

The logo for MRV & CO is displayed on the top edge of a modern glass skyscraper. The letters 'MRV' are in a vibrant green, and '&CO' is in a bright orange. The building's glass facade reflects the blue sky and white clouds, creating a dynamic background for the logo.

Divulgação de Resultados 3T23

MRV & CO

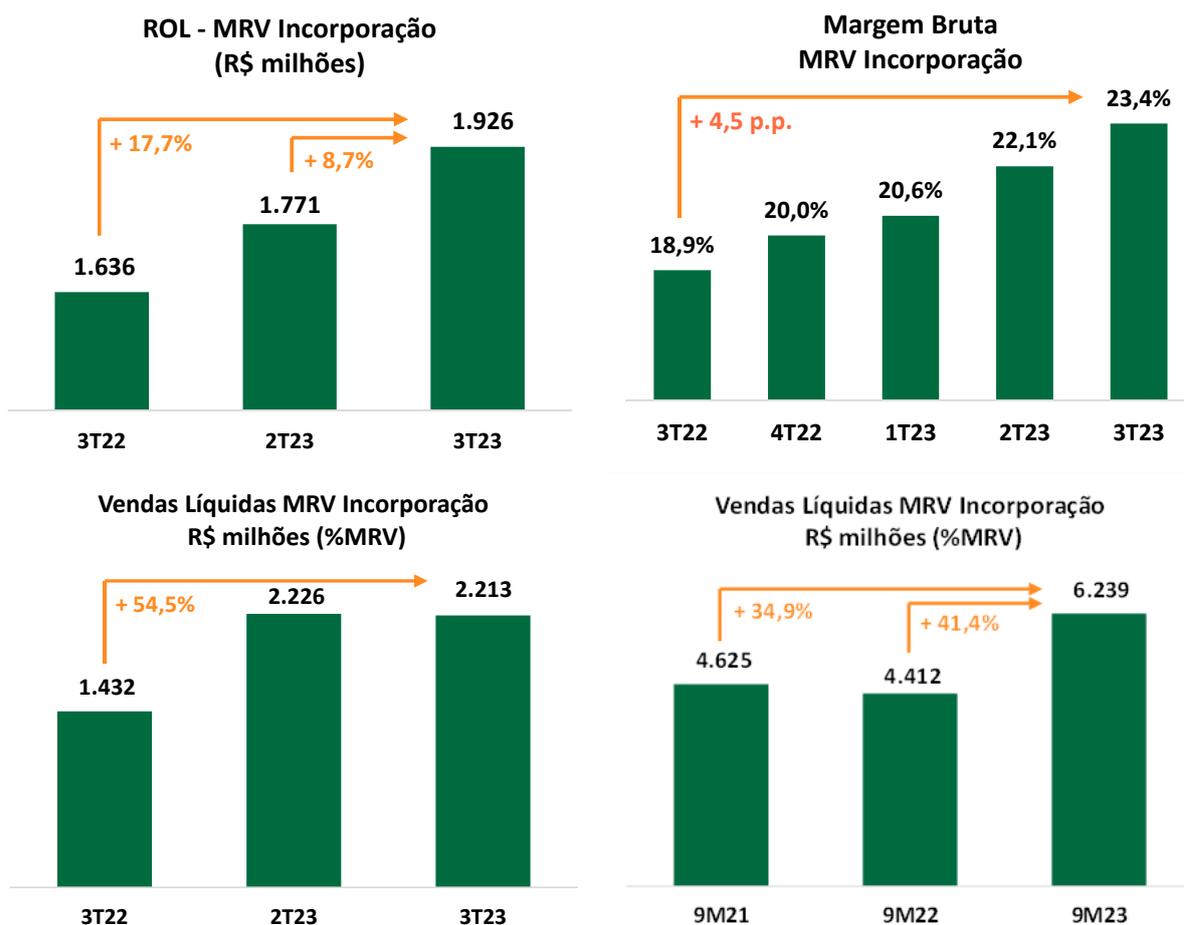


Divulgação de Resultados 3T23

Belo Horizonte, 08 de novembro de 2023 – MRV Engenharia e Participações S.A. (B3: MRVE3), maior construtora residencial da América Latina, anuncia seus resultados do 3º trimestre de 2023.

DESTAQUES

- **Maior Receita Operacional Líquida da história da MRV: R\$ 1,9 bilhão no 3T23**, equivalentes a um aumento de 8,7% em relação ao 2T23 e de 17,7% no comparativo com o 3T22;
- **Aumento de 1,3 p.p. na Margem Bruta (MRV Incorporação), atingindo 23,4%**. Trata-se do quarto trimestre consecutivo com aumento na margem bruta, acumulando 4,5 p.p. desde o 3T22.
- **Margem Bruta de Novas Vendas de 32,5% no 3T23**, um aumento de 0,8 p.p. em relação ao 2T23.
- **Vendas líquidas (MRV Incorporação) de R\$ 2,2 bilhões (%MRV) no 3T23**, representando um aumento de 54,5% em relação ao mesmo período de 2022;



Mensagem da Administração

OPERAÇÃO BRASILEIRA:

Turnaround avançado em um trimestre de records:

O processo de *turnaround* da MRV segue se confirmando a cada trimestre com uma operação extremamente robusta. Os indicadores financeiros também seguem melhorando e convergirão para o patamar dos indicadores operacionais.

I- Indicadores Operacionais:

As vendas líquidas do trimestre atingiram R\$ 2,2 bilhões (%MRV), que totalizam R\$ 6,2 bilhões nos 9M23. **Trata-se do maior volume de vendas líquidas da história da Companhia, nos primeiros 9 meses do ano.** Valendo-se da melhora das condições oferecidas pelo programa, a Companhia segue reduzindo o pro-soluto concedido em suas vendas, finalizando o 3T23 próximo a 17%.

No 3T23, a MRV reportou, também, um **aumento de 14,9% na produção, no comparativo com o 2T23, ou de 4,9% se comparado com o mesmo período do ano anterior.**

II- Indicadores Financeiros:

A recuperação operacional tem se refletido, a cada trimestre, nos resultados financeiros da MRV, o que reafirma o processo de *turnaround* bem-sucedido da Companhia.

ROL: Com vendas líquidas em um patamar recorde, aliadas a forte produção do trimestre, a **MRV registrou, no 3T23, a maior Receita Operacional Líquida de sua história, alcançando R\$ 1,9 bilhão**, equivalente a um aumento de 8,7% no comparativo com o 2T23 e de 17,7% frente ao mesmo período do ano anterior.

Margem Bruta: A margem bruta contábil **segue apresentando melhoras a cada trimestre, alcançando 23,4% no 3T23.** Trata-se do quarto trimestre consecutivo com melhora nesse indicador, acumulando 4,5 p.p. desde o 3T22.

Margem Bruta de Novas Vendas: Graças ao contínuo aumento do ticket médio, esse indicador antecedente **também apresentou nova melhora, tendo atingido a marca de 32,5% no 3T23**, 0,8 p.p. acima do reportado no 2T23.

Lucro Líquido ajustado: No acumulado dos 9M23, o lucro líquido ajustado totalizou R\$ 102 milhões, representando uma variação positiva de R\$ 175 milhões no comparativo com o 9M22, período que reportou uma perda de R\$ 73 milhões.

Geração de Caixa: A MRV segue reduzindo a Queima de Caixa operacional, **que atingiu a marca de R\$ 46 milhões no 3T23**, aproximando-se do *break even*. A continuidade na recuperação da margem bruta, suportada pela correta precificação dos produtos acima da inflação e de um rígido controle de custos será refletida, a cada trimestre, também na evolução da geração de caixa.

OPERAÇÃO NORTE AMERICANA:

Há grande demanda por imóveis para a locação voltados para famílias de baixa renda (*workforce*) no sul dos Estados Unidos (Miami, Dallas, Huston e Atlanta). **Essa demanda pelas unidades oferecidas pela Resia, tem garantido uma excelente velocidade de locação e preços de aluguel elevados, conferindo à incorporação e construção um yield on cost saudável.** A Resia tem uma incomparável vantagem em termos de custo e velocidade de construção com suas congêneres americanas.

A despeito de vermos esta oportunidade de *multifamily* como sendo extremamente atraente, estamos atentos à luta do Fed para trazer a inflação de volta a suas metas. A subida dos *Fed Funds*, conjugado com incertezas econômicas, tem se refletido em *Cap Rates* mais elevados, bem como menor disponibilidade de crédito.

Queima de caixa zero:

Neste período de extrema volatilidade nos mercados financeiros, estamos optando por uma estratégia momentânea de estabilidade do tamanho da operação da Resia. **De maneira mais objetiva, significa que a Regra de Ouro da Resia para 2024 será operar com queima de caixa zero.**

Reenfatizamos aqui que todos os empreendimentos em construção já têm funding 100% endereçados e com prazos alongados de vencimento. Adicionalmente, continuaremos com nossa estratégia, já adotada há alguns trimestres, de apenas iniciar obras de empreendimentos que contem com todo o *funding* necessário endereçado por compromissos firmes.

