

# INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS 1T21

Cenarium  
Campinas - SP



Parque Prado  
Campinas - SP



Porto Bahamas  
Porto Alegre - RS



Banyan Ridge  
Florida - USA



Recanto Macaúba  
Ribeirão Preto - SP

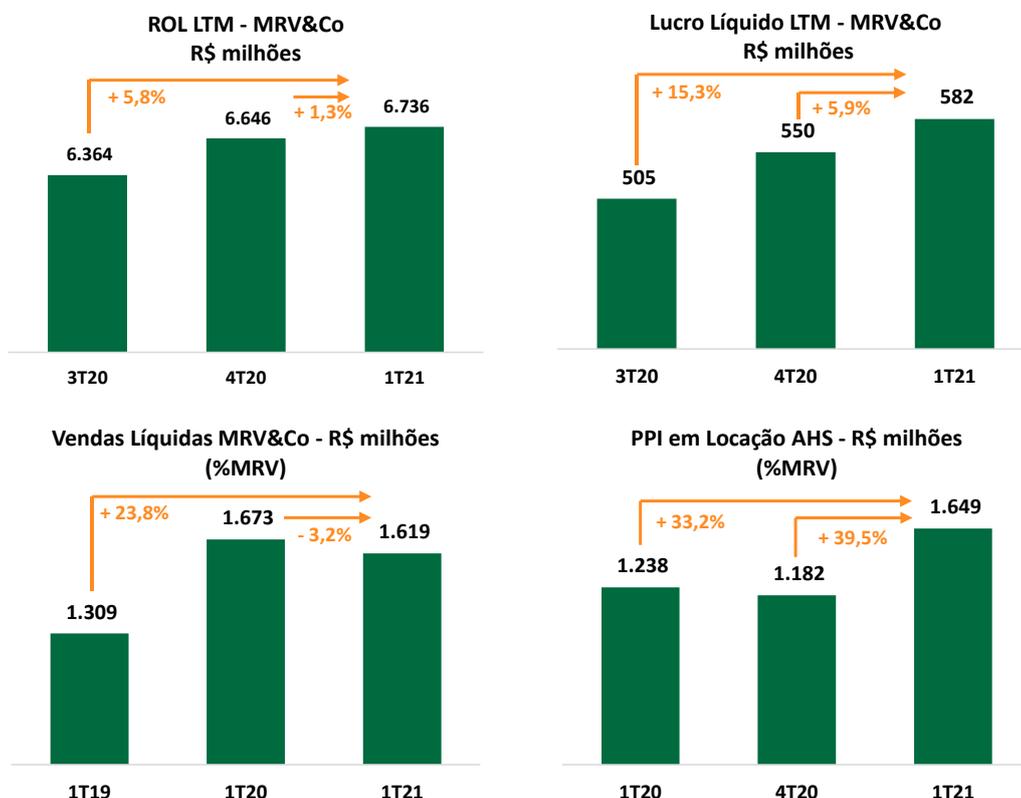


## Divulgação de Resultados 1T21

**Belo Horizonte, 12 de maio de 2021 – MRV Engenharia e Participações S.A. (B3: MRVE3)**, maior construtora residencial da América Latina, anuncia hoje seus resultados do primeiro trimestre de 2021. As informações financeiras são apresentadas em milhões de Reais (R\$ milhões), exceto quando indicado o contrário, e têm como base as informações contábeis consolidadas, que foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board – IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC.

### DESTAQUES

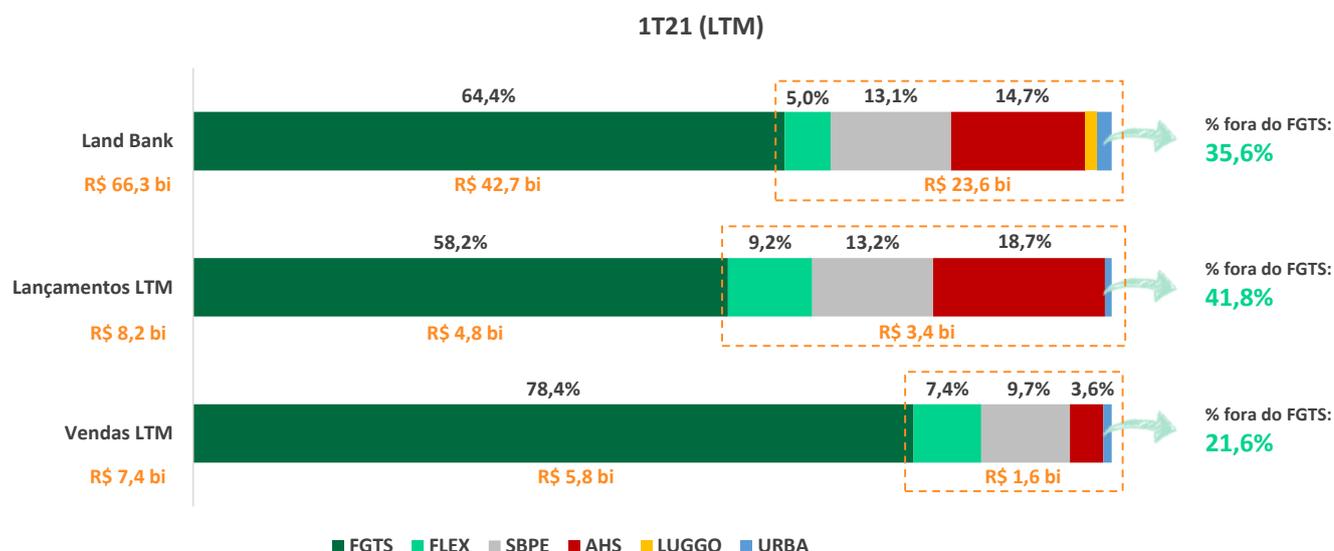
- **Lucro Líquido MRV&Co de R\$ 137 milhões no trimestre, crescimento de 30,9% no comparativo com o 1T20, sendo R\$ 146 milhões referentes apenas à operação de incorporação no Brasil;**
- **Maior volume de Lançamentos em um primeiro trimestre da história da Companhia, totalizando R\$ 1,7 bilhão em VGV, 9.996 unidades,** o equivalente a um aumento de 58,0% frente ao 1T20;
- **Vendas Líquidas de R\$ 1,6 bilhão, 9.714 unidades,** o segundo melhor primeiro trimestre da história da Companhia;
- **Evolução da implementação das Vendas Garantidas, que já atingiram 65% das vendas no 1T21;**
- **Avanço expressivo na operação da AHS, que alcançou R\$ 1,65 bilhão em VGV de Propriedades para investimento (PPI) em Locação,** um aumento de 39,5% frente ao 4T20 e de 33,2% no comparativo com o 1T20;
- **Total de 10.552 unidades repassadas no trimestre.**



### Mensagem da Administração

#### Plataforma Habitacional Multifunding:

A MRV&Co segue com a estratégia de diversificação de sua Plataforma Habitacional Multifunding, tendo alcançado 21,6% de suas vendas fora do Programa Casa Verde e Amarela, considerando o total de suas vendas nos últimos 12 meses (LTM).



#### Sensia Incorporadora:

No 1T21 foi feito o primeiro lançamento da marca Sensia, incorporadora de média renda da MRV&Co. Trata-se de um empreendimento na cidade de Campinas, com um VGV estimado de R\$ 108 milhões e que conta com 304 unidades.

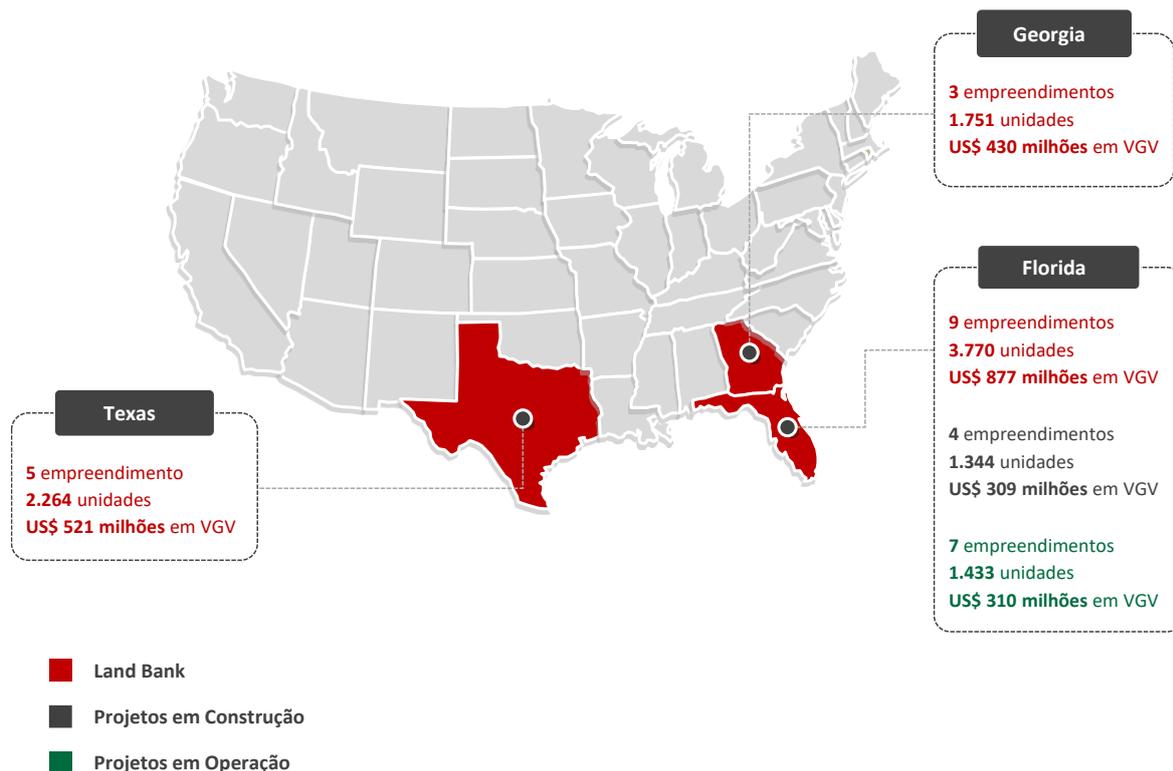
**O lançamento do empreendimento ocorreu no dia 24 de fevereiro e as vendas no 1T21 totalizaram 101 unidades, o equivalente a uma VSO de 33%.**

Esse resultado confirma a demanda extremamente forte, também no segmento de média renda.

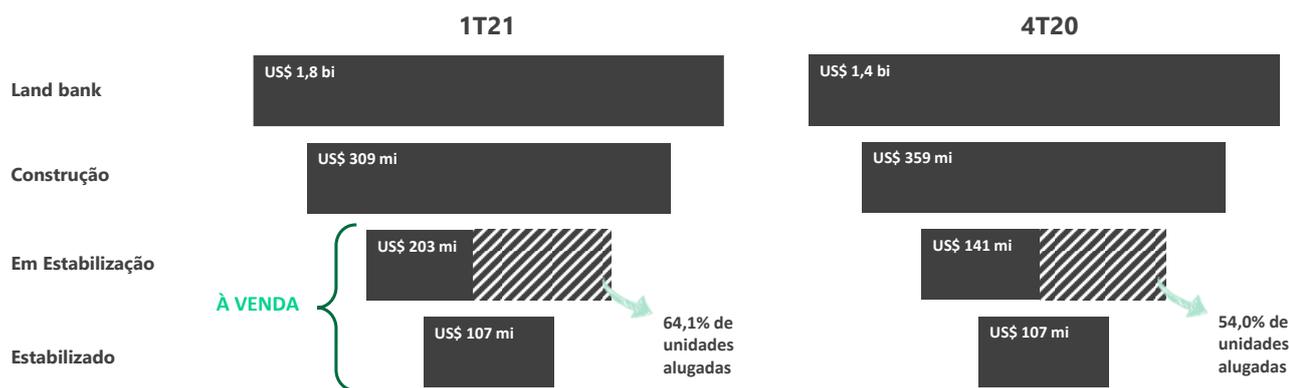


#### AHS:

A AHS segue expandindo suas operações nos Estados Unidos da América e já conta com terrenos nos estados do Texas, Georgia e Flórida, dentro do plano de construir 5 mil unidades ao ano a partir de 2025.



A construção de mais um empreendimento foi concluída e o processo de locação das unidades iniciado. No total, 64% das unidades em estabilização já estão alugadas e o VGV total de empreendimentos estabilizados e em fase de estabilização já atingiu US\$ 310 milhões.



**ESG:**

A MRV&Co é a Companhia líder na agenda ESG no setor e uma das principais referências do país, possuindo um longo histórico de investimentos em importantes projetos ligados à Sustentabilidade, Governança Corporativa e à preservação do Meio Ambiente.

**Signatária do Pacto Global da ONU desde 2016**, a estratégia de sustentabilidade da MRV está conectada aos **Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS)** e aos 10 Princípios do **Pacto Global**.

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

## Meio Ambiente:

### Programa Águas Brasileiras:

Para ajudar a revitalizar a bacia hidrográfica do Rio São Francisco, a MRV&Co está participando do Programa Águas Brasileiras, **ao qual destinará R\$ 1,64 milhão com o objetivo de ajudar nas iniciativas de preservação e recuperação de áreas degradadas e em situação de vulnerabilidade.**

A escolha visa promover o impacto ambiental positivo e alto impacto social, contemplando os seguintes ODS:



### Projeto Adote um Parque:

A MRV&Co assinou, no mês de abril, o protocolo de intenções para a adoção de uma unidade de conservação (UC) Reserva Extrativista (Resex) Marinha Cuinarana no contexto do Projeto Adote um Parque. **A reserva localizada no Pará possui 11.107 hectares e visa a conservação e preservação dos ecossistemas da região.**

A partir do projeto, a MRV&Co destinará R\$ 550 mil em doações de bens e serviços para monitoramento, proteção da biodiversidade local e prevenção e combate a incêndios.

## Social:

O compromisso social da MRV&Co se inicia com seu propósito de **construir sonhos que transformam o mundo, entregando moradias de qualidade para as famílias de baixa renda.** Consciente de seu papel para com a sociedade brasileira, a Companhia **doou, no 1T21, um total de R\$ 3 milhões ao Instituto MRV e a iniciativas de combate do COVID-19.**

Resultado Financeiro MRV&Co

Resultado MRV&Co - valores em R\$ mil	1T21					1T20				
	MRV (Incor. Imob.)	Urba (Loteamento)	Luggo (Locação)	AHS (MRV US) (Locação EUA)	Consolidado MRV&Co	MRV (Incor. Imob.)	Urba (Loteamento)	Luggo (Locação)	AHS (MRV US) (Locação EUA)	Consolidado MRV&Co
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>1.569.607</b>	<b>9.042</b>	<b>222</b>	<b>19.065</b>	<b>1.597.936</b>	<b>1.487.023</b>	<b>12.003</b>	-	<b>9.442</b>	<b>1.508.468</b>
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(1.131.244)	(5.545)	(92)	(16.274)	(1.153.155)	(1.069.045)	(6.563)	-	(8.863)	(1.084.471)
<b>Lucro bruto</b>	<b>438.363</b>	<b>3.497</b>	<b>130</b>	<b>2.791</b>	<b>444.781</b>	<b>417.978</b>	<b>5.440</b>	-	<b>579</b>	<b>423.997</b>
Margem Bruta	27,9%	38,7%	58,6%	14,6%	27,8%	28,1%	45,3%	-	6,1%	28,1%
<b>Receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(278.638)</b>	<b>(6.824)</b>	<b>(1.769)</b>	<b>(12.802)</b>	<b>(300.034)</b>	<b>(277.356)</b>	<b>(4.182)</b>	<b>(1.444)</b>	<b>(7.266)</b>	<b>(290.249)</b>
Despesas Comerciais	(149.037)	(1.850)	(815)	(453)	(152.155)	(145.508)	(1.611)	(1.062)	(525)	(148.706)
Despesas Comerciais / ROL	-9,5%	-20,5%	-367,1%	-2,4%	-9,5%	-9,8%	-13,4%	-	-5,6%	-9,9%
Despesas Gerais e Administrativas	(94.527)	(5.041)	(468)	(16.419)	(116.455)	(90.129)	(2.959)	(257)	(6.668)	(100.013)
G&A / ROL	-6,0%	-55,7%	-210,8%	-86,1%	-7,3%	-6,1%	-24,7%	-	-70,6%	-6,6%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(30.429)	(217)	(486)	4.070	(27.063)	(30.622)	(112)	(125)	(73)	(30.932)
Resultado de equivalência patrimonial	(4.646)	284	-	-	(4.362)	(11.097)	500	-	-	(10.597)
<b>Resultado operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>159.724</b>	<b>(3.327)</b>	<b>(1.639)</b>	<b>(10.011)</b>	<b>144.747</b>	<b>140.621</b>	<b>1.258</b>	<b>(1.444)</b>	<b>(6.687)</b>	<b>133.748</b>
<b>Resultado financeiro</b>	<b>29.522</b>	<b>790</b>	<b>(18)</b>	<b>5.124</b>	<b>35.418</b>	<b>28.862</b>	<b>610</b>	<b>41</b>	<b>(5.123)</b>	<b>24.390</b>
Despesas Financeiras	(17.406)	(941)	(23)	(7.051)	(25.421)	(9.879)	(1.014)	(8)	(5.173)	(16.074)
Receitas Financeiras	15.410	122	5	12.175	27.712	13.312	367	49	50	13.778
Receitas Financeiras provenientes dos clientes <sup>1</sup>	31.518	1.608	-	-	33.127	25.428	1.257	-	-	26.685
<b>Resultado antes do IR e CS</b>	<b>189.246</b>	<b>(2.537)</b>	<b>(1.657)</b>	<b>(4.887)</b>	<b>180.165</b>	<b>169.483</b>	<b>1.867</b>	<b>(1.403)</b>	<b>(11.810)</b>	<b>158.137</b>
Imposto de renda e contribuição social	(33.262)	(351)	(1)	-	(33.615)	(31.847)	(474)	-	-	(32.321)
<b>Resultado Líquido do Período</b>	<b>155.984</b>	<b>(2.889)</b>	<b>(1.658)</b>	<b>(4.887)</b>	<b>146.550</b>	<b>137.636</b>	<b>1.393</b>	<b>(1.403)</b>	<b>(11.810)</b>	<b>125.817</b>
Lucro atribuível a participações não controladoras	10.309	-	-	(429)	9.880	22.663	-	-	(1.252)	21.411
<b>Resultado Líquido atribuível aos Acionistas da Controladora</b>	<b>145.674</b>	<b>(2.889)</b>	<b>(1.658)</b>	<b>(4.458)</b>	<b>136.670</b>	<b>114.973</b>	<b>1.393</b>	<b>(1.403)</b>	<b>(10.558)</b>	<b>104.406</b>
Margem Líquida	9,3%	-31,9%	-746,8%	-23,4%	8,6%	7,7%	11,6%	-	-111,8%	6,9%

<sup>1</sup>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.

Indicadores Financeiros Consolidados - MRV&Co (em R\$ milhões)	1T21	4T20	1T20	Var. 1T21 x 4T20	Var. 1T21 x 1T20
<b>Receita Operacional Líquida</b>	<b>1.598</b>	<b>1.702</b>	<b>1.508</b>	<b>6,1% ↓</b>	<b>5,9% ↑</b>
Encargos Financeiros apropriados ao resultado	34	44	45	24,0% ↓	25,4% ↓
<b>Lucro Bruto</b>	<b>445</b>	<b>483</b>	<b>424</b>	<b>7,9% ↓</b>	<b>4,9% ↑</b>
Margem Bruta (%)	27,8%	28,4%	28,1%	0,5 p.p. ↓	0,3 p.p. ↓
Margem Bruta ex. juros (%)	30,0%	31,0%	31,1%	1,0 p.p. ↓	1,2 p.p. ↓
<b>Despesas comerciais</b>	<b>(152)</b>	<b>(171)</b>	<b>(149)</b>	<b>11,0% ↓</b>	<b>2,3% ↑</b>
Despesas comerciais / ROL (%)	9,5%	10,0%	9,9%	0,5 p.p. ↓	0,3 p.p. ↓
Despesas comerciais / Vendas contratadas líquidas (%)	9,4%	8,4%	8,9%	1,0 p.p. ↑	0,5 p.p. ↑
<b>Despesas gerais e administrativas</b>	<b>(116)</b>	<b>(118)</b>	<b>(100)</b>	<b>1,3% ↓</b>	<b>16,4% ↑</b>
Despesas G&A / ROL (%)	7,3%	6,9%	6,6%	0,4 p.p. ↑	0,7 p.p. ↑
Despesas G&A / Vendas contratadas líquidas (%)	7,2%	5,8%	6,0%	1,4 p.p. ↑	1,2 p.p. ↑
<b>Equivalência Patrimonial</b>	<b>(4)</b>	<b>(8)</b>	<b>(11)</b>	<b>44,5% ↓</b>	<b>58,8% ↓</b>
<b>EBITDA</b>	<b>211</b>	<b>327</b>	<b>203</b>	<b>35,5% ↓</b>	<b>4,2% ↑</b>
Margem EBITDA (%)	13,2%	19,2%	13,4%	6,0 p.p. ↓	0,2 p.p. ↓
<b>Lucro Líquido</b>	<b>137</b>	<b>196</b>	<b>104</b>	<b>30,3% ↓</b>	<b>30,9% ↑</b>
Margem Líquida (%)	8,6%	11,5%	6,9%	3,0 p.p. ↓	1,6 p.p. ↑
<b>Lucro por Ação (R\$)</b>	<b>0,283</b>	<b>0,408</b>	<b>0,222</b>	<b>30,6% ↓</b>	<b>27,3% ↑</b>
ROE (12 meses)	10,5%	10,2%	12,4%	0,2 p.p. ↑	1,9 p.p. ↓
ROE (anualizado)	9,6%	13,9%	8,2%	4,3 p.p. ↓	1,4 p.p. ↑
Receita Bruta de Vendas a apropriar	2.576	2.512	1.847	2,5% ↑	39,5% ↑
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(1.600)	(1.527)	(1.112)	4,8% ↑	43,9% ↑
Resultado a Apropriar	976	985	735	0,9% ↓	32,8% ↑
% Margem do Resultado a apropriar	37,9%	39,2%	39,8%	1,3 p.p. ↓	1,9 p.p. ↓
<b>Geração de Caixa</b>	<b>(384)</b>	<b>174</b>	<b>(328)</b>	-	<b>17,0% ↓</b>

### Desempenho Operacional

Buscando dar maior transparência e visibilidade a todas as linhas de negócios da MRV&Co, os resultados do grupo serão apresentados de maneira consolidada, seguido das respectivas aberturas individuais.

### LANÇAMENTOS - MRV&Co

Lançamentos (%MRV)	1T21	4T20	1T20	Var. 1T21 x 4T20	Var. 1T21 x 1T20
<b>MRV&amp;Co</b>					
VGW (em R\$ milhões)	<b>1.710</b>	2.128	1.083	19,6% ↓	58,0% ↑
Número de Unidades	<b>9.996</b>	11.908	6.719	16,1% ↓	48,8% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	<b>171</b>	179	161	4,2% ↓	6,2% ↑
<b>MRV</b>					
VGW (em R\$ milhões)	<b>1.698</b>	2.128	1.083	20,2% ↓	56,9% ↑
Número de Unidades	<b>9.926</b>	11.908	6.719	16,6% ↓	47,7% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	<b>171</b>	179	161	4,2% ↓	6,2% ↑
<b>Urba</b>					
VGW (em R\$ milhões)	<b>12</b>	-	-	-	-
Número de Unidades	<b>70</b>	-	-	-	-
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	<b>174</b>	-	-	-	-
<b>Luggo</b>					
VGW (em R\$ milhões)	-	-	-	-	-
Número de Unidades	-	-	-	-	-
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	-	-	-	-	-
<b>AHS<sup>1</sup></b>					
VGW (em R\$ milhões)	-	-	-	-	-
Número de Unidades	-	-	-	-	-
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	-	-	-	-	-

<sup>1</sup> Considera a cotação PTAX de fechamento do período

### Consolidado MRV&Co:

**O 1T21 foi marcado pelo maior volume de lançamentos em um primeiro trimestre da história da Companhia.** Dado o excelente momento do mercado imobiliário, que reafirma a resiliência do segmento de média renda e econômico, a MRV&Co segue empenhada em expandir suas operações em todas as linhas de negócios, o que pode ser confirmado pelo **crescimento de 58,0% dos lançamentos no comparativo com o mesmo período do ano anterior, totalizando R\$ 1,71 bilhão em VGW lançado.**

**VENDAS - MRV&Co**

Vendas Líquidas (%MRV)	1T21	4T20	1T20	Var. 1T21 x 4T20	Var. 1T21 x 1T20
<b>MRV&amp;Co</b>					
VG (em R\$ milhões)	<b>1.619</b>	2.036	1.673	20,4% ↓	3,2% ↓
Número de Unidades	<b>9.714</b>	11.175	10.541	13,1% ↓	7,8% ↓
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	<b>167</b>	182	159	8,5% ↓	5,0% ↑
<b>MRV</b>					
VG (em R\$ milhões)	<b>1.609</b>	1.752	1.669	8,2% ↓	3,6% ↓
Número de Unidades	<b>9.645</b>	10.827	10.493	10,9% ↓	8,1% ↓
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	<b>167</b>	162	159	3,1% ↑	4,9% ↑
VSO - Vendas Líquidas	<b>17,4%</b>	18,6%	16,5%	1,2 p.p. ↓	0,8 p.p. ↑
<b>Urba</b>					
VG (em R\$ milhões)	<b>10</b>	12	4	15,7% ↓	176,9% ↑
Número de Unidades	<b>69</b>	91	47	24,6% ↓	45,5% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	<b>151</b>	135	79	11,7% ↑	90,2% ↑
<b>Luggo</b>					
VG (em R\$ milhões)	-	-	-	-	-
Número de Unidades	-	-	-	-	-
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	-	-	-	-	-
<b>AHS<sup>1</sup></b>					
VG (em R\$ milhões)	-	271	-	100,0% ↓	-
Número de Unidades	-	257	-	100,0% ↓	-
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	-	1.054	-	100,0% ↓	-

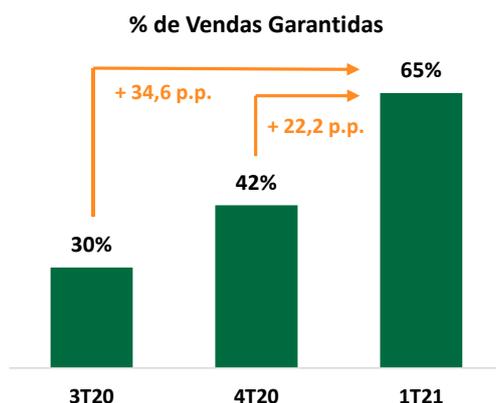
<sup>1</sup> Considera a cotação PTAX de fechamento do período

**MRV (Incorporação Brasil):**

No 1T21 a operação de incorporação da MRV registrou o segundo maior volume de vendas líquidas em um primeiro trimestre da história da Companhia. Trata-se de um expressivo resultado, especialmente quando considerado o efeito da evolução da **implementação das Vendas Garantidas, que já atingiram 65% do volume total vendido** no trimestre.

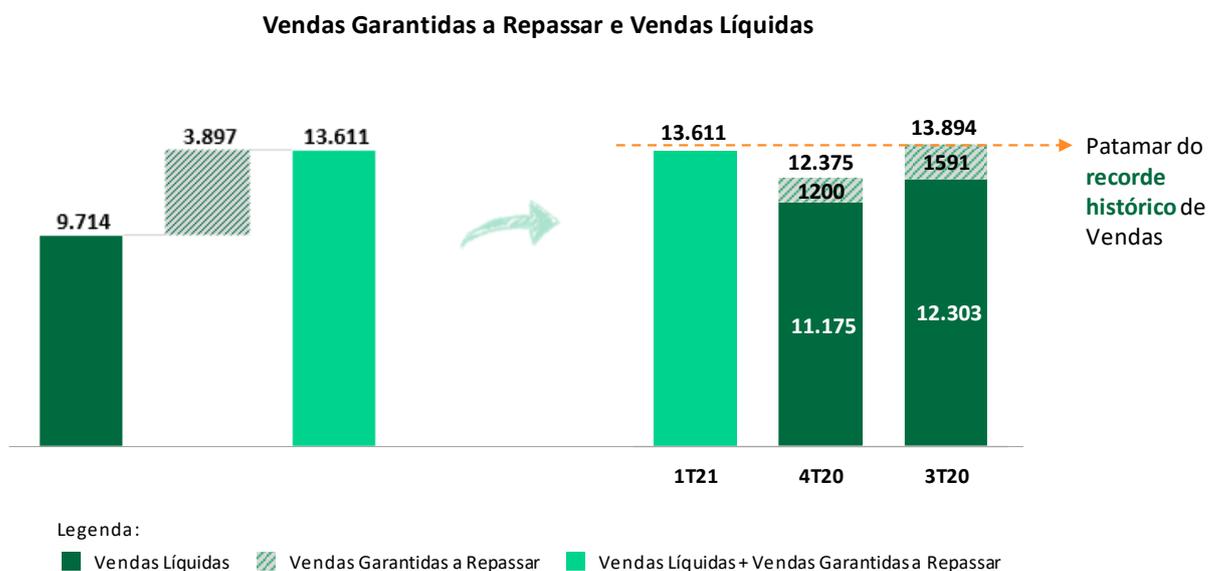
**Vendas Garantidas:**

Com o processo de Venda Garantida, uma venda efetuada só é contabilizada após o efetivo repasse do cliente ao banco financiador, o que remove qualquer possibilidade de distrato. Retomamos a implementação gradual desse processo de vendas no 3T20.

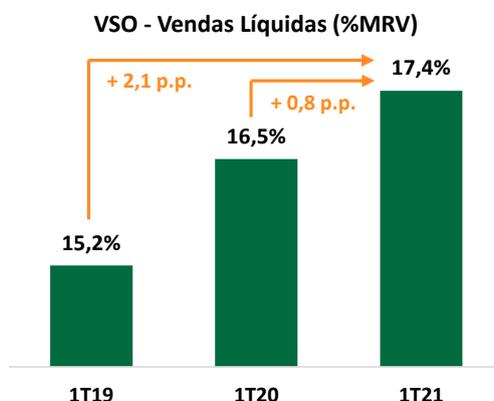
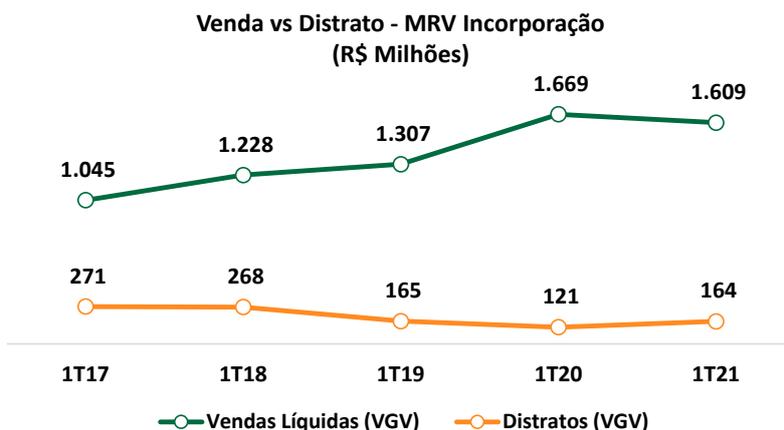


Devido à dinâmica de repasses observada no 1T21 foram registradas 3.897 vendas garantidas, assinadas com os clientes, mas não repassadas dentro do próprio trimestre. **Em consequência, o volume total de vendas registradas foi aquém do volume efetivamente vendido no período.** Trata-se de um efeito natural da implementação das Vendas Garantidas, observado também no 4T20 (1.200 unidades).

