

The logo for MRV & CO is displayed in large, 3D-style letters on the top edge of a modern glass skyscraper. The letters 'MRV' are green, '&' is orange, and 'CO' is red. The building's glass facade reflects the blue sky and white clouds.

Informações contábeis intermediárias

1T24

MRV&CO



SENSIA
INCORPORADORA

RESIA

Índice

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

Demonstrações financeiras auditadas

Balancos 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

1. Contexto operacional.....	10
2. Apresentação das informações trimestrais e principais políticas contábeis	10
3. Adoção de novos pronunciamentos contábeis e novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados.....	11
4. Caixa e equivalentes de caixa.....	12
5. Títulos e valores mobiliários	12
6. Clientes.....	14
7. Estoques (Imóveis a comercializar).....	18
8. Participações em investidas.....	19
9. Propriedade para investimento	23
10. Imobilizado.....	25
11. Intangível.....	26
12. Empréstimos, financiamentos e debêntures	27
13. Contas a pagar por aquisição de terrenos	31
14. Adiantamentos de clientes	33
15. Obrigações sociais e trabalhistas	33
16. Obrigações fiscais	34
17. Provisão para manutenção de imóveis.....	34
18. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	35
19. Partes relacionadas.....	36
20. Patrimônio líquido	40
21. Informação por segmento	44
22. Receita operacional líquida.....	45
23. Custos e despesas operacionais.....	46
24. Despesas e receitas financeiras	46
25. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos.....	47
26. Impostos correntes e diferidos.....	53
27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa	55
28. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos	56
29. Seguros.....	57
30. Autorização para emissão das informações trimestrais	57

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 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, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com a NBC TG 21 e com a norma internacional IAS 34 *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), 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 a NBC TG 21 aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

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 a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfases

Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21, 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 Pronunciamento Técnico NBC TG 21 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 diretoria da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Reapresentação dos valores correspondentes

Conforme mencionado na nota explicativa no 2.3, em decorrência das mudanças nas práticas contábeis adotadas pela Companhia a partir de 31 de dezembro de 2023, os valores correspondentes referentes às demonstrações dos fluxos de caixa do período anterior, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto na NBC TG 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro). Nossa conclusão não está ressalvada 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 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. 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 na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte (MG), 08 de maio de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC-SP015199/O



Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	585.183	406.767	88.493	109.243
Títulos e valores mobiliários	5	2.375.770	2.330.698	1.777.326	1.629.492
Clientes por incorporação de imóveis	6 (a)	2.733.816	2.593.205	1.122.926	1.071.408
Clientes por prestação de serviços e aluguéis	6 (a)	259.902	257.328	113.835	110.560
Imóveis a comercializar	7	4.754.219	4.588.462	2.211.228	2.167.555
Tributos a recuperar	16	149.963	137.821	105.628	102.358
Despesas antecipadas		156.349	146.030	82.716	80.047
Instrumentos financeiros e derivativos	25 (b)	-	86.107	-	86.107
Outros ativos		120.786	224.246	128.370	165.804
		11.135.988	10.770.664	5.630.522	5.522.574
Propriedade para investimento - Ativos não circulantes mantidos para venda	9	1.284.278	891.196	-	-
Total do ativo circulante		12.420.266	11.661.860	5.630.522	5.522.574
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	5	386.061	545.123	273.459	442.418
Clientes por incorporação de imóveis	6 (a)	2.631.849	2.433.792	1.107.475	1.016.264
Imóveis a comercializar	7	3.800.639	3.834.998	2.057.604	2.298.240
Impostos diferidos ativos	26	204.131	206.794	188.068	188.068
Créditos com empresas ligadas		87.600	85.494	1.568.044	1.378.701
Despesas antecipadas		184.630	145.998	83.039	65.827
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	53.012	36.937	53.012	36.937
Outros ativos		644.148	646.591	389.889	389.054
Total do ativo realizável a longo prazo		7.992.070	7.935.727	5.720.590	5.815.509
Participações em investidas	8	286.327	281.424	3.635.762	3.563.258
Propriedades para investimento	9	4.033.408	4.033.526	60.779	59.983
Imobilizado	10	1.009.871	979.159	727.604	706.886
Intangível	11	180.687	180.006	167.947	168.266
Total do ativo não circulante		13.502.363	13.409.842	10.312.682	10.313.902
Total do ativo		25.922.629	25.071.702	15.943.204	15.836.476
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		675.971	724.177	552.003	587.566
Contas a pagar por aquisição de investimento		23.511	21.758	14.002	13.836
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	7.398	-	7.398	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	1.909.186	1.365.635	842.850	906.154
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	895.914	898.135	363.344	367.719
Adiantamentos de clientes	14	248.232	290.165	117.217	170.857
Obrigações sociais e trabalhistas	15	231.572	224.535	119.030	114.188
Obrigações fiscais	16	131.053	153.260	93.641	95.923
Provisão para manutenção de imóveis	17	80.962	78.145	43.886	45.251
Impostos diferidos passivos	26	58.446	66.325	19.953	22.749
Passivo a descoberto - Participações em investidas	8	470.553	482.733	357.619	324.429
Passivo de cessão	6 (e)	456.555	390.760	199.439	181.159
Outros passivos		584.624	450.561	180.477	144.515
		5.773.977	5.146.189	2.910.859	2.974.346
Empréstimos, financiamentos e debêntures - Ativos não circulantes mantidos para venda	12	704.924	480.029	-	-
Total do passivo circulante		6.478.901	5.626.218	2.910.859	2.974.346
Passivo não circulante					
Contas a pagar por aquisição de investimento		9.821	13.981	1.765	1.765
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	46.839	43.233	46.839	43.233
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	6.166.617	6.481.636	3.679.181	3.432.856
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	2.438.319	2.520.773	1.270.567	1.430.723
Adiantamentos de clientes	14	188.282	158.462	117.710	82.227
Provisão para manutenção de imóveis	17	208.658	200.359	93.216	90.383
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	18	111.823	108.450	75.431	73.306
Impostos diferidos passivos	26	83.455	96.867	21.885	24.122
Passivo de cessão	6 (e)	2.071.183	1.644.001	922.264	749.172
Outros passivos		610.936	613.080	186.444	188.988
Total do passivo não circulante		11.935.933	11.880.842	6.415.302	6.116.775
Total do passivo		18.414.834	17.507.060	9.326.161	9.091.121
Patrimônio líquido					
Capital social	20 (a)	5.620.947	5.616.600	5.620.947	5.616.600
Ações em tesouraria		(388)	(388)	(388)	(388)
Reservas de capital		61.127	58.210	61.127	58.210
Reservas de lucros		1.102.145	1.104.356	1.102.145	1.104.356
Ajuste de avaliação patrimonial		2.511	(33.423)	2.511	(33.423)
Lucros (prejuízo) acumulados		(169.299)	-	(169.299)	-
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		6.617.043	6.745.355	6.617.043	6.745.355
Participações não controladoras	20 (g)	890.752	819.287	-	-
Total do patrimônio líquido		7.507.795	7.564.642	6.617.043	6.745.355
Total do passivo e patrimônio líquido		25.922.629	25.071.702	15.943.204	15.836.476

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2024	2023	2024	2023
Receita operacional líquida	22	1.905.425	1.689.885	730.810	712.756
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	23	(1.412.186)	(1.336.432)	(553.722)	(643.308)
Lucro bruto		493.239	353.453	177.088	69.448
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas	23	(176.602)	(162.064)	(109.514)	(105.021)
Despesas gerais e administrativas	23	(169.156)	(147.045)	(107.587)	(106.290)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	23	(44.382)	(50.770)	(23.674)	(20.429)
Resultado de equivalência patrimonial	8	(29.330)	(24.720)	102.306	89.277
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		73.769	(31.146)	38.619	(73.015)
Resultado financeiro:					
Despesas financeiras	24	(341.102)	(173.189)	(264.075)	(127.592)
Receitas financeiras	24	76.394	53.553	51.266	40.865
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	24	26.723	30.353	13.869	17.482
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social		(164.216)	(120.429)	(160.321)	(142.260)
Imposto de renda e contribuição social:					
Correntes	26	(14.002)	(39.674)	(9.909)	(14.591)
Diferidos	26	10.583	200.839	931	187.428
	26	(3.419)	161.165	(8.978)	172.837
(Prejuízo) lucro líquido do período		(167.635)	40.736	(169.299)	30.577
(Prejuízo) lucro líquido atribuível a:					
Acionistas controladores		(169.299)	30.577		
Acionistas não controladores		1.664	10.159		
		(167.635)	40.736		
Resultado líquido por ação (em R\$):					
Básico	20 (h)	(0,30084)	0,06321	(0,30084)	0,06321
Diluído	20 (h)	(0,30084)	0,06321	(0,30084)	0,06321

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.



	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2024	2023	2024	2023
(Prejuízo) lucro líquido do período	(167.635)	40.736	(169.299)	30.577
Outros componentes do resultado abrangente				
Ajustes de conversão de moedas	52.995	(40.757)	33.473	(28.669)
Reserva de hedge de fluxo de caixa	2.461	15.032	2.461	15.032
Total de resultados abrangentes do período	(112.179)	15.011	(133.365)	16.940
Resultados abrangentes atribuíveis a:				
Acionistas controladores	(133.365)	16.940	(133.365)	16.940
Acionistas não controladores	21.186	(1.929)	-	-
	(112.179)	15.011	(133.365)	16.940

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Capital social	Ações em tesouraria	Reservas de capital		Reservas de lucro		Ajuste de avaliação patrimonial		Lucros (prejuízo) acumulados	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 2022	4.615.408	(388)	(26.309)	115.043	102.266	1.046.115	(99.554)	74.862	-	5.827.443	746.865	6.574.308
Aumento de capital	399	-	-	-	-	-	-	-	-	399	-	399
Transações de capital	-	-	-	-	-	548	-	-	-	548	(3.864)	(3.316)
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	83.265	83.265
Ajuste de conversão de moedas	-	-	-	-	-	-	-	(28.669)	-	(28.669)	(12.088)	(40.757)
Reserva hedge de fluxo de caixa	-	-	-	-	-	-	15.032	-	-	15.032	-	15.032
Opções de ações	-	-	-	3.383	-	-	-	-	-	3.383	-	3.383
Variação das participações indiretas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32.596	32.596
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	30.577	30.577	10.159	40.736
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023	4.615.807	(388)	(26.309)	118.426	102.266	1.046.663	(84.522)	46.193	30.577	5.848.713	856.933	6.705.646
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	5.616.600	(388)	(73.589)	131.799	102.266	1.002.090	(28.511)	(4.912)	-	6.745.355	819.287	7.564.642
Aumento de capital	4.347	-	-	-	-	-	-	-	-	4.347	-	4.347
Transações de capital	-	-	-	-	-	(2.211)	-	-	-	(2.211)	19.482	17.271
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16.750)	(16.750)
Ajuste de conversão de moedas	-	-	-	-	-	-	-	33.473	-	33.473	19.522	52.995
Reserva de hedge de fluxo de caixa	-	-	-	-	-	-	2.461	-	-	2.461	-	2.461
Opções de ações	-	-	-	2.917	-	-	-	-	-	2.917	-	2.917
Variação das participações indiretas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47.547	47.547
(Prejuízo) lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	(169.299)	(169.299)	1.664	(167.635)
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2024	5.620.947	(388)	(73.589)	134.716	102.266	999.879	(26.050)	28.561	(169.299)	6.617.043	890.752	7.507.795

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2024	2023	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais			(Reapresentado)		(Reapresentado)
(Prejuízo) lucro do período		(167.635)	40.736	(169.299)	30.577
Ajustes para reconciliar o resultado do período com o caixa gerado pelas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		39.167	31.443	29.141	23.548
Opções outorgadas reconhecidas	23	2.103	3.481	3.312	3.280
Baixa na venda de imobilizado		9.231	925	472	893
Resultados financeiros		83.623	66.708	50.666	49.959
Resultado de equivalência patrimonial	8	29.330	24.720	(102.306)	(89.277)
Provisão para manutenção de imóveis		28.292	26.821	10.754	12.594
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		32.431	38.577	20.055	24.050
Provisão para risco de crédito		53.121	89.936	27.402	46.665
Amortização de despesas antecipadas		46.171	34.229	17.948	14.150
Resultado com instrumento financeiro derivativo		141.550	27.474	141.550	27.476
IRPJ e CSLL diferidos	26	(10.583)	(200.839)	(931)	(187.428)
PIS e COFINS diferidos		(8.442)	2.055	(4.102)	1.044
		278.359	186.266	24.662	(42.469)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
(Aumento) redução de clientes		(362.613)	(280.007)	(157.968)	(81.088)
(Aumento) redução de imóveis a comercializar		(49.910)	8.379	49.929	86.391
(Aumento) redução de despesas antecipadas		(61.202)	(51.827)	(21.793)	(24.019)
(Aumento) redução de outros ativos		49.221	(49.460)	41.987	21.766
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Aumento (redução) de fornecedores		(61.209)	(95.308)	(39.437)	38.470
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas		6.176	(5.616)	4.842	7.606
Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições		9.815	39.166	8.215	12.859
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		(19.692)	(12.953)	3.749	775
Aumento (redução) de outros passivos		(36.275)	(23.312)	(7.310)	409
Juros pagos		(19.846)	(27.193)	(6.650)	(6.518)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(32.399)	(52.301)	(10.589)	(14.906)
Valores pagos de manutenção de imóveis	17	(19.042)	(26.037)	(10.793)	(15.582)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	18	(33.673)	(35.732)	(21.100)	(20.953)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais		(352.290)	(425.935)	(142.256)	(37.259)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento em títulos e valores mobiliários		(3.110.105)	(1.621.879)	(1.634.417)	(700.526)
Redução em títulos e valores mobiliários		3.275.115	2.221.234	1.696.778	1.334.833
Adiantamentos a empresas ligadas		(7.083)	(19.180)	(547.636)	(536.235)
Recebimentos de empresas ligadas		5.967	8.496	359.120	434.840
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	8	4.370	8.541	137.507	101.099
Pagamento por aquisição de participação em investidas		(20.854)	(10.488)	(18.249)	-
Recebimento pela venda de controladas / empreendimentos		278	553	278	553
Aquisição de propriedades para investimento		(207.169)	(421.814)	(1.024)	(5.908)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(61.706)	(60.268)	(49.804)	(47.892)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento		(121.187)	105.195	(57.447)	580.764
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Recebimentos pela emissão de ações		4.347	399	4.347	399
Valores (pagos) recebidos de financiamentos com empresas ligadas		108.904	10.755	-	-
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos		1.030.965	1.201.910	509.417	238.346
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures		(724.219)	(511.066)	(362.933)	(157.881)
Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures		(177.132)	(183.871)	(112.033)	(139.344)
Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)		622.386	363.844	256.112	165.562
Valores pagos de passivo de cessão (venda de recebíveis)		(201.161)	(87.194)	(96.421)	(51.039)
Adição de outros passivos financeiros		40.728	-	40.728	-
Recebimentos (pagamentos) de instrumentos financeiros derivativos		(58.053)	(291.817)	(58.053)	(291.817)
Transações de capital		15.617	(3.316)	(2.211)	(41)
Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores	20 (g)	(16.750)	83.265	-	-
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento		645.632	582.909	178.953	(235.815)
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa		6.261	(7.036)	-	-
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa		178.416	255.133	(20.750)	307.690
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do período		406.767	733.748	109.243	145.593
No final do período		585.183	988.881	88.493	453.283
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa		178.416	255.133	(20.750)	307.690

