



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2021

MRV & CO



SENSIA
INCORPORADORA



Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2021

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	1
Relatório da Administração	7

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais	24
Demonstração dos resultados	25
Demonstração dos resultados abrangentes	26
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	27
Demonstração dos fluxos de caixa	28
Demonstração do valor adicionado	29
Notas explicativas às demonstrações financeiras	30



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Paraíba, 550 - 12º andar - Bairro Funcionários
30130-141 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Caixa Postal 3310 - CEP 30130-970 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Telefone +55 (31) 2128-5700
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

**Aos acionistas e administradores da
MRV Engenharia e Participações S.A.**
Belo Horizonte – MG

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da MRV Engenharia e Participações S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 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, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

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 MRV Engenharia e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2021, 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 MRV Engenharia e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2021, 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 a 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 dos auditores 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.

Ênfase

Ênfase – Entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM

Conforme descrito na nota explicativa 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 da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação 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.

Reconhecimento de Receita - estimativa da mensuração do progresso para satisfação da obrigação de desempenho

Notas explicativas 2.2(a) e 22 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Principais assuntos de auditoria

De acordo com CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS15 – *Revenue from contract with customer*) e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP/nº 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. Tal mensuração requer o exercício de julgamento significativo pela Administração para estimar os insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance, tais como materiais, mão de obra e margens de lucros esperadas em cada obrigação de performance identificada.

Como auditoria endereçou esse assunto

Avaliamos o desenho e a efetividade dos controles internos chave relacionados à aprovação e revisão dos custos de construção a incorrer utilizados no cálculo do percentual de conclusão das obras.

Com base em uma amostra de empreendimentos, obtivemos os orçamentos preparados pela Companhia com as respectivas aprovações e confrontamos com os registros contábeis. Confrontamos também por amostragem os custos incorridos, unidades vendidas e valor dos contratos de venda utilizados no cálculo da receita com a respectiva documentação suporte.

Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na determinação dos insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance e ao impacto que eventuais mudanças nessa estimativa teria sobre as demonstrações financeiras individuais, inclusive em função dos efeitos via equivalência patrimonial, e consolidadas da Companhia, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

Por meio de procedimentos analíticos realizados na base completa da receita de incorporação imobiliária consolidada, avaliamos a natureza de mudanças significativas ocorridas na margem dos empreendimentos e no valor dos orçamentos dos custos a incorrer, assim como exceções identificadas na análise de variação do percentual de conclusão da obra ocorrida no período. Adicionalmente, com o apoio dos nossos especialistas em avaliação patrimonial, analisamos o estágio de execução de determinada obra.

Recalculamos o reconhecimento de receita para todos os empreendimentos da Companhia e suas controladas na data-base das demonstrações financeiras considerando os relatórios gerenciais conciliados com os saldos contábeis. Avaliamos também as divulgações efetuadas pela Companhia.

No decorrer da nossa auditoria identificamos ajustes que afetariam a mensuração do montante de receita consolidada a ser reconhecida, os quais não foram registrados e divulgados pela administração, por terem sido considerados imateriais. Assim, com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que o montante da receita e as respectivas divulgações são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Operações de cessão de recebíveis

Notas explicativas 2.3 e 6 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Principais assuntos de auditoria

Conforme mencionado nas notas explicativas 2.3 e 6, a Companhia realizou em 2021 operação de venda de recebíveis pró-soluto pós chave mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

Conforme CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos Financeiros, as operações de venda de recebíveis devem ser avaliadas no que tange a elegibilidade ao desreconhecimento dos ativos financeiros previamente reconhecidos no balanço patrimonial.

Como auditoria endereçou esse assunto

Avaliamos o desenho dos controles internos chave relacionados à aprovação da cessão de recebíveis. Adicionalmente, inspecionamos o contrato de cessão de recebíveis e revisamos os lançamentos contábeis.

Com o auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros revisamos e avaliamos a análise preparada pela administração sobre a elegibilidade ao desreconhecimento dos recebíveis, incluindo:

- A avaliação se os direitos sobre os fluxos de caixa cedidos foram transferidos;
- A avaliação sobre se houve a transferência substancial de todos os riscos e benefícios dos fluxos de caixa; e

Em 16 de março de 2022 emitimos relatório de auditoria contendo modificação relativa ao desreconhecimento de ativo financeiro em desacordo com o IFRS 9/CPC 48, sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da MRV Engenharia e Participações S.A., referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, que ora estão sendo reapresentadas para refletir a correta aplicação dos requerimentos de desreconhecimento de ativos financeiros do IFRS 9/CPC 48 – Instrumentos financeiros. Consequentemente, a ressalva relacionada com o referido assunto, contida em nosso relatório anteriormente emitido, não é mais necessária e, portanto, nosso novo relatório, que substitui o anterior, não contém qualquer modificação.

Devido à relevância, complexidade e julgamentos envolvidos na avaliação do adequado tratamento contábil para a mensuração e adequação aos critérios de desreconhecimento de um ativo financeiro e que o assunto supramencionado foi objeto de refazimento das demonstrações financeiras, consideramos este assunto significativo para nossa auditoria.

- A avaliação das cláusulas contratuais que possam vir a demonstrar a manutenção do envolvimento da Companhia com os recebíveis.

Como resultado destes procedimentos, não identificamos ajuste de auditoria que afetasse as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, de forma relevante. Assim, com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que o montante da cessão de recebíveis e as respectivas divulgações são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

Outros assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações, individual e consolidada, do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, 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 CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, exceto quanto aos efeitos do assunto descrito na seção intitulada "Base para 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 dos auditores

A administração 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 administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração 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 Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários (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 administração 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 administração pretenda liquidar a Companhia e suas controladas 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 dos auditores 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 detectam 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 obtemos 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.
- Obtemos 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 administração.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 e suas controladas. 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 e suas controladas a não mais se manterem 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.
- Obtemos 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 conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 05 de julho de 2023

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-MG


Poliana Silveira Rodrigues
Contadora CRC MG-089473/O-0

Relatório da Administração 2021

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 2021.

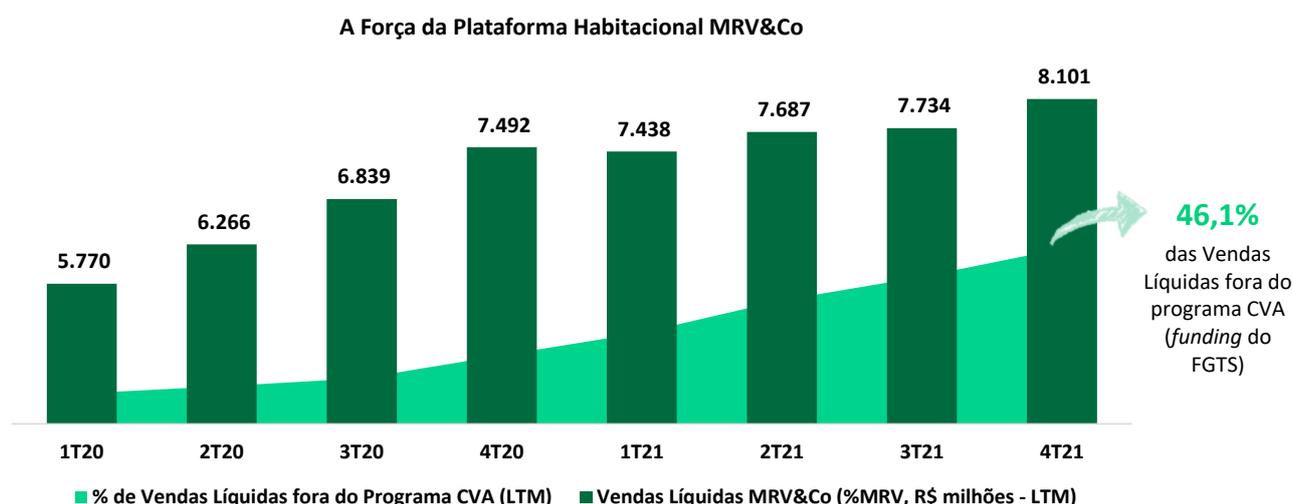
Relatório da Administração

PLATAFORMA HABITACIONAL MRV&Co

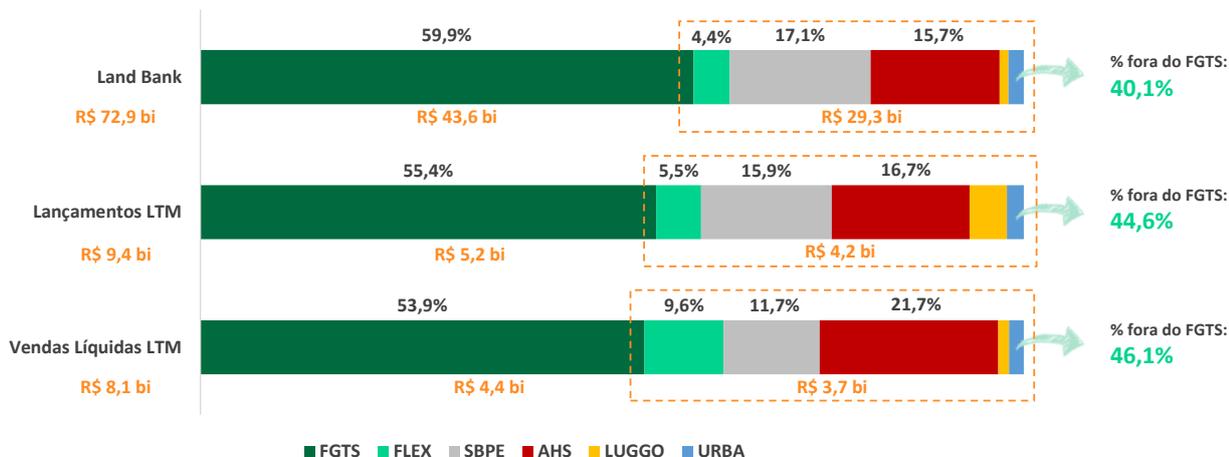
No ano de 2021 a MRV&Co se consolidou como a primeira e única Plataforma Habitacional Multinacional de origem brasileira. Todas as linhas de negócios da MRV&Co registraram importantes avanços, confirmando a assertividade da estratégia de diversificação de produtos, fontes de *funding* e mercados de atuação implementada pela Companhia.

Com um total de R\$ 8,1 bilhões (%MRV) em vendas no ano de 2021, sendo R\$ 1,75 bilhão (%MRV) da AHS, nos EUA, a plataforma MRV&Co bateu, pelo segundo ano consecutivo, seu recorde histórico de vendas. Já a Urba totalizou 3.110 unidades vendidas (100%) no ano, representando um crescimento de 149% frente ao ano de 2020, superando as expectativas e confirmando a força de sua sinergia com a MRV.

No 4T21 foi firmada uma importante parceria estratégica entre a Luggo e a Brookfield, que prevê a venda de aproximadamente 5.100 unidades, equivalentes a um total de R\$ 1,26 bilhão, no decorrer dos próximos anos. Os empreendimentos serão vendidos à medida que forem concluídos.



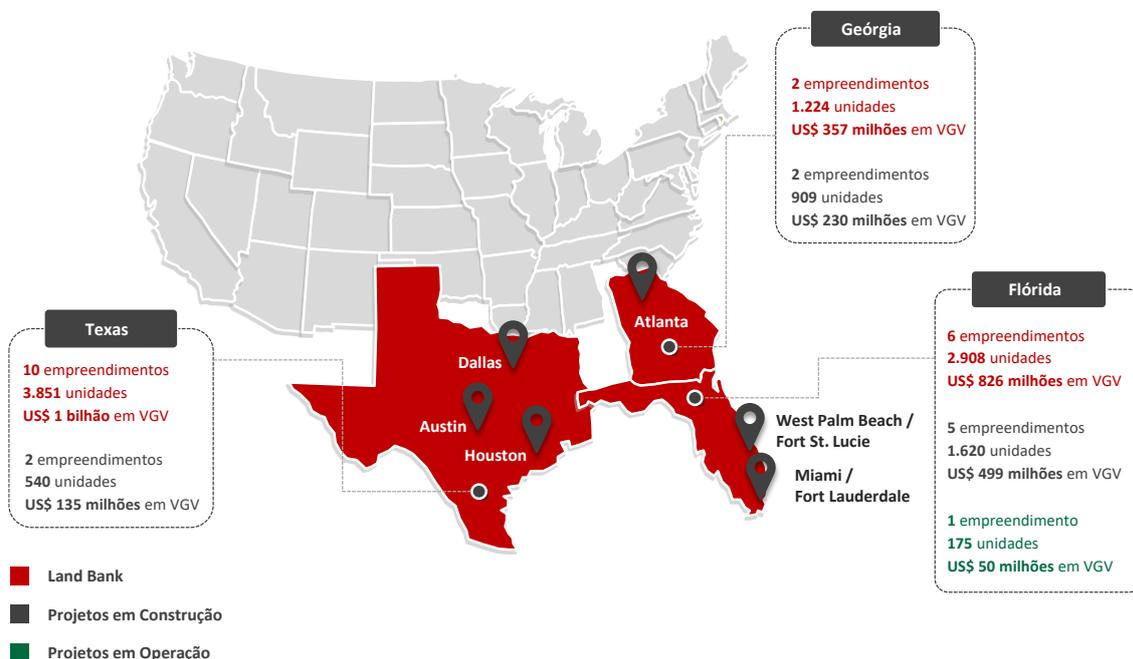
4T21 (LTM)



AHS: Operação Norte Americana

A internacionalização da MRV&Co teve início em janeiro de 2020, com a aquisição da AHS Residencial, uma companhia norte americana focada no desenvolvimento e construção de empreendimentos residenciais para a locação e posterior venda para investidores.

Fundada no estado da Flórida, hoje a AHS atua em um total de 19 cidades, na Florida, Texas e Geórgia, com um land bank suficiente para produzir 7.402 unidades, o equivalente a R\$ 11,4 bilhões em VGV.



Desempenho da AHS em 2021:

No ano de 2021, a **AHS vendeu 7 empreendimentos, totalizando 1.486 unidades, com um VGV de US\$ 350 milhões (100%)**. A grande demanda por ativos de *Multifamily* nos Estados Unidos permitiu que as vendas dos empreendimentos fossem realizadas com *Cap Rates* mais baixos do que o previsto nos estudos de viabilidade dos

projetos o que, aliado à bem-sucedida estratégia de aumento de preço dos aluguéis, resultou em margens brutas elevadas, mesmo com a pressão de custos de produção observada nos Estados Unidos.

Empreendimento	Valor de Venda (US\$ mil)	Data da Venda	Margem Bruta	Yield on Cost	Cap Rate
Mangonia Lake	57.000	30/06/2021	19%	5,6%	4,5%
Lake Osborne	21.500	30/06/2021	32%	6,9%	4,6%
Tamiami Landings & Banyan Ridge*	123.000	29/09/2021	27%	6,7%	4,8%
Princeton & Pine Groves*	95.000	21/12/2021	37%	7,6%	4,3%
Lake Worth	54.000	28/12/2021	51%	8,3%	3,5%
Total/Média	350.500		32%	7,0%	4,4%

*Empreendimentos com venda realizada em conjunto

Evolução da operação AHS:

Atualmente, a AHS conta com 9 empreendimentos em construção, nas regiões metropolitanas de Miami, Atlanta, Dallas e Austin, **totalizando 3.069 unidades, equivalentes a US\$ 864 milhões em VGV potencial:**



VGV: US\$ 115mm
Unidades: 372



VGV: US\$ 97mm
Unidades: 433



VGV: US\$ 149mm
Unidades: 420



VGV: US\$ 133mm
Unidades: 476



VGV: US\$ 100mm
Unidades: 324



VGV: US\$ 53mm
Unidades: 204



VGV: US\$ 80mm
Unidades: 288



VGV: US\$ 82mm
Unidades: 336

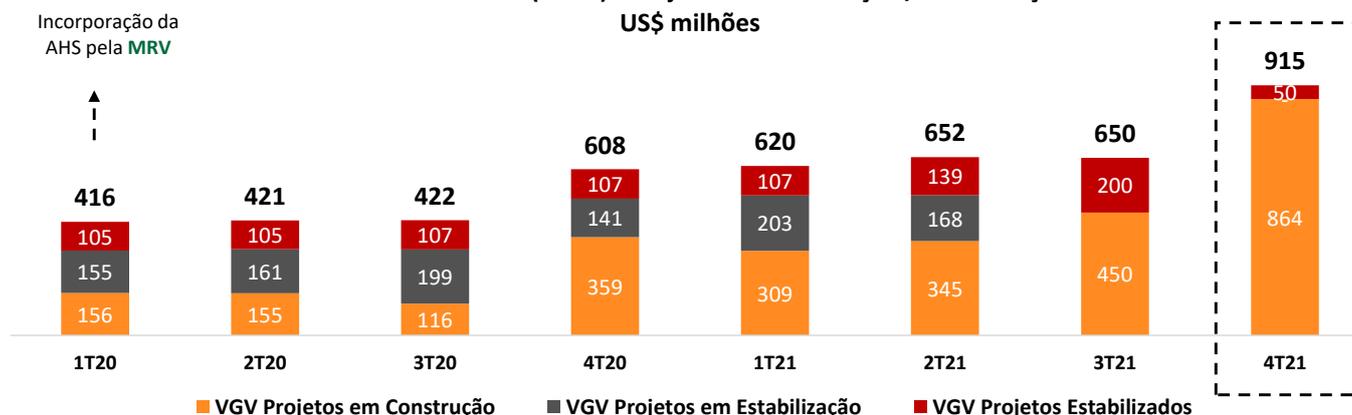


VGV: US\$ 56mm
Unidades: 216



Somando o empreendimento Coral Reef, já lançado e em negociação para venda, aos atuais 9 empreendimentos em construção, **a AHS possui um total de 3.244 unidades a serem vendidas, equivalentes a um VGV potencial de US\$ 915 milhões, ou R\$ 5,1 bilhões.**

VGV Potencial AHS (100%) - Projetos em Construção / Estabilização
US\$ milhões



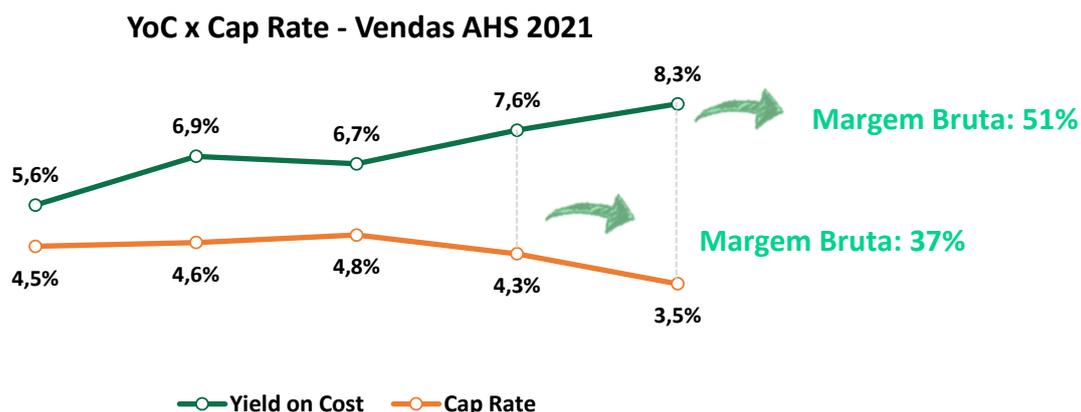
US\$ 915 milhões x R\$ 5,58¹ = R\$ 5,1 bilhões

¹Considera a PTAX de 31/12/2021

Operação atual supera fortemente a tese de investimento da AHS:

A proposta de aquisição da AHS, apresentada pela MRV aos acionistas e aprovada no 1T20, demonstrava uma tese de investimentos com grande potencial de geração de valor, que previa a produção e venda de 5 mil unidades por ano, alcançando essa marca em 2027, com um Yield on Cost (YoC) de 7% e um Cap Rate médio de 5,25%.

O resultado obtido em 2021 apresenta uma significativa evolução do YoC e do Cap Rate, como pode ser observado no gráfico abaixo, que representa as vendas de propriedades realizadas ao longo do ano:



Esperamos que as próximas vendas dos empreendimentos da AHS ocorram em um ciclo mais curto do que o inicialmente projetado, em função do aquecimento do mercado norte americano e da alta demanda por ativos multifamily, especialmente voltados para o workforce.

Para as vendas do ano de 2022, a expectativa da Companhia é de um YoC médio de 7,5% e um Cap Rate médio de 4,5%, o que equivale a uma Margem Bruta de aproximadamente 39%.

O *valuation* da AHS é periodicamente atualizado e divulgado, utilizando-se o mesmo método de valoração dos ativos da Companhia (NAV), como feito na proposta de aquisição aprovada pelos acionistas:

NAV AHS (valores em US\$)	2T19	4T20	4T21*
Operação	109.853.896	120.582.366	26.295.200
Construção	27.979.811	110.781.647	303.813.643
Land bank	19.850.000	35.289.082	112.118.403
Holding	18.249.995	1.047.059	31.867.407
Aumento de capital @jul/19	10.000.000	-	-
Total	185.933.702	267.700.154	474.094.653



US\$ 474 milhões x R\$ 5,58'
= R\$ 2,6 bilhões

*Considera a PTAX de 31/12/2021

A Taxa Interna de Retorno (TIR) do investimento na AHS é de 167%, considerando o NAV do 4T21.

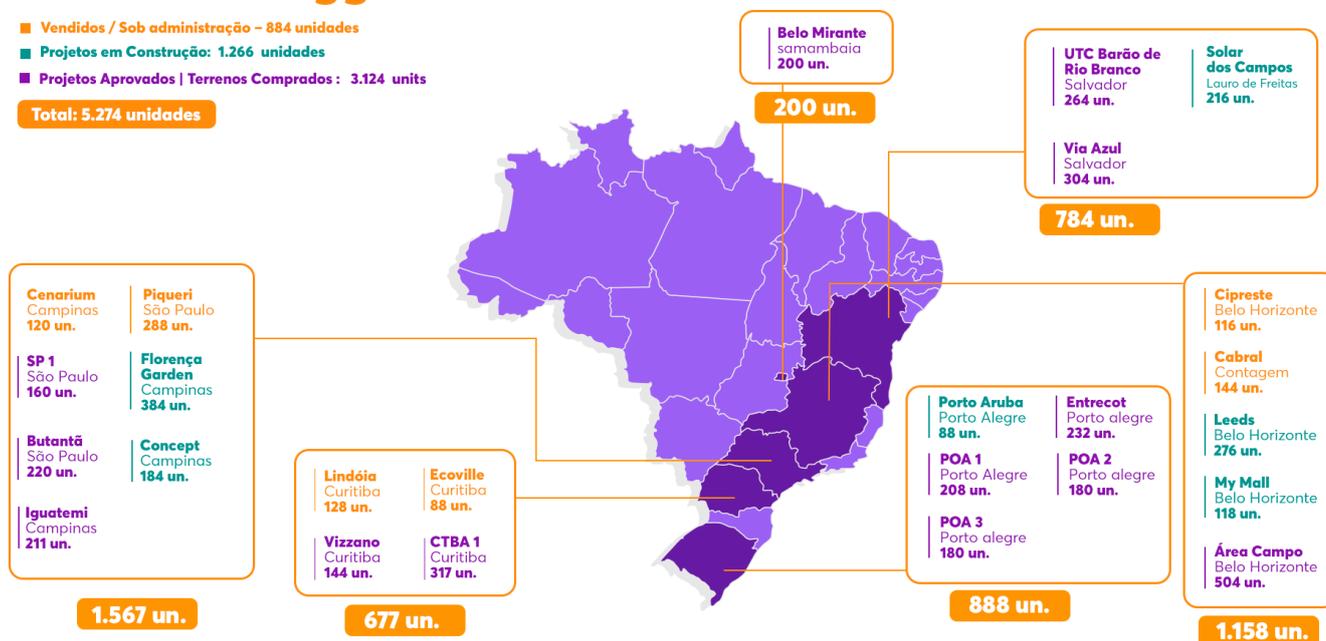
Luggo

Com produtos desenvolvidos para a locação e posterior venda para investidores, com a Luggo mantendo a administração das propriedades, essa linha de negócios diversifica ainda mais as fontes de funding para a venda dos produtos da MRV&Co, além de acessar um novo mercado, composto por uma parcela da população que não tem interesse ou condições de comprar um imóvel e opta pela locação.