A evolução das vendas nos últimos trimestres, ajustadas para esse efeito das vendas garantidas pode ser observado no gráfico abaixo:

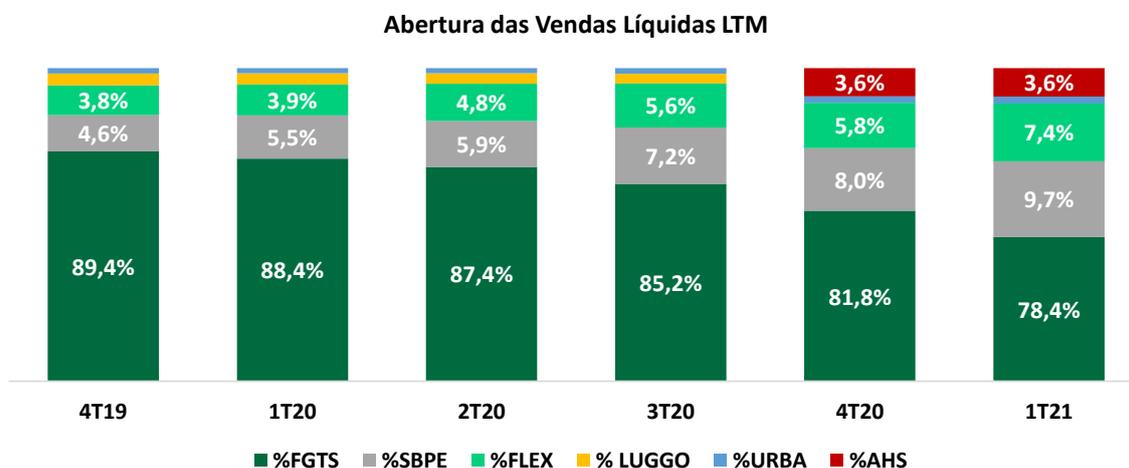


Ao se analisar as vendas efetivamente realizadas em cada trimestre, percebe-se que **foi alcançado, no 1T21, um volume de vendas similar ao do 3T20, quando foi registrado o recorde histórico de vendas da Companhia.**



**Diversificação - Plataforma Habitacional:**

A estratégia de diversificação de produtos e *fundings* da MRV&Co segue evoluindo a cada trimestre, reduzindo, cada vez mais, a atuação em um único segmento e **consolidando a criação de uma verdadeira Plataforma Habitacional Multifunding, que é a MRV&Co.**



**GERAÇÃO DE CAIXA - MRV&Co**

Geração de Caixa (%MRV)	1T21	4T20	1T20	Var. 1T21 x 4T20	Var. 1T21 x 1T20
<b>MRV&amp;Co</b>					
Geração de Caixa (em R\$ milhões)	<b>(384,1)</b>	174,2	(328,3)	-	17,0% ↓
<b>MRV</b>					
Geração de Caixa (em R\$ milhões)	<b>(30,7)</b>	111,7	(163,9)	-	81,3% ↑
<b>Urba</b>					
Geração de Caixa (em R\$ milhões)	<b>(6,8)</b>	(18,3)	(8,1)	63,0% ↑	15,9% ↑
<b>Luggo</b>					
Geração de Caixa (em R\$ milhões)	<b>(27,6)</b>	(12,4)	(9,7)	121,8% ↓	184,7% ↓
<b>AHS<sup>1</sup></b>					
Geração de Caixa (em R\$ milhões)	<b>(319,0)</b>	93,2	(146,6)	-	117,6% ↓

<sup>1</sup> Considera a cotação PTAX de fechamento do período

**Consolidado MRV&Co:**

Dado o atual cenário de inflação de materiais na construção civil, a Companhia optou por antecipar a compra e estocar parte da matéria prima necessária para a construção de suas obras, de modo a garantir o preço e evitar interrupções no fornecimento. Com isso, houve um consumo adicional de caixa que impactou na geração do trimestre.

Outro efeito que impactou a Geração de Caixa negativamente foi o pior desempenho dos repasses nos primeiros meses do 1T21, em especial no mês de Janeiro. Cabe ressaltar que os repasses já se normalizaram no mês de Março.

Em 28 de Janeiro foram pagos R\$ 100 milhões a título de dividendos extraordinários referente à conta de lucros do exercício de 2019.

**AHS, Luggo e Urba:**

Em relação às operações da AHS, Luggo e Urba, devido ao momento de intenso crescimento dessas linhas de negócios, bem como pelo seu fluxo de caixa normal, é natural que haja um maior consumo de caixa durante o desenvolvimento dos empreendimentos para que, posteriormente, observe-se a geração de caixa correspondente no momento da venda.

**BANCO DE TERRENOS - MRV&Co**

Banco de Terrenos (%MRV)	1T21	4T20	1T20	Var. 1T21 x 4T20	Var. 1T21 x 1T20
<b>MRV&amp;Co</b>					
Land Bank (em R\$ bilhões)	<b>66,3</b>	63,8	57,6	3,9% ↑	15,0% ↑
Número de Unidades	<b>342.843</b>	348.926	332.640	1,7% ↓	3,1% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	<b>193</b>	183	173	5,7% ↑	11,6% ↑
<b>MRV</b>					
Land Bank (em R\$ bilhões)	<b>54,7</b>	55,7	51,1	1,8% ↓	7,1% ↑
Número de Unidades	<b>321.810</b>	329.567	319.936	2,4% ↓	0,6% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	<b>170</b>	169	160	0,6% ↑	6,5% ↑
<b>Urba</b>					
Land Bank (em R\$ bilhões)	<b>1,1</b>	1,1	0,6	2,7% ↓	78,4% ↑
Número de Unidades	<b>10.259</b>	11.230	5.861	8,7% ↓	75,0% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	<b>104</b>	98	102	6,5% ↑	1,9% ↑
<b>Luggo</b>					
Land Bank (em R\$ bilhões)	<b>0,8</b>	0,6	0,4	32,6% ↑	83,7% ↑
Número de Unidades	<b>3.513</b>	2.768	2.052	26,9% ↑	71,2% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	<b>230</b>	220	214	4,4% ↑	7,3% ↑
<b>AHS<sup>1</sup></b>					
Land Bank (em R\$ bilhões)	<b>9,7</b>	6,4	5,5	50,9% ↑	75,1% ↑
Número de Unidades	<b>7.261</b>	5.361	4.791	35,5% ↑	51,6% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	<b>1.338</b>	1.201	1.158	11,4% ↑	15,5% ↑

<sup>1</sup> Considera a cotação PTAX de fechamento do período

**Consolidado MRV&Co:**

Com um *land bank* total de R\$ 66,3 bilhões, a plataforma habitacional da MRV&Co já está preparada para intensificar suas operações e alcançar o patamar de 80 mil unidades anuais, dentro dos próximos anos.

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

**AHS:**

A operação da AHS Residential continua seguindo o plano de expansão geográfica nos EUA e, no 1T21, adquiriu três novos terrenos no estado do Texas, sendo dois em Dallas e um em Austin, totalizando 876 unidades e US\$ 204 milhões em VGV estimado.

**Com isso, a AHS já possui land bank nos estados da Flórida, Texas e Geórgia, com um total de R\$ 9,7 bilhões em VGV, suficiente para 7.261 unidades.**

**PRODUÇÃO - MRV&Co**

Produção (%MRV)	1T21	4T20	1T20	Var. 1T21 x 4T20	Var. 1T21 x 1T20
<b>MRV&amp;Co</b>					
Unidades Produzidas	9.191	9.849	8.070	6,7% ↓	13,9% ↑
Unidades Concluídas	10.437	10.543	9.429	1,0% ↓	10,7% ↑
<b>MRV</b>					
Unidades Produzidas	8.724	9.379	7.825	7,0% ↓	11,5% ↑
Unidades Concluídas	10.437	10.491	9.429	0,5% ↓	10,7% ↑
<b>Urba</b>					
Unidades Produzidas	101	144	42	30,1% ↓	138,5% ↑
Unidades Concluídas	-	52	-	100,0% ↓	-
<b>Luggo</b>					
Unidades Produzidas	174	175	60	0,5% ↓	190,7% ↑
Unidades Concluídas	-	-	-	-	-
<b>AHS</b>					
Unidades Produzidas	192	151	143	26,7% ↑	34,1% ↑
Unidades Concluídas	-	-	-	-	-

**CRÉDITO IMOBILIÁRIO - MRV&Co**

Crédito Imobiliário (%MRV)	1T21	4T20	1T20	Var. 1T21 x 4T20	Var. 1T21 x 1T20
<b>MRV&amp;Co</b>					
Unidades Repassadas	10.552	11.659	6.752	9,5% ↓	56,3% ↑
<b>MRV</b>					
Unidades Repassadas	10.516	11.659	6.752	9,8% ↓	55,7% ↑
<b>Urba</b>					
Unidades Repassadas	36	-	-	-	-

**ESTOQUE A VM - MRV**

Estoque a Valor de Mercado (%MRV)	1T21	4T20	1T20	Var. 1T21 x 4T20	Var. 1T21 x 1T20
<b>MRV<sup>1</sup></b>					
Estoque a valor de mercado (R\$ bilhões)*	<b>7,84</b>	<b>7,56</b>	<b>8,26</b>	<b>3,7% ↑</b>	5,2% ↓
Duração do Estoque **	<b>4,8</b>	<b>4,3</b>	<b>4,9</b>	<b>13,0% ↑</b>	2,0% ↓
Fase de Construção (em VGV)					
Não Iniciada	<b>19%</b>	13%	9%	5,8 p.p. ↑	10,1 p.p. ↑
Em andamento	<b>78%</b>	84%	87%	6,0 p.p. ↓	9,2 p.p. ↓
Encerrada	<b>3%</b>	2%	3%	0,2 p.p. ↑	0,9 p.p. ↓

<sup>1</sup> Considera apenas o Estoque a VM da operação da MRV Incorporação Imobiliária

\* Apenas unidades lançadas. Não inclui o landbank.

\*\* Duração do Estoque = Estoque final / Vendas contratadas líquidas (em trimestres)

**PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO - MRV&Co**

Unidades em Construção - PPI (%MRV)	1T21	4T20	1T20	Var. 1T21 x 4T20	Var. 1T21 x 1T20
<b>MRV&amp;Co</b>					
Número de Projetos	<b>10</b>	11	5	8,0% ↓	105,0% ↑
Unidades em Construção	<b>2.492</b>	2.710	1.069	8,0% ↓	133,1% ↑
Saldo de Unidades Construídas	<b>846</b>	707	202	19,6% ↑	318,6% ↑
%Evolução da Obra	<b>33,9%</b>	26,1%	18,9%	7,9 p.p. ↑	15,0 p.p. ↑
VGV Estimado (R\$ milhões)	<b>1.875</b>	1.948	827	3,7% ↓	126,7% ↑
<b>Luggo</b>					
Número de Projetos	<b>6</b>	6	2	0,0% ↑	200,0% ↑
Unidades em Construção	<b>1.238</b>	1.238	432	0,0% ↑	186,6% ↑
Saldo de Unidades Construídas	<b>498</b>	323	59	54,0% ↑	743,4% ↑
%Evolução da Obra	<b>40,2%</b>	26,1%	13,7%	14,1 p.p. ↑	26,5 p.p. ↑
VGV Estimado (R\$ milhões)	<b>231</b>	239	87	3,2% ↓	166,4% ↑
<b>AHS</b>					
Número de Projetos	<b>4</b>	5	3	18,5% ↓	35,9% ↑
Unidades em Construção	<b>1.254</b>	1.472	637	14,8% ↓	96,8% ↑
Saldo de Unidades Construídas	<b>348</b>	384	143	9,3% ↓	143,4% ↑
%Evolução da Obra	<b>27,8%</b>	26,1%	22,4%	1,7 p.p. ↑	5,3 p.p. ↑
VGV Estimado (R\$ milhões)	<b>1.644</b>	1.709	740	3,8% ↓	122,0% ↑
VGV Estimado (em US\$ milhões)	<b>289</b>	329	142	12,3% ↓	102,6% ↑

Locação - PPI (%MRV)*	1T21	4T20	1T20	Var. 1T21 x 4T20	Var. 1T21 x 1T20
<b>AHS</b>					
<i>Em Estabilização</i>					
Número de Projetos	<b>4</b>	3	3	35,9% ↑	35,9% ↑
Unidades Disponíveis	<b>824</b>	567	637	45,4% ↑	29,3% ↑
Unidades Alugadas	<b>528</b>	306	277	72,5% ↑	90,4% ↑
% Unidades Alugadas	<b>64,1%</b>	54,0%	43,5%	10,1 p.p. ↑	20,6 p.p. ↑
VGW Estimado (em R\$ milhões)	<b>1.080</b>	672	738	60,8% ↑	46,4% ↑
<i>VGW Estimado (em US\$ milhões)</i>	<b>190</b>	129	142	46,7% ↑	33,5% ↑
<i>Estabilizados</i>					
Número de Projetos	<b>3</b>	3	3	1,9% ↑	1,9% ↑
Unidades Disponíveis	<b>513</b>	503	503	1,9% ↑	1,9% ↑
Unidades Alugadas	<b>499</b>	481	493	3,7% ↑	1,2% ↑
% Unidades Alugadas	<b>97,3%</b>	95,6%	98,0%	1,6 p.p. ↑	0,7 p.p. ↓
VGW Estimado (em R\$ milhões)	<b>569</b>	510	500	11,4% ↑	13,7% ↑
<i>VGW Estimado (em US\$ milhões)</i>	<b>100</b>	98	96	1,6% ↑	3,8% ↑

\* A Luggo não tem empreendimentos em locação que ainda não tenham sido vendidos para a FII LUGG11.

**Desempenho Econômico-Financeiro**

Buscando dar maior transparência e visibilidade a todas as linhas de negócios da MRV&Co, os resultados financeiros do grupo serão apresentados de maneira consolidada, seguido das respectivas aberturas individuais.

**Receita Operacional Líquida e Lucro Bruto**

Receita Operacional Líquida e Lucro Bruto (R\$ milhões)	1T21	4T20	1T20	Var. 1T21 x 4T20	Var. 1T21 x 1T20
<b>MRV&amp;Co</b>					
Receita operacional líquida	1.598	1.702	1.508	6,1% ↓	5,9% ↑
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(1.153)	(1.219)	(1.084)	5,4% ↓	6,3% ↑
Lucro bruto	445	483	424	7,9% ↓	4,9% ↑
<b>Margem bruta (%)</b>	<b>27,8%</b>	<b>28,4%</b>	<b>28,1%</b>	<b>0,5 p.p. ↓</b>	<b>0,3 p.p. ↓</b>
<b>MRV</b>					
Receita operacional líquida	1.570	1.665	1.487	5,7% ↓	5,6% ↑
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(1.131)	(1.192)	(1.069)	5,1% ↓	5,8% ↑
Lucro bruto	438	474	418	7,4% ↓	4,9% ↑
<b>Margem bruta (%)</b>	<b>27,9%</b>	<b>28,4%</b>	<b>28,1%</b>	<b>0,5 p.p. ↓</b>	<b>0,2 p.p. ↓</b>
<b>Urba</b>					
Receita operacional líquida	9	17	12	45,8% ↓	24,7% ↓
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(6)	(11)	(7)	49,7% ↓	15,5% ↓
Lucro bruto	3	6	5	38,0% ↓	35,7% ↓
<b>Margem bruta (%)</b>	<b>38,7%</b>	<b>33,8%</b>	<b>45,3%</b>	<b>4,8 p.p. ↑</b>	<b>6,6 p.p. ↓</b>
<b>Luggo*</b>					
Receita operacional líquida	0,2	-	-	-	-
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(0,1)	-	-	-	-
Lucro bruto	0,1	-	-	-	-
<b>Margem bruta (%)</b>	<b>58,6%</b>	-	-	-	-
<b>AHS (MRV US)*</b>					
Receita operacional líquida	19	20	9	6,1% ↓	101,9% ↑
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(16)	(17)	(9)	3,6% ↓	83,6% ↑
Lucro bruto	3	3	1	18,5% ↓	382,0% ↑
<b>Margem bruta (%)**</b>	<b>14,6%</b>	<b>16,9%</b>	<b>6,1%</b>	<b>2,2 p.p. ↓</b>	<b>8,5 p.p. ↑</b>

\* As vendas de Empreendimentos da AHS e Luggo não são contabilizadas na Receita, sendo o resultado da venda contabilizado diretamente na linha de Outras Receitas (Disp.) Operacionais.

\*\* A Margem Bruta é composta pelas receitas provenientes de aluguel das propriedades, deduzidas do Opex e da Depreciação.

**Receita Operacional Líquida:**

No 1T21 a Companhia reportou uma Receita Operacional Líquida (ROL) de R\$ 1,6 bilhão, equivalente a um aumento de 5,9% no comparativo com o 1T20. O avanço se deu em função do aumento na produção observada no comparativo ano a ano.

No comparativo com o 4T20 o efeito foi inverso e foi observada uma redução de 6,1% na ROL do 1T21, devido ao menor volume de produção e vendas líquidas. Trata-se de um efeito sazonal normal da operação, aliado ao efeito da aceleração da implementação do processo de Vendas Garantidas, anteriormente mencionado.

### Margem Bruta:

A MRV, como todo o setor da construção, vem enfrentando os efeitos de uma pressão inflacionária no custo de materiais ao longo dos últimos trimestres. A Companhia já conseguiu iniciar um processo de repasse de parte do aumento de custos ao preço dos imóveis vendidos, mas em um percentual ainda abaixo do necessário para resultar em um aumento na Margem Bruta, que deve permanecer no patamar atual pelos próximos trimestres.

O orçamento das obras é revisado frequentemente e os efeitos da referida pressão de custos já foram refletidos na Margem Bruta, bem como na Margem REF da Companhia.

Sempre atenta a novas tecnologias e possibilidades de industrialização da construção civil, a **MRV&Co, uma verdadeira Construtech**, segue investindo em inovações como **a utilização da Fibra de Vidro, substituindo a armação de paredes de concreto** para empreendimentos com até 5 pavimentos, bem como o **Dry-Wall nas paredes internas**.

A Companhia fez todos os testes necessários e **utilizou a Fibra de Vidro na construção em 4 empreendimentos, tendo obtido o Documento de Avaliação Técnica (DATEC), que homologa sua utilização nas obras**. Com isso a **MRV&Co já está pronta para expandir a utilização dessa tecnologia em seus empreendimentos**.

Essas iniciativas permitem uma importante redução no volume de aço e concreto necessário nas obras e representam uma forma de redução do impacto sofrido com a pressão inflacionária dos materiais.

Outra importante inovação implementada pela MRV&Co é a utilização da chamada **Forma Flex, que representa a terceira geração de processos construtivos da Companhia** e foi desenvolvida para otimizar a produtividade e a qualidade do produto.

### Custo Financeiro Alocado ao CMV

Custo Financeiro Alocado ao CMV (R\$ milhões)	1T21	4T20	1T20	Var. 1T21 x 4T20	Var. 1T21 x 1T20
<b>MRV&amp;Co</b>					
Encargos Financeiros apropriados ao resultado	<b>(34)</b>	(44)	(45)	24,0% ↓	25,4% ↓
% da Receita Líquida	<b>2,1%</b>	2,6%	3,0%	0,5 p.p. ↓	0,9 p.p. ↓
Lucro Bruto com juros	<b>445</b>	483	424	7,9% ↓	4,9% ↑
Lucro Bruto ex. juros	<b>479</b>	527	469	9,2% ↓	2,0% ↑
<b>Margem Bruta ex. juros (%)</b>	<b>30,0%</b>	31,0%	31,1%	1,0 p.p. ↓	1,2 p.p. ↓

**Receitas (Despesas) Operacionais**

Receitas (Despesas) Operacionais (R\$ milhões)	1T21	4T20	1T20	Var. 1T21 x 4T20	Var. 1T21 x 1T20
<b>MRV&amp;Co</b>					
Despesas Comerciais	(152)	(171)	(149)	11,0% ↓	2,3% ↑
Despesas Gerais e Administrativas	(116)	(118)	(100)	1,3% ↓	16,4% ↑
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	(27)	65	(31)	-	12,5% ↓
Resultado de Equivalência Patrimonial	(4)	(8)	(11)	44,5% ↓	58,8% ↓
<b>Receitas (Despesas) Operacionais</b>	<b>(300)</b>	<b>(232)</b>	<b>(290)</b>	<b>29,4% ↑</b>	<b>3,4% ↑</b>
Despesas Comerciais / ROL (%)	9,5%	10,0%	9,9%	0,5 p.p. ↓	0,3 p.p. ↓
Despesas G&A / ROL (%)	7,3%	6,9%	6,6%	0,4 p.p. ↑	0,7 p.p. ↑
<b>MRV</b>					
Despesas Comerciais	(149)	(169)	(146)	12,0% ↓	2,4% ↑
Despesas Gerais e Administrativas	(95)	(97)	(90)	2,9% ↓	4,9% ↑
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	(30)	(29)	(31)	6,6% ↑	0,6% ↓
Resultado de Equivalência Patrimonial	(5)	(9)	(11)	47,5% ↓	58,1% ↓
<b>Receitas (Despesas) Operacionais</b>	<b>(279)</b>	<b>(304)</b>	<b>(277)</b>	<b>8,4% ↓</b>	<b>0,5% ↑</b>
Despesas Comerciais / ROL (%)	9,5%	10,2%	9,8%	0,7 p.p. ↓	0,3 p.p. ↓
Despesas G&A / ROL (%)	6,0%	5,8%	6,1%	0,2 p.p. ↑	0,0 p.p. ↓
<b>Urba</b>					
Despesas Comerciais	(1,9)	(2,4)	(1,6)	21,7% ↓	14,8% ↑
Despesas Gerais e Administrativas	(5,0)	(5,1)	(3,0)	1,1% ↓	70,3% ↑
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	(0,2)	(0,8)	(0,1)	71,8% ↓	94,1% ↑
Resultado de Equivalência Patrimonial	0,3	1,0	0,5	71,3% ↑	43,2% ↑
<b>Receitas (Despesas) Operacionais</b>	<b>(6,8)</b>	<b>(7,2)</b>	<b>(4,2)</b>	<b>5,8% ↓</b>	<b>63,2% ↑</b>
Despesas Comerciais / ROL (%)	20,5%	14,2%	13,4%	6,3 p.p. ↑	7,0 p.p. ↑
Despesas G&A / ROL (%)	55,7%	30,6%	24,7%	25,2 p.p. ↑	31,1 p.p. ↑
<b>Luggo*</b>					
Despesas Comerciais	(0,8)	(0,4)	(1,1)	84,8% ↑	23,3% ↓
Despesas Gerais e Administrativas	(0,5)	(0,5)	(0,3)	9,3% ↓	82,1% ↑
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	(0,5)	(4,3)	(0,1)	88,6% ↓	288,8% ↑
Resultado de Equivalência Patrimonial	-	-	-	-	-
<b>Receitas (Despesas) Operacionais</b>	<b>(1,8)</b>	<b>(5,2)</b>	<b>(1,4)</b>	<b>66,1% ↓</b>	<b>22,5% ↑</b>
Despesas Comerciais / ROL (%)	367,1%	-	-	-	-
Despesas G&A / ROL (%)	210,8%	-	-	-	-
<b>AHS (MRV US)*</b>					
Despesas Comerciais	(0,5)	1,2	(0,5)	-	13,7% ↓
Despesas Gerais e Administrativas	(16,4)	(15,1)	(6,7)	8,6% ↑	146,2% ↑
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	4,1	98,6	(0,1)	95,9% ↑	-
Resultado de Equivalência Patrimonial	-	-	-	-	-
<b>Receitas (Despesas) Operacionais</b>	<b>(12,8)</b>	<b>84,7</b>	<b>(7,3)</b>	<b>115,1% ↓</b>	<b>76,2% ↑</b>
Despesas Comerciais / ROL (%)	2,4%	-5,8%	5,6%	8,2 p.p. ↑	3,2 p.p. ↓
Despesas G&A / ROL (%)	86,1%	74,5%	70,6%	11,7 p.p. ↑	15,5 p.p. ↑

\* O Resultado da venda dos Empreendimentos da AHS e da Luggo são contabilizadas nas respectivas linhas de Outras Receitas (Despesas) Operacionais

No 1T21 foi reportado um total de R\$ 152 milhões na linha de Despesas Comerciais da MRV&Co, o que representa uma redução de 11,0% frente ao 4T20 e um aumento de 2,3% no comparativo com o 1T20. Quando analisadas as Despesas Comerciais / ROL, o resultado apresentou uma diluição de 0,5p.p. frente ao 4T20 e de 0,3p.p. no comparativo com o 1T20.

As despesas Gerais e Administrativas da MRV&Co apresentaram uma redução de 1,3% frente ao 4T20 e um aumento de 16,4% frente ao 1T20. Cabe ressaltar que o aumento é consequência da expansão das linhas de produtos e novos negócios da MRV&Co, como a Luggo e a Urba e AHS.

O resultado das vendas dos empreendimentos da Luggo e AHS é contabilizado na linha de Outras (Despesas) e Receitas Operacionais. No 1T21 não foi vendido nenhum empreendimento dessas empresas, o que explica a variação desta linha em relação ao 4T20, quando foi vendido o empreendimento Deering Groves da AHS.

Mais uma vez foi reportada uma expressiva melhora na linha de equivalência patrimonial, **resultado da evolução das subsidiárias Prime e MRL**. No 1T21 houve uma melhora de 44,5% no resultado da linha de Equivalência Patrimonial, no comparativo com o 4T20, e de 58,8%, frente ao 1T20.

### Resultado Financeiro

Resultado Financeiro (R\$ milhões)	1T21	4T20	1T20	Var. 1T21 x 4T20	Var. 1T21 x 1T20
<b>MRV&amp;Co</b>					
Despesas financeiras	(25)	(42)	(16)	39,0% ↓	58,2% ↑
Receitas financeiras	28	12	14	125,9% ↑	101,1% ↑
Receitas financeiras provenientes dos clientes	33	33	27	1,6% ↑	24,1% ↑
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>35</b>	<b>3</b>	<b>24</b>	<b>1002,1% ↑</b>	<b>45,2% ↑</b>

Foi registrado um aumento nas Receitas financeiras provenientes dos clientes, frente ao 1T20, graças à correção da carteira pós chaves, resultado do aumento dos índices de correção (IGPM e IPCA).

Resultado Financeiro Ajustado (R\$ milhões)	1T21	4T20	1T20	Var. 1T21 x 4T20	Var. 1T21 x 1T20
<b>MRV&amp;Co</b>					
Resultado Financeiro	35	3	24	1002,1% ↑	45,2% ↑
Encargos Financeiros Apropriados ao Resultado	(34)	(44)	(45)	24,0% ↓	25,4% ↓
<b>Resultado Financeiro Ajustado</b>	<b>2</b>	<b>(41)</b>	<b>(21)</b>	-	-

**EBITDA**

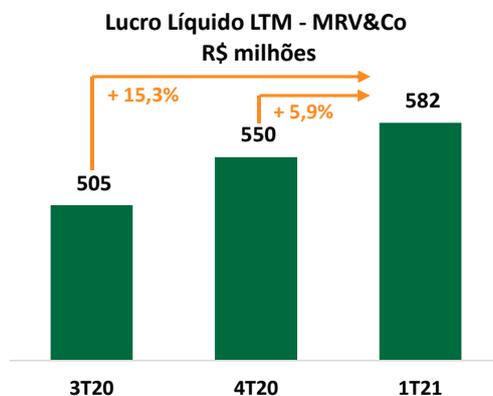
EBITDA (R\$ milhões)	1T21	4T20	1T20	Var. 1T21 x 4T20	Var. 1T21 x 1T20
<b>MRV&amp;Co</b>					
Lucro Antes do IR e Contribuição Social	180	254	158	29,1% ↓	13,9% ↑
(+) Depreciações e Amortizações	32	32	23	1,5% ↑	38,4% ↑
(-) Resultado Financeiro	35	3	24	1002,1% ↑	45,2% ↑
(+) Encargos Financeiros apropriados ao resultado	34	44	45	24,0% ↓	25,4% ↓
<b>EBITDA</b>	<b>211</b>	<b>327</b>	<b>203</b>	<b>35,5% ↓</b>	<b>4,2% ↑</b>
Margem EBITDA (%)	13,2%	19,2%	13,4%	6,0 p.p. ↓	0,2 p.p. ↓

**Lucro Líquido**

Lucro Líquido (R\$ milhões)	1T21	4T20	1T20	Var. 1T21 x 4T20	Var. 1T21 x 1T20
<b>MRV&amp;Co</b>					
Lucro Líquido	137	196	104	30,3% ↓	30,9% ↑
Margem Líquida (%)	8,6%	11,5%	6,9%	3,0 p.p. ↓	1,6 p.p. ↑

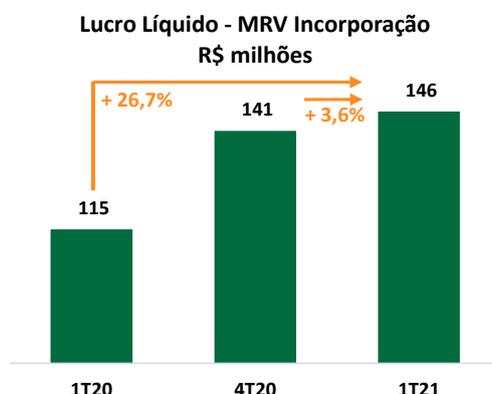
**Consolidado MRV&Co:**

No 1T21 foi registrado um expressivo aumento de 15,3% no Lucro Líquido MRV&Co dos últimos doze meses (LTM), frente ao 3T20. Esse resultado confirma a evolução da operação da MRV&Co, como pode ser observado abaixo:



**MRV Incorporação:**

Considerando-se apenas a operação de incorporação da MRV, excluídas as operações da AHS, Luggo e Urba, houve uma evolução de 26,7% no Lucro Líquido no comparativo com o 1T20 e de 3,6% frente ao 4T20.



**Resultado a apropriar**

Resultado a Apropriar (R\$ milhões)	mar/21	dez/20	mar/20	Var. Mar/21 x Dez/21	Var. Mar/21 x Mar/20
<b>MRV&amp;Co</b>					
Receita Bruta de Vendas a apropriar	2.576	2.512	1.847	2,5% ↑	39,5% ↑
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(1.600)	(1.527)	(1.112)	4,8% ↑	43,9% ↑
<b>Resultado a apropriar</b>	<b>976</b>	<b>985</b>	<b>735</b>	<b>0,9% ↓</b>	<b>32,8% ↑</b>
Margem do Resultado a apropriar %	37,9%	39,2%	39,8%	1,3 p.p. ↓	1,9 p.p. ↓
<b>MRV</b>					
Receita Bruta de Vendas a apropriar	2.567	2.502	1.831	2,6% ↑	40,2% ↑
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(1.595)	(1.522)	(1.104)	4,8% ↑	44,5% ↑
<b>Resultado a apropriar</b>	<b>972</b>	<b>980</b>	<b>727</b>	<b>0,8% ↓</b>	<b>33,7% ↑</b>
Margem do Resultado a apropriar %	37,9%	39,2%	39,7%	1,3 p.p. ↓	1,8 p.p. ↓
<b>Urba</b>					
Receita Bruta de Vendas a apropriar	8	10	16	17,9% ↓	47,6% ↓
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(5)	(6)	(8)	16,9% ↓	40,9% ↓
<b>Resultado a apropriar</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>19,1% ↓</b>	<b>54,2% ↓</b>
Margem do Resultado a apropriar %	44,3%	45,0%	50,6%	0,7 p.p. ↓	6,3 p.p. ↓

A redução na Margem REF da Companhia, observada no 1T21, já reflete a revisão feita no orçamento das obras e o efeito da atual pressão de custos de materiais.

**Balanco Patrimonial**

**Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras (Títulos e Valores Mobiliários)**

Caixa, Equivalentes de Caixa e TVMs (R\$ milhões)	mar/21	dez/20	mar/20	Var. Mar/21 x Dez/21	Var. Mar/21 x Mar/20
<b>MRV&amp;Co</b>					
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.142	1.081	989	5,6% ↑	15,4% ↑
Aplicações Financeiras (Títulos e Valores Mobiliários)	1.348	1.614	936	16,5% ↓	44,0% ↑
<b>Caixa Total</b>	<b>2.489</b>	<b>2.695</b>	<b>1.925</b>	<b>7,6% ↓</b>	<b>29,3% ↑</b>

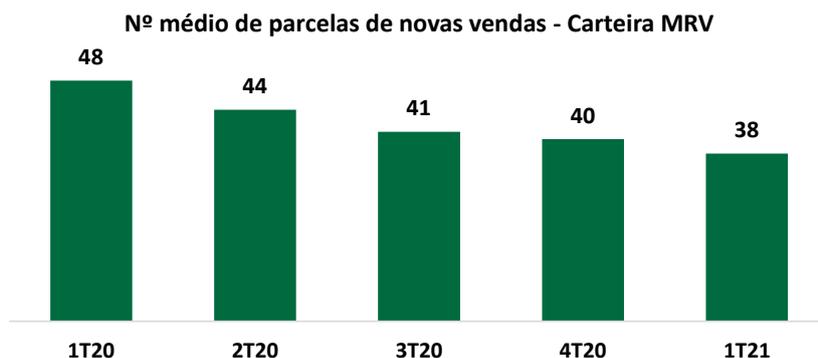
**Cientes por Incorporação de Imóveis**

Cientes por Incorporação de Imóveis (R\$ milhões)	mar/21	dez/20	mar/20	Var. Mar/21 x Dez/21	Var. Mar/21 x Mar/20
<b>MRV&amp;Co</b>					
Cientes	3.946	3.822	3.371	3,2% ↑	17,0% ↑
Ajuste a valor presente	(58)	(60)	(64)	3,4% ↓	9,5% ↓
Provisão para risco de crédito	(308)	(281)	(235)	9,7% ↑	31,2% ↑
<b>Cientes por Incorporação de Imóveis</b>	<b>3.580</b>	<b>3.481</b>	<b>3.072</b>	<b>2,8% ↑</b>	<b>16,5% ↑</b>
Circulante	1.958	1.840	1.736	6,4% ↑	12,8% ↑
Não circulante	1.622	1.641	1.336	1,2% ↓	21,3% ↑

Carteira MRV (R\$ milhões)	Mar/21	Dez/20	Mar/20	Var.Mar/21 x Dez/20	Var.Mar/21 x Mar/20
Após entrega de chaves	1.261	1.195	933	5,5% ↑	35,2% ↑
Antes da entrega de chaves	1.254	1.178	822	6,4% ↑	52,5% ↑
<b>Total</b>	<b>2.515</b>	<b>2.373</b>	<b>1.755</b>	<b>6,0% ↑</b>	<b>43,3% ↑</b>

O aumento observado na Carteira MRV se deve ao aumento do volume de vendas observado desde o ano de 2020. A estratégia da Companhia continua sendo reduzir o percentual de pro soluto concedido por unidade, o que tem refletido na redução gradual do risco total.