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2024	2023	2024	2023
Receitas					
Receita operacional bruta		1.969.198	1.778.757	758.172	754.514
Outras receitas		1.583	6.147	2.226	3.729
Receitas relativas à construção de ativos próprios		10.770	8.789	10.572	8.784
Provisão para risco de crédito		(53.121)	(89.936)	(27.402)	(46.665)
		1.928.430	1.703.757	743.568	720.362
Insumos adquiridos de terceiros (inclui os valores dos impostos PIS e COFINS)					
Custos dos imóveis e serviços vendidos: materiais, terrenos, energia, serviços de terceiros e outros		(1.466.036)	(1.269.974)	(719.356)	(697.276)
Valor adicionado bruto		462.394	433.783	24.212	23.086
Depreciação e amortização		(39.167)	(31.443)	(29.141)	(23.548)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia		423.227	402.340	(4.929)	(462)
Valor adicionado recebido em transferência					
Resultado de equivalência patrimonial	8	(29.330)	(24.720)	102.306	89.277
Receitas financeiras		111.807	125.751	70.803	80.395
		82.477	101.031	173.109	169.672
Valor adicionado total a distribuir		505.704	503.371	168.180	169.210
Distribuição do valor adicionado					
Pessoal:					
Remuneração direta		344.340	296.279	149.353	121.356
Benefícios		267.542	231.442	92.407	79.850
FGTS		57.314	48.559	42.278	30.881
		19.484	16.278	14.668	10.625
Impostos, taxas e contribuições:					
Federais		135.699	(15.695)	91.547	(83.984)
Municipais		89.556	(59.261)	70.920	(106.325)
Estaduais		46.444	43.345	20.471	22.182
		(301)	221	156	159
Remuneração de capitais de terceiros:					
Juros		193.300	182.051	96.579	101.261
Aluguéis / Arrendamentos		150.164	140.233	71.041	74.698
		43.136	41.818	25.538	26.563
Remuneração de capitais próprios:					
(Prejuízo) lucro no período		(167.635)	40.736	(169.299)	30.577
Participação de acionistas não controladores	20 (g)	(169.299)	30.577	(169.299)	30.577
		1.664	10.159	-	-
Valor adicionado distribuído		505.704	503.371	168.180	169.210

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 2024.

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

Venda de recebíveis

No trimestre findo em 31 de março de 2024, o Grupo realizou três operações de venda de recebíveis, cedendo títulos de recebíveis no valor total de R\$757,9 milhões, sendo o montante recebido à vista de R\$625,3 milhões. A função de *servicer* foi retida pelo Grupo em algumas destas operações. Vide maiores detalhes na nota 6.

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 àquele 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 2023. 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 2023, emitidas em 29 de fevereiro de 2024.

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 2023.

2.3. Reapresentação das informações trimestrais de 31 de março de 2023

A partir de 31 de dezembro de 2023, a Companhia alterou sua prática contábil de alocação de “Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures” na Demonstração dos Fluxos de Caixa, antes classificados como “Atividades operacionais” passando para “Atividades de financiamento”, por entender que a natureza destes juros passou a ser mais aderentes a esse grupo de atividades e em conformidade com as disposições do CPC 03 (R2) - Demonstração dos fluxos de caixa (IAS 7). Desta forma, os valores correspondentes, consolidados e individuais, referentes ao período anterior, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados em conformidade com o CPC 23 - Políticas contábeis, Mudança de Estimativa e Erro (IAS 8) e CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis (IAS 1). Conforme segue:

Demonstração dos fluxos de caixa	Consolidado			Individual		
	1º trimestre de 2023			1º trimestre de 2023		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Fluxo de caixa das atividades operacionais						
Lucro do período	40.736	-	40.736	30.577	-	30.577
Ajustes para reconciliar o resultado do período com o caixa gerado pelas atividades operacionais	145.530	-	145.530	(73.046)	-	(73.046)
	186.266	-	186.266	(42.469)	-	(42.469)
(Aumento) redução nos ativos operacionais	(372.915)	-	(372.915)	3.050	-	3.050
Aumento (redução) nos passivos operacionais	(98.023)	-	(98.023)	60.119	-	60.119
Juros pagos	(211.064)	183.871	(27.193)	(145.862)	139.344	(6.518)
Outros	(114.070)	-	(114.070)	(51.441)	-	(51.441)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	(609.806)	183.871	(425.935)	(176.603)	139.344	(37.259)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	105.195	-	105.195	580.764	-	580.764
Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	(183.871)	(183.871)	-	(139.344)	(139.344)
Outros	766.780	-	766.780	(96.471)	-	(96.471)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento	766.780	(183.871)	582.909	(96.471)	(139.344)	(235.815)
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	(7.036)	-	(7.036)	-	-	-
Aumento no caixa e equivalentes de caixa	255.133	-	255.133	307.690	-	307.690

3. Adoção de novos pronunciamentos contábeis e novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma nova norma ou alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2024 ou após essa data que afete materialmente as informações trimestrais do Grupo. O Grupo decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

3.2. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

Os demais pronunciamentos emitidos e que ainda não entraram em vigor são os mesmos mencionados nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Consolidado		Individual	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
Caixa	650	198	638	186
Bancos – conta movimento	524.897	335.672	74.663	60.649
	525.547	335.870	75.301	60.835
Aplicações financeiras:				
Certificados de depósitos bancários (CDB)	13.605	17.672	13.192	14.389
Operações compromissadas com lastro em debêntures	46.031	53.225	-	34.019
	59.636	70.897	13.192	48.408
Total	585.183	406.767	88.493	109.243

No trimestre findo em 31 de março de 2024, as aplicações financeiras tiveram retornos médios equivalentes a 83,7% da taxa de Depósitos Interbancários (taxa DI) no Consolidado e 94,3% da taxa DI no Individual (92,2% da taxa DI no Consolidado e 101,0% da taxa DI no Individual, no mesmo período de 2023). As aplicações financeiras possuem cláusulas de liquidez imediata sem qualquer penalização no resgate antecipado e estão sujeitas a risco insignificante de mudança de valor.

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

5. Títulos e valores mobiliários

		Consolidado		Individual	
		31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
Fundos de investimentos restritos	(i)	2.249.658	2.310.532	1.844.118	1.859.299
Aplicações vinculadas em conta corrente	(ii)	346.945	404.742	137.590	144.161
Certificados de depósitos bancários (CDB)	(iii)	55.898	55.364	54.227	51.942
Aplicações vinculadas em poupança	(iv)	1.069	20.576	-	3.342
Conta escrow	(v)	43.682	42.545	-	-
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)		49.729	28.896	-	-
Cédulas de créditos bancários (CCB)		14.850	13.166	14.850	13.166
Total		2.761.831	2.875.821	2.050.785	2.071.910
Circulante		2.375.770	2.330.698	1.777.326	1.629.492
Não circulante		386.061	545.123	273.459	442.418
		2.761.831	2.875.821	2.050.785	2.071.910

- (i) O Grupo possui fundos de investimentos restritos, administrados por instituições bancárias responsáveis pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. Os fundos constituídos têm como objetivo acompanhar a variação da taxa DI 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 2024, os referidos fundos tiveram rendimentos médios equivalentes a 101,9% da taxa DI no Consolidado e 102,1% da taxa DI no Individual (81,6% da taxa DI no Consolidado e 82,2% da taxa DI no Individual, no mesmo período de 2023).
- (ii) Refere-se a créditos a serem liberados pela instituição financeira quando da comprovação do registro dos contratos de financiamento que os originaram.
- (iii) Aplicações em CDBs mantidas como garantia de empréstimos, financiamentos e debêntures e outros, conforme detalhado no quadro abaixo.
- (iv) 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.
- (v) Refere-se a contas bloqueadas da controlada Resia para honrar compromissos relacionados substancialmente à compra de terrenos e dívida de construção.

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

Bloqueios para garantias de:	31/03/24				
	Consolidado			Individual	
	Fundos restritos	CDB	Conta escrow	Fundos restritos	CDB
Obras de infraestrutura	77.477	52.186	-	74.684	52.131
Pagamento de dívidas	-	1.616	40.839	-	-
Outros	23.306	2.096	2.843	23.290	2.096
Total	100.783	55.898	43.682	97.974	54.227

Bloqueios para garantias de:	31/12/23				
	Consolidado			Individual	
	Fundos restritos	CDB	Conta escrow	Fundos restritos	CDB
Obras de infraestrutura	115.008	49.947	-	99.369	49.895
Pagamento de dívidas	-	3.370	40.062	-	-
Outros	23.649	2.047	2.483	23.633	2.047
Total	138.657	55.364	42.545	123.002	51.942

Com relação ao item (i) do primeiro quadro desta nota explicativa, a composição da carteira dos fundos de investimentos restritos, na proporção das cotas detidas pela Companhia e controladas, é demonstrada conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
Fundos de investimentos	1.211.015	1.555.622	992.710	1.251.819
Letras financeiras privadas	97.508	143.516	79.930	115.488
Operações compromissadas	16.776	-	13.752	-
Certificados de depósitos bancários (CDB)	63.231	1.891	51.832	1.521
Debêntures	12.091	12.791	9.911	10.293
Títulos de crédito privado	188.156	123.040	154.238	99.011
Títulos públicos:				
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	28.038	18.008	22.983	14.491
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	350.414	369.419	287.246	297.274
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	256.591	70.252	210.336	56.532
Outros títulos públicos	25.838	15.891	21.180	12.788
Outros	-	102	-	82
Total	2.249.658	2.310.532	1.844.118	1.859.299

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a carteira dos fundos de investimentos 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

(a) Composição e práticas

	Consolidado		Individual	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
Clientes por:				
Incorporação de imóveis	6.153.353	5.780.051	2.618.432	2.459.740
Ajustes a valor presente	(378.207)	(339.650)	(178.267)	(158.322)
Provisão para risco de crédito	(409.481)	(413.404)	(209.764)	(213.746)
	5.365.665	5.026.997	2.230.401	2.087.672
Circulante	2.733.816	2.593.205	1.122.926	1.071.408
Não circulante	2.631.849	2.433.792	1.107.475	1.016.264
	5.365.665	5.026.997	2.230.401	2.087.672
Prestação de serviços, aluguéis e outras vendas	259.902	257.328	113.835	110.560

As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas no trimestre findo em 31 de março de 2024 foram de 0,50188% ao mês a 0,57913% ao mês (0,78090% ao mês a 0,81650% para o mesmo período de 2023).

Os contratos assinados e a assinar com a Caixa Econômica Federal (CEF) e outros bancos, na modalidade de crédito associativo, correspondem a aproximadamente 40,7% do saldo total de clientes por incorporação de imóveis e receita de vendas a apropriar em 31 de março de 2024, sendo este R\$3.381.725 (40,6% correspondente a R\$3.119.018 em 31 de dezembro de 2023). Deste mesmo total, os contratos já assinados com as instituições financeiras acima correspondem a 31,6% para a CEF e 0,04% para os demais bancos (32,3% e 0,03% em 31 de dezembro de 2023, respectivamente).

Em 31 de março de 2024, o Grupo possui recebíveis como garantia dos financiamentos à construção, no valor de R\$3.298.409 (R\$3.144.386 em 31 de dezembro de 2023).

(b) Provisão para risco de crédito

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os trimestres findos em 31 de março de 2024 e de 2023:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	(413.404)	(331.200)	(213.746)	(173.792)
Adições	(109.179)	(137.495)	(58.052)	(71.957)
Recebimentos/reversões	56.058	47.559	30.650	25.292
Baixas	57.044	31.586	31.384	16.874
Saldo final	(409.481)	(389.550)	(209.764)	(203.583)
Circulante	(252.568)	(246.859)	(131.862)	(129.611)
Não circulante	(156.913)	(142.691)	(77.902)	(73.972)
	(409.481)	(389.550)	(209.764)	(203.583)

(c) Receitas a apropriar e custos a incorrer

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	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	2.938.315	2.664.594	1.161.302	1.055.059
Custo a incorrer (*)	(1.728.612)	(1.606.678)	(646.717)	(612.212)

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

(d) Aging

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	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
<u>Expectativa de recebimento</u>				
12 meses	4.071.009	3.782.755	1.604.343	1.505.734
13 a 24 meses	1.777.655	1.698.603	742.150	708.248
25 a 36 meses	862.223	802.241	359.950	326.233
37 a 48 meses	513.950	491.979	221.013	208.109
Após 48 meses	1.079.143	916.013	464.247	394.407
	8.303.980	7.691.591	3.391.703	3.142.731
Clientes por incorporação de imóveis	5.365.665	5.026.997	2.230.401	2.087.672
Receita de vendas a apropriar	2.938.315	2.664.594	1.161.302	1.055.059
	8.303.980	7.691.591	3.391.703	3.142.731

(e) Vendas de recebíveis e passivo de cessão

No trimestre findo em 31 de março de 2023, o Grupo realizou operações de venda de recebíveis que foram desreconhecidos e estão detalhadas no quadro abaixo:

	MRV	URBA	Total operações 1º trimestre de 2023
Mês / ano da operação	mar/23	mar/23	
Securitizadora / Cessionário	Inter	Opea	
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Não	
Volume de créditos cedidos	49.762	39.840	89.602
(-) Desconto de cessão	1.396	931	2.327
Valor da operação	48.366	38.909	87.275
(-) Fundo de despesas e outros	967	1.697	2.664
Valor líquido recebido	<u>47.399</u>	<u>37.212</u>	<u>84.611</u>

Conforme diretriz de contabilização mencionada no item 3.2.12 do CPC 48 – Instrumentos financeiros (IFRS 9), a diferença entre o valor contábil dos títulos desreconhecidos e o valor da contraprestação recebida, foi reconhecida no resultado na rubrica ‘Despesas financeiras’. Foram registrados também ativo de fundo de reserva e despesas antecipadas, registrados em ‘Outros ativos’ e ‘Despesas antecipadas’, respectivamente.

Para concluir sobre o desreconhecimento dos títulos do balanço patrimonial, a Companhia efetuou a análise da transferência de riscos e benefícios do referido ativo conforme item 3.2.7 do CPC 48 – Instrumentos financeiros (IFRS 9) e, para tal, comparou a sua exposição à variabilidade dos fluxos advindos dos títulos transferidos antes da transferência, com a sua exposição à variabilidade dos fluxos pós-transferência.