Panorama Luggo

- Vendidos / Sob administração – 884 unidades
- Projetos em Construção: 1.266 unidades
- Projetos Aprovados | Terrenos Comprados : 3.124 units

Total: 5.274 unidades



Acordo de Investimentos com a Brookfield Asset Management:

No 4T21 foi assinado um **Acordo de Investimentos** com a BPG IV Multifamily Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, **um veículo de investimentos da Brookfield Asset Management, para a aquisição de empreendimentos da Luggo**, firmando uma importante parceria estratégica entre as partes e criando mais uma sólida avenida de diversificação de funding para a venda dos produtos da MRV&Co.

O acordo regula **a aquisição de aproximadamente 5.100 unidades, equivalentes a um VGV (Valor Geral de Venda) estimado de R\$ 1,26 bilhão**, divididos entre as seguintes fases:

- **FASE 1:**

Engloba os empreendimentos com alvará de construção expedidos, valor alvo de aluguel em fase final de definição e cap rate já definidos pelas partes **(1.842 unidades e R\$ 453 milhões de VGV estimado)**.

- **FASE 2:**

Engloba os empreendimentos sem alvará de construção (a serem obtidos até dezembro de 2022), com valor alvo de aluguel a ser definido pelas partes e cap rate já acordado **(aproximadamente 2.550 unidades e R\$ 630 milhões de VGV estimado)**.

- **FASE 3:**

Engloba os terrenos destinados a empreendimentos da Luggo, com alvará de construção a serem obtidos após 2022 e com valor alvo de aluguel e cap rate a serem acordados entre as partes **(aproximadamente 710 unidades e R\$ 175 milhões de VGV estimado)**.

A efetiva aquisição das propriedades se dará após a expedição do Habite-se e conclusão de cada propriedade, quando ocorrerá o pagamento e transferência do ativo. Após cada venda, **a Luggo permanecerá na condição de administradora das propriedades**.

No 4T21, foi feita a primeira venda de empreendimentos da Luggo dentro do acordo de investimentos firmado com a Brookfield, o Luggo Cabral e o Luggo Piqueri, localizados em Contagem/MG e São Paulo/SP, respectivamente, **pelo Valor Geral de Venda (“VGV”) de R\$ 106 milhões**, representando um **Recebimento Líquido de R\$ 56 milhões** e um **Lucro Bruto de R\$ 30 milhões**.

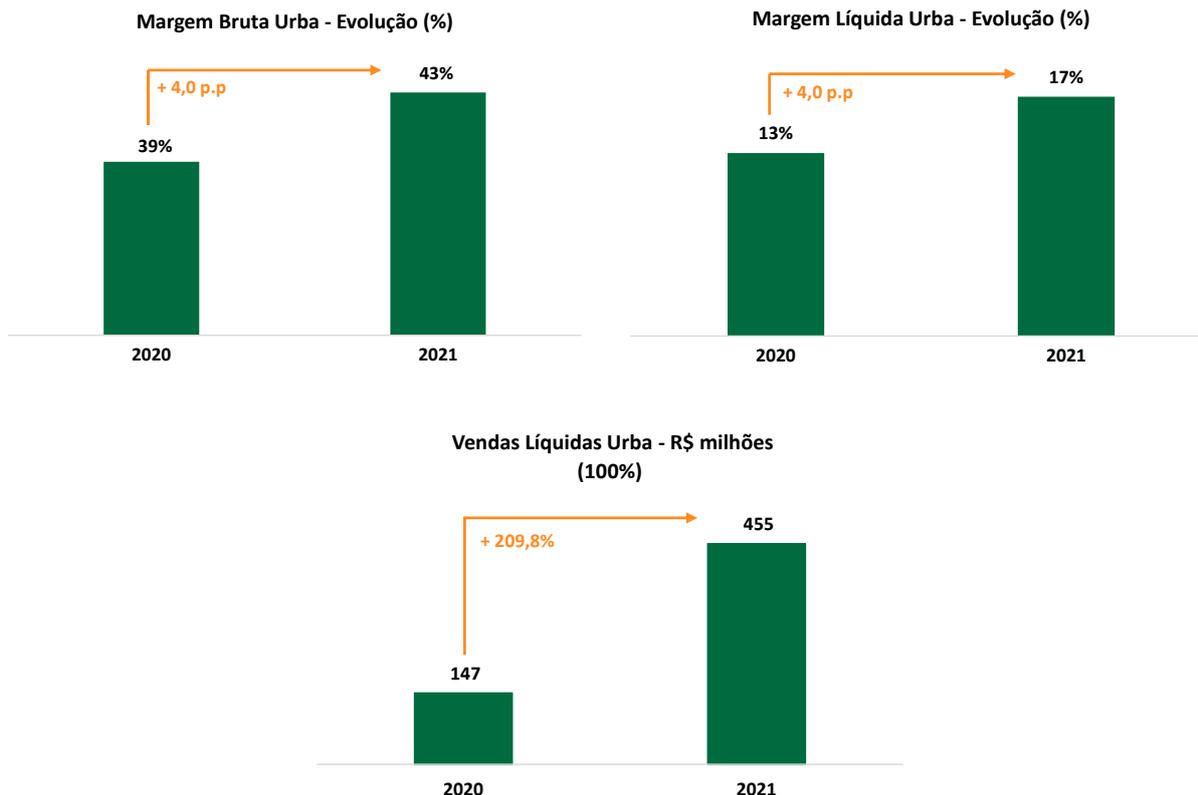
Luggo Cabral + Luggo Piqueri	
Valor de Venda	R\$ 105.907.097
Custo do Empreendimento	R\$ 75.583.218
Resultado Bruto	R\$ 30.323.879
Margem Bruta (%)	29%



URBA

Em 2021, a Urba alcançou a marca de **3.110 unidades vendidas** (vendas líquidas, visão 100%), representando um aumento de **149% frente ao ano de 2020**. O VGV de vendas líquidas do ano de 2021 totalizou **R\$ 455 milhões** (100%), um crescimento de **210% no comparativo com 2020**.

A Urba segue expandindo suas elevadas margens, tendo atingido, em 2021, **43% de margem bruta e 17% de margem líquida**.



O sucesso do conceito de produto Smart Urba ficou evidenciado pela alta velocidade de venda dos dois primeiros empreendimentos, o Smart Urba Vila Profeta e o Smart Urba Dunlop, lançados em Campinas/SP, que atingiram uma VSO de 64% e de 83%, respectivamente.

Os bairros Smart Urba oferecem infraestrutura de alta qualidade, ciclovias, praças, áreas de lazer completas com espaços recreativos em bairros abertos para todas as idades, tais como playground, quadras esportivas e academia, além de buscar parcerias para oferta de facilidades como wi-fi em áreas públicas, circuito fechado de televisão e fibra ótica.



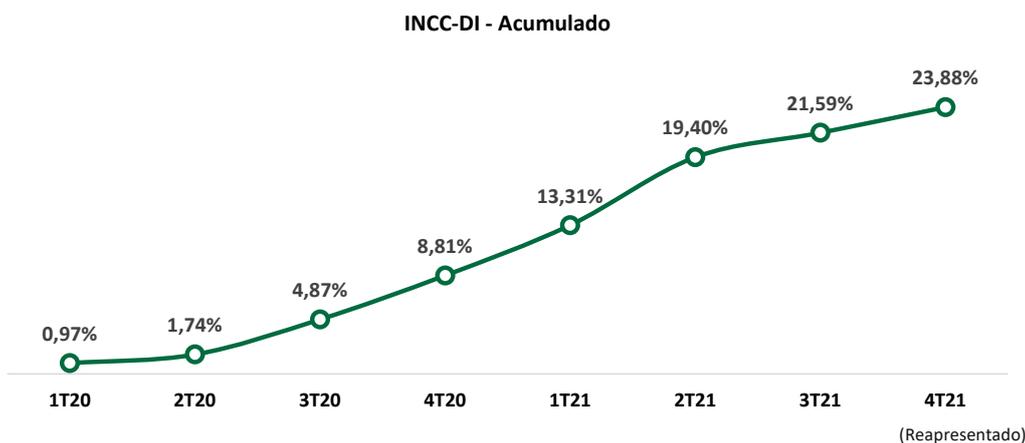
PRESSÃO DE CUSTOS E EFEITOS NA MARGEM BRUTA

Com o início da pandemia do COVID-19, no 1T20, ainda em um ambiente de incertezas sobre os efeitos esperados na economia global, a MRV optou por adotar uma política comercial agressiva, oferecendo descontos com o objetivo de preservar o volume de vendas.

O que se observou, entretanto, foi uma demanda muito forte, que resultou em um volume de vendas que bateu recordes sucessivos no 1T20, 2T20 e 3T20.

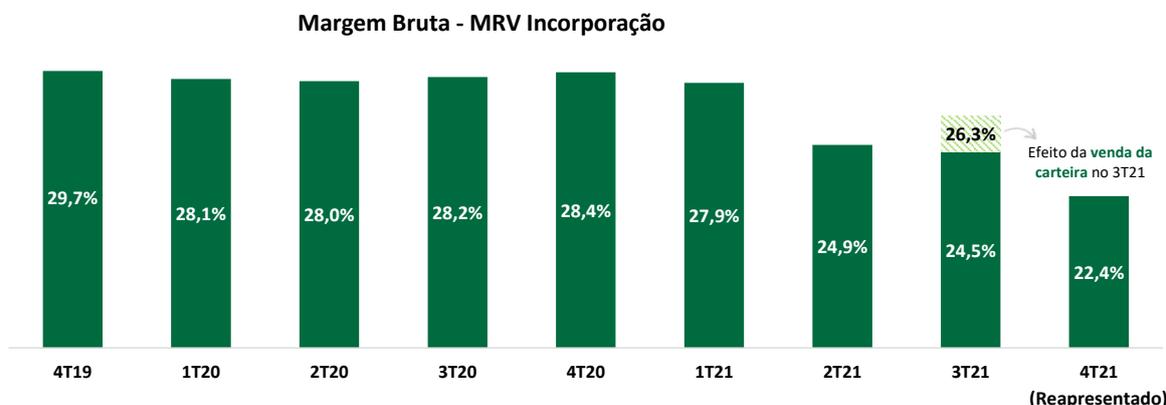
O modelo de negócios de incorporação da MRV envolve o repasse dos clientes ao banco financiador durante a construção, o chamado “Repasse na Planta”. A grande vantagem desse modelo é um fluxo de caixa mais otimizado, além da impossibilidade de distrato por parte do cliente, após o repasse. Por outro lado, após o repasse não há qualquer reajuste do valor financiado pelo banco, o que cria uma possível exposição em caso de aceleração da inflação (INCC).

A partir do 3T20, houve uma crescente e intensa pressão inflacionária, que atingiu seu pico no 4T21, como pode ser observado no gráfico abaixo:



Fonte: Fundação Getulio Vargas, Conjuntura Econômica - IGP (FGV/Conj. Econ. - IGP)

No momento em que a pressão inflacionária se provou superior às estimativas de INCC originalmente consideradas nos orçamentos, a Companhia iniciou, tempestivamente, um processo de revisão dos orçamentos de seus empreendimentos, que resultou na compressão da margem bruta ao longo desse período.



Com isso, a MRV possui uma safra de produtos vendidos com preços baixos, já repassados aos bancos financiadores, portanto sem possibilidade de reajuste pela inflação (INCC), e sendo produzidos em um momento de aumento recorde de custos. Isso faz com que a margem bruta permaneça comprimida enquanto essa safra de produtos é produzida, havendo espaço para recuperação apenas à medida que as novas safras de vendas ganharem maior relevância no resultado.

No 4T21 foi registrado um INCC de 1,88%, um movimento inflacionário não correspondido integralmente pelo aumento nos preços dos produtos, de forma que, com a revisão orçamentária dos empreendimentos, **houve uma compressão de 2,1 p.p. de margem bruta frente ao 3T21, na operação de incorporação brasileira** (considerando-se a margem bruta ex efeitos não recorrentes da venda da carteira, equivalentes a 1,8 p.p.).

A Companhia estima um período prolongado de margem bruta comprimida nos produtos do Casa Verde e Amarela. Desta forma a MRV&Co deverá capitalizar nas demais iniciativas de sua plataforma e o crescimento de volume e de lucro líquido da operação virá das subsidiárias e não da incorporação dentro do Programa CVA.

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 2021.

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**.

Além disso, **a Companhia é a única construtora que, há seis anos consecutivos, participa da carteira do Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISE B3)**, que avalia a performance das grandes empresas que estão listadas na B3

GOVERNANÇA

A MRV&Co busca sua constante atuação com ética e transparência, tendo sido **a primeira construtora e incorporadora premiada com o selo Pró-Ética 2020/2021**, o maior reconhecimento à integridade e à ética no meio corporativo.

O objetivo dessa premiação é incentivar a adoção voluntária de medidas de integridade e de prevenção da corrupção no setor empresarial, a MRV&Co foi um destaque desta edição, em razão de possuir um programa de integridade efetivo e dos compromissos voluntários que tem assumido junto a várias entidades, que se baseiam em condutas pautadas pela integridade, transparência, equidade, prestação de contas e responsabilidade corporativa.



A Companhia também foi reconhecida como a Melhor Empresa do país em Governança Corporativa pelo Anuário Época Negócios 360º.

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.

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\$ 12,00, um Market Cap de R\$ 5,79 bilhões, com volume financeiro negociado de R\$ 69,2 milhões (média/dia).

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possuía 482.875.033 ações, sendo que 1.348 ações estavam em tesouraria.

Retorno ao Acionista

Conforme deliberação em AGOE, ocorrida em Abril de 2021, foi aprovado o pagamento de dividendos ordinários pela companhia, equivalentes a R\$ 130.658.407,34 (aproximadamente R\$ 0,27 por ação). Em 01 de dezembro de 2021 foi aprovado pelo Conselho de Administração o pagamento de dividendos extraordinários no valor de R\$ 78.395.044,41 (aproximadamente R\$ 0,16 por ação).

Ao todo, foram distribuídos R\$ 0,433 por ação em dividendos, referentes ao ano de 2020 (somando os dividendos obrigatórios e os extraordinários) e R\$ 0,547 por ação, referentes ao ano de 2019.

Conforme proposta da Administração da Companhia, “ad referendum” da Assembleia Geral Ordinária (AGO), os dividendos de 2021 serão como segue:

Dividendos Propostos (R\$ milhões)	2021 (Reapresentado)	2020	2019
Mínimos obrigatórios	185	131	164
Dividendos Adicionais	6	-	-
Dividendos Extraordinários	-	78	100
Totais Propostos	191	209	264

Dividendos Propostos por ação (R\$)	2021* (Reapresentado)	2020	2019
Mínimos obrigatórios	0,383	0,271	0,340
Dividendos Adicionais	0,010	-	-
Dividendos Extraordinários	-	0,162	0,207
Dividendos Totais (R\$)	0,393	0,433	0,547

*Ações ex. Tesouraria em 14/03/2022: 482.874

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)	2021	2020	2019	Var. 2021 x 2020	Var. 2021 x 2019
MRV&Co					
Land Bank (R\$ bilhões)	72,9	63,8	52,5	14,2% ↑	38,9% ↑
Número de Unidades	347.254	348.926	331.621	0,5% ↓	4,7% ↑
Lançamentos (R\$ milhões)	9.442	7.559	6.901	24,9% ↑	36,8% ↑
Número de Unidades	44.651	36.658	41.817	21,8% ↑	6,8% ↑
Vendas Líquidas (R\$ milhões)	8.101	7.492	5.405	8,1% ↑	49,9% ↑
Número de Unidades	38.758	45.667	35.404	15,1% ↓	9,5% ↑
Unidades Produzidas	40.409	35.752	39.660	13,0% ↑	1,9% ↑
Unidades Concluídas	31.735	35.395	34.049	10,3% ↓	6,8% ↓
Unidades Repassadas	37.456	44.367	33.539	15,6% ↓	11,7% ↑
Estoque a VM (R\$ milhões)	9.209	7.560	9.009	21,8% ↑	2,2% ↑

Banco de Terrenos

Com um *land bank* total de R\$ 72,9 bilhões (%MRV), a plataforma habitacional da MRV&Co já está preparada para intensificar suas operações e alcançar o patamar de 80 mil unidades anuais, dentro dos próximos anos.

Estrategicamente a MRV&Co está buscando aquisições de terrenos com o objetivo de adequar o *land bank* a sua plataforma habitacional *multifunding*.

Lançamentos

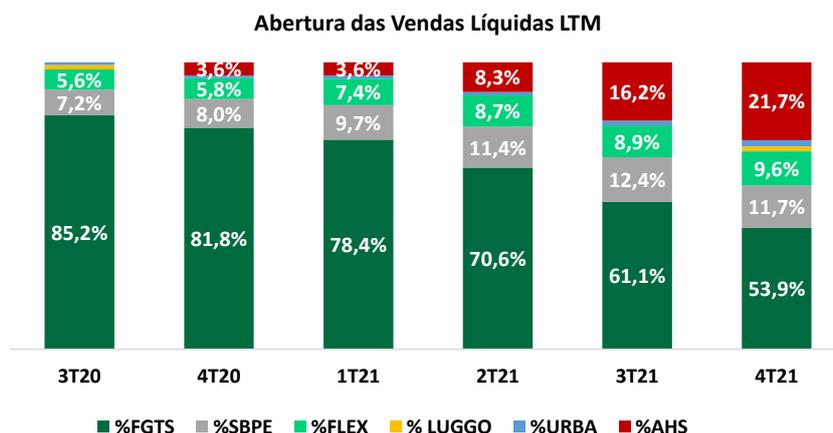
A MRV&Co bateu seu recorde histórico de Lançamentos, registrando um total de R\$ 9,44 bilhões (%MRV) lançados no ano, com importantes lançamentos em todas as suas linhas de negócios.

A AHS registrou um lançamento total de R\$ 1,58 bilhão lançado no ano, representando um avanço de 3,1% frente ao ano de 2020.

No decorrer do ano a Urba lançou um total de sete empreendimentos, totalizando 1.313 unidades (%MRV), equivalentes a um VGV de R\$ 194 milhões (%MRV), um crescimento de 311% frente ao ano de 2020.

Vendas Contratadas

A estratégia de diversificação de produtos e *fundings* da MRV&Co segue evoluindo a cada trimestre, aumentando a atuação da Companhia em outros segmentos. **No 4T21, as vendas (LTM) fora do programa Casa Verde e Amarela totalizaram 46,1%, sendo que 21,7% das vendas vieram do mercado norte americano, com a AHS:**



No 4T21, foi feita a primeira venda de empreendimentos da Luggo dentro do acordo de investimentos firmado com a Brookfield, o Luggo Cabral e o Luggo Piqueri, localizados em Contagem/MG e São Paulo/SP, respectivamente, pelo Valor Geral de Venda (“VGV”) de R\$ 106 milhões, representando um Recebimento Líquido de R\$ 56 milhões e um Lucro Bruto de R\$ 30 milhões.

Para a Urba, o ano de 2021 foi marcado por um significativo crescimento nas vendas, que totalizaram 3.110 unidades vendidas (100%), representando um aumento de 149% no comparativo de 2020, quando foram vendidas 1.247 unidades (100%). Na visão consolidada (%MRV), a Urba totalizou 1.063 unidades vendidas, que representam R\$ 146 milhões vendidos no ano.

No ano, a MRV reportou 35.885 unidades vendidas no seu *core business* (incorporação no Brasil) equivalentes a R\$ 6,1 bilhões de VGV.

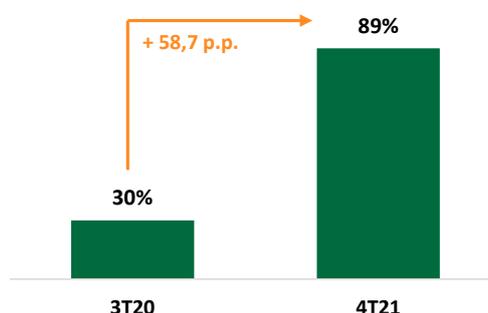
Com a evolução da implementação do processo de Vendas Garantidas, que alcançou a marca de 89% das vendas no 4T21, um total de 2.067 vendas classificadas como Vendas Garantidas foram assinadas com os clientes, mas não repassadas ao banco financiador dentro do próprio trimestre. **Com isso, o volume total de vendas registradas no trimestre foi aquém do volume efetivamente vendido no período, que totalizou 10.731 unidades.**

Vendas Garantidas:

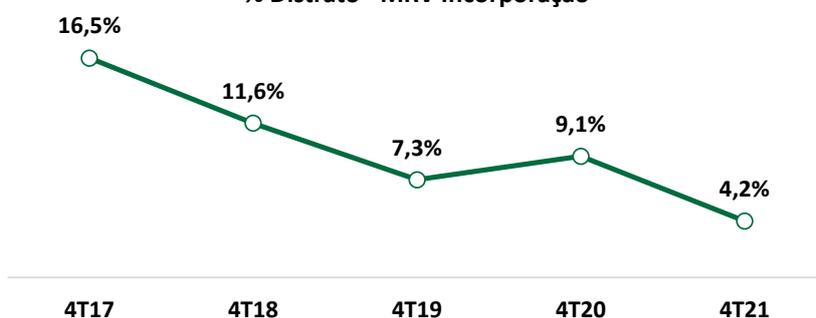
No processo de Vendas Garantidas, uma venda efetuada só é contabilizada após o efetivo repasse do cliente ao banco financiador, o que remove qualquer possibilidade de distrato. No 4T21, 89% das vendas realizadas foram dentro deste processo.

O avanço na implementação desse processo de vendas tem se refletido em uma constante redução nos níveis de distrato da Companhia, que alcançou a marca de 4,2% no 4T21

% de Vendas Garantidas



% Distrato - MRV Incorporação



Geração de Caixa

A Companhia implementou, em 2021, uma estratégia de antecipação de compra e estocagem de alguns materiais necessários para a produção, com o intuito de garantir os preços em um momento de grande pressão inflacionária, além de normalizar o fornecimento e evitar atrasos nas obras. Com isso, houve um consumo de caixa adicional de R\$ 185 milhões no ano.

Além da estocagem de materiais, dois outros fatores contribuíram para a queima de caixa reportada em 2021: a alteração no normativo da Caixa Econômica Federal, que passou a condicionar o recebimento da medição da obra ao registro do Financiamento à Construção, que causou um impacto de R\$ 141 milhões no decorrer do ano; e o atraso observado na averbação do Habite-se, em função dos efeitos da pandemia do COVID-19, que resultou em um montante de R\$ 75 milhões não recebidos.

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 2021, 2020 e 2019, exceto quando mencionado o contrário.

