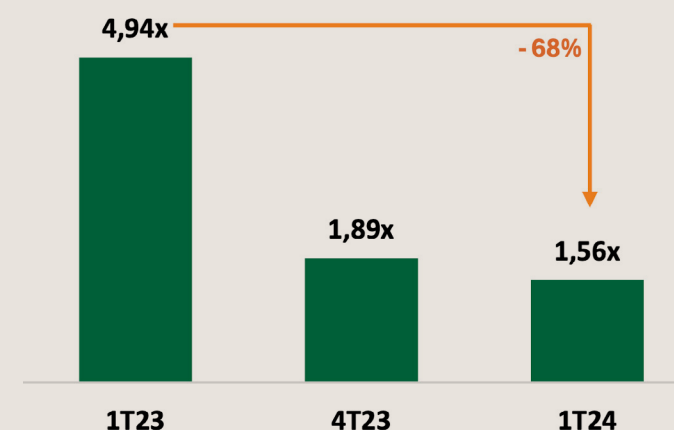
## a. Dívida Líquida

Dívida Líquida (R\$ milhões)	mar/24	dez/23	mar/23	Var. Mar/24 x Dez/23	Var. Mar/24 x Mar/23
<b>Operação Brasil</b>					
Dívida Total	5.692	5.481	5.445	3,9% ↑	4,5% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(3.170)	(3.002)	(2.159)	5,6% ↑	46,8% ↑
(+/-) Instrumentos Financeiros Derivativos	(23)	5	33	535,8% ↓	-
<b>Dívida Líquida</b>	<b>2.499</b>	<b>2.484</b>	<b>3.320</b>	<b>0,6% ↑</b>	<b>24,7% ↓</b>
<b>Dívida Líquida (ex-financiamento à construção)</b>	<b>1.016</b>	<b>981</b>	<b>1.893</b>	<b>3,6% ↑</b>	<b>46,3% ↓</b>
Total do Patrimônio Líquido	5.761	5.899	5.092	2,4% ↓	13,1% ↑
Dívida Líquida / PL Total	43,4%	42,1%	65,2%	1,3 p.p. ↑	21,8 p.p. ↓
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção) / PL	17,6%	16,6%	37,2%	1,0 p.p. ↑	19,5 p.p. ↓
EBITDA 12 meses	651	520	383	25,1% ↑	69,8% ↑
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	3,84x	4,77x	8,66x	19,6% ↓	55,7% ↓
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção) / EBITDA 12M	1,56x	1,89x	4,94x	17,2% ↓	68,4% ↓