Nos trimestres findos em 31 de março de 2024 e de 2023, o Grupo realizou operações de venda de recebíveis, substancialmente para lastrear emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), para os quais foi registrado passivo de cessão, pois não houve desreconhecimento e estão detalhadas no quadro abaixo:

	MRV	MRV	URBA	Total operações 1º trimestre de 2024
Mês da operação	mar/24	mar/24	mar/24	
Tipo de carteira	Pró-soluto	Financiamento direto (*)	Financiamento direto (*)	
Remuneração	DI + 2,10% e IPCA + 10,63%	IPCA + 7,00% e 7,90%	IPCA + 8,00% e 9,00%	
Duration original (meses)	23	59	59	
Securitizadora	True	True	True	
Função de <i>servicer</i> retida	Não	Não	Sim	
Volume de créditos cedidos	366.259	307.060	84.565	757.884
(-) Desconto de cessão	78.459	(7.940)	4.399	74.918
Valor da operação	287.800	315.000	80.166	682.966
(-) Fundo de reserva	-	21.263	2.417	23.680
(-) Fundo de despesas e outros	4.073	26.897	2.985	33.955
Valor líquido recebido	283.727	266.840	74.764	625.331

(*) Os recebíveis cedidos contam com a garantia de alienação fiduciária das unidades imobiliárias.

	MRV	MRV	Total operações 1º trimestre de 2023
Mês da operação	mar/23	mar/23	
Tipo de carteira	Pró-soluto	Pró-soluto	
Remuneração	DI + 0,54% e IPCA + 10,06%	DI + 0,54% e IPCA + 10,06%	
Duration original (meses)	21	21	
Securitizadora	True	True	
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Sim	
Volume de créditos cedidos	225.675	212.429	438.104
(-) Desconto de cessão	13.575	12.229	25.804
Valor da operação	212.100	200.200	412.300
(-) Fundo de reserva	12.800	12.700	25.500
(-) Fundo de despesas e outros	8.957	8.554	17.511
Valor líquido recebido	190.343	178.946	369.289

Conforme diretriz de contabilização mencionada no item 3.2.15 do CPC 48 – Instrumentos financeiros (IFRS 9), o Grupo registrou ‘Passivo de Cessão’, ativo de fundo de reserva e despesas antecipadas, registrados em ‘Outros ativos’ e ‘Despesas antecipadas’, respectivamente.

A movimentação do passivo de cessão no consolidado é como segue:

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2024	2023
Saldo inicial	2.034.761	357.606
Adições	679.777	406.209
Juros	71.381	29.125
Utilização de fundo de reserva, líquido	(57.020)	-
Pagamentos	(201.161)	(87.194)
Saldo final	2.527.738	705.746
Circulante	456.555	261.152
Não circulante	2.071.183	444.594
	2.527.738	705.746

O saldo contábil por operação é como segue:

Empresa	Mês da operação	Tipo de carteira	Remuneração	Duration original (meses)	Saldo consolidado em	
					31/03/24	31/12/23
MRV	mar/24	Pró-soluto	DI + 2,10% e IPCA + 10,63%	23	286.052	-
MRV	mar/24	Financiamento direto	IPCA + 7,00% e 7,90%	59	311.944	-
URBA	mar/24	Financiamento direto	IPCA + 8,00% e 9,00%	59	80.166	-
MRV	dez/23	Pró-soluto	DI + 4,00%	19	238.998	260.284
MRV	dez/23	Pró-soluto	1,03% a.m	20	95.574	103.133
MRV	dez/23	Financiamento direto	IPCA + 9,00% a 10,07%	61	307.414	306.684
URBA	dez/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55%	55	75.707	76.838
MRV	set/23	Pró-soluto	DI + 3,50% e IPCA + 9,11%	23	132.568	141.745
MRV	set/23	Pró-soluto	DI + 1,52% e 4,16%	23	136.665	148.553
MRV	set/23	Financiamento direto	IPCA + 8,25% a 11,25%	58	111.502	114.694
URBA	set/23	Financiamento direto	IPCA + 8,00% a 10,55%	48	36.378	36.834
MRV	jun/23	Pró-soluto	DI + 3,50% e IPCA + 9,88%	22	226.534	247.315
MRV	jun/23	Financiamento direto	IPCA + 8,50% a 12,40%	56	146.089	151.457
MRV	mar/23	Pró-soluto	DI + 0,54% e IPCA + 10,06%	21	142.742	160.523
MRV	mar/23	Pró-soluto	DI + 0,54% e IPCA + 10,06%	21	127.670	143.969
MRV	set/22	Pró-soluto	DI + 2,50% e IPCA + 10,64%	24	37.686	47.876
MRV	jun/22	Pró-soluto	DI + 2,50% e IPCA + 10,64%	25	34.049	56.136
MRV	jun/22	Pró-soluto	DI + 3,50% e IPCA + 9,00%	25	-	38.720
					2.527.738	2.034.761
Circulante					456.555	390.760
Não circulante					2.071.183	1.644.001
					2.527.738	2.034.761

Para certas operações de venda de recebíveis para as quais não houve desreconhecimento, o Grupo tem certas obrigações contratuais que devem ser cumpridas durante o período de vigência, tais como recomposição de fundo de reserva, obrigações de reembolso compulsório em casos de distratos, assim como aquisição de séries subordinadas.

Não existem outras garantias e avais além das mencionadas acima. E não existem obrigações contratuais que possam levar ao vencimento antecipado do passivo relacionado.

As demais informações referentes aos clientes não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 6 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

7. Estoques (Imóveis a comercializar)

	Consolidado		Individual	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
Imóveis em construção	3.924.738	3.839.505	1.814.067	1.773.610
Imóveis concluídos	139.038	150.455	61.157	71.451
Estoques de terrenos	4.333.014	4.341.474	2.315.481	2.557.819
Adiantamentos a fornecedores	113.675	91.616	78.052	62.829
Estoques de materiais	44.393	410	75	86
Total	8.554.858	8.423.460	4.268.832	4.465.795
Circulante	4.754.219	4.588.462	2.211.228	2.167.555
Não circulante	3.800.639	3.834.998	2.057.604	2.298.240
	8.554.858	8.423.460	4.268.832	4.465.795

Em 31 de março de 2024, do total do saldo consolidado de imóveis em construção e concluídos, R\$3.149.555 referem-se a projetos lançados e R\$914.221 referem-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R\$3.052.539 e R\$937.421 em 31 de dezembro de 2023, respectivamente).

Em 31 de março de 2024, 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\$857.944 e R\$521.760 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$832.491 e R\$532.822 em 31 de dezembro de 2023, 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 2024, o Grupo possui imóveis em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de financiamentos à construção que montam em R\$427.369 e R\$168.831 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$441.138 e R\$183.774 em 31 de dezembro de 2023, no Consolidado e Individual, respectivamente).

As demais informações referentes a estoques (imóveis a comercializar) não sofreram alterações significativas em relação às divulgadas na nota 7 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

- [1] Em fevereiro de 2021, a Companhia adquiriu participação societária adicional nesta controlada em conjunto atingindo 73,56% pelo valor de R\$62.868 representando 70.796.496 ações, sem configurar obtenção de controle. Os ativos líquidos da MRL foram avaliados a valor justo, desta forma, a transação gerou mais-valia de R\$26.132 e ágio adicional ao anteriormente registrado de R\$24.925. Da contraprestação transferida R\$21.171 (R\$18.813 líquidos de AVP), registrados na rubrica “contas a pagar por aquisição de investimento”, R\$7.057 foram pagos em maio de 2022 e R\$14.114 serão pagos em maio de 2024, 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\$33.591 (R\$32.574 líquidos de AVP) representando 44.778.181 ações, registrados na rubrica “outras contas a pagar” e sua contrapartida em “outros ativos não circulantes”, sendo R\$3.206 pagos em maio de 2022, R\$3.206 pagos em maio de 2023, ambos representando 14.442.164 ações, R\$6.412 e R\$20.767 a serem pagos em maio de 2024 e 2028, respectivamente, podendo a sua liquidação ser menor, uma vez que dependem da performance financeira da MRL. Em virtude de tais pagamentos, a Companhia alcançou participação de 82,70%. Estas transações geraram mais-valia de R\$6.521 e estorno do ágio anteriormente registrado de R\$6.836, devido à sua liquidação ter sido menor que o esperado, em função da performance financeira da MRL. O ágio é testado por *impairment* conforme requerido pelo CPC 01 - Redução ao valor recuperável de ativos (IAS 36).
- [2] Em dezembro de 2021, a Companhia assinou acordo de compra de ações a termo para aquisição da totalidade de participação nas quotas da Prime Incorporações e Construções S.A., em 04 entregas anuais de 2022 a 2025, sendo a primeira entrega em 30 de abril de 2022. Nesta primeira entrega de 1.535.620 ações equivalentes a 10,79% da participação, a Companhia desembolsou R\$36.021 atingindo participação de 68,67%, sem configurar obtenção de controle. Adicionalmente, no contexto deste acordo, pelo restante da participação adquirida representada por 4.882.660 ações, a Companhia registrou R\$44.741 (R\$35.363 líquidos de AVP) na rubrica “outras contas a pagar” e sua contrapartida em “outros ativos não circulantes”, sendo R\$14.414 pagos em maio de 2023, R\$14.441 e R\$15.886 a serem pagos em maio de 2024 e 2025, respectivamente, podendo a sua liquidação ser menor, uma vez que dependem da performance financeira da Prime. Em virtude de tais pagamentos, a Companhia alcançou participação de 78,30%. Os ativos líquidos da Prime foram avaliados a valor justo, desta forma, as transações geraram mais-valia de R\$6.833, ágio de R\$18.292 e outros ativos de R\$11.089. Da contraprestação transferida de R\$36.021, R\$34.256 foram pagos à vista e R\$1.765 serão pagos ao final da transação e estão registrados na rubrica “contas a pagar por aquisição de investimento”. O ágio é testado por *impairment* conforme requerido pelo CPC 01 - Redução ao valor recuperável de ativos (IAS 36).
- [3] Em 31 de março de 2024, foi eliminado resultado não realizado de R\$1.400 (R\$2.304 em 31 de dezembro de 2023) 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 2024, os valores restritos para distribuição montam em R\$278.534 (R\$234.545 em 31 de dezembro de 2023).

b) Segue abaixo movimentação dos investimentos:

	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Resultado de equivalência patrimonial	Outros	Saldos finais
Trimestre findo em 31 de março de 2024:					
Controladas em conjunto:					
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.					
Custo	(13.297)	-	(13.847)	-	(27.144)
Mais valia	8.514	-	(300)	-	8.214
Ágio	21.326	-	-	-	21.326
Total MRL	16.543	-	(14.147)	-	2.396
Prime Incorporações e Construções S.A.					
Custo	99.234	-	10.590	-	109.824
Mais valia	1.123	-	(69)	-	1.054
Ágio	18.292	-	-	-	18.292
Total Prime	118.649	-	10.521	-	129.170
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	2.619	(267)	(549)	-	1.803
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda.	4.473	(1.540)	(599)	-	2.334
SPEs e outras (38)	81.990	(3.449)	(1.456)	-	77.085
SCPs (34)	2.790	886	(1.045)	-	2.631
Total das controladas em conjunto	227.064	(4.370)	(7.275)	-	215.419
Eliminação de participações indiretas	(428.373)	-	(22.055)	50.783	(399.645)
Total das controladas em conjunto	(201.309)	(4.370)	(29.330)	50.783	(184.226)
Investimentos - Consolidado	281.424	(4.970)	(12.090)	21.963	286.327
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(482.733)	600	(17.240)	28.820	(470.553)
Total das controladas em conjunto	(201.309)	(4.370)	(29.330)	50.783	(184.226)
Controladas:					
MRV (US) Holdings Corporation [1]	1.063.607	7.405	(44.313)	31.818	1.058.517
MRV Construções Ltda.	30.163	-	117	-	30.280
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	75.722	-	(5.614)	(647)	69.461
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	102.172	(12.795)	3.867	-	93.244
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	171.638	(35.035)	16.674	-	153.277
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	177.050	(3.911)	86.894	-	260.033
SCPs (241)	410.306	(16.852)	(6.479)	-	386.975
SPEs e outras (513)	742.962	(71.949)	69.327	-	740.340
Juros capitalizados	238.145	-	(10.892)	43.344	270.597
Total das controladas	3.011.765	(133.137)	109.581	74.515	3.062.724
Total das controladas e controladas em conjunto	3.238.829	(137.507)	102.306	74.515	3.278.143
Investimentos - Individual	3.563.258	(147.970)	145.959	74.515	3.635.762
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(324.429)	10.463	(43.653)	-	(357.619)
Total das controladas e controladas em conjunto	3.238.829	(137.507)	102.306	74.515	3.278.143
Trimestre findo em 31 de março de 2023:					
Investimentos - Consolidado	191.366	(8.524)	(19.059)	37.240	201.023
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(421.256)	(17)	(5.661)	(5.753)	(432.687)
Total das controladas em conjunto	(229.890)	(8.541)	(24.720)	31.487	(231.664)
Investimentos - Individual	3.389.372	(103.089)	104.421	12.240	3.402.944
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(232.354)	1.990	(15.144)	-	(245.508)
Total das controladas e controladas em conjunto	3.157.018	(101.099)	89.277	12.240	3.157.436

[1] Outros refere-se substancialmente a ajustes de conversão de moeda.