I - MRV INCORPORAÇÃO (MRV + SENSIA)

Principais Indicadores – MRV Incorporação (MRV + Sensia)

Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Receita Operacional Líquida	1.926	1.771	1.636	8,7% ↑	17,7% ↑	5.343	4.836	10,5% ↑
Lucro Bruto	451	392	309	15,2% ↑	46,0% ↑	1.181	922	28,0% ↑
Margem Bruta	23,4%	22,1%	18,9%	1,3 p.p. ↑	4,5 p.p. ↑	22,1%	19,1%	3,0 p.p. ↑
Margem Bruta (ex-juros)	26,7%	25,8%	23,2%	1,0 p.p. ↑	3,6 p.p. ↑	25,7%	22,7%	2,9 p.p. ↑
Despesas Comerciais	(188)	(183)	(156)	3,0% ↑	20,5% ↑	(524)	(465)	12,8% ↑
Despesas Gerais e Administrativas	(104)	(104)	(100)	0,4% ↓	3,8% ↑	(314)	(294)	6,9% ↑
Resultado Financeiro	(140)	157	116	-	-	(59)	14	-
Lucro Líquido Ajustado atribuível aos Acionistas*	22	(31)	(51)	170,6% ↓	144,0% ↓	102	(73)	-
Margem Líquida Ajustada	1,2%	-1,8%	-3,1%	2,9 p.p. ↑	4,2 p.p. ↑	1,9%	-1,5%	3,4 p.p. ↑
Indicadores Operacionais								
LAND BANK								
GVV (R\$ bilhões)	49,4	50,7	55,5	2,5% ↓	11,0% ↓	49,4	55,5	11,0% ↓
Unidades	219.114	228.082	273.118	3,9% ↓	19,8% ↓	219.114	273.118	19,8% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	225	222	203	1,5% ↑	11,0% ↑	225	203	11,0% ↑
LANÇAMENTOS								
TOTAL INCORPORAÇÃO (MRV + SENSIA)								
GVV (R\$ milhões)	1.811	1.288	1.760	40,6% ↑	2,9% ↑	3.735	4.881	23,5% ↓
Unidades	5.862	5.206	7.155	12,6% ↑	18,1% ↓	13.301	20.893	36,3% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	309	247	246	24,9% ↑	25,6% ↑	281	234	20,2% ↑
MRV								
GVV (R\$ milhões)	1.181	1.219	1.542	3,1% ↓	23,4% ↓	2.949	4.389	32,8% ↓
Unidades	4.882	5.098	6.795	4,2% ↓	28,1% ↓	12.095	19.981	39,5% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	242	239	227	1,2% ↑	6,6% ↑	244	220	11,0% ↑
SENSIA								
GVV (R\$ milhões)	630	69	218	815,8% ↑	188,6% ↑	786	492	59,8% ↑
Unidades	980	108	360	807,3% ↑	172,2% ↑	1.206	912	32,2% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	643	637	606	0,9% ↑	6,0% ↑	652	539	20,8% ↑
VENDAS								
TOTAL INCORPORAÇÃO (MRV + SENSIA)								
GVV (R\$ milhões)	2.213	2.226	1.432	0,6% ↓	54,5% ↑	6.240	4.412	41,4% ↑
Unidades	9.242	9.826	7.113	5,9% ↓	29,9% ↑	27.322	23.550	16,0% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	239	227	201	5,7% ↑	18,9% ↑	228	187	21,9% ↑
MRV								
GVV (R\$ milhões)	2.052	2.176	1.396	5,7% ↓	47,1% ↑	5.986	4.347	37,7% ↑
Unidades	8.977	9.741	7.046	7,8% ↓	27,4% ↑	26.897	23.418	14,9% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	229	223	198	2,3% ↑	15,4% ↑	223	186	19,9% ↑
SENSIA								
GVV (R\$ milhões)	160	50	37	218,0% ↑	335,6% ↑	254	65	289,4% ↑
Unidades	264	85	67	211,3% ↑	294,8% ↑	425	132	222,6% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	606	593	549	2,2% ↑	10,3% ↑	597	495	20,7% ↑
REPASSES								
Unidades	8.068	8.421	7.065	4,2% ↓	14,2% ↑	24.025	23.598	1,8% ↑
VENDAS COM FINANCIAMENTO DIRETO								
Unidades	1.205	1.536	143	21,5% ↓	743,0% ↑	3.659	754	385,4% ↑
PRODUÇÃO								
Unidades	8.726	7.593	8.315	14,9% ↑	4,9% ↑	23.502	24.363	3,5% ↓

* Ajuste do lucro líquido exclui os efeitos de Equity swap, marcações a mercado e ganhos e perdas não recorrentes

Outros Indicadores	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Geração de Caixa	(131,4)	(79,8)	(142,2)	64,7% ↓	7,5% ↑	(332,0)	(561,0)	40,8% ↑
ROE Ajustado (LTM)	0,2%	-1,5%	-0,6%	1,7 p.p. ↑	0,7 p.p. ↑	0,2%	-0,6%	74,4% ↑
Receita a Apropriar	2.181	1.963	1.536	11,1% ↑	42,0% ↑	2.181	1.536	42,0% ↑
REF	837	731	491	14,5% ↑	70,4% ↑	837	491	70,4% ↑
Margem REF	38,4%	37,2%	32,0%	1,2 p.p. ↑	6,4 p.p. ↑	38,4%	32,0%	6,4 p.p. ↑
Dívida Líquida / PL	45,6%	68,3%	50,0%	22,8 p.p. ↓	4,4 p.p. ↓	45,6%	50,0%	4,4 p.p. ↓

Lucro Líquido Ajustado:

Efeitos não operacionais e não recorrentes impactaram o resultado líquido do 3T23:

Ajuste do Lucro Líquido (efeito 3T23)	
Lucro Líquido Atribuível aos Acionistas	(87.639)
Equity Swap ¹	34.610
Marcação a mercado de swap/dívidas	55.007
Perda na venda de terreno	20.231
Efeito total nas Despesas	109.848
Lucro Líquido Atribuível aos Acionistas (ajustado)	22.209

¹ Operação de recompra de ações da Companhia (MRVE3) mediante instrumento financeiro derivativo, realizada no 1T23

* Valores em R\$ milhares

A perda na venda de terreno se refere, principalmente, a uma área no estado do Paraná que sofreu mudança no zoneamento, passando de residencial para comercial.

Geração de Caixa Ajustada:

Efeitos não operacionais e não recorrentes impactaram a Geração de Caixa do 3T23:

Ajuste da Geração de Caixa (efeito 3T23)	
Geração de Caixa	(131.430)
Efeito total SWAP e Gastos de Dívida*	85.185
Geração de Caixa (ajustado)	(46.245)

*) Efeito dos swaps das dívidas da Companhia para CDI. Importante ressaltar que esse impacto não tem efeito caixa.

Projeções apresentadas no MRV Day 2023:

2023

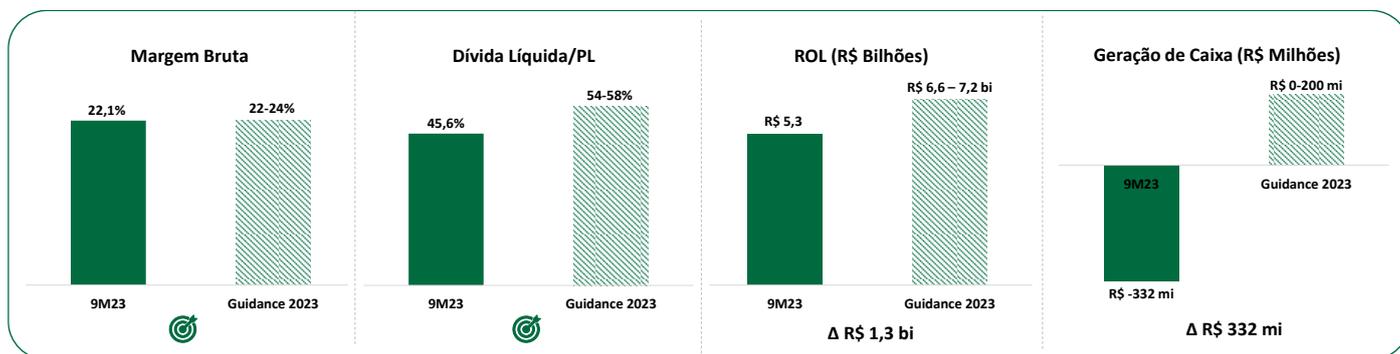
- ROL: R\$ 6,6 a 7,2 bilhões
- Margem Bruta: 22-24%
- GCX: R\$ 0 a 200 milhões
- Dív. Líq. / PL = 54-58%

2024

- ROL: R\$ 7,5 a 8 bilhões
- Margem Bruta: 26-28%
- GCX: R\$ 300 a 500 milhões
- Dív. Líq. / PL = 39-47%

2025

- ROL: R\$ 8 a 8,5 bilhões
- Margem Bruta: 30-33%
- Lucro Líquido: R\$ 700 milhões a 1 bilhão.
- GCX: R\$ 600 a 800 milhões
- Dív. Líq. / PL = 20-30%



II – LUGGO

Principais Indicadores – Luggo (Operação Multi-Family Brasil)

Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Receita de Venda	-	21	-	100,0% ↓	-	21	141	85,1% ↓
SG&A	(4,5)	(4,5)	(2,7)	0,6% ↓	63,0% ↑	(12,5)	(7,0)	79,1% ↑
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	(5,8)	(8,6)	(4,4)	32,2% ↑	32,7% ↓	(18,7)	23,3	-
Lucro Líquido atribuível aos Acionistas	(8,9)	(12,6)	(7,0)	29,4% ↑	26,1% ↓	(28,8)	17,5	-
Indicadores Operacionais								
LAND BANK								
VGV (R\$ bilhões)	1,4	1,4	2,2	4,6% ↓	37,6% ↓	1,4	2,2	37,6% ↓
Unidades	3.163	3.323	5.118	4,8% ↓	38,2% ↓	3.163	5.118	38,2% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	431	430	427	0,3% ↑	0,9% ↑	431	427	0,9% ↑
LANÇAMENTOS								
VGV (R\$ milhões)	-	-	-	-	-	-	-	-
Unidades	-	-	-	-	-	-	-	-
Ticket Médio (R\$ mil)	-	-	-	-	-	-	-	-
VENDAS								
VGV (R\$ milhões)	-	21	-	100,0% ↓	-	21	141	85,1% ↓
Unidades	-	88	-	100,0% ↓	-	88	600	85,3% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	-	240	-	100,0% ↓	-	240	236	1,9% ↑
PRODUÇÃO								
Unidades	188	76	90	146,2% ↑	108,5% ↑	367	330	11,2% ↑
Outros Indicadores								
Geração de Caixa	(54,3)	7,4	(42,7)	-	27,2% ↓	(81,4)	39,7	-
ROE LTM	-11,1%	-11,3%	13,6%	0,3 p.p. ↑	24,7 p.p. ↓	-11,1%	13,6%	24,7 p.p. ↓
Dívida Líquida / PL	-27,8%	-26,7%	-27,0%	1,2 p.p. ↓	0,8 p.p. ↓	-27,8%	-27,0%	0,8 p.p. ↓

III - URBA

Principais Indicadores – Urba (Loteamento)

Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Receita Operacional Líquida	38	46	51	19,1% ↓	27,0% ↓	126	120	5,3% ↑
Lucro Bruto	9	16	15	45,2% ↓	43,7% ↓	40	43	6,6% ↓
Margem Bruta	23,1%	34,0%	29,9%	11,0 p.p. ↓	6,9 p.p. ↓	31,6%	35,6%	4,0 p.p. ↓
Margem Bruta (ex-juros)	27,9%	37,6%	31,5%	9,7 p.p. ↓	3,6 p.p. ↓	35,9%	37,4%	1,5 p.p. ↓
Despesas Comerciais	(5,2)	(6,0)	(6,6)	13,2% ↓	21,1% ↓	(17,2)	(15,5)	11,1% ↑
Despesas Gerais e Administrativas	(7,2)	(8,4)	(10,1)	13,8% ↓	28,8% ↓	(24,1)	(28,5)	15,7% ↓
Resultado Financeiro	(4,5)	(14,5)	0,9	69,3% ↑	-	(22,0)	(12,1)	82,2% ↓
Lucro Líquido Ajustado atribuível aos Acionistas*	(20,2)	(17,2)	(1,5)	17,6% ↓	1227,6% ↓	(51,7)	0,9	100,0% ↑
Margem Líquida	-53,8%	-37,0%	-3,0%	16,8 p.p. ↓	50,8 p.p. ↓	-41,0%	0,7%	41,8 p.p. ↓
Indicadores Operacionais								
LAND BANK								
VGV (R\$ bilhões)	1,8	1,7	1,6	3,2% ↑	11,7% ↑	1,8	1,6	11,7% ↑
Unidades	13.639	13.473	13.098	1,2% ↑	4,1% ↑	13.639	13.098	4,1% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	132	130	123	1,9% ↑	7,3% ↑	132	123	7,3% ↑
LANÇAMENTOS								
VGV (R\$ milhões)	-	-	45	-	100,0% ↓	52	96	45,2% ↓
Unidades	-	-	271	-	100,0% ↓	242	702	65,5% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	-	-	164	-	100,0% ↓	216	136	58,8% ↑
VENDAS								
VGV (R\$ milhões)	20	23	32	11,3% ↓	36,3% ↓	62	83	25,1% ↓
Unidades	167	189	215	12,0% ↓	22,5% ↓	476	613	22,4% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	123	122	149	0,8% ↑	17,8% ↓	131	136	3,5% ↓
Outros Indicadores								
Geração de Caixa	(8,6)	(1,8)	(68,3)	371,0% ↓	87,4% ↑	(65,4)	(8,5)	673,4% ↓
ROE LTM	-25,4%	-13,0%	0,4%	12,4 p.p. ↓	25,9 p.p. ↓	-25,4%	0,4%	2585,2% ↓
REF	51	45	52	13,7% ↑	2,7% ↓	51	52	2,7% ↓
Margem REF	46,1%	46,7%	49,2%	0,6 p.p. ↓	3,1 p.p. ↓	46,1%	49,2%	3,1 p.p. ↓
Dívida Líquida / PL	134,2%	125,6%	54,1%	8,6 p.p. ↑	80,1 p.p. ↑	134,2%	54,1%	80,1 p.p. ↑

*) O Lucro Líquido ajustado exclui R\$ 5,8 milhões de perdas referentes a baixa de terreno intencionado.

IV - RESULTADO CONSOLIDADO MRV&Co

Cientes por Incorporação de Imóveis – MRV&Co

Cientes por Incorporação de Imóveis (R\$ milhões)	set/23	jun/23	set/22	Var. Set/23 x Jun/23	Var. Set/23 x Set/22
MRV&Co					
Clientes	5.414	5.073	4.676	6,7% ↑	15,8% ↑
Ajuste a valor presente	(290)	(233)	(126)	24,6% ↑	130,3% ↑
Provisão para risco de crédito	(420)	(416)	(393)	0,9% ↑	6,9% ↑
Clientes por Incorporação de Imóveis	4.704	4.424	4.158	6,3% ↑	13,1% ↑
Circulante	2.500	2.470	2.529	1,2% ↑	1,1% ↓
Não circulante	2.204	1.955	1.629	12,7% ↑	35,3% ↑

Carteira MRV (R\$ milhões)	Set/23	Jun/23	Set/22	Var.Set/23 x Jun/23	Var.Set/23 x Set/22
Após entrega de chaves	1.711	1.661	1.519	3,0% ↑	12,7% ↑
Antes da entrega de chaves	1.788	1.649	1.483	8,5% ↑	20,6% ↑
Total	3.499	3.309	3.002	5,7% ↑	16,6% ↑

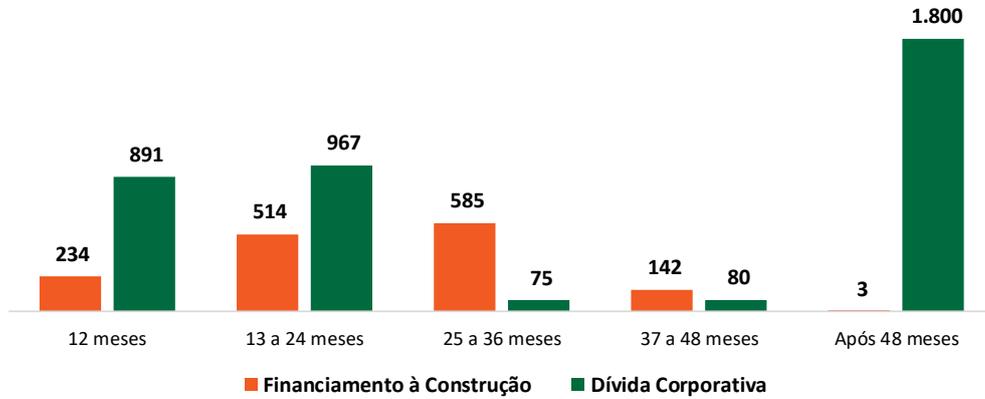
V - ENDIVIDAMENTO – MRV Brasil

a) Dívida Líquida

Dívida Líquida (R\$ milhões)	set/23	jun/23	set/22	Var. Set/23 x Jun/23	Var. Set/23 x Set/22
Operação Brasil					
Dívida Total	5.209	5.838	4.985	10,8% ↓	4,5% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(2.549)	(2.422)	(2.674)	5,3% ↑	4,7% ↓
(+/-) Instrumentos Financeiros Derivativos	(49)	(53)	48	7,6% ↓	-
Dívida Líquida	2.611	3.363	2.360	22,4% ↓	10,7% ↑
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção)	1.133	1.807	1.434	37,3% ↓	21,0% ↓
Dívida Líquida (ex-carteira não vendida)	(65)	684	(349)	109,5% ↓	81,4% ↓
Total do Patrimônio Líquido	6.023	5.237	5.316	15,0% ↑	13,3% ↑
Dívida Líquida / PL Total	43,4%	64,2%	44,4%	20,9 p.p. ↓	1,0 p.p. ↓
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção) / PL	18,8%	34,5%	27,0%	15,7 p.p. ↓	8,2 p.p. ↓
EBITDA 12 meses	497	423	504	17,4% ↑	1,4% ↓
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	5,26x	7,95x	4,68x	33,9% ↓	12,3% ↑
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção) / EBITDA 12M	2,28x	4,27x	2,84x	46,6% ↓	19,9% ↓
Dívida Líquida (ex-carteira não vendida) / PL	-1,1%	13,1%	-6,6%	14,1 p.p. ↓	19,6 p.p. ↑

