

Divulgação de

RESULTADOS

TAS

DOS

3T24

MRV & CO



Divulgação de RESULTADOS DOS 3T24

Belo Horizonte, 13 de novembro de 2024.
MRV Engenharia e Participações S.A. (B3: MRVE3),
maior construtora residencial da América Latina,
anuncia seus resultados do 3º trimestre de 2024.

MRV & CO





A MRV está completando 45 anos.

Com a alegria de ter entregue mais de 500 mil chaves.
Com a satisfação de ser o lar de mais de 1,6 milhão de brasileiros.
Com a emoção de fazer parte das histórias contadas por tantas pessoas.

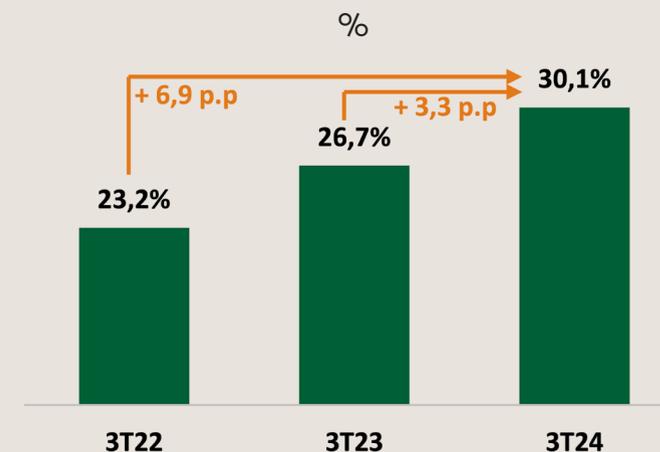
Com a responsabilidade de ser referência na construção civil.
Com o orgulho de ter gerado mais de 1,5 milhão de empregos diretos e indiretos.
Com a visão de que o futuro reserva ainda mais conquistas – para todos.

**E com a certeza de que,
com tudo o que sabemos da vida aos 45 anos,
vamos seguir construindo sonhos que transformam o mundo.**

e contando

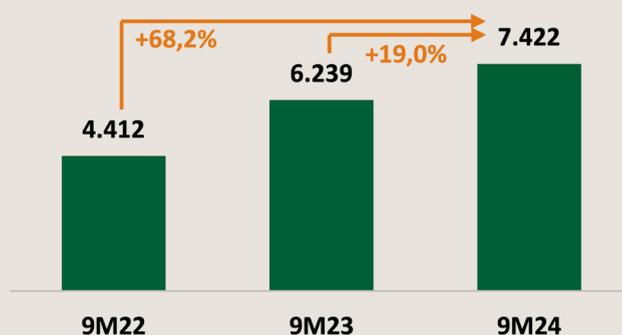
MRV&CO VENDE R\$ 3,5 BILHÕES NO TRIMESTRE

Margem Bruta Ex-juros MRV Incorporação



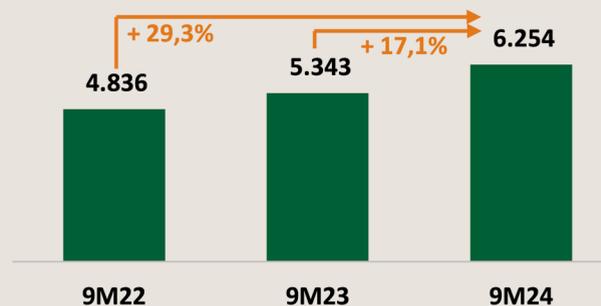
Vendas Líquidas MRV Incorporação

[R\$ milhões] %MRV



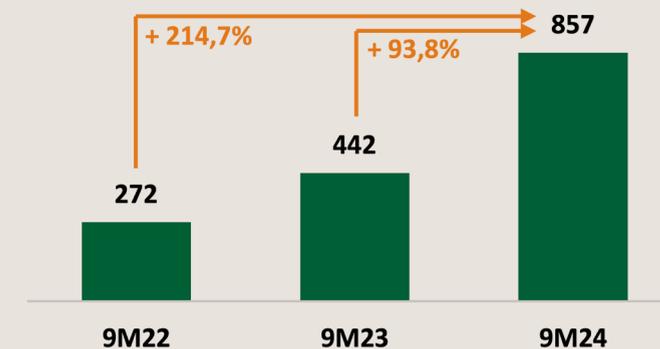
ROL MRV Incorporação

[R\$ milhões] %MRV



EBITDA MRV Incorporação

[R\$ milhões] %MRV



Destques

SEGUIMOS CONSTRUINDO A MELHOR MRV DA HISTÓRIA

PERFORMANCE DA OPERAÇÃO REFORÇA CONFIANÇA NO GUIDANCE

- **Assinatura de mais uma fase do Programa Pode Entrar**, concretizando a venda de 1.521 unidades, totalizando R\$ 294 milhões
- **Produção se aproximando do nível de 40 mil unidades anualizadas**, apresentando melhora na velocidade de produção e no índice de produtividade
- **Margem Bruta de Novas Vendas preservada** com aumento do preço de vendas compensando a inflação

MRV INCORPORAÇÃO

Vendas Líquidas no 3T24

R\$ 2,8 bi

novo recorde de vendas
da história da MRV

Pro-soluto concedido (pré e pós-chaves)

12,5%

nas vendas do 3T24

Margem Bruta de Novas Vendas Ex-juros

37,5%

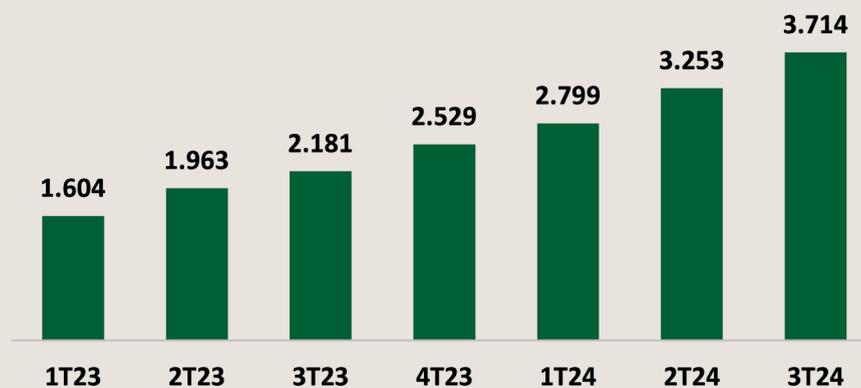
no 3T24

Destques

Receita a Apropriar MRV Incorporação

[R\$ milhões]

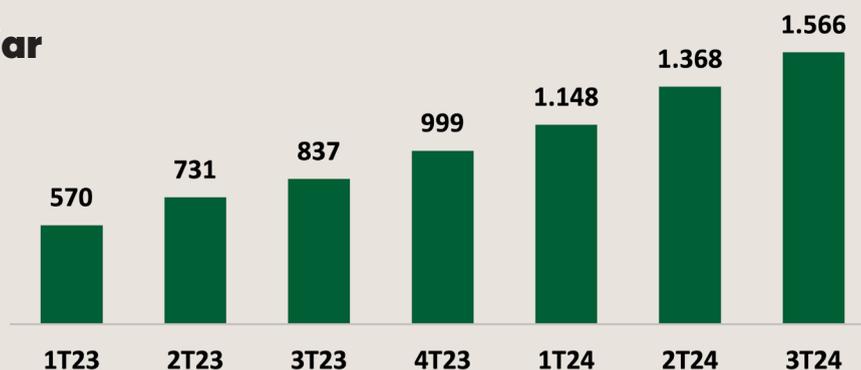
Com volume recorde de vendas, a Companhia vem aumentando consistentemente sua receita a apropriar.



Resultado a Apropriar MRV Incorporação

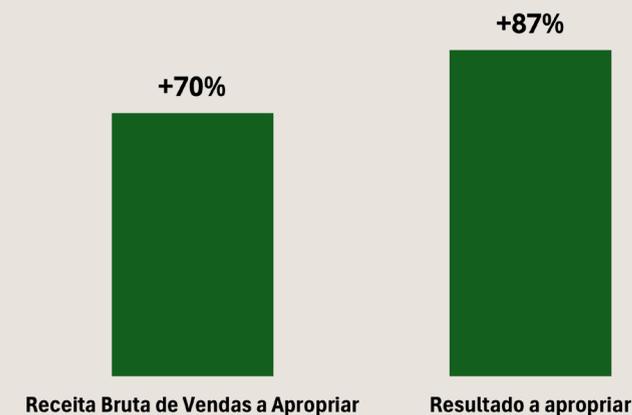
[R\$ milhões]

Aliado à recuperação da margem bruta implica em um resultado apropriar crescente.



GANHO DE EFICIÊNCIA E REPASSE DE PREÇOS

Delta de crescimento
entre 9M23 e 9M24



Destques

MRV&CO GERA R\$ 229 MILHÕES DE CAIXA* NO TRIMESTRE

Geração de Caixa Acumulada • MRV Incorporação

[R\$ milhões] Ex-efeitos Swaps



NO 3T24, A MRV INCORPORAÇÃO APRESENTA GERAÇÃO DE CAIXA DE R\$ 124 MILHÕES*

Geração de caixa acumulada no ano: R\$ 156,5 milhões*, conforme planejamento do ano para atingimento do Guidance de 2024

*Ajuste de geração de caixa exclui R\$ 51,6 milhões referentes aos efeitos contábeis de swaps das dívidas da Companhia.