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

	31/03/24						31/12/23					
	MRL	Prime	Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda	Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda	SPEs e outras (38)	SCPs (34)	MRL	Prime	Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda	Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda	SPEs e outras (38)	SCPs (34)
Ativo circulante	81.051	46.016	2.092	5.715	56.845	7.399	134.463	55.294	2.703	8.782	65.129	7.642
Ativo não circulante	534.564	426.170	3.081	6.960	185.875	(780)	481.744	399.209	3.318	7.420	187.647	5.229
	615.615	472.186	5.173	12.675	242.720	6.619	616.207	454.503	6.021	16.202	252.776	12.871
Passivo circulante	122.485	83.477	575	2.200	93.677	3.543	72.442	82.504	691	2.487	94.962	3.416
Passivo não circulante	525.952	248.449	1.824	5.807	70.423	3.828	559.843	245.264	1.301	4.769	68.604	3.523
Patrimônio líquido	(32.822)	140.260	2.774	4.668	78.620	(752)	(16.078)	126.735	4.029	8.946	89.210	5.932
	615.615	472.186	5.173	12.675	242.720	6.619	616.207	454.503	6.021	16.202	252.776	12.871
Participação total %	82,70	78,30	65,00	50,00	De 30 a 70	De 32 a 95	82,70	78,30	65,00	50,00	De 30 a 70	De 32 a 95

	1º trimestre de 2024						1º trimestre de 2023					
	MRL	Prime	Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda	Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda	SPEs e outras (38)	SCPs (34)	MRL	Prime	Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda	Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda	SPEs e outras (38)	SCPs (34)
Receita operacional líquida	-	-	20	324	16.426	(51)	-	-	(321)	4.014	16.083	13
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(875)	(1.405)	(12.099)	(461)	-	-	(198)	(3.627)	(6.826)	(1.929)
Receitas (despesas) operacionais	(2.887)	(4.631)	(24)	(202)	(6.550)	(1.279)	(3.196)	(4.310)	(43)	(464)	(10.934)	(1.118)
Resultado de equivalência patrimonial	(139)	23.783	-	-	-	-	7.185	34.219	-	-	-	-
Resultado financeiro	(13.718)	(5.627)	9	62	(1.612)	113	(10.302)	(4.672)	500	(77)	152	61
Imposto de renda e contribuição social	-	-	25	23	(79)	(1)	-	-	(22)	(76)	(322)	(33)
Resultado do exercício	(16.744)	13.525	(845)	(1.198)	(3.914)	(1.679)	(6.313)	25.237	(84)	(230)	(1.847)	(3.006)
Participação total %	82,70	78,30	65,00	50,00	De 30 a 70	De 32 a 95	78,44	68,67	65,00	50,00	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 2024 e 31 de dezembro de 2023, são como segue:

	Consolidado			
	31/03/24		31/12/23	
Empreendimentos conforme Lei nº 10.931/04 (Patrimônio de afetação)	11.600.761	44,75%	10.803.344	43,09%
Sociedades em Conta de Participação (SCPs)	337.801	1,30%	336.219	1,34%
Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)	347.708	1,34%	339.561	1,35%
Outras sociedades	8.382.360	32,34%	7.907.594	31,54%
Empreendimentos com segregação	20.668.630	79,73%	19.386.718	77,32%
Saldos sem segregação	5.253.999	20,27%	5.684.984	22,68%
Total do Consolidado	25.922.629	100,00%	25.071.702	100,00%

9. Propriedade para investimento

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

Descrição	Taxas médias anuais de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Custo líquido 31/03/24	Valor justo com mensuração de nível	Valor justo 31/03/24	Custo líquido 31/12/23
Edificações	2,56%	244.419	(2.868)	241.551	3	272.678	255.727
Obras em andamento		2.104.540	-	2.104.540		2.119.608	2.204.704
Estoque de terrenos		1.197.244	-	1.197.244	3	1.426.500	1.113.107
Direito de uso		94.448	-	94.448		94.448	99.590
Subtotal Resia		3.640.651	(2.868)	3.637.783		3.913.234	3.673.128
Obras em andamento		278.458	-	278.458	3	374.174	237.933
Estoque de terrenos		56.388	-	56.388		56.388	62.482
Subtotal Controladas		3.975.497	(2.868)	3.972.629		4.343.796	3.973.543
Obras em andamento		9.011	-	9.011	3	9.011	8.932
Estoque de terrenos		51.768	-	51.768		51.768	51.051
Subtotal Individual [1]		60.779	-	60.779		60.779	59.983
Edificações		244.419	-	244.419		272.678	255.727
Obras em andamento		2.392.009	(2.868)	2.389.141		2.502.793	2.451.569
Estoque de terrenos		1.305.400	-	1.305.400		1.534.656	1.226.640
Direito de uso		94.448	-	94.448		94.448	99.590
Total Consolidado [1]		4.036.276	(2.868)	4.033.408		4.404.575	4.033.526

[1] Mantidos ao custo, conforme mencionado na política de propriedades para investimento descrita na nota 2.2 (c) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

Em 31 de março de 2024, esta rubrica inclui encargos financeiros capitalizados, conforme detalhado na nota 12 (d), com saldo de R\$270.899 no Consolidado (R\$219.296 em 31 de dezembro de 2023).

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 mantidos ao custo por se tratar de aquisições recentes.

Projetos em construção

Resia: Calculado mediante a técnica de fluxos de caixa descontado, considerando taxas de vacância estimadas de 5,00% e taxa de desconto e de capitalização entre 5,00% e 5,77% a.a.

Luggo: Calculado mediante a técnica de abordagem de mercado, em consonância substancialmente com o 'Acordo de Investimentos' assinado com a Brookfield Asset Management para compra destes empreendimentos.

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 2024 e de 2023 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	4.033.526	4.096.163	59.983	131.394
Adições	198.152	421.814	1.024	5.908
Transferências de (PPI para estoque) estoque para PPI	-	(43.761)	-	(43.761)
Transferências para controladas	-	-	-	(22.027)
Transferências para ativos não circulantes mantidos para venda	(350.226)	(539.733)	-	-
Juros capitalizados (nota 12 (d))	38.869	11.692	-	-
Depreciação	(3.070)	-	(228)	-
Ajuste de conversão de moeda	116.157	(95.161)	-	-
Saldo final	4.033.408	3.851.014	60.779	71.514

Ativos não circulantes mantidos para venda

A movimentação da propriedade para investimento, classificada como ativos não circulantes mantidos para venda é como segue:

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2024	2023
Saldo inicial	891.196	-
Transferências de propriedades para investimento	350.226	539.733
Adições	5.764	-
Juros capitalizados (nota 12 (d))	5.318	-
Ajuste de conversão de moeda	31.774	(12.042)
Saldo final [1]	1.284.278	527.691

[1] Em 31 de março de 2024, o valor justo deste grupo de ativos monta em R\$1.516.871 e são compostos pelos empreendimentos *Tributary*, *Resia Dallas West*, *Village at Old Cutler* e *Communities of Marvida*, todos da controlada Resia.

As demais informações referentes às propriedades para investimento não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 9 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

10. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os trimestres findos em 31 de março de 2024 e de 2023 é como segue:

Consolidado	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfe-rência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Trimestre findo em 31 de março de 2024:							
<u>Custo:</u>							
Direito de uso		271.146	7.804	(8.626)	-	3.313	273.637
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		57.396	2.174	(14)	571	158	60.285
Aeronaves e veículos em uso		48.988	-	-	-	1	48.989
Máquinas e equipamentos		902.051	37.798	(874)	139	4.271	943.385
Móveis e utensílios		5.354	115	(17)	(139)	81	5.394
Equipamentos e instalações de informática		9.371	785	-	-	85	10.241
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		121.856	999	(215)	75	-	122.715
Obras em andamento		10.237	7.703	(82)	(646)	28	17.240
Total Custo		1.426.399	57.378	(9.828)	-	7.937	1.481.886
<u>Depreciação acumulada:</u>							
Direito de uso	Diversos	69.651	6.674	-	-	161	76.486
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	12,03%	41.674	1.645	(12)	-	59	43.366
Aeronaves e veículos em uso	10,02%	5.768	881	-	-	1	6.650
Máquinas e equipamentos	12,71%	268.275	8.777	(373)	-	708	277.387
Móveis e utensílios	10,00%	3.681	115	(17)	-	38	3.817
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	6.791	252	-	-	54	7.097
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	51.400	6.007	(195)	-	-	57.212
Total da depreciação acumulada		447.240	24.351	(597)	-	1.021	472.015
Total do imobilizado líquido		979.159	33.027	(9.231)	-	6.916	1.009.871
Trimestre findo em 31 de março de 2023:							
Total do imobilizado líquido		778.390	30.046	(925)	-	(3.522)	803.989

Individual	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfe-rência	Saldo final
Trimestre findo em 31 de março de 2024:						
<u>Custo:</u>						
Direito de uso		164.321	-	-	-	164.321
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		47.055	-	(14)	571	47.612
Aeronaves e veículos em uso		48.947	-	-	-	48.947
Máquinas e equipamentos		761.821	37.228	(813)	220	798.456
Móveis e utensílios		2.644	105	(17)	-	2.732
Equipamentos e instalações de informática		5.670	8	-	-	5.678
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		57.440	158	(105)	(1.321)	56.172
Obras em andamento		3.924	1.733	-	361	6.018
Total Custo		1.091.822	39.232	(949)	(169)	1.129.936
<u>Depreciação acumulada:</u>						
Direito de uso	Diversos	64.475	4.237	-	-	68.712
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	12,03%	36.082	1.246	(12)	-	37.316
Aeronaves e veículos em uso	10,02%	5.728	881	-	-	6.609
Máquinas e equipamentos	12,71%	242.113	8.691	(343)	-	250.461
Móveis e utensílios	10,00%	2.488	2	(17)	-	2.473
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	4.669	108	-	-	4.777
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	29.381	2.857	(105)	(149)	31.984
Total da depreciação acumulada		384.936	18.022	(477)	(149)	402.332
Total do imobilizado líquido		706.886	21.210	(472)	(20)	727.604
Trimestre findo em 31 de março de 2023:						
Total do imobilizado líquido		611.267	25.705	(893)	-	636.079

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 2023.

11. Intangível

A movimentação do intangível para os trimestres findos em 31 de março de 2024 e de 2023 é como segue:

Consolidado	Saldo inicial	Adição	Trans-ferência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Trimestre findo em 31 de março de 2024:					
Custo:					
Software desenvolvido internamente	332.550	1.362	308	457	334.677
Licença de uso de software	57.249	-	-	-	57.249
Intangível em desenvolvimento	37.354	10.770	(308)	-	47.816
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	24.000
Total Custo	451.153	12.132	-	457	463.742
Amortização acumulada:					
Software desenvolvido internamente	214.613	11.566	-	162	226.341
Licença de uso de software	56.534	180	-	-	56.714
Total amortização acumulada	271.147	11.746	-	162	283.055
Total Intangível	180.006	386	-	295	180.687
Trimestre findo em 31 de março de 2023:					
Total Intangível	181.082	(1.138)	-	(132)	179.812

Individual	Saldo inicial	Adição	Trans-ferência	Saldo final
Trimestre findo em 31 de março de 2024:				
Custo:				
Software desenvolvido internamente	314.318	-	175	314.493
Licença de uso de software	57.245	-	-	57.245
Intangível em desenvolvimento	36.368	10.572	(175)	46.765
Marcas e patentes	24.000	-	-	24.000
Total Custo	431.931	10.572	-	442.503
Amortização acumulada:				
Software desenvolvido internamente	207.136	10.711	-	217.847
Licença de uso de software	56.529	180	-	56.709
Total amortização acumulada	263.665	10.891	-	274.556
Total Intangível	168.266	(319)	-	167.947
Trimestre findo em 31 de março de 2023:				
Total Intangível	173.006	(1.361)	-	171.645

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

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 2023.

12. Empréstimos, financiamentos e debêntures

(a) Empréstimos, financiamentos e debêntures

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023 é como segue:

Modalidade	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31/03/24			31/12/23
				Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:							
Debênture - 11ª emissão - 3ª série	R\$	09/23 e 09/24	IPCA + 6,47%	88.454	-	88.454	85.732
Debênture - 12ª emissão - 2ª série	R\$	07/24 e 07/25	DI + 1,79%	27.105	25.650	52.755	54.817
Debênture - 13ª emissão (CRI)	R\$	03/24 a 09/24	DI + 0,83%	100.406	-	100.406	121.808
Debênture - 14ª emissão (CRI)	R\$	05/24	100,4% DI + 0,28%	373.304	-	373.304	363.731
Debênture - 15ª emissão	R\$	11/22 a 11/25	DI + 1,19%	81.077	75.000	156.077	151.697
Debênture - 16ª emissão	R\$	04/23 a 04/25	DI + 1,69%	37.496	33.333	70.829	68.770
Debênture - 18ª emissão	R\$	08/25	DI + 2,54%	5.896	500.000	505.896	524.706
Debênture - 19ª emissão (CRI) [1]	R\$	04/29 a 04/31	IPCA + 5,87%	11.530	463.322	474.852	453.791
Debênture - 21ª emissão (CRI) [1]	R\$	02/28 e 02/29	IPCA + 6,92%	6.334	737.039	743.373	748.536
Debênture - 22ª emissão - 1ª série (CRI) [1]	R\$	09/28 a 09/30	IPCA + 8,48%	924	357.326	358.250	350.747
Debênture - 22ª emissão - 2ª série (CRI) [1]	R\$	09/30 a 09/32	IPCA + 8,68%	557	200.949	201.506	201.499
Debênture - 23ª emissão	R\$	06/25	DI + 3,41%	-	107.799	107.799	104.490
Debênture - 24ª emissão - 1ª série (CRI)	R\$	12/27	110,5% DI + 0,65%	1.051	32.768	33.819	32.863
Debênture - 24ª emissão - 2ª série (CRI)	R\$	12/27 e 12/28	DI + 1,86%	2.112	65.292	67.404	65.483
Debênture - 24ª emissão - 3ª série (CRI) [1]	R\$	12/28	13,38%	7.664	239.088	246.752	239.765
Debênture - 24ª emissão - 4ª série (CRI)	R\$	12/29	IPCA + 7,25%	1.109	63.972	65.081	63.060
Debênture - 25ª emissão	R\$	03/28 e 03/29	DI + 1,87%	141	300.000	300.141	-
(-) Custo de captação				(14.428)	(68.520)	(82.948)	(84.712)
Total de debêntures e CRI - Individual				730.732	3.133.018	3.863.750	3.546.783
Financiamento à construção	R\$	12/23 a 02/28	TR + 8,52%	39.936	381.888	421.824	342.473
Financiamento à construção	R\$	10/24 a 06/27	DI + 2,13%	578	27.476	28.054	78.918
Financiamento à construção	R\$	11/24 a 10/26	Poupança + 3,86%	17.144	36.799	53.943	62.118
Financiamento à construção	R\$	07/24 a 01/27	TLP + 2,73%	54.460	100.000	154.460	156.801
Notas comerciais - 1ª emissão	R\$	08/24 a 05/25	DI + 3,50%	-	-	-	152.736
(-) Custo de captação				-	-	-	(819)
Total empréstimos e financiamentos - Individual				112.118	546.163	658.281	792.227
Total Individual				842.850	3.679.181	4.522.031	4.339.010
Controladas:							
Debênture - 3ª emissão - Urba (CRI)	R\$	03/24	DI + 1,10%	-	-	-	60.054
Debênture - 4ª emissão - Urba	R\$	04/23 a 04/25	DI + 1,71%	14.998	13.334	28.332	27.508
Debênture - 5ª emissão - Urba	R\$	04/27	DI + 2,02%	4.453	80.000	84.453	81.948
Debênture - 6ª emissão - Urba	R\$	05/25	DI + 3,71%	5.375	110.000	115.375	111.715
Debênture - 7ª emissão - Urba	R\$	03/28 e 03/29	DI + 2,01%	171	120.000	120.171	-
(-) Custo de captação				(1.504)	(1.254)	(2.758)	(2.411)
Total de debêntures e CRI - Controladas				23.493	322.080	345.573	278.814
Project loans	US\$	02/25	Libor + 2,75%	-	-	-	226.718
Project loans	US\$	11/25	WSJ Prime + 0,35%	-	106.219	106.219	66.093
Project loans	US\$	03/25 e 04/26	5,88% e 11,50%	266.287	23.952	290.239	259.634
Project loans	US\$	06/24 a 01/26	Sofr + 2,25% a 7,00%	74.873	331.903	406.776	319.129
Project loans	US\$	04/25 a 02/26	Bsby + 2,25% e 2,35%	-	352.062	352.062	316.147
Loan agreements [2]	US\$	02/25 a 02/26	3,80% a 4,37%	539.460	649.506	1.188.966	1.181.161
Loan agreements	US\$	11/25	WSJ Prime + 0,35%	-	41.158	41.158	-
Financiamento à construção	R\$	04/22 a 04/28	TR + 8,48%	47.070	422.124	469.194	416.922
Financiamento à construção - Urba	R\$	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	5.359	10.025	15.384	15.795
Financiamento à construção	R\$	04/23 a 12/27	DI + 2,34%	37.730	49.430	87.160	122.498
Financiamento à construção - Urba	R\$	04/23 a 12/27	DI + 2,43%	8.825	13.122	21.947	21.446
Financiamento à construção	R\$	12/24 a 09/26	Poupança + 4,12%	2.429	11.370	13.799	22.208
Financiamento à construção	R\$	07/24 a 01/27	TLP + 2,40%	62.024	155.374	217.398	264.029
(-) Custo de captação				(1.214)	(889)	(2.103)	(2.333)
Total empréstimos e financiamentos - Controladas				1.042.843	2.165.356	3.208.199	3.229.447
Total Controladas				1.066.336	2.487.436	3.553.772	3.508.261
Total Consolidado				1.909.186	6.166.617	8.075.803	7.847.271

[1] 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).