b) Detalhamento da Dívida

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



*Não considera os custos de captação

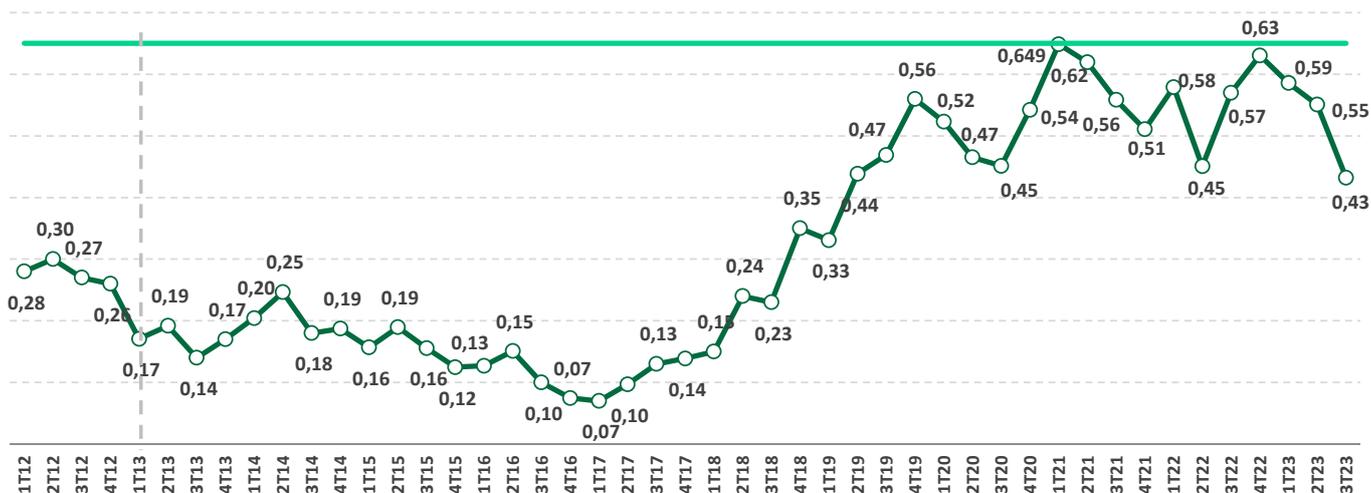
Dívida em Moeda Nacional (em R\$ milhões)	Saldo Devedor Set/23	Saldo Devedor / Total (%)	Custo Médio
Dívida Corporativa	3.813	72,1%	CDI + 1,42%
Financiamento à Construção (FGTS)	482	9,1%	TR + 8,33%
Financiamento à Construção (SBPE)	582	11,0%	CDI + 0,40%
Financiamento à Construção (Finame)	415	7,8%	TJLP + 2,13%
Total	5.291	100,0%	14,00%

c) Risco Corporativo e Covenants

S&P Global
Ratings

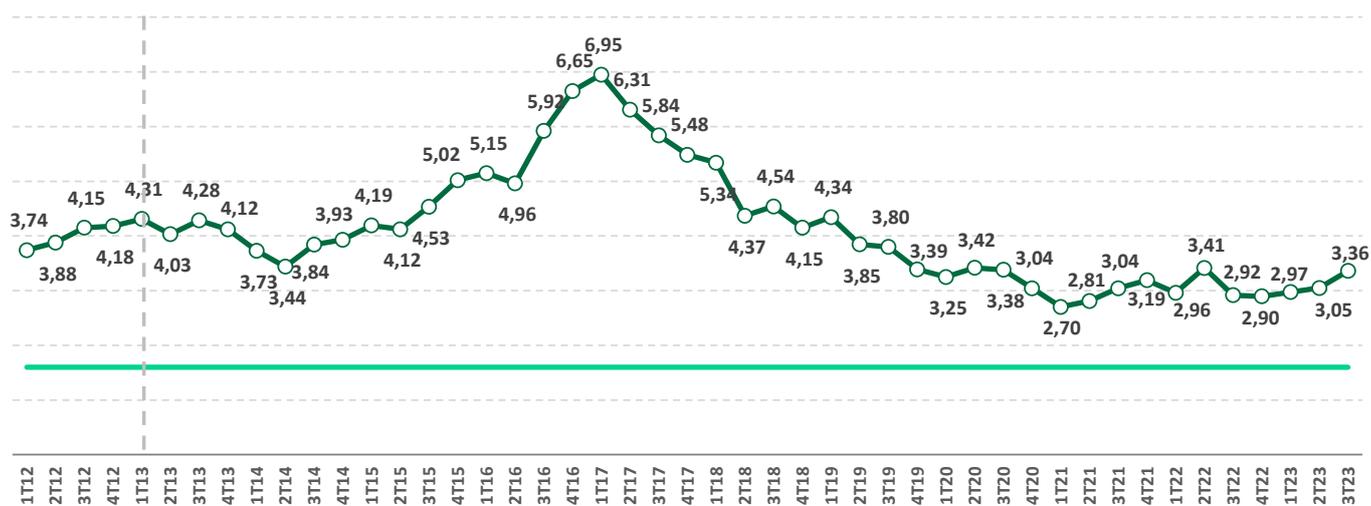
brAA-

Covenant de Dívida



$$\frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido Total}} < 0,65$$

Covenant de Recebíveis



$$\frac{\text{Recebíveis} + \text{Receita Bruta de Vendas a apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a pagar} + \text{Custo de Unidades Vendidas a apropriar}} > 1,6$$

VI – RESIA (OPERAÇÃO US)

Empreendimentos em construção:

Além dos empreendimentos já concluídos e em fase de estabilização, listados a seguir, a Resia possui, ainda, outros três empreendimentos em construção, nas cidades de Dallas, Atlanta e Houston, com conclusão prevista entre abril e novembro de 2024, que totalizam um custo a incorrer de US\$ 113 milhões.

Cabe ressaltar que a totalidade dos recursos necessários para a conclusão dos empreendimentos já foi contratada na forma de *Construction Loan* ou através de um *Limited Partner*.

Empreendimentos prontos e em estabilização:

A Resia conta, atualmente com cinco empreendimentos concluídos e em fase de estabilização, com vendas previstas entre o 4T23 e 4T24:

Empreendimento	Unidades	Localização
Biscayne Drive	216	98%
Hutto Square	204	57%
Tributary	433	Iniciada no 3T23
Dallas West	336	Iniciada no 3T23
Old Cutler	390	Iniciada no 3T23
Total	1579	



**VGV Estimado: ~US\$ 400 milhões,
equivalentes a ~ R\$ 2 bilhões**
Cap rate estimado de 5,8%



Biscayne Drive, FL



Hutto Square, TX



Resia Tributary, GA



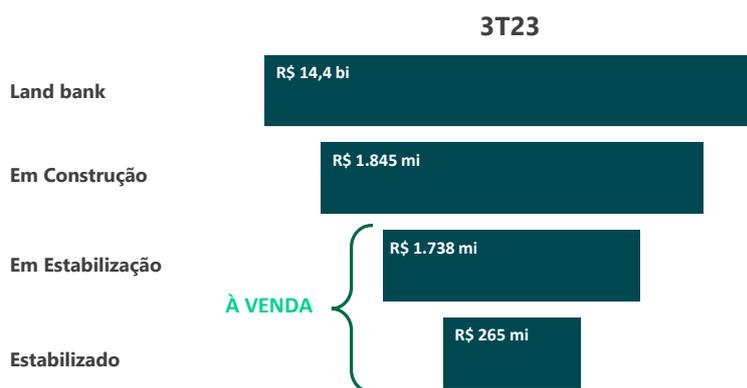
Dallas West, TX



Old Cutler, FL

Principais Indicadores – Resia (Operação Multi-Family EUA)

Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Receita de Aluguel	8,5	6,9	6,9	22,0% ↑	23,0% ↑	17	15	14,5% ↑
Receita de Venda	-	347	-	100,0% ↓	-	347	1.178	70,6% ↓
SG&A	(39)	(46)	(65)	13,8% ↓	39,6% ↓	(116)	(102)	13,7% ↑
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	3	120	(4)	97,8% ↓	-	105	448	76,6% ↓
Lucro Líquido atribuível aos Acionistas	(14)	41	(51)	-	72,3% ↑	(17)	239	-
Indicadores Operacionais								
LAND BANK								
VGW (R\$ bilhões)	14,4	14,0	19,0	2,7% ↑	24,1% ↓	14,4	19,0	24,1% ↓
Unidades	8.988	8.988	9.234	0,0% ↑	2,7% ↓	8.988	9.234	2,7% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	1.606	1.563	2.060	2,7% ↑	22,1% ↓	1.606	2.060	22,1% ↓
LANÇAMENTOS								
VGW (R\$ milhões)	-	-	-	-	-	293	144	103,6% ↑
Unidades	-	-	-	-	-	202	184	9,5% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	-	-	-	-	-	1.449	1.756	17,5% ↓
VENDAS								
VGW (R\$ milhões)	-	347	-	100,0% ↓	-	347	1.178	70,6% ↓
Unidades	-	269	-	100,0% ↓	-	269	815	66,9% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	-	1.288	-	100,0% ↓	-	1.288	1.447	10,9% ↓
ALUGUEL								
Novas Unidades Locadas	249	111	96	124,3% ↑	159,3% ↑	525	545	3,7% ↓
PRODUÇÃO								
Unidades	212	263	592	19,2% ↓	64,1% ↓	767	1.377	44,3% ↓
GERAÇÃO DE CAIXA TOTAL (R\$ mil)								
Financiamento dos projetos	(397,5)	(15,2)	(796,8)	2523,1% ↑	50,1% ↓	(927,3)	(932,9)	0,6% ↓
Holding e demais desembolsos	(35,6)	(55,8)	(172,2)	36,3% ↓	79,4% ↓	(155,1)	(233,7)	33,6% ↓
Outros Indicadores								
Geração de Caixa	(433,0)	(71,0)	(969,0)	509,9% ↓	55,3% ↑	(1.082,4)	(1.166,6)	7,2% ↑
ROE LTM	-3,5%	-6,8%	48,7%	3,3 p.p. ↑	52,2 p.p. ↓	-3,5%	48,7%	52,2 p.p. ↓
Dívida / Valor de Mercado dos Ativos	29,5%	29,7%	27,8%	0,2 p.p. ↓	1,7 p.p. ↑	29,5%	27,8%	1,7 p.p. ↑