## Dívida Líquida / EBITDA LTM

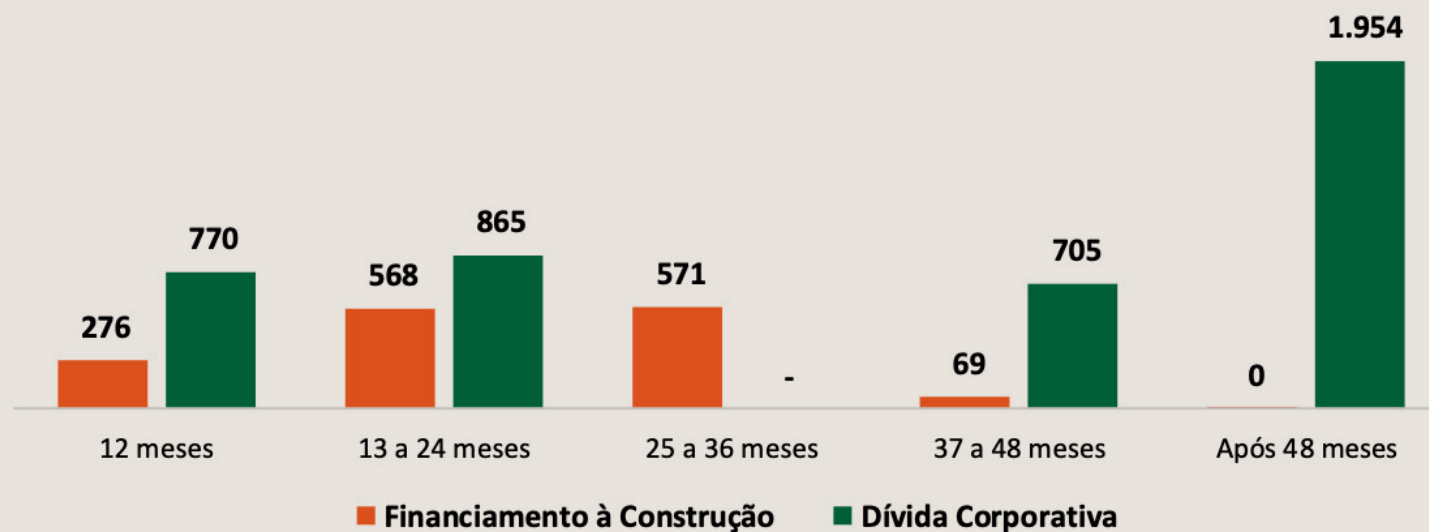


## Dívida Líq. (ex-financiamento à construção) / EBITDA LTM



## b. Detalhamento da Dívida

Cronograma Vencimento da Dívida em Moeda Nacional - R\$ milhões



\*Não considera os custos de captação

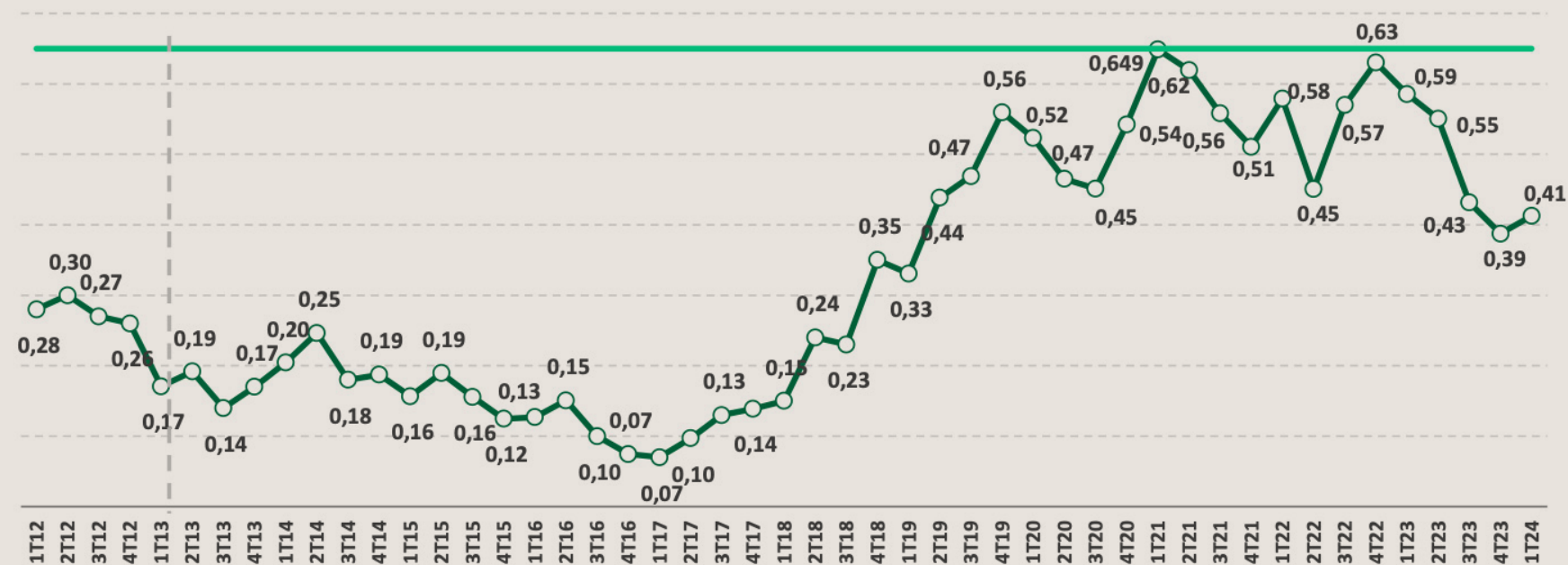
Dívida em Moeda Nacional (em R\$ milhões)	Saldo Devedor Mar/24	Saldo Devedor / Total (%)	Custo Médio
Dívida Corporativa	4.295	74,3%	CDI + 1,33%
Financiamento à Construção (FGTS)	691	12,0%	TR + 8,32%
Financiamento à Construção (SBPE)	421	7,3%	CDI + 0,03%
Financiamento à Construção (Finame)	372	6,4%	TJLP + 1,76%
<b>Total</b>	<b>5.778</b>	<b>100,0%</b>	<b>11,97%</b>



### c. Risco Corporativo e Covenants

**S&P Global** **brAA-**  
Ratings

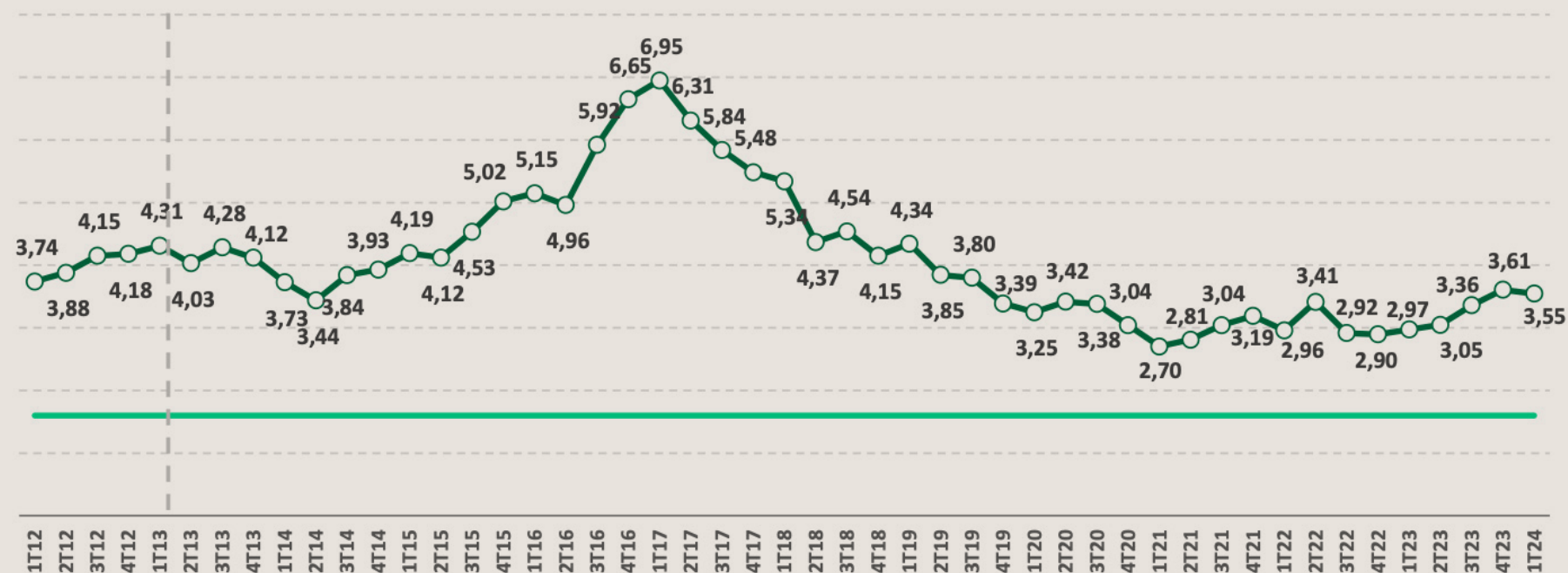
#### Covenant de Dívida



$\frac{\text{Dívida Líquida+Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido Total}} < 0.65$

