

# Prévia Operacional

# 4T22

# MRV & CO



## RESIA

## SENSIA

INCORPORADORA



Sensja  
Ponta Negra



## MRV

## Luggo



Luggo  
Cabral



## Urba

Urba  
Parque Atlanta

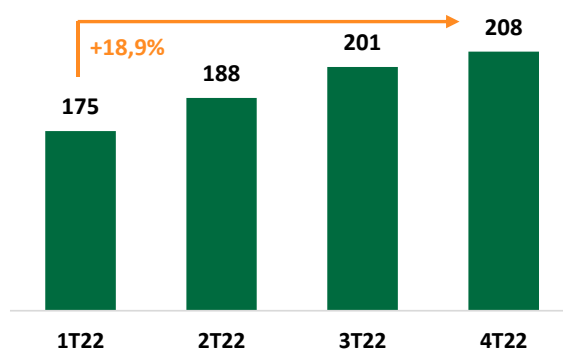
## Prévia Operacional 4T22

Belo Horizonte, 18 de janeiro de 2023 – MRV Engenharia e Participações S.A. (B3: MRVE3), maior construtora residencial da América Latina, anuncia dados preliminares e não auditados de lançamentos, vendas contratadas, banco de terrenos, unidades produzidas, concluídas, repassadas, geração de caixa e distratos do 4º trimestre de 2022.

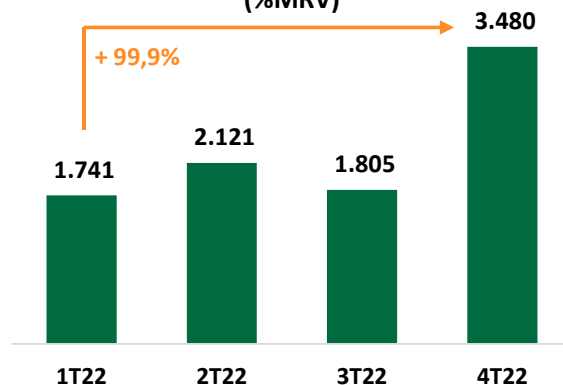
### DESTAQUES

- **Venda de mais um empreendimento da Resia:** Oak Enclave, localizado na Florida, Estados Unidos, totalizando **420 unidades** e um VGV de **US\$ 113 milhões** (100%);
- **Lançamento do empreendimento Pine Ridge, nos EUA:** Com o início das negociações de venda do empreendimento, previsto para 2T23 com um total de **288 unidades** e um VGV de **US\$ 86,2 milhões** (100%);
- **Aumento de 22,7% no ticket médio da MRV Incorporação no comparativo com o 4T21**, alcançando a marca de R\$ 208 mil no 4T22;
- **Lançamento MRV Incorporação:** Total de **R\$ 2,76 bilhões** em VGV lançado (%MRV), que representam **12.508 unidades** lançadas (%MRV) no trimestre, **um aumento de 74,8% em relação ao 3T22** e de **12% frente ao 4T21**;
- **Lançamento de 2 novos empreendimentos Luggo dentro do acordo de investimento com a Brookfield:** Total de **517 Unidades** e um VGV de **R\$ 198 milhões**.

Evolução Ticket Médio  
(MRV Incorporação)



Lançamentos MRV&Co - R\$ milhões  
(%MRV)