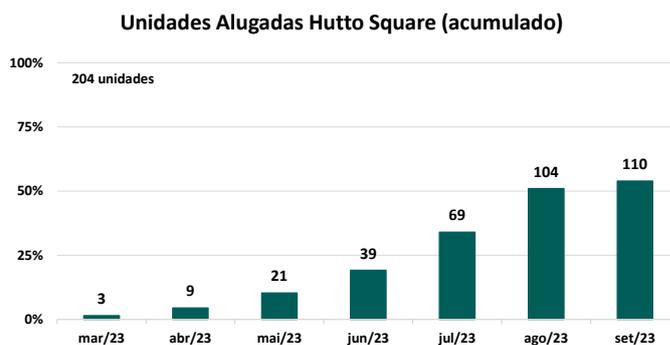
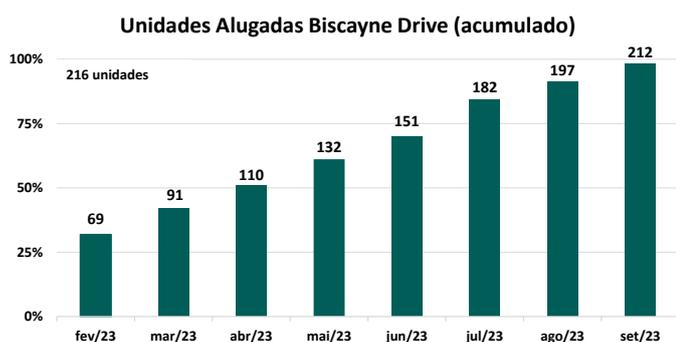


Geração de Caixa:

Como não houve nenhuma venda de propriedade da Resia no 3T23, o valor investido na construção das propriedades resultará na queima de caixa do período. Da queima de caixa registrada no trimestre, 92% foram referentes a financiamentos de projetos e apenas 8% da *holding*.

Locação de apartamentos:

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



NAV Resia:

O *valuation* da Resia 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 RESIA (valores em US\$)	2T19	2T23	3T23
Operação	109.853.896	55.627.920	183.778.483
Construção	27.979.811	289.717.265	208.075.820
Land bank	19.850.000	215.503.613	274.386.802
Holding	18.249.995	147.596.340	19.821.504
Aumento de capital @jul/19	10.000.000	-	-
Total	185.933.702	708.445.138	686.062.608

US\$ 686 milhões x R\$ 5,01¹
= R\$ 3,4 bilhões

¹Considera a PTAX de 30/09/2023

A Taxa Interna de Retorno (TIR) do investimento na Resia é de 17,4%, considerando o NAV do 3T23.

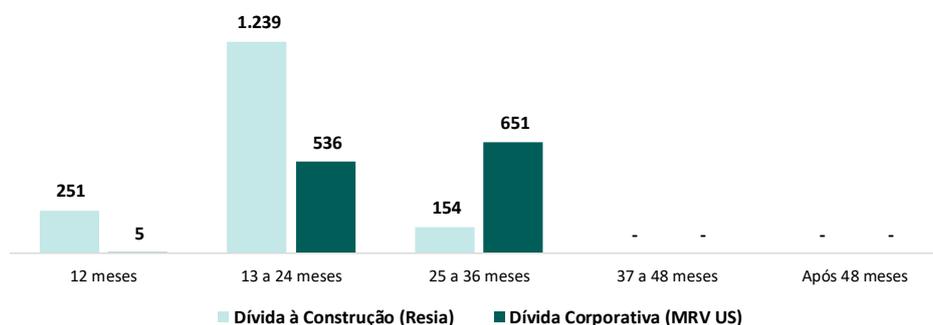
VII - ENDIVIDAMENTO – Operação US

a) Dívida Líquida

Dívida Líquida (R\$ milhões)	set/23	jun/23	set/22	Var. Set/23 x Jun/23	Var. Set/23 x Set/22
Operação US					
Dívida Total	2.832	2.573	2.279	10,0% ↑	24,2% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(149)	(429)	(530)	65,2% ↓	71,8% ↓
(+/-) Instrumentos Financeiros Derivativos	-	-	-	-	-
Dívida Líquida	2.682	2.145	1.749	25,1% ↑	53,3% ↑
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção)	1.039	726	757	43,1% ↑	37,1% ↑
Total do Patrimônio Líquido	1.574	1.574	1.640	0,0% ↑	4,0% ↓
Dívida Líquida / PL Total	170,4%	136,2%	106,7%	34,2 p.p. ↑	63,7 p.p. ↑
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção) / PL	66,0%	46,1%	46,2%	19,9 p.p. ↑	19,8 p.p. ↑
Dívida / Valor de Mercado dos Ativos	29,5%	29,7%	27,8%	0,2 p.p. ↓	1,7 p.p. ↑

b) Detalhamento da Dívida

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



*Não considera os custos de captação

Dívida em Moeda Estrangeira	Taxa Contratada (a.a.)	Saldo Devedor em US\$ milhões - Set/23	Saldo Devedor Convertido em R\$ milhões - Set/23
Financiamento à Construção (Análogo ao SFH)	LIBOR 1M + 2,75%; SOFR 1M + 2,25% a 7,00%; BSBY 1M + 2,25% a 2,35%; WSJ Prime + 0,25%; Pré 8,65% a 10,44%	328	1.644
Dívida Corporativa	Pré-fixada 3,80% a 4,37%	238	1.192
Custo de Captação		(1)	(3)
Total		566	2.833

Relações com Investidores

Ricardo Paixão Pinto Rodrigues

Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

Augusto Pinto de Moura Andrade

Gestor Executivo de Relações com Investidores

Relações com Investidores

Tel.: +55 (31) 3615-8153

E-mail: ri@mrvc.com.br

Website: ri.mrv.com.br

ANEXOS

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

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

ANEXO I – Demonstração do Resultado Consolidado [R\$ mil]