Indicadores Financeiros Consolidados - MRV&Co (em R\$ milhões)	2021 (Reapresentado)	2020	2019	Var. 2021 x 2020	Var. 2021 x 2019
Receita Operacional Líquida Total	7.106	6.646	6.056	6,9% ↑	17,3% ↑
Lucro Bruto	1.829	1.874	1.842	2,4% ↓	0,7% ↓
Margem Bruta (%)	25,7%	28,2%	30,4%	2,5 p.p. ↓	4,7 p.p. ↓
Margem Bruta ex. juros (%)	27,8%	30,9%	33,4%	3,1 p.p. ↓	5,6 p.p. ↓
Despesas comerciais	(642)	(649)	(592)	1,1% ↓	8,5% ↑
Despesas comerciais / ROL (%)	9,0%	9,8%	9,8%	0,7 p.p. ↓	0,7 p.p. ↓
Despesas comerciais / Vendas contratadas líquidas (%)	7,9%	8,7%	11,0%	0,7 p.p. ↓	3,0 p.p. ↓
Despesas gerais e administrativas	(503)	(433)	(352)	16,1% ↑	43,1% ↑
Despesas G&A / ROL (%)	7,1%	6,5%	5,8%	0,6 p.p. ↑	1,3 p.p. ↑
Despesas G&A / Vendas contratadas líquidas (%)	6,2%	5,8%	6,5%	0,4 p.p. ↑	0,3 p.p. ↓
EBITDA	1.406	1.007	1.009	39,7% ↑	39,3% ↑
Margem EBITDA (%)	19,8%	15,2%	16,7%	4,6 p.p. ↑	3,1 p.p. ↑
Lucro Líquido Atribuível aos Acion. Control.	779	550	690	41,6% ↑	12,9% ↑
Margem Líquida (%)	11,0%	8,3%	11,4%	2,7 p.p. ↑	0,4 p.p. ↓
Lucro por Ação (R\$)	1,613	1,149	1,561	40,4% ↑	3,3% ↑
ROE	13,3%	10,2%	14,5%	3,1 p.p. ↑	1,2 p.p. ↓
Receita Bruta de Vendas a apropriar	2.034	2.512	1.629	19,0% ↓	24,8% ↑
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(1.334)	(1.527)	(976)	12,7% ↓	36,7% ↑
Resultado a Apropriar	700	985	653	28,9% ↓	7,2% ↑
% Margem do Resultado a apropriar	34,4%	39,2%	40,1%	4,8 p.p. ↓	5,7 p.p. ↓
Geração de Caixa	(554)	75	(183)	-	203,4% ↓

Receita Operacional Líquida

A Companhia reportou uma Receita Operacional Líquida recorde no ano de 2021, impulsionada pela recuperação da produção, totalizando R\$ 7,11 bilhões no ano. Cabe ressaltar que as vendas realizadas pela AHS e pela Luggo não passam pela ROL, mas sim na linha de Outras Receitas, por se tratar de Propriedades Para Investimento (PPI).

Margem Bruta

O modelo de negócios de incorporação da MRV envolve o repasse dos clientes ao banco financiador durante a construção, o chamado “Repasse na Planta”. A grande vantagem desse modelo é um fluxo de caixa mais otimizado, além da impossibilidade de distrato por parte do cliente, após o repasse. Por outro lado, após o repasse não há qualquer reajuste do valor financiado pelo banco, o que cria uma possível exposição em caso de aceleração da inflação (INCC).

No momento em que a pressão inflacionária se provou superior às estimativas de INCC originalmente consideradas nos orçamentos, a Companhia iniciou, tempestivamente, um processo de revisão dos orçamentos de seus empreendimentos, que resultou na compressão da margem bruta ao longo desse período.

No 4T21 foi registrado um INCC de 1,88%, um movimento inflacionário não correspondido pelo aumento nos preços dos produtos, de forma que, com a revisão orçamentária dos empreendimentos, houve uma compressão de 2,1 p.p. de margem bruta frente ao 3T21, na operação de incorporação brasileira (considerando-se a margem bruta ex efeitos não recorrentes da venda da carteira).

Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (SG&A)

A operação de incorporação da MRV&Co apresentou, em 2021, diluição das Despesas Comerciais e Gerais e Administrativas (SG&A/ROL), no comparativo com o 2020.

Devido ao atual momento de crescimento da AHS, houve um aumento nas despesas Gerais e Administrativas desta operação, conforme previsto no plano de expansão nos Estados Unidos.

LAJIDA

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

EBITDA (R\$ milhões)	2021 (Reapresentado)	2020	2019	Var. 2021 x 2020	Var. 2021 x 2019
MRV&Co					
Lucro Antes do IR e Contribuição Social	1.154	761	878	51,7% ↑	31,5% ↑
(+) Depreciações e Amortizações	129	110	89	17,3% ↑	45,5% ↑
(-) Resultado Financeiro	25	47	137	46,6% ↓	81,7% ↓
(+) Encargos Financeiros apropriados ao resultado	148	181	180	18,2% ↓	17,7% ↓
EBITDA	1.406	1.005	1.009	39,9% ↑	39,3% ↑
Margem EBITDA	19,8%	15,1%	16,7%	4,7 p.p. ↑	3,1 p.p. ↑

Dívida Líquida Consolidada

Dívida Líquida (R\$ milhões)	dez/21 (Reapresentado)	dez/20	dez/19	Var. Dez/21 x Dez/20	Var. Dez/21 x Dez/19
MRV&Co - Operação Consolidada					
Dívida Total	5.364	4.652	3.202	15,3% ↑	67,5% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(2.750)	(2.695)	(2.085)	2,0% ↑	31,9% ↑
(-) Instrumentos Financeiros Derivativos	55	(53)	(45)	202,1% ↓	221,7% ↓
Dívida Líquida	2.669	1.904	1.072	40,2% ↑	148,9% ↑
Total do Patrimônio Líquido	6.574	6.035	5.109	8,9% ↑	28,7% ↑
Dívida Líquida / PL Total	40,6%	31,5%	21,0%	9,1 p.p. ↑	19,6 p.p. ↑
EBITDA 12 meses	1.406	1.005	1.009	39,9% ↑	39,3% ↑
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	1,90x	1,89x	1,06x	0,2% ↑	78,6% ↑

Relacionamento com auditores independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os nossos auditores independentes – KPMG Auditores Independentes (“KPMG”) – não prestaram durante o ano de 2021 serviços 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 2021.

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	
		31/12/21 (Reapresentado)	31/12/20	31/12/21 (Reapresentado)	31/12/20
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	947.928	1.080.705	308.053	485.346
Títulos e valores mobiliários	5	1.492.808	1.599.644	1.055.908	1.365.000
Clientes por incorporação de imóveis	6	2.378.157	1.840.376	1.251.649	1.040.242
Clientes por prestação de serviços e aluguéis	6	2.128	3.446	1.063	1.318
Imóveis a comercializar	7	4.319.247	3.741.278	2.277.141	2.270.677
Tributos a recuperar	16	112.659	78.280	62.048	53.986
Despesas antecipadas		87.739	100.980	40.833	52.918
Instrumentos financeiros e derivativos	25 (b)	22.368	-	22.368	-
Outros ativos		95.364	119.386	103.059	119.351
		9.458.398	8.564.095	5.122.122	5.388.838
Propriedade para investimento - Ativos mantidos para venda	9	174.134	-	-	-
Total do ativo circulante		9.632.532	8.564.095	5.122.122	5.388.838
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	5	309.131	14.284	253.327	14.243
Clientes por incorporação de imóveis	6	1.737.445	1.641.094	842.407	817.674
Imóveis a comercializar	7	4.847.627	4.860.581	3.546.995	3.665.977
Créditos com empresas ligadas		68.227	60.123	974.938	822.810
Despesas antecipadas		43.955	50.405	24.079	29.170
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	28.281	67.090	28.275	66.754
Outros ativos não circulantes		352.833	156.557	246.112	110.544
Total do ativo realizável a longo prazo		7.387.499	6.850.134	5.916.133	5.527.172
Participações em investidas	8	190.530	121.002	2.853.760	2.295.412
Propriedades para investimento	9	2.319.080	1.797.960	281.937	173.075
Imobilizado	10	614.443	564.393	514.301	494.158
Intangível	11	177.344	164.431	167.236	148.771
Total do ativo não circulante		10.688.896	9.497.920	9.733.367	8.638.588
Total do ativo		20.321.428	18.062.015	14.855.489	14.027.426
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		716.428	467.929	362.851	297.181
Contas a pagar por aquisição de investimento		26.634	6.135	19.646	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	859.817	687.520	694.126	554.243
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	768.854	1.189.205	520.020	848.854
Adiantamentos de clientes	14	227.884	254.011	125.742	170.826
Obrigações sociais e trabalhistas	15	178.370	142.155	93.309	86.611
Obrigações fiscais	16	120.369	90.477	86.103	66.079
Provisão para manutenção de imóveis	17	46.367	41.647	24.520	19.733
Impostos diferidos passivos	26	79.056	64.480	40.128	35.253
Dividendos propostos		194.205	131.986	191.174	130.658
Passivo de cessão	6	63.593	-	28.776	-
Passivo a descoberto - Investimentos	8	375.103	287.580	188.669	163.681
Outras contas a pagar		323.202	252.685	92.924	92.449
		3.979.882	3.615.810	2.467.988	2.465.568
Empréstimos, financiamentos e debêntures - Ativos mantidos para venda	12	131.142	-	-	-
Total do passivo circulante		4.111.024	3.615.810	2.467.988	2.465.568
Passivo não circulante					
Contas a pagar por aquisição de investimento		21.001	13.310	13.193	-
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	105.156	13.709	105.156	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	4.372.960	3.964.011	2.777.309	2.685.392
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	4.029.933	3.624.906	2.795.360	2.646.694
Adiantamentos de clientes	14	328.848	360.645	186.967	251.504
Provisão para manutenção de imóveis	17	160.195	124.252	90.865	71.083
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	18	94.677	102.144	63.384	71.706
Impostos diferidos passivos	26	176.513	66.734	30.192	31.504
Passivo de cessão	6	58.748	-	31.149	-
Outras contas a pagar		288.747	141.909	200.292	130.644
Total do passivo não circulante		9.636.778	8.411.620	6.293.867	5.888.527
Total do passivo		13.747.802	12.027.430	8.761.855	8.354.095
Patrimônio líquido					
Capital social	20 (a)	4.615.171	4.609.424	4.615.171	4.609.424
Ações em tesouraria		(388)	(1.120)	(388)	(1.120)
Reservas de capital		71.969	59.502	71.969	59.502
Reservas de lucros		1.332.905	843.521	1.332.905	843.521
Dividendo adicional proposto		-	78.395	-	78.395
Ajuste de avaliação patrimonial		73.977	83.609	73.977	83.609
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		6.093.634	5.673.331	6.093.634	5.673.331
Participações não controladoras	20 (g)	479.992	361.254	-	-
Total do patrimônio líquido		6.573.626	6.034.585	6.093.634	5.673.331
Total do passivo e patrimônio líquido		20.321.428	18.062.015	14.855.489	14.027.426

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2021	2020	2021	2020
		(Reapresentado)		(Reapresentado)	
Receita operacional líquida	22	7.106.201	6.646.359	3.777.091	3.719.834
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	23	(5.277.356)	(4.772.021)	(2.892.112)	(2.646.726)
Lucro bruto		1.828.845	1.874.338	884.979	1.073.108
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas	23	(642.309)	(649.261)	(418.365)	(424.605)
Despesas gerais e administrativas	23	(503.390)	(433.410)	(370.365)	(359.175)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	23	498.313	(31.191)	(51.893)	(91.922)
Resultado de equivalência patrimonial	8	(52.349)	(46.741)	850.362	391.532
Lucro operacional antes do resultado financeiro		1.129.110	713.735	894.718	588.938
Resultado financeiro:					
Despesas financeiras	24	(238.204)	(108.529)	(178.943)	(55.659)
Receitas financeiras	24	140.692	60.872	99.533	49.282
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	24	122.604	94.669	60.824	44.364
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		1.154.202	760.747	876.132	626.925
Imposto de renda e contribuição social:					
Correntes	26	(160.106)	(126.216)	(95.268)	(68.025)
Diferidos	26	(117.291)	(13.539)	(1.791)	(8.760)
	26	(277.397)	(139.755)	(97.059)	(76.785)
Lucro líquido do exercício		876.805	620.992	779.073	550.140
Lucro líquido atribuível a:					
Acionistas controladores		779.073	550.140		
Acionistas não controladores		97.732	70.852		
		876.805	620.992		
Lucro líquido por ação (em R\$):					
Básico	20 (h)	1,61346	1,14884	1,61346	1,14884
Diluído	20 (h)	1,60609	1,14321	1,60609	1,14321

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras



	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
	(Reapresentado)		(Reapresentado)	
Lucro líquido do exercício	876.805	620.992	779.073	550.140
Outros componentes do resultado abrangente				
Ajustes de conversão de moedas	49.413	85.755	43.441	74.943
Reserva de hedge de fluxo de caixa	(53.073)	12.929	(53.073)	12.568
Total de resultados abrangentes do exercício	873.145	719.676	769.441	637.651
Resultados abrangentes atribuíveis a:				
Acionistas controladores	769.441	637.651	769.441	637.651
Acionistas não controladores	103.704	82.025	-	-
	873.145	719.676	769.441	637.651

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 2019	4.282.130	(4.786)	(26.309)	75.864	34.512	480.359	-	-	-	-	4.841.770	267.019	5.108.789
Efeito da Incorporação da MDI	326.338	-	-	-	-	(5.609)	-	-	-	-	320.729	41.517	362.246
Aumento de capital	956	-	-	-	-	-	-	-	-	-	956	-	956
Transações de capital	-	-	-	-	-	(9.471)	-	-	-	-	(9.471)	-	3.305
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28.374)	(28.374)
Ajuste de conversão de moedas	-	-	-	-	-	-	-	74.943	-	-	74.943	10.812	85.755
Reserva hedge de fluxo de caixa	-	-	-	-	-	3.902	8.666	-	-	-	12.568	361	12.929
Transferências de ações em tesouraria	-	2.772	-	-	-	(2.772)	-	-	-	-	-	-	-
Ações em tesouraria alienadas para beneficiários de plano de opções	-	761	-	-	-	-	-	-	-	-	761	-	761
Reflexo de transferências de ações em tesouraria de controlada	-	133	-	-	-	-	-	-	-	-	133	-	133
Reflexo de retificação de erro em controlada	-	-	-	-	-	1.513	-	-	-	-	1.513	(13.709)	(12.196)
Opções de ações	-	-	-	9.947	-	-	-	-	-	-	9.947	-	9.947
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	550.140	-	550.140	70.852	620.992
Destinação do lucro líquido:													
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	27.507	-	-	-	(27.507)	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	-	-	-	(130.658)	-	(130.658)	-	(130.658)
Dividendo adicional proposto	-	-	-	-	-	-	-	-	(78.395)	78.395	-	-	-
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	313.580	-	-	(313.580)	-	-	-	-
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 de 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

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2021	2020	2021	2020
		(Reapresentado)		(Reapresentado)	
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro líquido do exercício		876.805	620.992	779.073	550.140
Ajustes para reconciliar o lucro do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		129.009	109.731	95.512	77.357
Opções outorgadas reconhecidas	23	12.807	10.142	11.872	9.698
Baixa na venda de imobilizado		23.184	3.132	8.543	1.726
Resultados financeiros		(88.221)	(9.906)	(43.856)	(30.849)
Resultado de equivalência patrimonial	8	52.349	46.741	(850.362)	(391.532)
Lucro na venda de ativos / empreendimentos	23	(642.246)	(88.294)	(26.004)	-
Provisão para manutenção de imóveis		104.242	91.594	56.360	50.595
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		120.176	133.873	76.613	83.572
Provisões para risco de crédito		121.932	134.077	57.317	68.989
Amortização de despesas antecipadas		166.839	161.855	86.060	86.767
Resultado com instrumento financeiro derivativo		36.709	(7.089)	46.877	(20.833)
IRPJ e CSLL diferidos	26	117.291	13.539	1.791	8.760
PIS e COFINS diferidos		8.434	16.781	1.772	9.362
		1.039.310	1.237.168	301.568	503.752
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
(Aumento) redução de clientes		(515.577)	(800.940)	(169.401)	(499.440)
(Aumento) redução de imóveis a comercializar		(390.449)	772.063	(108.784)	461.143
(Aumento) redução de despesas antecipadas		(146.263)	(193.822)	(68.884)	(94.409)
(Aumento) redução de outros ativos		(176.652)	33.170	(68.758)	35.658
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Aumento (redução) de fornecedores		242.903	155.134	65.670	81.198
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas		35.842	(1.173)	6.698	5.693
Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições		161.195	125.799	89.522	64.437
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		37.908	32.144	67.455	74.842
Aumento (redução) de outros passivos		38.838	(27.725)	(29.401)	13.595
Juros pagos		(320.333)	(270.285)	(209.586)	(198.485)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(131.897)	(112.163)	(69.963)	(56.251)
Valores pagos de manutenção de imóveis	17	(134.225)	(108.515)	(75.087)	(57.455)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	18	(143.718)	(150.921)	(95.948)	(96.309)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais		(403.118)	689.934	(364.899)	237.969
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento em títulos e valores mobiliários		(6.268.008)	(4.584.720)	(3.716.731)	(3.248.461)
Redução em títulos e valores mobiliários		6.181.377	4.421.092	3.869.260	2.964.150
Adiantamentos a empresas ligadas		(103.064)	(60.366)	(1.289.721)	(1.082.810)
Recebimentos de empresas ligadas		97.010	42.812	1.139.329	941.173
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	8	40.396	24.360	456.720	429.019
Pagamento por aquisição de participação em investidas		(37.817)	6.396	(32.607)	-
Recebimento pela venda de controladas / empreendimentos		1.796.891	303.369	97.095	6.077
Aquisição de propriedades para investimento		(1.882.491)	(767.702)	(125.782)	(139.564)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(179.020)	(179.957)	(125.774)	(131.766)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento		(354.726)	(794.716)	271.789	(262.182)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Recebimentos pela emissão de ações		5.747	956	5.747	956
Recebimentos pelo exercício de opção de ações		-	894	-	894
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas		43.274	1.793	(31.231)	19.275
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos		2.937.078	2.492.897	949.915	1.298.435
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures		(2.170.057)	(1.802.740)	(782.213)	(1.056.175)
Recebimentos (pagamentos) de instrumentos financeiros derivativos		17.340	7.042	21.317	7.042
Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)		197.758	-	97.394	-
Valores pagos de passivo de cessão (venda de recebíveis)		(75.417)	-	(37.469)	-
Transações de capital		6.987	3.305	1.410	(811)
Dividendos pagos		(310.381)	(163.933)	(309.053)	(163.933)
Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores	20 (g)	(35.002)	(28.374)	-	-
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento		617.327	511.840	(84.183)	105.683
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa		7.740	(1.272)	-	-
(Redução) aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa		(132.777)	405.786	(177.293)	81.470
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício		1.080.705	674.919	485.346	403.876
No final do exercício		947.928	1.080.705	308.053	485.346
(Redução) aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa		(132.777)	405.786	(177.293)	81.470

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2021	2020	2021	2020
		(Reapresentado)		(Reapresentado)	
RECEITAS					
Receita operacional bruta		7.329.183	6.898.422	3.888.426	3.853.173
Outras receitas		45.458	5.114	46.216	5.057
Receitas relativas à construção de ativos próprios		46.097	46.964	45.741	46.288
Provisão para risco de crédito		(92.995)	(134.077)	(42.719)	(68.989)
		7.327.743	6.816.423	3.937.664	3.835.529
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		(4.289.430)	(4.358.835)	(2.963.582)	(2.703.021)
VALOR ADICIONADO BRUTO		3.038.313	2.457.588	974.082	1.132.508
Depreciação e amortização		(129.009)	(109.731)	(95.512)	(77.357)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA		2.909.304	2.347.857	878.570	1.055.151
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA					
Resultado de equivalência patrimonial	8	(52.349)	(46.741)	850.362	391.532
Receitas financeiras		287.991	180.040	175.468	108.691
		235.642	133.299	1.025.830	500.223
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		3.144.946	2.481.156	1.904.400	1.555.374
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO					
Pessoal:		1.065.273	869.545	419.628	377.669
Remuneração direta		832.041	687.174	278.994	265.139
Benefícios		179.185	138.573	109.068	87.310
FGTS		54.047	43.798	31.566	25.220
Impostos, taxas e contribuições:		788.074	591.612	423.797	370.040
Federais		596.751	420.729	299.417	253.360
Municipais		190.270	169.718	123.446	115.907
Estaduais		1.053	1.165	934	773
Remuneração de capitais de terceiros:		414.794	399.007	281.902	257.525
Juros		281.266	297.667	186.741	178.526
Aluguéis / Arrendamentos		133.528	101.340	95.161	78.999
Remuneração de capitais próprios:		876.805	620.992	779.073	550.140
Dividendos	20 (f)	191.174	209.053	191.174	209.053
Lucros retidos no exercício		587.899	341.087	587.899	341.087
Participação de acionistas não controladores	20 (g)	97.732	70.852	-	-
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO		3.144.946	2.481.156	1.904.400	1.555.374

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 2021.

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 em conta de participação (SCP) e sociedades de propósitos específicos (SPE), 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.

Conforme descrito na nota 30, em 31 de janeiro de 2020, a Companhia adquiriu o controle da AHS Residential LLC (“AHS”), sociedade de responsabilidade limitada, domiciliada na Flórida, Estados Unidos, com atuação no segmento de incorporação, locação de unidades residenciais e, a depender das condições de mercado, venda dos empreendimentos. Nessa linha, em dezembro de 2020, a AHS concluiu a primeira venda de um empreendimento, desde a aquisição feita pela Companhia, pelo valor de R\$297 milhões.

Em 09 de dezembro de 2020, foi lançada a nova linha Sensia, voltada para empreendimentos de médio padrão, a serem financiados pelo SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo), complementando assim o portfólio de atuação da Companhia e reforçando a plataforma habitacional MRV.

No decorrer de 2021, a AHS reclassificou propriedades para investimentos e seus respectivos financiamentos para a rubrica “Ativos mantidos para venda”, com perspectiva de venda no curto prazo, concluindo a venda de sete ativos pelo valor total de R\$1,75 bilhões, com geração de caixa de R\$924 milhões (apresentado no fluxo de caixa das atividades de investimento) e lucro líquido de R\$612,4 milhões, registrados na rubrica “Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas”.

Em 30 de julho de 2021, a Companhia realizou a sua primeira operação de venda de recebíveis pró-soluto pós chave mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, distribuídos pela securitizadora por meio de oferta pública com esforços restritos. O valor total da oferta correspondeu a R\$241 milhões, ao qual foram aplicados descontos relativos às despesas e constituição do fundo de reserva e de despesas, sendo o montante líquido recebido à vista pela Companhia de R\$198 milhões. A oferta contou ainda com a classificação de risco “AA (bra)” pela Fitch Ratings Brasil Ltda.

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. Nesta mesma data, foi efetivada a primeira venda dos empreendimentos Luggo Cabral e Luggo Piqueri pelo valor total de R\$106 milhões, com geração de caixa de R\$56 milhões e lucro líquido de R\$26 milhões, registrado na rubrica “Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas”.

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 à 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 no Brasil, 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, substancialmente, por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas e passivo a descoberto - investimentos.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira 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 consolidadas e individuais 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.

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, 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 89%). Neste modelo, geralmente voltado à clientes 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 10 a 15% 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 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)	10 a 15% da incorporadora e 85 a 90% 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 7%) 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 líquida', '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 'Receita líquida', 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 das unidades já concluídas ou em construção e ainda não vendidas, inclusive estoques de terrenos, são demonstrados pelo valor do custo incorrido, os quais não excedem 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 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 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 são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e 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 poupança; (v) consórcio imobiliário, 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.

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, contas a pagar a fornecedores, obrigações com empresas ligadas e contas a pagar por aquisição de terrenos, com exceção de alguns empréstimos e debêntures, que se encontram mensuradas ao valor justo por meio do resultado, uma vez que foram designadas como itens protegidos, conforme a metodologia da contabilidade de *hedge*.

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, 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 a serem 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 com 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 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 parcelas vencidas acima de trezentos e sessenta dias, o Grupo reconhece provisão adicional para a totalidade dos saldos em aberto. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda.

O Grupo apresenta como política a baixa dos valores correspondentes a contratos de vendas de unidades imobiliárias constantes na provisão para riscos 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 também constitui provisão para risco de crédito para outras contas a receber, principalmente relacionados com parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária cuja recuperação é duvidosa, com base em análises individualizadas.