DADOS OPERACIONAIS

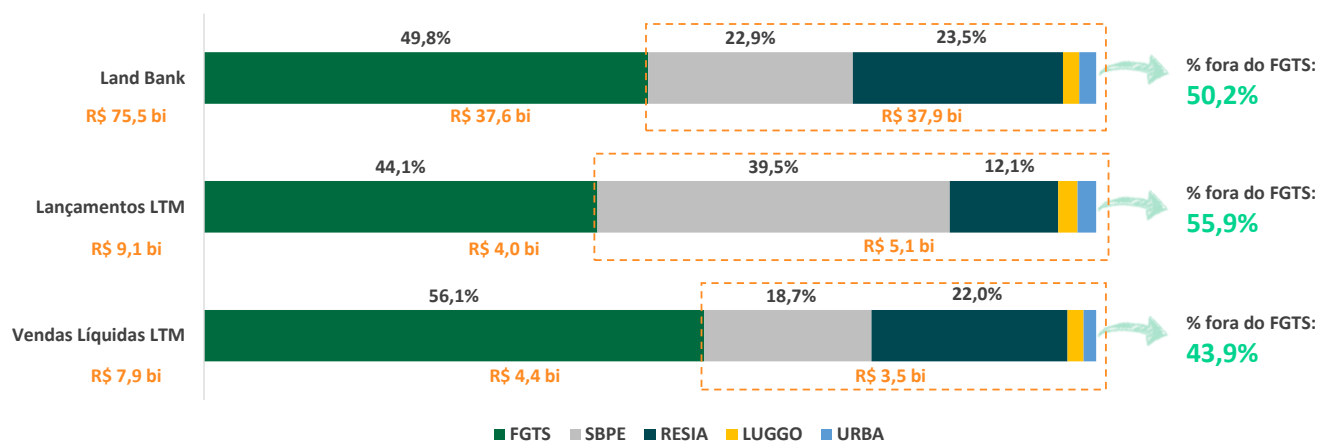
Clique e acesse os dados em Excel



MRV&Co

Indicadores Operacionais (%MRV)	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
<b>LAND BANK</b>								
VGV (R\$ bilhões)	75,5	78,3	72,9	3,6% ↓	3,5% ↑	75,5	72,9	3,5% ↑
Unidades	289.571	300.569	347.254	3,7% ↓	16,6% ↓	289.571	347.254	16,6% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	261	261	210	0,1% ↑	24,2% ↑	261	210	24,2% ↑
<b>LANÇAMENTOS</b>								
VGV (R\$ milhões)	3.480	1.805	3.243	92,8% ↑	7,3% ↑	9.146	9.442	3,1% ↓
Unidades	14.098	7.426	12.479	89,9% ↑	13,0% ↑	36.086	44.651	19,2% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	247	243	260	1,6% ↑	5,0% ↓	253	211	19,9% ↑
<b>VENDAS</b>								
VGV (R\$ milhões)	2.062	1.464	2.402	40,8% ↑	14,2% ↓	7.877	8.101	2,8% ↓
Unidades	7.749	7.328	10.147	5,7% ↑	23,6% ↓	33.326	38.758	14,0% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	266	200	237	33,2% ↑	12,4% ↑	236	209	13,1% ↑
<b>REPASSES</b>								
Unidades	6.979	7.103	8.706	1,7% ↓	19,8% ↓	30.707	37.628	18,4% ↓
<b>PRODUÇÃO</b>								
Unidades	8.840	9.319	9.722	5,1% ↓	9,1% ↓	35.550	40.409	12,0% ↓
<b>PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO (PPI)</b>								
Em construção - VGV (R\$ milhões)	5.192	7.316	4.771	29,0% ↓	8,8% ↑	5.192	4.771	8,8% ↑
Em estabilização - VGV (R\$ milhões)	-	683	-	100,0% ↓	-	-	-	-
Estabilizadas - VGV (R\$ milhões)	-	-	261	-	100,0% ↓	-	261	100,0% ↓
<b>GERAÇÃO DE CAIXA (R\$ mil)</b>	<b>(539,5)</b>	<b>(1.220,3)</b>	<b>(150,6)</b>	<b>55,8% ↑</b>	<b>258,3% ↓</b>	<b>(2.233,9)</b>	<b>(554,0)</b>	<b>303,2% ↓</b>

4T22 (LTM)