### c. Risco Corporativo e Covenants

#### Covenant de Recebíveis



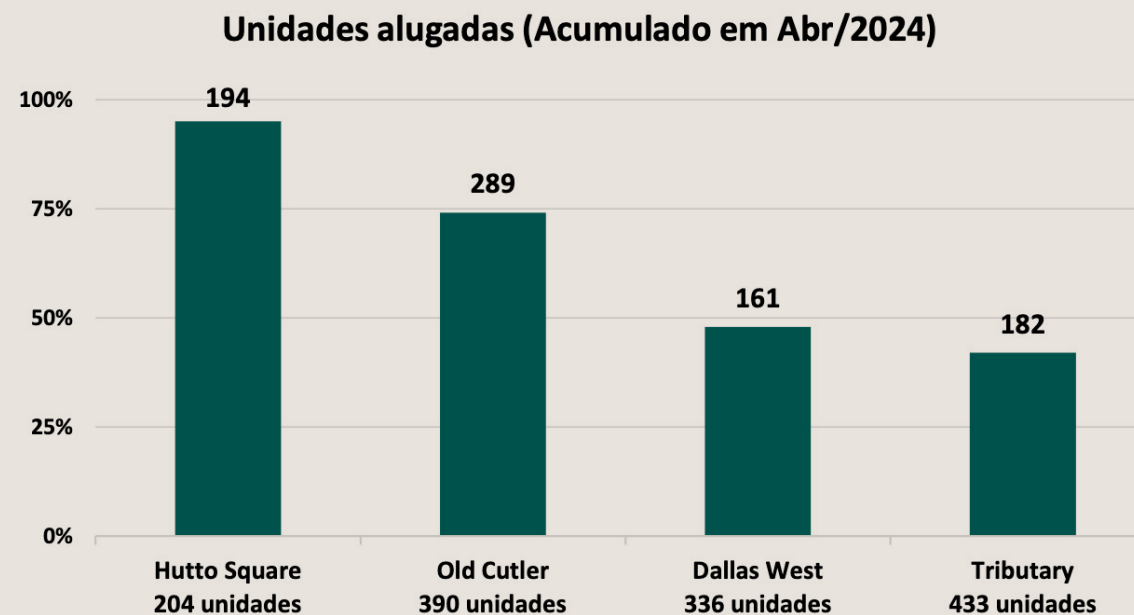
$$\frac{\text{Recebíveis+Receita Bruta de Vendas a apropriar+Estoques}}{\text{Dívida Líquida+Imóveis a pagar+Custo de Unidades Vendidas a apropriar}} > 1.6$$

Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	1T24	4T23	1T23	Var. 1T24 x 4T23	Var. 1T24 x 1T23
Receita de Aluguel	14,2	13,9	1,8	2,2% ↑	698,6% ↑
Receita de Venda	-	264	-	100,0% ↓	-
SG&A	(53)	(45)	(31)	18,8% ↑	72,8% ↑
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	(8)	(10)	(18)	17,9% ↑	54,2% ↑
Lucro Líquido atribuível aos Acionistas	(44)	(42)	(44)	6,7% ↓	1,8% ↓
<b>Indicadores Operacionais</b>					
<b>LAND BANK</b>					
VGW (R\$ bilhões)	15,9	16,1	14,3	1,5% ↓	11,1% ↑
Unidades	9.736	9.643	9.025	1,0% ↑	7,9% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	1.633	1.674	1.586	2,5% ↓	3,0% ↑
<b>VENDAS</b>					
VGW (R\$ milhões)	-	264	-	100,0% ↓	-
Unidades	-	202	-	100,0% ↓	-
Ticket Médio (R\$ mil)	-	1.307	-	100,0% ↓	-
<b>ALUGUEL</b>					
Novas Unidades Locadas	283	180	165	57,4% ↑	71,6% ↑
<b>PRODUÇÃO</b>					
Unidades	139	148	292	6,1% ↓	52,3% ↓
<b>GERAÇÃO DE CAIXA TOTAL (R\$ mil)</b>					
Financiamento dos projetos	(193,2)	14,3	(514,7)	1454,1% ↓	62,5% ↓
Holding e demais desembolsos	(75,5)	(54,4)	(63,7)	38,7% ↑	18,5% ↑
<b>Outros Indicadores</b>					
Geração de Caixa	(268,7)	(40,2)	(578,4)	568,7% ↓	53,5% ↑
ROE LTM	-5,6%	-5,5%	10,9%	0,1 p.p. ↓	16,5 p.p. ↓
Dívida / Valor de Mercado dos Ativos*	35,6%	31,2%	25,6%	4,4 p.p. ↑	10,0 p.p. ↑

\* Dívida não inclui MRV US, apenas Resia.

## Locação de apartamentos

A grande demanda pela locação dos imóveis construídos pela Resia se mantém, **confirmada pela constante evolução na locação dos empreendimentos em processo de estabilização:**



## NAV Resia

O NAV do 1T24 foi ajustado com base na nova projeção de Cap Rates dos projetos em construção e estabilização, em função do atual cenário macroeconômico dos EUA.

A Taxa Interna de Retorno (TIR) do investimento na Resia é de 7,3%, considerando o NAV do 1T24.

A metodologia utilizada avalia, individualmente, cada um dos empreendimentos, conforme a sua condição, como descrito abaixo:

### Empreendimentos em operação e vendidos:

(NOI / Cap Rate) - Dívida.

- NOI considera Vacância, Aluguel e OPEX da data da avaliação;
- Cap Rate deve ser baseado em negócios reais e materiais públicos na data da avaliação.

### Empreendimentos em locação e construção:

(Fluxo de Caixa Descontado do NOI esperado na data da avaliação) - (Custo restante da construção).

### Terrenos:

- Recentemente adquiridos: Valor contábil;
- Se licenciados e com autorização de construção: Avaliação a valor de mercado.

NAV RESIA (valores em US\$)	2T19	4T23	1T24
Operação	109.853.896	147.669.083	243.173.035
Construção	27.979.811	200.064.307	15.935.822
Land bank	19.850.000	258.790.936	247.066.170
Holding	18.249.995	45.100.509	39.598.416
Aumento de capital @jul/19	10.000.000	-	-
<b>Total</b>	<b>185.933.702</b>	<b>651.624.835</b>	<b>545.773.443</b>

US\$ 546 milhões x R\$ 4,99

**= 2,7 bilhões**

*Considera a PTAX de 31/03/2024*



## a. Dívida Líquida

Dívida Líquida (R\$ milhões)	mar/24	dez/23	mar/23	Var. Mar/24 x Dez/23	Var. Mar/24 x Mar/23
<b>Operação US</b>					
Dívida Total	3.088	2.847	2.634	8,5% ↑	17,2% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(177)	(281)	(419)	36,9% ↓	57,7% ↓
(+/-) Instrumentos Financeiros Derivativos	-	-	-	-	-
<b>Dívida Líquida</b>	<b>2.911</b>	<b>2.566</b>	<b>2.215</b>	<b>13,5% ↑</b>	<b>31,4% ↑</b>
<b>Dívida Líquida (ex-financiamento à construção)</b>	<b>1.051</b>	<b>898</b>	<b>787</b>	<b>17,0% ↑</b>	<b>33,5% ↑</b>
Total do Patrimônio Líquido	1.747	1.665	1.614	4,9% ↑	8,3% ↑
Dívida Líquida / PL Total	166,6%	154,1%	137,3%	12,6 p.p. ↑	29,4 p.p. ↑
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção) / PL	60,2%	53,9%	48,8%	6,2 p.p. ↑	11,4 p.p. ↑
Dívida / Valor de Mercado dos Ativos*	35,6%	31,2%	25,6%	4,4 p.p. ↑	10,0 p.p. ↑

\* Dívida não inclui MRV US, apenas Resia.