[2] Conforme mencionado na nota 25 (b), para esta operação, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos de swap, com o objetivo de vincular os juros destas operações, originalmente atreladas ao dólar mais spread fixo, ao DI.

Empréstimos e financiamentos - Ativos não circulantes mantidos para venda

A movimentação dos empréstimos, financiamentos e debêntures, classificados como ativos não circulantes mantidos para venda é como segue:

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2024	2023
Saldo inicial	480.029	-
Transferências de empréstimos e financiamentos	194.174	325.145
Captações	14.691	-
Juros provisionados	8.621	-
Pagamento de encargos financeiros	(9.824)	-
Ajuste de conversão de moeda	17.233	(7.254)
Saldo final	704.924	317.891

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 - 11ª emissão	3ª	12.120	09/17	Anual	Anual	09/23 e 09/24	IPCA + 6,45%	IPCA + 6,47%
Debênture - 12ª emissão	2ª	5.130	08/18	Anual	Semestral	07/24 e 07/25	DI + 1,70%	DI + 1,79%
Debênture - 13ª emissão (CRI)	Única	300.000	03/19	Semestral	Trimestral	03/24 a 09/24	100% DI	DI + 0,83%
Debênture - 14ª emissão (CRI)	Única	360.000	06/19	Parcela única	Semestral	05/24	100,4% DI	100,4% DI + 0,28%
Debênture - 15ª emissão	Única	300.000	11/19	Anual	Semestral	11/22 a 11/25	DI + 1,06 %	DI + 1,19%
Debênture - 16ª emissão	Única	100.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	DI + 1,50 %	DI + 1,69%
Debênture - 18ª emissão	Única	500.000	08/20	Parcela única	Semestral	08/25	DI + 2,40 %	DI + 2,54%
Debênture - 19ª emissão (CRI)	Única	400.000	04/21	Anual	Semestral	04/29 a 04/31	IPCA + 5,43%	IPCA + 5,87%
Debênture - 21ª emissão (CRI)	Única	700.000	02/22	Anual	Semestral	02/28 e 02/29	IPCA + 6,60%	IPCA + 6,92%
Debênture - 22ª emissão (CRI)	1ª	347.928	09/22	Anual	Semestral	09/28 a 09/30	IPCA + 6,48%	IPCA + 8,48%
Debênture - 22ª emissão (CRI)	2ª	202.072	09/22	Anual	Semestral	09/30 a 09/32	IPCA + 6,74%	IPCA + 8,68%
Debênture - 23ª emissão	Única	97.380	06/23	Parcela única	Parcela única	06/25	DI + 2,20 %	DI + 3,41%
Debênture - 24ª emissão (CRI)	1ª	32.768	12/23	Parcela única	Semestral	12/27	110,5% DI	110,5% DI + 0,65%
Debênture - 24ª emissão (CRI)	2ª	65.292	12/23	Anual	Semestral	12/27 e 12/28	DI + 1,25%	DI + 1,86%
Debênture - 24ª emissão (CRI)	3ª	239.088	12/23	Parcela única	Semestral	12/28	12,60%	13,38%
Debênture - 24ª emissão (CRI)	4ª	62.852	12/23	Parcela única	Semestral	12/29	IPCA + 6,69%	IPCA + 7,25%
Debênture - 25ª emissão	Única	300.000	03/24	Anual	Semestral	03/28 e 03/29	DI + 1,70%	DI + 1,87%
Debênture - 4ª emissão - Urba	Única	40.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	DI + 1,50%	DI + 1,71%
Debênture - 5ª emissão - Urba	Única	80.000	04/22	Parcela única	Semestral	04/27	DI + 1,75%	DI + 2,02%
Debênture - 6ª emissão - Urba	Única	110.000	05/23	Parcela única	Semestral	05/25	DI + 2,65%	DI + 3,71%
Debênture - 7ª emissão - Urba	Única	120.000	03/24	Anual	Semestral	03/28 e 03/29	DI + 1,85%	DI + 2,01%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	04/22 a 04/28	TR + 8,50%	TR + 8,50%
Financiamento à construção - Urba	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	TR + 9,30%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	04/23 a 12/27	DI + 2,24%	DI + 2,24%
Financiamento à construção - Urba	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	04/23 a 12/27	DI + 2,43%	DI + 2,43%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	11/24 a 10/26	Poupança + 3,99%	Poupança + 3,99%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Diversos	07/24 a 01/27	TLP + 2,56%	TLP + 2,56%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Parcela única	06/24 a 01/26	Sofr + 2,25% a 7,00%	Sofr + 2,25% a 7,00%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Mensal	03/25 e 04/26	5,88% e 11,50%	5,88% e 11,50%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Parcela única	04/25 a 02/26	Bsby + 2,25% e 2,35%	Bsby + 2,25% e 2,35%
Project loans	-	-	03/23	Parcela única	Parcela única	11/25	WSJ Prime + 0,35%	WSJ Prime + 0,35%
Loan agreements	-	-	Diversos	Parcela única	Semestral	02/25 a 02/26	3,80% a 4,37%	3,80% a 4,37%
Loan agreements	-	-	Diversos	Parcela única	Mensal	11/25	WSJ Prime + 0,35%	WSJ Prime + 0,35%

A 13ª, 14ª, 19ª, 21ª, 22ª e 24ª emissão de debêntures da Companhia 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 2024 são como segue:

Modalidade	Moeda	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
Debênture - 25ª emissão	R\$	03/24	Anual	Semestral	03/28 e 03/29	DI + 1,70%	300.000
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	12/23 a 05/28	TR + 8,52%	195.800
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	12/24 a 06/27	DI + 2,13%	10.952
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	01/25 a 12/26	Poupança + 3,86%	4.854
Total - Individual							511.606
Debênture - 7ª emissão - Urba	R\$	03/24	Anual	Semestral	03/28 e 03/29	DI + 1,85%	120.000
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	04/22 a 10/28	TR + 8,48%	248.546
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	12/23 a 03/27	DI + 2,34%	11.328
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	04/25 a 02/27	Poupança + 4,12%	1.681
Financiamento à construção - Urba	R\$	Diversos	Diversos	Mensais	01/24 a 04/27	DI + 2,52%	1.960
Project loans	US\$	03/24	Parcela única	Parcela única	04/26	10,97%	24.758
Project loans	US\$	Diversos	Parcela única	Parcela única	05/25 a 01/26	Sofr + 2,25% a 2,90%	75.837
Project loans	US\$	Diversos	Parcela única	Parcela única	07/25 e 02/26	Bsby + 2,25%	34.581
Loan agreements	US\$	Diversos	Parcela única	Parcela única	11/25	WSJ Prime + 0,35%	6.437
Total - Controladas							525.128
Total - Consolidado							1.036.734

(*) 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	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	7.847.270	7.429.176	4.339.010	4.312.171
Captações	1.022.043	1.201.910	511.606	238.346
Juros provisionados	206.257	212.133	133.510	155.717
Ajuste ao valor justo	10.288	(2.974)	10.288	(2.974)
Custo na captação de recursos	(5.769)	-	(2.189)	-
Amortização do custo na captação de recursos	6.222	2.997	4.772	2.439
Pagamento de principal	(724.219)	(511.066)	(362.933)	(157.881)
Pagamento de encargos financeiros	(167.308)	(183.871)	(112.033)	(139.344)
Transferência para ativo não circulante mantido para venda	(194.174)	(325.145)	-	-
Ajuste de conversão de moeda	75.193	(61.778)	-	-
Saldo final	8.075.803	7.761.382	4.522.031	4.408.474

Durante o trimestre findo em 31 de março de 2024, a Companhia quitou antecipadamente:

- Financiamentos à construção no valor de R\$152.288, que apresentavam vencimentos entre março de 2024 a dezembro de 2027, sujeitos a taxas contratuais de TR + 8,30% a 8,91% a.a., DI + 2,08% a 2,67% a.a., Poupança + 3,32% a 5,00% a.a. e TLP + 3,15% a.a.
- Notas comerciais - 1ª emissão, no valor de R\$152.494, que apresentavam vencimentos entre abril de 2024 a maio de 2025, sujeitos a taxas contratuais de DI + 2,95% a.a.

(b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de março de 2024 são como segue:

	Consolidado						
	Debêntures	CRI	Financiamento à construção	Project loans	Loan agreements	Ativos não circulantes mantidos para venda	Total
Real / aval	-	-	-	690.724	1.230.124	176.231	2.097.079
Real / direitos creditórios	-	-	1.111.305	464.572	-	528.693	2.104.570
Sem garantias	1.630.282	2.664.747	371.858	-	-	-	4.666.887
Total (*)	1.630.282	2.664.747	1.483.163	1.155.296	1.230.124	704.924	8.868.536

(*) Valor de empréstimos, financiamentos e debêntures não considerados 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).

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

Garantias, fianças e avais	Início	Vencimento	Valor
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	04/20	04/25	42.498
	03/21	03/26	117.337
	09/21	09/26	169.888
	04/22	04/27	105.566
	05/23	05/25	94.398
	12/23	12/26	123.945
Prime Incorporações e Construções S.A.	06/19	06/24	51.518
	09/21	09/26	210.764
	04/22	04/27	52.783
			968.697

(c) Vencimentos

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
12 meses	2.631.256	1.863.488	857.278	921.342
13 a 24 meses	2.913.564	2.675.749	989.478	1.032.096
25 a 36 meses	594.755	1.525.343	267.796	269.669
37 a 48 meses	774.249	293.530	596.085	144.715
Após 48 meses	1.954.712	2.059.465	1.894.342	2.056.719
Total	8.868.536	8.417.575	4.604.979	4.424.541

(d) Alocação dos encargos financeiros

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2024	2023	2024	2023
Encargos financeiros brutos (*)	233.179	233.365	146.846	170.073
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	(95.157)	(105.545)	(32.604)	(48.575)
Propriedade para investimento	(44.187)	(11.692)	-	-
Participações em investidas	-	-	(43.437)	(33.061)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	93.835	116.128	70.805	88.437
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	1.051.787	756.195	770.967	658.898
Ajuste de conversão de moeda	7.416	(1.702)	-	-
Encargos financeiros capitalizados	139.344	117.237	76.041	81.636
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(67.585)	(62.691)	(41.640)	(37.809)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(2.119)	-	(2.119)	-
Resultado de equivalência patrimonial (nota 8)	-	-	(10.892)	(9.053)
Saldo final	1.128.843	809.039	792.357	693.672
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	857.944	744.274	521.760	494.972
Participações em investidas	-	-	270.597	198.700
Propriedade para investimento	270.899	64.765	-	-
	1.128.843	809.039	792.357	693.672

(*) Inclui juros de empréstimos, financiamentos e debêntures, ganhos ou perdas nas operações com *swaps* e outras tarifas bancárias.

No trimestre findo em 31 de março de 2024, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 12,20% a.a. (14,75% a.a. no mesmo período de 2023).

(e) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

Algumas debêntures e empréstimos têm obrigações que se referem à manutenção de índices financeiros, apurados e revisados trimestralmente pelo Agente Fiduciário conforme segue:

Descrição	Índice requerido
(Dívida líquida + imóveis a pagar) / Patrimônio líquido	Menor que 0,65
(Receíveis + receita a apropriar + estoques) / (Dívida líquida + imóveis a pagar + custo a apropriar)	Maior que 1,6 ou menor que 0

- Dívida líquida para a 11ª, 12ª e 14ª emissão de debêntures do Grupo, corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total, excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da Resia denominados *Construction Loans* e *Permanent Loans* (coletivamente denominados *Project Loans*), os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;
- Dívida líquida para a 18ª, 19ª, 21ª, 22ª, 23ª, 24ª, 25ª, 5ª (Urba), 6ª (Urba) e 7ª (Urba) emissão de debêntures do Grupo, corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total, excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da Resia denominados *Construction Loans* e *Permanent Loans* (coletivamente denominados *Project Loans*) e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;
- Dívida líquida para a 13ª emissão de debêntures do Grupo, corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total, excluídos os financiamentos à construção, os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FI-FGTS, os financiamentos da Resia denominados *Permanent Loans* contanto que estes não possuam fiança da Resia e/ou MRV, e os financiamentos da Resia denominados de *Construction Loans*, e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.
- Imóveis a pagar corresponde ao somatório da conta “contas a pagar por aquisição de terrenos” no passivo circulante e no passivo não circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta, se houver.
- Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.
- Recebíveis correspondem à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo, refletidos nas demonstrações financeiras.
- Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.
- Estoques correspondem aos valores apresentados nas contas “imóveis a comercializar”, no ativo circulante e não circulante, do balanço patrimonial.
- Custo a apropriar corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Em 31 de março de 2024, o Grupo se encontrava em conformidade com as cláusulas restritivas dos seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

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 2023.

13. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
INCC	254.787	286.499	96.788	118.468
IGP-M	38.497	39.791	38.497	39.155
IPCA	203.316	252.456	51.136	83.859
Outros indexadores	370.345	349.113	212.771	203.475
Não remunerados	2.537.827	2.568.709	1.272.384	1.397.416
Ajuste a valor presente	(70.539)	(77.660)	(37.665)	(43.931)
Total	3.334.233	3.418.908	1.633.911	1.798.442
Circulante	895.914	898.135	363.344	367.719
Não circulante	2.438.319	2.520.773	1.270.567	1.430.723
	3.334.233	3.418.908	1.633.911	1.798.442

Em 31 de março de 2024, do total das contas a pagar de terrenos, R\$2.326.917 no Consolidado e R\$1.185.291 no Individual, refere-se a permuta financeira (R\$2.362.538 e R\$1.306.552 em 31 de dezembro de 2023, no Consolidado e Individual, respectivamente).

Alguns fornecedores de terrenos cederam seus recebíveis a instituições financeiras, havendo, em alguns casos, alterações nas condições originais do passivo quando da efetivação da operação, na taxa de juros e prazos de pagamento, sendo que do total do contas a pagar por aquisição de terrenos em 31 de março de 2024, R\$631.726 (R\$640.394 em 31 de dezembro de 2023) refere-se a este tipo de operações nas quais a instituição financeira tornou-se credora destes valores, sendo mantidos os referidos saldos na rubrica original de 'contas a pagar por aquisição de terrenos', por entender que estas contas a pagar já possuem natureza de passivo oneroso e são considerados para fins de cálculo dos índices financeiros requeridos nos contratos de financiamento (vide nota 12 (e)). Estes saldos se encontram indexados substancialmente à taxa DI, INCC e ao IPCA + 0% a 11% a.a., sendo que do total, R\$298.822 (R\$300.329 em 31 de dezembro de 2023) referem-se a permuta financeira pelo fato dos credores fazerem jus ao recebimento de parcela do valor geral de vendas dos empreendimentos a serem incorporados, caso esta supere os valores calculados com base na remuneração mínima acordada.