Outra importante iniciativa, no que se refere à Carteira, é o encurtamento do número médio de parcelas concedidas, que tem sido implementado com grande sucesso.



**Estoques (imóveis a comercializar)**

Estoques (imóveis a comercializar) (R\$ milhões)	mar/21	dez/20	mar/20	Var. Mar/21 x Dez/21	Var. Mar/21 x Mar/20
<b>MRV&amp;Co</b>					
Imóveis em construção	2.511	2.430	2.719	3,4% ↑	7,6% ↓
Imóveis concluídos	145	120	181	20,9% ↑	19,7% ↓
Estoque de terrenos	6.024	5.970	5.396	0,9% ↑	11,6% ↑
Adiantamento a fornecedores	96	82	80	17,8% ↑	20,2% ↑
Estoque de materiais	0	0	0	15,7% ↓	1,3% ↓
<b>Total</b>	<b>8.778</b>	<b>8.602</b>	<b>8.376</b>	<b>2,0% ↑</b>	<b>4,8% ↑</b>
Circulante	3.924	3.741	3.891	4,9% ↑	0,8% ↑
Não circulante	4.854	4.861	4.485	0,1% ↓	8,2% ↑
<b>MRV</b>					
Imóveis em construção	2.452	2.396	2.671	2,3% ↑	8,2% ↓
Imóveis concluídos	121	95	148	27,0% ↑	18,2% ↓
Estoque de terrenos	5.829	5.757	5.186	1,2% ↑	12,4% ↑
Adiantamento a fornecedores	88	74	74	19,1% ↑	18,5% ↑
Estoque de materiais	0	0	0	15,7% ↓	1,3% ↓
<b>Total</b>	<b>8.490</b>	<b>8.323</b>	<b>8.079</b>	<b>2,0% ↑</b>	<b>5,1% ↑</b>
Circulante	3.775	3.615	3.803	4,4% ↑	0,7% ↓
Não circulante	4.715	4.708	4.276	0,2% ↑	10,3% ↑
<b>Urba</b>					
Imóveis em construção	59	34	48	75,7% ↑	22,9% ↑
Imóveis concluídos	24	25	33	2,5% ↓	26,5% ↓
Estoque de terrenos	196	213	210	8,1% ↓	7,0% ↓
Adiantamento a fornecedores	6	6	5	9,3% ↑	17,3% ↑
Estoque de materiais	-	-	0	-	100,0% ↓
<b>Total</b>	<b>285</b>	<b>277</b>	<b>297</b>	<b>3,0% ↑</b>	<b>3,9% ↓</b>
Circulante	147	124	88	18,3% ↑	66,7% ↑
Não circulante	138	153	209	9,5% ↓	33,6% ↓
<b>Luggo</b>					
Imóveis em construção	-	-	-	-	-
Imóveis concluídos	-	-	-	-	-
Estoque de terrenos	-	-	-	-	-
Adiantamento a fornecedores	2	2	1	0,8% ↓	223,1% ↑
Estoque de materiais	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0,8% ↓</b>	<b>223,1% ↑</b>
Circulante	2	2	1	0,8% ↓	223,1% ↑
Não circulante	-	-	-	-	-

**Propriedade para Investimento**

Propriedade para Investimento (R\$ milhões)	mar/21	dez/20	mar/20	Var. Mar/21 x Dez/21	Var. Mar/21 x Mar/20
<b>MRV&amp;Co</b>					
Edificações*	969	889	709	9,0% ↑	36,6% ↑
Obras em Andamento	984	644	359	52,8% ↑	173,9% ↑
Estoques de Terrenos	376	265	367	41,9% ↑	2,4% ↑
<b>PPI Total</b>	<b>2.329</b>	<b>1.798</b>	<b>1.436</b>	<b>29,5% ↑</b>	<b>62,2% ↑</b>
<b>Luggo</b>					
Edificações	-	-	-	-	-
Obras em Andamento	114	82	26	38,4% ↑	345,1% ↑
Estoques de Terrenos	142	104	32	36,2% ↑	339,2% ↑
<b>PPI Total</b>	<b>256</b>	<b>187</b>	<b>58</b>	<b>37,2% ↑</b>	<b>341,8% ↑</b>
<b>AHS (MRV US)</b>					
Edificações*	969	889	709	9,0% ↑	36,6% ↑
Obras em Andamento	870	562	334	54,9% ↑	160,7% ↑
Estoques de Terrenos	234	161	335	45,6% ↑	30,1% ↓
<b>PPI Total</b>	<b>2.073</b>	<b>1.611</b>	<b>1.378</b>	<b>28,6% ↑</b>	<b>50,4% ↑</b>

\*Inclui as PPIs da MRV US registradas no Balanço Patrimonial como PPIs - Ativos não circulantes mantidos para venda

**Dívida Líquida**

Dívida Líquida (R\$ milhões)	mar/21	dez/20	mar/20	Var. Mar/21 x Dez/21	Var. Mar/21 x Mar/20
<b>MRV&amp;Co</b>					
Dívida Total	5.011	4.652	4.101	7,7% ↑	22,2% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(2.489)	(2.695)	(1.925)	7,6% ↓	29,3% ↑
(+/-) Instrumentos Financeiros Derivativos	(42)	(53)	(42)	20,9% ↓	0,6% ↓
<b>Dívida Líquida</b>	<b>2.480</b>	<b>1.904</b>	<b>2.133</b>	<b>30,3% ↑</b>	<b>16,2% ↑</b>
Total do Patrimônio Líquido	6.058	6.035	5.698	0,4% ↑	6,3% ↑
Dívida Líquida / PL Total	40,9%	31,5%	37,4%	9,4 p.p. ↑	3,5 p.p. ↑
EBITDA 12 meses	1.015	1.007	941	0,8% ↑	7,9% ↑
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	2,44x	1,89x	2,27x	29,2% ↑	7,8% ↑
<b>MRV + Urba + Luggo</b>					
Dívida Total	3.298	3.419	3.065	3,5% ↓	7,6% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(2.290)	(2.542)	(1.770)	9,9% ↓	29,4% ↑
(+/-) Instrumentos Financeiros Derivativos	(45)	(67)	(42)	33,6% ↓	5,0% ↑
<b>Dívida Líquida</b>	<b>964</b>	<b>810</b>	<b>1.252</b>	<b>19,1% ↑</b>	<b>23,0% ↓</b>
Total do Patrimônio Líquido	5.508	5.528	5.246	0,4% ↓	5,0% ↑
Dívida Líquida / PL Total	17,5%	14,6%	23,9%	2,9 p.p. ↑	6,4 p.p. ↓
EBITDA 12 meses	930	922	941	0,8% ↑	1,2% ↓
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	1,04x	0,88x	1,33x	18,1% ↑	22,0% ↓
<b>AHS (MRV US)</b>					
Dívida Total	1.713	1.232	1.036	39,0% ↑	65,3% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(200)	(152)	(155)	31,3% ↑	28,5% ↑
(+/-) Instrumentos Financeiros Derivativos	2	14	-	82,8% ↓	-
<b>Dívida Líquida</b>	<b>1.515</b>	<b>1.094</b>	<b>881</b>	<b>38,6% ↑</b>	<b>72,0% ↑</b>
Total do Patrimônio Líquido	550	506	452	8,7% ↑	21,7% ↑
Dívida Líquida / PL Total	275,5%	216,1%	195,0%	59,4 p.p. ↑	80,5 p.p. ↑
EBITDA 12 meses	85	85	-	1,1% ↑	-
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	17,72x	12,93x	-	37,1% ↑	-

**Dívida em moeda nacional**

Dívida em Moeda Nacional (em R\$ milhões)	Vencimento	Taxa Contratual (a.a)	Saldo Devedor	
			Mar/21	Dez/20
<b>MRV Incorporação Imobiliária</b>				
Debêntures - 9ª emissão (2ª série)	02/20 a 02/22	CDI + 2,30%	199	301
Debêntures - 9ª emissão (3ª série)	02/2022	132,2% CDI	99	101
Debêntures - 11ª emissão (2ª série)	09/21 a 09/22	CDI + 1,50%	214	216
Debêntures - 11ª emissão (3ª série)	09/23 e 09/24	122,1% CDI	151	152
Debêntures - 12ª emissão (1ª Série)	07/2023	CDI + 1,40%	300	303
Debêntures - 12ª emissão (2ª Série)	07/24 e 07/25	CDI + 1,70%	52	52
Debêntures - 12ª emissão (3ª Série)	07/2023	CDI + 1,50%	110	111
Debêntures - 12ª emissão (4ª Série)	07/2023	CDI + 1,50%	84	84
Debêntures - 15ª emissão	11/22 a 11/25	CDI + 1,06%	302	300
Debêntures - 16ª emissão	04/23 a 04/25	CDI + 1,50%	101	100
Debêntures - 17ª emissão	04/21 a 04/23	CDI + 3,00%	50	50
Debêntures - 18ª emissão	08/2025	CDI + 2,40%	499	504
13ª emissão de debêntures que lastreou a operações de CRI	09/23 a 09/24	100% CDI	293	292
14ª emissão de debêntures que lastreou a operações de CRI	04/23 a 04/25	100,4% CDI	359	357
Capital de Giro (MRV)	04/21 e 04/22	CDI + 3,10%	202	202
1ª Nota Promissória - 2ª Série	05/2021	CDI + 2,50%	101	100
Leasing	03/18 a 05/23	CDI + 2,00% a + 2,93%	9	10
<b>Dívida Corporativa</b>			<b>3.124</b>	<b>3.234</b>
Financiamento à construção	01/21 a 09/24	TR + 8,30%	11	23
<b>Financiamento à construção</b>			<b>11</b>	<b>23</b>
<b>Urba</b>				
Debêntures 2ª emissão (Urba)	06/21 a 06/23	CDI + 1,22%	60	60
Debêntures 4ª emissão (Urba)	04/22 a 04/25	CDI + 1,50%	40	40
3ª emissão de debêntures da Urba que lastreou a operações de CRI	03/2024	CDI + 0,20%	58	58
<b>Dívida Corporativa</b>			<b>159</b>	<b>158</b>
Capital de Giro (Urba) - TR	04/16 a 03/23	TR + 13,29%	4	4
<b>Financiamento à construção</b>			<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Dívida Total em Moeda Nacional</b>			<b>3.298</b>	<b>3.419</b>

**Evento Subsequente:**

Conforme [Fato Relevante](#)<sup>1</sup> publicado pela Companhia, **foi liquidada, no dia 23 de abril de 2021, a oferta de 400.000 (quatrocentos mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”)** lastreados nos direitos creditórios decorrentes da 19ª (decima nona) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, **no valor de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), com vencimento em 15 de abril de 2031** e com saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures amortizado em parcelas anuais e sucessivas, a partir de 16 de abril de 2029.

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes ao percentual de 5,4328% ao ano. **Complementarmente, a Companhia contratou operação de swap das Debêntures para CDI +1,65% ao ano.**

<sup>1</sup> **Acesse o Fato Relevante:** <https://ri.mrv.com.br/publicacoes-cvm/fatos-relevantes/>

**Cronograma de Vencimento da Dívida em moeda nacional**

(em R\$ milhões)	Financiamento à Construção	Dívida Corporativa*	Total
12 meses	4	652	655
13 a 24 meses	11	339	350
25 a 36 meses	1	966	967
37 a 48 meses	0	679	679
48 meses em diante	-	647	647
<b>Dívida Total</b>	<b>15</b>	<b>3.283</b>	<b>3.298</b>

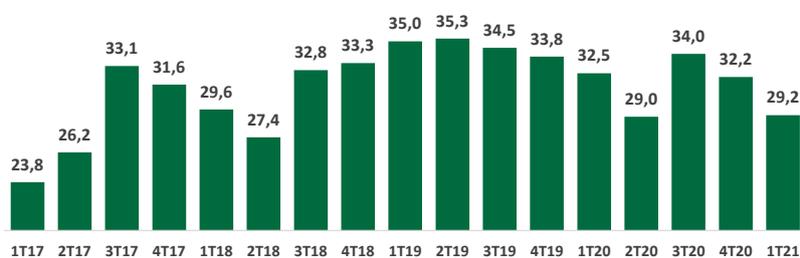
\* Inclui arrendamento mercantil e Finame

**Custo médio ponderado da dívida em moeda nacional**

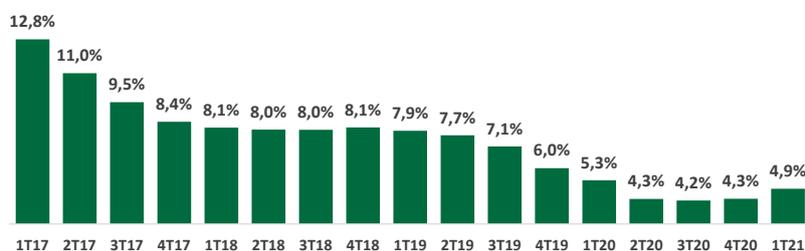
Dívida em Moeda Nacional (em R\$ milhões)	Saldo Devedor Mar/21	Saldo Devedor / Total (%)	Custo Médio
CDI	3.283	99,5%	CDI + 2,62%
TR	15	0,5%	TR + 6,16%
<b>Total</b>	<b>3.298</b>	<b>100,0%</b>	<b>4,87%</b>

**Detalhamento da Dívida em moeda nacional**

Duration da Dívida Corporativa em moeda nacional (em meses)



Custo médio ponderado da Dívida em moeda nacional (a.a.)



**Detalhamento da Dívida em moeda estrangeira**

Dívida em Moeda Estrangeira	Vencimento	Taxa Contratada (a.a.)	Saldo Devedor em US\$ mil Mar/21	Saldo Devedor Convertido em R\$ mil Mar/21
<b>Financiamento à Construção (modelo Americano análogo ao SFH)</b>			<b>184.402</b>	<b>1.050.594</b>
<b>Construction Loan</b>			<b>95.485</b>	<b>544.004</b>
Coral Reef	fevereiro, 2022	LIBOR 1M + 2,00%	23.213	132.251
Pine Groves	abril, 2022	LIBOR 1M + 2,25%	17.947	102.250
Tamiami Landings	setembro, 2022	LIBOR 1M + 2,25%	27.773	158.232
Banyan Ridge	março, 2022	LIBOR 1M + 2,15%	26.551	151.270
<b>Permanent Loan</b>			<b>88.917</b>	<b>506.589</b>
Mangonia Lake	maio, 2023	LIBOR 1M + 2,25%	28.500	162.373
Princeton Groves	outubro, 2027	Pré-fixada em 4,38%	24.189	137.810
Lake Worth	maio, 2026	Pré-fixada em 3,95%	23.300	132.745
Lake Osborne	dezembro, 2027	Pré-fixada em 4,63%	12.929	73.661
<b>Dívida Corporativa</b>			<b>117.406</b>	<b>668.897</b>
Linha de Crédito Privado	abril, 2021	LIBOR 1M + 3,00%	-	-
Vehicle Loan	dezembro, 2022	Pré-fixada em 5,94%	32	184
Dívida Corporativa Itaú	fevereiro, 2025	Pré-fixada em 3,80% a 4,00%	117.374	668.713
<b>Custo de Captação</b>			<b>(1.170)</b>	<b>(6.665)</b>
<b>Total</b>			<b>300.638</b>	<b>1.712.825</b>

**Cronograma de Vencimento da Dívida em moeda estrangeira (em US\$ Milhares)**

Prazo de Vencimento	Construction Loan (US\$ milhares)	Permanent Loan (US\$ milhares)	Dívida Corporativa (US\$ milhares)	Custo de Captação (US\$ milhares)	Total (US\$ milhares)	Total Convertido (R\$ mil)
12 meses	49.764	1.099	399	(268)	50.995	290.533
13 a 24 meses	45.720	1.148	6	(268)	46.606	265.530
25 a 36 meses	-	29.691	-	(204)	29.487	167.996
37 a 48 meses	-	1.250	47.000	(188)	48.062	273.823
Após 48 meses	-	55.729	70.000	(240)	125.488	714.944
<b>Total</b>	<b>95.485</b>	<b>88.917</b>	<b>117.406</b>	<b>(1.170)</b>	<b>300.638</b>	<b>1.712.825</b>

Risco Corporativo e Covenants

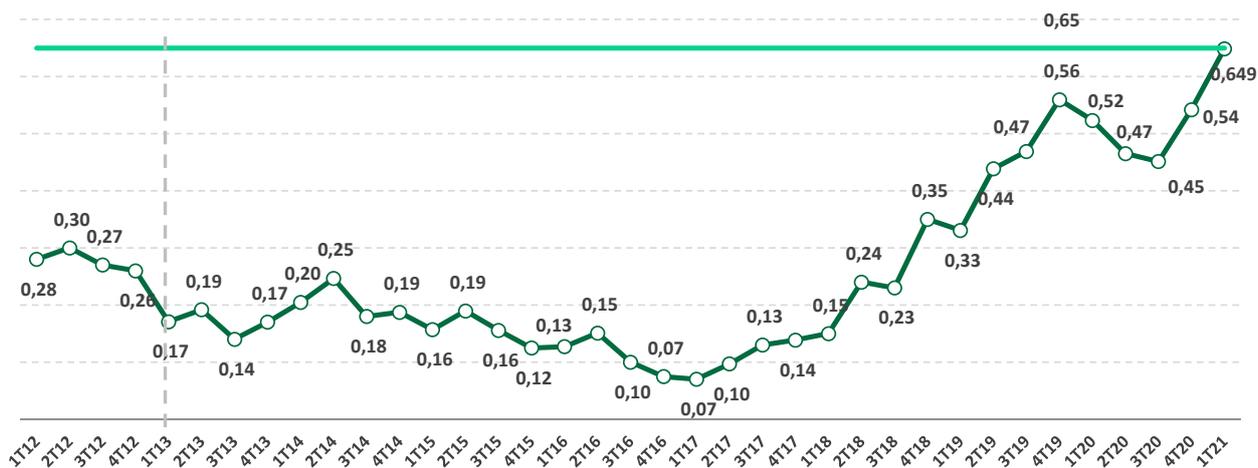


brAAA



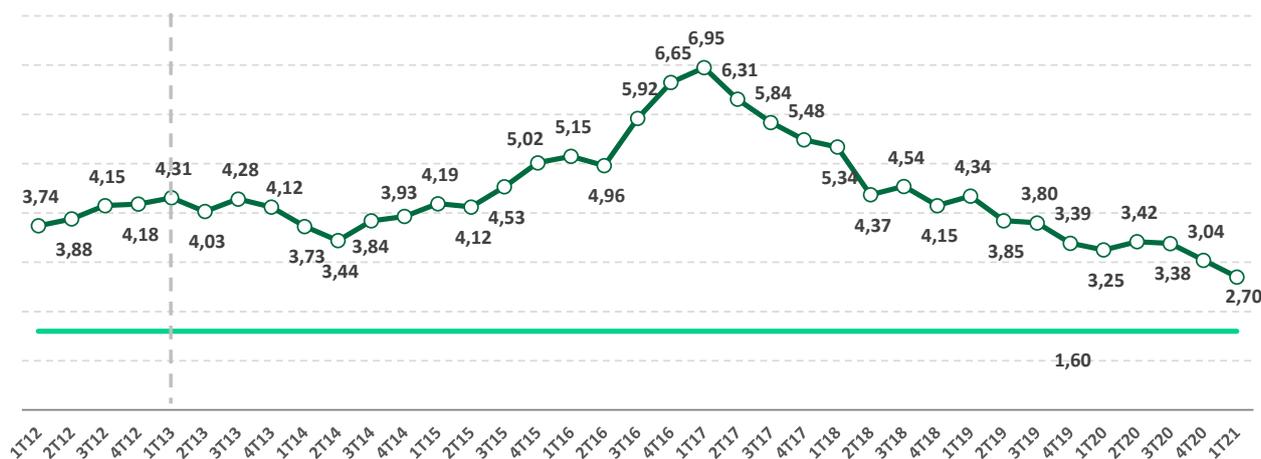
brAA-

Covenant de Dívida



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

Covenant de Recebíveis



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

O Covenant de Dívida da Companhia apresentou um movimento de aumento, em função de compras de terrenos em torna. Trata-se de um conjunto de aquisições de oportunidades de terrenos, que não altera a estratégia da Companhia de priorizar as compras de através de permuta.

A Companhia está trabalhando em alternativas para aumentar a folga desse Covenant através de: (I) fundo terreneiro; (II) venda de parte de sua carteira de recebíveis; (III) negociação de conversão de parte dos pagamentos de terrenos comprados em torna, por um fluxo de pagamento em permuta financeira; e (IV) venda de empreendimentos da AHS totalizando US\$ 250 milhões dentro dos próximos trimestres.

**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](mailto:ri@mrvc.com.br)

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

**ANEXOS**

Os anexos I, II, III a seguir, referem-se a estrutura patrimonial e resultado **consolidado da Companhia (MRV&Co), incluindo a operação da MRV no exterior (MRV US)**

O anexo IV por sua vez, se referem apenas à operação da MRV no exterior (MRV US).

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

em R\$ milhões	1T21	4T20	1T20	Var. 1T21 x 4T20	Var. 1T21 x 1T20
<b>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>	<b>1.598</b>	<b>1.702</b>	<b>1.508</b>	<b>6,1% ↓</b>	<b>5,9% ↑</b>
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(1.153)	(1.219)	(1.084)	5,4% ↓	6,3% ↑
<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>445</b>	<b>483</b>	<b>424</b>	<b>7,9% ↓</b>	<b>4,9% ↑</b>
<i>Margem Bruta</i>	<b>27,8%</b>	28,4%	28,1%	<b>0,5 p.p. ↓</b>	<b>0,3 p.p. ↓</b>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Despesas comerciais	(152)	(171)	(149)	11,0% ↓	2,3% ↑
Despesas gerais e administrativas	(116)	(118)	(100)	1,3% ↓	16,4% ↑
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(27)	65	(31)	-	12,5% ↓
Resultado de Equivalência Patrimonial	(4)	(8)	(11)	44,5% ↓	58,8% ↓
<b>LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b>145</b>	<b>251</b>	<b>134</b>	<b>42,3% ↓</b>	<b>8,2% ↑</b>
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	(25)	(42)	(16)	39,0% ↓	58,2% ↑
Receitas financeiras	28	12	14	125,9% ↑	101,1% ↑
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	33	33	27	1,6% ↑	24,1% ↑
<b>LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>	<b>180</b>	<b>254</b>	<b>158</b>	<b>29,1% ↓</b>	<b>13,9% ↑</b>
Imposto de renda e contribuição social	(34)	(36)	(32)	5,6% ↓	4,0% ↑
<b>LUCRO DO PERÍODO</b>	<b>147</b>	<b>218</b>	<b>126</b>	<b>32,9% ↓</b>	<b>16,5% ↑</b>
LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS	10	22	21	55,8% ↓	53,9% ↓
<b>LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA CONTROLADORA</b>	<b>137</b>	<b>196</b>	<b>104</b>	<b>30,3% ↓</b>	<b>30,9% ↑</b>
<i>Margem líquida</i>	<b>8,6%</b>	11,5%	6,9%	<b>3,0 p.p. ↓</b>	<b>1,6 p.p. ↑</b>
<b>LUCRO BÁSICO POR AÇÃO</b>	<b>0,283</b>	0,408	0,222	<b>30,6% ↓</b>	<b>27,3% ↑</b>

**ANEXO II – Balanço Patrimonial Consolidado [R\$ milhões] - Ativo**

ATIVO	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2020	Var. Mar/21 x Dez/21	Var. Mar/21 x Mar/20
<b>CIRCULANTE</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	1.142	1.081	989	5,6% ↑	15,4% ↑
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	1.124	1.600	882	29,7% ↓	27,3% ↑
Clientes por incorporação de imóveis	1.958	1.840	1.736	6,4% ↑	12,8% ↑
Clientes por prestação de serviços	3	3	3	1,4% ↑	31,7% ↑
Estoques (Imóveis a comercializar)	3.924	3.741	3.891	4,9% ↑	0,8% ↑
Tributos Correntes a Recuperar	83	78	97	6,0% ↑	14,8% ↓
Despesas antecipadas	106	101	94	4,6% ↑	12,8% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	-	-
Outros ativos	133	119	158	11,4% ↑	15,8% ↓
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>8.473</b>	<b>8.564</b>	<b>7.850</b>	<b>1,1% ↓</b>	<b>7,9% ↑</b>
<b>PPIs - Ativos não circulantes mantidos para venda</b>	<b>345</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	224	14	54	1468,3% ↑	316,8% ↑
Clientes por incorporação de imóveis	1.622	1.641	1.336	1,2% ↓	21,3% ↑
Estoques (Imóveis a comercializar)	4.854	4.861	4.485	0,1% ↓	8,2% ↑
Créditos com empresas ligadas	56	60	41	7,3% ↓	36,6% ↑
Despesas antecipadas	50	50	38	1,1% ↓	32,5% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	52	67	42	22,0% ↓	23,2% ↑
Outros ativos não circulantes	212	157	179	35,2% ↑	18,4% ↑
Participações em Investidas	182	121	44	50,2% ↑	309,4% ↑
Propriedades para investimento	1.984	1.798	1.436	10,3% ↑	38,1% ↑
Imobilizado	585	564	516	3,6% ↑	13,3% ↑
Intangível	171	164	136	3,7% ↑	25,8% ↑
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>9.990</b>	<b>9.498</b>	<b>8.307</b>	<b>5,2% ↑</b>	<b>20,3% ↑</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>18.807</b>	<b>18.062</b>	<b>16.157</b>	<b>4,1% ↑</b>	<b>16,4% ↑</b>

**ANEXO II – Balanço Patrimonial Consolidado [R\$ milhões] - Passivo e Patrimônio Líquido**

<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>31/03/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/03/2020</b>	<b>Var. Mar/21 x Dez/21</b>	<b>Var. Mar/21 x Mar/20</b>
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>					
Fornecedores	539	468	391	15,2% ↑	37,7% ↑
Contas a pagar por aquisição de investimento	6	6	9	2,3% ↑	27,5% ↓
Empréstimos, financiamentos e debêntures	963	688	751	40,1% ↑	28,2% ↑
Contas a pagar por aquisição de terrenos	955	1.189	888	19,7% ↓	7,6% ↑
Adiantamentos de clientes	243	254	213	4,5% ↓	13,6% ↑
Obrigações sociais e trabalhistas	170	142	155	19,4% ↑	9,3% ↑
Obrigações fiscais	90	90	74	0,6% ↓	21,0% ↑
Provisão para manutenção de imóveis	40	42	37	3,7% ↓	8,2% ↑
Impostos diferidos passivos	68	64	62	6,0% ↑	10,5% ↑
Dividendos propostos	132	132	164	0,0% ↑	19,5% ↓
Passivo a descoberto - Investimentos	369	288	180	28,4% ↑	105,4% ↑
Outras contas a pagar	268	253	228	6,1% ↑	17,7% ↑
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>3.844</b>	<b>3.616</b>	<b>3.153</b>	<b>6,3% ↑</b>	<b>21,9% ↑</b>
<b>Empréstimos e financiamentos - ANC mantidos para venda</b>	<b>236</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>					
Contas a pagar por aquisição de investimento	38	13	16	182,7% ↑	139,0% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	10	14	-	26,5% ↓	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	3.812	3.964	3.350	3,8% ↓	13,8% ↑
Contas a pagar por aquisição de terrenos	3.967	3.625	3.125	9,4% ↑	27,0% ↑
Adiantamentos de clientes	382	361	421	6,0% ↑	9,2% ↓
Provisão para manutenção de imóveis	127	124	108	2,0% ↑	17,3% ↑
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	94	102	98	8,2% ↓	3,9% ↓
Impostos diferidos passivos	66	67	54	1,8% ↓	20,3% ↑
Outras contas a pagar	174	142	136	22,6% ↑	27,8% ↑
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>8.669</b>	<b>8.412</b>	<b>7.307</b>	<b>3,1% ↑</b>	<b>18,6% ↑</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	5.741	5.673	5.328	1,2% ↑	7,8% ↑
Participações não controladoras	317	361	370	12,2% ↓	14,3% ↓
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>6.058</b>	<b>6.035</b>	<b>5.698</b>	<b>0,4% ↑</b>	<b>6,3% ↑</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>18.807</b>	<b>18.062</b>	<b>16.157</b>	<b>4,1% ↑</b>	<b>16,4% ↑</b>

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

Consolidado (R\$ milhões)	1T21	4T20	1T20	Var. 1T21 x 4T20	Var. 1T21 x 1T20
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>					
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	147	218	126	32,9% ↓	16,5% ↑
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa aplicado nas atividades operacionais	135	89	184	50,7% ↑	26,8% ↓
(Aumento) redução nos ativos operacionais	(228)	64	(399)	-	-
Aumento (redução) nos passivos operacionais	(42)	(152)	(79)	72,4% ↓	46,9% ↓
<b>Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>11</b>	<b>219</b>	<b>(168)</b>	<b>94,8% ↓</b>	-
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>					
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	282	147	504	92,2% ↑	44,1% ↓
Adiantamentos a empresas ligadas	(56)	(26)	(8)	114,0% ↑	583,8% ↑
Recebimento de empresas ligadas	61	16	6	284,0% ↑	853,8% ↑
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	23	(11)	33	-	29,5% ↓
Pagamento por aquisição de controlada / participação societária	(34)	(1)	(4)	6399,6% ↑	726,4% ↑
Recebimento pela venda de controladas	2	299	1	99,4% ↓	50,0% ↑
Aquisições / adições de propriedades para investimento	(333)	(284)	(172)	17,2% ↓	93,2% ↓
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(49)	(44)	(39)	9,6% ↑	24,5% ↑
<b>Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento</b>	<b>(104)</b>	<b>96</b>	<b>321</b>	-	-
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>					
Recebimento pela emissão de ações	6	-	1	-	100,0% ↓
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	-	-	1	-	100,0% ↓
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas	9	7	(16)	37,9% ↑	-
Ações em tesouraria	-	-	-	-	-
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures	459	213	478	116,0% ↑	3,9% ↓
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(223)	(355)	(340)	37,3% ↑	34,4% ↑
Recebimentos de instrumentos financeiros derivativos	6	3	1	118,6% ↑	551,8% ↑
Transações de capital	(0)	0	2	-	-
Dividendos pagos	(100)	(164)	-	39,0% ↑	-
Aportes de (distribuições a ) acionistas não controladores, líquido	(15)	(11)	19	28,5% ↓	-
<b>Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento</b>	<b>143</b>	<b>(308)</b>	<b>146</b>	-	<b>2,0% ↓</b>
<b>Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>10</b>	<b>(7)</b>	<b>15</b>	-	<b>36,0% ↓</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>61</b>	<b>0</b>	<b>314</b>	<b>14762,9% ↑</b>	<b>80,6% ↓</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>					
No início do período	1.081	1.080	675	0,0% ↑	60,1% ↑
No fim do período	1.142	1.081	989	5,6% ↑	15,4% ↑

**ANEXO IV – Demonstrativos Financeiros – AHS (MRV US)**

**Balanco Patrimonial - MRV US**

ATIVO (US\$ Milhares)	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2020	Var. Mar/21 x Dez/21	Var. Mar/21 x Mar/20
<b>CIRCULANTE</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	28.254	12.852	27.307	119,8% ↑	3,5% ↑
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	6.826	16.448	2.603	58,5% ↓	162,2% ↑
Clientes por prestação de serviços	523	572	329	8,6% ↓	59,0% ↑
Despesas antecipadas	1.343	1.389	870	3,3% ↓	54,4% ↑
Outros ativos	5.901	1.821	1.125	224,1% ↑	424,5% ↑
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>42.847</b>	<b>33.082</b>	<b>32.234</b>	<b>29,5% ↑</b>	<b>32,9% ↑</b>
<b>PPIs - Ativos não circulantes mantidos para venda</b>	<b>60.581</b>	-	-	-	-
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Outros ativos não circulantes	4.542	2.239	2.014	102,9% ↑	125,5% ↑
Propriedades para Investimento	303.277	310.075	265.088	2,2% ↓	14,4% ↑
Imobilizado	9.250	7.550	4.778	22,5% ↑	93,6% ↑
Intangível	2.484	2.495	1.882	0,4% ↓	32,0% ↑
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>319.553</b>	<b>322.359</b>	<b>273.762</b>	<b>0,9% ↓</b>	<b>16,7% ↑</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>422.981</b>	<b>355.441</b>	<b>305.996</b>	<b>19,0% ↑</b>	<b>38,2% ↑</b>
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (US\$ Milhares)	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2020	Var. Mar/21 x Dez/21	Var. Mar/21 x Mar/20
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>					
Fornecedores	15.655	12.142	12.971	28,9% ↑	20,7% ↑
Empréstimos, financiamentos e debêntures	50.784	21.003	27.746	141,8% ↑	83,0% ↑
Obrigações sociais e trabalhistas	378	656	422	42,4% ↓	10,4% ↓
Outras contas a pagar	8.181	5.160	2.797	58,5% ↑	192,5% ↑
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>74.998</b>	<b>38.961</b>	<b>43.936</b>	<b>92,5% ↑</b>	<b>70,7% ↑</b>
<b>Empréstimos e financiamentos - ANC mantidos para venda</b>	<b>41.429</b>	-	-	-	-
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>					
Instrumentos financeiros derivativos	414	2.638	-	84,3% ↓	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	208.425	216.112	171.617	3,6% ↓	21,4% ↑
Outras contas a pagar	1.173	334	3.525	251,2% ↑	66,7% ↓
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>210.012</b>	<b>219.084</b>	<b>175.142</b>	<b>4,1% ↓</b>	<b>19,9% ↑</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	84.542	85.239	75.845	0,8% ↓	11,5% ↑
Participações não controladoras	12.000	12.157	11.073	1,3% ↓	8,4% ↑
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>96.542</b>	<b>97.396</b>	<b>86.918</b>	<b>0,9% ↓</b>	<b>11,1% ↑</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>422.981</b>	<b>355.441</b>	<b>305.996</b>	<b>19,0% ↑</b>	<b>38,2% ↑</b>

**Demonstração do Resultado - MRV US**

em US\$ milhares	1T21	4T20	1T20	Var. 1T21 x 4T20	Var. 1T21 x 1T20
<b>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>	<b>3.479</b>	<b>3.756</b>	<b>2.044</b>	<b>7,4% ↓</b>	<b>70,2% ↑</b>
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(2.973)	(3.107)	(1.922)	4,3% ↓	54,7% ↑
<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>506</b>	<b>649</b>	<b>122</b>	<b>22,1% ↓</b>	<b>312,8% ↑</b>
<i>Margem Bruta</i>	<b>14,5%</b>	<b>17,3%</b>	<b>6,0%</b>	<b>2,7 p.p. ↓</b>	<b>8,5 p.p. ↑</b>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Despesas comerciais	(82)	241	(114)	-	27,5% ↓
Despesas gerais e administrativas	(3.005)	(2.839)	(1.444)	5,8% ↑	108,1% ↑
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	721	19.043	(17)	96,2% ↓	-
Resultado de Equivalência Patrimonial	-	-	-	-	-
<b>LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b>(1.861)</b>	<b>17.094</b>	<b>(1.452)</b>	<b>110,9% ↓</b>	<b>28,2% ↑</b>
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	(1.286)	(4.175)	(1.121)	69,2% ↓	14,7% ↑
Receitas financeiras	2.226	5	11	49157,7% ↑	20200,0% ↑
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	-	-	-	-	-
<b>LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>	<b>(921)</b>	<b>12.923</b>	<b>(2.562)</b>	<b>-</b>	<b>64,1% ↑</b>
Imposto de renda e contribuição social	-	-	-	-	-
<b>LUCRO DO PERÍODO</b>	<b>(921)</b>	<b>12.923</b>	<b>(2.562)</b>	<b>-</b>	<b>64,1% ↑</b>
LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS	(81)	1.095	(271)	-	70,3% ↑
<b>LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA CONTROLADORA</b>	<b>(840)</b>	<b>11.828</b>	<b>(2.291)</b>	<b>-</b>	<b>63,3% ↑</b>
<i>Margem líquida</i>	<b>-24,1%</b>	<b>314,9%</b>	<b>-112,0%</b>	<b>339,0 p.p. ↓</b>	<b>87,9 p.p. ↑</b>

**Valuation AHS (NAV)**

Buscando dar o máximo de transparência possível, o *valuation* da AHS será periodicamente atualizado utilizando-se o mesmo método de valoração dos ativos da Companhia (NAV), como feito na proposta de aquisição aprovada pelos acionistas:

NAV AHS (valores em US\$)	1T21*	2T19
Operação	153.646.135	109.853.896
Construção	95.147.256	27.979.811
Land bank	43.853.149	19.850.000
Holding	42.891.482	18.249.995
Aumento de capital @jul/19	-	10.000.000
<b>Total</b>	<b>335.538.022</b>	<b>185.933.702</b>

\* 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

---

**AHS Residencial** - incorporadora baseada nos Estados Unidos, controlada pela MRV (<https://ahsresidencial.com/>).

**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.

**Casa Verde Amarela** - O Programa Casa Verde Amarela, conhecido como CVA, é o programa nacional de habitação do Governo Federal, que tem como objetivo a redução do Déficit Habitacional.