## b. Detalhamento da Dívida

Cronograma de Vencimento da Dívida em Moeda Estrangeira - R\$ milhões



\*Não considera os custos de captação

Dívida em Moeda Estrangeira	Taxa Contratada (a.a.)	Saldo Devedor em US\$ milhões - Mar/24	Saldo Devedor Convertido em R\$ milhões - Mar/24
Financiamento à Construção (Análogo ao SFH)	LIBOR 1M + 2,35%; SOFR 1M + 2,35% a 7,00%; BSBY 1M + 2,25% a 2,35%; WSJ Prime + 0,35%; Pré 10,44% a 11,50%	372	1.860
Dívida Corporativa	Pré-fixada 3,80% a 4,37%	246	1.230
Custo de Captação		(0)	(2)
<b>Total</b>		<b>618</b>	<b>3.088</b>

# Relações com Investidores

Ricardo Paixão Pinto Rodrigues

**Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores**

Augusto Pinto de Moura Andrade

**Diretor de Relações com Investidores**

Tel.: +55 (31) 3615-8153

E-mail: [ri@mrv.com.br](mailto:ri@mrv.com.br)

Website: [ri.mrv.com.br](http://ri.mrv.com.br)

# Anexos

Os **anexos I, II e III** a seguir, referem-se respectivamente ao resultado, ao fluxo de caixa e ao balanço patrimonial da operação MRV&CO consolidada.

O **anexo IV**, por sua vez, se refere ao balanço patrimonial e ao resultado apenas da operação da MRV no exterior (MRV US). Os valores são apresentados em US\$ mil.

## Anexo I • Demonstração do Resultado Consolidado [R\$ mil]

Resultado MRV&Co - valores em R\$ mil	1T24					4T23				
	MRV (Incor. Imob.)	Urba (Loteamento)	Luggo (Locação)	Resia (MRV US) (Locação EUA)	Consolidado MRV&Co	MRV (Incor. Imob.)	Urba (Loteamento)	Luggo (Locação)	Resia (MRV US) (Locação EUA)	Consolidado MRV&Co
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>1.853.878</b>	<b>36.091</b>	<b>1.241</b>	<b>14.215</b>	<b>1.905.425</b>	<b>1.892.834</b>	<b>32.948</b>	<b>1.070</b>	<b>13.908</b>	<b>1.940.760</b>
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(1.373.743)	(21.420)	(699)	(16.324)	(1.412.186)	(1.429.474)	(31.195)	(690)	(11.461)	(1.472.820)
<b>Lucro bruto</b>	<b>480.135</b>	<b>14.671</b>	<b>542</b>	<b>(2.109)</b>	<b>493.239</b>	<b>463.360</b>	<b>1.753</b>	<b>380</b>	<b>2.447</b>	<b>467.940</b>
<i>Margem Bruta</i>	25,9%	40,7%	43,7%	-14,8%	25,9%	24,5%	5,3%	35,5%	17,6%	24,1%
<i>Margem Bruta ex-juros</i>	29,4%	46,4%	43,7%	-14,8%	29,4%	27,8%	11,4%	35,5%	17,6%	27,4%
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(336.256)</b>	<b>(15.720)</b>	<b>(5.977)</b>	<b>(61.516)</b>	<b>(419.469)</b>	<b>(411.236)</b>	<b>(18.297)</b>	<b>(19.538)</b>	<b>(54.864)</b>	<b>(503.935)</b>
Despesas Comerciais	(168.512)	(5.184)	(2.906)	-	(176.602)	(196.462)	(5.498)	(3.337)	(712)	(206.009)
Despesas Comercias /ROL	9,1%	14,4%	234,2%	0,0%	9,3%	10,4%	16,7%	311,9%	5,1%	10,6%
Despesas Gerais e Administrativas	(106.278)	(6.808)	(2.762)	(53.308)	(169.156)	(140.795)	(6.581)	(2.605)	(44.156)	(194.137)
G&A / ROL	5,7%	18,9%	222,6%	375,0%	8,9%	7,4%	20,0%	243,5%	317,5%	10,0%
Outras receitas (despesas) operacionais	(33.703)	(2.161)	(309)	(8.208)	(44.381)	(59.072)	(4.069)	(13.596)	(9.996)	(86.733)
Resultado de equivalência patrimonial	(27.762)	(1.568)	-	-	(29.330)	(14.907)	(2.149)	-	-	(17.056)
<b>Resultado operacional antes do result. fin.</b>	<b>143.879</b>	<b>(1.049)</b>	<b>(5.435)</b>	<b>(63.625)</b>	<b>73.770</b>	<b>52.124</b>	<b>(16.544)</b>	<b>(19.158)</b>	<b>(52.417)</b>	<b>(35.995)</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>(223.342)</b>	<b>(4.847)</b>	<b>(2.862)</b>	<b>(6.934)</b>	<b>(237.985)</b>	<b>(32.549)</b>	<b>(10.227)</b>	<b>(5.916)</b>	<b>(5.965)</b>	<b>(54.657)</b>
Despesas Financeiras	(318.566)	(10.196)	(3.540)	(8.800)	(341.102)	(107.154)	(10.647)	(6.452)	(7.264)	(131.517)
Receitas Financeiras	69.226	4.624	678	1.866	76.394	55.022	1.733	536	1.299	58.590
Receitas Financeiras provenientes dos clientes <sup>1</sup>	25.998	725	-	-	26.723	19.583	(1.313)	-	-	18.270
<b>Resultado antes do IR e CS</b>	<b>(79.464)</b>	<b>(5.895)</b>	<b>(8.297)</b>	<b>(70.559)</b>	<b>(164.215)</b>	<b>19.576</b>	<b>(26.772)</b>	<b>(25.074)</b>	<b>(58.382)</b>	<b>(90.652)</b>
Imposto de renda e contribuição social	(23.855)	(1.142)	(219)	21.796	(3.420)	(36.844)	2.400	(647)	13.812	(21.279)
<b>Resultado Líquido do Período</b>	<b>(103.319)</b>	<b>(7.037)</b>	<b>(8.516)</b>	<b>(48.763)</b>	<b>(167.635)</b>	<b>(17.268)</b>	<b>(24.372)</b>	<b>(25.721)</b>	<b>(44.570)</b>	<b>(111.931)</b>
Lucro atribuível a participações não controladoras	981	5.133	-	(4.450)	1.664	(7.208)	3.291	-	(3.051)	(6.968)
<b>Resultado Líquido dos Acionistas da Controladora</b>	<b>(104.299)</b>	<b>(12.171)</b>	<b>(8.516)</b>	<b>(44.313)</b>	<b>(169.299)</b>	<b>(10.061)</b>	<b>(27.661)</b>	<b>(25.721)</b>	<b>(41.519)</b>	<b>(104.962)</b>
<b>Resultado Líquido Ajustado Acionistas da Control.*</b>	<b>53.962</b>	<b>(12.171)</b>	<b>(8.516)</b>	<b>(44.313)</b>	<b>(11.038)</b>	<b>(30.646)</b>	<b>(27.661)</b>	<b>(25.721)</b>	<b>(41.519)</b>	<b>(125.547)</b>
<i>Margem Líquida Ajustada</i>	2,9%	-33,7%	-686,2%	-311,7%	-0,6%	-1,6%	-84,0%	-2403,8%	-298,5%	-6,5%