## MRV Incorporação

Indicadores Operacionais (%MRV)	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
<b>LAND BANK</b>								
GVV (R\$ bilhões)	54,9	55,5	59,3	1,1% ↓	7,5% ↓	54,9	59,3	7,5% ↓
Unidades	262.933	273.118	323.644	3,7% ↓	18,8% ↓	262.933	323.644	18,8% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	209	203	183	2,8% ↑	13,9% ↑	209	183	13,9% ↑
<b>LANÇAMENTOS</b>								
<b>MRV (CVA + SBPE)</b>								
GVV (R\$ milhões)	2.764	1.542	2.140	79,3% ↑	29,2% ↑	7.153	7.025	1,8% ↑
Unidades	12.508	6.795	11.171	84,1% ↑	12,0% ↑	32.488	39.903	18,6% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	221	227	192	2,6% ↓	15,4% ↑	220	176	25,1% ↑
<b>SENSIA</b>								
GVV (R\$ milhões)	-	218	-	100,0% ↓	-	492	215	128,9% ↑
Unidades	-	360	-	100,0% ↓	-	912	543	68,0% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	-	606	-	100,0% ↓	-	539	396	36,2% ↑
<b>TOTAL INCORPORAÇÃO (MRV + SENSIA)</b>								
GVV (R\$ milhões)	2.764	1.760	2.140	57,0% ↑	29,2% ↑	7.645	7.240	5,6% ↑
Unidades	12.508	7.155	11.171	74,8% ↑	12,0% ↑	33.400	40.445	17,4% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	221	246	192	10,2% ↓	15,4% ↑	229	179	27,9% ↑
<b>VENDAS</b>								
<b>MRV (CVA + SBPE)</b>								
GVV (R\$ milhões)	1.448	1.396	1.449	3,8% ↑	0,0% ↓	5.795	5.977	3,0% ↓
Unidades	7.067	7.046	8.619	0,3% ↑	18,0% ↓	30.485	35.587	14,3% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	205	198	168	3,5% ↑	21,9% ↑	190	168	13,2% ↑
<b>SENSIA</b>								
GVV (R\$ milhões)	34	37	19	8,6% ↓	75,9% ↑	99	116	15,1% ↓
Unidades	62	67	45	7,5% ↓	38,0% ↑	194	297	34,8% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	542	549	425	1,2% ↓	27,5% ↑	510	392	30,1% ↑
<b>TOTAL INCORPORAÇÃO (MRV + SENSIA)</b>								
GVV (R\$ milhões)	1.482	1.432	1.468	3,5% ↑	1,0% ↑	5.894	6.093	3,3% ↓
Unidades	7.129	7.113	8.664	0,2% ↑	17,7% ↓	30.678	35.885	14,5% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	208	201	169	3,2% ↑	22,7% ↑	192	170	13,1% ↑
<b>REPASSE / VENDA DIRETA</b>								
Unidades Repassadas	6.952	7.065	8.660	1,6% ↓	19,7% ↓	30.550	37.456	18,4% ↓
Unidades Vendas Diretas	212	143	399	48,4% ↑	46,8% ↓	966	1.888	48,8% ↓
<b>PRODUÇÃO</b>								
Unidades	7.658	8.315	8.992	7,9% ↓	14,8% ↓	32.021	38.075	15,9% ↓
<b>GERAÇÃO DE CAIXA (R\$ mil)</b>	<b>(286,3)</b>	<b>(142,2)</b>	<b>(249,7)</b>	<b>101,4% ↓</b>	<b>14,7% ↓</b>	<b>(847,3)</b>	<b>(509,8)</b>	<b>66,2% ↓</b>

Aumento do Preço de Venda:

A operação de incorporação da MRV&Co finalizou o ano de 2022 com um expressivo aumento do ticket médio vendido, seguindo a estratégia de priorizar a recomposição da margem bruta. No comparativo entre o 4T22 e o 4T21, o ticket médio da MRV subiu 22,7%, alcançando a marca de R\$ 208 mil.

Lançamentos:

Com as melhores condições apresentadas pelo programa habitacional, a Companhia está mais confiante na absorção de seus produtos, graças a melhora na capacidade de compra dos clientes.

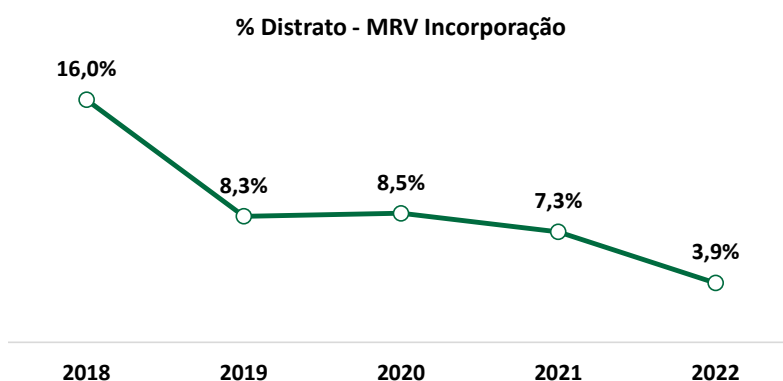
Com isso, a estratégia de lançamentos foi adaptada e no 4T22 foi lançado um total de 12.508 unidades, equivalentes a R\$ 2,76 bilhões em VGV (%MRV), aumento de 74,8% no número de unidades lançadas no comparativo com o 3T22.