Resultado MRV&Co - valores em R\$ mil	3T23					2T23				
	MRV (Incor. Imob.)	Urba (Loteamento)	Luggo (Locação)	Resia (MRV US) (Locação EUA)	Consolidado MRV&Co	MRV (Incor. Imob.)	Urba (Loteamento)	Luggo (Locação)	Resia (MRV US) (Locação EUA)	Consolidado MRV&Co
Receita operacional líquida	1.926.417	37.557	1.164	8.474	1.973.612	1.771.485	46.426	802	6.945	1.825.658
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(1.475.565)	(28.898)	(746)	(7.820)	(1.513.029)	(1.379.977)	(30.622)	(601)	(9.256)	(1.420.456)
Lucro bruto	450.853	8.658	418	654	460.583	391.508	15.804	201	(2.311)	405.202
Margem Bruta	23,4%	23,1%	35,9%	7,7%	23,3%	22,1%	34,0%	25,1%	-33,3%	22,2%
Margem Bruta ex-juros	26,7%	27,9%	35,9%	7,7%	26,7%	25,8%	37,6%	25,1%	-33,3%	25,9%
Receitas (despesas) operacionais	(364.984)	(24.209)	(10.283)	(36.689)	(436.165)	(338.868)	(15.131)	(13.066)	74.448	(292.618)
Despesas Comerciais	(188.152)	(5.192)	(2.520)	(489)	(196.353)	(182.598)	(5.984)	(1.931)	(192)	(190.705)
Despesas Comerciais /ROL	9,8%	13,8%	216,5%	5,8%	9,9%	10,3%	12,9%	240,8%	2,8%	10,4%
Despesas Gerais e Administrativas	(103.655)	(7.224)	(1.954)	(38.873)	(151.706)	(104.068)	(8.383)	(2.569)	(45.460)	(160.480)
G&A / ROL	5,4%	19,2%	167,9%	458,7%	7,7%	5,9%	18,1%	320,3%	654,6%	8,8%
Outras receitas (despesas) operacionais	(46.526)	(9.316)	(5.809)	2.673	(58.978)	(38.886)	(476)	(8.566)	120.100	72.172
Resultado de equivalência patrimonial	(26.651)	(2.477)	-	-	(29.128)	(13.316)	(288)	-	-	(13.605)
Resultado operacional antes do result. fin.	85.869	(15.551)	(9.865)	(36.035)	24.418	52.639	673	(12.865)	72.137	112.584
Resultado financeiro	(140.136)	(4.462)	665	15.145	(128.788)	156.556	(14.524)	815	(13.367)	129.480
Despesas Financeiras	(213.610)	(7.159)	(47)	9.489	(211.327)	82.225	(17.343)	(19)	(16.190)	48.673
Receitas Financeiras	52.692	2.175	712	5.656	61.235	41.995	1.710	834	2.823	47.362
Receitas Financeiras provenientes dos clientes	20.782	522	-	-	21.304	32.336	1.109	-	-	33.445
Resultado antes do IR e CS	(54.267)	(20.013)	(9.200)	(20.890)	(104.370)	209.196	(13.851)	(12.050)	58.770	242.064
Imposto de renda e contribuição social	(38.728)	(2.006)	317	5.062	(35.355)	(35.298)	(157)	(527)	(13.602)	(49.584)
Resultado Líquido do Período	(92.995)	(22.019)	(8.883)	(15.828)	(139.725)	173.897	(14.008)	(12.577)	45.168	192.480
Lucro atribuível a participações não controladoras	(5.357)	3.971	-	(1.812)	(3.198)	3.960	3.166	-	4.256	11.382
Resultado Líquido dos Acionistas da Controladora	(87.639)	(25.990)	(8.883)	(14.016)	(136.527)	169.938	(17.175)	(12.577)	40.912	181.098
Margem Líquida	-4,5%	-69,2%	-763,1%	-165,4%	-6,9%	9,6%	-37,0%	-1568,2%	589,1%	9,9%
Resultado Líquido Ajustado Acionistas da Control.*	22.209	(20.190)	(8.883)	(14.016)	(20.879)	(31.473)	(17.175)	(12.577)	40.912	(20.313)
Margem Líquida Ajustada	1,2%	-53,8%	-763,1%	-165,4%	-1,1%	-1,8%	-37,0%	-1568,2%	589,1%	-1,1%

*Receitas Financeiras provenientes dos clientes por Incorporação de Imóveis

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

*O Lucro líquido foi ajustado, desconsiderando-se os impactos do Equity Swap e da marcação a mercado (MtM) dos swaps de IPCA/CDI no resultado da companhia

Resultado MRV&Co - valores em R\$ mil	9M23					9M22				
	MRV (Incor. Imob.)	Urba (Loteamento)	Luggo (Locação)	Resia (MRV US) (Locação EUA)	Consolidado MRV&Co	MRV (Incor. Imob.)	Urba (Loteamento)	Luggo (Locação)	Resia (MRV US) (Locação EUA)	Consolidado MRV&Co
Receita operacional líquida	5.342.919	126.111	2.926	17.199	5.489.155	4.835.773	119.751	1.051	15.025	4.971.600
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(4.162.102)	(86.299)	(1.857)	(19.659)	(4.269.917)	(3.913.533)	(77.112)	(843)	(9.700)	(4.001.188)
Lucro bruto	1.180.817	39.812	1.069	(2.460)	1.219.238	922.239	42.640	208	5.325	970.412
Margem Bruta	22,1%	31,6%	36,5%	-14,3%	22,2%	19,1%	35,6%	19,8%	35,4%	19,5%
Margem Bruta ex-juros	25,7%	35,9%	36,5%	-14,3%	25,8%	22,7%	37,4%	19,8%	35,4%	23,1%
Receitas (despesas) operacionais	(1.015.728)	(55.451)	(31.212)	(10.991)	(1.113.382)	(924.177)	(35.321)	16.325	345.805	(597.368)
Despesas Comerciais	(524.498)	(17.246)	(6.284)	(1.094)	(549.122)	(464.939)	(15.516)	(4.266)	(302)	(485.023)
Despesas Comerciais /ROL	9,8%	13,7%	214,8%	6,4%	10,0%	9,6%	13,0%	405,9%	2,0%	9,8%
Despesas Gerais e Administrativas	(314.194)	(24.066)	(6.203)	(114.768)	(459.231)	(293.987)	(28.544)	(2.708)	(101.575)	(426.814)
G&A / ROL	5,9%	19,1%	212,0%	667,3%	8,4%	6,1%	23,8%	257,7%	676,0%	8,6%
Outras receitas (despesas) operacionais	(113.417)	(10.305)	(18.725)	104.871	(37.576)	(78.021)	(1.466)	23.299	447.682	391.494
Resultado de equivalência patrimonial	(63.619)	(3.834)	-	-	(67.453)	(87.230)	10.205	-	-	(77.025)
Resultado operacional antes do result. fin.	165.089	(15.639)	(30.143)	(13.451)	105.856	(1.938)	7.319	16.533	351.130	373.044
Resultado financeiro	(59.231)	(21.984)	1.611	(8.987)	(88.591)	14.426	(12.064)	1.019	4.756	8.137
Despesas Financeiras	(286.491)	(29.284)	(136)	(19.932)	(335.843)	(236.025)	(25.242)	(210)	(86)	(261.563)
Receitas Financeiras	144.496	4.962	1.747	10.945	162.150	167.999	9.381	1.229	4.842	183.451
Receitas Financeiras provenientes dos clientes	82.764	2.338	-	-	85.102	82.451	3.798	-	-	86.249
Resultado antes do IR e CS	105.858	(37.623)	(28.532)	(22.438)	17.265	12.488	(4.745)	17.552	355.886	381.181
Imposto de renda e contribuição social	77.753	(7.452)	(263)	6.188	76.226	(100.600)	(6.746)	(15)	(96.120)	(203.481)
Resultado Líquido do Período	183.611	(45.075)	(28.795)	(16.250)	93.491	(88.112)	(11.491)	17.537	259.766	177.700
Lucro atribuível a participações não controladoras	5.488	12.463	-	392	18.343	20.386	757	-	20.314	41.457
Resultado Líquido dos Acionistas da Controladora	178.123	(57.538)	(28.795)	(16.642)	75.148	(108.497)	(12.249)	17.537	239.452	136.243
Margem Líquida	3,3%	-45,6%	-984,1%	-96,8%	1,4%	-2,2%	-10,2%	1668,6%	1593,7%	2,7%

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

ANEXO II – Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidado [R\$ milhões]

Consolidado (R\$ milhões)	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS								
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	(140)	192	8	-	-	93	178	47,4% ↓
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa aplicado nas atividades operacionais	341	17	53	1905,2% ↑	537,9% ↑	504	55	822,4% ↑
(Aumento) redução nos ativos operacionais	(260)	(218)	(410)	19,4% ↓	36,6% ↑	(851)	(599)	42,0% ↓
Aumento (redução) nos passivos operacionais	65	56	331	16,1% ↑	80,2% ↓	24	535	95,6% ↓
Juros pagos durante o exercício	(284)	(163)	(209)	74,1% ↓	36,0% ↓	(659)	(454)	45,2% ↓
Imposto de renda e contribuição social pagos durante o exercício	(42)	(37)	(164)	13,0% ↓	74,6% ↑	(131)	(230)	43,1% ↑
Realização de manutenção de imóveis	(23)	(26)	(29)	10,6% ↑	20,8% ↑	(75)	(89)	15,4% ↑
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(36)	(29)	(45)	27,1% ↓	19,0% ↑	(101)	(131)	23,2% ↑
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	(379)	(207)	(466)	83,3% ↓	18,6% ↑	(1.196)	(736)	62,5% ↓
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO								
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	326	(628)	(163)	-	-	298	(554)	-
Adiantamentos a empresas ligadas	(11)	(55)	(10)	80,6% ↑	2,6% ↓	(85)	(39)	119,5% ↓
Recebimento de empresas ligadas	6	64	11	90,1% ↓	42,5% ↓	78	41	91,1% ↑
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	(3)	(12)	0	71,8% ↑	-	(7)	(3)	156,1% ↓
Pagamento por aquisição de controlada / participação societária	(6)	(21)	(2)	73,5% ↑	257,8% ↓	(38)	(49)	23,1% ↑
Recebimento pela venda de controladas	(5)	402	17	-	-	397	1.432	72,3% ↓
Aquisições / adições de propriedades para investimento	(436)	(430)	(743)	1,3% ↓	41,3% ↑	(1.288)	(2.286)	43,7% ↑
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(56)	(63)	(62)	10,8% ↑	9,5% ↑	(179)	(278)	35,7% ↑
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento	(184)	(744)	(951)	75,3% ↑	80,7% ↑	(822)	(1.735)	52,6% ↑
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO								
Recebimento pela emissão de ações	954	-	-	-	-	954	0	402427,4% ↑
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas	67	(36)	15	-	353,1% ↑	42	10	305,6% ↑
Ações em tesouraria	-	-	-	-	-	-	-	-
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures	654	1.185	1.485	44,8% ↓	56,0% ↓	3.040	4.223	28,0% ↓
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(1.117)	(790)	(726)	41,3% ↓	53,7% ↓	(2.418)	(2.404)	0,6% ↓
Adição de outros passivos financeiros	57	-	-	-	-	57	-	-
Venda de recebíveis	393	375	101	4,9% ↑	290,1% ↑	1.132	447	153,3% ↑
Valores pagos de passivo de cessão	(141)	(111)	(30)	26,1% ↓	361,7% ↓	(339)	(107)	218,0% ↓
Recebimentos de instrumentos financeiros derivativos	(43)	(18)	(48)	142,6% ↓	11,4% ↑	(352)	(39)	809,6% ↓
Transações de capital	(77)	(6)	(13)	1093,7% ↓	501,7% ↓	(87)	(5)	1521,5% ↓
Dividendos pagos	-	-	(96)	-	-	-	(99)	-
Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores, líquido	(66)	(4)	(36)	1756,1% ↓	83,6% ↓	14	179	92,3% ↓
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento	682	594	652	14,9% ↑	4,6% ↑	2.043	2.206	7,4% ↓
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	11	(22)	9	-	22,1% ↑	(18)	24	-
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	130	(379)	(756)	-	-	6	(240)	-
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA								
No início do período	610	989	1.463	38,3% ↓	58,3% ↓	734	948	22,6% ↓
No fim do período	740	610	708	21,4% ↑	4,6% ↑	740	708	4,6% ↑