**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.

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

**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).

**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, subtraindo os distratados 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 – KPMG Auditores Independentes (“KPMG”) – não prestaram durante o primeiro trimestre de 2021 serviços além dos relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

### Sobre a MRV

---

A MRV Engenharia e Participações é a maior incorporadora e construtora da América Latina no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares, com 41 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 AHS Residencial, com presença em 18 cidades. A MRV integra o Novo Mercado da B3 e é negociada com o código MRVE3 e compõe dentre outras a carteira teórica IBOV.

Índice

Relatório do auditor independente sobre a revisão das informações trimestrais .....	1
---	---

Informações trimestrais revisadas

Balanços patrimoniais .....	4
Demonstração dos resultados .....	5
Demonstração dos resultados abrangentes .....	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido .....	7
Demonstração dos fluxos de caixa .....	8
Demonstração do valor adicionado .....	9
Notas explicativas às informações trimestrais .....	10



KPMG Auditores Independentes

Rua Paraíba, 550 - 12º andar - Bairro Funcionários

30130-141 - Belo Horizonte/MG - Brasil

Caixa Postal 3310 - CEP 30130-970 - Belo Horizonte/MG - Brasil

Telefone +55 (31) 2128-5700

kpmg.com.br

## Relatório sobre a revisão de informações trimestrais- ITR

Aos Acionistas e Administradores da  
**MRV Engenharia e Participações S.A.**  
Belo Horizonte - MG

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da MRV Engenharia e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21 (R1) e a IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

### Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.



### **Conclusão sobre as informações intermediárias individuais**

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

### **Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas**

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

### **Ênfase**

Conforme descrito na nota explicativa 2, as informações contábeis intermediárias individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as informações contábeis intermediárias consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação do CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressaltada em relação a esse assunto.



### **Outros Assuntos - Demonstrações do valor adicionado**

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 12 de maio de 2021.

KPMG Auditores Independentes

CRC SP-014428/O-6 F-MG

Felipe Augusto Silva Fernandes

Contador CRC MG-091337/O-5 T-SP

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
<b>Ativo</b>					
<b>Ativo circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.141.643	1.080.705	439.555	485.346
Títulos e valores mobiliários	5	1.123.790	1.599.644	943.223	1.365.000
Clientes por incorporação de imóveis	6	1.957.948	1.840.376	1.093.826	1.040.242
Clientes por prestação de serviços	6	3.494	3.446	1.241	1.318
Imóveis a comercializar	7	3.924.060	3.741.278	2.335.750	2.270.677
Tributos a recuperar	16	83.000	78.280	58.558	53.986
Despesas antecipadas		105.625	100.980	57.165	52.918
Outros ativos		132.947	119.386	126.686	119.351
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>8.472.507</b>	<b>8.564.095</b>	<b>5.056.004</b>	<b>5.388.838</b>
<b>Propriedade para investimento - Ativos não circulantes mantidos para venda</b>					
	9	345.148	-	-	-
<b>Ativo não circulante</b>					
Títulos e valores mobiliários	5	224.005	14.284	203.052	14.243
Clientes por incorporação de imóveis	6	1.621.637	1.641.094	811.032	817.674
Imóveis a comercializar	7	4.853.651	4.860.581	3.665.713	3.665.977
Créditos com empresas ligadas	19	55.750	60.123	845.447	822.810
Despesas antecipadas		49.867	50.405	27.858	29.170
Instrumentos financeiros derivativos		52.301	67.090	52.106	66.754
Outros ativos não circulantes		211.673	156.557	162.999	110.544
<b>Total do ativo realizável a longo prazo</b>		<b>7.068.884</b>	<b>6.850.134</b>	<b>5.768.207</b>	<b>5.527.172</b>
Participações em investidas	8	181.714	121.002	2.428.068	2.295.412
Propriedades para investimento	9	1.983.790	1.797.960	240.778	173.075
Imobilizado	10	584.658	564.393	500.478	494.158
Intangível	11	170.507	164.431	153.588	148.771
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>9.989.553</b>	<b>9.497.920</b>	<b>9.091.119</b>	<b>8.638.588</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>18.807.208</b>	<b>18.062.015</b>	<b>14.147.123</b>	<b>14.027.426</b>
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>					
<b>Passivo circulante</b>					
Fornecedores		539.140	467.929	323.363	297.181
Contas a pagar por aquisição de investimento		6.279	6.135	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	963.220	687.520	649.849	554.243
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	955.281	1.189.205	562.418	848.854
Adiantamentos de clientes	14	242.502	254.011	150.200	170.826
Obrigações sociais e trabalhistas	15	169.786	142.155	101.006	86.611
Obrigações fiscais	16	89.966	90.477	64.699	66.079
Provisão para manutenção de imóveis	17	40.111	41.647	19.007	19.733
Impostos diferidos passivos	26	68.369	64.480	37.412	35.253
Dividendos propostos		131.986	131.986	130.658	130.658
Passivo a descoberto - Investimentos	8	369.368	287.580	166.677	163.681
Outras contas a pagar		267.974	252.685	82.019	92.449
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>3.843.982</b>	<b>3.615.810</b>	<b>2.287.308</b>	<b>2.465.568</b>
<b>Empréstimos, financiamentos e debêntures - Ativos não circulantes mantidos para venda</b>					
	12	236.033	-	-	-
<b>Passivo não circulante</b>					
Contas a pagar por aquisição de investimento		37.622	13.310	25.488	-
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	10.083	13.709	7.724	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	3.812.019	3.964.011	2.474.968	2.685.392
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	3.966.946	3.624.906	3.054.272	2.646.694
Adiantamentos de clientes	14	382.314	360.645	228.862	251.504
Provisão para manutenção de imóveis	17	126.738	124.252	73.840	71.083
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	18	93.805	102.144	63.188	71.706
Impostos diferidos passivos	26	65.529	66.734	30.990	31.504
Outras contas a pagar		173.980	141.909	159.603	130.644
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>8.669.036</b>	<b>8.411.620</b>	<b>6.118.935</b>	<b>5.888.527</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>12.749.051</b>	<b>12.027.430</b>	<b>8.406.243</b>	<b>8.354.095</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	20 (a)	4.615.171	4.609.424	4.615.171	4.609.424
Ações em tesouraria		(388)	(1.120)	(388)	(1.120)
Reservas de capital		62.488	59.502	62.488	59.502
Reservas de lucros		739.027	843.521	739.027	843.521
Dividendo adicional proposto		78.395	78.395	78.395	78.395
Ajuste de avaliação patrimonial		109.517	83.609	109.517	83.609
Lucros acumulados		136.670	-	136.670	-
<b>Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora</b>		<b>5.740.880</b>	<b>5.673.331</b>	<b>5.740.880</b>	<b>5.673.331</b>
Participações não controladoras	20 (g)	317.277	361.254	-	-
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>6.058.157</b>	<b>6.034.585</b>	<b>5.740.880</b>	<b>5.673.331</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>18.807.208</b>	<b>18.062.015</b>	<b>14.147.123</b>	<b>14.027.426</b>

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2021	2020	2021	2020
Receita operacional líquida	22	<b>1.597.936</b>	1.508.468	<b>881.096</b>	811.299
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	23	<b>(1.153.155)</b>	(1.084.471)	<b>(640.286)</b>	(584.146)
<b>Lucro bruto</b>		<b>444.781</b>	423.997	<b>240.810</b>	227.153
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas	23	<b>(152.155)</b>	(148.706)	<b>(99.762)</b>	(94.381)
Despesas gerais e administrativas	23	<b>(116.455)</b>	(100.013)	<b>(91.454)</b>	(86.779)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	23	<b>(27.063)</b>	(30.933)	<b>(19.031)</b>	(23.050)
Resultado de equivalência patrimonial	8	<b>(4.362)</b>	(10.598)	<b>111.437</b>	83.665
<b>Lucro operacional antes do resultado financeiro</b>		<b>144.746</b>	133.747	<b>142.000</b>	106.608
Resultado financeiro:					
Despesas financeiras	24	<b>(25.421)</b>	(16.074)	<b>(15.012)</b>	(7.947)
Receitas financeiras	24	<b>27.712</b>	13.778	<b>12.028</b>	10.192
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	24	<b>33.127</b>	26.685	<b>16.275</b>	12.507
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>		<b>180.164</b>	158.136	<b>155.291</b>	121.360
Imposto de renda e contribuição social:					
Correntes	26	<b>(32.278)</b>	(25.031)	<b>(17.828)</b>	(13.114)
Diferidos	26	<b>(1.336)</b>	(7.289)	<b>(793)</b>	(3.841)
	26	<b>(33.614)</b>	(32.320)	<b>(18.621)</b>	(16.955)
<b>Lucro líquido do período</b>		<b>146.550</b>	125.816	<b>136.670</b>	104.405
Lucro líquido atribuível a:					
Acionistas controladores		<b>136.670</b>	104.405		
Acionistas não controladores		<b>9.880</b>	21.411		
		<b>146.550</b>	125.816		
Lucro líquido por ação (em R\$):					
Básico	20 (g)	<b>0,28307</b>	0,22236	<b>0,28307</b>	0,22236
Diluído	20 (g)	<b>0,28156</b>	0,22124	<b>0,28156</b>	0,22124

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais



	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2021	2020	2021	2020
Lucro líquido do período	146.550	125.816	136.670	104.405
Outros componentes do resultado abrangente				
Ajustes de conversão de moedas	48.451	85.810	42.413	74.283
Reserva de hedge de fluxo de caixa	(16.505)	(15.329)	(16.505)	(13.347)
<b>Total de resultados abrangentes do período</b>	<b>178.496</b>	<b>196.297</b>	<b>162.578</b>	<b>165.341</b>
Resultados abrangentes atribuíveis a:				
Acionistas controladores	162.578	165.341	162.578	165.341
Acionistas não controladores	15.918	30.956	-	-
	<b>178.496</b>	<b>196.297</b>	<b>162.578</b>	<b>165.341</b>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Capital social	Ações em tesouraria	Reservas de capital		Reservas de lucro		Ajuste de avaliação patrimonial		Lucros acumulados	Dividendo adicional proposto	Patrimônio líquido atribuível a acionistas da Companhia	Participações de acionistas não controladores	Total
			Gastos com emissão de ações	Opções outorgadas reconhecidas	Legal	Retenção de lucros	Reserva de hedge de fluxo de caixa	Ajustes acumulados de conversão					
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	4.282.130	(4.786)	(26.309)	75.864	34.512	480.359	-	-	-	-	4.841.770	267.019	5.108.789
Incorporação MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	324.315	-	-	-	-	(5.609)	-	-	-	-	318.706	48.980	367.686
Aumento de capital	956	-	-	-	-	-	-	-	-	-	956	-	956
Transações de capital	-	-	-	-	-	(1.625)	-	-	-	-	(1.625)	3.629	2.004
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19.221	19.221
Ajuste de conversão de moedas	-	-	-	-	-	-	-	74.283	-	-	74.283	11.527	85.810
Reserva hedge de fluxo de caixa	-	-	-	-	-	-	(13.347)	-	-	-	(13.347)	(1.982)	(15.329)
Transferências de ações em tesouraria	-	2.772	-	-	-	(2.772)	-	-	-	-	-	-	-
Ações em tesouraria alienadas para beneficiários de plano de opções	-	761	-	-	-	-	-	-	-	-	761	-	761
Opções de ações	-	-	-	1.647	-	-	-	-	-	-	1.647	-	1.647
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	104.405	-	104.405	21.411	125.816
<b>SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2020</b>	<b>4.607.401</b>	<b>(1.253)</b>	<b>(26.309)</b>	<b>77.511</b>	<b>34.512</b>	<b>470.353</b>	<b>(13.347)</b>	<b>74.283</b>	<b>104.405</b>	<b>-</b>	<b>5.327.556</b>	<b>369.805</b>	<b>5.697.361</b>
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	4.609.424	(1.120)	(26.309)	85.811	62.019	781.502	8.666	74.943	-	78.395	5.673.331	361.254	6.034.585
Aumento de capital	5.747	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.747	-	5.747
Transações de capital	-	-	-	-	-	(66)	-	-	-	-	(66)	-	(66)
Distribuições líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14.629)	(14.629)
Ajuste de conversão de moedas	-	-	-	-	-	-	-	42.413	-	-	42.413	6.038	48.451
Reserva de hedge de fluxo de caixa	-	-	-	-	-	-	(16.505)	-	-	-	(16.505)	-	(16.505)
Reflexo de exercício de bônus em controlada	-	732	-	-	-	75	-	-	-	-	807	-	807
Ajuste de exercícios anteriores em controlada	-	-	-	-	-	(4.503)	-	-	-	-	(4.503)	(417)	(4.920)
Dividendos extraordinários	-	-	-	-	-	(100.000)	-	-	-	-	(100.000)	-	(100.000)
Opções de ações	-	-	-	2.986	-	-	-	-	-	-	2.986	-	2.986
Variação das participações indiretas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(44.849)	(44.849)
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	136.670	-	136.670	9.880	146.550
<b>SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2021</b>	<b>4.615.171</b>	<b>(388)</b>	<b>(26.309)</b>	<b>88.797</b>	<b>62.019</b>	<b>677.008</b>	<b>(7.839)</b>	<b>117.356</b>	<b>136.670</b>	<b>78.395</b>	<b>5.740.880</b>	<b>317.277</b>	<b>6.058.157</b>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2021	2020	2021	2020
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>					
Lucro líquido do período		146.550	125.816	136.670	104.405
Ajustes para reconciliar o lucro do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		31.718	23.713	21.100	17.554
Opções outorgadas reconhecidas	23	3.088	1.649	2.878	1.649
Baixa na venda de imobilizado		2.241	403	1.730	133
Resultados financeiros		(19.324)	(640)	(14.012)	(18.220)
Resultado de equivalência patrimonial	8	4.362	10.598	(111.437)	(83.665)
Provisão para manutenção de imóveis		22.503	20.296	12.572	10.810
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		21.438	27.887	11.943	14.580
Provisões para risco de crédito		41.323	40.396	20.128	26.135
Amortização de despesas antecipadas		37.385	39.878	20.447	20.207
Resultado com instrumento financeiro derivativo		(12.617)	4.605	(599)	4.621
IRPJ e CSLL diferidos	26	1.336	7.289	793	3.841
PIS e COFINS diferidos		1.348	8.150	852	4.207
		281.351	310.040	103.065	106.257
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
(Aumento) redução de clientes		(104.875)	(383.719)	(50.125)	(205.117)
(Aumento) redução de imóveis a comercializar		(66.185)	51.859	(54.410)	62.847
(Aumento) redução de despesas antecipadas		(41.059)	(54.396)	(23.382)	(32.331)
(Aumento) redução de outros ativos		(15.913)	(12.951)	(33.968)	(5.558)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Aumento (redução) de fornecedores		71.777	58.097	26.182	23.036
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas		28.886	13.216	14.395	12.911
Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições		31.044	23.545	16.453	12.869
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		21.153	(11.875)	50.141	7.587
Aumento (redução) de outros passivos		(22.308)	9.703	(15.703)	(917)
Juros pagos		(71.659)	(82.308)	(48.542)	(72.114)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(31.807)	(25.807)	(18.085)	(13.332)
Valores pagos de manutenção de imóveis	17	(34.994)	(27.409)	(18.964)	(15.016)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	18	(34.020)	(36.157)	(23.425)	(23.236)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais		11.391	(168.162)	(76.368)	(142.114)
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>					
Aumento em títulos e valores mobiliários		(873.118)	(1.267.445)	(546.703)	(802.267)
Redução em títulos e valores mobiliários		1.154.795	1.771.530	788.467	1.154.879
Adiantamentos a empresas ligadas		(55.918)	(8.178)	(306.487)	(326.606)
Recebimentos de empresas ligadas		60.951	6.390	284.439	361.528
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	8	23.128	32.827	89.497	74.689
Pagamento por aquisição de participação em investidas		(33.798)	(4.090)	(32.607)	-
Recebimento pela venda de controladas / empreendimentos		1.658	1.105	1.658	1.105
Aquisição de propriedades para investimento		(332.675)	(172.201)	(19.033)	(24.416)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(48.727)	(39.127)	(34.083)	(31.041)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento		(103.704)	320.811	225.148	407.871
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>					
Recebimentos pela emissão de ações		5.747	956	5.747	956
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	20 (e)	-	761	-	761
Valores (pagos) recebidos de financiamentos com empresas ligadas		9.168	(16.121)	(1.374)	(17.583)
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos		459.470	478.144	-	117.581
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	12 (a)	(222.670)	(339.555)	(105.344)	(238.491)
Recebimentos (pagamentos) de instrumentos financeiros derivativos		6.466	992	6.466	980
Transação de capital		(66)	2.004	(66)	(1.625)
Dividendos pagos		(100.000)	-	(100.000)	-
Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores	20 (g)	(14.629)	19.221	-	-
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento		143.486	146.402	(194.571)	(137.421)
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa		9.765	15.268	-	-
<b>(Redução) aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>60.938</b>	<b>314.319</b>	<b>(45.791)</b>	<b>128.336</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa</b>					
No início do período		1.080.705	674.919	485.346	403.876
No final do período	4	1.141.643	989.238	439.555	532.212
<b>(Redução) aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>60.938</b>	<b>314.319</b>	<b>(45.791)</b>	<b>128.336</b>

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2021	2020	2021	2020
<b>RECEITAS</b>					
Receita operacional bruta		<b>1.667.203</b>	1.573.494	<b>917.169</b>	849.443
Outras receitas		<b>3.344</b>	622	<b>3.210</b>	523
Receitas relativas à construção de ativos próprios		<b>11.590</b>	12.194	<b>11.435</b>	12.031
Provisão para risco de crédito		<b>(41.323)</b>	(40.396)	<b>(20.128)</b>	(26.135)
		<b>1.640.814</b>	1.545.914	<b>911.686</b>	835.862
<b>INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos impostos PIS e COFINS)</b>					
Custos dos imóveis e dos serviços vendidos: materiais, terrenos, energia, serviços de terceiros e outros		<b>(1.071.084)</b>	(1.028.403)	<b>(649.086)</b>	(589.862)
VALOR ADICIONADO BRUTO		<b>569.730</b>	517.511	<b>262.600</b>	246.000
Depreciação e amortização		<b>(31.718)</b>	(23.713)	<b>(21.100)</b>	(17.554)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA		<b>538.012</b>	493.798	<b>241.500</b>	228.446
<b>VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA</b>					
Resultado de equivalência patrimonial	8	<b>(4.362)</b>	(10.598)	<b>111.437</b>	83.665
Receitas financeiras		<b>66.015</b>	48.915	<b>31.268</b>	27.957
		<b>61.653</b>	38.317	<b>142.705</b>	111.622
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		<b>599.665</b>	532.115	<b>384.205</b>	340.068
<b>DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO</b>					
<b>Pessoal:</b>					
Remuneração direta		<b>170.434</b>	145.995	<b>63.700</b>	62.414
Benefícios		<b>36.206</b>	30.039	<b>22.408</b>	19.774
FGTS		<b>11.481</b>	9.388	<b>6.721</b>	5.521
<b>Impostos, taxas e contribuições:</b>					
Federais		<b>105.131</b>	91.886	<b>63.971</b>	55.267
Municipais		<b>43.728</b>	46.144	<b>32.416</b>	36.760
Estaduais		<b>349</b>	286	<b>381</b>	216
<b>Remuneração de capitais de terceiros:</b>					
Juros		<b>59.626</b>	61.283	<b>37.705</b>	37.996
Aluguéis / Arrendamentos		<b>26.160</b>	21.278	<b>20.233</b>	17.715
<b>Remuneração de capitais próprios:</b>					
Lucros retidos no período		<b>136.670</b>	104.405	<b>136.670</b>	104.405
Participação de acionistas não controladores		<b>9.880</b>	21.411	-	-
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO		<b>599.665</b>	532.115	<b>384.205</b>	340.068

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

## MRV Engenharia e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais – ITR

31 de março de 2021.

Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

## 1. Contexto operacional

A MRV Engenharia e Participações S.A. (“Companhia”) e suas controladas (“Grupo”) têm como atividade a administração de bens próprios e de terceiros, a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos, de serviços de consultoria imobiliária, intermediação do fornecimento de bens e serviços no segmento imobiliário residencial e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pela Companhia ou por outros parceiros. As controladas diretas e indiretas estão sumariadas na nota 8. A participação de parceiros ocorre de forma direta nos empreendimentos por meio de participação nas sociedades em conta de participação (SCP) e sociedades de propósitos específicos (SPE), para desenvolver os empreendimentos. A Companhia é uma sociedade anônima de capital aberto, listada na B3 S.A. (B3), sob a sigla MRVE3, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 1º andar, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20.

Conforme descrito na nota 30, em 31 de janeiro de 2020, a Companhia adquiriu o controle da AHS Residential LLC (“AHS”), sociedade de responsabilidade limitada, domiciliada na Flórida, Estados Unidos, com atuação no segmento de incorporação, locação de unidades residenciais e, a depender das condições de mercado, venda dos empreendimentos. Nessa linha, em dezembro de 2020, a AHS concluiu a primeira venda de um empreendimento, desde a aquisição feita pela Companhia, pelo valor de US\$57 milhões (R\$297 milhões) e em 31 de março de 2021, reclassificou propriedades para investimentos e seus respectivos financiamentos no valor de R\$345 milhões e R\$236 milhões, respectivamente, para a rubrica ‘Ativos não circulantes mantidos para venda’, com perspectiva de venda no curto prazo.

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

## 2. Apresentação das informações trimestrais e principais políticas contábeis

### 2.1. Apresentação das informações trimestrais

As informações trimestrais da Companhia compreendem:

- As informações trimestrais consolidadas condensadas elaboradas de acordo com o CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e a IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* - IASB, identificadas como Consolidado; e
- As informações trimestrais individuais condensadas elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária, identificadas como Individual.

Os aspectos relacionados à transferência de controle de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR.

As informações trimestrais individuais não são consideradas em conformidade com o *International Financial Reporting Standards* (IFRS) por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

Estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

As outras informações referentes à base de elaboração e bases de consolidação não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 2 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020, emitidas em 4 de março de 2021.

## 2.2. Principais políticas contábeis

As políticas contábeis aplicadas nestas informações trimestrais são as mesmas aplicadas nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, com exceção da política descrita abaixo.

### *Ativos não circulantes mantidos para venda*

Os ativos não circulantes ou grupos (contendo ativos e passivos) mantidos para venda são classificados como mantidos para venda se for altamente provável que serão recuperados primariamente por meio de venda ao invés do seu uso contínuo.

Os ativos, ou grupo de ativos, mantidos para venda, são mensurados pelo menor valor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda. As perdas por redução ao valor recuperável apuradas na classificação inicial como mantidos para venda e os ganhos e perdas de remensurações subsequentes, são reconhecidos no resultado.

## 3. Novos pronunciamentos emitidos

As seguintes normas alteradas tiveram sua entrada em vigor no exercício de 2021 e os referidos impactos estão sendo avaliados pela Companhia.

- Benefícios relacionados à COVID-19 concedidos para arrendatários em contratos de arrendamento (alteração ao CPC 06 / IFRS 16)
- Reforma da taxa de juros de referência – Fase 2 (alterações à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16)

Os demais pronunciamentos emitidos e que ainda não entraram em vigor são os mesmos aplicados nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

	Consolidado		Individual	
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
Caixa	324	354	303	326
Bancos – conta movimento	1.117.642	1.054.449	434.848	479.684
	<b>1.117.966</b>	<b>1.054.803</b>	<b>435.151</b>	<b>480.010</b>
Aplicações financeiras:				
Fundos de investimentos não restritos	235	243	142	147
Certificados de depósitos bancários (CDB)	10.360	12.335	4.262	5.189
Operações compromissadas com lastro em debêntures	13.082	13.324	-	-
	<b>23.677</b>	<b>25.902</b>	<b>4.404</b>	<b>5.336</b>
Total	<b>1.141.643</b>	<b>1.080.705</b>	<b>439.555</b>	<b>485.346</b>

No trimestre findo em 31 de março de 2021, as aplicações financeiras tiveram rendimentos médios equivalentes a 97,9% do CDI no Consolidado e 101,6% do CDI no Individual (96,43% do CDI no Consolidado e 100,21% do CDI no Individual, para o mesmo período de 2020). As mesmas possuem cláusulas de liquidez imediata sem qualquer penalização no resgate antecipado e estão sujeitas a risco insignificante de mudança de valor.

A Companhia avaliou o risco de crédito da contraparte das suas aplicações financeiras conforme descrito na nota 25 (e).

## 5. Títulos e valores mobiliários

		Consolidado		Individual	
		31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
Fundos de investimentos restritos	(i)	<b>1.227.131</b>	1.432.714	<b>1.107.260</b>	1.332.794
Certificados de depósitos bancários (CDB)	(ii)	<b>14.827</b>	15.345	<b>14.827</b>	15.345
Aplicações vinculadas em poupança	(iii)	<b>66.724</b>	80.177	<b>23.967</b>	30.888
Garantia swap e conta escrow	(iv)	<b>36.053</b>	82.893	-	-
Letras do tesouro dos Estados Unidos		<b>2.837</b>	2.583	-	-
Consórcio imobiliário e outros		<b>223</b>	216	<b>221</b>	216
<b>Total</b>		<b>1.347.795</b>	<b>1.613.928</b>	<b>1.146.275</b>	<b>1.379.243</b>
Circulante		<b>1.123.790</b>	1.599.644	<b>943.223</b>	1.365.000
Não circulante		<b>224.005</b>	14.284	<b>203.052</b>	14.243
		<b>1.347.795</b>	<b>1.613.928</b>	<b>1.146.275</b>	<b>1.379.243</b>

- (i) O Grupo possui fundos de investimentos restritos a empresas do Grupo, administrados por instituições bancárias de primeira linha, responsáveis pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. Os fundos constituídos têm como objetivo acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e possuem aplicações em títulos públicos, de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. O saldo inclui valores bloqueados essencialmente decorrentes de garantias, conforme detalhado no quadro abaixo. No trimestre findo em 31 de março de 2021, os referidos fundos tiveram rendimentos médios equivalentes a 160,84% do CDI no Consolidado e 163,22% do CDI no Individual (46,33% do CDI no Consolidado e 43,27% do CDI no Individual, para o mesmo período de 2020).
- (ii) Aplicações em CDB mantidos como garantia de empréstimos, financiamentos e debêntures, infraestrutura de obra e outros, conforme detalhado no quadro abaixo.
- (iii) As aplicações vinculadas em poupança correspondem aos aportes realizados nos projetos financiados pela instituição financiadora para a contratação do Crédito Associativo e são mantidas nesta condição até a liberação dos recursos por parte da instituição financiadora, quando das assinaturas dos contratos com os clientes ou pela evolução da obra.
- (iv) Refere-se a contas bloqueadas da controlada AHS Residencial referente a operações de swap. Em 31 de dezembro de 2020, inclui também contas bloqueadas para honrar compromissos de compra de terrenos.

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

Bloqueios para garantias de:	31/03/21				
	Consolidado			Individual	
	Fundos restritos	Conta escrow e garantia swap	CDB	Fundos restritos	CDB
Obras de infraestrutura	<b>49.813</b>	-	-	<b>32.409</b>	-
Outros	<b>2.032</b>	<b>36.053</b>	<b>14.827</b>	<b>1.149</b>	<b>14.827</b>
<b>Total</b>	<b>51.845</b>	<b>36.053</b>	<b>14.827</b>	<b>33.558</b>	<b>14.827</b>

Bloqueios para garantias de:	31/12/20				
	Consolidado			Individual	
	Fundos restritos	Conta escrow e garantia swap	CDB	Fundos restritos	CDB
Obras de infraestrutura	<b>49.074</b>	-	-	<b>32.153</b>	-
Outros	<b>6.252</b>	<b>82.893</b>	<b>15.345</b>	<b>5.397</b>	<b>15.345</b>
<b>Total</b>	<b>55.326</b>	<b>82.893</b>	<b>15.345</b>	<b>37.550</b>	<b>15.345</b>

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

	Consolidado		Individual	
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
Fundos de investimentos não restritos	495.782	482.254	447.352	448.621
Letras financeiras privadas	282.846	352.282	255.216	327.713
Operações compromissadas	157.747	216.855	142.338	201.731
Títulos públicos (LFT)	29.222	277.539	26.368	258.183
Certificados de depósitos bancários (CDB)	20.268	65.504	18.288	60.936
Debêntures	30.973	36.618	27.947	34.064
Títulos Públicos (NTN-B)	208.848	-	188.447	-
Outros	1.445	1.662	1.304	1.546
<b>Total</b>	<b>1.227.131</b>	<b>1.432.714</b>	<b>1.107.260</b>	<b>1.332.794</b>

Em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, a carteira dos fundos de investimentos não restritos é composta substancialmente por títulos públicos e privados de alta liquidez.