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

O Grupo revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para risco 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 'Participações 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 reclassificados para a rubrica de "imóveis a comercializar". 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".

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, classificados como de vida útil indefinida, é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio, líquido da perda acumulada no valor recuperável, se houver.

(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.

Ativos mantidos por meio de arrendamento financeiro são depreciados pela vida útil esperada da mesma forma que os ativos próprios ou por um período inferior, se aplicável, conforme termos do contrato de arrendamento em questão.

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 abaixo:

- (a) viabilidade técnica para concluir o ativo intangível de forma que ele seja disponibilizado para uso ou venda;
- (b) intenção de concluir o ativo intangível e de usá-lo ou vendê-lo;
- (c) capacidade para usar ou vender o ativo intangível;
- (d) forma como o ativo intangível deve gerar benefícios econômicos futuros. Entre outros aspectos, a entidade deve demonstrar a existência de mercado para os produtos do ativo intangível ou para o próprio ativo intangível ou, caso este se destine ao uso interno, a sua utilidade;
- (e) disponibilidade de recursos técnicos, financeiros e outros recursos adequados para concluir seu desenvolvimento e usar ou vender o ativo intangível; e
- (f) capacidade de mensurar com confiabilidade os gastos atribuíveis ao ativo intangível durante seu desenvolvimento.

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 ativo imobilizado, intangível e investimento

O Grupo avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo imobilizado e intangível. Adicionalmente, o Grupo testa para *impairment*, ao menos anualmente, os ágios nas aquisições de investimentos, obras em andamento (imobilizado) e intangíveis em desenvolvimento.

(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.

Em janeiro de 2019, o Grupo iniciou a operação de uma nova linha de negócios, expandindo seu *share* de atuação no setor imobiliário, com a locação de imóveis residenciais próprios sob a marca “Luggo”. As receitas dos arrendamentos operacionais são reconhecidas no resultado pelo método linear, durante o período de locação.

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 está reconhecido na rubrica “Imobilizado”.

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 “Outros passivos”.

Na mensuração do passivo de arrendamento, as contraprestações incorporam a inflação efetiva até o período corrente e são descontadas a taxas nominais que representam os custos de captação da Companhia. Ao considerar os fluxos futuros com expectativa inflacionária, a Companhia avaliou como não materiais os impactos no passivo de arrendamento e ativo de direito de uso, nas despesas de depreciação e despesa financeira.

Como arrendatário, o Grupo identificou contratos que contém arrendamentos, referente aos aluguéis da sua sede principal, sedes regionais e lojas comerciais. Os referidos contratos têm vigência entre um e dez anos e, 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.

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 do período é reconhecida uma despesa de depreciação do ativo de direito de uso e uma despesa de juros do passivo de arrendamento.

O Grupo não possui ativos de direito de uso que atendam à definição de propriedade para investimento.

(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 readquiridos 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) Lucro por ação

O lucro por ação básico é calculado por meio da divisão do lucro líquido 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 lucro por ação diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido 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 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.
- 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).
- 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.

Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos (“impostos diferidos”) são reconhecidos em sua totalidade, 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 consolidadas e individuais de 31 de dezembro de 2021

As demonstrações financeiras consolidadas e individuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, emitidas em 16 de março de 2022, estão sendo reapresentadas a fim de refletir ajustes materiais descritos nesta nota.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia desreconheceu recebíveis imobiliários no montante de R\$201.689 no Consolidado e R\$101.883 no Individual, relativos à emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) e reconheceu ativo de retrocessão e outros ativos no montante de R\$105.218 no Consolidado e R\$56.269 no Individual. Embasado em análises mais aprofundadas, a Companhia concluiu que a transação não cumpria os requisitos para desreconhecimento de um ativo financeiro e então está reapresentando as demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 31 de dezembro de 2021, conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado			Individual		
	31/12/21			31/12/21		
	Originalmente apresentado	Reclassificações	Reapresentado	Originalmente apresentado	Reclassificações	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	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	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 contas a pagar	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 contas a pagar	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

	Consolidado			Individual		
	2021			2021		
	Originalmente apresentado	Reclassificações	Reapresentado	Originalmente apresentado	Reclassificações	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

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)

	Consolidado			Individual		
	2021			2021		
	Originalmente apresentado	Reclassificações	Reapresentado	Originalmente apresentado	Reclassificações	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

Não houve impactos em exercícios anteriores oriundos da transação mencionada acima.

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 2021 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 31 de dezembro de 2021, estão descritas a seguir. O Grupo pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

- Contratos onerosos (alterações ao CPC 25 - IAS 37)
- Imobilizado - receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27 - IAS 16)
- Referências à estrutura conceitual (alterações ao CPC 15 - IFRS 3)
- Melhorias anuais para normas IFRS - 2018-2020 (alterações à IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41)
- Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26 - IAS 1 e CPC 23 - IAS 8)
- 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)
- Venda ou contribuição de ativos entre um investidor e sua coligada ou *joint venture* (alterações ao CPC 36 - IFRS 10 e CPC 18 - IAS 28)
- 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	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Caixa	246	354	235	326
Bancos – conta movimento	939.788	1.054.449	300.398	479.684
	940.034	1.054.803	300.633	480.010
Aplicações financeiras:				
Poupança	6.432	-	6.076	-
Fundos de investimentos não restritos	86	243	6	147
Certificados de depósitos bancários (CDB)	1.376	12.335	1.338	5.189
Operações compromissadas com lastro em debêntures	-	13.324	-	-
	7.894	25.902	7.420	5.336
Total	947.928	1.080.705	308.053	485.346

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, as aplicações financeiras tiveram retornos médios equivalentes a 80,26% do CDI no Consolidado e 81,28% do CDI no Individual (98,8% do CDI no Consolidado e 100,4% do CDI no Individual, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020). 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	
		31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Fundos de investimentos restritos	(i)	1.539.149	1.432.714	1.262.539	1.332.794
Certificados de depósitos bancários (CDB)	(ii)	688	15.345	688	15.345
Aplicações vinculadas em poupança	(iii)	70.535	80.177	45.792	30.888
Garantia swap e conta escrow	(iv)	188.576	82.893	-	-
Letras do tesouro dos Estados Unidos		2.774	2.583	-	-
Consórcio imobiliário e outros		217	216	216	216
Total		1.801.939	1.613.928	1.309.235	1.379.243
Circulante		1.492.808	1.599.644	1.055.908	1.365.000
Não circulante		309.131	14.284	253.327	14.243
Total		1.801.939	1.613.928	1.309.235	1.379.243

- (i) O Grupo possui fundos de investimentos restritos, administrados por instituições bancárias de alto rating, responsáveis pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. Os fundos constituídos têm como objetivo acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) 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 2021, os referidos fundos tiveram rendimentos médios equivalentes a 157,16% do CDI no Consolidado e 158,43% do CDI no Individual (88,27% do CDI no Consolidado e 88,25% do CDI no Individual, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020).
- (ii) Aplicações em CDB mantidos como garantia de empréstimos, financiamentos e debêntures, infraestrutura de obra e outros, conforme detalhado no quadro abaixo.
- (iii) 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.
- (iv) Refere-se a contas bloqueadas da controlada AHS Residencial para honrar compromissos de compra de terrenos, dívida de construção e outros. Em 31 de dezembro de 2020, inclui também contas bloqueadas relacionadas com operações de *swap*.

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

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	-	-	-
Outros	2.140	6.958	688	1.214	688
Total	50.344	188.576	688	30.839	688

Bloqueios para garantias de:	31/12/20				
	Consolidado			Individual	
	Fundos restritos	Garantia swap e conta escrow	CDB	Fundos restritos	CDB
Obras de infraestrutura	49.074	-	-	32.153	-
Compra de terrenos	-	52.783	-	-	-
<i>Swap</i>	-	21.306	-	-	-
Outros	6.252	8.804	15.345	5.397	15.345
Total	55.326	82.893	15.345	37.550	15.345

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Fundos de investimentos	656.475	482.254	538.496	448.621
Letras financeiras privadas	275.507	352.282	225.994	327.713
Operações compromissadas	173.220	216.855	142.090	201.731
Certificados de depósitos bancários (CDB)	21.675	65.504	17.779	60.936
Debêntures	39.326	36.618	32.258	34.064
Títulos públicos:				
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	65.364	277.539	53.617	258.183
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	307.343	-	252.108	-
Outros	239	1.662	197	1.546
Total	1.539.149	1.432.714	1.262.539	1.332.794

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, a carteira dos fundos de investimentos não restritos 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	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
	(Reapresentado)		(Reapresentado)	
Clientes por incorporação de imóveis	4.538.441	3.822.269	2.315.632	2.038.103
Ajustes a valor presente	(75.091)	(59.532)	(40.250)	(31.617)
Provisão para risco de crédito	(347.748)	(281.267)	(181.326)	(148.570)
	4.115.602	3.481.470	2.094.056	1.857.916
Circulante	2.378.157	1.840.376	1.251.649	1.040.242
Não circulante	1.737.445	1.641.094	842.407	817.674
	4.115.602	3.481.470	2.094.056	1.857.916
<u>Clientes por prestação de serviços e aluguéis</u>				
Demais clientes	2.128	3.446	1.063	1.318

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 2021 foram de 0,11799% ao mês a 0,64342% ao mês (de 0,08616% ao mês a 0,27011% no exercício findo em 31 de dezembro de 2020).

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 com a Caixa Econômica Federal (CEF e outros bancos, na modalidade de crédito associativo, correspondem a aproximadamente 50,3% do saldo total de clientes por incorporação de imóveis e receita de vendas a apropriar em 31 de dezembro de 2021 (57,1% em 31 de dezembro de 2020). Deste mesmo total, os contratos já assinados com as instituições financeiras acima correspondem a 42,8% para a CEF e 0,11% para os demais (39,8% e 0,18% em 31 de dezembro de 2020, respectivamente).

Venda de recebíveis

Em 30 de julho de 2021, a Companhia realizou a sua primeira operação de venda de recebíveis pró-soluto pós chave mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, distribuídos pela securitizadora por meio de oferta pública com esforços restritos, que contou ainda com a classificação de risco “AA (bra)” pela Fitch Ratings Brasil Ltda. O valor total da oferta correspondeu a R\$241 milhões, ao qual foram aplicados descontos, sendo o montante líquido recebido à vista pela Companhia de R\$198 milhões. Conforme mencionado na nota 2.3, a Companhia passou a registrar um ‘Passivo de Cessão’ pela contraprestação recebida nesta operação.

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo consolidado de passivo de cessão monta em R\$122.341, sendo R\$63.593 no circulante e R\$58.748 no não circulante. Estes saldos estavam indexados à taxa DI + 2,5% a.a.

Provisão para risco de crédito

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020:

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
	(Reapresentado)		(Reapresentado)	
Saldo inicial	(281.267)	(223.291)	(148.570)	(118.774)
Adições	(213.427)	(223.126)	(110.021)	(122.387)
Recebimentos/reversões	91.495	89.049	52.704	53.398
Baixas	55.451	76.101	24.561	39.193
Saldo final	(347.748)	(281.267)	(181.326)	(148.570)
Circulante	(230.089)	(179.170)	(118.124)	(94.836)
Não circulante	(117.659)	(102.097)	(63.202)	(53.734)
	(347.748)	(281.267)	(181.326)	(148.570)

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	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	2.033.758	2.511.802	1.037.638	1.400.226
Custo a incorrer (*)	(1.333.534)	(1.527.171)	(672.791)	(842.974)

(*) 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	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
	(Reapresentado)		(Reapresentado)	
Expectativa de recebimento				
1 ano	3.676.194	3.088.203	1.937.165	1.785.856
2 anos	1.535.310	2.023.912	801.714	1.043.725
3 anos	508.902	456.479	245.962	230.038
4 anos	220.619	272.465	100.799	138.651
Após 4 anos	208.335	152.213	46.054	59.872
	6.149.360	5.993.272	3.131.694	3.258.142
Receita de vendas a apropriar	2.033.758	2.511.802	1.037.638	1.400.226
Clientes por incorporação de imóveis	4.115.602	3.481.470	2.094.056	1.857.916
	6.149.360	5.993.272	3.131.694	3.258.142

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.

Em 31 de dezembro de 2021, o Grupo possui recebíveis como garantia dos financiamentos à construção, no valor de R\$2.338.788 (R\$1.210.645 em 31 de dezembro de 2020). A Companhia mantém os riscos e benefícios destes recebíveis.

7. Estoques (Imóveis a comercializar)

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Imóveis em construção	3.076.809	2.429.656	1.517.247	1.378.608
Imóveis concluídos	116.124	120.166	58.871	53.230
Estoques de terrenos	5.885.005	5.969.889	4.198.173	4.460.209
Adiantamentos a fornecedores	88.308	81.797	49.577	44.485
Estoques de materiais	628	351	268	122
Total	9.166.874	8.601.859	5.824.136	5.936.654
Circulante	4.319.247	3.741.278	2.277.141	2.270.677
Não circulante	4.847.627	4.860.581	3.546.995	3.665.977
	9.166.874	8.601.859	5.824.136	5.936.654

A rubrica de estoques (imóveis a comercializar) inclui as unidades imobiliárias a serem vendidas, concluídas e em construção, e terrenos para futuras incorporações.

Em 31 de dezembro de 2021, do total do saldo consolidado de imóveis em construção e concluídos, R\$2.600.672 referem-se a projetos lançados e R\$592.261 referem-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R\$1.991.593 e R\$558.229 em 31 de dezembro de 2020, respectivamente).

Em 31 de dezembro de 2021, as rubricas imóveis em construção, imóveis concluídos (para o período em que a construção estava em andamento) e estoques de terrenos, incluem encargos financeiros capitalizados, conforme detalhado na nota 12 (e), com saldo de R\$523.045 e R\$367.406 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$489.425 e R\$340.596 em 31 de dezembro de 2020, no Consolidado e Individual, respectivamente). Um projeto de incorporação imobiliária 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 2021, o Grupo possui imóveis em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de financiamentos à construção que montam em R\$276.194 e R\$112.624 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$10.925 e R\$1.246 em 31 de dezembro de 2020, 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 28.

8. Participações em investidas

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

	31/12/21			2021		31/12/20			2020	
	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 e coligadas:			(Reapresentado)		(Reapresentado)					
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.										
Custo	74,14%	48.929	36.276	25.278	18.843	51,03%	32.047	16.354	24.440	12.493
Mais valia		-	12.613	-	(13.519)		-	-	-	-
Ágio		-	28.162	-	-		-	3.237	-	-
Total MRL [1]		48.929	77.051	25.278	5.324		32.047	19.591	24.440	12.493
Prime Incorporações e Construções S.A.	58,91%	40.389	23.793	48.955	29.044	59,51%	(8.811)	(5.243)	53.569	31.879
MRV MD PE Mar de Espanha SPE Ltda.	50,00%	6.435	3.218	4.458	2.080	50,00%	(1.994)	(997)	(7.472)	(3.928)
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	65,00%	9.049	5.882	6.280	4.082	65,00%	23.745	15.434	15.857	10.307
MRV PRIME Seminário SPE Ltda.	50,00%	5.123	2.562	12.547	6.388	65,00%	2.938	1.909	1.444	938
SPEs (39)		99.657	41.430	(5.589)	675		49.496	68.282	(1.888)	(8.443)
SCPs (35)		7.175	4.294	(8.734)	(5.002)		6.616	4.931	(20.541)	(12.497)
Juros capitalizados		-	3.358	-	(1.308)		-	4.666	-	(1.396)
Total das controladas em conjunto e coligadas		216.757	161.588	83.195	41.283		104.037	108.573	65.409	29.353
Eliminação de participações indiretas		-	(346.161)	-	(93.632)		-	(275.151)	-	(76.094)
Total das controladas em conjunto e coligadas		216.757	(184.573)	83.195	(52.349)		104.037	(166.578)	65.409	(46.741)
Investimentos - Consolidado			190.530					121.002		
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado			(375.103)					(287.580)		
Total das controladas em conjunto e coligadas			(184.573)					(166.578)		
Controladas:										
MRV (US) Holdings Corporation [2]	100,00%	870.408	870.408	366.778	366.778	100,00%	442.962	442.962	17.753	17.753
MRV Construções LTDA.	95,00%	31.740	30.153	425	404	95,00%	31.315	29.749	109	104
Urba Desenvolvimento Urbano S.A. [3]	51,54%	230.509	116.944	26.332	13.572	51,44%	105.191	52.250	11.515	3.554
SCP Abilio Tavora	50,00%	29.775	14.888	13.208	6.604	50,00%	13.822	6.911	2.948	1.474
SCP Colégio Amarela	50,00%	25.915	12.958	13.945	6.973	50,00%	29.214	14.607	10.135	5.068
SCP MRV MRL Adão 3	50,00%	7.394	3.697	(1.691)	(846)	50,00%	13.576	6.788	15.413	7.707
SCP MRV MRL Cabuçu Vida Boa	50,00%	21.199	10.600	16.485	8.243	50,00%	5.395	2.698	1.756	894
SCP MRV MRL Galpão CCP 1	50,00%	12.880	6.440	2.267	1.134	50,00%	47.972	23.986	26.146	13.073
SCP MRV MRL Maxwell	50,00%	5.556	2.778	(1.715)	(858)	50,00%	27.707	13.854	14.931	7.466
SCP Parque das Águas 1	50,00%	15.114	7.557	16.861	8.431	50,00%	8.591	4.296	927	464
SCP Porto Marabella	99,99%	7.334	7.333	(2.546)	(2.546)	99,99%	18.339	18.337	13.012	13.011
SCPs (242)		709.026	402.119	108.705	53.957		629.251	371.740	80.195	37.233
MRV MDI Nasbe Incorporações SPE Ltda.	100,00%	55.454	55.454	70.909	70.909	100,00%	68.170	68.170	75.932	75.932
Caminho das Orquídeas SPE Ltda.	100,00%	5.618	5.618	516	516	100,00%	8.288	8.288	6.851	6.851
Campo Di Napoli SPE Ltda.	99,00%	6.872	6.803	13.712	13.575	99,00%	2.289	2.266	2.143	2.122
Campo Di Roma Incorporações SPE Ltda.	99,00%	3.299	3.266	(783)	(775)	99,00%	6.742	6.675	9.510	9.415
Jardim Di Stuttgart SPE Ltda.	100,00%	11.906	11.906	8.100	8.100	100,00%	3.843	3.843	2.977	2.977
MD MRV Polidoro SPE Ltda.	50,00%	24.779	12.390	2.548	1.274	50,00%	22.230	11.115	15.813	8.102
MRV & MRL Paraná Incorporações SPE Ltda.	99,00%	19.500	19.305	15.059	14.908	99,00%	6.260	6.197	5.561	5.505
MRV Lincoln Veloso Top Life Aca pulco SPE Ltda.	73,17%	6.518	4.769	8.308	6.079	73,17%	1.137	832	672	492
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	100,00%	54.914	54.914	29.669	29.669	100,00%	9.929	9.929	2.214	2.214
MRV MD Vila das Amoreiras SPE Ltda.	100,00%	14.170	14.170	9.781	9.781	100,00%	8.832	8.832	5.087	5.087
MRV MDI Bahia Incorporações SPE Ltda.	100,00%	27.745	27.745	12.887	12.887	100,00%	1.725	1.725	(23)	(23)
MRV MDI ES Residencial Venice SPE Ltda.	100,00%	7.231	6.328	6.328	6.328	100,00%	1.624	1.624	1.163	1.163
MRV MRL Baía da Babitonga SPE Ltda.	100,00%	46.508	46.508	17.749	17.749	100,00%	57.271	57.302	41.782	41.519
MRV MRL IV Incorporações SPE Ltda.	99,00%	9.980	9.880	8.845	8.757	99,00%	1.135	1.124	993	983
MRV MRL LVIII Incorporações SPE Ltda.	99,00%	3.807	3.769	6.684	6.617	99,00%	5.510	5.455	5.081	5.030
MRV MRL LXIII SPE Ltda.	99,00%	8.089	8.008	6.223	6.161	99,00%	1.423	1.409	294	291
MRV MRL LXXXIX Incorporações SPE Ltda.	99,00%	16.985	16.815	16.549	16.384	99,00%	8.456	8.371	3.034	3.004
MRV MRL Plural 1 Incorporações SPE Ltda.	100,00%	3.698	3.698	5.658	5.658	100,00%	6.567	6.567	6.754	6.737
MRV MRL RJ SG4 SPE Ltda.	50,00%	7.435	3.718	(276)	(138)	50,00%	22.989	11.495	14.796	7.398
MRV MRL RJ SG5 SPE Ltda.	50,00%	20.293	10.147	14.269	7.415	65,00%	12.154	7.900	958	623
MRV Prime Incorporações Mato Grosso do Sul SPE Ltda.	50,00%	17.396	8.698	12.920	6.464	50,00%	2.050	1.025	935	461
MRV Prime LX Incorporações SPE Ltda.	99,00%	8.617	8.531	6.956	6.886	99,00%	11.389	11.275	11.457	11.342
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	99,00%	57.689	57.112	40.094	39.693	99,00%	6.240	6.176	837	829
MRV Prime LXXXIV SPE Ltda.	99,00%	2.271	2.248	(1.762)	(1.744)	99,00%	7.228	7.156	9.621	9.525
MRV Prime LXXXVIII Incorporações SPE Ltda.	99,00%	6.707	6.640	(2.992)	(2.962)	99,00%	17.718	17.541	15.376	15.222
MRV Prime Proj. MT U SPE Ltda.	50,00%	9.341	4.671	14.211	7.106	50,00%	4.088	2.044	3.816	1.908
MRV Prime Projeto MT N Incorporações SPE Ltda.	40,00%	7.646	3.058	298	119	40,00%	17.333	6.933	15.278	6.111
MRV Prime Projeto MT P Incorporações SPE Ltda.	40,00%	7.421	2.968	19.621	7.848	40,00%	4.272	1.709	3.222	1.289
Parque Paladino Incorporações SPE Ltda.	99,00%	4.845	4.797	(106)	(105)	99,00%	9.218	9.126	9.913	9.814
Parque Serra Bonita Incorporações SPE Ltda.	99,00%	4.825	4.777	3.389	3.355	99,00%	22.907	22.678	10.740	10.633
Porto Dos Vinhedos SPE Ltda.	99,00%	8.783	8.695	(315)	(312)	99,00%	9.101	9.010	7.447	7.373
Rec Pátio Maceió S.A. SPE Ltda.	100,00%	7.737	7.737	2.559	2.559	100,00%	12.800	12.810	15.644	14.989
Reserva Real SPE Ltda.	100,00%	22.316	22.316	7.553	7.553	100,00%	22.088	22.088	1.506	1.506
Residencial dos Lirios Incorporações SPE Ltda.	99,00%	8.721	8.634	2.232	2.210	99,00%	7.306	7.233	7.247	7.175
Roc 1 SPE Ltda.	65,00%	20.551	13.358	15.419	10.022	65,00%	5.238	3.405	3.802	2.471
Vila Velha SPE Ltda.	100,00%	20.122	20.122	9.215	9.215	100,00%	13.558	13.558	1.224	1.224
SPEs (451)		564.154	373.018	87.135	44.829		753.554	518.166	48.875	20.131
Juros capitalizados		-	134.134	-	(37.357)		-	133.928	-	(53.047)
Total das controladas		3.100.793	2.503.503	1.028.216	809.079		2.555.997	2.023.158	563.372	362.179
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas		3.317.550	2.665.091	1.111.411	850.362		2.660.034	2.131.731	628.781	391.532
Investimentos - Individual			2.853.760					2.295.412		
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual			(188.669)					(163.681)		
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas			2.665.091					2.131.731		

- [1] Em fevereiro de 2021, a Companhia adquiriu participação societária adicional nesta controlada em conjunto atingindo 73,56% (à época) 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 de R\$26.132 e ágio de R\$28.162. Da contraprestação transferida R\$28.228 (R\$25.488 líquidos de AVP), registrados na rubrica “contas a pagar por aquisição de investimento”, serão pagos em duas parcelas de R\$14.114 cada em 31 de maio de 2022 e 2024, respectivamente, 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\$39.763 (R\$35.607 líquidos de AVP) representando 44.778.181 ações, registrados na rubrica “outros passivos”, que serão pagos em três parcelas de R\$6.412, R\$20.526 e R\$12.825 em 31 de maio de 2022, 2023 e 2024, respectivamente, podendo a sua liquidação ser menor, uma vez que dependem da performance financeira da MRL.
- [2] Controlada nos Estados Unidos que recebeu o investimento na AHS Residential (participação efetiva de 89,4%), adquirida em 31 de janeiro de 2020, conforme detalhado na nota 30.
- [3] Em 31 de dezembro de 2021, no reconhecimento da equivalência patrimonial da controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A., foi eliminado resultado não realizado de R\$1.860 (R\$1.860 em 31 de dezembro de 2020) 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 2021, os valores restritos para distribuição montam em R\$79.458 (R\$8.053 em 31 de dezembro de 2020).