ANEXO III – BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO – MRV&Co [R\$ milhões]

ATIVO	30/09/2023	30/06/2023	30/09/2022	Var. Set/23 x Jun/23	Var. Set/23 x Set/22
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	740	610	708	21,4% ↑	4,6% ↑
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	1.522	1.859	2.147	18,1% ↓	29,1% ↓
Clientes por incorporação de imóveis	2.500	2.470	2.529	1,2% ↑	1,1% ↓
Clientes por prestação de serviços	235	219	150	7,0% ↑	56,5% ↑
Estoques (Imóveis a comercializar)	4.664	4.717	4.390	1,1% ↓	6,2% ↑
Tributos Correntes a Recuperar	129	119	163	8,4% ↑	21,0% ↓
Despesas antecipadas	135	112	108	20,3% ↑	24,9% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	85	15	-	478,8% ↑	-
Outros ativos	124	453	330	72,6% ↓	62,4% ↓
Total do ativo circulante	10.135	10.573	10.525	4,1% ↓	3,7% ↓
PPIs - Ativos não circulantes mantidos para venda	578	435	466	32,8% ↑	24,1% ↑
NÃO CIRCULANTE					
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	436	382	350	14,0% ↑	24,6% ↑
Clientes por incorporação de imóveis	2.204	1.955	1.629	12,7% ↑	35,3% ↑
Estoques (Imóveis a comercializar)	3.840	3.923	4.558	2,1% ↓	15,8% ↓
Impostos diferidos ativos	200	195	-	2,8% ↑	-
Créditos com empresas ligadas	84	79	67	6,9% ↑	24,8% ↑
Despesas antecipadas	121	111	62	9,1% ↑	96,0% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	98	221	69	55,8% ↓	41,3% ↑
Outros ativos não circulantes	617	358	367	72,5% ↑	68,2% ↑
Participações em Investidas	248	246	199	0,9% ↑	24,3% ↑
Propriedades para investimento	4.487	3.856	3.623	16,4% ↑	23,8% ↑
Imobilizado	858	833	749	3,1% ↑	14,6% ↑
Intangível	181	180	185	0,8% ↑	2,2% ↓
Total do ativo não circulante	13.374	12.336	11.859	8,4% ↑	12,8% ↑
TOTAL DO ATIVO	24.087	23.345	22.850	3,2% ↑	5,4% ↑

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30/09/2023	30/06/2023	30/09/2022	Var. Set/23 x Jun/23	Var. Set/23 x Set/22
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	688	741	866	7,1% ↓	20,6% ↓
Contas a pagar por aquisição de investimento	29	32	15	11,6% ↓	86,4% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	90	-	100,0% ↓
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.363	1.782	1.013	23,5% ↓	34,6% ↑
Contas a pagar por aquisição de terrenos	798	855	1.037	6,7% ↓	23,1% ↓
Adiantamentos de clientes	276	269	353	2,9% ↑	21,7% ↓
Obrigações sociais e trabalhistas	229	202	225	13,4% ↑	1,8% ↑
Obrigações fiscais	200	142	200	40,1% ↑	0,1% ↓
Provisão para manutenção de imóveis	70	60	51	16,6% ↑	36,9% ↑
Impostos diferidos passivos	69	63	79	9,1% ↑	13,3% ↓
Dividendos propostos	-	-	96	-	100,0% ↓
Passivo a descoberto - Investimentos	487	492	417	1,0% ↓	16,6% ↑
Passivo de cessão	386	314	169	23,0% ↑	128,8% ↑
Outras contas a pagar	434	392	401	10,8% ↑	8,4% ↑
Total do passivo circulante	5.028	5.344	5.012	5,9% ↓	0,3% ↑
Empréstimos e financiamentos - ANC mantidos para venda	344	283	355	21,6% ↑	3,0% ↓
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Contas a pagar por aquisição de investimento	10	12	20	14,4% ↓	50,2% ↓
Instrumentos financeiros derivativos	48	62	69	22,7% ↓	30,1% ↓
Empréstimos, financiamentos e debêntures	6.334	6.346	5.897	0,2% ↓	7,4% ↑
Contas a pagar por aquisição de terrenos	2.547	2.597	3.258	1,9% ↓	21,8% ↓
Adiantamentos de clientes	225	268	217	16,2% ↓	3,6% ↑
Provisão para manutenção de imóveis	199	200	175	0,9% ↓	13,2% ↑
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	95	86	84	10,5% ↑	13,3% ↑
Impostos diferidos passivos	102	113	81	10,1% ↓	25,6% ↑
Passivo de cessão	1.046	759	279	37,8% ↑	274,6% ↑
Outras contas a pagar	512	462	447	11,0% ↑	14,7% ↑
Total do passivo não circulante	11.118	10.906	10.528	1,9% ↑	5,6% ↑
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	6.863	6.019	6.189	14,0% ↑	10,9% ↑
Participações não controladoras	735	793	766	7,3% ↓	4,1% ↓
Total do Patrimônio Líquido	7.597	6.812	6.955	11,5% ↑	9,2% ↑
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	24.087	23.345	22.850	3,2% ↑	5,4% ↑

ANEXO IV – Demonstrativos Financeiros – MRV US [US\$ milhares]

Balanço Patrimonial - MRV US

ATIVO (US\$ Milhares)	30/09/2023	30/06/2023	30/09/2022	Var. Set/23 x Jun/23	Var. Set/23 x Set/22
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	19.776	78.734	89.261	74,9% ↓	77,8% ↓
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	10.042	10.243	8.742	2,0% ↓	14,9% ↑
Clientes por prestação de serviços	746	780	353	4,4% ↓	111,3% ↑
Tributos Correntes a Recuperar	-	-	11.000	-	100,0% ↓
Despesas antecipadas	1.067	963	2.457	10,8% ↑	56,6% ↓
Outros ativos	11.906	31.873	30.233	62,6% ↓	60,6% ↓
Total do ativo circulante	43.537	122.593	142.046	64,5% ↓	69,4% ↓
PPIs - Ativos não circulantes mantidos para venda	115.471	90.339	86.152	27,8% ↑	34,0% ↑
NÃO CIRCULANTE					
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	1.929	-	100,0% ↓
Impostos diferidos ativos	2.429	1.404	-	73,0% ↑	-
Outros ativos não circulantes	4.832	13.416	16.078	64,0% ↓	69,9% ↓
Participações em investidas	2.047	2.047	372	0,0% ↑	450,3% ↑
Propriedades para Investimento	821.131	727.706	606.596	12,8% ↑	35,4% ↑
Imobilizado	26.377	26.453	20.782	0,3% ↓	26,9% ↑
Intangível	1.696	1.305	1.530	30,0% ↑	10,8% ↑
Total do ativo não circulante	858.512	772.331	647.287	11,2% ↑	32,6% ↑
TOTAL DO ATIVO	1.017.520	985.263	875.485	3,3% ↑	16,2% ↑
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (US\$ Milhares)					
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	40.543	45.878	69.725	11,6% ↓	41,9% ↓
Empréstimos, financiamentos e debêntures	50.709	69.833	11.027	27,4% ↓	359,9% ↑
Obrigações sociais e trabalhistas	4.251	2.903	4.490	46,4% ↑	5,3% ↓
Obrigações fiscais	12.311	2.544	18.063	383,9% ↑	31,8% ↓
Outras contas a pagar	10.958	9.971	9.439	9,9% ↑	16,1% ↑
Total do passivo circulante	118.772	131.129	112.744	9,4% ↓	5,3% ↑
Empréstimos e financiamentos - ANC mantidos para venda	68.680	58.711	65.582	17,0% ↑	4,7% ↑
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	446.080	405.452	344.919	10,0% ↑	29,3% ↑
Impostos diferidos passivos	6.802	6.802	2.670	0,0% ↑	154,8% ↑
Outras contas a pagar	62.804	56.498	46.326	11,2% ↑	35,6% ↑
Total do passivo não circulante	515.686	468.752	393.915	10,0% ↑	30,9% ↑
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	214.403	213.887	213.107	0,2% ↑	0,6% ↑
Participações não controladoras	99.979	112.784	90.137	11,4% ↓	10,9% ↑
Total do Patrimônio Líquido	314.382	326.671	303.244	3,8% ↓	3,7% ↑
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.017.520	985.263	875.485	3,3% ↑	16,2% ↑