A Companhia avaliou o risco de crédito da contraparte das suas aplicações financeiras conforme descrito na nota 25 (e).

## 6. Clientes

	Consolidado		Individual	
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
<u>Clientes por incorporação de imóveis</u>				
Clientes por incorporação de imóveis	3.945.576	3.822.269	2.097.452	2.038.103
Ajustes a valor presente	(57.511)	(59.532)	(30.960)	(31.617)
Provisão para risco de crédito	(308.480)	(281.267)	(161.634)	(148.570)
	<b>3.579.585</b>	<b>3.481.470</b>	<b>1.904.858</b>	<b>1.857.916</b>
Circulante	1.957.948	1.840.376	1.093.826	1.040.242
Não circulante	1.621.637	1.641.094	811.032	817.674
	<b>3.579.585</b>	<b>3.481.470</b>	<b>1.904.858</b>	<b>1.857.916</b>
<u>Clientes por prestação de serviços e alugueis</u>				
Total - Circulante	<b>3.494</b>	<b>3.446</b>	<b>1.241</b>	<b>1.318</b>

As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas no trimestre findo em 31 de março de 2021 foram de 0,11799 % ao mês a 0,21399% ao mês (de 0,16824% ao mês a 0,20637% ao mês no mesmo período de 2020).

Os contratos assinados e a assinar com a Caixa Econômica Federal (CEF), Banco do Brasil, Santander e Bradesco, na modalidade de crédito associativo, correspondem a aproximadamente 56,4% do saldo total de clientes por incorporação de imóveis e receita de vendas a apropriar em 31 de março de 2021 (57,1% em 31 de dezembro de 2020). Deste mesmo total, os contratos já assinados com as instituições financeiras acima correspondem a 42,6% para a CEF e 0,18% para as demais (39,8% e 0,18% em 31 de dezembro de 2020, respectivamente).

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

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	(281.267)	(223.291)	(148.570)	(118.774)
Adições	(73.460)	(73.733)	(38.052)	(46.433)
Recebimentos/reversões	32.137	33.337	17.924	20.298
Baixas	14.110	28.532	7.064	16.281
<b>Saldo final</b>	<b>(308.480)</b>	<b>(235.155)</b>	<b>(161.634)</b>	<b>(128.628)</b>
Circulante	(197.012)	(163.482)	(103.063)	(89.777)
Não circulante	(111.468)	(71.673)	(58.571)	(38.851)
	<b>(308.480)</b>	<b>(235.155)</b>	<b>(161.634)</b>	<b>(128.628)</b>

Os saldos de receita bruta de vendas a apropriar e de custo a incorrer não contabilizados de imóveis já vendidos, incluindo a respectiva receita financeira, conforme aplicável, são como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	<b>2.575.755</b>	2.511.802	<b>1.406.098</b>	1.400.226
Custo a incorrer (*)	<b>(1.599.731)</b>	(1.527.171)	<b>(864.695)</b>	(842.974)

(\*) Não contempla efeitos inflacionários futuros, impostos sobre vendas, encargos financeiros e custos de manutenção.

Os valores acima, referentes a clientes por incorporação imobiliária e receita de vendas a apropriar, têm a seguinte composição por expectativa de recebimento:

	Consolidado		Individual	
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
<u>Expectativa de recebimento</u>				
12 meses	<b>3.332.476</b>	3.088.203	<b>1.880.979</b>	1.785.856
13 a 24 meses	<b>1.943.038</b>	2.023.912	<b>997.359</b>	1.043.725
25 a 36 meses	<b>482.590</b>	456.479	<b>246.123</b>	230.038
37 a 48 meses	<b>264.600</b>	272.465	<b>135.970</b>	138.651
Após 48 meses	<b>132.636</b>	152.213	<b>50.525</b>	59.872
	<b>6.155.340</b>	5.993.272	<b>3.310.956</b>	3.258.142
<hr/>				
Receita de vendas a apropriar	<b>2.575.755</b>	2.511.802	<b>1.406.098</b>	1.400.226
Clientes por incorporação de imóveis	<b>3.579.585</b>	3.481.470	<b>1.904.858</b>	1.857.916
	<b>6.155.340</b>	5.993.272	<b>3.310.956</b>	3.258.142

Em 31 de março de 2021, o Grupo possui recebíveis como garantia dos financiamentos à construção, no valor de R\$1.080.483 (R\$1.210.645 em 31 de dezembro de 2020).

## 7. Estoques (Imóveis a comercializar)

	Consolidado		Individual	
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
Imóveis em construção	<b>2.511.225</b>	2.429.656	<b>1.372.300</b>	1.378.608
Imóveis concluídos	<b>145.316</b>	120.166	<b>58.525</b>	53.230
Estoques de terrenos	<b>6.024.483</b>	5.969.889	<b>4.513.445</b>	4.460.209
Adiantamentos a fornecedores	<b>96.390</b>	81.797	<b>57.079</b>	44.485
Estoques de materiais	<b>297</b>	351	<b>114</b>	122
Total	<b>8.777.711</b>	8.601.859	<b>6.001.463</b>	5.936.654
<hr/>				
Circulante	<b>3.924.060</b>	3.741.278	<b>2.335.750</b>	2.270.677
Não circulante	<b>4.853.651</b>	4.860.581	<b>3.665.713</b>	3.665.977
	<b>8.777.711</b>	8.601.859	<b>6.001.463</b>	5.936.654

Em 31 de março de 2021, do total do saldo consolidado de imóveis em construção e concluídos, R\$2.086.646 referem-se a projetos lançados e R\$569.895 refere-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R\$1.991.593 e R\$558.229 em 31 de dezembro de 2020, respectivamente).

Em 31 de março de 2021, as rubricas imóveis em construção, imóveis concluídos e estoques de terrenos, incluem encargos financeiros capitalizados, conforme detalhado na nota 12 (d), com saldo de R\$480.283 e R\$332.345 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$489.425 e R\$340.596 em 31 de dezembro de 2020, no Consolidado e Individual, respectivamente). O terreno de um empreendimento é transferido para a conta "Imóveis em construção" quando se inicia o desenvolvimento do respectivo projeto.

O Grupo possui contratos com instituições financeiras para financiamento da construção de imóveis (ver nota 12). Em 31 de março de 2021, o Grupo possui imóveis em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de financiamentos à construção que montam em R\$5.225 e R\$251 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$10.925 e R\$1.246 em 31 de dezembro de 2020, no Consolidado e Individual, respectivamente).

As demais informações referentes a estoques (imóveis a comercializar) não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 7 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

## 8. Participações em investidas

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

	31/03/21			1º trimestre de 2021		31/12/20			1º trimestre de 2020	
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Resultado do período	Resultado de equivalência patrimonial	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Resultado do período	Resultado de equivalência patrimonial
<b>Controladas em conjunto e coligadas:</b>										
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL)										
Custo	74,27%	37.492	27.845	5.445	4.231	51,03%	32.047	16.354	(151)	(56)
Mais valia		-	26.636	-	-		-	-	-	-
Ágio		-	27.437	-	-		-	3.237	-	-
Total MRL [1]		37.492	81.918	5.445	4.231		32.047	19.591	(151)	(56)
PRIME Incorporações e Construções S.A.	59,51%	3.071	1.827	11.881	7.070	59,51%	(8.811)	(5.243)	13.607	8.098
MRV MD PE Mar De Espanha SPE Ltda.	50,00%	6.474	3.237	1.555	628	50,00%	(1.994)	(997)	(940)	(662)
Pq Castelo De Gibraltar SPE Ltda.	65,00%	20.230	13.150	6.031	3.920	65,00%	23.745	15.434	4.345	2.824
SCPs (35)		7.853	4.874	(1.651)	(967)		6.616	4.931	(7.653)	(4.635)
SPEs (39)		116.503	48.300	(962)	(451)		52.434	70.191	1.824	823
Juros capitalizados		-	3.945	-	(721)		-	4.666	-	(222)
<b>Total das controladas em conjunto e coligadas</b>		<b>191.623</b>	<b>157.251</b>	<b>22.299</b>	<b>13.710</b>		<b>104.037</b>	<b>108.573</b>	<b>11.032</b>	<b>6.170</b>
Eliminação de participações indiretas		-	(344.905)	-	(18.072)		-	(275.151)	-	(16.768)
<b>Total das controladas em conjunto e coligadas</b>		<b>191.623</b>	<b>(187.654)</b>	<b>22.299</b>	<b>(4.362)</b>		<b>104.037</b>	<b>(166.578)</b>	<b>11.032</b>	<b>(10.598)</b>
Investimentos - Consolidado			181.714					121.002		
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado			(369.368)					(287.580)		
<b>Total das controladas em conjunto e coligadas</b>			<b>(187.654)</b>					<b>(166.578)</b>		
<b>Controladas:</b>										
MRV (US) Holdings Corporation [2]	100,00%	481.665	481.665	(4.458)	(4.458)	100,00%	442.962	442.962	(11.810)	(10.558)
MRV Construções Ltda.	95,00%	30.711	29.175	(604)	(574)	95,00%	31.315	29.749	(8)	(8)
Urba Desenvolvimento Urbano S.A. [3]	51,54%	129.082	64.595	(2.889)	(1.485)	51,44%	105.191	52.250	2.800	(792)
SCP MRV MRL Adão 3	50,00%	12.064	6.032	(840)	(420)	50,00%	13.576	6.787	5.734	2.867
SCP Área Distribuidora	80,00%	9.718	7.774	1.006	805	80,00%	9.017	7.214	2.657	2.126
SCP Area Vanilla Scp Viver 2	50,00%	4.019	2.009	(221)	(110)	50,00%	4.088	2.044	4.619	2.310
SCP Colégio Amarela	50,00%	37.878	18.939	9.122	4.561	50,00%	29.214	14.607	1.110	555
SCP Porto Marabella	99,99%	14.641	14.639	453	453	99,99%	18.339	18.337	1.808	1.808
SCP Protubus Emp 02	50,00%	27.017	13.508	6.674	3.337	50,00%	20.469	10.234	331	166
SCPs (245)		692.735	398.127	19.031	8.226		699.164	403.992	8.775	4.346
MRV MDI Nasbe Incorp. SPE Ltda.	100,00%	80.118	80.118	31.921	31.921	100,00%	68.170	68.170	22.072	22.072
Caminho das Orquídeas SPE Ltda.	100,00%	8.550	8.550	261	261	100,00%	8.288	8.288	2.293	2.293
Campo Di Roma Incorporacoes SPE Ltda.	99,00%	6.440	6.376	976	966	99,00%	6.742	6.675	11.667	11.550
MD MRV Polidoro SPE Ltda.	50,00%	26.505	13.253	4.275	2.137	50,00%	22.230	11.115	5.401	2.701
Caminho Baraunas SPE LTDA.	100,00%	3.810	3.810	1.962	1.962	100,00%	1.847	1.847	8	8
Campo Di Napoli SPE LTDA.	99,00%	3.965	3.926	1.970	1.950	99,00%	2.289	2.266	(15)	(15)
MRV MD Tododia Construccoes SPE Ltda.	100,00%	14.481	14.481	1.494	1.494	100,00%	13.071	13.071	1.845	1.845
Jardim Di Stuttgart SPE LTDA.	100,00%	5.875	5.875	2.047	2.047	100,00%	3.843	3.840	66	65
MD Rn MRV Novas Nações SPE LTDA.	100,00%	9.805	9.805	2.087	2.087	100,00%	7.747	7.747	497	497
Mrv & Mrl Parana Incorporacoes SPE LTDA.	99,00%	10.584	10.478	2.475	2.451	99,00%	6.260	6.195	396	392
Mrv Lxxxv Incorporacoes SPE LTDA.	100,00%	13.055	13.055	2.168	2.168	100,00%	9.929	9.929	80	80
MRV MRL Baía Da Babitonga SPE Ltda.	100,00%	60.590	60.590	10.166	10.166	100,00%	57.271	57.302	11.578	11.461
MRV MD Vila Das Amoreiras SPE LTDA.	100,00%	14.959	14.959	6.126	6.126	100,00%	8.832	8.832	769	769
MRV MRL Plural 1 Inc SPE LTDA.	100,00%	7.210	7.210	2.942	2.942	100,00%	6.567	6.567	552	546
MRV MRL RJ SG4 SPE Ltda.	50,00%	20.351	10.176	1.332	666	50,00%	22.989	11.495	3.785	1.893
MRV MDI Es Residencial Venice SPE LTDA.	100,00%	3.105	3.105	1.561	1.561	100,00%	1.624	1.624	(31)	(31)
MRV PRIME LX Incorporacoes SPE Ltda.	99,00%	12.065	11.944	4.189	4.147	99,00%	11.389	11.275	779	771
MRV PRIME LXXXVIII Inc. SPE LTDA.	99,00%	16.144	15.982	(1.380)	(1.367)	99,00%	17.718	17.541	3.410	3.376
MRV MRL LVIII Incorp. SPE LTDA.	99,00%	7.072	7.001	4.223	4.181	99,00%	5.510	5.455	376	372
MRV MRL Lxxiii SPE LTDA.	99,00%	8.277	8.194	2.494	2.469	99,00%	5.776	5.718	414	410
MRV MRL LXXXII Inc. SPE LTDA.	100,00%	1.995	1.995	(1.534)	(1.534)	100,00%	3.529	3.529	-	-
Parque Aspen SPE Ltda.	99,00%	8.773	8.685	148	147	99,00%	8.620	8.534	1.958	1.938
Mrv Mrl Lxxxix Inc SPE LTDA.	99,00%	10.705	10.598	2.244	2.221	99,00%	8.456	8.371	179	177
MRV MRL RJ5 SPE LTDA.	65,00%	25.250	16.412	(116)	(75)	65,00%	27.645	17.969	2.567	1.669
MRV MRL XXII Inc SPE LTDA.	65,00%	13.837	8.994	1.912	1.243	65,00%	11.306	7.349	2.357	1.532
MRV PRIME L Inc SPE LTDA.	99,00%	5.354	5.300	(150)	(148)	99,00%	6.075	6.014	1.890	1.871
Parque Serra Bonita Inc. SPE LTDA.	99,00%	24.168	23.926	2.332	2.309	99,00%	22.907	22.678	2.665	2.638
Porto Dos Vinhedos SPE LTDA.	99,00%	9.015	8.925	(86)	(85)	99,00%	9.101	9.010	1.608	1.592
Mrv Prime Lxiv Incorporacoes SPE LTDA.	99,00%	12.246	12.126	5.017	4.967	99,00%	6.240	6.176	-	-
Rec Pátio Maceió S.A. SPE LTDA.	100,00%	12.232	12.232	2.413	2.413	100,00%	12.800	12.810	3.442	3.220
MRV PRIME Lxxxii Ltda SPE LTDA.	99,00%	2.226	2.204	(77)	(77)	99,00%	2.248	2.226	2.492	2.467
MRV PRIME Proj. Mt U SPE LTDA.	50,00%	8.752	4.376	4.664	2.332	50,00%	4.088	2.044	135	68
Residencial Dos Lirios Incorporacoes SPE LTDA.	99,00%	10.530	10.425	3.224	3.192	99,00%	7.306	7.233	897	888
MRV PRIME Projeto MT D Incorp. SPE LTDA.	50,00%	8.724	4.362	234	117	50,00%	8.480	4.240	3.876	1.938
MRV PRIME Projeto MT K Incorp. SPE LTDA.	50,00%	4.503	2.251	(160)	(80)	50,00%	4.954	2.477	3.128	1.564
MRV PRIME Projeto MT M Incorp. SPE LTDA.	40,00%	9.762	3.905	255	102	40,00%	10.008	4.003	4.283	1.713
MRV PRIME Projeto MT N Inc. SPE LTDA.	40,00%	17.121	6.848	578	231	40,00%	17.333	6.933	5.812	2.325
MRV PRIME Projeto Mt P Inc. SPE LTDA.	40,00%	9.442	3.777	4.859	1.944	40,00%	4.272	1.709	(2)	(1)
MRV Prime XC Incorporacoes SPE LTDA.	99,00%	4.211	4.169	1.714	1.697	99,00%	2.497	2.472	239	237
Reserva Real SPE LTDA.	100,00%	23.417	23.417	1.673	1.673	100,00%	22.088	22.088	99	99
Roc 1 SPE LTDA.	65,00%	9.557	6.212	4.323	2.810	65,00%	5.238	3.405	207	135
Vila Velha SPE Ltda.	100,00%	14.423	14.423	998	998	100,00%	13.558	13.558	1.841	1.841
SPEs (444)		624.520	430.413	(6.922)	(7.427)		675.821	461.274	4.849	(1.984)
Juros capitalizados		-	132.814	-	(11.913)		-	133.928	-	(12.307)
<b>Total das controladas</b>		<b>2.643.254</b>	<b>2.104.140</b>	<b>138.106</b>	<b>97.727</b>		<b>2.555.997</b>	<b>2.023.158</b>	<b>126.480</b>	<b>77.495</b>
<b>Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas</b>		<b>2.834.877</b>	<b>2.261.391</b>	<b>160.405</b>	<b>111.437</b>		<b>2.660.034</b>	<b>2.131.731</b>	<b>137.512</b>	<b>83.665</b>
Investimentos - Individual			2.428.068					2.295.412		
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual			(166.677)					(163.681)		
<b>Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas</b>			<b>2.261.391</b>					<b>2.131.731</b>		

[1] Em fevereiro de 2021, a Companhia adquiriu participação societária adicional nesta controlada em conjunto atingindo 74,27% pelo valor de R\$62.868 representando 70.796.796 ações, sem configurar obtenção de controle. Os ativos líquidos da MRL foram avaliados a valor justo, desta forma, a transação gerou mais-valia de R\$26.636 e ágio adicional ao anteriormente registrado de R\$24.200. Da contraprestação transferida R\$28.228 (R\$25.488 líquidos de AVP), registrados na rubrica “contas a pagar por aquisição de investimento”, serão pagos em duas parcelas de R\$14.114 cada em 31 de

maio de 2022 e 2024, respectivamente, podendo a sua liquidação ser menor, uma vez que dependem da performance financeira da MRL. Adicionalmente, na mesma data assinou acordo de compra de ações a termo por R\$39.763 (R\$35.607 líquidos de AVP) representando 44.778.181 ações, registrados na rubrica “outras contas a pagar” e sua contrapartida em “outros ativos não circulantes”, que serão pagos em três parcelas de R\$6.412, R\$20.526 e R\$12.825 em 31 de maio de 2022, 2023 e 2024, respectivamente, podendo a sua liquidação ser menor, uma vez que dependem da performance financeira da MRL. O ágio será testado por *impairment* conforme requerido pelo CPC 01/IAS 36.

- [2] Controlada nos Estados Unidos que recebeu o investimento na AHS Residential (participação efetiva de 89,4%), adquirida em 31 de janeiro de 2020, conforme detalhado na nota 30.
- [3] Em 31 de março de 2021, no reconhecimento da equivalência patrimonial da controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A., foi eliminado resultado não realizado de R\$1.860 (R\$1.860 em 31 de dezembro de 2020) decorrentes de operações de venda de lotes.

Algumas controladas têm restrições de transferir caixa à Companhia, em função da opção das mesmas pela segregação patrimonial denominada de “Patrimônio de afetação” que estabelece a permanência de valores em caixa que assegurem a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes. Em 31 de março de 2021, os valores restritos para distribuição montam em R\$14.420 (R\$8.053 em 31 de dezembro de 2020).

b) Segue abaixo movimentação dos investimentos:

	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Resultado de equivalência patrimonial	Outros	Saldos finais
<b>Trimestre findo em 31 de março de 2021:</b>					
<b>Controladas em conjunto e coligadas:</b>					
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL)					
Custo	16.354	-	4.231	7.260	<b>27.845</b>
Mais valia	-	-	-	26.636	<b>26.636</b>
Ágio	3.237	-	-	24.200	<b>27.437</b>
<b>Total MRL [1]</b>	<b>19.591</b>	<b>-</b>	<b>4.231</b>	<b>58.096</b>	<b>81.918</b>
PRIME Incorporações e Construções S.A.	(5.243)	-	7.070	-	<b>1.827</b>
MRV MD PE Mar De Espanha SPE Ltda.	(997)	3.606	628	-	<b>3.237</b>
SCPs (35)	4.931	910	(967)	-	<b>4.874</b>
SPEs (41)	85.625	(27.644)	3.469	-	<b>61.450</b>
Juros capitalizados	4.666	-	(721)	-	<b>3.945</b>
<b>Total das controladas em conjunto e coligadas</b>	<b>108.573</b>	<b>(23.128)</b>	<b>13.710</b>	<b>58.096</b>	<b>157.251</b>
Eliminação de participações indiretas	(275.151)	-	(18.072)	(51.682)	<b>(344.905)</b>
<b>Total das controladas em conjunto e coligadas</b>	<b>(166.578)</b>	<b>(23.128)</b>	<b>(4.362)</b>	<b>6.414</b>	<b>(187.654)</b>
<b>Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado</b>	<b>121.002</b>	<b>5.596</b>	<b>(2.980)</b>	<b>58.096</b>	<b>181.714</b>
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(287.580)	(28.724)	(1.382)	(51.682)	<b>(369.368)</b>
<b>Total das controladas em conjunto e coligadas</b>	<b>(166.578)</b>	<b>(23.128)</b>	<b>(4.362)</b>	<b>6.414</b>	<b>(187.654)</b>
<b>Controladas:</b>					
MRV (US) Holdings Corporation [2]	442.962	5.251	(4.458)	37.910	<b>481.665</b>
MRV Construções Ltda.	29.749	-	(574)	-	<b>29.175</b>
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	52.250	12.915	(1.485)	915	<b>64.595</b>
MRV MDI Nasbe Incorp. SPE Ltda.	68.170	(19.973)	31.921	-	<b>80.118</b>
SCPs (251)	463.215	(19.039)	16.852	-	<b>461.028</b>
SPEs (485)	832.884	(45.523)	67.384	-	<b>854.745</b>
Juros capitalizados	133.928	-	(11.913)	10.799	<b>132.814</b>
<b>Total das controladas</b>	<b>2.023.158</b>	<b>(66.369)</b>	<b>97.727</b>	<b>49.624</b>	<b>2.104.140</b>
<b>Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas</b>	<b>2.131.731</b>	<b>(89.497)</b>	<b>111.437</b>	<b>107.720</b>	<b>2.261.391</b>
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas - Individual	2.295.412	(95.980)	120.916	107.720	<b>2.428.068</b>
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(163.681)	6.483	(9.479)	-	<b>(166.677)</b>
<b>Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas</b>	<b>2.131.731</b>	<b>(89.497)</b>	<b>111.437</b>	<b>107.720</b>	<b>2.261.391</b>
<b>Trimestre findo em 31 de março de 2020:</b>					
Total das controladas em conjunto - Consolidado	75.675	(16.576)	(14.711)	(2)	44.386
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(167.671)	(16.251)	4.113	-	(179.809)
<b>Total das controladas em conjunto</b>	<b>(91.996)</b>	<b>(32.827)</b>	<b>(10.598)</b>	<b>(2)</b>	<b>(135.423)</b>
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual	1.875.695	(74.952)	91.329	414.482	2.306.554
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(149.270)	263	(7.664)	-	(156.671)
<b>Total das controladas e controladas em conjunto</b>	<b>1.726.425</b>	<b>(74.689)</b>	<b>83.665</b>	<b>414.482</b>	<b>2.149.883</b>

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

[2] Controlada nos Estados Unidos que recebeu o investimento na AHS Residential (participação efetiva de 89,4%), adquirida em 31 de janeiro de 2020. Outros refere-se essencialmente a ajuste de conversão de moeda.

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

	31/03/21						31/12/20					
	MRL	Prime	Mar de Espanha	Pq Castelo de Gibraltar	Outras SPEs (40)	Outras SCPs (35)	MRL	Prime	Mar de Espanha	Pq Castelo de Gibraltar	Outras SPEs (40)	Outras SCPs (35)
Ativo circulante	127.602	97.406	25.455	15.190	61.880	9.662	32.147	85.957	41.643	22.727	100.765	9.724
Ativo não circulante	375.584	296.106	365	7.672	148.945	3.717	372.325	296.099	317	6.714	83.909	2.523
	<b>503.186</b>	<b>393.512</b>	<b>25.820</b>	<b>22.862</b>	<b>210.825</b>	<b>13.379</b>	<b>404.472</b>	<b>382.056</b>	<b>41.960</b>	<b>29.441</b>	<b>184.674</b>	<b>12.247</b>
Passivo circulante	225.951	241.713	18.095	1.434	74.963	(630)	242.080	242.282	43.140	3.088	88.908	(308)
Passivo não circulante	239.743	148.728	1.251	1.198	19.359	6.156	130.345	148.585	814	2.608	43.332	5.939
Patrimônio líquido	37.492	3.071	6.474	20.230	116.503	7.853	32.047	(8.811)	(1.994)	23.745	52.434	6.616
	<b>503.186</b>	<b>393.512</b>	<b>25.820</b>	<b>22.862</b>	<b>210.825</b>	<b>13.379</b>	<b>404.472</b>	<b>382.056</b>	<b>41.960</b>	<b>29.441</b>	<b>184.674</b>	<b>12.247</b>

	1º trimestre de 2021						1º trimestre de 2020					
	MRL	Prime	Mar de Espanha	Acqua Patrimar Galeria	Outras SPEs (40)	Outras SCPs (35)	MRL	Prime	Mar de Espanha	Acqua Patrimar Galeria	Outras SPEs (40)	Outras SCPs (35)
Receita operacional	13	24	15.267	15.227	7.782	(80)	15	27	(4.326)	7.087	12.301	201
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(762)	(311)	(11.363)	(8.092)	(6.614)	(798)	(860)	(699)	3.391	(3.209)	(10.195)	(3.859)
Receitas (despesas) operacionais	(3.702)	(3.080)	(1.426)	(789)	(2.772)	(941)	(3.411)	(3.877)	(717)	23	(1.091)	(4.103)
Resultado de equivalência patrimonial	12.638	17.307	-	-	-	-	7.944	22.585	-	-	-	-
Resultado financeiro	(2.742)	(2.059)	(607)	(1)	849	171	(3.839)	(4.429)	609	42	1.676	121
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(316)	(314)	(207)	(3)	-	-	103	(57)	(408)	(13)
Lucro líquido do período	5.445	11.881	1.555	6.031	(962)	(1.651)	(151)	13.607	(940)	3.886	2.283	(7.653)
Participação total %	74,27	59,51	50,00	65,00	De 30 a 70	De 32 a 95	51,03	59,51	50,00	65,00	De 30 a 70	De 32 a 95

Observação: Para todos os quadros dos itens (a) a (c) acima, alguns percentuais e outros valores incluídos foram arredondados para facilitar a sua apresentação. Assim, alguns dos totais constantes das tabelas aqui apresentadas podem não representar a soma aritmética exata dos valores que o precedem.

Os percentuais dos ativos referentes aos empreendimentos do Grupo com segregação patrimonial de incorporação imobiliária, em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, são como segue:

	Consolidado			
	31/03/21		31/12/20	
Empreendimentos conforme Lei nº 10.931/04 (Patrimônio de afetação)	<b>6.938.294</b>	<b>36,89%</b>	6.880.130	38,09%
Sociedades em Conta de Participação (SCPs)	<b>484.216</b>	<b>2,57%</b>	497.912	2,76%
Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)	<b>1.169.080</b>	<b>6,22%</b>	1.079.638	5,98%
Outras sociedades	<b>863.005</b>	<b>4,59%</b>	807.242	4,47%
Empreendimentos com segregação	<b>9.454.595</b>	<b>50,27%</b>	9.264.922	51,30%
Saldos sem segregação	<b>9.352.613</b>	<b>49,73%</b>	8.797.093	48,70%
Total do Consolidado	<b>18.807.208</b>	<b>100,00%</b>	18.062.015	100,00%

As demais informações referentes a participações em controladas e controladas em conjunto não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 8 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

## 9. Propriedade para investimento

As propriedades para investimento são mantidas para obter renda com aluguéis ou para valorização do capital e, a depender das condições de mercado, venda de empreendimentos e são demonstradas como segue:

Descrição	Taxas médias anuais de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Líquido 31/03/21	Valor justo com mensuração de nível	Valor justo 31/03/21	Líquido 31/12/20
Edificações	2,56%	668.423	(45.057)	<b>623.366</b>	3	968.541	888.626
Obras em andamento		870.135	-	<b>870.135</b>	3	1.020.569	561.789
Estoque de terrenos		234.359	-	<b>234.359</b>	3	248.019	160.952
Subtotal AHS Residencial [1]		1.772.917	(45.057)	<b>1.727.860</b>		2.237.129	1.611.367
Obras em andamento		1.985	-	<b>1.985</b>	3	1.985	165
Estoque de terrenos [1]		13.167	-	<b>13.167</b>		13.167	13.353
Subtotal Controladas		1.788.069	(45.057)	<b>1.743.012</b>		2.252.281	1.624.885
Obras em andamento		111.978	-	<b>111.978</b>	3	219.035	82.163
Estoque de terrenos [1]		128.800	-	<b>128.800</b>		128.800	90.912
Subtotal Individual		240.778	-	<b>240.778</b>		347.835	173.075
Edificações	2,56%	668.423	(45.057)	<b>623.366</b>		968.541	888.626
Obras em andamento		984.098	-	<b>984.098</b>		1.241.589	644.117
Estoque de terrenos		376.326	-	<b>376.326</b>		389.986	265.217
Total Consolidado		<b>2.028.847</b>	(45.057)	<b>1.983.790</b>		<b>2.600.116</b>	<b>1.797.960</b>

[1] Mantidos ao custo, conforme mencionado na política de propriedades para investimento descrita na nota 2.2 (v) das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

O valor justo das propriedades para investimento do Grupo, utilizado apenas para divulgação, foi calculado internamente e levou em consideração o estágio operacional de cada ativo, conforme detalhado abaixo:

- Terrenos: majoritariamente mantidas ao custo por se tratar de aquisições recentes.
- Projetos em construção: calculado mediante a técnica de fluxos de caixa descontado, considerando taxas de vacância estimadas entre 4% e 5% a.a., taxas de desconto entre 5,3% e 10,02% a.a. e taxa de capitalização de 4,8% a 6,5% a.a. Não foram considerados inflação ou reajustes de aluguel durante o período.
- Projetos concluídos: calculado mediante a técnica do *income capitalization approach*, através da divisão da receita operacional líquida (*Net operating income – NOI*) pela taxa de capitalização, considerando taxas entre 4,8% e 5,3% a.a. Não foram considerados inflação ou reajustes de aluguel durante o período.

Mudanças relevantes na taxa de desconto e de capitalização, consideradas para o cálculo do valor justo dos projetos concluídos e em construção, poderiam ocasionar alterações significativas no valor justo das propriedades para investimento.

A movimentação do saldo de propriedades para investimento para os trimestres findos em 31 de março de 2021 e de 2020 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	1.797.960	33.511	173.075	33.511
Efeito da operação de aquisição (nota 30)	-	998.350	-	-
Adições	381.344	172.201	67.703	24.416
Transferências para ativos não circulantes mantidos para venda	(345.148)	-	-	-
Juros capitalizados	4.767	608	-	-
Baixa por venda de ativo	(16.413)	-	-	-
Depreciação	(6.009)	(3.382)	-	-
Ajuste de conversão de moeda	167.289	234.752	-	-
Saldo final	<b>1.983.790</b>	<b>1.436.040</b>	<b>240.778</b>	<b>57.927</b>

## Ativos não circulantes mantidos para a venda

No primeiro trimestre de 2021, a controlada AHS Residential transferiu propriedades para investimento para a rubrica “ativos não circulantes mantidos para a venda” no valor de R\$345.148, com venda prevista no curto prazo. Estes ativos encontram-se mensurados pelos seus valores contábeis, uma vez que estes são menores que seus valores justos, avaliados em R\$450.087. A depreciação destes ativos será cessada.