<sup>1</sup>Receitas Financeiras provenientes dos clientes por Incorporação de imóveis

\*Ajuste exclui os efeitos de Equity swap, marcações a mercado das dívidas, ganho e perda com swap de fluxo de caixa e crédito tributário.

Observação: os Resultados do Grupo são apresentados por tipo societário, e não por segmento operacional conforme demonstrado na Nota Explicativa 21 – Informação por Segmento.

Todos os números foram arredondados para o milhar mais próximo. Quando comparados às demonstrações financeiras podem apresentar divergências devido as casas decimais.

## Anexo II • Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidado [R\$ milhões]

Consolidado (R\$ milhões)	1T24	4T23	1T23	Var. 1T24 x 4T23	Var. 1T24 x 1T23
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>					
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	(168)	(112)	41	49,8% ↓	-
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa aplicado nas atividades operacionais	446	254	146	75,3% ↑	206,5% ↑
(Aumento) redução nos ativos operacionais	(425)	(283)	(373)	50,1% ↓	13,8% ↓
Aumento (redução) nos passivos operacionais	(101)	92	(98)	-	3,2% ↓
Juros pagos durante o exercício	(20)	564	(211)	-	90,6% ↑
Imposto de renda e contribuição social pagos durante o exercício	(32)	(92)	(52)	64,7% ↑	38,1% ↑
Realização de manutenção de imóveis	(19)	(24)	(26)	21,9% ↑	26,9% ↑
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(34)	(28)	(36)	21,5% ↓	5,8% ↑
<b>Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>(352)</b>	<b>372</b>	<b>(610)</b>	-	42,2% ↑
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>					
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	165	(880)	599	-	72,5% ↓
Adiantamentos a empresas ligadas	(7)	(7)	(19)	3,1% ↑	63,1% ↑
Recebimento de empresas ligadas	6	7	8	12,9% ↓	29,8% ↓
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	4	(35)	9	-	48,8% ↓
Pagamento por aquisição de controlada / participação societária	(21)	(5)	(10)	329,4% ↓	98,8% ↓
Recebimento pela venda de controladas	0	322	1	99,9% ↓	49,7% ↓
Aquisições / adições de propriedades para investimento	(207)	(235)	(422)	11,9% ↑	50,9% ↑
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(62)	(48)	(60)	28,0% ↓	2,4% ↓
<b>Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento</b>	<b>(121)</b>	<b>(882)</b>	<b>105</b>	86,3% ↑	-



## Anexo II • Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidado [R\$ milhões]

Consolidado (R\$ milhões)	1T24	4T23	1T23	Var. 1T24 x 4T23	Var. 1T24 x 1T23
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>					
Recebimento pela emissão de ações	4	(0)	0	-	989,5% ↑
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	-	-	-	-	-
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas	109	(68)	11	-	912,6% ↑
Ações em tesouraria	-	-	-	-	-
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures	1.031	1.209	1.202	14,7% ↓	14,2% ↓
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(724)	(768)	(511)	5,7% ↑	41,7% ↓
Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	(177)	(746)	-	76,2% ↑	-
Adição de outros passivos financeiros	41	50	-	18,1% ↓	-
Venda de recebíveis	622	619	364	0,6% ↑	71,1% ↑
Valores pagos de passivo de cessão	(201)	(176)	(87)	14,3% ↓	130,7% ↓
Recebimentos de instrumentos financeiros derivativos	(58)	(10)	(292)	489,4% ↓	80,1% ↑
Transações de capital	16	(33)	(3)	-	-
Dividendos pagos	-	-	-	-	-
Aportes de (distribuições a ) acionistas não controladores, líquido	(17)	104	83	-	-
<b>Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento</b>	<b>646</b>	<b>181</b>	<b>767</b>	<b>256,3% ↑</b>	<b>15,8% ↓</b>
<b>Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>6</b>	<b>(5)</b>	<b>(7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>178</b>	<b>(333)</b>	<b>255</b>	<b>-</b>	<b>30,1% ↓</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>					
No início do período	407	740	734	45,0% ↓	44,6% ↓
No fim do período	585	407	989	43,9% ↑	40,8% ↓