Destques



Resia

Venda do empreendimento Old Cutler

No dia 27/09/2024 foi concluída a venda do empreendimento Old Cutler localizado na Flórida, EUA, pelo Valor Geral de Venda de US\$ 118,5 milhões, representando um Lucro Bruto de US\$ 11 milhões, Cap Rate de 5,65% e Yield On Cost de 6,23%.

Old Cutler	
Valor de Venda	\$ 118.500.000
Custo do Empreendimento	\$ 107.533.828
Resultado Bruto	\$ 10.966.172
Margem Bruta (%)	9,3%

Com a venda da propriedade, foi feita a baixa do financiamento a construção que representou uma **contribuição de R\$ 444 milhões (US\$ 81,5 milhões) na geração de caixa do 3T24**. O recebimento do valor de venda ocorreu no dia 04 de outubro, o que representará uma geração de caixa adicional de R\$ 202 milhões (US\$ 37 milhões) no 4T24.

Guidance 2024

**COM OS RESULTADOS DOS 9M24,
A COMPANHIA CONFIRMA O
GUIDANCE PARA O ANO.**

	GUIDANCE 2024	RESULTADO 9M24
ROL	R\$ 8 a 8,5 bilhões	R\$ 6,3 bilhões
Margem Bruta	26 a 27%	26,2%
Geração de Caixa*	R\$ 300 a 400 milhões	R\$ 156,5 milhões
Dívida Líquida/ PL**	36 a 34%	39,1%
Lucro Líquido***	R\$ 250 a 290 milhões	R\$ 196 milhões

* Geração de Caixa exclui efeitos de swaps de dívida.

** Considera os ajustes mencionados na Geração de Caixa e Lucro Líquido para o exercício de 2024.

*** Lucro Líquido exclui efeitos do Equity swap, marcações a mercado das dívidas, ganho e perda com swap de fluxo de caixa.



MRV & CO

 **MRV**

 **Urba**

 **Luggo**

SENSIA
INCORPORADORA

RESIA

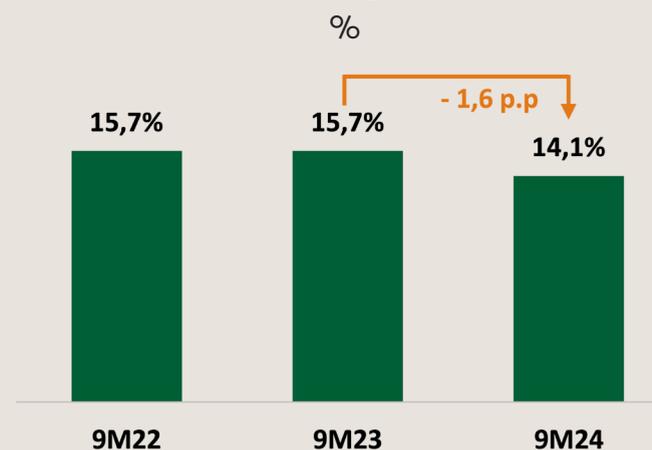
Indicadores Financeiros

Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	3T24	2T24	3T23	Var. 3T24 x 2T24	Var. 3T24 x 3T23	9M24	9M23	Var. 9M24 x 9M23
Receita Operacional Líquida	2.310	2.090	1.926	10,5% ↑	19,9% ↑	6.254	5.343	17,1% ↑
Lucro Bruto	614	544	451	12,7% ↑	36,1% ↑	1.638	1.181	38,7% ↑
Margem Bruta	26,6%	26,0%	23,4%	0,5 p.p. ↑	3,2 p.p. ↑	26,2%	22,1%	4,1 p.p. ↑
Margem Bruta (ex-juros)	30,1%	29,4%	26,7%	0,7 p.p. ↑	3,3 p.p. ↑	29,7%	25,7%	4,0 p.p. ↑
Despesas Comerciais	(196)	(183)	(188)	7,2% ↑	4,3% ↑	(548)	(524)	4,5% ↑
Despesas Gerais e Administrativas	(121)	(108)	(104)	12,4% ↑	17,2% ↑	(336)	(314)	6,9% ↑
Resultado Financeiro Ajustado*	(92)	(68)	(51)	35,7% ↓	81,9% ↓	(226)	(151)	49,4% ↓
Lucro Líquido Ajustado atribuível aos Acionistas*	76	76	2	0,1% ↑	4416,1% ↑	206	(102)	-
Margem Líquida Ajustada	3,3%	3,6%	0,1%	0,3 p.p. ↓	3,2 p.p. ↑	3,3%	-1,9%	5,2 p.p. ↑

*Ajuste exclui os efeitos de Equity swap, marcações a mercado das dívidas, ganho (perda) com swap de fluxo de caixa, perda relativa a liquidação dos contratos de swap de valor justo no 3T24, perda na venda de terreno no 3T24 e crédito tributário ocorrido no 1T23 (apenas no Lucro Líquido).

A Companhia vem apresentando diluição das despesas de SG&A

SG&A/ROL MRV Incorporação



Outros Indicadores	3T24	2T24	3T23	Var. 3T24 x 2T24	Var. 3T24 x 3T23	9M24	9M23	Var. 9M24 x 9M23
Geração de Caixa ajustada*	124,0	7,7	(46,2)	1516,9% ↑	-	156,5	(347,4)	-
ROE Ajustado (LTM)	3,4%	2,0%	-4,1%	1,4 p.p. ↑	7,6 p.p. ↑	3,4%	-4,1%	759,2% ↑
Receita a Apropriar	3.714	3.253	2.181	14,2% ↑	70,3% ↑	3.714	2.181	70,3% ↑
REF	1.566	1.368	837	14,5% ↑	87,2% ↑	1.566	837	87,2% ↑
Margem REF	42,2%	42,0%	38,4%	0,1 p.p. ↑	3,8 p.p. ↑	42,2%	38,4%	3,8 p.p. ↑
Dívida Líquida / PL	46,4%	45,4%	45,6%	0,9 p.p. ↑	0,8 p.p. ↑	46,4%	45,6%	0,8 p.p. ↑

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

Lucro Líquido Ajustado

Ajuste do Lucro Líquido	3T24
Lucro Líquido Atribuível aos Acionistas (ajustado)	76.186
Equity Swap ¹	(7.201)
Marcação a mercado de swap/dívidas	27.102
Perda na venda de terreno	10.136
Efeito total nas Despesas	30.037
Lucro Líquido Atribuível aos Acionistas	46.149

¹ Operação de recompra de ações da Companhia (MRVE3) mediante instrumento financeiro derivativo (total return swap), realizada no 4T23 e 3T24

* Valores em R\$ milhares

Geração de Caixa Ajustada

Ajuste da Geração de Caixa (efeito 3T24)	
Geração de Caixa (ajustado)	124.011
Efeito total de Swap de Dívida*	(51.623)
Geração de Caixa	72.388

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

MRV Incorporação [MRV + Sensia]

Indicadores Operacionais (%MRV)	3T24	2T24	3T23	Var. 3T24 x 2T24	Var. 3T24 x 3T23	9M24	9M23	Var. 9M24 x 9M23
LAND BANK								
VGV (R\$ bilhões)	44,6	46,0	49,4	3,2% ↓	9,8% ↓	44,6	49,4	9,8% ↓
LANÇAMENTOS								
TOTAL INCORPORAÇÃO (MRV + SENSIA)								
VGV (R\$ milhões)	2.893	2.236	1.811	29,4% ↑	59,7% ↑	6.723	3.735	80,0% ↑
Unidades	11.876	9.006	5.862	31,9% ↑	102,6% ↑	27.642	13.301	107,8% ↑
MRV								
VGV (R\$ milhões)	2.522	2.177	1.181	15,8% ↑	113,6% ↑	6.293	2.949	113,4% ↑
Unidades	10.266	8.870	4.882	15,7% ↑	110,3% ↑	25.896	12.095	114,1% ↑
SENSIA								
VGV (R\$ milhões)	77	59	630	31,3% ↑	87,8% ↓	136	786	82,7% ↓
Unidades	88	136	980	35,2% ↓	91,0% ↓	224	1.206	81,4% ↓
PODE ENTRAR								
VGV (R\$ milhões)	294	-	-	-	-	294	-	-
Unidades	1.521	-	-	-	-	1.521	-	-
VENDAS								
TOTAL INCORPORAÇÃO (MRV + SENSIA)								
VGV (R\$ milhões)	2.752	2.539	2.213	8,4% ↑	24,4% ↑	7.422	6.240	19,0% ↑
Unidades	11.236	10.098	9.242	11,3% ↑	21,6% ↑	29.929	27.322	9,5% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	245	251	239	2,6% ↓	2,3% ↑	248	228	8,6% ↑
MRV								
VGV (R\$ milhões)	2.327	2.427	2.052	4,1% ↓	13,4% ↑	6.762	5.986	13,0% ↑
Unidades	9.499	9.912	8.977	4,2% ↓	5,8% ↑	27.794	26.897	3,3% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	245	245	229	0,0% ↑	7,1% ↑	243	223	9,3% ↑
SENSIA								
VGV (R\$ milhões)	131	111	160	17,9% ↑	18,0% ↓	367	254	44,4% ↑
Unidades	215	186	264	15,4% ↑	18,6% ↓	614	425	44,4% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	611	597	606	2,2% ↑	0,8% ↑	597	597	0,0% ↑
PODE ENTRAR								
VGV (R\$ milhões)	294	-	-	-	-	294	-	-
Unidades	1.521	-	-	-	-	1.521	-	-
Ticket Médio (R\$ mil)	193	-	-	-	-	193	-	-