As demais informações referentes as propriedades para investimento não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 9 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

## 10. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os trimestres findos em 31 de março de 2021 e de 2020 é como segue:

Consolidado	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Efeito da operação de aquisição (nota 30)	Adição	Baixa	Transfêrência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
<b>Trimestre findo em 31 de março de 2021:</b>								
<b>Custo:</b>								
Direito de uso		111.786	-	155	-	-	272	112.213
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		53.871	-	1.489	(862)	170	268	54.936
Aeronaves e veículos em uso		24.771	-	-	-	-	111	24.882
Máquinas e equipamentos		485.176	-	26.238	(2.848)	3.601	4.284	516.451
Móveis e utensílios		4.206	-	644	(114)	(2)	157	4.891
Equipamentos e instalações de informática		8.698	-	1.063	(311)	-	200	9.650
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		98.075	-	792	(614)	3.600	-	101.853
Obras em andamento		20.653	-	5.766	(5)	(7.369)	-	19.045
<b>Total Custo</b>		<b>807.236</b>	<b>-</b>	<b>36.147</b>	<b>(4.754)</b>	<b>-</b>	<b>5.292</b>	<b>843.921</b>
<b>Depreciação acumulada:</b>								
Direito de uso	Diversos	23.354	-	3.463	-	-	128	26.945
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	14,40%	25.427	-	1.666	(429)	-	69	26.733
Aeronaves e veículos em uso	10,08%	6.389	-	469	-	-	74	6.932
Máquinas e equipamentos	10,00%	112.359	-	8.008	(1.239)	1	681	119.810
Móveis e utensílios	10,00%	3.221	-	83	(57)	(1)	64	3.310
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	6.178	-	246	(302)	-	113	6.235
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	65.915	-	3.869	(486)	-	-	69.298
<b>Total da depreciação acumulada</b>		<b>242.843</b>	<b>-</b>	<b>17.804</b>	<b>(2.513)</b>	<b>-</b>	<b>1.129</b>	<b>259.263</b>
<b>Total do imobilizado líquido</b>		<b>564.393</b>	<b>-</b>	<b>18.343</b>	<b>(2.241)</b>	<b>-</b>	<b>4.163</b>	<b>584.658</b>
<b>Trimestre findo em 31 de março de 2020:</b>								
<b>Total do imobilizado líquido</b>		<b>485.757</b>	<b>16.343</b>	<b>10.361</b>	<b>(403)</b>	<b>-</b>	<b>4.086</b>	<b>516.144</b>

Individual	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfêrência	Saldo final
<b>Trimestre findo em 31 de março de 2021:</b>						
<b>Custo:</b>						
Direito de uso		106.414	-	-	-	106.414
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		41.280	1.020	(180)	145	42.265
Aeronaves e veículos em uso		23.626	-	-	-	23.626
Máquinas e equipamentos		441.287	16.466	(2.774)	3.577	458.556
Móveis e utensílios		2.839	-	(107)	(2)	2.730
Equipamentos e instalações de informática		6.659	858	(311)	-	7.206
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		54.773	450	(464)	2.098	56.857
Obras em andamento		15.694	3.489	(5)	(5.913)	13.265
<b>Total Custo</b>		<b>692.572</b>	<b>22.283</b>	<b>(3.841)</b>	<b>(95)</b>	<b>710.919</b>
<b>Depreciação acumulada:</b>						
Direito de uso	Diversos	21.862	3.108	-	-	24.970
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	14,40%	21.750	1.181	(152)	(14)	22.765
Aeronaves e veículos em uso	10,08%	5.640	425	-	-	6.065
Máquinas e equipamentos	10,00%	104.698	7.251	(1.182)	40	110.807
Móveis e utensílios	10,00%	2.557	18	(50)	(1)	2.524
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	5.071	101	(302)	-	4.870
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	36.836	2.033	(424)	(5)	38.440
<b>Total da depreciação acumulada</b>		<b>198.414</b>	<b>14.117</b>	<b>(2.110)</b>	<b>20</b>	<b>210.441</b>
<b>Total do imobilizado líquido</b>		<b>494.158</b>	<b>8.166</b>	<b>(1.731)</b>	<b>(115)</b>	<b>500.478</b>
<b>Trimestre findo em 31 de março de 2020:</b>						
<b>Total do imobilizado líquido</b>		<b>455.229</b>	<b>6.050</b>	<b>(133)</b>	<b>(29)</b>	<b>461.117</b>

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração do Grupo entendeu que não havia indicação de que algum dos seus ativos de vida útil determinada pudesse ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou nenhum dos fatores indicativos de perdas, conforme os itens 10 e 12 do CPC 01 / IAS 36. Em 31 de março de 2021, o saldo residual dos bens oferecidos como garantia monta em R\$18.652 no Consolidado e Individual (R\$19.049 em 31 de dezembro de 2020).

As demais informações referentes ao imobilizado não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 10 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

## 11. Intangível

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

Consolidado	Saldo inicial	Efeito da operação de aquisição (nota 30)	Adição	Transfêrência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
<b>Trimestre findo em 31 de março de 2021:</b>						
<b>Custo:</b>						
Desenvolvimento de software	186.835	-	1.145	37.228	1.481	<b>226.689</b>
Licença de uso de software	56.144	-	-	-	-	<b>56.144</b>
Intangível em desenvolvimento	56.040	-	11.590	(37.228)	-	<b>30.402</b>
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	-	<b>24.000</b>
<b>Total Custo</b>	<b>323.019</b>	<b>-</b>	<b>12.735</b>	<b>-</b>	<b>1.481</b>	<b>337.235</b>
<b>Amortização acumulada:</b>						
Desenvolvimento de software	104.757	-	7.541	-	235	<b>112.533</b>
Licença de uso de software	53.831	-	364	-	-	<b>54.195</b>
<b>Total amortização acumulada</b>	<b>158.588</b>	<b>-</b>	<b>7.905</b>	<b>-</b>	<b>235</b>	<b>166.728</b>
<b>Total Intangível</b>	<b>164.431</b>	<b>-</b>	<b>4.830</b>	<b>-</b>	<b>1.246</b>	<b>170.507</b>
<b>Trimestre findo em 31 de março de 2020:</b>						
<b>Total Intangível</b>	<b>118.178</b>	<b>7.310</b>	<b>8.372</b>	<b>-</b>	<b>1.685</b>	<b>135.545</b>

Individual	Saldo inicial	Adição	Transfêrência	Saldo final
<b>Trimestre findo em 31 de março de 2021:</b>				
<b>Custo:</b>				
Desenvolvimento de software	169.161	365	37.228	<b>206.754</b>
Licença de uso de software	56.140	-	-	<b>56.140</b>
Intangível em desenvolvimento	55.305	11.435	(37.228)	<b>29.512</b>
Marcas e patentes	24.000	-	-	<b>24.000</b>
<b>Total Custo</b>	<b>304.606</b>	<b>11.800</b>	<b>-</b>	<b>316.406</b>
<b>Amortização acumulada:</b>				
Desenvolvimento de software	102.009	6.619	-	<b>108.628</b>
Licença de uso de software	53.826	364	-	<b>54.190</b>
<b>Total amortização acumulada</b>	<b>155.835</b>	<b>6.983</b>	<b>-</b>	<b>162.818</b>
<b>Total Intangível</b>	<b>148.771</b>	<b>4.817</b>	<b>-</b>	<b>153.588</b>
<b>Trimestre findo em 31 de março de 2020:</b>				
<b>Total Intangível</b>	<b>115.974</b>	<b>7.437</b>	<b>-</b>	<b>123.411</b>

A taxa média anual de amortização para “Desenvolvimento de software” e “Licença de uso de software” é de 20%.

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração do Grupo entendeu que não havia indicação de que alguns dos seus ativos intangíveis pudessem ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou nenhum dos fatores indicativos de perdas conforme os itens 10 e 12 do CPC 01 / IAS 36.

As demais informações referentes ao intangível não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 11 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

## 12. Empréstimos, financiamentos e debêntures

### (a) Empréstimos, financiamentos e debêntures

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

Modalidade	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31/03/21			31/12/20
				Circulante	Não circulante	Total	Total
<b>Individual:</b>							
Debênture - 9ª Emissão - 2ª série	R\$	02/20 a 02/22	CDI + 2,57%	199.947	-	199.947	303.024
Debênture - 9ª Emissão - 3ª série (*)	R\$	02/22	IPCA + 8,52%	99.540	-	99.540	101.120
Debênture - 11ª Emissão - 2ª série	R\$	09/21 a 09/22	CDI + 1,56%	107.496	107.150	214.646	216.378
Debênture - 11ª Emissão - 3ª série (*)	R\$	09/23 e 09/24	IPCA + 6,47%	4.802	146.720	151.522	152.274
Debênture - 12ª Emissão - 1ª série	R\$	07/23	CDI + 1,52%	2.376	298.700	301.076	303.617
Debênture - 12ª Emissão - 2ª série	R\$	07/24 e 07/25	CDI + 1,79%	444	51.300	51.744	52.220
Debênture - 12ª Emissão - 3ª série	R\$	07/23	CDI + 1,62%	894	109.130	110.024	110.980
Debênture - 12ª Emissão - 4ª série	R\$	07/23	CDI + 1,62%	680	83.070	83.750	84.478
Debênture - 15ª Emissão	R\$	11/22 a 11/25	CDI + 1,19%	3.101	300.000	303.101	300.875
Debênture - 16ª Emissão	R\$	04/23 a 04/25	CDI + 1,69%	1.686	99.999	101.685	100.832
Debênture - 17ª Emissão	R\$	04/21 a 04/23	CDI + 3,68%	22.669	27.778	50.447	50.443
Debênture - 18ª Emissão	R\$	08/25	CDI + 2,54%	2.246	500.000	502.246	507.226
(-) Custo de captação				(4.039)	(4.985)	(9.024)	(10.074)
<b>Total de debêntures - Individual</b>				<b>441.842</b>	<b>1.718.862</b>	<b>2.160.704</b>	<b>2.273.393</b>
CRI (13ª emissão de debêntures)	R\$	09/23 a 09/24	CDI + 0,83%	348	300.000	300.348	300.269
CRI (14ª emissão de debêntures)	R\$	05/24	100,4% CDI + 0,28%	2.381	360.000	362.381	360.621
Financiamento à construção	R\$	06/21 a 04/24	TR + 8,30%	5	3	8	3.925
Financiamento à construção	R\$	03/23 a 04/23	CDI + 2,08%	3	776	779	1.512
Leasing	R\$	09/19 a 05/23	CDI + 2,00% a 2,93%	6.123	2.383	8.506	9.996
Capital de Giro	R\$	04/21 e 04/22	CDI + 3,10%	101.705	100.000	201.705	201.731
Nota Promissória 2ª série	R\$	05/21	CDI + 4,62%	101.033	-	101.033	99.950
(-) Custo de captação				(3.591)	(7.056)	(10.647)	(11.762)
<b>Total empréstimos e financiamentos - Individual</b>				<b>208.007</b>	<b>756.106</b>	<b>964.113</b>	<b>966.242</b>
<b>Total Individual</b>				<b>649.849</b>	<b>2.474.968</b>	<b>3.124.817</b>	<b>3.239.635</b>
<b>Controladas:</b>							
Debênture - 2ª Emissão - Urba	R\$	06/21 a 06/23	CDI + 1,73%	20.590	40.001	60.591	60.125
Debênture - 4ª Emissão - Urba	R\$	04/23 a 04/25	CDI + 1,71%	674	39.999	40.673	40.332
(-) Custo de captação				(218)	(341)	(559)	(614)
<b>Total de debêntures - Controladas</b>				<b>21.046</b>	<b>79.659</b>	<b>100.705</b>	<b>99.843</b>
Project loans	US\$	02/22 a 09/22	Libor + 2,17% a 2,42%	283.526	260.487	544.013	572.526
Project loans - Permanent loans	US\$	05/26 a 10/27	3,95% a 4,38%	5.059	265.494	270.553	315.409
Loan agreements (**)	US\$	12/22 a 02/26	3,80% a 5,94%	2.279	666.618	668.897	247.997
Credit line	US\$	04/21	Libor + 2,90%	-	-	-	100.795
CRI (3ª emissão de debêntures) - Urba	R\$	03/24	CDI + 1,10%	13	60.000	60.013	60.015
Financiamento à construção (***)	R\$	04/16 a 03/23	TR + 13,53%	2.040	1.914	3.954	4.445
Financiamento à construção	R\$	05/21 a 06/24	TR + 8,30%	1.450	1.582	3.032	5.089
Financiamento à construção	R\$	11/22 a 06/24	CDI + 2,50%	42	7.525	7.567	12.070
(-) Custo de captação				(2.084)	(6.228)	(8.312)	(6.293)
<b>Total empréstimos e financiamentos - Controladas</b>				<b>292.325</b>	<b>1.257.392</b>	<b>1.549.717</b>	<b>1.312.053</b>
<b>Total Controladas</b>				<b>313.371</b>	<b>1.337.051</b>	<b>1.650.422</b>	<b>1.411.896</b>
<b>Total Consolidado</b>				<b>963.220</b>	<b>3.812.019</b>	<b>4.775.239</b>	<b>4.651.531</b>

(\*) Mensurados ao valor justo por meio do resultado, uma vez que foram designados como itens protegidos conforme metodologia de contabilidade de *hedge*, detalhada na nota 25 (b).

(\*\*) Conforme mencionada na nota 25 (b), para esta operação, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos de *swap*, com o objetivo de vincular os juros destas operações, originalmente atreladas ao dólar mais *spread* fixo, ao CDI.

(\*\*\*) Conforme mencionada na nota 25 (b), para esta operação, a Companhia contratou instrumento financeiro derivativo de *swap* de taxa de juros, com o objetivo de vincular esta operação, originalmente atrelada à TR mais *spread* fixo, ao CDI.

### Empréstimos e financiamentos - Ativos não circulantes mantidos para a venda

Em 31 de março de 2021, o Grupo possui empréstimos, financiamentos e debêntures relacionados aos ativos não circulantes mantidos para venda mencionados na nota 9, como segue:

Modalidade	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31/03/21
				Total
Project loans	US\$	05/23	Libor + 2,75%	162.373
Project loans - Permanent loans	US\$	12/27	4,63%	73.660
<b>Total de ativos não circulantes mantidos para venda</b>				<b>236.033</b>

As principais características dos empréstimos, financiamentos e debêntures do Grupo são como segue:

Modalidade	Série	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 9ª Emissão - 2ª série	Única	49.727	03/17	Semestral	Semestral	02/20 a 02/22	CDI + 2,30%	CDI + 2,57%
Debênture - 9ª Emissão - 3ª série	Única	8.000	03/17	Parcela única	Semestral	02/22	IPCA + 8,25%	IPCA + 8,52%
Debênture - 11ª Emissão - 2ª série	Única	21.430	09/17	Anual	Semestral	09/21 a 09/22	CDI + 1,50%	CDI + 1,56%
Debênture - 11ª Emissão - 3ª série	Única	12.120	09/17	Anual	Anual	09/23 e 09/24	IPCA + 6,45%	IPCA + 6,47%
Debênture - 12ª Emissão - 1ª série	Única	29.870	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	CDI + 1,40%	CDI + 1,52%
Debênture - 12ª Emissão - 2ª série	Única	5.130	08/18	Anual	Semestral	07/24 e 07/25	CDI + 1,70%	CDI + 1,79%
Debênture - 12ª Emissão - 3ª série	Única	10.913	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	CDI + 1,50%	CDI + 1,62%
Debênture - 12ª Emissão - 4ª série	Única	8.307	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	CDI + 1,50%	CDI + 1,62%
Debênture - 15ª Emissão	Única	300.000	11/19	Anual	Semestral	11/22 a 11/25	CDI + 1,06%	CDI + 1,19%
Debênture - 16ª Emissão	Única	100.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	CDI + 1,50%	CDI + 1,69%
Debênture - 17ª Emissão	Única	50.000	04/20	Trimestral	Trimestral	04/21 a 04/23	CDI + 3,00%	CDI + 3,68%
Debênture - 18ª Emissão	Única	500.000	08/20	Parcela única	Semestral	08/25	CDI + 2,40%	CDI + 2,54%
Debênture - 2ª Emissão - Urba	Única	6.000	06/18	Anual	Semestral	06/21 a 06/23	CDI + 1,22%	CDI + 1,73%
Debênture - 4ª Emissão - Urba	Única	40.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	CDI + 1,50%	CDI + 1,71%
CRI (13ª emissão de debêntures)	-	-	03/19	Semestral	Trimestral	09/23 a 09/24	100% CDI	CDI + 0,83%
CRI (14ª emissão de debêntures)	-	-	06/19	Parcela única	Semestral	04/23 a 04/25	100,4% CDI	100,4% CDI + 0,28%
CRI (3ª emissão de debêntures) - Urba	-	-	03/19	Parcela única	Trimestral	03/24	CDI + 0,20%	CDI + 1,10%
Financiamento à construção	-	-	03/16	Mensais	Mensais	04/16 a 03/23	TR + 13,29%	TR + 13,53%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Diversos	05/21 a 06/24	TR + 8,30%	TR + 8,30%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Diversos	11/22 a 06/24	CDI + 2,08% a 2,50%	CDI + 2,08% a 2,50%
Leasing	-	-	Diversos	Mensais	Mensais	09/19 a 05/23	CDI + 2,00% a 2,93%	CDI + 2,00% a 2,93%
Capital de Giro	-	-	04/20	Anual	Trimestral	04/21 e 04/22	CDI + 3,10%	CDI + 3,10%
Nota Promissória 2ª série	-	-	05/20	Parcela única	Parcela única	05/21	CDI + 2,50%	CDI + 3,65%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Mensais	02/22 a 05/23	Libor + 2,00% a 2,25%	Libor + 2,17% a 2,75%
Project loans - Permanent loans	-	-	Diversos	Mensais	Mensais	05/26 a 12/27	3,95% a 4,63%	3,95% a 4,63%
Loan agreements	-	-	Diversos	Diversos	Diversos	12/22 a 02/26	4,00% a 5,94%	3,80% a 5,94%

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

As debêntures emitidas pela Companhia são simples, não conversíveis em ações, nominativas e escriturais.

As captações de recursos durante o trimestre findo em 31 de março de 2021 são como segue:

Modalidade	Moeda	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
Financiamento à construção	R\$	-	Diversos	Diversos	Diversos	02/24	TR + 8,30%	1.574
Financiamento à construção	R\$	-	Diversos	Diversos	Diversos	03/24 e 06/24	CDI + 2,08%	1.079
Project loans	US\$	-	Diversos	Parcela única	Mensal	02/22 a 04/22	Libor + 2,00% a 2,25%	75.626
Loan agreements	US\$	-	02/21	Parcela única	Semestral	02/26	3,80% a 3,85%	383.107
<b>Total - Consolidado</b>								<b>461.386</b>

(\*) Não são considerados os custos de captação.

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

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	4.651.531	3.202.158	3.239.635	3.001.666
Efeito da operação de aquisição (nota 30)	-	626.126	-	-
Captações	461.386	478.144	-	117.581
Encargos financeiros provisionados	47.398	51.155	34.155	42.455
Ajuste ao valor justo	(7.942)	(12.826)	(7.942)	(12.826)
Custo na captação de recursos	(1.916)	-	-	-
Amortização do custo na captação de recursos	2.484	2.216	2.165	1.966
Pagamento de principal	(222.670)	(339.555)	(105.344)	(238.491)
Pagamento de encargos financeiros	(51.949)	(72.178)	(37.852)	(64.290)
Ajuste de conversão de moeda	132.950	165.739	-	-
<b>Saldo final</b>	<b>5.011.272</b>	<b>4.100.979</b>	<b>3.124.817</b>	<b>2.848.061</b>

(b) Garantias e avais

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

	Consolidado								
	Debêntures	CRI	Financiamento à construção	Leasing	Capital de giro	Nota promissória	Project loans	Loan agreements / credit line	Total
Real / aval	-	-	-	8.506	-	-	485.410	668.897	1.162.813
Real / direitos creditórios	-	-	15.340	-	-	-	565.189	-	580.529
Sem garantias	2.270.992	722.742	-	-	201.705	101.033	-	-	3.296.472
<b>Total (*)</b>	<b>2.270.992</b>	<b>722.742</b>	<b>15.340</b>	<b>8.506</b>	<b>201.705</b>	<b>101.033</b>	<b>1.050.599</b>	<b>668.897</b>	<b>5.039.814</b>

(\*) Valor de empréstimos, financiamentos e debêntures não considerado os custos de captação.

Os contratos de financiamento à construção têm como garantias de pagamento recebíveis caucionadas (ver nota 6) ou hipoteca de terrenos (ver nota 7). Os contratos de leasing têm como garantia os bens referidos na nota 10.

A Companhia avalizou empréstimos, financiamentos e debêntures para controlada e algumas controladas em conjunto, junto a instituições financeiras, conforme descrito abaixo:

Garantias, fianças e avais	Início	Vencimento	Valor
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	28/05/2020	30/05/2022	150.700
	08/04/2020	01/04/2025	61.011
	27/09/2018	27/09/2021	113.509
	31/03/2021	30/03/2026	110.000
Prime Incorporações e Construções S.A.	27/09/2018	27/09/2021	102.050
	27/09/2018	27/09/2021	124.859
	26/06/2019	26/06/2024	151.162
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	18/03/2016	06/03/2023	3.954
	13/06/2018	06/06/2023	60.593
	28/03/2019	27/03/2024	60.013
	08/04/2020	01/04/2025	40.674
MRV US Holdings Corporation	21/02/2020	21/02/2025	272.031
	18/02/2021	18/02/2026	86.837
	03/03/2021	18/02/2026	202.351
	25/03/2021	18/02/2026	115.358
			<b>1.655.104</b>

(c) Vencimentos

A composição por vencimentos do total dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como segue:

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
12 meses	964.422	687.520	649.849	554.243
13 a 24 meses	597.067	965.330	301.821	501.127
25 a 36 meses	1.134.958	970.036	873.736	782.366
37 a 48 meses	952.919	847.390	665.778	768.474
Após 48 meses	1.361.906	1.181.255	633.633	633.425
<b>Total</b>	<b>5.011.272</b>	<b>4.651.531</b>	<b>3.124.817</b>	<b>3.239.635</b>

(d) Alocação dos encargos financeiros

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2021	2020	2021	2020
Encargos financeiros brutos	46.131	53.628	28.973	43.334
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	(24.656)	(38.391)	(9.669)	(24.620)
Propriedade para investimento (nota 9)	(4.767)	-	-	-
Investimentos	-	-	(10.799)	(9.628)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	16.708	15.237	8.505	9.086
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	510.941	552.246	479.190	534.156
Ajuste de conversão de moeda	1.111	-	-	-
Encargos financeiros capitalizados	29.423	38.391	20.468	34.248
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(33.798)	(45.368)	(17.920)	(26.943)
Depreciação	(29)	-	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	(721)	(222)	(12.634)	(12.529)
Saldo final	506.927	545.047	469.104	528.932
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos (nota 7)	480.283	539.207	332.345	364.673
Investimentos (nota 8)	3.945	5.840	136.759	164.259
Propriedade para investimento	22.699	-	-	-
	506.927	545.047	469.104	528.932

No trimestre findo em 31 de março de 2021, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 4,59% a.a. (5,52% a.a. no mesmo período de 2020).

As demais informações referentes aos empréstimos, financiamentos e debêntures não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 12 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

### 13. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
INCC	649.965	649.629	436.560	451.871
IGP-M	238.488	238.437	152.583	153.162
IPCA	107.418	133.065	50.718	81.435
Outros indexadores	39.340	40.535	28.925	30.032
Não remunerados	4.030.946	3.883.668	3.054.527	2.873.588
Ajuste a valor presente	(143.930)	(131.223)	(106.623)	(94.540)
Total	4.922.227	4.814.111	3.616.690	3.495.548
Circulante	955.281	1.189.205	562.418	848.854
Não circulante	3.966.946	3.624.906	3.054.272	2.646.694
	4.922.227	4.814.111	3.616.690	3.495.548

Em 31 de março de 2021, do total das contas a pagar de terrenos, R\$2.550.640 no Consolidado e R\$1.821.929 no Individual, refere-se a permuta financeira (R\$2.655.201 e R\$1.883.416 em 31 de dezembro de 2020, no Consolidado e Individual, respectivamente).

Vários contratos de aquisição de terrenos possuem cláusulas que permitem a resolução sem qualquer ônus para a Companhia, caso determinadas condições não sejam atendidas e ou alcançadas. Estas condições abrangem principalmente a obtenção das aprovações legais, municipais ou estaduais (registro de incorporação, alvará de construção, etc.), viabilidade técnica e comercial dos empreendimentos e obtenção de financiamento para construção.

Em 31 de março de 2021, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$2.178.855 no Consolidado e Individual, apresentam pagamentos vinculados às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$2.197.867 em 31 de dezembro de 2020).

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
12 meses	955.281	1.189.205	562.418	848.854
13 a 24 meses	2.304.849	2.202.816	1.565.820	1.325.988
25 a 36 meses	708.234	540.680	627.060	483.903
37 a 48 meses	437.309	259.602	401.572	240.132
Após 48 meses	516.554	621.808	459.820	596.671
<b>Total</b>	<b>4.922.227</b>	<b>4.814.111</b>	<b>3.616.690</b>	<b>3.495.548</b>

As demais informações referentes às contas a pagar por aquisição de terrenos não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 13 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

## 14. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
Adiantamentos por recebimentos	133.918	113.305	75.907	71.940
Adiantamentos por permutas	490.898	501.351	303.155	350.390
	<b>624.816</b>	<b>614.656</b>	<b>379.062</b>	<b>422.330</b>
Circulante	242.502	254.011	150.200	170.826
Não circulante	382.314	360.645	228.862	251.504
	<b>624.816</b>	<b>614.656</b>	<b>379.062</b>	<b>422.330</b>

Vários contratos de permuta imobiliária possuem cláusulas que permitem a resolução sem qualquer ônus para a Companhia, caso determinadas condições não sejam atendidas e ou alcançadas. Estas condições abrangem principalmente a obtenção das aprovações legais, municipais ou estaduais (registro de incorporação, alvará de construção, etc.), viabilidade técnica e comercial dos empreendimentos e obtenção de financiamento para construção.

Em 31 de março de 2021, do total de adiantamentos por permutas, R\$193.078 no Consolidado e Individual, apresentam obrigações vinculadas às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$241.117 em 31 de dezembro de 2020).

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
12 meses	242.502	254.011	150.200	170.826
13 a 24 meses	218.990	202.988	128.711	138.057
Após 24 meses	163.324	157.657	100.151	113.447
<b>Total</b>	<b>624.816</b>	<b>614.656</b>	<b>379.062</b>	<b>422.330</b>

Os montantes de fianças bancárias oferecidas para aquisição de terrenos, incluindo os adiantamentos por permuta e obras de infraestrutura (contrapartidas) da Companhia e investidas, são resumidos como segue:

Período após a data do balanço	31/03/21	31/12/20
12 meses	658.915	673.822
Após 12 meses	10.076	-
	<b>668.991</b>	<b>673.822</b>

Além de fianças bancárias, os adiantamentos de clientes por permuta contam com seguro garantia de entrega de imóvel, conforme demonstrado na nota 29.

As demais informações referentes aos adiantamentos de clientes não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 14 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

## 15. Obrigações sociais e trabalhistas

	Consolidado		Individual	
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
Salários e ordenados	30.347	28.687	13.531	13.153
Encargos sociais	16.875	17.545	9.448	10.206
Provisão de férias, 13º salário e encargos	90.401	70.309	48.204	39.815
Provisão para PLR de empregados e administradores	29.745	23.230	28.706	22.500
Outros	2.418	2.384	1.117	937
<b>Total</b>	<b>169.786</b>	<b>142.155</b>	<b>101.006</b>	<b>86.611</b>

As demais informações referentes às obrigações sociais e trabalhistas não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 15 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

## 16. Obrigações fiscais

	Consolidado		Individual	
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
Imposto de renda e contribuição social	14.179	14.333	7.760	8.087
PIS e COFINS a recolher	54.734	54.006	43.120	42.741
Impostos e contribuições retidos de terceiros	14.130	12.363	8.732	7.807
Impostos e contribuições retidos sobre salários	6.212	9.238	4.954	7.480
Outros	711	537	133	(36)
<b>Total</b>	<b>89.966</b>	<b>90.477</b>	<b>64.699</b>	<b>66.079</b>

Em 31 de março de 2021, o montante de impostos a recuperar provenientes, essencialmente, dos créditos dos custos incorridos de unidades (PIS e COFINS) e aplicações financeiras foi de R\$83.000 e R\$58.558 no Consolidado e no Individual, respectivamente (R\$78.280 e R\$53.986 em 31 de dezembro de 2020), classificados na rubrica “Tributos a recuperar”, no ativo circulante.

## 17. Provisão para manutenção de imóveis

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Baixas	Trans-ferência	Saldo final
<b>Consolidado:</b>					
Circulante	41.647	35.944	(34.994)	(2.486)	40.111
Não circulante	124.252	-	-	2.486	126.738
<b>Total – 1º trimestre de 2021</b>	<b>165.899</b>	<b>35.944</b>	<b>(34.994)</b>	-	<b>166.849</b>
Total – 1º trimestre de 2020	139.837	32.711	(27.409)	-	145.139
<b>Individual:</b>					
Circulante	19.733	20.995	(18.964)	(2.757)	19.007
Não circulante	71.083	-	-	2.757	73.840
<b>Total – 1º trimestre de 2021</b>	<b>90.816</b>	<b>20.995</b>	<b>(18.964)</b>	-	<b>92.847</b>
Total – 1º trimestre de 2020	73.186	18.604	(15.016)	-	76.774

Foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes de 1,85% a 2,20% do custo de construção em 31 de março de 2021 e de 31 de dezembro de 2020.

As demais informações referentes à provisão para manutenção de imóveis não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 17 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

## 18. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A movimentação das provisões é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Reversões	Pagamentos	Atualização monetária	Saldo final
<b>Consolidado:</b>						
Cíveis	53.979	24.546	(4.750)	(23.481)	2.251	52.545
Trabalhistas	48.053	8.634	(7.145)	(10.412)	1.986	41.116
Outros	112	153	-	(127)	6	144
<b>Total – 1º trimestre de 2021</b>	<b>102.144</b>	<b>33.333</b>	<b>(11.895)</b>	<b>(34.020)</b>	<b>4.243</b>	<b>93.805</b>
Total – 1º trimestre de 2020	101.572	33.071	(5.184)	(36.157)	4.260	97.562
<b>Individual:</b>						
Cíveis	30.567	13.819	(3.277)	(13.789)	1.278	28.598
Trabalhistas	41.048	6.823	(5.498)	(9.547)	1.682	34.508
Outros	91	76	-	(89)	4	82
<b>Total – 1º trimestre de 2021</b>	<b>71.706</b>	<b>20.718</b>	<b>(8.775)</b>	<b>(23.425)</b>	<b>2.964</b>	<b>63.188</b>
Total – 1º trimestre de 2020	72.053	18.339	(3.759)	(23.236)	3.022	66.419

O número total dos processos do Grupo e o número de ações cuja probabilidade de perda foi classificada como “provável”, conforme avaliação dos assessores legais do Grupo, segregados por natureza, são como segue:

Natureza	Consolidado				Individual			
	31/03/21		31/12/20		31/03/21		31/12/20	
	Total de ações	Ações prováveis						
Cíveis	20.876	3.623	21.462	3.790	11.570	2.097	11.838	2.258
Trabalhistas	2.542	626	2.620	664	1.659	409	1.723	444
Outras	1.329	29	1.318	28	1.050	22	1.032	23
<b>Total</b>	<b>24.747</b>	<b>4.278</b>	<b>25.400</b>	<b>4.482</b>	<b>14.279</b>	<b>2.528</b>	<b>14.593</b>	<b>2.725</b>

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

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

Os processos cíveis, trabalhistas, tributários, criminais e ambientais considerados pelos assessores legais do Grupo como de probabilidade de perda possível, montam em R\$524.870 e R\$406.737 no Consolidado e Individual, respectivamente, em 31 de março de 2021 (R\$512.569 e R\$392.606 em 31 de dezembro de 2020, no Consolidado e Individual, respectivamente). O referido montante em 31 de março de 2021, inclui dois autos de infração para a cobrança de IRPJ e CSLL relativos aos anos de 2016 e 2017, no valor total de R\$186.944, que foram lavrados contra a Companhia em 14 de julho de 2020, tendo como objeto os parâmetros para a determinação do lucro real e da base de cálculo da CSLL. Os assessores legais da Companhia, levando em consideração os fundamentos apresentados nas autuações e, principalmente, a legislação aplicável ao tema, classificam a probabilidade de êxito referente aos processos administrativos como possível. Em fevereiro de 2021, a Companhia enviou recurso ao Conselho de Administração de Recursos Fiscais (CARF) e entende que é provável que a autoridade fiscal aceite o tratamento fiscal por ela adotado. Em conformidade com as práticas contábeis internacionais, com as práticas contábeis adotadas no Brasil e legislação aplicável, para esses processos não foi constituída provisão para fazer face a eventuais perdas contingentes.