A maior concentração de lançamentos na segunda metade do trimestre não permitiu que as vendas do 4T22 fossem impactadas positivamente pelo grande volume lançado, o que deve ser compensado nas vendas do 1T23.

### Vendas Líquidas:

**O 4T22 registrou um aumento de 3,5% no VGV de vendas líquidas da MRV Incorporação no comparativo com o 3T22 e manteve-se em linha com o VGV vendido no 4T21**, mesmo com o impacto de eventos como as eleições e a Copa do Mundo de futebol, que afetaram negativamente as vendas no período.

Os distratos da Companhia marcaram o patamar mais baixo desde 2013, alcançando a marca de 3,6% no 4T22 e de 3,9% no consolidado do ano de 2022.



### Geração de Caixa:

A queima de caixa reportada pela operação de incorporação da MRV&Co se deve ao atual nível de margem bruta reportada e deverá ser revertido gradualmente ao longo do ano de 2023, à medida que a margem bruta se recuperar.

No 4T22, a Provisão de Juros, aliado aos gastos com dívida e a marcação a mercado do *swap* de dívidas para CDI representaram um consumo de R\$ 229 milhões, um aumento de R\$ 88 milhões em relação ao 3T22.

Além dos impactos acima, despesas sazonais com G&A representaram um consumo de caixa adicional de R\$ 28 milhões no 4T22, em relação ao 3T22.

## Resia

Indicadores Operacionais (%MRV)	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
<b>LAND BANK</b>								
VGV (R\$ bilhões)	17,8	19,0	11,4	6,6% ↓	55,6% ↑	17,8	11,4	55,6% ↑
Unidades	10.236	9.234	7.402	10,8% ↑	38,3% ↑	10.236	7.402	38,3% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	1.736	2.060	1.543	15,7% ↓	12,6% ↑	1.736	1.543	12,6% ↑
<b>LANÇAMENTOS</b>								
VGV (R\$ milhões)	421	-	1.009	-	58,3% ↓	1.111	1.580	29,7% ↓
Unidades	269	-	645	-	58,3% ↓	662	1.102	39,9% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	1.562	-	1.564	-	0,1% ↓	1.677	1.434	17,0% ↑
<b>VENDAS</b>								
VGV (R\$ milhões)	551	-	771	-	28,5% ↓	1.730	1.755	1,5% ↓
Unidades	393	-	590	-	33,4% ↓	1.207	1.378	12,4% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	1.404	-	1.307	-	7,4% ↑	1.433	1.274	12,5% ↑
<b>PRODUÇÃO</b>								
Unidades	454	592	366	23,3% ↓	23,9% ↑	1.831	1.134	61,5% ↑
<b>PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO (PPI)</b>								
Em construção - VGV (R\$ milhões)	4.777	7.116	4.473	32,9% ↓	6,8% ↑	4.777	4.473	6,8% ↑
Em estabilização - VGV (R\$ milhões)	-	683	-	100,0% ↓	-	-	-	-
Estabilizadas - VGV (R\$ milhões)	-	-	261	-	100,0% ↓	-	261	100,0% ↓
<b>GERAÇÃO DE CAIXA (R\$ mil)</b>	<b>(132,6)</b>	<b>(967,1)</b>	<b>85,0</b>	<b>86,3% ↑</b>	<b>-</b>	<b>(1.297,2)</b>	<b>61,5</b>	<b>-</b>

**Lançamentos:**

Com o início das negociações de venda, no 4T22 foi lançado o empreendimento Pine Ridge, na Flórida, EUA, totalizando **269 unidades e um VGV de R\$ 421 milhões (%MRV)**. A previsão de venda do empreendimento é para o 2T23.

**Vendas:**

No 4T22 foi vendido o empreendimento Oak Enclave, também na Flórida, EUA, pelo **valor total de R\$ 551 milhões (%MRV), com um Yield on Cost de 7,4% e um Cap Rate de 5,68%**, representando uma Margem Bruta de 24%.