Em 15 de dezembro de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia, o aporte de capital de R\$100 milhões em favor da Urba Desenvolvimento Urbano S.A., no montante proporcional à sua participação societária que foi integralizado no exercício findo 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 2021:						
Controladas em conjunto e coligadas:						
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.						
Custo	16.354	-	(4.451)	18.843	5.530	36.276
Mais valia	-	-	-	(13.519)	26.132	12.613
Ágio	3.237	-	-	-	24.925	28.162
Total MRL [1]	19.591	-	(4.451)	5.324	56.587	77.051
Prime Incorporações e Construções S.A.	(5.243)	-	-	29.044	(8)	23.793
MRV MD PE Mar de Espanha SPE Ltda.	(997)	2.135	-	2.080	-	3.218
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	15.434	(13.634)	-	4.082	-	5.882
MRV PRIME Seminário SPE Ltda.	1.909	(5.735)	-	6.388	-	2.562
SPEs (39)	68.282	(27.527)	-	675	-	41.430
SCPs (35)	4.931	4.365	-	(5.002)	-	4.294
Juros capitalizados	4.666	-	-	(1.308)	-	3.358
Total das controladas em conjunto e coligadas	108.573	(40.396)	(4.451)	41.283	56.579	161.588
Eliminação de participações indiretas	(275.151)	-	-	(93.632)	22.622	(346.161)
Total das controladas em conjunto e coligadas	(166.578)	(40.396)	(4.451)	(52.349)	79.201	(184.573)
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado	121.002	(40.806)	(4.451)	(45.148)	159.933	190.530
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(287.580)	410	-	(7.201)	(80.732)	(375.103)
Total das controladas em conjunto e coligadas	(166.578)	(40.396)	(4.451)	(52.349)	79.201	(184.573)
Controladas:						
MRV (US) Holdings Corporation	442.962	17.227	-	366.778	43.441	870.408
MRV Construções Ltda.	29.749	-	-	404	-	30.153
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	52.250	53.069	(3.223)	13.572	1.276	116.944
MRV MDI Nasbe Incorp. SPE Ltda.	68.170	(83.625)	-	70.909	-	55.454
SCPs (250)	463.217	(75.939)	-	81.092	-	468.370
SPEs (486)	832.882	(327.056)	-	313.681	8.533	828.040
Juros capitalizados	133.928	-	-	(37.357)	37.563	134.134
Total das controladas (reapresentado)	2.023.158	(416.324)	(3.223)	809.079	90.813	2.503.503
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas (reapresentado)	2.131.731	(456.720)	(7.674)	850.362	147.392	2.665.091
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas - Individual (reapresentado)	2.295.412	(478.419)	(7.674)	897.049	147.392	2.853.760
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(163.681)	21.699	-	(46.687)	-	(188.669)
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas (reapresentado)	2.131.731	(456.720)	(7.674)	850.362	147.392	2.665.091
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:						
Total das controladas em conjunto - Consolidado	75.675	(22.351)	(2.982)	(63.723)	134.383	121.002
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(167.671)	(2.009)	-	16.982	(134.882)	(287.580)
Total das controladas em conjunto	(91.996)	(24.360)	(2.982)	(46.741)	(499)	(166.578)
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual	1.875.695	(461.912)	(4.389)	438.836	447.182	2.295.412
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(149.270)	32.893	-	(47.304)	-	(163.681)
Total das controladas e controladas em conjunto	1.726.425	(429.019)	(4.389)	391.532	447.182	2.131.731

[1] Outros refere-se à operação de compra de participação mencionada no quadro (a) acima.

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

	31/12/21							31/12/20						
	MRL	Prime	Mar de Espanha	Pq Castelo de Gibraltar	MRV Prime Seminário	Outras SPEs (39)	Outras SCPs (35)	MRL	Prime	Mar de Espanha	Pq Castelo de Gibraltar	MRV Prime Seminário	Outras SPEs (39)	Outras SCPs (35)
Ativo circulante	58.518	81.027	1.372	4.290	17.231	46.294	10.100	32.147	85.957	41.643	22.727	16.283	84.482	9.724
Ativo não circulante	405.934	308.685	8.412	5.470	3.554	147.741	4.291	372.325	296.099	317	6.714	1.526	82.383	2.523
Total Ativo	464.452	389.712	9.784	9.760	20.785	194.035	14.391	404.472	382.056	41.960	29.441	17.809	166.865	12.247
Passivo circulante	95.244	62.982	2.303	367	10.667	79.158	1.354	242.080	242.282	43.140	3.088	14.511	74.397	(308)
Passivo não circulante	320.279	286.341	1.046	344	4.995	15.220	5.862	130.345	148.585	814	2.608	360	42.972	5.939
Total Passivo	415.523	349.323	3.349	711	15.662	94.378	7.216	372.425	390.867	43.954	5.696	14.871	117.369	5.631
Patrimônio líquido	48.929	40.389	6.435	9.049	5.123	99.657	7.175	32.047	(8.811)	(1.994)	23.745	2.938	49.496	6.616
Total	464.452	389.712	9.784	9.760	20.785	194.035	14.391	404.472	382.056	41.960	29.441	17.809	166.865	12.247

	2021							2020						
	MRL	Prime	Mar de Espanha	Pq Castelo de Gibraltar	MRV Prime Seminário	Outras SPEs (39)	Outras SCPs (35)	MRL	Prime	Mar de Espanha	Pq Castelo de Gibraltar	MRV Prime Seminário	Outras SPEs (39)	Outras SCPs (35)
Receita operacional líquida	-	-	29.929	21.505	41.910	18.322	(380)	-	-	43.311	48.127	6.627	54.954	11
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(21.616)	(13.909)	(26.478)	(19.347)	(3.664)	-	-	(25.973)	(28.762)	(4.181)	(44.515)	(7.870)
Receitas (despesas) operacionais	(14.287)	(13.374)	(3.077)	(1.363)	(2.090)	(6.559)	(5.764)	(13.667)	(14.802)	(23.415)	(2.505)	(859)	(14.088)	(13.355)
Resultado de equivalência patrimonial	62.236	78.010	-	-	-	-	-	47.177	79.313	-	-	-	-	-
Resultado financeiro	(22.671)	(15.681)	319	466	52	2.403	1.089	(9.070)	(10.942)	(1.244)	(12)	(5)	3.447	653
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(1.097)	(419)	(847)	(408)	(15)	-	-	(151)	(991)	(138)	(1.686)	20
Resultado do exercício	25.278	48.955	4.458	6.280	12.547	(5.589)	(8.734)	24.440	53.569	(7.472)	15.857	1.444	(1.888)	(20.541)
Participação total %	74,14	58,91	50,00	65,00	50,00	De 30 a 70	De 32 a 95	51,03	59,51	50,00	65,00	65,00	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 2021 e de 2020, são como segue:

	Consolidado			
	31/12/21		31/12/20	
	(Reapresentado)			
Empreendimentos conforme Lei nº 10.931/04 (Patrimônio de afetação)	7.538.791	37,10%	6.880.130	38,09%
Sociedades em Conta de Participação (SCPs)	460.180	2,26%	497.912	2,76%
Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)	736.407	3,62%	1.079.638	5,98%
Outras sociedades	4.589.128	22,58%	2.654.362	14,70%
Empreendimentos com segregação	13.324.506	65,56%	11.112.042	61,53%
Saldos sem segregação	6.996.922	34,44%	6.949.973	38,47%
Total do Consolidado	20.321.428	100,00%	18.062.015	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	Taxas médias anuais de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Líquido 31/12/21	Valor justo 31/12/21	Líquido 31/12/20
Edificações	2,56%	-	-	-	-	888.626
Obras em andamento		1.471.589	-	1.471.589	2.246.185	561.789
Estoque de terrenos		552.866	-	552.866	694.555	160.952
Subtotal AHS Residencial [1]		2.024.455	-	2.024.455	2.940.740	1.611.367
Obras em andamento		12.688	-	12.688	29.332	165
Estoque de terrenos [1]		-	-	-	-	13.353
Subtotal Controladas		2.037.143	-	2.037.143	2.970.072	1.624.885
Obras em andamento		137.238	-	137.238	319.757	82.163
Estoque de terrenos [1]		144.699	-	144.699	144.699	90.912
Subtotal Individual		281.937	-	281.937	464.456	173.075
Edificações	2,56%	-	-	-	-	888.626
Obras em andamento		1.621.515	-	1.621.515	2.595.274	644.117
Estoque de terrenos		697.565	-	697.565	839.254	265.217
Total Consolidado		2.319.080	-	2.319.080	3.434.528	1.797.960

[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, apresentado apenas para divulgação, foi calculado internamente e levou em consideração o estágio operacional de cada ativo, conforme detalhado abaixo:

- Terrenos: majoritariamente mantidas ao custo por se tratar de aquisições recentes.
- Projetos em construção: calculado mediante a técnica de fluxos de caixa descontado, considerando taxas de vacância estimadas de 3% e 4%, taxa de desconto entre 4,60% e 12,07% a.a. e taxa de capitalização entre 4,30% e 6,85% a.a. Não foram considerados inflação ou reajustes de aluguel durante o exercício.

Mudanças relevantes na taxa de desconto e de capitalização, consideradas para o cálculo do valor justo dos projetos 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 2021 e de 2020 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	1.797.960	33.511	173.075	33.511
Efeito da operação de aquisição (nota 30)	-	998.350	-	-
Adições	1.818.597	767.702	125.782	139.564
Transferências de estoque para PPI	56.524	-	62.983	-
Transferências para ativos não circulantes mantidos para venda	(1.388.968)	4.519	-	-
Juros capitalizados (nota 12 (e))	24.604	11.276	-	-
Baixa por venda de ativo	(105.694)	(207.122)	(79.903)	-
Depreciação	(12.696)	(22.669)	-	-
Ajuste de conversão de moeda	128.753	212.393	-	-
Saldo final	2.319.080	1.797.960	281.937	173.075

Ativos mantidos para a venda

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a controlada AHS Residencial transferiu propriedades para investimento para a rubrica “ativos mantidos para a venda”, como demonstrado abaixo. A depreciação destes ativos foi cessada quando da sua transferência. Conforme mencionado na nota 1, sete empreendimentos foram vendidos em 2021 e o ativo

remanescente está com venda prevista no curto prazo. Este ativo encontra-se mensurado pelo valor contábil, uma vez que este é menor que seu valor justo menos custos de venda, cessando a depreciação destes ativos, avaliado em R\$277.882.

	Consolidado 2021
Saldo inicial	-
Adições	63.894
Transferências de propriedades para investimento	1.388.968
Custo dos ativos vendidos (*)	(1.284.500)
Ajuste de conversão de moeda	5.772
Saldo final	174.134

(*) Baixa pela venda dos empreendimentos Lake Osborne, Mangonia Lake, Banyan Ridge, Tamiami Landings, Pine Groves, Princeton Groves e Lake Worth da controlada AHS, conforme mencionado na nota 1.

10. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 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 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

Consolidado	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Efeito da operação de aquisição (nota 29)	Adição	Baixa	Transfêrência (*)	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:								
Custo:								
Direito de uso		89.707	1.881	19.796	-	-	402	111.786
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		48.153	466	5.754	(1.217)	637	78	53.871
Aeronaves e veículos em uso		23.654	941	122	(150)	-	204	24.771
Máquinas e equipamentos		390.939	11.231	80.651	(2.158)	2.371	2.142	485.176
Móveis e utensílios		2.943	5.128	531	(79)	(5.486)	1.169	4.206
Equipamentos e instalações de informática		7.340	1.182	1.729	(1.803)	-	250	8.698
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		78.072	-	13.287	(3.264)	9.980	-	98.075
Obras em andamento		18.094	-	15.676	(129)	(12.988)	-	20.653
Total Custo		658.902	20.829	137.546	(8.800)	(5.486)	4.245	807.236
Depreciação acumulada:								
Direito de uso	Diversos	10.999	152	12.181	-	-	22	23.354
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	14,40%	19.963	266	6.226	(556)	(527)	55	25.427
Aeronaves e veículos em uso	10,08%	3.961	616	1.701	(22)	-	133	6.389
Máquinas e equipamentos	10,00%	75.939	1.829	34.799	(1.082)	527	347	112.359
Móveis e utensílios	10,00%	2.533	1.142	297	(40)	(967)	256	3.221
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	6.501	481	838	(1.740)	-	98	6.178
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	53.249	-	14.894	(2.228)	-	-	65.915
Total da depreciação acumulada		173.145	4.486	70.936	(5.668)	(967)	911	242.843
Total do imobilizado líquido		485.757	16.343	66.610	(3.132)	(4.519)	3.334	564.393

(*) Refere-se a transferência para propriedades para investimento.

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

Individual	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfêrência	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:						
Custo:						
Direito de uso		87.528	18.886	-	-	106.414
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		37.481	2.251	(150)	1.698	41.280
Aeronaves e veículos em uso		23.504	122	-	-	23.626
Máquinas e equipamentos		388.444	53.169	(1.940)	1.614	441.287
Móveis e utensílios		2.894	-	(55)	-	2.839
Equipamentos e instalações de informática		7.312	1.145	(1.798)	-	6.659
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		43.270	9.210	(1.232)	3.525	54.773
Obras em andamento		11.932	10.604	(5)	(6.837)	15.694
Total Custo		602.365	95.387	(5.180)	-	692.572
Depreciação acumulada:						
Direito de uso	Diversos	10.868	10.994	-	-	21.862
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	14,40%	17.812	4.273	(59)	(276)	21.750
Aeronaves e veículos em uso	10,08%	3.941	1.699	-	-	5.640
Máquinas e equipamentos	10,00%	75.318	30.035	(943)	288	104.698
Móveis e utensílios	10,00%	2.496	82	(21)	-	2.557
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	6.490	321	(1.740)	-	5.071
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	30.211	7.485	(848)	(12)	36.836
Total da depreciação acumulada		147.136	54.889	(3.611)	-	198.414
Total do imobilizado líquido		455.229	40.498	(1.569)	-	494.158

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\$316.666 no Consolidado e R\$315.715 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.

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração do Grupo entendeu que não havia indicação de que seus ativos de vida útil determinada pudessem ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou nenhum dos fatores indicativos de perdas. Em 31 de dezembro de 2021, o saldo residual dos bens oferecidos como garantia monta em R\$16.372 no Consolidado e Individual (R\$19.049 em 31 de dezembro de 2020).

11. Intangível

A movimentação do intangível para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 é como segue:

Consolidado	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfêrência	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

Consolidado	Saldo inicial	Efeito da operação de aquisição (nota 29)	Adição	Transfêrência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:						
Custo:						
Desenvolvimento de software	125.644	7.856	14.350	37.340	1.645	186.835
Licença de uso de software	55.795	-	349	-	-	56.144
Intangível em desenvolvimento	46.416	-	46.964	(37.340)	-	56.040
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	-	24.000
Total Custo	251.855	7.856	61.663	-	1.645	323.019
Amortização acumulada:						
Desenvolvimento de software	81.699	546	22.409	-	103	104.757
Licença de uso de software	51.978	-	1.853	-	-	53.831
Total amortização acumulada	133.677	546	24.262	-	103	158.588
Total Intangível	118.178	7.310	37.401	-	1.542	164.431

Individual	Saldo inicial	Adição	Transfêrência	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

Individual	Saldo inicial	Adição	Transfêrência	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:				
Custo:				
Desenvolvimento de software	125.084	8.628	35.449	169.161
Licença de uso de software	55.791	349	-	56.140
Intangível em desenvolvimento	44.466	46.288	(35.449)	55.305
Marcas e patentes	24.000	-	-	24.000
Total Custo	249.341	55.265	-	304.606
Amortização acumulada:				
Desenvolvimento de software	81.393	20.616	-	102.009
Licença de uso de software	51.974	1.852	-	53.826
Total amortização acumulada	133.367	22.468	-	155.835
Total Intangível	115.974	32.797	-	148.771

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 “Desenvolvimento de software” 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.

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração do Grupo entendeu que não havia indicação de que seus ativos intangíveis pudessem ter sofrido desvalorização.

12. Empréstimos, financiamentos e debêntures

(a) Empréstimos, financiamentos e debêntures

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 é como segue:

Modalidade	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31/12/21			31/12/20
				Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:							
Debênture - 9ª emissão - 2ª série	R\$	02/20 a 02/22	CDI + 2,57%	102.830	-	102.830	303.024
Debênture - 9ª emissão - 3ª série	R\$	02/22	IPCA + 8,52%	104.841	-	104.841	101.120
Debênture - 11ª emissão - 2ª série	R\$	09/21 a 09/22	CDI + 1,56%	109.863	-	109.863	216.378
Debênture - 11ª emissão - 3ª série	R\$	09/23 e 09/24	IPCA + 6,47%	2.765	152.656	155.421	152.274
Debênture - 12ª emissão - 1ª série	R\$	07/23	CDI + 1,52%	11.202	298.700	309.902	303.617
Debênture - 12ª emissão - 2ª série	R\$	07/24 e 07/25	CDI + 1,79%	2.002	51.300	53.302	52.220
Debênture - 12ª emissão - 3ª série	R\$	07/23	CDI + 1,62%	4.148	109.130	113.278	110.980
Debênture - 12ª emissão - 4ª série	R\$	07/23	CDI + 1,62%	3.158	83.070	86.228	84.478
Debênture - 13ª emissão (CRI)	R\$	09/23 a 09/24	CDI + 0,83%	1.358	300.000	301.358	300.269
Debênture - 14ª emissão (CRI)	R\$	05/24	100,4% CDI + 0,28%	2.886	360.000	362.886	360.621
Debênture - 15ª emissão	R\$	11/22 a 11/25	CDI + 1,19%	77.885	225.000	302.885	300.875
Debênture - 16ª emissão	R\$	04/23 a 04/25	CDI + 1,69%	2.191	99.999	102.190	100.832
Debênture - 17ª emissão	R\$	04/21 a 04/23	CDI + 3,68%	22.895	11.111	34.006	50.443
Debênture - 18ª emissão	R\$	08/25	CDI + 2,54%	16.256	500.000	516.256	507.226
Debênture - 19ª emissão (CRI) (*)	R\$	04/29 a 04/31	IPCA + 5,87%	34.153	389.633	423.786	-
(-) Custo de captação				(7.152)	(17.562)	(24.714)	(21.836)
Total de debêntures e CRI - Individual				491.281	2.563.037	3.054.318	2.922.521
Financiamento à construção	R\$	06/22 a 12/25	TR + 8,33%	22.428	96.710	119.138	3.925
Financiamento à construção	R\$	06/22 a 05/26	CDI + 2,18%	43.359	117.549	160.908	1.512
Financiamento à construção	R\$	07/22	Poupança + 3,60%	30.565	-	30.565	-
Leasing	R\$	09/19 a 05/23	CDI + 2,00% a 2,93%	4.567	13	4.580	9.996
Capital de giro	R\$	04/21 e 04/22	CDI + 3,10%	101.926	-	101.926	201.731
Nota promissória 2ª série	R\$	05/21	CDI + 4,62%	-	-	-	99.950
Total empréstimos e financiamentos - Individual				202.845	214.272	417.117	317.114
Total Individual				694.126	2.777.309	3.471.435	3.239.635
Controladas:							
Debênture - 2ª emissão - Urba	R\$	06/21 a 06/23	CDI + 1,73%	20.296	20.002	40.298	60.125
Debênture - 3ª emissão - Urba (CRI)	R\$	03/24	CDI + 1,10%	85	60.000	60.085	60.015
Debênture - 4ª emissão - Urba	R\$	04/23 a 04/25	CDI + 1,71%	876	39.999	40.875	40.332
(-) Custo de captação				(745)	(842)	(1.587)	(614)
Total de debêntures e CRI - Controladas				20.512	119.159	139.671	159.858
Project loans	US\$	03/24 a 04/24	Libor + 2,86% a 3,11%	-	343.323	343.323	572.526
Project loans	US\$	04/23	Prime + 4,25%	-	137.677	137.677	-
Project loans - Permanent loans	US\$	05/26 a 10/27	3,95% a 4,38%	-	-	-	315.409
Loan agreements (**)	US\$	02/25 a 02/26	3,80% a 4,00%	9.386	652.919	662.305	247.997
Credit line	US\$	01/22	Libor + 3,17%	97.659	-	97.659	100.795
Financiamento à construção (***)	R\$	04/16 a 03/23	TR + 13,53%	1.994	479	2.473	4.445
Financiamento à construção	R\$	07/23 a 07/26	TR + 8,31%	35.102	134.545	169.647	5.089
Financiamento à construção	R\$	12/23 a 09/26	CDI + 2,07%	1.675	209.246	210.921	12.070
(-) Custo de captação				(637)	(1.697)	(2.334)	(6.293)
Total empréstimos e financiamentos - Controladas				145.179	1.476.492	1.621.671	1.252.038
Total Controladas				165.691	1.595.651	1.761.342	1.411.896
Total Consolidado				859.817	4.372.960	5.232.777	4.651.531

(*) 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 CDI.

(***) 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 CDI.

Em 31 de dezembro de 2021, o Grupo possui financiamentos diretamente relacionados aos ativos mantidos para venda mencionados na nota 9, como segue:

Modalidade	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31/12/21
				Total
<i>Project loans</i>	US\$	02/22	Libor + 2,11%	131.142
Total de ativos não circulantes mantidos para venda				131.142

A movimentação dos financiamentos, diretamente relacionados a ativos mantidos para venda é como segue:

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

(*) Baixa pela venda dos empreendimentos Lake Osborne e Mangonia Lake da controlada AHS, cujo recebimento foi líquido dos respectivos financiamentos.