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 2024, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$879.004 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\$1.011.399 em 31 de dezembro de 2023).

A movimentação das contas a pagar por aquisição de terrenos no consolidado é como segue:

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2024	2023
Saldo inicial	3.418.908	4.292.641
Adições	184.461	151.988
Distratos	(39.729)	(501.836)
Pagamentos	(234.045)	(252.258)
Juros e AVP	4.638	16.967
Saldo final	3.334.233	3.707.502

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
12 meses	895.914	898.135	363.344	367.719
13 a 24 meses	1.264.894	1.213.690	313.379	347.495
25 a 36 meses	324.214	416.851	237.376	321.517
37 a 48 meses	233.103	233.857	195.419	188.557
Após 48 meses	616.108	656.375	524.393	573.154
Total	3.334.233	3.418.908	1.633.911	1.798.442

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 2023.

14. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
Adiantamentos por recebimentos	211.326	202.701	100.058	103.690
Adiantamentos por permutas	225.188	245.926	134.869	149.394
	436.514	448.627	234.927	253.084
Circulante	248.232	290.165	117.217	170.857
Não circulante	188.282	158.462	117.710	82.227
	436.514	448.627	234.927	253.084

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 2024, do total de adiantamentos por permutas, R\$94.402 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\$101.301 em 31 de dezembro de 2023).

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
12 meses	248.232	290.165	117.217	170.857
13 a 24 meses	107.421	96.145	62.160	50.440
Após 24 meses	80.861	62.317	55.550	31.787
Total	436.514	448.627	234.927	253.084

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	31/03/24	31/12/23
12 meses	631.030	720.086
13 a 24 meses	-	10.076
	631.030	730.162

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 2023.

15. Obrigações sociais e trabalhistas

	Consolidado		Individual	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
Salários e ordenados	35.321	33.963	15.518	15.966
Encargos sociais	26.837	26.491	10.752	12.001
Provisão de férias, 13º salário e encargos	112.182	94.759	53.683	47.156
Provisão para PLR de empregados e administradores	55.463	67.491	38.000	38.000
Outros	1.769	1.831	1.077	1.065
Total	231.572	224.535	119.030	114.188

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 2023.

16. Obrigações fiscais

	Consolidado		Individual	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
Imposto de renda e contribuição social	12.740	30.078	3.482	4.503
PIS e COFINS a recolher	89.405	91.972	76.650	74.098
Impostos e contribuições retidos de terceiros	14.244	15.179	6.717	7.217
Impostos e contribuições retidos sobre salários	9.010	13.693	6.841	10.356
Outros	5.654	2.338	(49)	(251)
Total	131.053	153.260	93.641	95.923

Em 31 de março de 2024, o montante de impostos a recuperar provenientes, essencialmente, dos créditos dos custos incorridos de unidades (PIS e COFINS) e aplicações financeiras (IRRF) foi de R\$149.963 e R\$105.628 no Consolidado e no Individual, respectivamente (R\$137.821 e R\$102.358 em 31 de dezembro de 2023), classificados na rubrica “Tributos a recuperar”, no ativo circulante.

17. Provisão para manutenção de imóveis

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	278.504	243.841	135.634	127.930
Adições	30.158	33.693	12.261	17.095
Baixas	(19.042)	(26.037)	(10.793)	(15.582)
Saldo final	289.620	251.497	137.102	129.443
Circulante	80.962	59.010	43.886	34.426
Não circulante	208.658	192.487	93.216	95.017
	289.620	251.497	137.102	129.443

Foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes a 2,20% do custo de construção em 31 de março de 2024 e de 31 de dezembro de 2023.

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 2023.

18. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A movimentação das provisões é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Reversões	Pagamentos	Atualização monetária	Saldo final
Consolidado:						
Cíveis	57.080	29.592	(3.568)	(24.612)	2.338	60.830
Trabalhistas	50.918	7.335	(1.419)	(8.721)	2.257	50.370
Outros	452	495	(4)	(340)	20	623
Total - 1º trimestre de 2024	108.450	37.422	(4.991)	(33.673)	4.615	111.823
Total - 1º trimestre de 2023	72.829	42.127	(3.550)	(35.732)	3.253	78.927
Individual:						
Cíveis	29.860	16.017	(1.361)	(12.938)	1.233	32.811
Trabalhistas	43.105	6.265	(1.346)	(7.839)	1.922	42.107
Outros	341	480	-	(323)	15	513
Total - 1º trimestre de 2024	73.306	22.762	(2.707)	(21.100)	3.170	75.431
Total - 1º trimestre de 2023	49.715	25.559	(1.509)	(20.953)	2.237	55.049

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			
	31/03/24		31/12/23		31/03/24		31/12/23	
	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis
Cíveis	16.941	2.186	17.383	2.148	9.614	1.245	9.920	1.267
Trabalhistas	2.707	838	2.688	805	1.798	575	1.786	562
Outras	1.464	23	1.433	24	1.149	18	1.122	18
Total	21.112	3.047	21.504	2.977	12.561	1.838	12.828	1.847

Conforme demonstrado acima, a principal composição das causas em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023 e das adições dos períodos findos naquelas datas é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:

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

Os processos cíveis, trabalhistas, tributários e de outras naturezas considerados pelos assessores legais do Grupo como de probabilidade de perda possível, montam em R\$662.344 e R\$502.024 no Consolidado e Individual, respectivamente, em 31 de março de 2024 (R\$642.907 e R\$492.174 em 31 de dezembro de 2023, no Consolidado e Individual, respectivamente). O referido montante em 31 de março de 2024, inclui dois autos de infração para a cobrança de IRPJ e CSLL relativos aos anos de 2016 e 2017, no valor total de R\$186.944, que foram lavrados contra a Companhia em 14 de julho de 2020, tendo como objeto os parâmetros para a determinação do lucro real e da base de cálculo da CSLL. Os assessores legais da Companhia, levando em consideração os fundamentos apresentados nas autuações e, principalmente, a legislação aplicável ao tema, classificam a probabilidade de êxito referente aos processos administrativos como possível. Em fevereiro de 2021, o recurso apresentado pela Companhia foi enviado ao Conselho de Administração de Recursos Fiscais (CARF) e a Companhia entende que é provável que a autoridade fiscal aceite o tratamento fiscal por ela adotado. Para esses processos, classificados como de probabilidade de perda possível, 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 2023.

19. Partes relacionadas

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
Equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	41.113	50.577	-	-	40.994	50.496	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPes	[6]	53.597	51.691	-	-	1.549.343	1.351.942	-	-
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[7]	-	-	-	-	-	8.341	-	-
Controladas em conjunto									
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	704	811	-	-	704	811	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	33.299	32.992	-	-	17.997	17.607	-	-
Outros ativos									
Investidas									
SCPs e SPes	[8]	7.684	1.201	-	-	55.294	41.634	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporação e Construções S.A.	[8]	318	393	-	-	259	317	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[8]	359	242	-	-	353	60	-	-
Prime Incorporações e Construções S.A.	[22]	14.795	14.795	-	-	14.795	14.795	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	272	107	-	-	48	8	-	-
Acionista controlador	[9]	18.943	18.605	-	-	18.943	18.605	-	-
Fornecedores									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	-	-	32.033	34.986
Controladas em conjunto									
Mil Aviação Ltda.	[25]	-	-	194	420	-	-	194	420
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	3	5	-	-	1	3
Radio Itatiaia Ltda.	[17]	-	-	50	100	-	-	50	100
Novus Midia S.A.	[17]	-	-	-	524	-	-	-	524
Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.	[23]	-	-	-	685	-	-	-	685
Contas a pagar por aquisição de terrenos									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[18]	-	-	312.858	331.112	-	-	154.771	161.301
Contas a pagar por aquisição de investimento									
Outras partes relacionadas									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[11]	-	-	12.705	13.244	-	-	-	-
Obrigações com empresas ligadas (Outros passivos)									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[12]	-	-	128.701	80.075	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[12]	-	-	167.405	107.222	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[12]	-	-	6.979	6.884	-	-	-	-
Costellis International Limited	[16]	-	-	24.723	24.723	-	-	24.723	24.723
Passivo de arrendamento (Outros passivos)									
Outras partes relacionadas									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações	[13]	-	-	91.533	92.505	-	-	89.065	90.001
Outros passivos									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[20]	-	-	7.843	9.135	-	-	7.843	9.135
Banco Inter S.A.	[24]	-	-	90.628	49.900	-	-	90.628	49.900

	Consolidado				Individual			
	Receita		Custo / despesa		Receita		Custo / despesa	
	1º trimestre de		1º trimestre de		1º trimestre de		1º trimestre de	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Receita operacional líquida								
Receitas de serviços de construção								
Controladas								
MRV Construções Ltda.	[2]	824	484	-	-	-	-	-
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados								
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados								
Controladas								
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	-	-	69.121 68.677
Despesas operacionais								
Despesas com vendas								
Outras partes relacionadas								
Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.	[23]	-	-	2.014	1.934	-	-	2.014 1.934
Despesas gerais e administrativas								
Controladas em conjunto								
Mil Aviação Ltda.	[25]	-	-	1.018	-	-	-	1.018 -
Outras partes relacionadas								
T Lott Advocacia	[10]	-	-	1.358	1.277	-	-	1.209 1.126
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[13]	-	-	2.497	2.443	-	-	2.406 2.355
Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.	[14]	-	-	86	123	-	-	86 123
Radio Itatiaia Ltda.	[17]	-	-	174	226	-	-	174 226
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[11]	-	-	137	-	-	-	137 -
Lakeside office, LLC	[15]	-	-	-	603	-	-	- -
South Tamiami Airport Park, LLC	[21]	-	-	-	62	-	-	- -
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas								
Controladas								
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[3]	-	-	-	-	893	676	- -
Controladas em conjunto								
Prime Incorporações e Construções S.A.	[3]	413	1.082	-	-	413	1.082	- -
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[3]	325	1.035	-	-	325	1.035	- -
Outras partes relacionadas								
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[3]	1.068	940	-	-	1.068	940	- -
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	24	26	-	-	24	26	- -
Banco Inter S.A.	[5]	984	833	-	-	871	833	- -
Acionista controlador	[9]	338	205	-	-	338	205	- -
Despesa financeira								
Outras partes relacionadas								
Banco Inter S.A.	[19]	-	-	7.687	2.145	-	-	2.928 1.396
Banco Inter S.A.	[24]	-	-	2.638	-	-	-	2.638 -
Receita financeira								
Aplicações financeiras e TVM								
Outras partes relacionadas								
Banco Inter S.A.	[1]	80	272	-	-	80	215	- -
Créditos com empresas ligadas								
Investidas								
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[7]	-	-	-	-	313	643	- -
Controladas em conjunto								
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	12	14	-	-	12	14	- -
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	31	70	-	-	31	70	- -
Outras partes relacionadas								
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	1.108	853	-	-	503	566	- -

- [1] Refere-se a equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários com o Banco Inter S.A. ("Inter"), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. No trimestre findo em 31 de março de 2024, as aplicações apresentaram rendimento de 97,5% da taxa DI no Consolidado e Individual (101,7% no mesmo período de 2023).
- [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, no trimestre findo em 31 de março de 2024 montam em R\$191.610 e foram eliminadas no processo de consolidação, remanescendo a receita com controladas em conjunto (nota 22). Desta forma, o saldo remanescente no Individual na rubrica "Fornecedores" refere-se a valor a pagar pela Companhia para a MC.
- [3] Refere-se a serviços administrativos (centro de serviço compartilhado) prestados pela Companhia para a LOG, empresa de *properties* controlada pelo acionista controlador da Companhia, para a controlada Urba e para as controladas em conjunto MRL e Prime com base na quantidade de operações (entrada de notas fiscais e pagamentos).
- [4] A Companhia presta serviços de construção para esta parte relacionada. A receita é calculada à taxa de 15% sobre o custo de obra incorrido.

- [5] Refere-se ao “prêmio de preferência” pago à Companhia de 25% sobre a receita de crédito obtida pelo banco referente às faturas de fornecedores descontadas junto ao mesmo. Nestas operações são mantidas as condições originais e substância econômica das transações realizadas junto aos respectivos fornecedores. Em 31 de março de 2024, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações encontra-se apresentado na rubrica de fornecedores e monta em R\$28.490 (R\$31.831 em 31 de dezembro de 2023).
- [6] Refere-se a aportes operacionais da Companhia em investidas, proporcionais 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 2024, R\$33.992 no Consolidado e R\$18.680 no Individual (R\$33.788 no Consolidado e R\$26.744 no Individual em 31 de dezembro de 2023), têm rendimentos calculados substancialmente atrelados à taxa DI, acrescidos de taxa pré-fixada de 3,00% a 4,00% a.a. (mesma remuneração em 31 de dezembro de 2023).
- [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 recebidos 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. Em outubro de 2023 foi assinado aditivo repactuando o pagamento em 25 parcelas mensais de R\$807 cada a ser paga a partir de janeiro de 2024. A referida SPE possui como ativo o terreno onde foi construída a arena multiuso do Clube Atlético Mineiro (CAM). Em 31 de março de 2024, o saldo a receber inclui ajuste a valor presente de R\$1.223 (R\$1.561 em 31 de dezembro de 2023) e a receita reconhecida refere-se à realização do mesmo.
- [10] Refere-se a contrato de serviços advocatícios por entidade que tem como sócio administrador o conselheiro fiscal da Companhia Thiago da Costa e Silva Lott.
- [11] Em julho de 2018, a Companhia adquiriu participação societária da subsidiária MRV LOG MDI SJC I Incorporações SPE Ltda. (“LOG SJC Sony”) através de sua controlada MRV MRL CAMP NOU Incorporações e Participações Ltda pelo valor total de R\$35.000. O contrato determina pagamentos em duas tranches conforme detalhado abaixo:
- 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
 - R\$25.523 (R\$24.200 mais atualização pelo IPCA) referentes a 24,22% da participação societária, que estão sendo pagos em 48 parcelas mensais de R\$532 cada, sendo a primeira paga após aprovação da alteração do zoneamento de parte da área de industrial para residencial pela prefeitura, evento ocorrido no quarto trimestre de 2019. Em dezembro de 2023 foi assinado aditivo repactuando o pagamento para seis parcelas de R\$250 de julho a dezembro de 2024 e oito parcelas de R\$1.012 de janeiro a agosto de 2025.

Em 31 de março de 2024, o saldo a pagar inclui ajuste a valor presente de R\$407 (R\$544 em 31 de dezembro de 2023) e a despesa reconhecida refere-se à correção do contrato.

- [12] 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.
- [13] Refere-se a contratos de arrendamento referente à sede da Companhia e da controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A. Estas empresas têm como sócios: acionistas, executivos e conselheiros da Companhia. Os contratos têm vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo previsão de prorrogação do prazo e são reajustáveis pelo Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA). Em 31 de março de 2024 estabelecem pagamento total mensal (bruto de tributos) de R\$675 (R\$675 em 31 de dezembro de 2023).