MRV Incorporação [MRV + Sensia]

Indicadores Operacionais (%MRV)	3T24	2T24	3T23	Var. 3T24 x 2T24	Var. 3T24 x 3T23	9M24	9M23	Var. 9M24 x 9M23
VSO Líquida								
Lançamento por módulos	32,3%	33,8%	30,4%	1,5 p.p. ↓	1,9 p.p. ↑	63,2%	55,2%	8,0 p.p. ↑
REPASSES								
Unidades	8.791	8.969	8.068	2,0% ↓	9,0% ↑	25.053	24.025	4,3% ↑
VENDAS COM FINANCIAMENTO DIRETO								
Unidades	916	1.027	1.205	10,8% ↓	24,0% ↓	3.114	3.659	14,9% ↓
PRODUÇÃO								
Unidades	9.668	8.894	8.726	8,7% ↑	10,8% ↑	26.612	23.502	13,2% ↑

Detalhamento da Carteira MRV

Detalhamento da Carteira Pro Soluta	Set/24	Jun/24	Set/23	Var. Set/24 x Jun/24	Var. Set/24 x Set/23
Carteira de Pro Soluta	3.942	3.632	3.499	8,5% ↑	12,6% ↑
Após entrega de chaves	1.892	1.853	1.711	2,1% ↑	10,6% ↑
Antes da entrega de chaves	2.050	1.779	1.788	15,2% ↑	14,6% ↑
(-) Pro Soluta cedido no Passivo de Cessão	1.742	1.569	1.117	11,0% ↑	55,9% ↑
Carteira de Pro Soluta Líquida	2.200	2.063	2.382	6,6% ↑	13,4% ↓

Detalhamento da Carteira de Financiamento Direto	Set/24	Jun/24	Set/23	Var. Set/24 x Jun/24	Var. Set/24 x Set/23
Carteira de Financiamento Direto	1.964	1.874	1.131	4,8% ↑	73,7% ↑
Após entrega de chaves	1.462	1.377	732	6,1% ↑	99,7% ↑
Antes da entrega de chaves	503	497	399	1,1% ↑	26,1% ↑
(-) Carteira de Financiamento Direto no Passivo de Cessão	1.372	1168	276	17,4% ↑	397,1% ↑
Carteira de Financiamento Direto Líquida	593	706	855	16,1% ↓	17,4% ↓

Em dezembro de 2021 a Luggo firmou um acordo de investimento com a Brookfield, que contemplava a compra dos empreendimentos desenvolvidos, totalizando 5.100 unidades, com um VGV de R\$ 1,26 bilhão.

Até o presente momento, já foram entregues 2.273 unidades, totalizando um VGV de R\$ 691 milhões.

Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	3T24	2T24	3T23	Var. 3T24 x 2T24	Var. 3T24 x 3T23	9M24	9M23	Var. 9M24 x 9M23
Receita Operacional Líquida	35	134	1	73,5% ↓	2941,1% ↑	170	3	5725,7% ↑
SG&A	(6,1)	(6,1)	(4,5)	1,1% ↓	35,6% ↑	(17,9)	(12,5)	43,1% ↑
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	6,3	(4,6)	(5,8)	-	-	1,4	(18,7)	-
Lucro Líquido atribuível aos Acionistas	1,0	28,9	(8,9)	96,6% ↓	-	21,4	(28,8)	-
Indicadores Operacionais								
LAND BANK								
VGV (R\$ bilhões)	1,2	1,3	1,4	7,9% ↓	15,2% ↓	1,2	1,4	15,2% ↓
Unidades	3.169	3.351	3.163	5,4% ↓	0,2% ↑	3.169	3.163	0,2% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	365	375	431	2,6% ↓	15,3% ↓	365	431	15,3% ↓
VENDAS								
VGV (R\$ milhões)	89	281	-	68,3% ↓	-	370	21	1650,6% ↑
Unidades	276	693	-	60,2% ↓	-	969	88	1001,1% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	323	405	-	20,4% ↓	-	382	240	59,0% ↑
PRODUÇÃO								
Unidades	171	81	188	110,9% ↑	9,0% ↓	390	367	6,4% ↑
Outros Indicadores								
Geração de Caixa	11,3	1,8	(54,3)	546,4% ↑	-	7,9	(81,4)	-

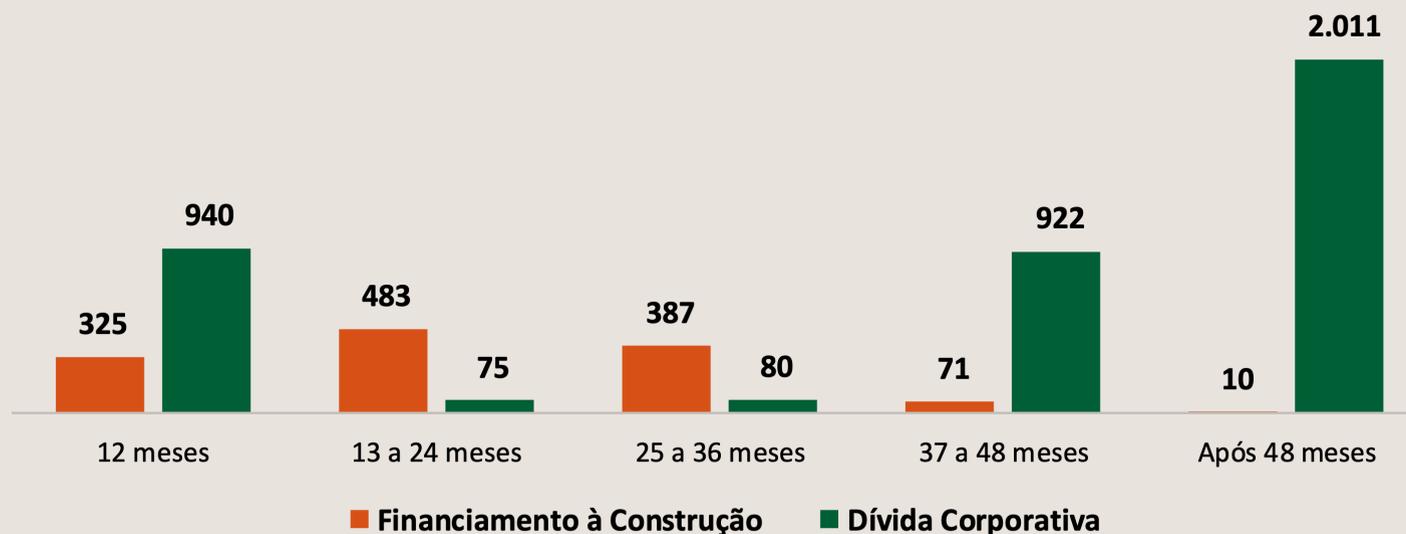
Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	3T24	2T24	3T23	Var. 3T24 x 2T24	Var. 3T24 x 3T23	9M24	9M23	Var. 9M24 x 9M23
Receita Operacional Líquida	60	42	38	43,5% ↑	60,8% ↑	139	126	9,8% ↑
Lucro Bruto	30	20	9	45,9% ↑	244,2% ↑	65	40	63,0% ↑
Margem Bruta	49,4%	48,6%	23,1%	0,8 p.p. ↑	26,3 p.p. ↑	46,9%	31,6%	15,3 p.p. ↑
Margem Bruta (ex-juros)	53,6%	53,8%	27,9%	0,3 p.p. ↓	25,7 p.p. ↑	51,8%	35,9%	15,9 p.p. ↑
Despesas Comerciais	(8,1)	(5,9)	(5,2)	38,9% ↑	56,8% ↑	(19,2)	(17,2)	11,3% ↑
Despesas Gerais e Administrativas	(5,8)	(6,2)	(7,2)	7,0% ↓	19,7% ↓	(18,8)	(24,1)	21,7% ↓
Resultado Financeiro	(11,1)	(8,5)	(4,5)	30,6% ↓	149,9% ↓	(24,5)	(22,0)	11,6% ↓
Lucro Líquido atribuível aos Acionistas	(7,5)	(14,5)	(26,0)	48,0% ↑	71,0% ↑	(34,2)	(57,5)	40,5% ↑
Margem Líquida	-12,5%	-34,5%	-69,2%	22,0 p.p. ↑	56,7 p.p. ↑	-24,7%	-45,6%	20,9 p.p. ↑
Indicadores Operacionais								
LAND BANK								
GVV (R\$ bilhões)	2,1	2,0	1,8	3,4% ↑	14,3% ↑	2,1	1,8	14,3% ↑
Unidades	14.656	13.090	13.639	12,0% ↑	7,5% ↑	14.656	13.639	7,5% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	141	152	132	7,6% ↓	6,3% ↑	141	132	6,3% ↑
VENDAS								
GVV (R\$ milhões)	38	14	20	178,6% ↑	85,8% ↑	64	62	3,0% ↑
Unidades	317	94	167	235,8% ↑	90,2% ↑	498	476	4,6% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	120	144	123	17,0% ↓	2,3% ↓	129	131	1,5% ↓
Outros Indicadores								
Geração de Caixa	(13,6)	(18,9)	(8,6)	28,3% ↑	57,8% ↓	(15,7)	(65,4)	76,0% ↑
ROE LTM	-45,5%	-52,3%	-25,4%	6,8 p.p. ↑	20,1 p.p. ↓	-45,5%	-25,4%	78,9% ↓
REF	76	60	51	26,1% ↑	49,1% ↑	76	51	49,1% ↑
Margem REF	44,1%	43,7%	46,1%	0,5 p.p. ↑	2,0 p.p. ↓	44,1%	46,1%	2,0 p.p. ↓
Dívida Líquida / PL	152,6%	163,8%	134,2%	11,3 p.p. ↓	18,4 p.p. ↑	152,6%	134,2%	18,4 p.p. ↑