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	CDI + 2,30%	CDI + 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 a 09/22	CDI + 1,50%	CDI + 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	CDI + 1,40%	CDI + 1,52%
Debênture - 12ª emissão - 2ª série	Única	5.130	08/18	Anual	Semestral	07/24 e 07/25	CDI + 1,70%	CDI + 1,79%
Debênture - 12ª emissão - 3ª série	Única	10.913	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	CDI + 1,50%	CDI + 1,62%
Debênture - 12ª emissão - 4ª série	Única	8.307	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	CDI + 1,50%	CDI + 1,62%
Debênture - 13ª emissão (CRI)	-	-	03/19	Semestral	Trimestral	09/23 a 09/24	100% CDI	CDI + 0,83%
Debênture - 14ª emissão (CRI)	-	-	06/19	Parcela única	Semestral	05/24	100,4% CDI	100,4% CDI + 0,28%
Debênture - 15ª emissão	Única	300.000	11/19	Anual	Semestral	11/22 a 11/25	CDI + 1,06 %	CDI + 1,19%
Debênture - 16ª emissão	Única	100.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	CDI + 1,50 %	CDI + 1,69%
Debênture - 17ª emissão	Única	50.000	04/20	Trimestral	Trimestral	04/21 a 04/23	CDI + 3,00%	CDI + 3,68%
Debênture - 18ª emissão	Única	500.000	08/20	Parcela única	Semestral	08/25	CDI + 2,40 %	CDI + 2,54%
Debênture - 19ª emissão (CRI)	-	-	04/21	Anual	Semestral	04/29 a 04/31	IPCA + 5,43%	IPCA + 5,87%
Debênture - 2ª emissão - Urba	Única	6.000	06/18	Anual	Semestral	06/21 a 06/23	CDI + 1,22%	CDI + 1,73%
Debênture - 3ª emissão - Urba (CRI)	-	-	03/19	Parcela única	Trimestral	03/24	CDI + 0,20%	CDI + 1,10%
Debênture - 4ª emissão - Urba	Única	40.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	CDI + 1,50%	CDI + 1,71%
Financiamento à construção	-	-	03/16	Mensais	Mensais	04/16 a 03/23	TR + 13,29%	TR + 13,53%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensais	06/22 a 07/26	TR + 8,32%	TR + 8,32%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensais	06/22 a 09/26	CDI + 2,13%	CDI + 2,13%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Parcela única	Mensais	07/22	Poupança + 3,60%	Poupança + 3,60%
<i>Leasing</i>	-	-	Diversos	Mensais	Mensais	09/19 a 05/23	CDI + 2,00% a 2,93%	CDI + 2,00% a 2,93%
Capital de giro	-	-	04/20	Anual	Trimestral	04/21 e 04/22	CDI + 3,10%	CDI + 3,10%
<i>Project loans</i>	-	-	Diversos	Parcela única	Mensais	03/24 a 04/24	Libor + 2,75% a 3,00%	Libor + 2,86% a 3,11%
<i>Project loans</i>	-	-	04/21	Parcela única	Mensal	04/23	Prime + 1,00%	Prime + 4,25%
<i>Loan agreements</i>	-	-	Diversos	Parcela única	Semestral	02/25 a 02/26	3,80% a 4,00%	3,80% a 4,00%
<i>Credit line</i>	-	-	Diversos	Parcela única	Mensal	01/22	Libor + 3,00%	Libor + 3,17%

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

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 2021 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	Mensais	02/25 a 12/25	TR + 8,33%	293.063
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensais	11/24 a 05/26	CDI + 2,18%	238.072
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Parcela única	Mensais	07/22	Poupança + 3,60%	30.478
Debênture - 19ª emissão (CRI)	R\$	04/21	Anual	Semestral	04/29 a 04/31	IPCA + 5,43%	400.000
Total - Individual							961.613
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensais	03/24 a 01/26	TR + 8,31%	325.986
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensais	06/24 a 09/26	CDI + 2,07%	302.267
<i>Project loans</i>	US\$	Diversos	Parcela única	Mensais	02/22 a 04/24	Libor + 2,00% a 3,00%	450.470
<i>Project loans</i>	US\$	04/21	Parcela única	Mensais	04/23	Prime + 1,00%	133.114
<i>Loan agreements</i>	US\$	Diversos	Parcela única	Semestral	01/22 a 02/26	2,50% a 3,85%	620.489
<i>Credit line</i>	US\$	05/21	Parcela única	Mensal	01/22	Libor + 3,00% a 4,00%	148.378
Total - Controladas							1.980.704
Total - Consolidado							2.942.317

(*) Não são considerados os custos de captação.

Em 2021, a Companhia quitou antecipadamente financiamentos a construção no valor de R\$14.531, que apresentavam vencimentos entre dezembro de 2021 e dezembro de 2025, sujeitos a taxas contratuais de TR + 7,75% a TR + 11,25% a.a. e CDI + 2,08% a CDI + 2,47% a.a.

Em 2020, a Companhia quitou antecipadamente financiamentos a construção no valor de R\$243.945, que apresentavam vencimentos entre dezembro de 2020 e março de 2024, sujeitos a taxas contratuais de TR + 7,75% a TR + 11,25% a.a.

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

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	4.651.531	3.202.158	3.239.635	3.001.666
Efeito da operação de aquisição (nota 30)	-	626.126	-	-
Captações	2.942.317	2.501.375	961.613	1.304.188
Encargos financeiros provisionados	320.381	199.786	247.115	149.981
Ajuste ao valor justo	(27.899)	(7.245)	(27.899)	(7.245)
Custo na captação de recursos	(13.586)	(8.478)	(11.698)	(5.753)
Amortização do custo na captação de recursos	13.906	11.470	8.820	8.928
Pagamento de principal	(1.475.713)	(1.802.740)	(782.213)	(1.056.175)
Pagamento de encargos financeiros	(234.289)	(201.655)	(163.938)	(155.955)
Transferência para ativo não circulante mantido para venda	(1.032.074)	-	-	-
Ajuste de conversão de moeda	88.203	130.734	-	-
Saldo final	5.232.777	4.651.531	3.471.435	3.239.635

(b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2021, são como segue:

	Consolidado							
	Debêntures	CRI	Financiamento à construção	Leasing	Capital de giro	Project loans	Loan agreements / credit line	Total
Real / aval	-	-	-	4.580	-	442.595	759.964	1.207.139
Real / direitos creditórios	-	-	693.652	-	-	38.405	-	732.057
Sem garantias	2.072.175	1.148.115	-	-	101.926	-	-	3.322.216
Total (*)	2.072.175	1.148.115	693.652	4.580	101.926	481.000	759.964	5.261.412

(*) 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 controlada e algumas controladas em conjunto, junto a instituições financeiras, conforme descrito abaixo:

Garantias, fianças e avais	Início	Vencimento	Valor
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	28/05/2020	30/05/2022	75.822
	08/04/2020	01/04/2025	61.315
	31/03/2021	30/03/2026	112.678
	23/09/2021	16/09/2026	152.267
Prime Incorporações e Construções S.A.	26/06/2019	26/06/2024	150.234
	23/09/2021	14/09/2026	189.021
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	18/03/2016	06/03/2023	2.473
	13/06/2018	06/06/2023	40.298
	28/03/2019	27/03/2024	60.085
	08/04/2020	01/04/2025	40.875
MRV US Holdings Corporation	21/02/2020	21/02/2025	266.072
	18/02/2021	18/02/2026	84.856
	03/03/2021	18/02/2026	198.033
	25/03/2021	18/02/2026	113.162
AHS Residential	23/07/2021	19/01/2022	253.930
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	20/10/2021	28/07/2025	10.011
			1.811.132

(c) Vencimentos

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
1 ano	868.351	697.364	701.278	562.309
2 anos	1.472.352	973.209	859.614	507.221
3 anos	1.122.932	976.306	872.763	787.177
4 anos	1.000.790	850.506	667.690	770.781
Após 4 anos	796.987	1.182.889	394.804	633.983
Total	5.261.412	4.680.274	3.496.149	3.261.471

(d) 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
[1]	(Dívida líquida + imóveis a pagar) / Patrimônio líquido	Menor que 0,65
[2]	(Dívida líquida + imóveis a pagar) / Patrimônio líquido	Menor que 0,925
[1] [2]	(Recebíveis + receita a apropriar + estoques) / (Dívida líquida + imóveis a pagar + custo a apropriar)	Maior que 1,6 ou menor que 0

[1] Dívida líquida para alguns empréstimos e a 9ª, 11ª, 12ª, 17ª, 18ª e 2ª (Urba) emissão pública de debêntures do Grupo corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou 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, exceto eventuais bloqueios por garantia de obra.

[2] Dívida líquida para alguns empréstimos corresponde à soma dos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, incluídos os títulos descontados com regresso, arrendamento mercantil financeiro e os títulos de renda fixa frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional, acrescido das fianças ou avais prestados pelo Grupo para garantir dívidas de empresas do Grupo, e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras do Grupo cujas dívidas estejam sob garantia da devedora, exceto aplicações retidas e/ou cedidas em garantia de obrigações que não estejam contempladas na dívida líquida acima definida.

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 corresponde 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 corresponde 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.

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, ou deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, sem prévio e expresso consentimento do agente financeiro; dentre outras. A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos.

(e) Alocação dos encargos financeiros

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Encargos financeiros brutos	301.018	211.108	210.366	148.422
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	(181.840)	(124.414)	(114.922)	(77.844)
Propriedade para investimento (nota 9)	(24.604)	(11.276)	-	-
Investimentos	-	-	(37.563)	(25.877)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	94.574	75.418	57.881	44.701
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	510.941	552.246	479.190	534.156
Efeito da operação de aquisição	-	5.685	-	-
Ajuste de conversão de moeda	3.055	-	-	-
Encargos financeiros capitalizados	206.444	135.690	152.485	103.721
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(148.220)	(181.173)	(88.112)	(104.244)
Depreciação	(86)	(111)	-	-
Venda de ativos	(6.442)	-	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	(1.308)	(1.396)	(38.665)	(54.443)
Saldo final	564.384	510.941	504.898	479.190
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos (nota 7)	523.045	489.425	367.406	340.596
Investimentos	3.358	4.666	137.492	138.594
Propriedade para investimento	37.981	16.850	-	-
	564.384	510.941	504.898	479.190

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 6,18% a.a. (4,79% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2020).

13. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
INCC	708.215	649.629	464.630	451.871
IGP-M	152.406	238.437	121.932	153.162
IPCA	310.971	133.065	117.195	81.435
Outros indexadores	125.715	40.535	71.088	30.032
Não remunerados	3.629.440	3.883.668	2.621.181	2.873.588
Ajuste a valor presente	(127.960)	(131.223)	(80.646)	(94.540)
Total	4.798.787	4.814.111	3.315.380	3.495.548
Circulante	768.854	1.189.205	520.020	848.854
Não circulante	4.029.933	3.624.906	2.795.360	2.646.694
	4.798.787	4.814.111	3.315.380	3.495.548

Em 31 de dezembro de 2021, do total das contas a pagar de terrenos, R\$2.702.642 no Consolidado e R\$1.889.299 no Individual, refere-se a permuta financeira (R\$2.655.201 e R\$1.883.416 em 31 de dezembro de 2020, no Consolidado e Individual, respectivamente).

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

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 2021, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$1.810.970 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\$2.197.867 em 31 de dezembro de 2020).

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
1 ano	768.854	1.189.205	520.020	848.854
2 anos	1.967.439	2.202.816	941.483	1.325.988
3 anos	742.914	540.680	622.045	483.903
4 anos	459.925	259.602	416.856	240.132
Após 4 anos	859.655	621.808	814.976	596.671
Total	4.798.787	4.814.111	3.315.380	3.495.548

14. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Adiantamentos por recebimentos	154.843	113.305	80.165	71.940
Adiantamentos por permutas	401.889	501.351	232.544	350.390
	556.732	614.656	312.709	422.330
Circulante	227.884	254.011	125.742	170.826
Não circulante	328.848	360.645	186.967	251.504
	556.732	614.656	312.709	422.330

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 2021, do total de adiantamentos por permutas, R\$157.767 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\$241.117 em 31 de dezembro de 2020).

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
1 ano	227.884	254.011	125.742	170.826
2 anos	187.663	202.988	104.084	138.057
Após 2 anos	141.185	157.657	82.883	113.447
Total	556.732	614.656	312.709	422.330

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	31/12/21	31/12/20
1 ano	752.419	673.822
Após 1 ano	18.844	-
	771.263	673.822

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	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Salários e ordenados	40.794	28.687	15.054	13.153
Encargos sociais	22.891	17.545	11.456	10.206
Provisão de férias, 13º salário e encargos	88.819	70.309	44.177	39.815
Provisão para PLR de empregados e administradores	24.325	23.230	21.825	22.500
Outros	1.541	2.384	797	937
Total	178.370	142.155	93.309	86.611

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	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Imposto de renda e contribuição social	34.440	14.333	21.102	8.087
PIS e COFINS a recolher	60.022	54.006	48.187	42.741
Impostos e contribuições retidos de terceiros	13.401	12.363	7.927	7.807
Impostos e contribuições retidos sobre salários	11.922	9.238	9.035	7.480
Outros	584	537	(148)	(36)
Total	120.369	90.477	86.103	66.079

Em 31 de dezembro de 2021, o montante de impostos a recuperar provenientes, essencialmente, dos créditos dos custos incorridos de unidades (PIS e COFINS) e aplicações financeiras foi de R\$112.659 e R\$62.048 no Consolidado e no Individual, respectivamente (R\$78.280 e R\$53.986 em 31 de dezembro de 2020), 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 1,85% a 2,20% do custo de construção em 31 de dezembro de 2021 e de 2020. 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 os percentuais supracitados sobre os custos reais incorridos.

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	165.899	139.837	90.816	73.186
Adições	174.888	134.577	99.656	75.085
Baixas	(134.225)	(108.515)	(75.087)	(57.455)
Saldo final	206.562	165.899	115.385	90.816
Circulante	46.367	41.647	24.520	19.733
Não circulante	160.195	124.252	90.865	71.083
	206.562	165.899	115.385	90.816

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	53.979	107.461	(10.310)	(107.896)	8.755	51.989
Trabalhistas	48.053	33.181	(10.911)	(35.318)	7.288	42.293
Outros	112	772	(17)	(504)	32	395
Total - exercício 2021	102.144	141.414	(21.238)	(143.718)	16.075	94.677
Total - exercício 2020	101.572	151.411	(17.538)	(150.921)	17.620	102.144
Individual:						
Cíveis	30.567	62.385	(6.694)	(64.730)	4.647	26.175
Trabalhistas	41.048	27.958	(7.598)	(30.842)	6.343	36.909
Outros	91	573	(11)	(376)	23	300
Total - exercício 2021	71.706	90.916	(14.303)	(95.948)	11.013	63.384
Total - exercício 2020	72.053	95.797	(12.225)	(96.309)	12.390	71.706

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 e da Administração, segregados por natureza, são como segue:

Natureza	Consolidado				Individual			
	31/12/21		31/12/20		31/12/21		31/12/20	
	Total de ações	Ações prováveis						
Cíveis	19.169	2.664	21.462	3.790	10.796	1.444	11.838	2.258
Trabalhistas	2.589	615	2.620	664	1.714	431	1.723	444
Outras	1.336	27	1.318	28	1.066	22	1.032	23
Total	23.094	3.306	25.400	4.482	13.576	1.897	14.593	2.725

Conforme demonstrado acima, a principal composição das causas em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 e das adições dos períodos findos naquelas datas é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:

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

Os processos cíveis, trabalhistas, tributários e de outras naturezas considerados pelos assessores legais do Grupo e da Administração como de probabilidade de perda possível, montam em R\$519.920 e R\$396.735 no Consolidado e Individual, respectivamente, em 31 de dezembro de 2021 (R\$512.569 e R\$392.606 em 31 de dezembro de 2020, no Consolidado e Individual, respectivamente). O referido montante em 31 de dezembro de 2021, 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. A Companhia avaliou a probabilidade de perda como possível para estes processos, portanto não foi constituída provisões.

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		
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	135.243	115.754	-	-	135.243	115.754	-	-
Dividendos a receber									
Controladas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.		-	-	-	-	3.223	1.407	-	-
Controladas em conjunto									
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.		4.451	2.982	-	-	4.451	2.982	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs	[6]	41.247	31.578	-	-	950.658	796.145	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	92	176	-	-	92	42	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	730	9.535	-	-	730	9.035	-	-
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	[7]	-	1.246	-	-	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	26.158	17.588	-	-	23.458	17.588	-	-
Outros ativos									
Controladas									
SCPs e SPEs	[8]	822	3.978	-	-	26.778	21.522	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporação e Construções S.A.	[8]	1.052	3.602	-	-	471	3.434	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[8]	379	26.529	-	-	-	26.499	-	-
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[5]	288	-	-	-	288	-	-	-
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	1.072	5.636	-	-	660	45	-	-
Acionista controlador	[9]	24.735	30.145	-	-	24.735	30.145	-	-
Fornecedores									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	-	-	61.492	43.687
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	51	-	-	-	47	-
Radio Itatiaia Ltda.	[19]	-	-	19	-	-	-	19	-
Banco Inter S.A.	[22]	-	-	129.144	-	-	-	49.349	-
Contas a pagar por aquisição de investimento									
Outras partes relacionadas									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[11]	-	-	14.797	19.445	-	-	-	-
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[21]	-	-	6.423	-	-	-	6.423	-
Obrigações com empresas ligadas (Outras contas a pagar)									
Investidas									
SPEs	[12]	-	-	4.326	84	-	-	5.627	36.858
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[13]	-	-	60.701	37.042	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[13]	-	-	74.352	57.255	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[13]	-	-	38.658	40.382	-	-	-	-
Costellis International Limited	[18]	-	-	35.048	27.646	-	-	35.048	27.646
Passivo de arrendamento (Outras contas a pagar)									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[14]	-	-	74.042	65.687	-	-	72.347	63.305
Lakeside office, LLC	[16]	-	-	-	868	-	-	-	-

	Consolidado				Individual			
	Receita		Despesa		Receita		Despesa	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Receita operacional líquida								
Receitas de serviços de construção								
Controladas								
MRV Construções Ltda.	[2]	3.516	2.096	-	-	-	-	-
Receita financeira								
Aplicações financeiras e TVM								
Outras partes relacionadas								
Banco Inter S.A.	[1]	8.234	2.641	-	-	8.234	2.641	-
Créditos com empresas ligadas								
Controladas em conjunto								
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	21	17	-	-	21	17	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	222	111	-	-	222	111	-
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	[7]	165	617	-	-	-	-	-
Outras partes relacionadas								
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	1.676	847	-	-	1.436	847	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas								
Controladas								
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[3]	-	-	-	-	1.589	684	-
Controladas em conjunto								
Prime Incorporações e Construções S.A.	[3]	2.967	1.709	-	-	2.967	1.709	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[3]	3.381	1.830	-	-	3.381	1.830	-
Outras partes relacionadas:								
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[3]	1.535	1.666	-	-	1.535	1.666	-
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	82	72	-	-	82	72	-
Banco Inter S.A.	[5]	2.649	1.029	-	-	2.649	1.029	-
Acionista controlador	[9]	1.221	1.452	-	-	1.221	1.452	-
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[21]	2.328	-	-	-	2.328	-	-
Outros		-	33	-	-	-	33	-
Despesa financeira								
Outras partes relacionadas:								
Costellis International Limited	[18]	-	-	7.402	-	-	-	7.402
Custos e despesas operacionais								
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados								
Controladas								
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	-	-	383.579 287.183
Despesas gerais e administrativas								
Outras partes relacionadas								
T Lott Advocacia	[10]	-	-	5.774	5.024	-	-	5.390 4.573
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[14]	-	-	7.855	4.091	-	-	7.583 3.934
Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.	[15]	-	-	235	257	-	-	235 257
Radio Itatiaia Ltda.	[19]	-	-	939	-	-	-	939 -
Novus Midia S.A.	[19]	-	-	194	-	-	-	194 -
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[20]	-	-	385	-	-	-	385 -
Lakeside office, LLC	[16]	-	-	971	116	-	-	- -
South Tamiami Airport Park, LLC	[17]	-	-	129	-	-	-	- -

- [1] Refere-se a aplicações financeiras com o Banco Inter S.A. e/ou controladas (“Inter”), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, as aplicações apresentam rendimento de 142,81% do CDI no Consolidado e Individual (73,42% em 31 de dezembro de 2020).
- [2] Refere-se a serviços de construção prestados pela MRV Construções 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 2021 montam em R\$717.820, 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 descontados junto ao mesmo.
- [6] Refere-se a aportes operacionais da Companhia em investidas, proporcional 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 2021, R\$22.722 no Consolidado e R\$21.209 no Individual (R\$24.888 no Consolidado e R\$23.642 no Individual em 31 de dezembro de 2020), têm rendimentos calculados substancialmente conforme o Certificado de Depósito Interbancário – CDI, acrescidos de taxa pré-

fixada de 2,98% a 4% a.a., no Consolidado e Individual (2,8% a 4% a.a. em 31 de dezembro de 2020). Os saldos a receber de parceiros em empreendimentos contemplam provisão para risco de crédito no valor de R\$11.630 em 31 de dezembro de 2021 e de 2020.

- [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 recebíveis 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 2021, o saldo a receber inclui ajuste a valor presente de R\$2.339 (R\$3.560 em 31 de dezembro de 2020) 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.
- [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 prorrogação do prazo, reajustáveis pelo Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA). Em 31 de dezembro de 2021 estabelecem pagamento total mensal (bruto de tributos) de R\$660 (R\$619 em 31 de dezembro de 2020).
- As controladas em conjuntos MRL e Prime mantêm 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 2021, estabelece pagamento mensal total de R\$6 (R\$6 em 31 de dezembro de 2020). As despesas registradas no resultado destas controladas em conjunto, líquidas de crédito de PIS e COFINS, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, foram de R\$77 (R\$84 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020).
- [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 referente à sede da controlada AHS Residencial. Esta empresa tem como sócio o acionista controlador da Companhia. O contrato tem vigência até 01 de janeiro de 2022. Em 31 de dezembro de 2021 estabelece pagamento total mensal de R\$84 (US\$15).
- [17] Refere-se a contrato referente a um depósito alugado pela controlada AHS Residencial. Esta empresa tem como sócio o acionista controlador da Companhia. Em 31 de dezembro de 2021 estabelece pagamento total mensal de R\$11 (US\$2).
- [18] Bônus de subscrição decorrente da operação de aquisição de controle da AHS Residencial, conforme nota 30. Todos os demais valores e condições envolvidos na operação de aquisição estão detalhados na referida nota. Este passivo é considerado um instrumento financeiro de nível 3.
- [19] Refere-se a serviços de propaganda e publicidade contratados junto a veículos de imprensa ligados ao acionista controlador da Companhia.
- [20] Refere-se a contrato de aluguel de galpão no empreendimento da LOG Commercial Properties e Participações S.A., empresa de *properties* controlada pelo acionista controlador da Companhia.
- [21] Refere-se à compra de participação societária na Cabral Investimentos SPE Ltda. (“Cabral”) concluída em dezembro de 2021. O contrato estabelece pagamento de 12 parcelas de R\$533 cada, atualizadas pelo INCC. A receita refere-se à ganho por compra vantajosa.
- [22] 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.

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.
- Os acionistas da Companhia, Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez e Rubens Menin Teixeira de Souza, celebraram contrato de não concorrência com a Companhia, por meio do qual se obrigam a não desenvolver qualquer atividade no Brasil ligada ao setor de construção civil fora da Companhia por até dois anos após o eventual desligamento como acionista. Suas atividades no setor estão, portanto, circunscritas à Companhia.

- 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

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	
	2021	2020	2021	2020
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	38.936	34.439	19.604	19.921
Participação nos lucros e resultados	9.730	7.774	8.730	7.429
Benefícios assistenciais	606	522	501	474
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	763	719	692	666
Plano de opção de ações	8.098	6.070	7.401	5.722
	58.133	49.524	36.928	34.212

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

Em 23 de abril de 2021, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária a remuneração global da Administração da Companhia no valor de R\$39.607.

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 2021, o capital social da Companhia é de R\$4.615.171 (R\$4.609.424 em 31 de dezembro de 2020), representado por 482.875 mil ações ordinárias conforme demonstrado a seguir:

Acionistas	Quantidade (em milhares) de ações em			
	31/12/21		31/12/20	
	Ordinárias	%	Ordinárias	%
Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador)	182.208	37,7	182.334	37,8
Administradores	5.779	1,2	6.009	1,2
Conselho fiscal e comitês executivos	262	0,1	196	-
Ações em tesouraria	1	-	1	-
Outros acionistas	294.625	61,0	293.414	61,0
Total	482.875	100,0	481.954	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 2021 e de 2020, 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 2021:	(mil)	R\$	R\$mil	R\$mil	(mil)
07/01/21 Aumento de capital	921	-	5.747	4.615.171	482.875
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:					
31/01/20 Efeito da incorporação da MDI (*)	37.287	-	326.338	4.609.424	481.954
17/01/20 Aumento de capital	528	-	956	4.283.086	444.667

(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.