Demonstração do Resultado - MRV US

em US\$ milhares	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	1.732	1.404	1.314	23,4% ↑	31,9% ↑	3.479	2.907	19,7% ↑
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(1.602)	(1.888)	(648)	15,2% ↓	147,3% ↑	(3.987)	(1.888)	111,1% ↑
LUCRO BRUTO	131	(484)	666	127,0% ↓	80,4% ↓	(508)	1.019	149,9% ↓
<i>Margem Bruta</i>	<i>7,5%</i>	<i>-34,5%</i>	<i>50,7%</i>	<i>42,0 p.p. ↑</i>	<i>43,2 p.p. ↓</i>	<i>-14,6%</i>	<i>35,0%</i>	<i>49,6 p.p. ↓</i>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS								
Despesas comerciais	(100)	(39)	(8)	156,9% ↑	1160,3% ↑	(218)	(60)	265,4% ↑
Despesas gerais e administrativas	(7.964)	(9.182)	(12.408)	13,3% ↓	35,8% ↓	(23.018)	(19.339)	19,0% ↑
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	574	24.311	(727)	97,6% ↓	-	21.450	88.898	75,9% ↓
Resultado de Equivalência Patrimonial	-	-	-	-	-	-	-	-
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	(7.359)	14.606	(12.477)	150,4% ↓	41,0% ↑	(2.294)	70.518	-
RESULTADO FINANCEIRO								
Despesas financeiras	1.876	(3.273)	(1.543)	157,3% ↓	221,6% ↓	(3.944)	65	6151,0% ↓
Receitas financeiras	1.149	570	929	101,5% ↑	23,6% ↑	2.193	937	134,1% ↑
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(4.334)	11.903	(13.090)	-	66,9% ↑	(4.044)	71.520	-
Imposto de renda e contribuição social	1.025	(2.803)	2.748	136,6% ↓	62,7% ↓	1.047	(19.142)	105,5% ↓
LUCRO DO PERÍODO	(3.309)	9.100	(10.342)	-	68,0% ↑	(2.997)	52.378	-
LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS	(372)	860	(764)	-	51,3% ↑	93	4.089	97,7% ↓
LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA CONTROLADORA	(2.937)	8.239	(9.579)	-	69,3% ↑	(3.090)	48.289	-
<i>Margem líquida</i>	<i>-169,5%</i>	<i>586,8%</i>	<i>-729,1%</i>	<i>756,3 p.p. ↓</i>	<i>0,0 p.p. ↑</i>	<i>-88,8%</i>	<i>1661,2%</i>	<i>1750,0 p.p. ↓</i>

Valuation Resia (NAV)

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

- **Empreendimentos em operação e vendidos:** (NOI / Cap Rate) - Dívida.
 - NOI considera Vacância, Aluguel e OPEX da data da avaliação;
 - Cap Rate deve ser baseado em negócios reais e materiais públicos na data da avaliação.
- **Empreendimentos em locação e construção:** (Fluxo de Caixa Descontado do NOI esperado na data da avaliação) – (Custo restante da construção).
- **Terrenos:**
 - **Recentemente adquiridos:** Valor contábil;
 - **Se licenciados e com autorização de construção:** Avaliação a valor de mercado.

Glossário

Banco de Terrenos (*Land Bank*) - terrenos mantidos em estoque com a estimativa de VGV (Valor Geral de Venda) futuro. É o banco de terrenos da Companhia e contempla todos os terrenos já adquiridos e ainda não lançados.

Caixa - composto pelo saldo das contas de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (títulos e valores mobiliários).

CPC 47 e Método POC (Percentual de Conclusão) - Para o reconhecimento de Receitas o grupo adotou a partir de 1º de janeiro de 2018, o CPC 47 - “Receitas de Contratos com Clientes”. As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de conclusão” de cada empreendimento.

Cash Burn - consumo de caixa medido pela variação da dívida líquida, excluindo-se os aumentos de capital, recompra de ações mantidas em tesouraria e os dividendos pagos, quando houver.

Dívida Líquida: (Dívida Bruta + Instrumentos Financ. Derivat. Passivos) – (Caixa Total + Instrumentos Financ. Derivat. Ativos)

Duration - Prazo médio ponderado de vencimento da dívida. Contempla não só o prazo final de vencimento da dívida, mas também todo o fluxo de pagamento, do principal e das taxas de juros.

EBITDA - sigla em inglês para *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*. Em português, “Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização” (também conhecida como LAJIDA). É um indicador muito utilizado para avaliar empresas de capital aberto, pois representa a geração operacional de caixa da Companhia, ou seja, o quanto a empresa gera de recursos apenas em suas atividades operacionais, sem levar em consideração os efeitos financeiros, impostos e de depreciação.

Empreendimentos Contratados - Total de unidades que tiveram o financiamento a construção (pessoa jurídica) contratado em uma instituição financeira no período.

Encargos Financeiros Apropriados ao Resultado: são os juros que em períodos anteriores foram capitalizados nos Estoques (terrenos e imóveis em construção) e que com a venda das unidades/empreendimentos são apropriados ao resultado, incrementando o valor dos “Custos dos Imóveis e Serviços Prestados”.

Estoque a Valor de Mercado - Equivale ao Valor Geral de Venda do estoque atual da Companhia, levando em conta apenas os empreendimentos já lançados. Não considera o *Land Bank*.

FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, é um fundo de reservas compulsório, em que os empregadores depositam 8% do salário dos empregados mensalmente. Os recursos do FGTS são administrados pela Caixa Econômica Federal, e eles são utilizados como fonte de financiamento para programas de habitação popular, como é o caso do Programa Casa Verde e Amarela (CVA).

Lançamento - Ocorre quando o empreendimento é disponibilizado para a venda.

Lucro por ação - O lucro básico por ação é calculado por meio da divisão do lucro líquido do trimestre atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período, excluídas as ações em tesouraria, se houver.

LUGGO - Startup do grupo MRV&Co focada na locação de imóveis construídos exclusivamente para essa finalidade, repletos de serviços de moradia e tecnologia, tudo pensado para melhorar a experiência dos clientes (<https://alugue.luggo.com.br/>).

Marketplace - plataforma que conecta oferta e demanda de produtos ou serviços, resumindo, um *marketplace* funciona como um shopping virtual.

Minha Casa Minha Vida (MCMV) - O Programa Minha Casa Minha Vida, conhecido como MCMV, é o programa nacional de habitação do Governo Federal em substituição ao Casa Verde e Amarela (CVA), desde 14 de fevereiro de 2023, que tem como objetivo a redução do Déficit Habitacional.

MRV US: É uma holding controlada pela MRV, sediada nos Estados Unidos, que detém participação direta na AHS Development e indireta na AHS Residential (Resia).

NAV: *Net Asset Value* (Valor Líquido dos Ativos).

Novo Mercado - Segmento especial de listagem da B3, com regras diferenciadas de governança corporativa, do qual a Companhia faz parte a partir de 23 de julho de 2007.

Permuta física - sistema de compra de terreno pelo qual o proprietário do terreno recebe um determinado número de unidades do empreendimento a ser construído no mesmo.

Recursos do SFH - Recursos do SFH são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e dos depósitos de caderneta de poupança (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE).

Resia - incorporadora baseada nos Estados Unidos, controlada pela MRV (<https://www.liveresia.com/>).

Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar - Se refere ao resultado do saldo de transações de vendas de imóveis já contratadas, referentes a imóveis não concluídos e seus respectivos custos orçados a incorrer.

ROE - *Return On Equity* (em português: Retorno sobre o Patrimônio Líquido). O ROE é definido pelo quociente entre o lucro líquido atribuído a acionistas controladores e o valor médio do patrimônio líquido atribuído a acionistas controladores.

SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – Financiamento bancário que tem como fonte os recursos da poupança.

URBA - empresa de loteamento residenciais, controlada pela MRV (<https://vivaurba.com.br/>).

Unidades Concluídas - Unidades finalizadas pela engenharia. Registradas após a conclusão da obra.

Unidades Produzidas - Unidades produzidas por medição de evolução da obra, construção equivalente.

Unidades Repassadas - Quantidade de clientes (pessoa física) que assinaram seus financiamentos com uma instituição financeira no período.

Vendas Líquidas Contratadas - Vendas Contratadas brutas subtraídas dos distratos no período.

VSO - Vendas sobre Oferta, é um indicador utilizado na análise da oferta imobiliária. Sua principal função é demonstrar o percentual de unidades comercializadas em relação a um total de unidades disponíveis no período.

VSO Líquida - Vendas Líquidas Contratadas / (Estoque a Valor de Mercado Inicial do período + Lançamentos do Período)

VGV Lançado - Equivale ao total de Unidades lançadas, multiplicado pelo preço médio de venda estimado das unidades.

Aviso

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

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

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

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

Relacionamento com Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os nossos auditores independentes – Ernst & Young Auditores Independentes (“EY”) – não prestaram durante os primeiros nove meses de 2023 serviços relevantes além dos relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Sobre a MRV&Co

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