a. Dívida Líquida

Dívida Líquida (R\$ milhões)	set/24	jun/24	set/23	Var. Set/24 x Jun/24	Var. Set/24 x Set/23
Operação Brasil					
Dívida Total	5.223	5.214	5.209	0,2% ↑	0,3% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(2.641)	(2.676)	(2.549)	1,3% ↓	3,6% ↑
(+/-) Instrumentos Financeiros Derivativos	58	52	(49)	12,0% ↑	-
Dívida Líquida	2.640	2.590	2.611	1,9% ↑	1,1% ↑
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção)	1.365	1.356	1.133	0,6% ↑	20,5% ↑
Total do Patrimônio Líquido	5.745	5.722	6.023	0,4% ↑	4,6% ↓
Dívida Líquida / PL Total	46,0%	45,3%	43,4%	0,7 p.p. ↑	2,6 p.p. ↑
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção) / PL	23,8%	23,7%	18,8%	0,1 p.p. ↑	5,0 p.p. ↑
EBITDA 12 meses	1.039	842	497	23,4% ↑	109,1% ↑
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	2,54x	3,08x	5,26x	17,4% ↓	51,6% ↓
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção) / EBITDA 12M	1,31x	1,61x	2,28x	18,5% ↓	42,4% ↓

b. Detalhamento da Dívida

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



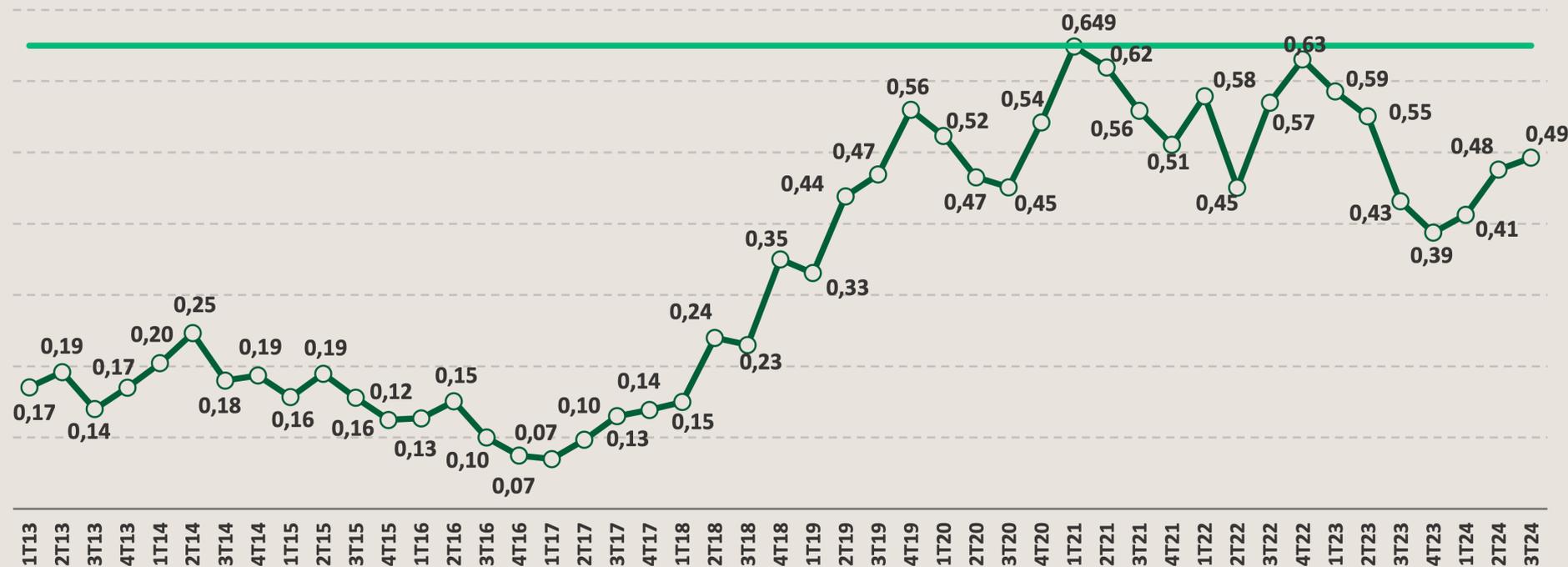
* Não considera os custos de captação

Dívida em Moeda Nacional (em R\$ milhões)	Saldo Devedor Set/24	Saldo Devedor / Total (%)	Custo Médio
Dívida Corporativa	4.028	76,0%	CDI + 0,61%
Financiamento à Construção (FGTS)	707	13,3%	TR + 8,32%
Financiamento à Construção (SBPE)	242	4,6%	CDI + 0,44%
Financiamento à Construção (Finame)	326	6,2%	TJLP + 1,90%
Total	5.304	100,0%	10,99%