Em 16 de março de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração, programa de recompra de ações da Companhia, liquidado até 15 de setembro de 2021, na quantidade máxima de 15 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foram transferidas 317 mil ações para beneficiários do plano de outorga de opções de ações da Companhia. Não houve movimentação de ações em tesouraria no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, conforme demonstrado abaixo:

Espécie	Quantidade (mil)				R\$
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Saldo final	Valor de mercado (*)
Exercício 2021:					
Ações ordinárias	1	-	-	1	12
Exercício 2020:					
Ações ordinárias	318	-	(317)	1	19

(*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 31 de dezembro de 2021 e de 2020.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi transferida uma perda líquida de R\$2.772 da rubrica de ações em tesouraria para a rubrica de reserva de retenção de lucros referentes a transferências das ações da Companhia para beneficiários do plano de opções de ações.

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 (258 mil ações pelo valor de R\$258 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020). 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 2021, a Companhia constituiu reserva legal no montante de R\$40.247 (R\$27.507 em 31 de dezembro de 2020), 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 2021, a Administração propôs para aprovação da Assembleia Geral a destinação do saldo remanescente total de lucros acumulados, no montante de R\$547.652.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 23 de abril de 2021, foi aprovada a destinação dos lucros remanescentes de 2020, no montante de R\$313.580, para esta reserva.

(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 tenham sido adquiridas, até tal data, serão canceladas; e (ii) as que já tenham sido adquiridas 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 28 de outubro de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração:

- i) o cancelamento dos Programas 13 e 14 de outorga de opções de compra de ações da Companhia, primeiro e segundo programas do Plano III, respectivamente;
- ii) a criação do Programa 15 de outorga de opções de compra de ações da Companhia. O limite de outorga para este Programa será de 3.200.000 (três milhões e duzentas mil) opções, cujo preço de exercício será R\$12,35. O valor justo da opção mediante o modelo de valorização de opções Black & Scholes foi de R\$7,65;
- iii) a criação do Programa 16 de outorga de opções de compra de ações da Companhia. O limite de outorga para este Programa será de 2.337.000 (duas milhões e trezentas e trinta e sete mil) opções, cujo preço de exercício será R\$12,35. O valor justo da opção mediante o modelo de valorização de opções Black & Scholes foi de R\$4,97.

Em 02 de setembro de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Urba Desenvolvimento Urbano S.A, a criação do Programa 2 do Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações. O limite de outorga para este Programa é de 686.550 (seiscentos e oitenta e seis mil e quinhentas e cinquenta) opções, cujo preço de exercício é R\$1,49. O valor justo da opção mediante o modelo de valorização de opções Black & Scholes foi de R\$1,15.

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

Programa	Plano	Aprovação	Opções (mil)	Período de Vesting	Preço de exercício	Participantes	Prazo final de exercício
6	I	14/10/14	1.512	Até 5 anos	R\$ 6,50	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/21
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
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 2021 e de 2020 e informações complementares são demonstradas como segue:

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 médio ponderado das opções		13,23	12,35	14,34	6,66	13,04

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 2020 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
6	11	492	-	-	(141)	351
7	18	639	-	-	(88)	551
8	58	1.325	19	(33)	(463)	848
9	70	1.411	14	(43)	(92)	1.290
10	78	1.790	-	(30)	(94)	1.666
11	81	2.338	-	(26)	(30)	2.282
12	72	-	2.226	(5)	(13)	2.208
		7.995	2.259	(137)	(921)	9.196
Preço médio ponderado das opções		13,07	12,72	13,75	10,53	13,23

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)
6	-	-	-	-	-
7	550	-	-	-	1,0
8	842	-	-	-	2,0
9	1.262	1.258	-	-	3,0
10	288	1.568	1.452	1,0	4,0
11	304	2.146	3.747	2,0	5,0
12	205	3.465	8.310	3,0	6,0
15	160	1.823	20.221	9,1	12,1
16	234	1.612	8.833	4,1	7,1
1 - Urba	288	839	1.964	3,0	6,0
2 - Urba	28	96	611	4,1	7,1
2021	4.161	12.807	45.138	9,3	12,7
2020	2.595	10.142	24.748	3,4	5,6

O preço médio ponderado de mercado das ações exercidas no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, considerando a data de cada exercício, foi de R\$11,44 (R\$19,43 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020).

Os custos das opções de ações provenientes de controladas e controladas em conjunto, reconhecidos de forma reflexa, foram de R\$595 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (R\$249 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (zero em 2021), foram recebidos R\$761 referentes a 317 mil opções exercidas em 2020, e foram entregues 317 mil ações ordinárias, que se encontravam em tesouraria, conforme letra (b) acima.

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:

	Programa											
	6	7	8	9	10	11	12	15	16	1 - Urba	2 - Urba	
Preço de exercício	R\$ 6,50	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\$ 1,34	R\$ 1,49	
Taxa livre de risco	11,34%	12,60%	11,04%	10,54%	10,28%	7,82%	7,11%	12,00%	11,82%	7,11%	8,27%	
Duração do exercício em anos	7	7	7	8	8	8	8	12	7	8	8	
Volatilidade anualizada esperada	58,67%	56,84%	55,14%	53,20%	36,47%	33,39%	40,75%	42,90%	43,40%	42,14%	42,49%	
Dividendos esperados	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	
Valor justo da opção na data de outorga por ação	R\$ 4,00	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\$ 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 do 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	5.540	67,56%
I - Urba	14/08/20	5.000	3.549	70,98%

Em 31 de dezembro de 2021, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 14.213 mil ações, o que representaria uma diluição de 2,86% em relação ao total de ações da Companhia de 482.875 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.

Conforme proposta da Administração da Companhia, *ad referendum* da Assembleia Geral Ordinária (AGO), os dividendos mínimos obrigatórios de 2021 (os de 2020 são apresentados para fins comparativos) são como segue:

	2021	2020
	(Reapresentado)	
Lucro do exercício	779.073	550.140
Reserva legal - 5% do lucro do exercício	(40.247)	(27.507)
Lucro disponível para distribuição	738.826	522.633
Dividendos propostos:		
Mínimo obrigatório - 25% do lucro disponível para distribuição	185.030	130.658
Adicional	6.144	
Adicional - 15% do lucro disponível para distribuição	-	78.395
Totais	191.174	209.053
Quantidade de ações ordinárias na data do balanço - líquido de ações em tesouraria - mil	482.874	481.953
Dividendos propostos por ação:		
Mínimos obrigatórios - R\$	0,3832	0,2711
Adicional - R\$	0,0127	0,1627
Totais - R\$	0,3959	0,4338

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, 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.

Os dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2019, no valor de R\$163.933, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 16 de abril de 2020 e pagos no dia 23 de outubro de 2020, sendo R\$0,34014373 por ação, conforme a posição acionária do dia 13 de outubro de 2020.

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 reserva 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	
	2021	2020
Saldo no início do exercício	361.254	267.019
Efeito da operação de aquisição (nota 30)	-	41.517
Transações de capital	5.577	12.776
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	(35.002)	(28.374)
Ajuste de conversão de moedas	5.972	10.812
Variação das participações indiretas	44.459	-
Reflexo da reserva de hedge de fluxo de caixa em controlada	-	361
Reflexo de retificação de erro em controlada	-	(13.709)
Participação nos lucros do exercício	97.732	70.852
Saldo no fim do exercício	479.992	361.254

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, as alterações de participações societárias da Companhia em controladas geraram um aumento de acionistas não controladores de R\$5.577 e um ganho de R\$1.410 para os acionistas da Controladora (aumento de acionistas não controladores de R\$12.776 e uma perda líquida de R\$9.471 para os acionistas da Controladora, para o mesmo período de 2020) registradas diretamente no patrimônio líquido.

(h) Lucro por ação

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

	Consolidado e Individual	
	2021	2020
	(Reapresentado)	
Lucro básico por ação:		
Lucro líquido do exercício	779.073	550.140
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	482.859	478.865
Lucro por ação básico - em R\$	1,61346	1,14884
Lucro diluído por ação:		
Lucro líquido do exercício	779.073	550.140
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	482.859	478.865
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares de ações)	2.215	2.358
Total de ações após efeito diluidor (mil)	485.074	481.223
Lucro por ação diluído - em R\$	1,60609	1,14321

(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, controladas em conjunto e coligadas;
- ii. Luggo – Locação de imóveis residenciais: este segmento é responsável pela incorporação e locação de imóveis residenciais 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. AHS - Locação de imóveis residenciais: este segmento é responsável pela incorporação e locação de imóveis residenciais 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 2021 e de 2020 e do resultado, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, segregado por segmentos operacionais são conforme segue:

	31/12/21					31/12/20				
	Incorporação imobiliária	AHS	Luggo	Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	AHS	Luggo	Loteamento	Consolidado
	(Reapresentado)				(Reapresentado)					
Ativo										
Caixa, equivalentes de caixa e TVM	2.167.017	448.968	85.568	48.314	2.749.867	2.506.560	152.263	12.850	22.960	2.694.633
Clientes	3.829.583	1.602	15.410	271.135	4.117.730	3.310.137	2.973	-	171.806	3.484.916
Estoques	8.865.443	-	1.819	299.612	9.166.874	8.322.724	-	2.244	276.891	8.601.859
Propriedades para investimento (PPI)	-	2.024.455	294.625	-	2.319.080	-	1.611.367	186.593	-	1.797.960
PPI - Ativos não circulantes mantidos para venda (-	174.134	-	-	174.134	-	-	-	-	-
Outros ativos	1.523.452	176.997	9.402	83.892	1.793.743	1.345.334	80.517	5.787	51.009	1.482.647
Total do ativo	16.385.495	2.826.156	406.824	702.953	20.321.428	15.484.755	1.847.120	207.474	522.666	18.062.015
Passivo e patrimônio líquido										
Empréstimos, financiamentos e debêntures	3.778.998	1.238.670	73.002	142.107	5.232.777	3.256.791	1.232.215	-	162.525	4.651.531
Empréstimos, financiamentos e debêntures - AMV	-	131.142	-	-	131.142	-	-	-	-	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos	4.583.482	-	5.704	209.601	4.798.787	4.586.570	-	7.268	220.273	4.814.111
Adiantamento de clientes	545.719	-	2.706	8.307	556.732	611.075	-	2.706	875	614.656
Outros passivos	2.514.820	404.596	31.086	77.862	3.028.364	1.795.499	108.767	9.064	33.802	1.947.132
Tota do passivo	11.423.019	1.774.408	112.498	437.877	13.747.802	10.249.935	1.340.982	19.038	417.475	12.027.430
Ativos líquidos do segmento operacional	4.962.476	1.051.748	294.326	265.076	6.573.626	5.234.820	506.138	188.436	105.191	6.034.585
Tota do passivo e patrimônio líquido	16.385.495	2.826.156	406.824	702.953	20.321.428	15.484.755	1.847.120	207.474	522.666	18.062.015

	2021					2020				
	Incorporação imobiliária	AHS	Luggo	Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	AHS	Luggo	Loteamento	Consolidado
	(Reapresentado)				(Reapresentado)					
Receita líquida	6.839.812	76.503	1.082	188.804	7.106.201	6.491.233	66.132	-	88.994	6.646.359
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(5.114.254)	(44.171)	(607)	(118.324)	(5.277.356)	(4.661.068)	(56.490)	-	(54.463)	(4.772.021)
Lucro bruto	1.725.558	32.332	475	70.480	1.828.845	1.830.165	9.642	-	34.531	1.874.338
Receitas (despesas) operacionais:										
Despesas com vendas, gerais e administrativas	(999.233)	(99.874)	(3.621)	(42.971)	(1.145.699)	(1.006.696)	(47.480)	(4.697)	(23.798)	(1.082.671)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(113.591)	591.061	25.290	(4.447)	498.313	(121.188)	97.130	(6.217)	(916)	(31.191)
Resultado de equivalência patrimonial	(62.721)	-	-	10.372	(52.349)	(48.863)	-	-	2.122	(46.741)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	550.013	523.519	22.144	33.434	1.129.110	653.418	59.292	(10.914)	11.939	713.735
Resultado financeiro	37.449	(15.319)	(158)	3.120	25.092	84.107	(39.713)	36	2.582	47.012
Resultado antes do IR e CS	587.462	508.200	21.986	36.554	1.154.202	737.525	19.579	(10.878)	14.521	760.747
Imposto de renda e contribuição social	(138.403)	(132.191)	(2)	(6.801)	(277.397)	(136.749)	-	-	(3.006)	(139.755)
Resultado líquido do exercício	449.059	376.009	21.984	29.753	876.805	600.776	19.579	(10.878)	11.515	620.992

22. Receita líquida

A seguir é demonstrada a desagregação da receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020:

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Receita operacional bruta	(Reapresentado)		(Reapresentado)	
Incorporação imobiliária e loteamento	7.720.190	7.396.258	4.141.994	4.137.016
Unidades imobiliárias permutadas	30.212	39.584	7.853	15.636
Locação e administração de imóveis residenciais	77.911	66.132	1.408	-
Receitas de serviços de construção (nota 19 [2])	3.516	2.096	-	-
Distratos	(502.645)	(605.648)	(262.829)	(299.479)
Provisão para risco de crédito	(73.265)	(107.755)	(33.607)	(54.711)
	7.255.919	6.790.667	3.854.819	3.798.462
Impostos sobre as vendas	(149.718)	(144.308)	(77.728)	(78.628)
Receita operacional líquida	7.106.201	6.646.359	3.777.091	3.719.834

Os valores à seguir são referentes às unidades em construção registrados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 são como segue:

	Consolidado	
	2021	2020
Receita líquida proveniente de unidades em construção	6.457.792	5.772.172
Custos dos imóveis vendidos em construção	(4.729.717)	(4.116.601)
Lucro bruto reconhecido	1.728.075	1.655.571

Os valores dos adiantamentos recebidos para os contratos em andamento em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 são de R\$181.843 e R\$156.333, 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	
	2021	2020	2021	2020
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 12 (e))	(148.220)	(181.173)	(88.112)	(104.244)
Custo de locação e administração de imóveis	(44.778)	(56.490)	(607)	-
Custos de terrenos, construção e manutenção	(5.084.358)	(4.534.358)	(2.803.393)	(2.542.482)
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(5.277.356)	(4.772.021)	(2.892.112)	(2.646.726)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(413.845)	(352.968)	(263.377)	(254.651)
Honorários da administração	(38.936)	(34.439)	(19.604)	(19.921)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(32.687)	(30.329)	(21.485)	(23.954)
Plano de ações	(12.807)	(10.142)	(11.872)	(9.698)
Comissões e corretagens	(161.972)	(151.507)	(83.659)	(81.980)
Consultorias e serviços	(114.747)	(99.237)	(101.217)	(83.260)
Propaganda e publicidade	(142.774)	(150.464)	(95.877)	(102.622)
Utilidades	(11.129)	(11.400)	(8.846)	(8.982)
Depreciação e amortização	(61.503)	(53.766)	(52.188)	(43.392)
Treinamentos	(4.898)	(2.758)	(1.121)	(2.027)
Outras	(150.401)	(185.661)	(129.484)	(153.293)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(1.145.699)	(1.082.671)	(788.730)	(783.780)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(642.309)	(649.261)	(418.365)	(424.605)
Despesas gerais e administrativas	(503.390)	(433.410)	(370.365)	(359.175)
	(1.145.699)	(1.082.671)	(788.730)	(783.780)

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	(52.727)	(50.735)	(33.021)	(35.592)
Resultado na venda de imobilizado	(1.462)	241	(1.464)	86
Doações – Instituto MRV	(6.478)	(6.044)	(6.478)	(6.044)
Lucro na venda de ativos / empreendimentos	642.246	88.294	26.004	-
Outras:				
Receitas	16.091	9.548	16.886	9.468
Despesas	(99.357)	(72.495)	(53.820)	(59.840)
Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas	498.313	(31.191)	(51.893)	(91.922)

24. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
	(Reapresentado)		(Reapresentado)	
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 12 (e))	(94.574)	(75.418)	(57.881)	(44.701)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	(81.829)	4.678	(81.567)	4.747
Despesa com venda da carteira	(25.937)	-	(11.598)	-
Taxas, tarifas e impostos	(14.620)	(11.500)	(7.454)	(6.424)
Outras despesas financeiras	(21.244)	(26.289)	(20.443)	(9.281)
	(238.204)	(108.529)	(178.943)	(55.659)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	93.981	37.872	83.173	33.062
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	10.497	-	-	-
Juros de contratos de mútuo (nota 19 [7])	2.084	1.592	1.679	975
Outras receitas financeiras	34.130	21.408	14.681	15.245
	140.692	60.872	99.533	49.282
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	122.604	94.669	60.824	44.364
	263.296	155.541	160.357	93.646
Resultado financeiro	25.092	47.012	(18.586)	37.987

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 pela 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 2021 e de 2020, os índices de endividamento são conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
	(Reapresentado)		(Reapresentado)	
Empréstimos, financiamentos e debêntures	5.363.919	4.651.531	3.471.435	3.239.635
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(2.749.867)	(2.694.633)	(1.617.288)	(1.864.589)
Dívida líquida	2.614.052	1.956.898	1.854.147	1.375.046
Patrimônio líquido ("PL")	6.573.626	6.034.585	6.093.634	5.673.331
Dívida líquida / PL	39,8%	32,4%	30,4%	24,2%

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	31/12/21		31/12/20	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
(Reapresentado)					
Ativos financeiros:					
Custo amortizado		5.125.991	5.125.991	4.599.842	4.599.842
Clientes por incorporação de imóveis	6	4.115.602	4.115.602	3.481.470	3.481.470
Créditos com empresas ligadas		68.227	68.227	60.123	60.123
Caixa e bancos	4	940.034	940.034	1.054.803	1.054.803
Clientes por prestação de serviços	6	2.128	2.128	3.446	3.446
Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado) [1]		1.860.482	1.860.482	1.706.920	1.706.920
Fundos de investimentos restritos	5	1.539.149	1.539.149	1.432.714	1.432.714
Fundos de investimentos não restritos	4	86	86	243	243
Certificados de depósitos bancários (CDB) [3]		2.064	2.064	27.680	27.680
Operações compromissadas	4	-	-	13.324	13.324
Conta escrow e garantia swap	5	188.576	188.576	82.893	82.893
Letras do tesouro dos Estados Unidos	5	2.774	2.774	2.583	2.583
Aplicação vinculada em poupança		76.967	76.967	80.177	80.177
Consórcio imobiliário e outros	5	217	217	216	216
Instrumentos financeiros derivativos [2]		50.649	50.649	67.090	67.090
Passivos financeiros:					
Custo amortizado		10.941.963	10.959.513	10.066.570	10.056.370
Empréstimos, financiamentos e debêntures		4.679.871	4.697.421	4.398.137	4.387.937
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	4.798.787	4.798.787	4.814.111	4.814.111
Fornecedores		716.428	716.428	467.929	467.929
Contas a pagar por aquisição de investimento		47.635	47.635	19.445	19.445
Passivo de cessão	6	122.341	122.341	-	-
Outras contas a pagar		576.901	576.901	366.948	366.948
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge) [2]		789.204	789.204	267.103	267.103
Empréstimos, financiamentos e debêntures		684.048	684.048	253.394	253.394
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	105.156	105.156	13.709	13.709
Outras contas a pagar [4]		35.048	35.048	27.646	27.646

[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 2021 e de 2020.

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 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 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	Efeito total acumulado no resultado		Outros resultados abrangentes
								Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Marcação a mercado
Swap	R\$	03/16	TR + 13,29% / CDI + 2,55%	03/23	2.393	2.470	2.413	6	57	(51)	-
Swap (*)	R\$	03/17	IPCA + 8,25% / 132,2% CDI	02/22	80.000	104.634	82.668	22.368	21.966	402	-
Swap (*)	R\$	09/17	IPCA + 6,45% / 122,1% CDI	09/24	121.200	155.092	124.291	28.275	30.801	(2.526)	-
Swap (*)	R\$	04/21	IPCA + 5,43% / CDI + 1,65%	04/31	403.720	435.111	411.597	(10.003)	23.514	(33.517)	-
Swap	R\$	09/21	MRVE3 / CDI + 1,75%	01/23 e 02/23	328.484	293.676	336.981	(49.877)	-	(49.877)	-
Swap (*)	US\$	02/20	Dólar + 4% / 76% CDI	02/23	208.487	17.826	9.334	(10.082)	8.492	-	(9.377)
Swap (*)	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / CDI - 2,94%	02/26	201.600	5.902	2.836	(17.763)	3.066	-	(17.707)
Swap (*)	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / CDI - 3,20%	02/26	114.900	3.094	1.463	(8.775)	1.631	-	(8.826)
Swap (*)	US\$	02/21	Dólar + 3,80% / CDI - 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)

	Consolidado	Individual
Ativo circulante	22.368	22.368
Ativo não circulante	28.281	28.275
Passivo não circulante	105.156	105.156

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

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

	Efeito no resultado / outros resultados abrangentes					
	Consolidado			Individual		
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
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)

Em 31 de dezembro de 2020, a posição dos contratos de *swap* é como segue:

Tipo de operação	Moeda	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/20	Efeito total acumulado no resultado		Outros resultados abrangentes
								Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Marcação a mercado
Swap	R\$	03/16	TR + 13,29% / CDI + 2,55%	03/23	4.307	4.445	4.319	336	126	210	-
Swap (*)	R\$	03/17	IPCA + 8,25% / 132,2% CDI	02/22	80.000	94.764	80.746	22.533	14.018	8.515	-
Swap (*)	R\$	09/17	IPCA + 6,45% / 122,1% CDI	09/24	121.200	140.506	122.021	33.919	18.485	15.434	-
Swap	US\$	02/20	Dólar + 4% / 76% CDI	02/25	47.000	7.712	3.119	10.302	4.593	-	8.666
Swap	US\$	11/19	Libor dólar / 1,60%	11/29	35.000	-	-	(13.709)	-	(13.572)	-
								53.381	37.222	10.587	8.666

	Consolidado	Individual
Ativo não circulante	67.090	66.754
Passivo não circulante	13.709	-

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

	Efeito no resultado					
	Consolidado			Individual		
	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total
2020:						
Efeito no resultado						
Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	21.275	(614)	20.661	21.324	(491)	20.833
Swaps com <i>hedge</i> de fluxo de caixa	-	(13.572)	(13.572)	-	-	-
Total efeito no resultado	21.275	(14.186)	7.089	21.324	(491)	20.833
Outros resultados abrangentes	-	8.666	8.666	-	8.666	8.666

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 2021 e de 2020, 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. 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 os termos críticos dos instrumentos designados:

	Instrumento de <i>hedge</i> (<i>swap</i>)	Item protegido	Instrumento de <i>hedge</i> (<i>swap</i>)	Item protegido	Instrumento de <i>hedge</i> (<i>swap</i>)	Item protegido
		9ª emissão (3ª série)		11ª emissão (3ª série)		CRI - 19ª emissão de debêntures
Valor nominal	80.000	80.000	121.200	121.200	403.720	400.000
Data de início	03/17	03/17	09/17	09/17	04/21	04/21
Data de vencimento	02/22	02/22	09/24	09/24	04/31	04/31

	Ponta ativa	Ponta passiva		Ponta ativa	Ponta passiva		Ponta ativa	Ponta passiva	
	Variáveis subjacentes	IPCA + 8,25%		132,20% do CDI	IPCA + 8,25%		IPCA + 6,45%	122,10% do CDI	

	Instrumento de <i>hedge</i> (<i>swap</i>)	Item protegido (*)	Instrumento de <i>hedge</i> (<i>swap</i>)	Item protegido (*)
		Juros em dólares		Juros em dólares
Valor nominal - US\$	47.000	47.000	35.000	35.000
Data de início	02/20	02/20	03/21	03/21
Data de vencimento	02/25	02/25	02/26	02/26

	Ponta ativa	Ponta passiva		Ponta ativa	Ponta passiva	
	Variáveis subjacentes	Dólar + 4%		76% do CDI	Dólar + 4%	

	Instrumento de <i>hedge</i> (<i>swap</i>)	Item protegido (*)	Instrumento de <i>hedge</i> (<i>swap</i>)	Item protegido (*)
		Juros em dólares		Juros em dólares
Valor nominal - US\$	20.000	20.000	15.000	15.000
Data de início	03/21	03/21	03/21	03/21
Data de vencimento	02/26	02/26	02/26	02/26

	Ponta ativa	Ponta passiva		Ponta ativa	Ponta passiva	
	Variáveis subjacentes	Dólar + 3,85%		CDI - 3,20%	Dólar + 3,85%	

(*) O item protegido refere-se ao fluxo de pagamento de juros em dólares dos Estados Unidos.