## Anexo III

# Balanço Patrimonial Consolidado

## MRV&CO

### [R\$ milhões]

ATIVO	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2023	Var. Mar/24 x Dez/23	Var. Mar/24 x Mar/23
<b>CIRCULANTE</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	585	407	989	43,9% ↑	40,8% ↓
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	2.376	2.331	1.204	1,9% ↑	97,3% ↑
Clientes por incorporação de imóveis	2.734	2.593	2.503	5,4% ↑	9,2% ↑
Clientes por prestação de serviços	260	257	172	1,0% ↑	50,9% ↑
Estoques (Imóveis a comercializar)	4.754	4.588	4.578	3,6% ↑	3,8% ↑
Tributos Correntes a Recuperar	150	138	109	8,8% ↑	37,4% ↑
Despesas antecipadas	156	146	121	7,1% ↑	29,3% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	-	86	-	100,0% ↓	-
Outros ativos	121	224	375	46,1% ↓	67,8% ↓
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>11.136</b>	<b>10.771</b>	<b>10.052</b>	<b>3,4% ↑</b>	<b>10,8% ↑</b>
<b>PPIs - Ativos não circulantes mantidos para venda</b>	<b>1.284</b>	<b>891</b>	<b>528</b>	<b>44,1% ↑</b>	<b>143,4% ↑</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	386	545	384	29,2% ↓	0,5% ↑
Clientes por incorporação de imóveis	2.632	2.434	1.710	8,1% ↑	53,9% ↑
Estoques (Imóveis a comercializar)	3.801	3.835	4.225	0,9% ↓	10,0% ↓
Impostos diferidos ativos	204	207	202	1,3% ↓	2,2% ↑
Créditos com empresas ligadas	88	85	86	2,5% ↑	2,3% ↑
Despesas antecipadas	185	146	81	26,5% ↑	127,4% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	53	37	57	43,5% ↑	7,7% ↓
Outros ativos não circulantes	644	647	378	0,4% ↓	70,3% ↑
Participações em Investidas	286	281	201	1,7% ↑	42,4% ↑
Propriedades para investimento	4.033	4.034	3.851	0,0% ↓	4,7% ↑
Imobilizado	1.010	979	804	3,1% ↑	25,6% ↑
Intangível	181	180	180	0,4% ↑	0,5% ↑
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>13.502</b>	<b>13.410</b>	<b>12.160</b>	<b>0,7% ↑</b>	<b>11,0% ↑</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>25.923</b>	<b>25.072</b>	<b>22.740</b>	<b>3,4% ↑</b>	<b>14,0% ↑</b>



## Anexo III

# Balanço Patrimonial Consolidado

## MRV&CO

### [R\$ milhões]

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2023	Var. Mar/24 x Dez/23	Var. Mar/24 x Mar/23
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>					
Fornecedores	676	724	792	6,7% ↓	14,7% ↓
Contas a pagar por aquisição de investimento	24	22	17	8,1% ↑	37,4% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	7	-	15	-	51,2% ↓
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.909	1.366	2.004	39,8% ↑	4,7% ↓
Contas a pagar por aquisição de terrenos	896	898	979	0,2% ↓	8,5% ↓
Adiantamentos de clientes	248	290	222	14,5% ↓	12,0% ↑
Obrigações sociais e trabalhistas	232	225	172	3,1% ↑	34,5% ↑
Obrigações fiscais	131	153	132	14,5% ↓	1,0% ↓
Provisão para manutenção de imóveis	81	78	59	3,6% ↑	37,2% ↑
Impostos diferidos passivos	58	66	81	11,9% ↓	27,8% ↓
Dividendos propostos	-	-	-	-	-
Passivo a descoberto - Investimentos	471	483	433	2,5% ↓	8,8% ↑
Passivo de cessão	457	391	261	16,8% ↑	74,8% ↑
Outras contas a pagar	585	451	432	29,8% ↑	35,5% ↑
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>5.774</b>	<b>5.146</b>	<b>5.598</b>	<b>12,2% ↑</b>	<b>3,1% ↑</b>
<b>Empréstimos e financiamentos - ANC mantidos para venda</b>	<b>705</b>	<b>480</b>	<b>318</b>	<b>46,9% ↑</b>	<b>121,8% ↑</b>
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>					
Contas a pagar por aquisição de investimento	10	14	30	29,8% ↓	67,2% ↓
Instrumentos financeiros derivativos	47	43	106	8,3% ↑	55,7% ↓
Empréstimos, financiamentos e debêntures	6.167	6.482	5.758	4,9% ↓	7,1% ↑
Contas a pagar por aquisição de terrenos	2.438	2.521	2.729	3,3% ↓	10,6% ↓
Adiantamentos de clientes	188	158	235	18,8% ↑	19,8% ↓
Provisão para manutenção de imóveis	209	200	192	4,1% ↑	8,4% ↑
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	112	108	79	3,1% ↑	41,7% ↑
Impostos diferidos passivos	83	97	99	13,8% ↓	16,1% ↓
Passivo de cessão	2.071	1.644	445	26,0% ↑	365,9% ↑
Outras contas a pagar	611	613	445	0,3% ↓	37,2% ↑
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>11.936</b>	<b>11.881</b>	<b>10.118</b>	<b>0,5% ↑</b>	<b>18,0% ↑</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	6.617	6.745	5.849	1,9% ↓	13,1% ↑
Participações não controladoras	891	819	857	8,7% ↑	3,9% ↑
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>7.508</b>	<b>7.565</b>	<b>6.706</b>	<b>0,8% ↓</b>	<b>12,0% ↑</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>25.923</b>	<b>25.072</b>	<b>22.740</b>	<b>3,4% ↑</b>	<b>14,0% ↑</b>

## Anexo IV • Demonstrativos Financeiros MRV US • [US\$ milhares]

### Balanco Patrimonial MRV US

ATIVO (US\$ Milhares)	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2023	Var. Mar/24 x Dez/23	Var. Mar/24 x Mar/23
<b>CIRCULANTE</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	26.688	49.192	71.234	45,7% ↓	62,5% ↓
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	8.743	8.788	11.143	0,5% ↓	21,5% ↓
Clientes por prestação de serviços	219	917	439	76,1% ↓	50,1% ↓
Estoques (Imóveis a comercializar)	2.284	-	-	-	-
Tributos Correntes a Recuperar	1.112	-	-	-	-
Despesas antecipadas	883	645	2.116	36,9% ↑	58,3% ↓
Outros ativos	4.697	12.653	34.511	62,9% ↓	86,4% ↓
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>44.626</b>	<b>72.195</b>	<b>119.443</b>	<b>38,2% ↓</b>	<b>62,6% ↓</b>
<b>PPIs - Ativos não circulantes mantidos para venda</b>	<b>257.051</b>	<b>184.082</b>	<b>103.868</b>	<b>39,6% ↑</b>	<b>147,5% ↑</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Estoques (Imóveis a comercializar)	6.364	-	-	-	-
Impostos diferidos ativos	3.215	3.868	2.826	16,9% ↓	13,8% ↑
Outros ativos não circulantes	3.715	3.628	16.575	2,4% ↑	77,6% ↓
Participações em investidas	9.297	9.293	1.178	0,0% ↑	689,2% ↑
Propriedades para Investimento	728.110	758.707	688.977	4,0% ↓	5,7% ↑
Imobilizado	45.068	44.469	25.682	1,3% ↑	75,5% ↑
Intangível	2.008	1.867	979	7,6% ↑	105,1% ↑
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>797.777</b>	<b>821.832</b>	<b>736.217</b>	<b>2,9% ↓</b>	<b>8,4% ↑</b>