## Luggo

Indicadores Operacionais (%MRV)	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
<b>LAND BANK</b>								
VGV (R\$ bilhões)	1,4	2,2	0,8	37,1% ↓	76,6% ↑	1,4	0,8	76,6% ↑
Unidades	4.630	5.118	3.124	9,5% ↓	48,2% ↑	4.630	3.124	48,2% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	297	427	249,3	30,5% ↓	19,1% ↑	297	249	19,1% ↑
<b>LANÇAMENTOS</b>								
VGV (R\$ milhões)	198	-	38	-	424,9% ↑	198	428	53,8% ↓
Unidades	517	-	144	-	259,0% ↑	517	1.791	71,1% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	383	-	262	-	46,2% ↑	383	239	60,1% ↑
<b>VENDAS</b>								
VGV (R\$ milhões)	-	-	106	-	100,0% ↓	141	106	33,6% ↑
Unidades	-	-	432	-	100,0% ↓	600	432	38,9% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	-	-	245	-	100,0% ↓	236	245	3,8% ↓
<b>PRODUÇÃO</b>								
Unidades	106	90	188	17,6% ↑	43,5% ↓	436	709	38,6% ↓
<b>PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO (PPI)</b>								
Em construção - VGV (R\$ milhões)	415	201	298	107,0% ↑	39,4% ↑	415	298	39,4% ↑
Em estabilização - VGV (R\$ milhões)	-	-	-	-	-	-	-	-
Estabilizadas - VGV (R\$ milhões)	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>GERAÇÃO DE CAIXA (R\$ mil)</b>	<b>(50,1)</b>	<b>(42,7)</b>	<b>64,1</b>	<b>17,3% ↓</b>	<b>-</b>	<b>(10,4)</b>	<b>(25,7)</b>	<b>59,3% ↑</b>

## Lançamentos:

No 4T22 foram lançados mais 2 empreendimentos (Luggo Jardim Botânico e Luggo Samambaia) que tiveram suas obras iniciadas e fazem parte do acordo de investimento com a Brookfield. No total são 517 unidades que representam um VGV de R\$ 198 milhões.

## Urba

Indicadores Operacionais (%MRV)	4T22	3T22	4T21	Var. 4T22 x 3T22	Var. 4T22 x 4T21	2022	2021	Var. 2022 x 2021
<b>LAND BANK</b>								
VGV (R\$ bilhões)	1,4	1,6	1,4	10,4% ↓	5,6% ↑	1,4	1,4	5,6% ↑
Unidades	11.773	13.098	13.083	10,1% ↓	10,0% ↓	11.773	13.083	10,0% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	123	123	105	0,3% ↓	17,4% ↑	123	105	17,4% ↑
<b>LANÇAMENTOS</b>								
VGV (R\$ milhões)	98	45	57	119,2% ↑	71,8% ↑	193	194	0,6% ↓
Unidades	804	271	518	196,5% ↑	55,1% ↑	1.507	1.313	14,7% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	121	164	110	26,1% ↓	10,7% ↑	128	148	13,3% ↓
<b>VENDAS</b>								
VGV (R\$ milhões)	29	32	58	9,4% ↓	49,6% ↓	112	146	23,1% ↓
Unidades	227	215	462	5,6% ↑	50,8% ↓	840	1.063	21,0% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	128	149	125	14,2% ↓	2,5% ↑	134	137	2,7% ↓
<b>REPASSES</b>								
Unidades	27	38	46	28,9% ↓	41,3% ↓	157	172	8,6% ↓
<b>PRODUÇÃO</b>								
Unidades	622	322	176	93,2% ↑	253,4% ↑	1.263	490	157,6% ↑
<b>GERAÇÃO DE CAIXA (R\$ mil)</b>	<b>(70,5)</b>	<b>(68,3)</b>	<b>(50,0)</b>	<b>3,2% ↓</b>	<b>40,8% ↓</b>	<b>(78,9)</b>	<b>(80,1)</b>	<b>1,4% ↑</b>

## 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@mrv.com.br](mailto:ri@mrv.com.br)

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

## 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 43 anos de atuação, presente em 163 cidades, 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 05 macrorregiões. A MRV integra o Novo Mercado da B3 e é negociada com o código MRVE3 e compõe dentre outras a carteira teórica IBOV.