Os efeitos das contabilizações de *hedge* sobre a posição patrimonial e a demonstração do resultado são como segue:

Hedge de valor justo	Contratação	Valores nacionais	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado	Valor justo	Efeito no resultado
				31/12/21	2021	31/12/20	2020
9ª emissão (3ª série)		80.000	IPCA + 8,25%	(104.841)	6.150	(101.120)	3.518
11ª emissão (3ª série)		121.000	IPCA + 6,45%	(155.421)	11.382	(152.274)	3.727
CRI - 19ª emissão de debêntures		400.000	IPCA + 5,43%	(423.786)	10.367	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Itens protegidos)		601.000		(684.048)	27.899	(253.394)	7.245
			Pontas ativas				
Operação de <i>swap</i>	03/17	80.000	IPCA + 8,25%	104.841	(6.150)	101.120	(3.518)
Operação de <i>swap</i>	09/17	121.000	IPCA + 6,45%	155.421	(11.382)	152.274	(3.727)
Operação de <i>swap</i>	04/21	403.720	IPCA + 5,43%	423.786	(10.367)	-	-
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de <i>hedge</i>)		604.720		684.048	(27.899)	253.394	(7.245)
			Pontas passivas				
			132,20% CDI	(82.473)	(1.967)	(78.594)	2.316
			122,10% CDI	(127.146)	(6.574)	(118.348)	4.438
			CDI + 1,65%	(433.789)	(23.149)	-	-
				(643.408)	(31.690)	(196.942)	6.754
			Posição líquida <i>swap</i>	40.640	(59.589)	56.452	(491)
			Posição líquida total	(643.408)	(31.690)	(196.942)	6.754

Os instrumentos financeiros do tipo *swap* (instrumentos de *hedge*) detalhados a seguir encontram-se protegendo pagamentos de juros de dívida em dólar dos Estados Unidos (itens protegidos) cujos valores nacionais e taxas remuneratórias correspondem exatamente às mesmas das pontas ativas dos referidos *swaps*:

Hedge de fluxo de caixa	Contratação	Valor nacional	Taxas	Valor justo	Outros resultados abrangentes	Valor justo	Outros resultados abrangentes
				31/12/21	2021	31/12/20	2020
Operação de <i>swap</i>	02/20		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de <i>hedge</i>)		US\$ 47.000	Dólar + 4%	36.387	(5.059)	43.787	2.151
			Pontas passivas				
			76% CDI	(46.469)	(12.984)	(33.485)	6.515
			Posição líquida <i>swap</i>	(10.082)	(18.043)	10.302	8.666
Operação de <i>swap</i>	03/21		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de <i>hedge</i>)		US\$ 35.000	Dólar + 3,85%	33.143	(1.801)	-	-
			Pontas passivas				
			CDI - 2,94%	(50.906)	(15.906)	-	-
			Posição líquida <i>swap</i>	(17.763)	(17.707)	-	-
Operação de <i>swap</i>	03/21		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de <i>hedge</i>)		US\$ 20.000	Dólar + 3,85%	18.939	(1.112)	-	-
			Pontas passivas				
			CDI - 3,20%	(27.714)	(7.714)	-	-
			Posição líquida <i>swap</i>	(8.775)	(8.826)	-	-
Operação de <i>swap</i>	02/21		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de <i>hedge</i>)		US\$ 15.000	Dólar + 3,80%	14.020	(822)	-	-
			Pontas passivas				
			CDI - 2,16%	(22.676)	(7.675)	-	-
			Posição líquida <i>swap</i>	(8.656)	(8.497)	-	-
			Posição líquida - total	(45.276)	(53.073)	10.302	8.666

(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 a 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 2021, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2021, 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 2021, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2021 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2021. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2022 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro (Reapresentado)	Passivo financeiro (Reapresentado)	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido (Reapresentado)	Taxa anual efetiva de 2021	Taxa anual estimada para 2022	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado (Reapresentado)	Efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido (Reapresentado)
Cenário provável								
CDI	1.564.021	(3.950.374)	(2.386.353)	4,39%	11,79% (i)	7,40%	(176.590)	(94.148)
IGP-M	105.908	(152.406)	(46.498)	17,78%	5,51% (ii)	-12,27%	5.705	5.705
INCC-M	1.492.497	(708.215)	784.282	14,03%	5,13% (i)	-8,90%	(69.801)	(69.801)
TR	2.393	(416.973)	(414.580)	0,03%	2,80% (i)	2,77%	(11.484)	(11.484)
IPCA	751.329	(995.019)	(243.690)	10,06%	5,13% (ii)	-4,93%	12.014	12.014
Poupança	76.967	(30.565)	46.402	2,48%	8,97% (ii)	6,49%	3.011	3.011
							(237.145)	(154.703)
Cenário I								
CDI	1.564.021	(3.950.374)	(2.386.353)	4,39%	14,74%	10,35%	(246.988)	(131.680)
IGP-M	105.908	(152.406)	(46.498)	17,78%	6,89%	-10,89%	5.064	5.064
INCC-M	1.492.497	(708.215)	784.282	14,03%	3,85%	-10,18%	(79.840)	(79.840)
TR	2.393	(416.973)	(414.580)	0,03%	3,50%	3,47%	(14.386)	(14.386)
IPCA	751.329	(995.019)	(243.690)	10,06%	6,41%	-3,65%	8.895	8.895
Poupança	76.967	(30.565)	46.402	2,48%	6,73%	4,25%	1.972	1.972
							(325.283)	(209.975)
Cenário II								
CDI	1.564.021	(3.950.374)	(2.386.353)	4,39%	17,69%	13,30%	(317.385)	(169.212)
IGP-M	105.908	(152.406)	(46.498)	17,78%	8,27%	-9,51%	4.422	4.422
INCC-M	1.492.497	(708.215)	784.282	14,03%	2,57%	-11,46%	(89.879)	(89.879)
TR	2.393	(416.973)	(414.580)	0,03%	4,20%	4,17%	(17.288)	(17.288)
IPCA	751.329	(995.019)	(243.690)	10,06%	7,70%	-2,36%	5.751	5.751
Poupança	76.967	(30.565)	46.402	2,48%	4,49%	2,01%	933	933
							(413.446)	(265.273)

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

O efeito financeiro total estimado, basicamente atrelado ao CDI, 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.

A Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2022.

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. A tabela inclui os fluxos de caixa dos juros e do principal. Para os passivos com taxas pós-fixadas, o fluxo de caixa não descontado foi baseado nas projeções para cada índice em 31 de dezembro de 2021.

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
<u>Consolidado:</u>					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	1.778.066	2.288.280	1.579.145	1.908.191	7.553.682
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	45.413	38.055	35.397	767.050	885.915
Passivos não remunerados	1.013.550	1.603.045	530.810	1.118.140	4.265.545
Total	2.837.029	3.929.380	2.145.352	3.793.381	12.705.142
<u>Individual:</u>					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	1.302.738	1.428.095	1.203.169	1.726.411	5.660.413
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	20.335	13.156	10.402	89.305	133.198
Passivos não remunerados	607.705	737.252	497.350	1.093.919	2.936.226
Total	1.930.778	2.178.503	1.710.921	2.909.635	8.729.837

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\$5,86, valor 5% acima da taxa de câmbio de fechamento de 31 de dezembro de 2021 (R\$5,58) 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\$5,58	R\$5,86	R\$6,98	R\$8,37
Empréstimos e financiamentos	(245.464)	(1.369.812)	(1.438.302)	(1.712.265)	(2.054.718)
Fornecedores	(33.583)	(187.410)	(196.780)	(234.262)	(281.115)
(-) Caixa, equivalentes de caixa e TVM	80.453	448.968	471.416	561.210	673.452
Passivo líquido exposto	(198.594)	(1.108.254)	(1.163.666)	(1.385.317)	(1.662.381)
Efeito líquido no resultado			-	-	-
Efeito líquido no patrimônio líquido			(55.412)	(277.063)	(554.127)

(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.

(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 corrente e diferido apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Imposto de renda (IRPJ)	154.207	41.107	22.185	21.011
Contribuição social (CSLL)	24.435	21.614	11.597	10.980
Total - IR e CS	178.642	62.721	33.782	31.991
PIS	13.652	12.167	6.508	6.193
COFINS	63.275	56.326	30.030	28.573
Total - PIS e COFINS	76.927	68.493	36.538	34.766
Total geral	255.569	131.214	70.320	66.757
Circulante	79.056	64.480	40.128	35.253
Não circulante	176.513	66.734	30.192	31.504
	255.569	131.214	70.320	66.757

A movimentação do IRPJ e CSLL passivo diferido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	62.721	48.395	31.991	23.231
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Patrimônio líquido	-	787	-	-
Resultado do período	117.291	13.539	1.791	8.760
Ajuste de conversão de moeda	(1.370)	-	-	-
Saldo final	178.642	62.721	33.782	31.991

A conciliação das despesas de IRPJ e CSLL, nominais e efetivas, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
	(Reapresentado)		(Reapresentado)	
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	1.154.202	760.747	876.132	626.925
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(392.429)	(258.654)	(297.885)	(213.155)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Equivalência patrimonial bruta de juros capitalizados baixados	(17.354)	(15.417)	153.863	151.632
Patrimônios de afetação	357.557	388.427	179.533	235.755
Despesas indedutíveis e prejuízos fiscais não constituídos	(224.154)	(244.685)	(224.154)	(244.685)
Efeitos de compensação de prejuízo fiscal não reconhecido	-	-	124.389	-
Subsidiárias tributáveis pelo regime especial de tributação (RET)	(63.403)	(55.681)	-	-
Outras (adições) exclusões permanentes	62.386	46.255	(32.805)	(6.332)
Despesa no resultado	(277.397)	(139.755)	(97.059)	(76.785)
Corrente	(160.106)	(126.216)	(95.268)	(68.025)
Diferido	(117.291)	(13.539)	(1.791)	(8.760)
	(277.397)	(139.755)	(97.059)	(76.785)
Alíquota efetiva	24%	18%	11%	12%

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 2021, o prejuízo fiscal é de R\$614.964 (R\$740.622 em 31 de dezembro de 2020) e o ativo fiscal diferido não reconhecido é de R\$ 209.088 (R\$251.811 em 31 de dezembro de 2020), que nunca expirará.

27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, 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	
	2021	2020	2021	2020
Encargos financeiros capitalizados (nota 12 (e))	206.444	135.690	152.485	103.721
Direito de uso - CPC 06 (R2)	18.973	19.796	18.310	18.886
Operação de aquisição da AHS Residencial	-	378.432	-	349.634
Dividendos propostos	194.205	210.381	191.174	209.053
Transferências de estoque para PPI	56.524	-	62.983	-

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	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Empreendimentos em construção				
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas				
Empreendimentos em construção:				
(a) Receita de vendas contratadas	27.661.684	15.579.738	15.721.046	8.411.533
Receita de vendas apropriadas:				
Receita de vendas apropriadas	(25.639.708)	(13.077.447)	(14.686.281)	(7.013.298)
Distratos - receitas estornadas	11.782	9.511	2.873	1.991
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(25.627.926)	(13.067.936)	(14.683.408)	(7.011.307)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	2.033.758	2.511.802	1.037.638	1.400.226
(ii) Receita de indenização por distratos	369	370	11	32 (*)
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita	276	632	139	167 (*)
(iv) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	11.782	9.511	2.873	1.991
Ajustes em contas a receber de clientes	(10.278)	(7.933)	(2.819)	(1.829)
Receita indenização por distratos	(369)	(370)	(11)	(32)
Passivo - devolução por distrato	1.135	1.208	43	130
(v) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (**)				
Empreendimentos em construção:				
(a) Custo orçado	16.961.327	9.331.234	9.650.196	5.034.126
Custo incorrido:				
Custos de construção	(15.631.929)	(7.806.213)	(8.978.253)	(4.191.964)
Distratos - custos de construção	4.136	2.150	848	812
(b) Custo incorrido líquido	(15.627.793)	(7.804.063)	(8.977.405)	(4.191.152)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	1.333.534	1.527.171	672.791	842.974
(vi) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque (**)				
Empreendimentos em construção:				
(a) Custo orçado	5.839.733	5.132.150	2.811.209	2.608.238
(b) Custo incorrido	(2.394.309)	(2.056.204)	(1.096.060)	(1.072.319)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	3.445.424	3.075.946	1.715.149	1.535.919

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

(**) Não considera encargos financeiros.

29. Aquisição da AHS Residential

Em 31 de janeiro de 2020, foi aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas, a incorporação da MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (“MDI”), de propriedade da Costellis International Limited, a qual detinha participação na AHS Residential LLC (“AHS Residential”) através da AHS Development LLC (“AHS Development”), holding domiciliada nos Estados Unidos. Nesta mesma data, foi realizada a transferência do investimento da Companhia na AHS Development (após incorporação da MDI) para sua subsidiária integral MRV (US) Holdings Corporation, domiciliada em Delaware, Estados Unidos.

A AHS Residential (sociedade adquirida) é uma sociedade de responsabilidade limitada, até então controlada pelo acionista controlador da Companhia, domiciliada na Flórida, Estados Unidos, com atuação no segmento de incorporação, locação e, a depender das condições de mercado, venda de empreendimentos a investidores e fundos imobiliários nos Estados Unidos.

A referida aquisição tem como objetivo consolidar o alinhamento de interesses dos acionistas da Companhia e da AHS Residential, bem como garantir que futuras oportunidades de negócio sejam integralmente aproveitadas pelo Grupo.

Como o processo de aquisição da AHS Residential pela Companhia envolve entidades sobre o controle comum, os ativos e passivos adquiridos foram incorporados considerando o custo histórico, abaixo demonstrado:

	Valor Contábil
Ativo	
Caixa e equivalentes de caixa	12.719
Propriedades para investimento (PPIs)	998.350
Outros ativos	47.024
Total ativo	1.058.093
Passivo	
Empréstimos e financiamentos	626.126
Outros passivos	40.816
Total passivo	666.942
Ativos líquidos	391.151
(-) Acionistas não controladores	(41.517)
Ativos líquidos adquiridos	349.634

Para a aquisição de controle, em 31 de janeiro de 2020, foram emitidas 37.286.595 novas ações ordinárias da Companhia, nominativas, escriturais e sem valor nominal (nota 20, item (a)) e bônus de subscrição de certo número de ações a ser determinado da seguinte forma:

- 8.882.794 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, equivalentes a 2% do capital social da Companhia em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na AHS Residential 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 AHS Residential, a ser realizado ao longo do ano de 2027; ou
- 13.324.191 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, equivalentes 3% do capital social da Companhia em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na AHS Residential seja superior a 20% ao ano, apurada no período compreendido entre a data da Incorporação e a data de cálculo do NAV da AHS Residential, a ser realizado ao longo do ano de 2027.

O bônus de subscrição foi avaliado a valor justo na data da transação pelo montante de R\$28.905 e, a partir desta data, as variações do valor justo são reconhecidas no resultado. Em 31 de dezembro de 2021, o valor atualizado monta em R\$35.048, reconhecido em “Outros passivos” no balanço patrimonial.

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”, evento que determinará o início dos pagamentos de 120 prestações mensais e sucessivas de R\$565 cada (total R\$67.831) 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 2021.

31. Eventos subsequentes

Em 13 de janeiro de 2022, foi aprovado pelo Conselho de Administração, a outorga de garantia, em favor do Itaú Unibanco S.A. Nassau Branch, no âmbito da captação de até US\$120 milhões (aproximadamente R\$670 milhões) pela controlada MRV US Holdings Corporation, que possui as seguintes condições: prazo final de 4 anos, remuneração de 3,98% a.a. com pagamentos de juros semestrais e pagamento de principal anuais somente a partir do terceiro ano. A Companhia contratou operação de *swap* com o objetivo de vincular os juros desta operação, originalmente atrelada ao dólar mais *spread* fixo, ao CDI.

Em 25 de janeiro de 2022, foi concluída a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”). A Oferta é composta por setecentos mil CRIs com lastro na 21ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada de emissão da Companhia, no valor de R\$700 milhões, que possui as seguintes condições: prazo final de 7 anos, remuneração de IPCA + 5,43% a.a. com pagamentos de juros semestrais e pagamento de principal anuais somente a partir do sexto ano. A Companhia contratou operação de *swap* com o objetivo de vincular os juros desta operação, originalmente atrelada ao IPCA mais *spread* fixo, ao CDI.

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.

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.

32. Autorização para emissão das demonstrações financeiras

Essas demonstrações financeiras foram analisadas pelo Comitê de Auditoria e pelo Conselho Fiscal e autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração 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 2021, incluindo a Proposta de Destinação dos Resultados e o Orçamento de Capital.

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 2021, incluindo a proposta de destinação dos resultados e o Orçamento de Capital, e, ainda, o parecer dos Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes, 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, incluindo a proposta de destinação do Lucro Líquido do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 e o Orçamento de Capital, 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 2021 e estão em condições de serem apreciados e aprovados pela Assembleia Geral Ordinária de Acionistas, não tendo qualquer ressalva ou recomendação quanto a Operação CRI Pró-Soluto.

Belo Horizonte, 14 de março de 2022.

Fernando Henrique da Fonseca
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 de 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).



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 Instrução Normativa CVM nº. 480, 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 29-A da IN CVM nº 480;
- Monitorar a efetividade do trabalho dos auditores independentes e sua independência, reportando ao Conselho de Administração a evolução dos trabalhos - Item 24, do Anexo 29-A da IN CVM nº 480.
- 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 2021:

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

O Comitê reuniu-se 5 (cinco) vezes no exercício social de 2021 e 2 (duas) vezes em 2022 até o fechamento deste relatório, visando o atendimento das obrigações legais e regimentais. Também participaram das reuniões as áreas de (i) Controladoria; (ii) Auditoria Interna; (iii) Governança, Riscos, *Compliance* e Privacidade; (iv) Finanças e Relações com Investidores, além da Auditoria Independente e o Conselho Fiscal da Companhia.

Dentre os assuntos discutidos destacam-se os seguintes:

• REUNIÃO REALIZADA EM 02 DE MARÇO DE 2021	
ORDEM DO DIA	FUNÇÃO RELACIONADA
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 2021	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 2020	Estruturar e divulgar um processo de avaliação do Comitê. Art. 18 do Regulamento do Novo Mercado
Relatório do Auditor Independente quanto as Demonstrações Financeiras do exercício de 2020	Monitorar o controle da qualidade das demonstrações financeiras, dos controles internos, e do gerenciamento de riscos e <i>compliance</i> . Item 22, do Anexo 29-A da IN CVM nº 480
Ratificação 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 29-A da IN CVM nº 480.

• **REUNIÃO REALIZADA EM 09 DE ABRIL DE 2021:**

ORDEM DO DIA	FUNÇÃO RELACIONADA
Análise dos resultados do Processo de Avaliação	Estruturar e divulgar um processo de avaliação do Comitê. Art. 18 do Regulamento do Novo Mercado
Apresentação do Plano de Trabalho das áreas de Auditoria Interna, Riscos e <i>Compliance</i> para o exercício de 2021	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
Apresentação sobre os principais efeitos da pandemia no negócio da Companhia	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.
Resultados obtidos pela Luggo durante a pandemia	Art. 22, inciso IV, alínea "d" do Regulamento do Novo Mercado

• **REUNIÃO REALIZADA EM 11 DE MAIO DE 2021:**

ORDEM DO DIA	FUNÇÃO RELACIONADA
Avaliação das Informações Trimestrais (ITR) do 1º trimestre de 2021 para divulgação em 12/05/21	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

• REUNIÃO REALIZADA EM 10 DE AGOSTO DE 2021:	
ORDEM DO DIA	FUNÇÃO RELACIONADA
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 29-A da IN CVM nº 480.
Relatório de Controles Internos	Monitorar o controle da qualidade das demonstrações financeiras, dos controles internos, e do gerenciamento de riscos e <i>compliance</i> . Item 22, do Anexo 29-A da IN CVM nº 480.
Análise das Informações Trimestrais - 2º Trimestre de 2021	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.

• REUNIÃO REALIZADA EM 09 DE NOVEMBRO DE 2021	
ORDEM DO DIA	FUNÇÃO RELACIONADA
Análise das Informações Trimestrais - 3º Trimestre de 2021	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
Follow-up - Privacidade, <i>Compliance</i> , Riscos e Auditoria Interna	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 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
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 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
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 29-A da IN CVM nº 480
Ratificação da independência 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 29-A da IN CVM nº 480
Follow-up - da Auditoria Independente	

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 e a Auditoria Independente participaram das reuniões realizadas em 02 de março de 2021, 09 de abril de 2021, 10 de agosto de 2021 e 09 de novembro de 2021.

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 5 (cinco) 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 2021 em reunião realizada em 09 de abril de 2021, na qual foi aprovado. O respectivo reporte se deu em reunião do Comitê datada de 09 de novembro de 2021.

Em relação à Auditoria Independente, esta apresentou ao Comitê seu Plano de Trabalho para o exercício de 2021 em reunião realizada em 02 de março de 2021 na qual foi aprovado. O respectivo reporte se deu em reunião do Comitê datada 14 de março de 2022.

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 das seguintes políticas internas da Companhia:

- Política de Divulgação de Informação Relevantes;
- Política de Negociação de Valores Mobiliários;
- Política de Remuneração da Administração; e
- 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 nas reuniões realizadas em 06 de maio de 2021 e 17 de dezembro de 2021.

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 2020 foi iniciado em reunião realizada em 03 de março de 2021, sendo seus resultados analisados e discutidos em 09 de abril de 2021.

Quanto ao exercício de 2021, o Processo de Avaliação foi iniciado em reunião realizada em 14 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 2022:

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 2021 ("Demonstrações Financeiras Anuais de 2021"), *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 quanto as Demonstrações Financeiras, incluindo a proposta de destinação do Lucro Líquido, o Orçamento de Capital bem como o Relatório Anual da Administração do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, 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, 15 de março de 2022

Antonio Kandir
Membro e Coordenador do Comitê

Leonardo Guimarães Corrêa
Membro e Secretário do Comitê

Pierre Carvalho Magalhães
Membro do Comitê

[PÁGINA DE ASSINATURAS DO RELATÓRIO ANUAL DO EXERCÍCIO SOCIAL DE 2021 DO
COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO DA MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.]

Belo Horizonte, 16 de março de 2022.

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 2021.
- (ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da KPMG Auditores Independentes, relativamente às demonstrações financeiras da MRV referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

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

ORÇAMENTO DE CAPITAL

Em 31 de dezembro de 2021, a Administração propôs para aprovação da Assembleia Geral a destinação do saldo remanescente total de lucros acumulados, no montante de R\$574 milhões para a reserva de retenção de lucros. Esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos em aquisição de terrenos e capital de giro, conforme orçamento de capital a ser apresentado para aprovação da Assembleia Geral Ordinária como segue:

	2021
	<u>R\$ milhões</u>
APLICAÇÕES	
Capital de giro e aquisição de terrenos	574
FONTES	
Retenção de Lucros	574

Considerando tratar-se de projeções e perspectivas de negócios, que envolvem riscos, incertezas e premissas, as aplicações de recursos dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer.

Condições econômicas gerais, condições setoriais e outros fatores operacionais, podem afetar os montantes previstos de alocação em ativos fixos, capital de giro e aquisição de terrenos.