c. Risco Corporativo e Covenants

S&P Global **brA+**
Ratings

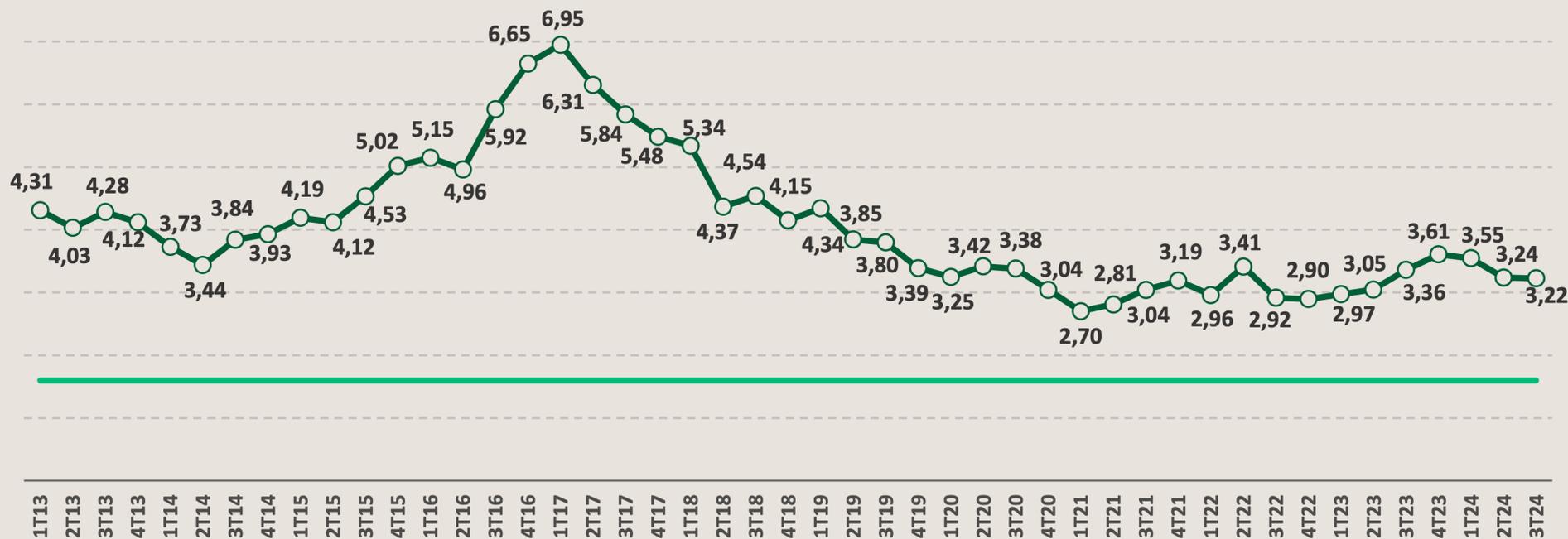
Covenant de Dívida



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

c. Risco Corporativo e Covenants

Covenant de Recebíveis



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

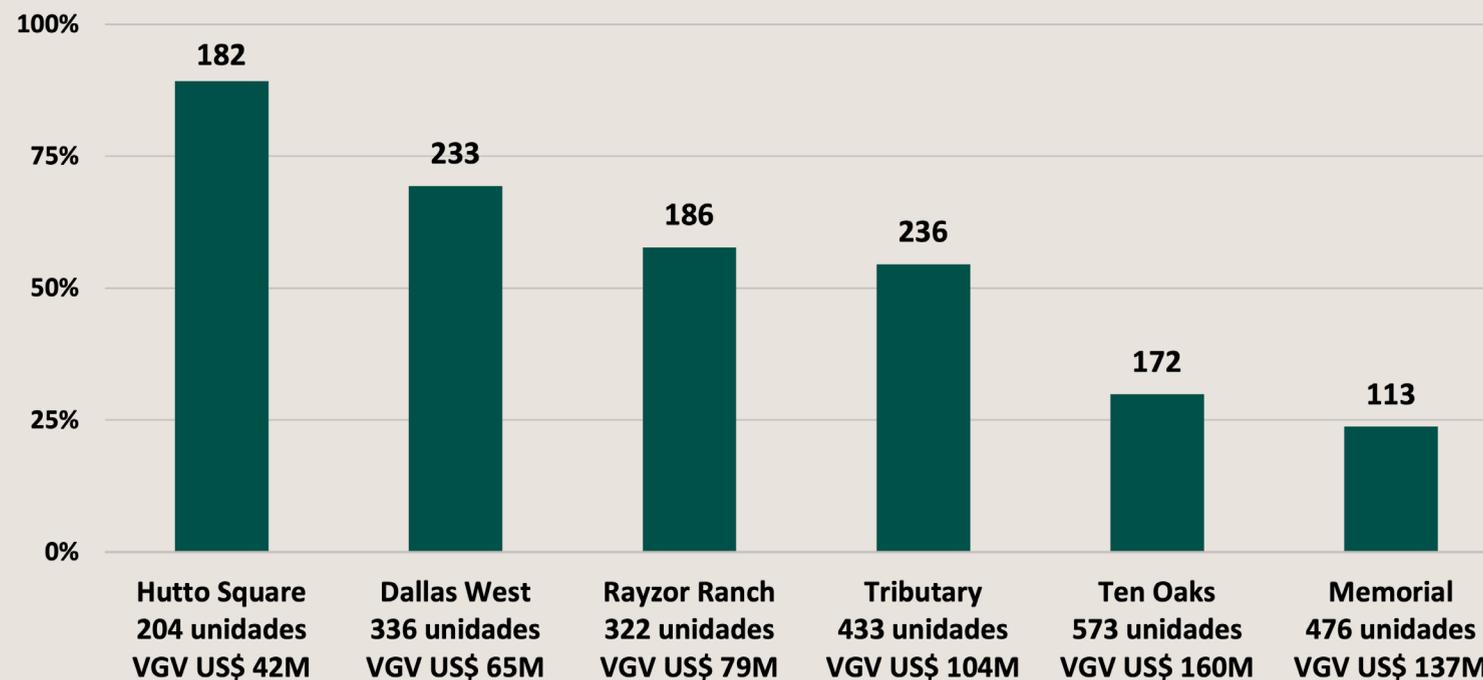
Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	3T24	2T24	3T23	Var. 3T24 x 2T24	Var. 3T24 x 3T23	9M24	9M23	Var. 9M24 x 9M23
Receita de Aluguel	34,2	21,5	8,5	59,4% ↑	303,9% ↑	70	17	306,5% ↑
SG&A	(60)	(56)	(39)	7,4% ↑	52,5% ↑	(169)	(116)	46,0% ↑
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	23	(14)	3	-	746,5% ↑	1	105	99,3% ↓
Lucro Líquido atribuível aos Acionistas	(52)	(61)	(14)	14,5% ↑	273,3% ↓	(158)	(17)	848,2% ↓
Indicadores Operacionais								
LAND BANK								
VGW (R\$ bilhões)	16,9	16,8	14,4	0,3% ↑	16,8% ↑	16,9	14,4	16,8% ↑
Unidades	9.029	9.072	8.988	0,5% ↓	0,5% ↑	9.029	8.988	0,5% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	1.866	1.851	1.606	0,8% ↑	16,2% ↑	1.866	1.606	16,2% ↑
VENDAS								
VGW (R\$ milhões)	604	-	-	-	-	604	361	67,0% ↑
Unidades	365	-	-	-	-	365	269	35,4% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	1.655	-	-	-	-	1.655	1.342	23,4% ↑
ALUGUEL								
Novas Unidades Locadas	255	233	276	9,4% ↑	7,6% ↓	646	552	17,1% ↑
PRODUÇÃO								
Unidades	143	163	212	12,6% ↓	32,7% ↓	445	767	41,9% ↓
GERAÇÃO DE CAIXA TOTAL (R\$ mil)								
Financiamento dos projetos	183,9	(284,3)	(397,5)	164,7% ↓	146,3% ↓	(293,6)	(927,3)	68,3% ↓
Holding e demais desembolsos	(76,5)	(82,1)	(35,6)	6,8% ↓	115,1% ↑	(234,1)	(155,1)	50,9% ↑
Outros Indicadores								
ROE LTM	-18,8%	-15,1%	-3,5%	3,7 p.p. ↓	15,3 p.p. ↓	-18,8%	-3,5%	15,3 p.p. ↓
Dívida / Valor de Mercado dos Ativos*	42,4%	40,9%	29,5%	1,5 p.p. ↑	12,9 p.p. ↑	42,4%	29,5%	12,9 p.p. ↑

* Dívida não inclui MRV US, apenas Resia.

Pipeline Resia

Empreendimentos em processo de locação

Número de unidades alugadas • Acumulado em Set/2024



VGV TOTAL:

**US\$
587 M**

**R\$
3,2 B**

NAV Resia

O NAV do 3T24 foi ajustado com base na nova projeção de Cap Rates dos projetos em construção e estabilização, em função do atual cenário macroeconômico dos EUA.

A **Taxa Interna de Retorno** (TIR) do investimento na Resia é de **3,5%**, considerando o NAV do 3T24.

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

Empreendimentos em operação e vendidos:

(NOI / Cap Rate) - Dívida.

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

Empreendimentos em locação e construção:

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

Terrenos:

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

NAV RESIA (valores em US\$)	2T19	2T24	3T24
Operação	109.853.896	274.384.267	231.938.734
Construção	27.979.811 -	18.833.722 -	13.493.539
Land bank	19.850.000	250.745.998	279.679.855
Holding	18.249.995	5.510.420 -	6.498.694
Aumento de capital @jul/19	10.000.000		
Total	185.933.702	511.806.963	491.626.356

US\$ 492 milhões x R\$ 5,45
= 2,7 bilhões

Considera a PTAX de 30/09/2024

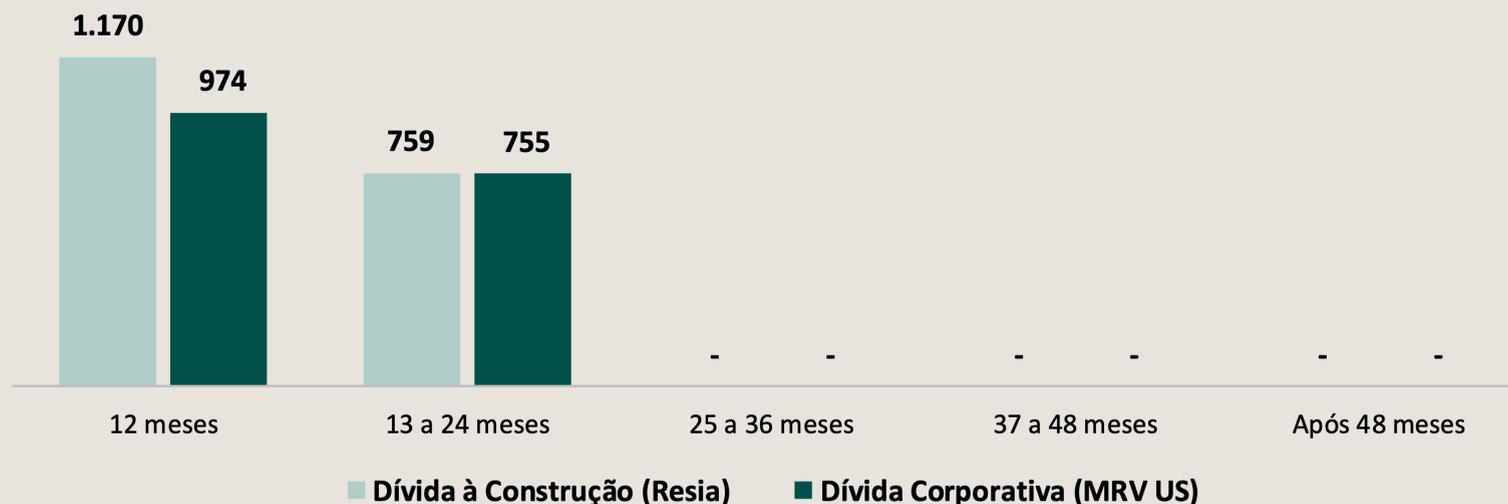
a. Dívida Líquida

Dívida Líquida (US\$ milhões)	set/24	jun/24	set/23	Var. Set/24 x Jun/24	Var. Set/24 x Set/23
Operação US (US\$)					
Dívida Total	671	692	565	3,0% ↓	18,7% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(41)	(43)	(30)	5,6% ↓	36,7% ↑
(+/-) Instrumentos Financeiros Derivativos	-	-	-	-	-
Dívida Líquida	630	649	536	2,9% ↓	17,7% ↑
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção)	231	256	207	9,6% ↓	11,5% ↑
Total do Patrimônio Líquido	320	344	314	7,0% ↓	1,8% ↑
Dívida Líquida / PL Total	197,0%	188,5%	170,4%	8,5 p.p. ↑	26,6 p.p. ↑
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção) / PL	72,3%	74,4%	66,0%	2,1 p.p. ↓	6,3 p.p. ↑
Dívida / Valor de Mercado dos Ativos*	42,4%	40,9%	29,5%	1,5 p.p. ↑	12,9 p.p. ↑