A controlada em conjunto Prime mantém contrato de aluguel referente a salas comerciais e vagas de garagens junto à Conedi. O contrato de locação é reajustável pelo IPCA e em 31 de março de 2024 estabelece pagamento mensal total de R\$7 (R\$7 em 31 de dezembro de 2023). As despesas registradas no resultado desta controlada em conjunto, líquidas de crédito de PIS e COFINS, para o trimestre findo em 31 de março de 2023, foi de R\$21 (R\$21 no mesmo período de 2023).

- [14] A Companhia contratou serviços de hotelaria junto ao Hotel Ramada Encore Luxemburgo, ativo detido pela Luxemburgo Administradora de Imóveis Ltda, empresa ligada a acionistas e pessoal chave da Administração da Companhia.
- [15] Refere-se a contrato de arrendamento da sede da controlada Resia. A empresa proprietária do imóvel tem como sócio o acionista controlador da Companhia. Em 06 de abril de 2023 a empresa proprietária efetuou a venda do imóvel para terceiro que não configura parte relacionada.
- [16] Contraprestação contingente decorrente da operação de aquisição da controlada Resia. Em 31 de janeiro de 2020 foi realizada a transação de aquisição da controlada Resia através da emissão de 37.286.595 novas ações ordinárias da Companhia e bônus de subscrição de certo número de ações a ser determinado da seguinte forma:
- 8.882.794 ações ordinárias, equivalentes a 2% do capital social em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na Resia 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 Resia, a ser realizado ao longo do ano de 2027; ou
 - 13.324.191 ações ordinárias, equivalentes 3% do capital social em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na Resia seja superior a 20% ao ano, apurada pelo mesmo período acima.

O bônus de subscrição foi avaliado a valor justo na data da transação e anualmente é reavaliado, sendo as variações do valor justo reconhecidas no resultado.

- [17] Refere-se a serviços de propaganda e publicidade contratados junto a veículos de imprensa ligados ao acionista controlador da Companhia.
- [18] Refere-se a aquisições de terrenos para os quais o fornecedor realizou antecipação de recebíveis junto ao Banco Inter S.A., tornando-se assim o credor destas operações. Estes saldos se encontram indexados substancialmente à taxa do DI e ao IPCA.
- [19] Refere-se ao desconto de cessão e/ou comissões originados em operações de venda de recebíveis efetuadas em 2024 e 2023.
- [20] Refere-se a cessão de créditos advindos da contratação de fornecedor de gás natural para instalações em empreendimentos da Companhia.
- [21] Refere-se a contrato de depósito alugado pela controlada Resia. A empresa proprietária do imóvel tem como sócio o acionista controlador da Companhia. Este contrato foi encerrado em dezembro de 2023.
- [22] Refere-se a dividendos a receber.
- [23] Refere-se a contrato de patrocínio de *naming rights* assinado junto à Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda. (Arena), proprietária do estádio do Clube Atlético Mineiro (CAM), que confere à Companhia o direito exclusivo à nomeação oficial do local como "Arena MRV" bem como à nomeação de diversos espaços físicos e não físicos. O contrato estabelece pagamento de 120 parcelas mensais de R\$587 cada, corrigidas pelo IPCA, se iniciando em janeiro de 2023, desta forma, remanescendo 105 parcelas em 31 de março de 2024.
- [24] Refere-se a cessão dos direitos creditórios referente ao acordo de venda das quotas da Luggo Leeds Incorporações Ltda e Luggo Rebouças Incorporações Ltda para a Brookfield Asset Management.
- [25] Refere-se a gastos com uso, aluguel e serviço de aeronave.

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.
- 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 - Divulgação sobre partes relacionadas (IAS 24), 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	
	2024	2023	2024	2023
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	10.909	10.269	7.043	6.072
Participação nos lucros e resultados	3.067	2.895	-	-
Benefícios assistenciais	246	172	223	128
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	294	251	280	230
Plano de opção de ações	2.020	2.232	2.154	2.102
	16.536	15.819	9.700	8.532

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

Em 26 de abril de 2024, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária a remuneração anual global da Administração da Companhia no valor de R\$54.896.

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 2024, o capital social da Companhia é de R\$5.620.947 (R\$5.616.600 em 31 de dezembro de 2023), representado por 562.827 mil ações ordinárias conforme demonstrado a seguir:

Acionistas	Quantidade (em milhares) de ações em			
	31/03/24		31/12/23	
	Ordinárias	%	Ordinárias	%
Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador)	182.238	32,4	182.561	32,5
Administradores	5.068	0,9	4.588	0,8
Conselho fiscal e comitês executivos	163	-	135	-
Ações em tesouraria	1	-	1	-
Outros acionistas	375.357	66,7	374.686	66,7
Total	562.827	100,0	561.971	100,0

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 2024 e de 2023, 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
Trimestre findo em 31 de março de 2024:	(mil)	R\$	R\$mil	R\$mil	(mil)
09/01/24 Aumento de capital	856	5,08	4.347	5.620.947	562.827
Trimestre findo em 31 de março de 2023:					
09/01/23 Aumento de capital	551	0,72	399	4.615.807	483.784

(b) Ações em tesouraria

Em 19 de janeiro de 2023, foi aprovado pelo Conselho de Administração, o novo programa de recompra de ações da Companhia, que deverá ser liquidado até 31 de março de 2024, na quantidade máxima de 24,1 milhões de ações, no universo das ações em circulação, sem redução do capital social, mediante a utilização de recursos de reserva de lucros ou de capital disponíveis, com o objetivo de maximizar a geração de valor para os acionistas e/ou transferência para beneficiários dos planos de outorga de opções de ações da Companhia.

Não houve movimentação de ações em tesouraria nos trimestres findos em 31 de março de 2024 e de 2023, conforme demonstrado abaixo:

Espécie	Quantidade (mil)				R\$
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Saldo final	Valor de mercado (*)
Trimestre findo em 31 de março de 2024:					
Ações ordinárias	1	-	-	1	8
Trimestre findo em 31 de março de 2023:					
Ações ordinárias	1	-	-	1	6

(*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 31 de março de 2024 e de 2023.

(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 2023 devido ao prejuízo apurado, a Companhia não constituiu reserva legal.

Reserva de retenção de lucros

Conforme item (e), parágrafo 3º do artigo 38 do Estatuto Social, esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos futuros, principalmente para capital de giro, aquisição de terrenos, investimento em ativo imobilizado, intangível e pagamento de juros, de acordo com o orçamento de capital a ser apresentado para aprovação da Assembleia Geral.

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia realizou a absorção do prejuízo do exercício de R\$29.815 com a reserva de retenção de lucro, conforme art. 189 da Lei nº 6.404/1976.

(e) Plano de opções de ações

Em 29 de fevereiro de 2024, foi aprovado pelo Conselho de Administração, a criação do Programa 19 do Plano IV de Outorga de Opções de Compra de Ações. O limite de outorga para este Programa é de 3.000.000 (três milhões) opções, cujo preço de exercício é de R\$7,63. O valor justo da opção mediante o modelo de valorização de opções Black & Scholes foi de R\$4,37.

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
9	I	01/06/17	1.511	Até 5 anos	R\$ 14,80	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/24
10	II	25/05/18	1.853	Até 5 anos	R\$ 14,52	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/25
11	II	05/06/19	2.352	Até 5 anos	R\$ 15,51	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/26
12	II	30/04/20	2.226	Até 5 anos	R\$ 12,73	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/27
15	III	28/10/21	3.200	Até 10 anos	R\$ 12,35	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/33
16	III	28/10/21	2.340	Até 5 anos	R\$ 12,35	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/28
17	III	08/08/22	2.670	Até 5 anos	R\$ 8,45	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/29
18	IV	20/06/23	2.951	Até 5 anos	R\$ 6,96	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/30
19	IV	29/02/24	3.000	Até 5 anos	R\$ 7,63	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/31
1 - Urba	I	31/08/20	2.997	Até 5 anos	R\$ 1,34	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/27
2 - Urba	I	02/09/21	687	Até 5 anos	R\$ 1,49	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/28

A movimentação das opções de cada programa da Companhia para os trimestres findos em 31 de março de 2024 e de 2023 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 1º trimestre de 2024 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
9	51	1.194	-	-	-	1.194
10	58	1.558	-	-	-	1.558
11	61	2.099	-	-	-	2.099
12	54	2.026	-	-	-	2.026
15	7	3.200	-	-	-	3.200
16	57	2.169	-	-	-	2.169
17	69	2.490	-	-	-	2.490
18	72	2.924	-	(10)	-	2.914
19	0	-	3.000	-	-	3.000
		17.660	3.000	(10)	-	20.650
Preço de exercício médio ponderado das opções		11,68	7,63	6,96	-	11,10

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 1º trimestre de 2023 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
8	23	847	-	-	-	847
9	54	1.231	-	(10)	-	1.221
10	62	1.602	-	(12)	-	1.590
11	67	2.200	-	(13)	-	2.187
12	61	2.132	-	(11)	-	2.121
15	7	3.200	-	-	-	3.200
16	62	2.308	-	(78)	-	2.230
17	74	2.627	-	(80)	-	2.547
		16.147	-	(204)	-	15.943
Preço de exercício médio ponderado das opções		12,50	-	11,30	-	12,51

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)
9	1.194	-	-	-	0,7
10	1.558	-	-	-	1,7
11	2.099	-	-	-	2,7
12	397	636	1.907	0,8	3,8
15	480	592	11.364	6,9	9,9
16	651	399	2.463	1,8	4,8
17	493	525	4.688	2,8	5,8
18	278	802	8.480	3,8	6,8
19	-	358	11.451	4,8	7,8
1 - Urba	238	(1.114)	185	0,8	3,8
2 - Urba	35	(95)	152	1,8	4,8
1º trimestre de 2024	7.423	2.103	40.690	5,8	9,6
1º trimestre de 2023	5.904	3.481	33.888	7,1	10,6

Os custos das opções de ações provenientes de controladas e controladas em conjunto, reconhecidos de forma reflexa, foram de R\$395 para o trimestre findo em 31 de março de 2024 (R\$103 para o mesmo período de 2023).

O quadro a seguir demonstra os planos aprovados pelo Conselho de Administração da Companhia e da controlada Urba, e o percentual de concessão de cada um:

Planos	Aprovação	Opções aprovadas	Opções concedidas	Percentual concedido
I	02/04/07	24.098	21.113	87,61%
II	19/04/18	6.500	6.421	98,78%
III	21/12/20	8.200	8.167	99,60%
IV	24/03/23	9.000	5.951	66,12%
I - Urba	14/08/20	5.000	3.548	70,96%

Em 31 de março de 2024, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 20.650 mil ações, o que representaria uma diluição de 3,54% em relação ao total de ações da Companhia de 562.827 mil (3,05% em 31 de dezembro de 2023).

(f) Dividendos

Mínimo obrigatório

No exercício de 2023, a Companhia não apurou dividendos mínimos obrigatórios em virtude do prejuízo apurado.

(g) Participações não controladoras

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2024	2023
Saldo no início do exercício	819.287	746.865
Transações de capital	19.482	(3.864)
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	(16.750)	83.265
Ajuste de conversão de moedas	19.522	(12.088)
Variação das participações indiretas	47.547	32.596
Participação nos lucros do período	1.664	10.159
Saldo no fim do período	890.752	856.933

No trimestre findo em 31 de março de 2024, as alterações de participações societárias da Companhia em investidas geraram um aumento de acionistas não controladores de R\$19.482 e uma perda de R\$2.211 para os acionistas da Controladora (uma redução de acionistas não controladores de R\$3.864 e um ganho de R\$548 para os acionistas da Controladora, no mesmo período de 2023) registradas diretamente no patrimônio líquido.

(h) Resultado por ação

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

	Consolidado e Individual	
	1º trimestre de	
	2024	2023
Resultado básico por ação:		
(Prejuízo) lucro líquido do período	(169.299)	30.577
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	562.750	483.733
Resultado por ação básico - em R\$	(0,30084)	0,06321
Resultado diluído por ação:		
(Prejuízo) lucro líquido do período	(169.299)	30.577
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	562.750	483.733
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares de ações)	-	-
Total de ações após efeito diluidor (mil)	562.750	483.733
Resultado por ação diluído - em R\$	(0,30084)	0,06321

(i) Ajustes de conversão de moeda

Os saldos são decorrentes da conversão das demonstrações financeiras da controlada no exterior MRV (US) Holdings Corporation, que possui como moeda funcional o dólar dos Estados Unidos, para a moeda de apresentação do Grupo, conforme descrito na nota 2.2 (s) das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

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 2023.

21. Informação por segmento

A composição patrimonial do Grupo em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023 e do resultado, para os trimestres findos em 31 de março de 2024 e de 2023, segregado por segmentos operacionais é conforme segue:

	31/03/24					31/12/23				
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado
		Resia (EUA)	Luggo (Brasil)				Resia (EUA)	Luggo (Brasil)		
Ativo										
Caixa, equivalentes de caixa e TVM	2.952.491	177.021	49.257	168.245	3.347.014	2.712.105	280.698	198.538	91.247	3.282.588
Clientes	5.360.625	1.094	4.610	259.238	5.625.567	5.025.736	4.439	6.238	247.912	5.284.325
Estoques	7.980.112	43.207	1.501	530.038	8.554.858	7.899.609	-	1.542	522.309	8.423.460
Propriedades para investimento (PPI)	-	4.922.061	395.625	-	5.317.686	-	4.564.324	360.398	-	4.924.722
Outros ativos	2.638.788	349.710	10.129	78.877	3.077.504	2.699.331	369.987	12.680	74.609	3.156.607
Total do ativo	18.932.016	5.493.093	461.122	1.036.398	25.922.629	18.336.781	5.219.448	579.396	936.077	25.071.702
Passivo e patrimônio líquido										
Empréstimos, financiamentos e debêntures	5.274.014	3.088.241	35.568	382.904	8.780.727	5.129.432	2.846.578	35.235	316.055	8.327.300
Contas a pagar por aquisição de terrenos	3.136.924	-	21.210	176.099	3.334.233	3.201.728	-	26.734	190.446	3.418.908
Adiantamento de clientes	386.830	-	27.038	22.646	436.514	394.584	-	26.751	27.292	448.627
Outros passivos	4.796.550	657.591	114.459	294.760	5.863.360	4.297.898	707.392	76.191	230.744	5.312.225
Total do passivo	13.594.318	3.745.832	198.275	876.409	18.414.834	13.023.642	3.553.970	164.911	764.537	17.507.060
Ativos líquidos do segmento operacional	5.337.698	1.747.261	262.847	159.989	7.507.795	5.313.139	1.665.478	414.485	171.540	7.564.642
Total do passivo e patrimônio líquido	18.932.016	5.493.093	461.122	1.036.398	25.922.629	18.336.781	5.219.448	579.396	936.077	25.071.702