## Anexo IV • Demonstrativos Financeiros MRV US • [US\$ milhares]

### Balanco Patrimonial MRV US

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (US\$ Milhares)	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2023	Var. Mar/24 x Dez/23	Var. Mar/24 x Mar/23
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>					
Fornecedores	38.238	39.508	53.100	3,2% ↓	28,0% ↓
Empréstimos, financiamentos e debêntures	176.015	50.077	72.208	251,5% ↑	143,8% ↑
Obrigações sociais e trabalhistas	3.614	6.353	1.802	43,1% ↓	100,6% ↑
Obrigações fiscais	5	2.544	2.544	99,8% ↓	99,8% ↓
Outras contas a pagar	9.680	12.737	9.400	24,0% ↓	3,0% ↑
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>227.552</b>	<b>111.219</b>	<b>139.054</b>	<b>104,6% ↑</b>	<b>63,6% ↑</b>
<b>Empréstimos e financiamentos - ANC mantidos para venda</b>	<b>141.092</b>	<b>99.153</b>	<b>62.572</b>	<b>42,3% ↑</b>	<b>125,5% ↑</b>
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>					
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	301.011	438.748	383.667	31,4% ↓	21,5% ↓
Impostos diferidos passivos	3.949	5.420	5.420	27,1% ↓	27,1% ↓
Outras contas a pagar	76.132	79.555	51.124	4,3% ↓	48,9% ↑
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>381.092</b>	<b>523.723</b>	<b>440.211</b>	<b>27,2% ↓</b>	<b>13,4% ↓</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	211.864	219.694	205.760	3,6% ↓	3,0% ↑
Participações não controladoras	137.854	124.320	111.931	10,9% ↑	23,2% ↑
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>349.718</b>	<b>344.014</b>	<b>317.691</b>	<b>1,7% ↑</b>	<b>10,1% ↑</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>1.099.454</b>	<b>1.078.109</b>	<b>959.528</b>	<b>2,0% ↑</b>	<b>14,6% ↑</b>

## Anexo IV • Demonstrativos Financeiros MRV US • [US\$ milhares]

### Demonstração do Resultado • MRV US

em US\$ milhares	1T24	4T23	1T23	Var. 1T24 x 4T23	Var. 1T24 x 1T23
<b>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>	<b>2.867</b>	<b>2.811</b>	<b>342</b>	2,0% ↑	737,5% ↑
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(3.294)	(2.317)	(497)	42,1% ↑	563,1% ↑
<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>(427)</b>	<b>494</b>	<b>(154)</b>	186,4% ↓	176,4% ↑
<i>Margem Bruta</i>	-14,9%	17,6%	-45,1%	32,5 p.p. ↓	30,2 p.p. ↑
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Despesas comerciais	-	(144)	(80)	100,0% ↓	100,0% ↓
Despesas gerais e administrativas	(10.784)	(8.970)	(5.872)	20,2% ↑	83,7% ↑
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(1.650)	(1.998)	(3.435)	17,4% ↑	52,0% ↑
Resultado de Equivalência Patrimonial	-	-	-	-	-
<b>LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b>(12.861)</b>	<b>(10.619)</b>	<b>(9.541)</b>	21,1% ↑	34,8% ↓
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	(1.773)	(1.470)	(2.547)	20,7% ↑	30,4% ↓
Receitas financeiras	377	263	474	43,6% ↑	20,5% ↓
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	-	-	-	-	-
<b>LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>	<b>(14.257)</b>	<b>(11.826)</b>	<b>(11.614)</b>	20,6% ↓	22,8% ↓
Imposto de renda e contribuição social	4.370	2.821	2.826	54,9% ↑	54,6% ↑
<b>LUCRO DO PERÍODO</b>	<b>(9.887)</b>	<b>(9.005)</b>	<b>(8.788)</b>	9,8% ↓	12,5% ↓
LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS	(901)	(617)	(396)	46,1% ↓	127,6% ↓
<b>LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA CONTROLADORA</b>	<b>(8.986)</b>	<b>(8.388)</b>	<b>(8.392)</b>	7,1% ↓	7,1% ↓
<i>Margem líquida</i>	-313,4%	-298,4%	-2451,3%	15,0 p.p. ↓	0,0 p.p. ↑

# Glossário

- Banco de Terrenos (Land Bank) - terrenos mantidos em estoque com a estimativa de VGV (Valor Geral de Venda) futuro. É o banco de terrenos da Companhia e contempla todos os terrenos já adquiridos e ainda não lançados.
- Caixa - composto pelo saldo das contas de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (títulos e valores mobiliários).
- CPC 47 e Método POC (Percentual de Conclusão) - Para o reconhecimento de Receitas o grupo adotou a partir de 1º de janeiro de 2018, o CPC 47 - "Receitas de Contratos com Clientes". 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 chamado de "POC", "percentual de conclusão" de cada empreendimento.
- Cash Burn - consumo de caixa medido pela variação da dívida líquida, excluindo-se os aumentos de capital, recompra de ações mantidas em tesouraria e os dividendos pagos, quando houver.
- Dívida Líquida: (Dívida Bruta + Instrumentos Financ. Derivat. Passivos) – (Caixa Total + Instrumentos Financ. Derivat. Ativos)
- Duration - Prazo médio ponderado de vencimento da dívida. Contempla não só o prazo final de vencimento da dívida, mas também todo o fluxo de pagamento, do principal e das taxas de juros.
- EBITDA - sigla em inglês para Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization. Em português, "Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização" (também conhecida como LAJIDA). É um indicador muito utilizado para avaliar empresas de capital aberto, pois representa a geração operacional de caixa da Companhia, ou seja, o quanto a empresa gera de recursos apenas em suas atividades operacionais, sem levar em consideração os efeitos financeiros, impostos e de depreciação.