* Dívida não inclui MRV US, apenas Resia.

b. Detalhamento da Dívida

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



* Não considera os custos de captação

Dívida em Moeda Estrangeira	Taxa Contratada (a.a.)	Saldo Devedor Set/24 US\$ milhões	Saldo Devedor Set/24 R\$ milhões
Financiamento à Construção (Análogo ao SFH)	SOFR 1M + 2,25% a 4,25%; Term SOFR + 4,25% a 5,88%; BSBY 1M + 2,25% a 2,35%; WSJ Prime + 0,35%; Pré 10,97% a 11,50%	354	1.929
Dívida Corporativa	Pré-fixada 3,8% a 4,37%; SOFR 3M + 2,89%; Term SOFR + 3,20%; WSJ Prime + 0,35%	317	1.729
Custo de Captação		(0)	(2)
Total		671	3.657

Relações com Investidores

Ricardo Paixão Pinto Rodrigues

Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

Augusto Pinto de Moura Andrade

Diretor de Relações com Investidores

E-mail: ri@mrv.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	3T24					2T24				
	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	2.309.975	60.375	35.398	34.230	2.439.978	2.090.177	42.060	133.820	21.471	2.287.528
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(1.696.459)	(30.570)	(25.794)	(42.485)	(1.795.308)	(1.546.019)	(21.635)	(90.516)	(24.406)	(1.682.576)
Lucro bruto	613.516	29.805	9.604	(8.255)	644.670	544.158	20.425	43.304	(2.935)	604.952
<i>Margem Bruta</i>	26,6%	49,4%	27,1%	-24,1%	26,4%	26,0%	48,6%	32,4%	-13,7%	26,4%
<i>Margem Bruta ex-juros</i>	30,1%	53,6%	27,1%	-24,1%	29,8%	29,4%	53,8%	32,4%	-13,7%	29,6%
Receitas (despesas) operacionais	(403.599)	(16.940)	243	(37.399)	(457.695)	(359.847)	(14.473)	(10.690)	(69.597)	(454.607)
Despesas Comerciais	(196.241)	(8.141)	(2.498)	(26)	(206.906)	(183.102)	(5.863)	(3.026)	(1.264)	(193.255)
Despesas Comercias /ROL	8,5%	13,5%	7,1%	0,1%	8,5%	8,8%	13,9%	2,3%	5,9%	8,4%
Despesas Gerais e Administrativas	(121.495)	(5.803)	(3.568)	(60.001)	(190.867)	(108.094)	(6.238)	(3.106)	(54.607)	(172.045)
G&A / ROL	5,3%	9,6%	10,1%	175,3%	7,8%	5,2%	14,8%	2,3%	254,3%	7,5%
Outras receitas (despesas) operacionais	(42.236)	(2.050)	6.309	22.628	(15.349)	(39.261)	(881)	(4.558)	(13.726)	(58.426)
Resultado de equivalência patrimonial	(43.627)	(946)	-	-	(44.573)	(29.390)	(1.491)	-	-	(30.881)
Resultado operacional antes do result. fin.	209.917	12.865	9.847	(45.654)	186.975	184.311	5.952	32.614	(72.532)	150.345
Resultado financeiro	(112.306)	(11.148)	(8.808)	(28.006)	(160.268)	(168.787)	(8.536)	(1.706)	(15.014)	(194.043)
Despesas Financeiras	(210.712)	(15.667)	(9.027)	(29.797)	(265.203)	(270.362)	(13.041)	(1.974)	(17.527)	(302.904)
Receitas Financeiras	63.773	3.824	219	1.791	69.607	71.376	3.825	268	2.513	77.982
Receitas Financeiras provenientes dos clientes ¹	34.634	694	-	-	35.328	30.198	681	-	-	30.879
Resultado antes do IR e CS	97.611	1.717	1.039	(73.660)	26.707	15.523	(2.583)	30.908	(87.546)	(43.698)
Imposto de renda e contribuição social	(45.479)	(2.129)	(48)	17.573	(30.083)	(40.215)	(4.612)	(1.992)	21.456	(25.363)
Resultado Líquido do Período	52.132	(412)	991	(56.087)	(3.376)	(24.692)	(7.195)	28.916	(66.090)	(69.061)
Lucro atribuível a participações não controladoras	5.984	7.130	-	(3.768)	9.346	(115)	7.313	-	(4.926)	2.272
Resultado Líquido dos Acionistas da Controladora	46.149	(7.543)	991	(52.319)	(12.722)	(24.577)	(14.508)	28.916	(61.164)	(71.333)
<i>Margem Líquida</i>	2,0%	-12,5%	2,8%	-152,8%	-0,5%	-1,2%	-34,5%	21,6%	-284,9%	-3,1%
Resultado Líquido Ajustado Acionistas da Control.*	76.186	(7.543)	991	(52.319)	17.315	76.108	(14.508)	28.916	(61.164)	29.352
<i>Margem Líquida Ajustada</i>	3,3%	-12,5%	2,8%	-152,8%	0,7%	3,6%	-34,5%	21,6%	-284,9%	1,3%

¹ Receitas Financeiras provenientes dos clientes por Incorporação de imóveis.

*Ajuste exclui os efeitos de Equity swap, marcações a mercado das dívidas, ganho (perda) com swap de fluxo de caixa, perda relativa a liquidação dos contratos de swap de valor justo no 3T24, e perda na venda de terreno no 3T24.

Observação: os Resultados do Grupo são apresentados por tipo societário, e não por segmento operacional conforme demonstrado na Nota Explicativa 21 – Informação por Segmento. Todos os números foram arredondados para o milhar mais próximo. Quando comparados às demonstrações financeiras podem apresentar divergências devido as casas decimais.

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

Resultado MRV&Co - valores em R\$ mil	9M24					9M23				
	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	6.254.031	138.525	170.459	69.916	6.632.931	5.342.919	126.111	2.926	17.199	5.489.155
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(4.616.222)	(73.624)	(117.009)	(83.215)	(4.890.070)	(4.162.102)	(86.299)	(1.857)	(19.659)	(4.269.917)
Lucro bruto	1.637.809	64.901	53.450	(13.299)	1.742.861	1.180.817	39.812	1.069	(2.460)	1.219.238
<i>Margem Bruta</i>	26,2%	46,9%	31,4%	-19,0%	26,3%	22,1%	31,6%	36,5%	-14,3%	22,2%
<i>Margem Bruta ex-juros</i>	29,7%	51,8%	31,4%	-19,0%	29,7%	25,7%	35,9%	36,5%	-14,3%	25,8%
Receitas (despesas) operacionais	(1.099.702)	(47.133)	(16.424)	(168.512)	(1.331.771)	(1.015.728)	(55.451)	(31.212)	(10.991)	(1.113.382)
Despesas Comerciais	(547.855)	(19.188)	(8.430)	(1.290)	(576.763)	(524.498)	(17.246)	(6.284)	(1.094)	(549.122)
Despesas Comerciais /ROL	8,8%	13,9%	4,9%	1,8%	8,7%	9,8%	13,7%	214,8%	6,4%	10,0%
Despesas Gerais e Administrativas	(335.867)	(18.849)	(9.436)	(167.916)	(532.068)	(314.194)	(24.066)	(6.203)	(114.768)	(459.231)
G&A / ROL	5,4%	13,6%	5,5%	240,2%	8,0%	5,9%	19,1%	212,0%	667,3%	8,4%
Outras receitas (despesas) operacionais	(115.201)	(5.092)	1.442	694	(118.157)	(113.417)	(10.305)	(18.725)	104.871	(37.576)
Resultado de equivalência patrimonial	(100.779)	(4.004)	-	-	(104.783)	(63.619)	(3.834)	-	-	(67.453)
Resultado operacional antes do result. fin.	538.107	17.768	37.026	(181.811)	411.090	165.089	(15.639)	(30.143)	(13.451)	105.856
Resultado financeiro	(504.436)	(24.530)	(13.376)	(49.954)	(592.296)	(59.231)	(21.984)	1.611	(8.987)	(88.591)
Despesas Financeiras	(798.618)	(38.904)	(14.541)	(56.124)	(908.187)	(286.491)	(29.284)	(136)	(19.932)	(335.843)
Receitas Financeiras	203.353	12.273	1.165	6.170	222.961	144.496	4.962	1.747	10.945	162.150
Receitas Financeiras provenientes dos clientes ¹	90.829	2.101	-	-	92.930	82.764	2.338	-	-	85.102
Resultado antes do IR e CS	33.671	(6.762)	23.650	(231.765)	(181.206)	105.858	(37.623)	(28.532)	(22.438)	17.265
Imposto de renda e contribuição social	(109.549)	(7.883)	(2.259)	60.825	(58.866)	77.753	(7.452)	(263)	6.188	76.226
Resultado Líquido do Período	(75.878)	(14.645)	21.391	(170.940)	(240.072)	183.611	(45.075)	(28.795)	(16.250)	93.491
Lucro atribuível a participações não controladoras	6.849	19.577	-	(13.144)	13.282	5.488	12.463	-	392	18.343
Resultado Líquido dos Acionistas da Controladora	(82.728)	(34.221)	21.391	(157.796)	(253.354)	178.123	(57.538)	(28.795)	(16.642)	75.148
<i>Margem Líquida</i>	-1,3%	-24,7%	12,5%	-225,7%	-3,8%	3,3%	-45,6%	-984,1%	-96,8%	1,4%
Resultado Líquido Ajustado Acionistas da Control.*	206.255	(34.221)	21.391	(157.796)	35.629	(101.662)	(51.738)	(28.795)	(16.642)	(198.837)
<i>Margem Líquida Ajustada</i>	3,3%	-24,7%	12,5%	-225,7%	0,5%	-1,9%	-41,0%	-984,1%	-96,8%	-3,6%