As demais informações referentes às provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 18 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

## 19. Partes relacionadas

	Consolidado				Individual				
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo		
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20	
<b>Aplicações financeiras e TVM</b>									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	104.743	115.754	-	-	104.743	115.754	-	-
<b>Dividendos a receber</b>									
Controladas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.		1.407	-	-	-	1.407	1.407	-	-
Controladas em conjunto									
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL)		775	2.982	-	-	775	2.982	-	-
<b>Créditos com empresas ligadas</b>									
Investidas									
SPEs	[6]	33.569	31.578	-	-	825.567	796.145	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	247	176	-	-	113	42	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	1.267	9.535	-	-	767	9.035	-	-
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	[7]	1.667	1.246	-	-	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	19.000	17.588	-	-	19.000	17.588	-	-
<b>Outros ativos</b>									
Controladas									
SCPs e SPEs	[8]	1.929	3.978	-	-	23.076	21.522	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporação e Construções S.A.	[8]	4.604	3.602	-	-	4.527	3.434	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[8]	21.640	26.529	-	-	21.600	26.499	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	590	5.636	-	-	69	45	-	-
Acionista controlador	[9]	28.815	30.145	-	-	28.815	30.145	-	-
<b>Fornecedores</b>									
Controladas									
MRV Construções Ltda. (MC)	[2]	-	-	-	-	-	-	58.570	43.687
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	43	-	-	-	34	-
<b>Contas a pagar por aquisição de investimento</b>									
Outras partes relacionadas									
LOG Commercial Properties e Participações S.A. (LOG)	[11]	-	-	18.414	19.445	-	-	-	-
<b>Obrigações com empresas ligadas (Outras contas a pagar)</b>									
Investidas									
SPEs	[12]	-	-	113	84	-	-	35.484	36.858
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[13]	-	-	39.347	37.042	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[13]	-	-	56.964	57.255	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[13]	-	-	47.507	40.382	-	-	-	-
Costellis International Limited	[17]	-	-	27.646	27.646	-	-	27.646	27.646
<b>Passivo de arrendamento (Outras contas a pagar)</b>									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[14]	-	-	65.136	65.687	-	-	62.717	63.305
Lakeside office, LLC	[16]	-	-	701	868	-	-	-	-

	Consolidado				Individual			
	Receita		Despesa		Receita		Despesa	
	1º trimestre de		1º trimestre de		1º trimestre de		1º trimestre de	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
<b>Receita operacional líquida</b>								
Receitas de serviços de construção								
Controladas								
MRV Construções Ltda.	[2]	845	539	-	-	-	-	-
<b>Receita financeira</b>								
Aplicações financeiras e TVM								
Outras partes relacionadas								
Banco Inter S.A.	[1]	323	(1.139)	-	-	323	(1.139)	-
Créditos com empresas ligadas								
Controladas em conjunto								
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	3	6	-	-	3	6	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	164	16	-	-	164	16	-
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	[7]	92	187	-	-	-	-	-
Outras partes relacionadas								
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	307	232	-	-	307	232	-
<b>Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas</b>								
Controladas								
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[3]	-	-	-	-	370	75	-
Controladas em conjunto								
Prime Incorporações e Construções S.A.	[3]	600	187	-	-	600	187	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[3]	684	217	-	-	684	217	-
Outras partes relacionadas:								
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[3]	400	416	-	-	400	416	-
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	18	25	-	-	18	25	-
Banco Inter S.A.	[5]	617	128	-	-	617	128	-
Outros		55	11	-	-	55	11	-
Venda de controlada								
Outras partes relacionadas:								
Acionista controlador	[9]	327	383	-	-	327	383	-
<b>Custos e despesas operacionais</b>								
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados								
Controladas								
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	-	-	81.858 69.745
Despesas gerais e administrativas								
Outras partes relacionadas								
T Lott Advocacia	[10]	-	-	1.020	1.249	-	-	987 1.106
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[14]	-	-	1.075	971	-	-	1.038 934
Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.	[15]	-	-	18	97	-	-	18 97
Lakeside office, LLC	[16]	-	-	33	19	-	-	-

- [1] Refere-se a aplicações financeiras com o Banco Inter S.A. e/ou controladas (“Inter”), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. Em 31 de março de 2021, as aplicações apresentam rendimento de 60,52% do CDI no Consolidado e Individual (73,42% em 31 de dezembro de 2020).
- [2] Refere-se a serviços de construção prestados pela MC para a Companhia e suas investidas e foram registrados na rubrica “Receita de serviços de construção”. As transações com a Companhia e a suas controladas, que montam em R\$146.132, foram eliminadas no processo de consolidação, remanescendo a receita com controladas em conjunto (nota 22). Desta forma, o saldo remanescente no Consolidado na rubrica “Clientes por prestação de serviços” refere-se a valores a receber de controladas em conjunto e o saldo remanescente no Individual na rubrica “Fornecedores” refere-se a valor a pagar pela Companhia para a MC.
- [3] Refere-se a serviços administrativos (centro de serviço compartilhado) prestados pela Companhia para a LOG, empresa de *properties* controlada pelo acionista controlador da Companhia, para a controlada Urba e para as controladas em conjunto MRL e Prime com base na quantidade de operações (entrada de notas fiscais e pagamentos).
- [4] A Companhia presta serviços de construção para esta parte relacionada. A receita é calculada à taxa de 15% sobre o custo de obra incorrido.
- [5] Refere-se ao “prêmio de preferência” pago pelo banco para a Companhia de 25% sobre a receita de crédito obtida pelo banco referente às faturas de fornecedores descontados junto ao mesmo.
- [6] Refere-se a aportes operacionais da Companhia em investidas, proporcional à sua participação em cada empreendimento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes aos aportes em coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [7] Operações de crédito efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais mantidas com as partes para o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária. Os saldos destas operações não possuem vencimentos pré-determinados e, em 31 de março de 2021, R\$20.264 no Consolidado e R\$18.596 no Individual (R\$24.888 no Consolidado e R\$23.642 no Individual em 31 de dezembro de 2020), têm rendimentos calculados substancialmente conforme o Certificado de Depósito Interbancário – CDI, acrescidos de taxa pré-fixada de 2,8% a 4% a.a., no Consolidado e Individual (mesmas taxas prefixadas em 31 de dezembro de 2020). Os saldos a receber de parceiros em empreendimentos contemplam provisão para risco de crédito no valor de R\$11.630 em 31 de março de 2021 (mesmo valor em 31 de dezembro de 2020).
- [8] Refere-se a saldos a receber de aportes de capital e outras transações entre empresas do grupo e outras partes relacionadas. Estes saldos não têm incidência de encargos e são recebíveis de imediato após a cobrança ser feita pela Companhia.
- [9] Em 27 de dezembro de 2019, a Companhia alienou as quotas da MRV PRIME LII INCORPORAÇÕES SPE LTDA. para o acionista controlador, pelo valor de R\$39.783, a ser pago em setenta e duas parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$553 cada, a partir de fevereiro de 2020. A referida SPE possui

como ativo o terreno onde será construída a arena multiuso do Clube Atlético Mineiro. Em 31 de março de 2021, o saldo a receber inclui ajuste a valor presente de R\$3.233 (R\$3.560 em 31 de dezembro de 2020).

- [10] Refere-se a contrato de serviços advocatícios por entidade que tem como sócio administrador o conselheiro fiscal da Companhia Thiago da Costa e Silva Lott.
- [11] Em julho de 2018, a Companhia adquiriu participação societária da subsidiária MRV LOG MDI SJC I Incorporações SPE Ltda. (“LOG SJC Sony”) através de sua controlada MRV MRL CAMP NOU Incorporações e Participações Ltda. O contrato determina pagamentos em duas tranches conforme detalhado abaixo:
- I. R\$10.800 referentes a 10,81% da participação societária, pagos em 24 parcelas mensais de R\$450 cada, sendo a primeira paga após a aprovação do loteamento pela prefeitura, evento ocorrido em julho de 2018; e
  - II. R\$25.523 (R\$24.200 mais atualização pelo IPCA) referentes a 24,22% da participação societária, que serão pagos em 48 parcelas mensais de R\$532 cada, sendo a primeira paga após aprovação da alteração do zoneamento de parte da área de industrial para residencial pela prefeitura, evento ocorrido no quarto trimestre de 2019.
- [12] Refere-se a valores recebidos de investidas e serão liquidados pela Companhia essencialmente após a conclusão do processo formal de redução de capital das respectivas SPEs. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes a saldos com coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [13] Referem-se a valores aportados por controladas em conjunto e parceiros em investidas controladas pela Companhia para viabilizarem os empreendimentos, e serão restituídos à medida em que os empreendimentos atingirem sobras de caixa e possibilitarem a distribuição dos recursos inicialmente aportados. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [14] Refere-se a contratos de arrendamento referente à sede da Companhia e controlada. Estas empresas têm como sócios: acionistas, executivos e conselheiros da Companhia. Os contratos têm vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo prorrogação do prazo, reajustáveis pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e a partir de 1º de janeiro de 2019, devido à adoção do CPC 06 (R2), o reconhecimento dos contratos passou a ser através de arrendamento e não mais como aluguel. Em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, estabelecem pagamento total mensal (bruto de tributos) de R\$619.
- As controladas em conjuntos MRL e Prime mantêm contrato de aluguel referente a salas comerciais e vagas de garagens junto a Conedi. O contrato de locação é reajustável pelo IGP-M, e em 31 de março de 2021, estabelece pagamento mensal total de R\$6 (R\$6 em 31 de dezembro de 2020). As despesas registradas no resultado destas controladas em conjunto, líquidas de crédito de PIS e COFINS, para os trimestres findos em 31 de março de 2021 e de 2020, foram de R\$23.
- [15] A Companhia contratou serviços de hotelaria junto ao Hotel Ramada Encore Luxemburgo, ativo detido pela Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda., empresa ligada a acionistas e pessoal chave da Administração da Companhia.
- [16] Refere-se a contrato de arrendamento referente à sede da controlada AHS Residencial. Esta empresa tem como sócio o acionista controlador da Companhia. O contrato tem vigência até 01 de janeiro de 2022. Em 31 de março de 2021 estabelece pagamento total mensal de US\$2.
- [17] Contraprestação contingente decorrente da operação de aquisição da controlada AHS Residencial, conforme nota 30. Todos os demais valores e condições envolvidos na operação de aquisição estão detalhados na referida nota.

#### Notas:

- As operações de mútuo com partes relacionadas são efetuadas com controladas e parceiros em empreendimentos, com base em condições negociadas entre as partes. Como a Companhia não realiza transações equivalentes com partes independentes, não há comprovação de que estas operações gerariam o mesmo resultado, caso tivessem sido realizadas com partes não relacionadas.
- Os acionistas da Companhia, Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez e Rubens Menin Teixeira de Souza, celebraram contrato de não concorrência com a Companhia, por meio do qual se obrigam a não desenvolver qualquer atividade no Brasil ligada ao setor de construção civil fora da Companhia por até dois anos após o eventual desligamento como acionista. Suas atividades no setor estão, portanto, circunscritas à Companhia.
- Em 18 de agosto de 2020, a Companhia celebrou um Acordo Operacional com sua controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A., com o intuito de disciplinar a parceria entre ambas, estabelecendo os princípios que deverão nortear seu relacionamento operacional e comercial, no entanto, sem afetar o curso normal dos negócios e atividades desenvolvidas pela Urba ou pela Companhia de forma independente (“Acordo Operacional”).

#### Remuneração do pessoal-chave

Com base no CPC 05, que trata das divulgações sobre partes relacionadas, a Companhia considera pessoal-chave de sua Administração os membros do Conselho de Administração e os administradores eleitos pelo Conselho de Administração, em consonância com o Estatuto da Companhia, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia.

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2021	2020	2021	2020
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	9.318	6.150	5.078	4.024
Participação nos lucros e resultados	2.637	3.072	2.483	3.008
Benefícios assistenciais	138	130	116	115
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	195	144	178	136
Plano de opção de ações	2.037	939	1.873	939
	<b>14.325</b>	<b>10.435</b>	<b>9.728</b>	<b>8.222</b>

(\*) Não inclui a contribuição patronal à seguridade social na alíquota de 20%.

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

Além dos benefícios demonstrados acima, não são garantidos outros benefícios como pós-emprego e de rescisão de contrato de trabalho.

## 20. Patrimônio líquido

### (a) Capital social

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

Acionistas	Quantidade (em milhares) de ações em			
	31/03/21		31/12/20	
	Ordinárias	%	Ordinárias	%
Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador)	182.262	37,7	182.334	37,8
Administradores	6.083	1,3	6.009	1,2
Conselho fiscal e comitês executivos	47	-	196	-
Ações em tesouraria	1	-	1	-
Outros acionistas	294.482	61,0	293.414	61,0
Total	<b>482.875</b>	<b>100,0</b>	<b>481.954</b>	<b>100,0</b>

A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até o limite de R\$7.000.000 (sete bilhões de reais).

Durante os trimestres findos em 31 de março de 2021 e de 2020, a Assembleia Geral de Acionistas (AG), aprovou os seguintes aumentos de capital, conforme segue:

Data da aprovação	Número de ações	Preço unitário	Valor total do aumento (redução) de capital	Valor do capital após aumento (redução) de capital	Total de ações após a emissão
<b>Trimestre findo em 31 de março de 2021:</b>	(mil)	R\$	R\$mil	R\$mil	(mil)
07/01/21 Aumento de capital	921	-	5.747	4.615.171	482.875
<b>Trimestre findo em 31 de março de 2020:</b>					
31/01/20 Efeito da incorporação da MDI (*)	37.287	-	326.338	4.609.424	481.954
17/01/20 Aumento de capital	528	-	956	4.283.086	444.667

(\*) O valor do aumento de capital, conforme atos societários, é de R\$685.700, representado pelo valor justo dos ativos da MDI antes da incorporação. Em decorrência da operação envolver sociedades sob controle comum, os ativos foram incorporados considerando seu custo histórico.

### (b) Ações em tesouraria

Em 16 de março de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração o novo programa de recompra de ações da Companhia, que deverá ser liquidado até 15 de setembro de 2021, na quantidade máxima de 15 milhões de ações, no universo das ações em circulação, sem redução do capital social, mediante a utilização de recursos de reserva

de lucros ou de capital disponíveis, com o objetivo de maximizar a geração de valor para os acionistas e/ou transferência para beneficiários dos planos de outorga de opções de ações da Companhia.

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

Espécie	Quantidade (mil)				Valor de mercado (*)
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Saldo final	
<b>1º trimestre de 2021:</b>					
Ações ordinárias	1	-	-	1	18
<b>1º trimestre de 2020:</b>					
Ações ordinárias	318	-	(317)	1	12

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

No trimestre findo em 31 de março de 2021, a controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A., transferiu 967 mil ações de sua própria emissão para novos acionistas minoritários, pelo valor total de R\$1.570 (zero no mesmo período de 2020). A Companhia registrou o efeito reflexo desta transação, no valor de R\$732, nas rubricas “Ações em tesouraria” na demonstração das mutações do patrimônio líquido, conforme sua respectiva participação acionária.

(c) Reservas de capital

Os saldos das reservas de capital são decorrentes de gastos com emissão de ações relacionados com ofertas públicas de ações e de opções de ações outorgadas a executivos e empregados da Companhia, conforme item (e) abaixo. Nos termos do art. 200 da Lei das Sociedades por Ações e considerando o Estatuto Social da Companhia, esta poderá utilizar as reservas de capital para absorção de prejuízos, resgate, reembolso ou compra de ações e incorporação ao capital social.

(d) Reservas de lucro

*Reserva legal*

A constituição da reserva legal é obrigatória, até os limites estabelecidos por lei, e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social, condicionada a sua utilização à absorção de prejuízos ou aumento do capital social. Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia constituiu reserva legal no montante de R\$27.507 (R\$34.512 em 31 de dezembro de 2019), equivalente a 5% do lucro líquido do exercício, conforme previsto no artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações.

*Reserva de retenção de lucros*

Conforme item (e), parágrafo 3º do artigo 33 do Estatuto Social, esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos futuros, principalmente para capital de giro, aquisição de terrenos, investimento em ativo imobilizado, intangível e pagamento de juros, de acordo com o orçamento de capital a ser apresentado para aprovação da Assembleia Geral.

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

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 16 de abril de 2020, foi aprovada a destinação dos lucros remanescentes de 2019, no montante de R\$491.800, para esta reserva.

(e) Plano de opções de ações

Em 12 de fevereiro de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração o Programa 13 de outorga de opções de compra de ações da Companhia (“Programa 13”), o primeiro do Plano III. O limite de outorga para este Programa será de 3.200.000 (três milhões e duzentas mil) opções, cujo preço de exercício será R\$19,44.

Em 30 de abril de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia a criação do Programa 12 de outorga de opções de compra de ações da Companhia. O limite de outorga para este Programa será de 2.348.218 opções, cujo preço de exercício será de R\$12,73.

Em 31 de agosto de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Urba Desenvolvimento Urbano S.A., a criação do Programa 1 do Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações. O limite de outorga para este Programa é de 2.996.697 opções, cujo preço de exercício será de R\$1,34.

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

Programa	Plano	Aprovação	Opções (mil)	Período de Vesting	Preço de exercício	Participantes	Prazo final de exercício
4	I	11/06/12	1.945	Até 5 anos	R\$ 11,56	Diretores, gestores e colaboradores-chave	08/19
5	I	20/08/13	1.522	Até 5 anos	R\$ 5,91	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/20
6	I	14/10/14	1.512	Até 5 anos	R\$ 6,50	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/21
7	I	01/06/15	1.454	Até 5 anos	R\$ 6,84	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/22
8	I	01/07/16	1.538	Até 5 anos	R\$ 10,42	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/23
9	I	01/06/17	1.511	Até 5 anos	R\$ 14,80	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/24
10	II	25/05/18	1.853	Até 5 anos	R\$ 14,52	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/25
11	II	05/06/19	2.352	Até 5 anos	R\$ 15,51	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/26
12	II	30/04/20	2.226	Até 5 anos	R\$ 12,73	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/27
13	III	12/02/21	3.200	Até 10 anos	R\$ 19,44	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/30
1 - Urba	I	31/08/20	2.997	Até 5 anos	R\$ 1,34	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/27

A movimentação das opções de cada programa para os trimestres findos em 31 de março de 2021 e de 2020 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 1º trimestre de 2021 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
6	7	351	-	-	-	351
7	11	551	-	-	-	551
8	24	848	-	-	-	848
9	68	1.290	-	(9)	-	1.281
10	75	1.666	-	(8)	-	1.658
11	79	2.282	-	(9)	-	2.273
12	71	2.208	-	-	-	2.208
13	7	-	3.200	-	-	3.200
		9.196	3.200	(26)	-	12.370
Preço médio ponderado das opções		13,23	19,44	14,97	10,53	14,83

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 1º trimestre de 2020 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
6	33	492	-	-	-	492
7	72	639	-	-	-	639
8	62	1.325	-	(10)	-	1.315
9	74	1.411	-	(13)	-	1.398
10	83	1.790	-	-	-	1.790
11	86	2.338	-	-	-	2.338
		7.995	-	(23)	-	7.972
Preço médio ponderado das opções		13,07	-	12,85	-	13,07

Programa	Outras informações				
	Número de ações exercíveis (mil)	Custo das opções no período	Custo das opções a ser reconhecido	Período remanescente do custo das opções (em anos)	Vida contratual remanescente (em anos)
6	351	-	-	-	0,7
7	551	-	-	-	1,7
8	848	-	-	-	2,8
9	195	315	943	0,8	3,8
10	207	392	2.628	1,8	4,8
11	195	536	5.357	2,8	5,8
12	98	866	10.909	3,8	6,8
13	-	769	42.236	9,9	12,9
1 - Urba	150	210	2.592	3,8	6,8
2021	2.595	3.088	64.665	7,6	6,9
2020	1.777	1.649	15.118	3,1	5,1

Os custos das opções de ações provenientes de controladas em conjunto, reconhecidos de forma reflexa, foram de R\$108 para o trimestre findo em 31 de março de 2021 (R\$2 negativo para o mesmo período de 2020).

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

O quadro a seguir demonstra os planos aprovados pelo Conselho de Administração e o percentual de concessão de cada um:

Planos	Aprovação	Opções aprovadas	Opções concedidas	Percentual concedido
I	02/04/07	24.098	21.113	87,61%
II	19/04/18	6.500	6.421	98,78%
III	21/12/20	8.200	3.200	39,02%

Em 31 de março de 2021, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 12.370 mil ações, o que representaria uma diluição de 2,50% em relação ao total de ações da Companhia de 482.875 mil.

#### (f) Dividendos

##### *Mínimo obrigatório e adicional proposto*

Os dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2020, no valor de R\$130.658, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 23 de abril de 2021 e foram pagos no dia 11 de maio de 2021, sendo R\$0,270585065 por ação, sem correção monetária, conforme a posição acionária do dia 29 de abril de 2021.

Os dividendos adicionais propostos do exercício de 2020, no valor de R\$78.135, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 23 de abril de 2021 e serão pagos em data a ser definida pela Administração dentro do exercício social de 2021, sendo R\$0,16235104 por ação.

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

##### *Extraordinários*

Em 13 de janeiro de 2021, foi aprovado em Reunião do Conselho de Administração, a distribuição de dividendos extraordinários no valor de R\$100.000, à conta de Lucros do exercício de 2019, os quais foram pagos no dia 28 de janeiro de 2021, sendo R\$0,207093497 por ação, conforme posição acionária do dia 18 de janeiro de 2021.

(g) Participações não controladoras

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2021	2020
Saldo no início do período	361.254	267.019
Efeito da operação de aquisição (nota 30)	-	48.980
Transações de capital	-	3.629
(Distribuições) aportes líquidas a acionistas não controladores	(14.629)	19.221
Ajuste de conversão de moedas	6.038	11.527
Variação das participações indiretas	(44.849)	-
Ajuste de exercícios anteriores em controlada	(417)	-
Reflexo da reserva de hedge de fluxo de caixa em controlada	-	(1.982)
Participação nos lucros do período	9.880	21.411
Saldo no fim do período	<b>317.277</b>	<b>369.805</b>

No trimestre findo em 31 de março de 2021, as alterações de participações societárias da Companhia em controladas geraram uma perda líquida de R\$66 para os acionistas da Controladora (aumento de acionistas não controladores de R\$3.629 e uma perda líquida de R\$1.625 para os acionistas da Controladora, para o mesmo período de 2020) registradas diretamente no patrimônio líquido.

(h) Lucro por ação

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

	Consolidado e Individual	
	1º trimestre de	
	2021	2020
Lucro básico por ação:		
Lucro líquido do período	136.670	104.405
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	482.812	469.534
Lucro por ação básico - em R\$	<b>0,28307</b>	<b>0,22236</b>
Lucro diluído por ação:		
Lucro líquido do período	136.670	104.405
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	482.812	469.534
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares de ações)	2.585	2.384
Total de ações após efeito diluidor (mil)	485.397	471.918
Lucro por ação diluído - em R\$	<b>0,28156</b>	<b>0,22124</b>

(i) Ajustes de conversão de moeda

Os saldos são decorrentes essencialmente da conversão das informações trimestrais da controlada no exterior MRV (US) Holdings Corporation, que possui como moeda funcional o dólar dos Estados Unidos, para a moeda de apresentação do Grupo, conforme descrito na nota 2.2 (r) das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

As demais informações referentes ao patrimônio líquido não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 20 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

## 21. Informação por segmento

A Administração da Companhia definiu os segmentos operacionais com base nos relatórios utilizados para a tomada de decisões estratégicas pelo Conselho de Administração, diferenciação dos produtos e localização geográfica. Foram identificados quatro segmentos operacionais, os quais são gerenciados separadamente, como segue:

- Incorporação imobiliária: segmento responsável pela incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros. O desenvolvimento e a construção dos empreendimentos são realizados diretamente pela Companhia, controladas, controladas em conjunto e coligadas;
- Locação de imóveis residenciais: este segmento é responsável pela incorporação e locação de imóveis residenciais próximos a centros urbanos e prestação de diversos outros serviços de atendimento e facilitação para o locatário. O Grupo tem como estratégia desenvolver os empreendimentos (mediante construção de ativos próprios), disponibilizá-los para locação e, a depender das condições de mercado, venda dos empreendimentos. No Brasil, este segmento é operado pela linha de negócios “Luggo” e, nos Estados Unidos, pela controlada indireta AHS Residential.
- Loteamento (Urba): divisão responsável pelo desenvolvimento e comercialização de lotes urbanos residenciais e comerciais.

O segmento de locação de imóveis residenciais foi segregado entre “Estados Unidos (EUA)” e “Brasil” por estarem inseridos em ambientes e características econômicas diferentes e possuírem diferentes gestores.

A composição patrimonial do Grupo em 31 de março de 2021 e de 31 de dezembro de 2020 e do resultado, para o período de três meses findo em 31 de março de 2021 e de 2020, segregado por segmentos operacionais são conforme segue:

	31/03/21					31/12/20				
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado
		EUA	Brasil				EUA	Brasil		
<b>Ativo</b>										
Caixa, equivalentes de caixa e TVM	2.225.941	199.862	3.959	59.676	2.489.438	2.506.560	152.263	12.850	22.960	2.694.633
Clientes	3.407.752	2.980	3	172.344	3.583.079	3.310.137	2.973	-	171.806	3.484.916
Estoques	8.467.271	-	2.226	308.214	8.777.711	8.322.724	-	2.244	276.891	8.601.859
Propriedades para investimento (PPI)	-	1.727.860	255.930	-	1.983.790	-	1.611.367	186.593	-	1.797.960
PPI - Ativos não circulantes mantidos para venda (AMV)	-	345.148	-	-	345.148	-	-	-	-	-
Outros ativos	1.432.778	134.000	6.516	54.748	1.628.042	1.345.334	80.517	5.787	51.009	1.482.647
<b>Total do ativo</b>	<b>15.533.742</b>	<b>2.409.850</b>	<b>268.634</b>	<b>594.982</b>	<b>18.807.208</b>	<b>15.484.755</b>	<b>1.847.120</b>	<b>207.474</b>	<b>522.666</b>	<b>18.062.015</b>
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>										
Empréstimos, financiamentos e debêntures	3.135.415	1.476.792	-	163.032	4.775.239	3.256.791	1.232.215	-	162.525	4.651.531
Empréstimos, financiamentos e debêntures - AMV	-	236.033	-	-	236.033	-	-	-	-	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos	4.680.026	-	7.124	235.077	4.922.227	4.586.570	-	7.268	220.273	4.814.111
Adiantamento de clientes	615.727	-	2.706	6.383	624.816	611.075	-	2.706	875	614.656
Outros passivos	1.986.522	146.992	12.984	44.238	2.190.736	1.795.499	108.767	9.064	33.802	1.947.132
<b>Tota do passivo</b>	<b>10.417.690</b>	<b>1.859.817</b>	<b>22.814</b>	<b>448.730</b>	<b>12.749.051</b>	<b>10.249.935</b>	<b>1.340.982</b>	<b>19.038</b>	<b>417.475</b>	<b>12.027.430</b>
<b>Ativos líquidos do segmento operacional</b>	<b>5.116.052</b>	<b>550.033</b>	<b>245.820</b>	<b>146.252</b>	<b>6.058.157</b>	<b>5.234.820</b>	<b>506.138</b>	<b>188.436</b>	<b>105.191</b>	<b>6.034.585</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>	<b>15.533.742</b>	<b>2.409.850</b>	<b>268.634</b>	<b>594.982</b>	<b>18.807.208</b>	<b>15.484.755</b>	<b>1.847.120</b>	<b>207.474</b>	<b>522.666</b>	<b>18.062.015</b>

	1º trimestre de 2021					1º trimestre de 2020				
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado
		EUA	Brasil				EUA	Brasil		
Receita operacional líquida	1.560.706	19.065	222	17.943	1.597.936	1.487.023	9.442	-	12.003	1.508.468
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(1.121.978)	(16.274)	(92)	(14.811)	(1.153.155)	(1.069.045)	(8.863)	-	(6.563)	(1.084.471)
<b>Lucro bruto</b>	<b>438.728</b>	<b>2.791</b>	<b>130</b>	<b>3.132</b>	<b>444.781</b>	<b>417.978</b>	<b>579</b>	<b>-</b>	<b>5.440</b>	<b>423.997</b>
Receitas (despesas) operacionais:										
Despesas com vendas	(149.038)	(453)	(814)	(1.850)	(152.155)	(146.379)	(525)	(191)	(1.611)	(148.706)
Gerais e administrativas	(94.526)	(16.419)	(469)	(5.041)	(116.455)	(90.383)	(6.668)	(3)	(2.959)	(100.013)
Despesas com vendas, gerais e administrativas	(243.564)	(16.872)	(1.283)	(6.891)	(268.610)	(236.762)	(7.193)	(194)	(4.570)	(248.719)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(30.430)	4.070	(486)	(217)	(27.063)	(30.623)	(73)	(125)	(112)	(30.933)
Resultado de equivalência patrimonial	(4.646)	-	-	284	(4.362)	(11.098)	-	-	500	(10.598)
<b>Resultado operacional antes do resultado financeiro</b>	<b>160.088</b>	<b>(10.011)</b>	<b>(1.639)</b>	<b>(3.692)</b>	<b>144.746</b>	<b>139.495</b>	<b>(6.687)</b>	<b>(319)</b>	<b>1.258</b>	<b>133.747</b>
Despesa financeira	(17.404)	(7.051)	(23)	(943)	(25.421)	(9.887)	(5.173)	-	(1.014)	(16.074)
Receita financeira	15.409	12.175	5	123	27.712	13.361	50	-	367	13.778
Receita financeira cliente	31.519	-	-	1.608	33.127	25.387	-	41	1.257	26.685
<b>Resultado financeiro</b>	<b>29.524</b>	<b>5.124</b>	<b>(18)</b>	<b>788</b>	<b>35.418</b>	<b>28.861</b>	<b>(5.123)</b>	<b>41</b>	<b>610</b>	<b>24.389</b>
<b>Resultado antes do IR e CS</b>	<b>189.612</b>	<b>(4.887)</b>	<b>(1.657)</b>	<b>(2.904)</b>	<b>180.164</b>	<b>168.356</b>	<b>(11.810)</b>	<b>(278)</b>	<b>1.868</b>	<b>158.136</b>
Imposto de renda e contribuição social	(33.183)	-	(1)	(430)	(33.614)	(31.846)	-	-	(474)	(32.320)
<b>Resultado líquido do trimestre</b>	<b>156.429</b>	<b>(4.887)</b>	<b>(1.658)</b>	<b>(3.334)</b>	<b>146.550</b>	<b>136.510</b>	<b>(11.810)</b>	<b>(278)</b>	<b>1.394</b>	<b>125.816</b>

As práticas contábeis e bases de mensuração de cada segmento operacional são as mesmas descritas na nota 2 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

## 22. Receita operacional líquida

A seguir é demonstrada a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados dos trimestres findos em 31 de março de 2021 e de 2020:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2021	2020	2021	2020
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária e loteamento	1.812.540	1.669.636	1.009.988	906.909
Unidades imobiliárias permutadas	5.898	7.184	(2.090)	1.793
Locação de imóveis residenciais e administração	19.327	9.442	262	-
Distratos	(171.408)	(113.307)	(90.990)	(59.260)
Provisão para risco de crédito	(34.065)	(31.749)	(16.576)	(20.864)
Receitas de serviços de construção	845	539	-	-
	<b>1.633.137</b>	<b>1.541.745</b>	<b>900.594</b>	<b>828.578</b>
Impostos sobre as vendas	(35.201)	(33.277)	(19.498)	(17.279)
Receita operacional líquida	<b>1.597.936</b>	<b>1.508.468</b>	<b>881.096</b>	<b>811.299</b>

Os valores referentes às unidades em construção registrados no Consolidado para os trimestres findos em 31 de março de 2021 e de 2020 são como segue:

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2021	2020
Receita líquida proveniente de unidades em construção	1.415.545	1.306.525
Custos dos imóveis vendidos em construção	(1.003.925)	(934.838)
Lucros reconhecidos	<b>411.620</b>	<b>371.687</b>

Os valores dos adiantamentos recebidos para os contratos em andamento em 31 de março de 2021 e de 2020 são de R\$170.786 e R\$113.729, respectivamente.