# Glossário

- Empreendimentos Contratados - Total de unidades que tiveram o financiamento a construção (pessoa jurídica) contratado em uma instituição financeira no período.
- Encargos Financeiros Apropriados ao Resultado: são os juros que em períodos anteriores foram capitalizados nos Estoques (terrenos e imóveis em construção) e que com a venda das unidades/empreendimentos são apropriados ao resultado, incrementando o valor dos "Custos dos Imóveis e Serviços Prestados".
- Estoque a Valor de Mercado - Equivale ao Valor Geral de Venda do estoque atual da Companhia, levando em conta apenas os empreendimentos já lançados. Não considera o Land Bank.
- FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, é um fundo de reservas compulsório, em que os empregadores depositam 8% do salário dos empregados mensalmente. Os recursos do FGTS são administrados pela Caixa Econômica Federal, e eles são utilizados como fonte de financiamento para programas de habitação popular, como é o caso do Programa Casa Verde e Amarela (CVA).
- Lançamento - Ocorre quando o empreendimento é disponibilizado para a venda.
- Lucro por ação - O lucro básico por ação é calculado por meio da divisão do lucro líquido do trimestre atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período, excluídas as ações em tesouraria, se houver.
- LUGGO - Startup do grupo MRV&CO focada na locação de imóveis construídos exclusivamente para essa finalidade, repletos de serviços de moradia e tecnologia, tudo pensado para melhorar a experiência dos clientes (<https://alugue.luggo.com.br/>).
- Marketplace - plataforma que conecta oferta e demanda de produtos ou serviços, resumindo, um marketplace funciona como um shopping virtual.
- Minha Casa Minha Vida (MCMV) - O Programa Minha Casa Minha Vida, conhecido como MCMV, é o programa nacional de habitação do Governo Federal em substituição ao Casa Verde e Amarela (CVA), desde 14 de fevereiro de 2023, que tem como objetivo a redução do Déficit Habitacional.
- MRV US: É uma holding controlada pela MRV, sediada nos Estados Unidos, que detém participação direta na AHS Development e indireta na AHS Residential (Resia).
- NAV: Net Asset Value (Valor Líquido dos Ativos).
- Novo Mercado - Segmento especial de listagem da B3, com regras diferenciadas de governança corporativa, do qual a Companhia faz parte a partir de 23 de julho de 2007.

# Glossário

- Permuta física - sistema de compra de terreno pelo qual o proprietário do terreno recebe um determinado número de unidades do empreendimento a ser construído no mesmo.
- Recursos do SFH - Recursos do SFH são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e dos depósitos de caderneta de poupança (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE).
- Resia - incorporadora baseada nos Estados Unidos, controlada pela MRV (<https://www.liveresia.com/>).
- Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar - Se refere ao resultado do saldo de transações de vendas de imóveis já contratadas, referentes a imóveis não concluídos e seus respectivos custos orçados a incorrer.
- ROE - Return On Equity (em português: Retorno sobre o Patrimônio Líquido). O ROE é definido pelo quociente entre o lucro líquido atribuído a acionistas controladores e o valor médio do patrimônio líquido atribuído a acionistas controladores.
- SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – Financiamento bancário que tem como fonte os recursos da poupança.
- URBA - empresa de loteamento residenciais, controlada pela MRV (<https://viva urba.com.br/>).
- Unidades Concluídas - Unidades finalizadas pela engenharia. Registradas após a conclusão da obra.
- Unidades Produzidas - Unidades produzidas por medição de evolução da obra, construção equivalente.
- Unidades Repassadas - Quantidade de clientes (pessoa física) que assinaram seus financiamentos com uma instituição financeira no período.
- Vendas Líquidas Contratadas - Vendas Contratadas brutas subtraídas dos distratos no período.
- VSO - Vendas sobre Oferta, é um indicador utilizado na análise da oferta imobiliária. Sua principal função é demonstrar o percentual de unidades comercializadas em relação a um total de unidades disponíveis no período.
- VSO Líquida - Vendas Líquidas Contratadas / (Estoque a Valor de Mercado Inicial do período + Lançamentos do Período)
- VGV Lançado - Equivale ao total de Unidades lançadas, multiplicado pelo preço médio de venda estimado das unidades.

# Aviso

As afirmações contidas neste documento relacionadas a perspectivas sobre os negócios, projeções sobre resultados operacionais e financeiros e aquelas relacionadas a perspectivas de crescimento da MRV são meramente projeções e, como tais, são baseadas exclusivamente nas expectativas da diretoria sobre o futuro dos negócios.

Essas expectativas dependem, substancialmente, das aprovações e licenças necessárias para homologação dos projetos, condições de mercado, do desempenho da economia brasileira, do setor e dos mercados internacionais e, portanto, estão sujeitas a mudanças sem aviso prévio.

O presente relatório de desempenho inclui dados não contábeis como operacionais, financeiros e projeções com base na expectativa da Administração da Companhia. Os dados não contábeis, tais como quantitativos e valores de Lançamentos, Vendas Contratadas, estoque a valor de mercado, Banco de Terrenos, Resultado a apropriar, consumo de caixa e projeções, não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes da Companhia.

O EBITDA indicado neste relatório representa o lucro líquido antes do resultado financeiro, encargos financeiros incluídos na rubrica de custo dos imóveis vendidos, do imposto de renda e da contribuição social, das despesas de depreciação e amortização e da participação de acionistas não controladores. A MRV entende que a reversão do ajuste a valor presente das contas a receber de unidades vendidas e não entregues registrada como receita operacional bruta faz parte de suas atividades operacionais e, portanto, esta receita não foi excluída no cálculo do EBITDA. O EBITDA não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e as IFRS, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. Em razão de não serem consideradas, para o seu cálculo, o resultado financeiro, encargos financeiros incluídos na rubrica de custo dos imóveis vendidos, o imposto de renda e a contribuição social, as despesas de depreciação e amortização e a participação de acionistas não controladores, o EBITDA funciona como indicador do desempenho econômico geral da MRV, que não é afetado por alterações da carga tributária do imposto de renda e da contribuição social ou dos níveis de depreciação e amortização. O EBITDA, no entanto, apresenta limitações que prejudicam a sua utilização como medida da lucratividade da MRV, em razão de não considerar determinados custos decorrentes dos negócios da MRV, que poderiam afetar, de maneira significativa, os lucros da MRV, tais como resultado financeiro, tributos, depreciação e amortização, despesas de capital e outros encargos relacionados.



# Relacionamento com Auditores Independentes

Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/22 informamos que os nossos auditores independentes – Ernst & Young Auditores Independentes (“EY”) – não prestaram durante os primeiros três meses de 2024 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.

## Sobre a MRV&CO

A MRV Engenharia e Participações é a maior incorporadora e construtora da América Latina no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares, com 44 anos de atuação, presente em 22 estados brasileiros, incluindo o Distrito Federal. Desde o início de 2020 a Companhia atua também nos Estados Unidos por meio da Resia, com presença em 06 macrorregiões. A MRV integra o Novo Mercado da B3 e é negociada com o código MRVE3 e compõe dentre outras a carteira teórica IBOV.