¹ Receitas Financeiras provenientes dos clientes por Incorporação de imóveis.

* Ajuste exclui os efeitos de Equity swap, marcações a mercado das dívidas, ganho (perda) com swap de fluxo de caixa, perda relativa a liquidação dos contratos de swap de valor justo no 3T24, e perda na venda de terreno no 3T24.

Observação: os Resultados do Grupo são apresentados por tipo societário, e não por segmento operacional conforme demonstrado na Nota Explicativa 21 – Informação por Segmento. Todos os números foram arredondados para o milhar mais próximo. Quando comparados às demonstrações financeiras podem apresentar divergências devido as casas decimais.

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

Consolidado (R\$ milhões)	3T24	2T24	3T23	Var. 3T24 x 2T24	Var. 3T24 x 3T23	9M24	9M23	Var. 9M24 x 9M23
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS								
Lucro Líquido do Período	(3)	(69)	(140)	95,1% ↑	97,6% ↑	(240)	93	-
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa aplicado nas atividades operacionais	404	435	341	7,1% ↓	18,5% ↑	1.285	504	155,2% ↑
(Aumento) redução nos ativos operacionais	23	(629)	(260)	-	-	(1.031)	(851)	21,1% ↓
Aumento (redução) nos passivos operacionais	58	162	65	63,9% ↓	10,6% ↓	119	24	401,4% ↑
Juros pagos durante o exercício	(18)	(18)	(608)	3,9% ↑	97,1% ↑	(56)	(659)	91,5% ↑
Imposto de renda e contribuição social pagos durante o exercício	(38)	(33)	(42)	13,9% ↓	9,3% ↑	(103)	(131)	21,0% ↑
Realização de manutenção de imóveis	(22)	(21)	(23)	4,4% ↓	3,7% ↑	(63)	(75)	16,5% ↑
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(42)	(36)	(36)	15,8% ↓	14,6% ↓	(111)	(101)	10,6% ↓
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	363	(210)	(703)	-	-	(200)	(1.196)	83,3% ↑
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO								
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	(58)	347	326	-	-	455	298	52,7% ↑
Adiantamentos a empresas ligadas	(10)	(10)	(11)	5,2% ↓	2,1% ↑	(27)	(85)	67,7% ↑
Recebimento de empresas ligadas	6	7	6	10,1% ↓	5,1% ↓	19	78	76,3% ↓
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	(11)	(2)	(3)	348,3% ↓	224,9% ↓	(9)	(7)	34,4% ↓
Pagamento por aquisição de controlada / participação societária	(1)	14	(6)	-	86,1% ↑	(8)	(38)	79,7% ↑
Recebimento pela venda de controladas	88	43	(5)	106,4% ↑	-	131	397	67,1% ↓
Aquisições / adições de propriedades para investimento	(261)	(255)	(436)	2,7% ↓	40,0% ↑	(723)	(1.288)	43,8% ↑
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(66)	(76)	(56)	13,4% ↑	17,5% ↓	(203)	(179)	13,6% ↓
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento	(313)	68	(184)	-	70,3% ↓	(366)	(822)	55,5% ↑

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

Consolidado (R\$ milhões)	3T24	2T24	3T23	Var. 3T24 x 2T24	Var. 3T24 x 3T23	9M24	9M23	Var. 9M24 x 9M23
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO								
Recebimento pela emissão de ações	-	-	954	-	100,0% ↓	4	954	99,5% ↓
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas	11	(69)	67	-	83,9% ↓	51	42	20,4% ↑
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures	1.061	705	654	50,4% ↑	62,3% ↑	2.797	3.040	8,0% ↓
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(1.173)	(868)	(1.117)	35,2% ↓	5,1% ↓	(2.765)	(2.418)	14,4% ↓
Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	(267)	(145)	-	84,0% ↓	-	(590)	-	-
Adição de outros passivos financeiros	(0)	9	57	-	-	49	57	13,9% ↓
Venda de recebíveis	545	557	393	2,2% ↓	38,6% ↑	1.724	1.132	52,3% ↑
Valores pagos de passivo de cessão	(188)	(200)	(141)	6,1% ↑	33,5% ↓	(589)	(339)	73,5% ↓
Recebimentos de instrumentos financeiros derivativos	26	(13)	(43)	-	-	(45)	(352)	87,2% ↑
Transações de capital	(151)	(1)	(77)	20128,2% ↓	95,3% ↓	(136)	(87)	56,3% ↓
Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores, líquido	(29)	10	(66)	-	56,4% ↑	(36)	14	-
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(166)	(15)	682	1029,2% ↓	-	465	2.043	77,2% ↓
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	7	21	11	68,7% ↓	40,3% ↓	34	(18)	-
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(109)	(136)	(193)	19,7% ↑	43,5% ↑	(67)	6	-
Caixa e equivalentes de caixa								
No início do período	449	585	610	23,2% ↓	26,3% ↓	407	734	44,6% ↓
No fim do período	340	449	740	24,3% ↓	54,1% ↓	340	740	54,1% ↓

Anexo III

Balanço

Patrimonial

Consolidado

MRV&CO

[R\$ milhões]

ATIVO	30/09/2024	30/06/2024	30/09/2023	Var. Set/24 x Jun/24	Var. Set/24 x Set/23
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	340	449	740	24,3% ↓	54,1% ↓
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	1.855	1.729	1.522	7,3% ↑	21,8% ↑
Clientes por incorporação de imóveis	3.036	2.973	2.500	2,1% ↑	21,5% ↑
Clientes por prestação de serviços	438	357	235	22,5% ↑	86,4% ↑
Estoques (Imóveis a comercializar)	4.990	5.100	4.663	2,1% ↓	7,0% ↑
Tributos Correntes a Recuperar	189	163	129	16,1% ↑	46,9% ↑
Despesas antecipadas	186	171	135	8,6% ↑	37,5% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	85	-	100,0% ↓
Outros ativos	248	101	126	145,5% ↑	97,5% ↑
Total do ativo circulante	11.282	11.043	10.135	2,2% ↑	11,3% ↑
PPIs - Ativos não circulantes mantidos para venda	978	1.600	578	38,8% ↓	69,2% ↑
NÃO CIRCULANTE					
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	668	737	436	9,3% ↓	53,4% ↑
Clientes por incorporação de imóveis	3.113	2.830	2.204	10,0% ↑	41,3% ↑
Estoques (Imóveis a comercializar)	3.672	3.468	3.840	5,9% ↑	4,4% ↓
Impostos diferidos ativos	223	206	200	8,1% ↑	3,1% ↑
Créditos com empresas ligadas	97	92	84	5,9% ↑	15,7% ↑
Despesas antecipadas	227	210	121	7,9% ↑	87,3% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	-	17	98	100,0% ↓	100,0% ↓
Outros ativos não circulantes	729	673	617	8,3% ↑	18,2% ↑
Participações em Investidas	327	302	248	8,2% ↑	32,0% ↑
Propriedades para investimento	4.598	4.543	4.487	1,2% ↑	2,5% ↑
Imobilizado	1.237	1.164	858	6,2% ↑	44,1% ↑
Intangível	180	183	181	1,5% ↓	0,5% ↓
Total do ativo não circulante	15.071	14.426	13.374	4,5% ↑	12,7% ↑
TOTAL DO ATIVO	27.332	27.069	24.087	1,0% ↑	13,5% ↑

Anexo III

Balanço

Patrimonial

Consolidado

MRV&CO

[R\$ milhões]