## 23. Custos e despesas operacionais

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2021	2020	2021	2020
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 12 (d))	(33.798)	(45.368)	(17.920)	(26.943)
Custo das operações de alugueis	(16.274)	(8.863)	-	-
Custos de terrenos, construção e manutenção	(1.103.083)	(1.030.240)	(622.366)	(557.203)
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	<b>(1.153.155)</b>	<b>(1.084.471)</b>	<b>(640.286)</b>	<b>(584.146)</b>
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(90.601)	(80.375)	(62.557)	(60.161)
Honorários da administração	(9.318)	(6.150)	(5.078)	(4.024)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(7.300)	(9.073)	(6.274)	(7.820)
Despesa com plano de opções	(3.088)	(1.649)	(2.878)	(1.649)
Comissões e corretagens	(36.729)	(36.967)	(20.119)	(19.098)
Consultorias e serviços	(31.200)	(24.020)	(27.607)	(19.719)
Propaganda e publicidade	(33.423)	(34.189)	(21.865)	(23.404)
Utilidades (água, luz e telefone)	(3.095)	(3.391)	(2.414)	(2.745)
Depreciação e amortização	(15.344)	(11.733)	(12.959)	(9.841)
Treinamentos	(634)	(904)	(161)	(552)
Outras despesas	(37.878)	(40.268)	(29.304)	(32.147)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	<b>(268.610)</b>	<b>(248.719)</b>	<b>(191.216)</b>	<b>(181.160)</b>
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(152.155)	(148.706)	(99.762)	(94.381)
Despesas gerais e administrativas	(116.455)	(100.013)	(91.454)	(86.779)
	<b>(268.610)</b>	<b>(248.719)</b>	<b>(191.216)</b>	<b>(181.160)</b>

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2021	2020	2021	2020
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	(15.451)	(10.259)	(10.981)	(6.122)
Crédito imobiliário	-	-	-	-
Resultado na venda de imobilizado	1.390	(175)	1.217	(6)
Doações – Instituto MRV	(2.825)	(1.783)	(2.825)	(1.783)
Outras:				
Receitas	8.485	1.160	2.805	1.044
Despesas	(18.662)	(19.876)	(9.247)	(16.183)
Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(27.063)	(30.933)	(19.031)	(23.050)

## 24. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2021	2020	2021	2020
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 12 (d))	(16.708)	(15.237)	(8.505)	(9.086)
Taxas, tarifas e impostos	(3.229)	(2.579)	(1.799)	(1.373)
Outras despesas financeiras	(5.484)	1.742	(4.708)	2.512
	(25.421)	(16.074)	(15.012)	(7.947)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	9.759	6.559	8.935	5.296
Ganho com <i>swap</i> de controlada	12.159	-	-	-
Juros de contratos de mútuo (nota 19, item 7)	566	441	474	254
Outras receitas financeiras	5.228	6.778	2.619	4.642
	27.712	13.778	12.028	10.192
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	33.127	26.685	16.275	12.507
	60.839	40.463	28.303	22.699
Resultado financeiro	35.418	24.389	13.291	14.752

## 25. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

### (a) Gestão do risco de capital

Em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, os índices de endividamento são conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
Empréstimos, financiamentos e debêntures	5.011.272	4.651.531	3.124.817	3.239.635
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(2.489.438)	(2.694.633)	(1.585.830)	(1.864.589)
Dívida líquida	2.521.834	1.956.898	1.538.987	1.375.046
Patrimônio líquido ("PL")	6.058.157	6.034.585	5.740.880	5.673.331
Dívida líquida / PL	41,6%	32,4%	26,8%	24,2%

(b) Categorias de instrumentos financeiros e valor justo

Consolidado	Nota	31/03/21		31/12/20	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
<b>Ativos financeiros:</b>					
<b>Custo amortizado</b>		<b>4.756.795</b>	<b>4.756.795</b>	4.599.842	4.599.842
Clientes por incorporação de imóveis	6	3.579.585	3.579.585	3.481.470	3.481.470
Créditos com empresas ligadas		55.750	55.750	60.123	60.123
Caixa e bancos	4	1.117.966	1.117.966	1.054.803	1.054.803
Clientes por prestação de serviços	6	3.494	3.494	3.446	3.446
<b>Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado) (*)</b>		<b>1.423.773</b>	<b>1.423.773</b>	1.706.920	1.706.920
Fundos de investimentos restritos	5	1.227.131	1.227.131	1.432.714	1.432.714
Fundos de investimentos não restritos	4	235	235	243	243
Certificados de depósitos bancários (CDB)	4 e 5	25.187	25.187	27.680	27.680
Operações compromissadas	4	13.082	13.082	13.324	13.324
Conta escrow e garantia swap	5	36.053	36.053	82.893	82.893
Letras do tesouro dos Estados Unidos	5	2.837	2.837	2.583	2.583
Aplicação vinculada em poupança	5	66.724	66.724	80.177	80.177
Consórcio imobiliário e outros	5	223	223	216	216
Instrumentos financeiros derivativos (**)	25 (b)	52.301	52.301	67.090	67.090
<b>Passivos financeiros:</b>					
<b>Custo amortizado</b>		<b>10.707.432</b>	<b>10.711.363</b>	10.094.216	10.084.016
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	4.760.210	4.764.141	4.398.137	4.387.937
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	4.922.227	4.922.227	4.814.111	4.814.111
Fornecedores		539.140	539.140	467.929	467.929
Contas a pagar por aquisição de investimento		43.901	43.901	19.445	19.445
Outras contas a pagar		441.954	441.954	394.594	394.594
<b>Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge) (**)</b>		<b>261.145</b>	<b>261.145</b>	267.103	267.103
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	251.062	251.062	253.394	253.394
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	10.083	10.083	13.709	13.709

(\*) Ativos financeiros reconhecidos nas informações trimestrais pelo valor justo com mensuração de nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados. De acordo com o CPC 48 / IFRS 9, esses ativos financeiros foram designados como mensurados a valor justo por meio de resultado (VJR) porque são administrados com base nos seus valores justos e seus desempenhos são monitorados nesta base.

(\*\*) Reconhecidos nas informações trimestrais pelo valor justo com mensuração de nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*.

O Grupo não tem a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas.

O Grupo contratou instrumentos financeiros derivativos não especulativos para proteção de sua exposição a taxas de juros dos empréstimos, financiamentos e debêntures e ao dólar dos Estados Unidos. Tais operações têm como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de juros através da substituição da TR / IPCA mais *spread* fixo ou dólar dos Estados Unidos pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI) ou pré-fixado.

Em 31 de março de 2021, a posição dos contratos de *swap* é como segue:

Tipo de operação	Moeda	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/03/21	Efeito total acumulado no resultado		Outros resultados abrangentes
								Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Marcação a mercado
Swap	R\$	03/16	TR + 13,29% / CDI + 2,55%	03/23	3.829	3.954	3.841	195	113	82	-
Swap (*)	R\$	03/17	IPCA + 8,25% / 132,2% CDI	02/22	80.000	94.988	80.265	20.334	14.723	5.611	-
Swap (*)	R\$	09/17	IPCA + 6,45% / 122,1% CDI	09/24	121.200	145.893	122.741	30.741	23.152	7.589	-
Swap	US\$	02/20	Dólar + 4% / 76% CDI	02/23	208.487	10.408	3.718	1.031	6.690	-	(2.701)
Swap	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / 100% CDI	02/26	201.600	592	(123)	(3.491)	715	-	(4.206)
Swap	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / 100% CDI	02/26	114.900	60	(15)	(1.069)	75	-	(1.144)
Swap	US\$	02/21	Dólar + 3,80% / 100% CDI	02/26	80.759	358	(4)	(3.164)	362	-	(3.526)
Swap	US\$	11/19	Libor dólar / 1,60%	11/29	35.000	-	-	(2.359)	-	12.159	-
								<b>42.218</b>	<b>45.830</b>	<b>25.441</b>	<b>(11.577)</b>
								<b>Consolidado</b>		<b>Individual</b>	
Ativo não circulante								52.301	52.106		
Passivo não circulante								10.083	7.724		

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

	Efeito no resultado / outros resultados abrangentes					
	Consolidado			Individual		
	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total
<b>1º trimestre de 2021:</b>						
Efeito no resultado						
Hedge de valor justo	8.088	(10.877)	(2.789)	8.101	(10.749)	(2.648)
Hedge de fluxo de caixa	3.247	12.159	15.406	3.247	-	3.247
Total efeito no resultado	11.335	1.282	12.617	11.348	(10.749)	599
Outros resultados abrangentes	-	(20.242)	(20.242)	-	(20.242)	(20.242)

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

Tipo de operação	Moeda	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/20	Efeito total acumulado no resultado		Outros resultados abrangentes
								Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Marcação a mercado
Swap	R\$	03/16	TR + 13,29% / CDI + 2,55%	03/23	4.307	4.445	4.319	336	126	210	-
Swap (*)	R\$	03/17	IPCA + 8,25% / 132,2% CDI	02/22	80.000	94.764	80.746	22.533	14.018	8.515	-
Swap (*)	R\$	09/17	IPCA + 6,45% / 122,1% CDI	09/24	121.200	140.506	122.021	33.919	18.485	15.434	-
Swap	US\$	02/20	Dólar + 4% / 76% CDI	02/25	47.000	7.712	3.119	10.302	4.593	-	8.666
Swap	US\$	11/19	Libor dólar / 1,60%	11/29	35.000	-	-	(13.709)	-	(13.572)	-
								53.381	37.222	10.587	8.666
								Consolidado		Individual	
Ativo não circulante								67.090		66.754	
Passivo não circulante								13.709		-	

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

	Efeito no resultado					
	Consolidado			Individual		
	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total
<b>1º trimestre de 2020:</b>						
Efeito no resultado	3.995	(8.600)	(4.605)	3.995	(8.616)	(4.621)
Outros resultados abrangentes	-	(15.329)	(15.329)	-	(15.329)	(15.329)

A mensuração do valor justo destes instrumentos financeiros derivativos é efetuada através do fluxo de caixa descontado às taxas de mercado na data do balanço. Os efeitos no resultado referentes aos derivativos acima mencionados estão registrados na rubrica encargos financeiros e receita financeira conforme sua natureza.

Em 31 de março de 2021 e 31 de dezembro de 2020, o Grupo não possui instrumentos financeiros não contabilizados.

#### Contabilidade de *hedge*

O Grupo designou formalmente instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* como instrumento de *hedge* e debêntures como itens protegidos, estabelecendo uma relação de proteção econômica entre eles, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*. Esta designação foi classificada como *hedge* de valor justo, uma vez que reduz o risco de mercado decorrente da variação do valor justo dos respectivos financiamentos. Desta forma, tanto os derivativos quanto as debêntures são mensurados ao valor justo por meio de resultado, havendo a expectativa de que as mudanças nos valores justos se compensem mutuamente. Adicionalmente, o Grupo contratou instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* para proteger pagamentos de juros de dívida em dólar dos Estados Unidos, designando-os formalmente como instrumento de *hedge* e os juros destas dívidas como item protegido. Esta designação foi classificada como *hedge* de fluxo de caixa, com os efeitos das variações no patrimônio líquido. Seguem os termos críticos dos instrumentos designados:

	Instrumento de <i>hedge</i> ( <i>swap</i> )		Instrumento de <i>hedge</i> ( <i>swap</i> )	
	Item protegido 9ª emissão (3ª série)	Item protegido 11ª emissão (3ª série)	Item protegido 9ª emissão (3ª série)	Item protegido 11ª emissão (3ª série)
Valor nominal	80.000	80.000	121.200	121.200
Data de início	03/17	03/17	09/17	09/17
Data de vencimento	02/22	02/22	09/24	09/24
	Ponta ativa	Ponta passiva	Ponta ativa	Ponta passiva
Variáveis subjacentes	IPCA + 8,25%	132,20% do CDI	IPCA + 8,25%	IPCA + 6,45%

	Instrumento de <i>hedge</i> ( <i>swap</i> )		Item protegido (*)	Instrumento de <i>hedge</i> ( <i>swap</i> )		Item protegido (*)
			Juros em dólares			Juros em dólares
Valor nominal - US\$	47.000		47.000	35.000		35.000
Data de início	02/20		02/20	03/21		03/21
Data de vencimento	02/25		02/25	02/26		02/26
	Ponta ativa	Ponta passiva		Ponta ativa	Ponta passiva	
Variáveis subjacentes	Dólar + 4%	76% do CDI	Dólar + 4%	Dólar + 3,85%	100% do CDI	Dólar + 3,85%

	Instrumento de <i>hedge</i> ( <i>swap</i> )		Item protegido (*)	Instrumento de <i>hedge</i> ( <i>swap</i> )		Item protegido (*)
			Juros em dólares			Juros em dólares
Valor nominal - US\$	20.000		20.000	15.000		15.000
Data de início	03/21		03/21	03/21		03/21
Data de vencimento	02/26		02/26	02/26		02/26
	Ponta ativa	Ponta passiva		Ponta ativa	Ponta passiva	
Variáveis subjacentes	Dólar + 3,85%	100% do CDI	Dólar + 3,85%	Dólar + 3,80%	100% do CDI	Dólar + 3,80%

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

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

Hedge de valor justo	Valores nacionais	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado	Valor justo	Efeito no resultado
			31/03/21	1º trimestre de 2021	31/12/20	1º trimestre de 2020
9ª emissão (3ª série)	80.000	IPCA + 8,25%	(99.540)	1.804	(101.120)	3.646
11ª emissão (3ª série)	121.000	IPCA + 6,45%	(151.522)	6.138	(152.274)	9.180
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Itens protegidos)	201.000		(251.062)	7.942	(253.394)	12.826
		Pontas ativas				
Operação de <i>swap</i>	80.000	IPCA + 8,25%	99.540	(1.804)	101.120	(3.646)
Operação de <i>swap</i>	121.000	IPCA + 6,45%	151.522	(6.138)	152.274	(9.180)
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de <i>hedge</i> )	201.000		251.062	(7.942)	253.394	(12.826)
		Pontas passivas				
		132,20% CDI	(79.213)	(1.100)	(78.594)	963
		122,10% CDI	(120.774)	(1.707)	(118.348)	3.247
			(199.987)	(2.807)	(196.942)	4.210
		Posição líquida <i>swap</i>	51.075	(10.749)	56.452	(8.616)
		Posição líquida total	(199.987)	(2.807)	(196.942)	4.210

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

Hedge de fluxo de caixa	Valor nocional	Taxas	Valor justo	Outros resultados abrangentes	Valor justo	Outros resultados abrangentes
			31/03/2021	1º trimestre de 2021	31/12/2020	1º trimestre de 2020
Operação de swap		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)	US\$ 47.000	Dólar + 4%	42.817	(3.066)	43.787	7.215
		Pontas passivas				
		76% CDI	(41.786)	(8.300)	(33.485)	(3.955)
		Posição líquida swap	1.031	(11.366)	10.302	3.260
Operação de swap		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)	US\$ 35.000	Dólar + 3,85%	37.758	2.043	-	-
		Pontas passivas				
		100% CDI	(41.249)	(6.249)	-	-
		Posição líquida swap	(3.491)	(4.206)	-	-
Operação de swap		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)	US\$ 20.000	Dólar + 3,85%	21.046	970	-	-
		Pontas passivas				
		100% CDI	(22.115)	(2.114)	-	-
		Posição líquida swap	(1.069)	(1.144)	-	-
Operação de swap		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)	US\$ 15.000	Dólar + 3,80%	15.894	533	-	-
		Pontas passivas				
		100% CDI	(19.058)	(4.059)	-	-
		Posição líquida swap	(3.164)	(3.526)	-	-
Operação de swap		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)	US\$ 35.000	Libor dólar	-	-	-	10.215
		Pontas passivas				
		1,60%	-	-	-	(28.804)
		Posição líquida swap	-	-	-	(18.589)
		Posição líquida - total	(6.693)	(20.242)	10.302	(15.329)

(c) Gerenciamento de riscos

Risco de mercado

O Grupo realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de março de 2021, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante os próximos 12 meses, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2021 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 31 de março de 2021, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de março de 2021 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2021. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2021 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 31/03/21	Taxa anual estimada para 2021 (*)	Varição entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido	
<b>Cenário provável</b>									
CDI	1.285.899	(3.267.291)	(1.981.392)	2,21%	4,58%	(i)	2,37%	(46.959)	(24.740)
IGP-M	109.289	(238.488)	(129.199)	31,10%	12,76%	(ii)	-18,34%	23.695	23.695
INCC-M	1.262.310	(649.965)	612.345	11,97%	6,88%	(iii)	-5,09%	(31.168)	(31.168)
TR	70.553	(46.334)	24.219	0,00%	0,01%	(i)	0,01%	2	1
IPCA	353.642	(358.480)	(4.838)	6,10%	4,83%	(ii)	-1,27%	61	32
								<b>(54.369)</b>	<b>(32.180)</b>
<b>Cenário I</b>									
CDI	1.285.899	(3.267.291)	(1.981.392)	2,21%	5,73%		3,52%	(69.745)	(36.745)
IGP-M	109.289	(238.488)	(129.199)	31,10%	15,95%		-15,15%	19.574	19.574
INCC-M	1.262.310	(649.965)	612.345	11,97%	5,16%		-6,81%	(41.701)	(41.701)
TR	70.553	(46.334)	24.219	0,00%	0,01%		0,01%	2	1
IPCA	353.642	(358.480)	(4.838)	6,10%	6,04%		-0,06%	3	2
								<b>(91.867)</b>	<b>(58.869)</b>
<b>Cenário II</b>									
CDI	1.285.899	(3.267.291)	(1.981.392)	2,21%	6,87%		4,66%	(92.333)	(48.645)
IGP-M	109.289	(238.488)	(129.199)	31,10%	19,14%		-11,96%	15.452	15.452
INCC-M	1.262.310	(649.965)	612.345	11,97%	3,44%		-8,53%	(52.233)	(52.233)
TR	70.553	(46.334)	24.219	0,00%	0,01%		0,01%	2	1
IPCA	353.642	(358.480)	(4.838)	6,10%	7,25%		1,15%	(56)	(30)
								<b>(129.168)</b>	<b>(85.455)</b>

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

(iii) Para o INCC-M, como não havia projeção de mercado disponível para 2021, considerou-se o comportamento do IPCA para tal.

(\*) Variação efetiva dos três primeiros meses mais a projeção para os nove meses do ano 2021.

O efeito financeiro total estimado, basicamente atrelado ao CDI, seria reconhecido substancialmente nos imóveis a comercializar e alocado no resultado na medida das vendas das unidades imobiliárias. Desta forma, o efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido estão líquidos da parcela remanescente nos imóveis a comercializar.

#### Risco de liquidez

A responsabilidade pelo gerenciamento do risco de liquidez é do Conselho de Administração, que revisa periodicamente as projeções de fluxo de caixa, através de estudo de cenários de stress e avalia eventuais captações necessárias, em linha com a estrutura de capital e nível de endividamento a serem mantidos pelo Grupo.

#### Tabela do risco de liquidez e juros

Os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações e nas projeções para cada índice em 31 de março de 2021 até o vencimento contratual é como segue:

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
<b>Consolidado:</b>					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	1.631.002	1.098.050	1.435.623	1.695.224	5.859.899
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	62.931	58.310	57.070	1.161.495	1.339.806
Passivos não remunerados	1.082.354	2.032.064	590.367	768.014	4.472.799
<b>Total</b>	<b>2.776.287</b>	<b>3.188.424</b>	<b>2.083.060</b>	<b>3.624.733</b>	<b>11.672.504</b>
<b>Individual:</b>					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	1.149.425	711.853	1.221.168	1.601.668	4.684.114
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	15.037	12.034	10.729	85.032	122.832
Passivos não remunerados	612.761	1.385.364	550.456	750.913	3.299.494
<b>Total</b>	<b>1.777.223</b>	<b>2.109.251</b>	<b>1.782.353</b>	<b>2.437.613</b>	<b>8.106.440</b>

O Grupo apresenta ativos financeiros (essencialmente representados por equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e clientes por incorporação de imóveis) que considera suficientes para honrar seus compromissos decorrentes de suas atividades operacionais.

(d) Risco de câmbio

Conforme mencionado no item (b) acima, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* para proteger pagamentos de juros de dívida em dólar dos Estados Unidos. O Grupo designou formalmente este instrumento derivativo como instrumento de *hedge* e os juros da dívida como item protegido, estabelecendo uma relação de proteção econômica entre eles, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*. Esta designação foi classificada como *hedge* de fluxo de caixa, com os efeitos das variações no patrimônio líquido.

*Análise de sensibilidade*

O grupo possui empréstimos e financiamentos e outros saldos denominados em dólares dos Estados Unidos. Estes financiamentos encontram-se registrados em controladas no exterior, cuja moeda funcional é o dólar dos Estados Unidos. Desta forma, conforme regras de conversão de demonstrações financeiras, os ativos e passivos destas entidades são convertidos pelas taxas de câmbio de fechamento, com os impactos das variações cambiais reconhecidas em outros resultados abrangentes, no patrimônio líquido.

O Grupo estimou, como cenário provável, um dólar de R\$5,98, valor 5% acima da taxa de câmbio de fechamento de 31 de março de 2021 (R\$5,6973) e fez uma análise de sensibilidade dos efeitos nos resultados e do patrimônio líquido da Companhia advindos de depreciação cambial do Real de 25% e 50% em relação ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo:

Exposição às taxas de câmbio	Valor em dólares	Valor contábil	Cenário provável	Cenário possível	Cenário remoto
		R\$5,70	R\$5,98	R\$7,12	R\$8,55
Empréstimos e financiamentos	(300.638)	(1.712.825)	(1.798.466)	(2.141.031)	(2.569.237)
Fornecedores	(15.655)	(89.191)	(93.651)	(111.489)	(133.787)
(-) Caixa, equivalentes de caixa e TVM	35.080	199.861	209.854	249.827	299.792
Passivo líquido exposto	(281.213)	(1.602.155)	(1.682.263)	(2.002.693)	(2.403.232)
Efeito líquido no resultado			-	-	-
Efeito líquido no patrimônio líquido			(80.108)	(400.538)	(801.077)

(e) Risco de crédito

Refere-se ao risco de uma contraparte não cumprir com suas obrigações contratuais, levando o Grupo a incorrer em perdas financeiras. O Grupo está exposto a riscos de crédito em relação a:

- i) Contas a receber de clientes: para mitigar este risco, o Grupo adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes. As contas a receber são garantidas substancialmente pelos próprios imóveis e não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito. A Companhia efetua provisão para o risco de crédito conforme mencionado na nota explicativa 2.2 (e) das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.
- ii) Aplicações financeiras: para mitigar o risco de *default*, o Grupo mantém suas aplicações em instituições financeiras de primeira linha.

(f) Risco socioambiental

Os riscos socioambientais nas atividades operacionais do Grupo estão relacionados a diversas leis e regulamentos ambientais e trabalhistas que regem licenças, registros, entre outros. Os riscos são geridos na forma de mitigação de impactos ambientais e na comunidade, além de garantir condições dignas de trabalho, observando o cumprimento do Código de Conduta da Companhia por nossos colaboradores, parceiros e fornecedores.

As demais informações referentes a instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 25 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

## 26. Impostos correntes e diferidos

Os impostos passivos de recolhimento diferido apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
Imposto de renda (IRPJ)	41.995	41.107	21.531	21.011
Contribuição social (CSLL)	22.062	21.614	11.253	10.980
Total - IR e CS	64.057	62.721	32.784	31.991
PIS	12.401	12.167	6.344	6.193
COFINS	57.440	56.326	29.274	28.573
Total - PIS e COFINS	69.841	68.493	35.618	34.766
Total geral	133.898	131.214	68.402	66.757
Circulante	68.369	64.480	37.412	35.253
Não circulante	65.529	66.734	30.990	31.504
	133.898	131.214	68.402	66.757

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

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	(62.721)	(48.395)	(31.991)	(23.231)
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Resultado do período	(1.336)	(7.289)	(793)	(3.841)
Saldo final	(64.057)	(55.684)	(32.784)	(27.072)

Os efeitos de imposto de renda pessoa jurídica (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL) sobre as diferenças temporárias são demonstrados como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Parcela não recebida por incorporação de imóveis	(67.369)	(65.315)	(34.660)	(33.590)
(-) Adiantamentos de clientes	3.312	2.594	1.876	1.599
Valor líquido	(64.057)	(62.721)	(32.784)	(31.991)

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

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2021	2020
Receita de incorporação imobiliária - controladas	704.645	697.795
Alíquota nominal (*)	1,92%	1,92%
<b>Despesa de IRPJ e CSLL sobre:</b>		
Receita de incorporação imobiliária	(13.529)	(13.398)
Receitas financeiras - controladas (**)	(1.193)	(1.202)
IRPJ e CSLL nas controladas	(14.722)	(14.600)
IRPJ e CSLL no Individual	(18.621)	(16.955)
Outros	(271)	(765)
Despesa no resultado	(33.614)	(32.320)
Composição da despesa no resultado - Consolidado:		
Corrente	(32.278)	(25.031)
Diferida	(1.336)	(7.289)
	(33.614)	(32.320)

(\*) Alíquota para controladas com patrimônio afetado optantes pelo Regime Especial de Tributação, conforme detalhado na nota 2.2 (o).

(\*\*) A receita financeira em controladas é tributada à alíquota de 34%.

	Individual	
	1º trimestre de	
	2021	2020
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	155.291	121.360
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%
Despesa nominal	(52.799)	(41.262)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:		
Equivalência patrimonial bruto de juros capitalizados baixados	42.184	32.706
Patrimônios de afetação	(11.548)	(7.264)
Outras (adições) exclusões permanentes	3.542	(1.135)
Despesa no resultado	(18.621)	(16.955)
Composição da despesa no resultado - Individual:		
Corrente	(17.828)	(13.114)
Diferida	(793)	(3.841)
	(18.621)	(16.955)

## 27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os trimestres findos em 31 de março de 2021 e de 2020, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2021	2020	2021	2020
Encargos financeiros capitalizados (nota 12 (d))	29.423	38.391	20.468	34.248
Operação de aquisição da AHS Residential	-	378.432	-	349.634

## 28. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias brasileiras de capital aberto, apresentamos as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de unidades em construção.

	Consolidado		Individual	
	31/03/21	31/12/20	31/03/21	31/12/20
<b>Empreendimentos em construção</b>				
<b>(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas</b>				
<u>Empreendimentos em construção:</u>				
(a) Receita de vendas contratadas	59.698.140	57.924.622	35.463.399	34.504.195
<u>Receita de vendas apropriadas:</u>				
Receita de vendas apropriadas	(57.133.938)	(55.422.331)	(34.060.306)	(33.105.960)
Distratos - receitas estornadas	11.553	9.511	3.005	1.991
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(57.122.385)	(55.412.820)	(34.057.301)	(33.103.969)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	2.575.755	2.511.802	1.406.098	1.400.226
<b>(ii) Receita de indenização por distratos</b>	346	370	26	32 (*)
<b>(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita</b>	293	632	94	167 (*)
<b>(iv) Provisão para distratos (passivo)</b>				
Ajustes em receitas apropriadas	11.553	9.511	3.005	1.991
Ajustes em contas a receber de clientes	(10.073)	(7.933)	(2.872)	(1.829)
Receita indenização por distratos	(346)	(370)	(26)	(32)
Passivo - devolução por distrato	1.134	1.208	107	130
<b>(v) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (**)</b>				
Empreendimentos em construção:				
(a) Custo orçado	16.101.874	16.408.195	9.311.343	9.335.987
<u>Custo incorrido:</u>				
Custos de construção	(14.506.429)	(14.883.174)	(8.447.868)	(8.493.825)
Distratos - custos de construção	4.286	2.150	1.220	812
(b) Custo incorrido líquido	(14.502.143)	(14.881.024)	(8.446.648)	(8.493.013)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	1.599.731	1.527.171	864.695	842.974
<b>(vi) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque (**)</b>				
Empreendimentos em construção:				
(a) Custo orçado	5.088.282	5.197.473	2.527.092	2.640.328
(b) Custo incorrido	(2.054.158)	(2.121.527)	(1.001.653)	(1.104.408)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	3.034.124	3.075.946	1.525.439	1.535.920

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

(\*\*) Não considera encargos financeiros.

## 29. Seguros

O Grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de março de 2021, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro.	10.835.362
Responsabilidade civil profissional material	Garante o pagamento de indenizações decorrentes de reclamações do mutuário ou proprietário do imóvel contra o construtor e/ou responsável técnico, devidamente registrados no CREA/CAU, relacionadas a eventuais erros de projetos, execução e/ou materiais, por um período de até cinco anos de expedição do habite-se.	233.273
Seguro garantia pós entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no Código do Consumidor.	487.281
Seguro multirisco	Garante, após conclusão da construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados como incêndio, queda de raio, vendaval, danos elétricos e quebra de vidros.	135.438
Responsabilidade civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros.	2.024.000
Seguro garantia do construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	1.659.626
Seguro de riscos diversos	Garante ao agente financeiro, indenização decorrente de danos causados aos equipamentos que são objeto dos contratos de Fimane/Leasing em andamento.	3.066
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).	130.000
Seguro de automóvel	Garante indenizar à Companhia quantias decorrentes de danos aos veículos cobertos, tais como roubo, colisão, danos materiais e corporais aos passageiros.	1.088
Seguro prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente imóvel vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	28.588
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	919.198
Seguro residencial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis residenciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	24.615
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	169.203
Seguro aeronáutico	Garante indenização à Companhia referente a prejuízos ocorridos nos Cascos das aeronaves, riscos que sejam cobertos, tais como reembolsos de despesas e responsabilidades legais a que vier ser obrigados em decorrência da utilização das aeronaves seguradas.	535.247
Seguro garantia judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	178.226
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	81.921
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.	161.749
Seguro garantia para obras de infraestrutura	Garante a execução das obras de infraestrutura no empreendimento exigidas pela instituição para viabilização do empreendimento.	320.971
Seguro garantia locatícia	Garante indenização ao locador o recebimento de aluguéis, IPTU, condomínio e despesas acessórias caso não sejam pagos pelo locatário.	113
Seguro garantia financeiro	Garante a indenização ao vendedor do terreno por meio de pagamento em dinheiro em caso de impossibilidade ou insolvência do Tomador.	87.456

### 30. Aquisição da AHS Residential

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

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

A referida aquisição tem como objetivo consolidar o alinhamento de interesses dos acionistas da Companhia e da AHS Residential, bem como garantir que futuras oportunidades de negócio sejam integralmente aproveitadas pelo Grupo. Esta transação traz diversos benefícios como: expansão de valor para o acionista, através do acesso ao lucrativo mercado norte-americano; diversificação de mercados, em convergência com a estratégia da Companhia em busca de ser uma plataforma habitacional completa, atingindo mais clientes e fontes de *funding*; sinergias entre as operações norte-americana e brasileira na gestão de *properties*, incluindo o intercâmbio de tecnologias, pessoas, processos e métodos; dentre outros.

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

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

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

- 8.882.794 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, equivalentes a 2% do capital social da Companhia em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na AHS Residential seja superior a 15% ao ano, apurada no período compreendido entre a data da Incorporação e a data de cálculo do Net Asset Value (“NAV”) da AHS Residential, a ser realizado ao longo do ano de 2027; ou
- 13.324.191 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, equivalentes 3% do capital social da Companhia em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na AHS Residential seja superior a 20% ao ano, apurada no período compreendido entre a data da Incorporação e a data de cálculo do NAV da AHS Residential, a ser realizado ao longo do ano de 2027.

O bônus de subscrição foi avaliado a valor justo na data da transação pelo montante de R\$28.905 e, a partir desta data, as variações do valor justo são reconhecidas no resultado. Em 31 de março de 2021, o valor atualizado monta em R\$27.646, conforme divulgado na nota 19 item 17.

### 31. Compromisso

Em 23 de dezembro de 2020, a Companhia assinou junto à Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda. e o Clube Atlético Mineiro (CAM) contrato de patrocínio de *naming rights* do novo estádio do CAM, que confere à MRV o direito exclusivo à nomeação oficial do local como “Arena MRV” bem como à nomeação de diversos espaços físicos e não físicos. O contrato entrou em vigor em março de 2021, data da aprovação pelo Conselho de Administração da Companhia, com vigência de dez anos após a concessão da “Licença de Operação”, evento que determinará o início dos pagamentos de 120 prestações mensais e sucessivas de R\$565 cada (total R\$67.831) e a posse efetiva dos mencionados direitos. Em função desse evento futuro, nenhum ativo e passivo foi registrado nas informações trimestrais de 31 de março de 2021.

### 32. Impactos da COVID-19 nas informações trimestrais

Em observância ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2020 de 10 de março de 2020, que trata sobre os impactos econômico-financeiros do COVID-19 nas informações financeiras, a Administração avaliou os riscos e incertezas que poderiam afetar as informações trimestrais ora apresentadas, sendo os principais pontos analisados como seguem:

- Equivalentes de caixa e TVM (notas 4 e 5): eventuais alterações nos ratings dos emissores dos papéis detidos na carteira destas aplicações que possam levar ao reconhecimento de ajustes ao valor recuperável destes ativos;
- Clientes por incorporação de imóveis (nota 6): eventuais aumentos da inadimplência pelo aumento do risco de crédito;
- Estoques (nota 7) e custo orçado: reconhecimento de ociosidade dos custos fixos de produção, eventuais riscos relacionados a realização dos estoques e aumento dos custos de produção.

A Administração avaliou os itens acima e entendeu que, até a data de emissão destas informações trimestrais, não há impactos materiais que possam afetar as mesmas, bem como não foi verificado indicativo que pudesse comprometer a continuidade dos negócios do Grupo. Para o saldo de “clientes por incorporação de imóveis”, no primeiro trimestre de 2020, houve registro de provisão para risco de crédito adicional no montante de R\$8.867, com objetivo de refletir eventuais perdas decorrentes da deterioração do cenário econômico-financeiro provenientes da pandemia da COVID-19.

### 33. Eventos subsequentes

Os dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2020, no valor de R\$130.658, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 23 de abril de 2021 e foram pagos no dia 11 de maio de 2021, sendo R\$0,270585065 por ação, sem correção monetária, conforme a posição acionária do dia 29 de abril de 2021.

Em 23 de abril de 2021, foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE), o pagamento dos dividendos adicionais propostos do exercício de 2020, no valor de R\$78.135 e serão pagos em data a ser definida pela Administração dentro do exercício social de 2021, conforme nota 20 (f).

Em 28 de abril de 2021, foi concluída a distribuição pública, com esforços restritos de colocação (“Oferta”) de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”). A Oferta é composta por 400.000 (quatrocentos mil) CRIs com lastro na 19ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, para colocação privada, realizada pela Companhia no valor de R\$400.000, com vencimento final em 15 de abril de 2031, com pagamentos anuais de principal, a partir de 16 de abril de 2029 e juros remuneratórios de IPCA + 5,4328% a.a. pagos semestralmente. Adicionalmente, a Companhia contratou operação de swap vinculando esta operação para CDI +1,65% a.a.

### **34. Autorização para emissão das informações trimestrais**

Essas informações trimestrais foram analisadas pelo Comitê de Auditoria e pelo Conselho Fiscal e autorizadas para emissão pela Diretoria em 12 de maio de 2021.