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30/09/2024	30/06/2024	30/09/2023	Var. Set/24 x Jun/24	Var. Set/24 x Set/23
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	829	734	688	12,9% ↑	20,5% ↑
Contas a pagar por aquisição de investimento	11	11	29	0,5% ↑	60,2% ↓
Instrumentos financeiros derivativos	33	70	-	52,5% ↓	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	2.946	2.352	1.363	25,3% ↑	116,1% ↑
Contas a pagar por aquisição de terrenos	896	896	798	0,0% ↓	12,3% ↑
Adiantamentos de clientes	222	258	276	14,2% ↓	19,8% ↓
Obrigações sociais e trabalhistas	276	231	229	19,8% ↑	20,7% ↑
Obrigações fiscais	149	146	200	1,8% ↑	25,6% ↓
Provisão para manutenção de imóveis	94	87	70	8,3% ↑	34,1% ↑
Impostos diferidos passivos	81	70	69	14,7% ↑	16,9% ↑
Passivo a descoberto - Investimentos	501	492	487	1,9% ↑	2,9% ↑
Passivo de cessão	567	471	386	20,5% ↑	47,1% ↑
Outras contas a pagar	557	544	434	2,4% ↑	28,2% ↑
Total do passivo circulante	7.162	6.363	5.028	12,6% ↑	42,4% ↑
Empréstimos e financiamentos - ANC mantidos para venda	447	793	344	43,7% ↓	29,9% ↑
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Contas a pagar por aquisição de investimento	16	17	10	5,3% ↓	58,9% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	61	63	48	2,4% ↓	27,3% ↑
Empréstimos, financiamentos e debêntures	5.487	5.917	6.334	7,3% ↓	13,4% ↓
Contas a pagar por aquisição de terrenos	2.413	2.377	2.547	1,5% ↑	5,3% ↓
Adiantamentos de clientes	166	146	225	13,9% ↑	26,4% ↓
Provisão para manutenção de imóveis	223	215	199	3,9% ↑	12,4% ↑
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	115	115	95	0,2% ↓	21,4% ↑
Impostos diferidos passivos	86	73	102	17,1% ↑	15,9% ↓
Passivo de cessão	2.835	2.504	1.046	13,2% ↑	171,0% ↑
Outras contas a pagar	833	852	512	2,2% ↓	62,5% ↑
Total do passivo não circulante	12.234	12.277	11.118	0,3% ↓	10,0% ↑
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	6.570	6.644	6.863	1,1% ↓	4,3% ↓
Participações não controladoras	918	992	735	7,4% ↓	25,0% ↑
Total do Patrimônio Líquido	7.488	7.636	7.597	1,9% ↓	1,4% ↓
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	27.332	27.069	24.087	1,0% ↑	13,5% ↑

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

Balanco Patrimonial MRV US

ATIVO (US\$ Milhares)	30/09/2024	30/06/2024	30/09/2023	Var. Set/24 x Jun/24	Var. Set/24 x Set/23
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	31.636	34.218	19.776	7,5% ↓	60,0% ↑
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	9.118	8.963	10.042	1,7% ↑	9,2% ↓
Clientes por prestação de serviços	783	350	746	123,7% ↑	5,0% ↑
Estoques (Imóveis a comercializar)	12.488	10.478	-	19,2% ↑	-
Tributos Correntes a Recuperar	1.112	1.112	-	0,0% ↑	-
Despesas antecipadas	2.464	1.868	1.067	31,9% ↑	130,9% ↑
Outros ativos	36.808	3.821	11.906	863,3% ↑	209,2% ↑
Total do ativo circulante	94.409	60.810	43.537	55,3% ↑	116,8% ↑
PPIs - Ativos não circulantes mantidos para venda	179.578	287.763	115.471	37,6% ↓	55,5% ↑
NÃO CIRCULANTE					
Impostos diferidos ativos	6.419	3.289	2.429	95,2% ↑	164,3% ↑
Outros ativos não circulantes	1.826	1.859	4.832	1,8% ↓	62,2% ↓
Participações em investidas	11.302	9.297	2.047	21,6% ↑	452,1% ↑
Propriedades para Investimento	801.509	765.234	821.131	4,7% ↑	2,4% ↓
Imobilizado	72.247	62.194	26.377	16,2% ↑	173,9% ↑
Intangível	2.125	2.234	1.696	4,9% ↓	25,3% ↑
Total do ativo não circulante	895.428	844.107	858.512	6,1% ↑	4,3% ↑
TOTAL DO ATIVO	1.169.415	1.192.680	1.017.520	2,0% ↓	14,9% ↑

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

Balanco Patrimonial MRV US

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (US\$ Milhares)	30/09/2024	30/06/2024	30/09/2023	Var. Set/24 x Jun/24	Var. Set/24 x Set/23
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	26.995	27.333	40.543	1,2% ↓	33,4% ↓
Empréstimos, financiamentos e debêntures	311.445	255.002	50.709	22,1% ↑	514,2% ↑
Obrigações sociais e trabalhistas	4.804	3.605	4.251	33,3% ↑	13,0% ↑
Obrigações fiscais	-	-	12.311	-	100,0% ↓
Outras contas a pagar	39.197	16.695	10.958	134,8% ↑	257,7% ↑
Total do passivo circulante	382.441	302.635	118.772	26,4% ↑	222,0% ↑
Empréstimos e financiamentos - ANC mantidos para venda	82.030	142.672	68.680	42,5% ↓	19,4% ↑
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos, financiamentos e debêntures	277.688	294.500	446.080	5,7% ↓	37,7% ↓
Impostos diferidos passivos	-	42	6.802	100,0% ↓	100,0% ↓
Outras contas a pagar	107.212	108.524	62.804	1,2% ↓	70,7% ↑
Total do passivo não circulante	384.900	403.066	515.686	4,5% ↓	25,4% ↓
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	184.650	200.014	214.403	7,7% ↓	13,9% ↓
Participações não controladoras	135.394	144.293	99.979	6,2% ↓	35,4% ↑
Total do Patrimônio Líquido	320.044	344.307	314.382	7,0% ↓	1,8% ↑
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.169.415	1.192.680	1.017.520	2,0% ↓	14,9% ↑

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

Demonstração do Resultado MRV US

em US\$ milhares	3T24	2T24	3T23	Var. 3T24 x 2T24	Var. 3T24 x 3T23	9M24	9M23	Var. 9M24 x 9M23
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	6.173	4.104	1.732	50,4% ↑	256,3% ↑	13.144	3.479	277,8% ↑
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(7.662)	(4.669)	(1.602)	64,1% ↑	378,4% ↑	(15.624)	(3.987)	291,9% ↑
LUCRO BRUTO	(1.489)	(564)	131	163,9% ↑	1240,0% ↓	(2.480)	(508)	388,2% ↑
<i>Margem Bruta</i>	<i>-24,1%</i>	<i>-13,7%</i>	<i>7,5%</i>	<i>10,4 p.p. ↓</i>	<i>31,7 p.p. ↓</i>	<i>-18,9%</i>	<i>-14,6%</i>	<i>4,3 p.p. ↓</i>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS								
Despesas comerciais	(5)	(245)	(100)	98,1% ↓	95,4% ↓	(249)	(218)	14,3% ↑
Despesas gerais e administrativas	(10.820)	(10.481)	(7.964)	3,2% ↑	35,9% ↑	(32.085)	(23.018)	39,4% ↑
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	4.087	(2.663)	574	-	611,4% ↑	(226)	21.450	101,1% ↓
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	(8.227)	(13.953)	(7.359)	41,0% ↓	11,8% ↓	(35.040)	(2.294)	1427,7% ↓
RESULTADO FINANCEIRO								
Despesas financeiras	(5.374)	(3.310)	1.876	62,4% ↑	386,4% ↓	(10.457)	(3.944)	165,1% ↑
Receitas financeiras	323	483	1.149	33,1% ↓	71,9% ↓	1.183	2.193	46,1% ↓
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(13.277)	(16.780)	(4.334)	20,9% ↑	206,4% ↓	(44.314)	(4.044)	995,7% ↓
Imposto de renda e contribuição social	3.171	3.982	1.025	20,4% ↓	209,4% ↑	11.522	1.047	1000,2% ↑
LUCRO DO PERÍODO	(10.107)	(12.798)	(3.309)	21,0% ↑	205,4% ↓	(32.792)	(2.997)	994,1% ↓
LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS	(679)	(948)	(372)	28,4% ↑	82,5% ↓	(2.528)	93	2830,9% ↓
LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA CONTROLADORA	(9.428)	(11.850)	(2.937)	20,4% ↑	221,0% ↓	(30.264)	(3.090)	879,5% ↓
<i>Margem líquida</i>	<i>-152,7%</i>	<i>-288,7%</i>	<i>-169,5%</i>	<i>136,0 p.p. ↑</i>	<i>16,8 p.p. ↑</i>	<i>-230,2%</i>	<i>-88,8%</i>	<i>141,4 p.p. ↓</i>

Glossário

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

Glossário

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

Glossário

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

Aviso

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

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

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

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

Relacionamento com Auditores Independentes

Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/22 informamos que os nossos auditores independentes – Ernst & Young Auditores Independentes (“EY”) – não prestaram durante os primeiros nove meses de 2024 serviços relevantes além dos relacionados à auditoria externa.

A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Sobre a MRV&CO

A MRV Engenharia e Participações é a maior incorporadora e construtora da América Latina no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares, com 45 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.