	1º trimestre de 2024					1º trimestre de 2023				
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado
		Resia (EUA)	Luggo (Brasil)				Resia (EUA)	Luggo (Brasil)		
Receita operacional líquida	1.853.606	14.215	1.241	36.363	1.905.425	1.643.349	1.780	960	43.796	1.689.885
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(1.373.371)	(16.324)	(699)	(21.792)	(1.412.186)	(1.304.442)	(2.583)	(510)	(28.897)	(1.336.432)
Resultado bruto	480.235	(2.109)	542	14.571	493.239	338.907	(803)	450	14.899	353.453
Receitas (despesas) operacionais:										
Despesas com vendas, gerais e administrativas	(274.792)	(53.308)	(5.668)	(11.990)	(345.758)	(260.217)	(30.848)	(3.513)	(14.531)	(309.109)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(33.704)	(8.208)	(309)	(2.161)	(44.382)	(28.005)	(17.902)	(4.350)	(513)	(50.770)
Resultado de equivalência patrimonial	(27.762)	-	-	(1.568)	(29.330)	(23.651)	-	-	(1.069)	(24.720)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	143.977	(63.625)	(5.435)	(1.148)	73.769	27.034	(49.553)	(7.413)	(1.214)	(31.146)
Resultado financeiro	(223.352)	(6.934)	(2.862)	(4.837)	(237.985)	(75.673)	(10.765)	131	(2.976)	(89.283)
Resultado antes do IR e CS	(79.375)	(70.559)	(8.297)	(5.985)	(164.216)	(48.639)	(60.318)	(7.282)	(4.190)	(120.429)
Imposto de renda e contribuição social	(23.844)	21.796	(219)	(1.152)	(3.419)	151.835	14.728	(53)	(5.345)	161.165
Resultado líquido do período	(103.219)	(48.763)	(8.516)	(7.137)	(167.635)	103.196	(45.590)	(7.335)	(9.535)	40.736

As demais informações referentes à informação por segmento não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 21 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

22. Receita operacional líquida

A seguir é demonstrada a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados para os trimestres findos em 31 de março de 2024 e de 2023:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2024	2023	2024	2023
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária e loteamento	2.006.452	1.820.802	776.836	770.415
Unidades imobiliárias permutadas	6.319	7.934	1.635	1.661
Locação e administração de imóveis residenciais	15.709	3.008	1.075	1.113
Receitas de serviços de construção (nota 19 [2])	824	484	-	-
Distratos	(60.106)	(53.471)	(21.374)	(18.676)
Provisão para risco de crédito	(42.519)	(46.905)	(21.415)	(24.616)
	1.926.679	1.731.852	736.757	729.897
Impostos sobre as vendas	(21.254)	(41.967)	(5.947)	(17.141)
Receita operacional líquida	1.905.425	1.689.885	730.810	712.756

Os valores referentes às unidades em construção registrados no Consolidado para os trimestres findos em 31 de março de 2024 e de 2023 são como segue:

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2024	2023
Receita líquida proveniente de unidades em construção	1.787.164	1.514.889
Custos dos imóveis vendidos em construção	(1.290.129)	(1.192.577)
Lucro bruto reconhecido	497.035	322.312

Os valores dos adiantamentos recebidos para os contratos em andamento em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023 são de R\$171.646 e R\$172.700, respectivamente.

As demais informações referentes à receita operacional líquida não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 22 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

23. Custos e despesas operacionais

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2024	2023	2024	2023
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 12 (d))	(67.585)	(62.691)	(41.640)	(37.809)
Custo de locação e administração de imóveis	(17.023)	(14.214)	(654)	(510)
Custos de terrenos, construção e manutenção	(1.327.578)	(1.259.527)	(511.428)	(604.989)
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(1.412.186)	(1.336.432)	(553.722)	(643.308)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(121.171)	(126.655)	(70.068)	(75.917)
Honorários da administração	(10.909)	(10.269)	(7.043)	(6.072)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(1.382)	2.686	(25)	-
Premiação	(19.352)	(13.251)	(8.720)	(6.048)
Plano de ações	(2.103)	(3.481)	(3.312)	(3.280)
Comissões e corretagens	(46.682)	(34.244)	(18.125)	(14.115)
Consultorias e serviços	(48.144)	(33.602)	(35.103)	(30.598)
Propaganda e publicidade	(31.839)	(37.645)	(25.105)	(25.575)
Utilidades	(4.510)	(2.588)	(2.219)	(2.187)
Depreciação e amortização	(25.149)	(18.286)	(17.566)	(15.590)
Treinamentos	(215)	(691)	(119)	(681)
Outras	(34.302)	(31.083)	(29.696)	(31.248)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(345.758)	(309.109)	(217.101)	(211.311)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(176.602)	(162.064)	(109.514)	(105.021)
Despesas gerais e administrativas	(169.156)	(147.045)	(107.587)	(106.290)
Total	(345.758)	(309.109)	(217.101)	(211.311)

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2024	2023	2024	2023
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	(13.708)	(11.783)	(9.932)	(8.030)
Resultado na venda de imobilizado	288	128	288	128
Doações – Instituto MRV	(1.148)	(406)	(1.148)	(406)
Outras:				
Receitas	3.084	5.826	829	6.102
Despesas [1]	(32.898)	(44.535)	(13.711)	(18.223)
Total outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(44.382)	(50.770)	(23.674)	(20.429)

[1] Inclui custos necessários para início da operação da Resia Manufacturing LLC. e baixa de custos incorridos com projetos abortados no período.

24. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2024	2023	2024	2023
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 12 (d))	(93.835)	(116.128)	(70.805)	(88.437)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	(147.247)	(14.999)	(147.247)	(15.019)
Despesa com venda da carteira (*)	(83.367)	(26.816)	(38.639)	(17.284)
Taxas, tarifas e impostos	(5.085)	(5.014)	(2.103)	(1.674)
Outras despesas financeiras	(11.568)	(10.232)	(5.281)	(5.178)
Total despesas financeiras	(341.102)	(173.189)	(264.075)	(127.592)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	53.506	36.263	41.863	28.866
Juros de contratos de mútuo (nota 19 [7])	1.151	937	859	1.293
Outras receitas financeiras	21.737	16.353	8.544	10.706
Total receitas financeiras	76.394	53.553	51.266	40.865
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	26.723	30.353	13.869	17.482
Total	103.117	83.906	65.135	58.347
Resultado financeiro	(237.985)	(89.283)	(198.940)	(69.245)

(*) Inclui juros de passivo de cessão originados nas operações de vendas de recebíveis não desconhecidos, conforme mencionado na nota 6.

25. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, os índices de endividamento são conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8.780.727	8.327.300	4.522.031	4.339.010
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(3.347.014)	(3.282.588)	(2.139.278)	(2.181.153)
Dívida líquida	5.433.713	5.044.712	2.382.753	2.157.857
Patrimônio líquido ("PL")	7.507.795	7.564.642	6.617.043	6.745.355
Dívida líquida / PL	72,4%	66,7%	36,0%	32,0%

(b) Categorias de instrumentos financeiros e valor justo

Consolidado	Nível de mensuração do valor justo	Nota	31/03/24		31/12/23	
			Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:						
Custo amortizado			6.238.714	6.238.714	5.705.689	5.705.689
Clientes por incorporação de imóveis		6 (a)	5.365.665	5.365.665	5.026.997	5.026.997
Caixa e bancos		4	525.547	525.547	335.870	335.870
Clientes por prestação de serviços		6 (a)	259.902	259.902	257.328	257.328
Créditos com empresas ligadas			87.600	87.600	85.494	85.494
Valor justo por meio do resultado - (obrigatoriamente mensurado)			2.874.479	2.874.479	3.069.762	3.069.762
Fundos de investimentos restritos	2		2.249.658	2.249.658	2.310.532	2.310.532
Aplicação vinculada em conta corrente	2	5	346.945	346.945	404.742	404.742
Certificados de depósitos bancários (CDB)	2		69.503	69.503	73.036	73.036
Operações compromissadas com lastro em debênture	2	4	46.031	46.031	53.225	53.225
Conta <i>escrow</i>	2	5	43.682	43.682	42.545	42.545
Cédulas de créditos bancários (CCB)	2	5	14.850	14.850	13.166	13.166
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	2	5	49.729	49.729	28.896	28.896
Aplicação vinculada em poupança	2	5	1.069	1.069	20.576	20.576
Instrumentos financeiros derivativos [1]	2	25 (b)	53.012	53.012	123.044	123.044
Passivos financeiros:						
Custo amortizado			12.171.188	12.169.393	11.462.692	11.461.400
Empréstimos, financiamentos e debêntures			6.755.994	6.754.199	6.572.727	6.571.435
Contas a pagar por aquisição de terrenos			1.007.316	1.007.316	1.056.370	1.056.370
Contas a pagar por aquisição de investimento			33.332	33.332	35.739	35.739
Fornecedores			675.971	675.971	724.177	724.177
Passivo de cessão		6 (e)	2.527.738	2.527.738	2.034.761	2.034.761
Outros passivos			1.170.837	1.170.837	1.038.918	1.038.918
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge)			2.103.693	2.103.693	1.822.529	1.822.529
Empréstimos, financiamentos e debêntures [1]	2		2.024.733	2.024.733	1.754.573	1.754.573
Instrumentos financeiros derivativos [1]	2	25 (b)	54.237	54.237	43.233	43.233
Outros passivos	2	19 [16]	24.723	24.723	24.723	24.723
Valor justo por meio do resultado - (obrigatoriamente mensurado)			2.326.917	2.326.917	2.362.538	2.362.538
Contas a pagar por aquisição de terrenos	2	13	2.326.917	2.326.917	2.362.538	2.362.538

[1] Reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com mensuração de nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*.

O Grupo contratou instrumentos financeiros derivativos para proteção de sua exposição a taxas de juros dos empréstimos, financiamentos e debêntures, ao dólar dos Estados Unidos e à flutuação do preço das ações. Tais operações têm como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos de tais mudanças através da substituição das mesmas.

Em 31 de março de 2024, a posição dos contratos de *swap* é como segue:

Tipo de operação	Moeda	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/03/24	Efeito total acumulado no resultado		Outros resultados abrangentes
								Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Marcação a mercado
Swap (**)	R\$	04/21	IPCA + 5,43% / DI + 1,65%	04/31	403.720	497.258	427.162	11.074	8.739	(59.022)	-
Swap (**)	R\$	02/22	IPCA + 6,60% / DI + 1,29%	02/29	700.000	783.227	709.884	27.434	(22.430)	(45.909)	-
Swap (**)	R\$	09/22	IPCA + 6,48% / DI + 1,00%	09/30	347.928	371.483	349.337	12.010	(14.596)	(10.136)	-
Swap (**)	R\$	09/22	IPCA + 6,74% / DI + 1,27%	09/32	202.072	215.771	202.910	445	(8.566)	(12.416)	-
Swap (**)	R\$	03/24	12,60% / DI + 1,90%	12/28	244.784	244.900	244.901	(100)	(1)	(99)	-
Swap	R\$	01/23 e 02/23	MRVE3 (*) / DI + 1,38% e 1,40%	07/24	162.273	188.090	189.053	(1.809)	-	(1.809)	-
Swap	R\$	12/23	MRVE3 (*) / DI + 1,40%	06/25	33.994	47.382	68.641	(22.429)	-	(22.429)	-
Swap (**)	US\$	02/20	Dólar + 4% / 76% DI	02/25	208.487	34.122	46.647	(5.589)	(12.525)	-	(4.720)
Swap (**)	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 2,94%	02/26	201.600	20.896	44.053	(11.534)	(23.157)	-	(10.018)
Swap (**)	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 3,20%	02/26	114.900	11.696	24.213	(6.036)	(12.517)	-	(5.215)
Swap (**)	US\$	02/21	Dólar + 3,80% / DI - 2,16%	02/26	80.759	8.934	19.682	(5.851)	(10.748)	-	(5.164)
Swap (**)	US\$	01/22	Dólar + 3,98% / DI - 5,55%	02/26	331.566	23.521	41.105	(889)	(17.584)	-	(1.986)
Swap (**)	US\$	02/22	Dólar + 4,37% / DI - 5,34%	02/26	308.280	24.520	38.096	2.049	(13.576)	-	1.053
								(1.225)	(126.961)	(151.820)	(26.050)

(*) O preço da ação de fechamento em 31/03/24 foi de R\$7,79/ação. Caso o preço da ação atinja o piso de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$4,61/ação, representaria uma perda adicional de R\$96.269 e caso o preço da ação atinja o teto de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$15,10/ação, representaria uma ganho líquido aproximado de R\$196.617, revertendo desta forma a perda registrada até a data de reporte. A quantidade de ações consideradas nestas operações é 30.228 mil.

(**) Mensurados ao valor justo a nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados, conforme metodologia de contabilidade de *hedge*.

Consolidado e Individual	
Ativo não circulante	53.012
Passivo circulante	7.398
Passivo não circulante	46.839
Total do passivo	54.237

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

1º trimestre de 2024:

Efeito no resultado

Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	6.423	(27.629)	(21.206)	6.423	(27.629)	(21.206)
Swaps com <i>hedge</i> de fluxo de caixa	(11.014)	-	(11.014)	(11.014)	-	(11.014)
Swaps sem <i>hedge</i>	-	(109.330)	(109.330)	-	(109.330)	(109.330)
Efeito no resultado	(4.591)	(136.959)	(141.550)	(4.591)	(136.959)	(141.550)
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	(10.288)	(10.288)	-	(10.288)	(10.288)
Efeito líquido no resultado	(4.591)	(147.247)	(151.838)	(4.591)	(147.247)	(151.838)
Outros resultados abrangentes	-	2.461	2.461	-	2.461	2.461

Em 31 de dezembro de 2023, a posição dos contratos de *swap* é como segue:

Tipo de operação	Moeda	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/23	Efeito total acumulado no resultado		Outros resultados abrangentes
								Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Marcação a mercado
Swap (**)	R\$	09/17	IPCA + 6,45% / 122,1% DI	09/24	121.200	-	-	-	27.413	-	-
Swap (**)	R\$	04/21	IPCA + 5,43% / DI + 1,65%	04/31	403.720	483.637	414.591	12.211	7.689	(56.835)	-
Swap (**)	R\$	02/22	IPCA + 6,60% / DI + 1,29%	02/29	700.000	783.112	734.639	21.437	(26.161)	(27.036)	-
Swap (**)	R\$	09/22	IPCA + 6,48% / DI + 1,00%	09/30	347.928	371.662	360.532	1.839	(15.642)	(9.291)	-
Swap (**)	R\$	09/22	IPCA + 6,74% / DI + 1,27%	09/32	202.072	216.002	209.550	(339)	(9.163)	(6.791)	-
Swap	R\$	09/21	MRVE3 / DI + 1,75% e 1,80%	01/23 e 02/23	328.484	-	-	-	(213.888)	-	-
Swap	R\$	06/22	MRVE3 / DI + 1,65%	12/23	49.078	-	-	-	6.969	-	-
Swap	R\$	01/23 e 02/23	MRVE3 (*) / DI + 1,38% e 1,40%	07/24	162.273	271.149	183.603	86.107	-	86.107	-
Swap	R\$	12/23	MRVE3 (*) / DI + 1,40%	06/25	33.994	33.690	34.011	(1.015)	-	(1.015)	-
Swap (**)	US\$	02/20	Dólar + 4% / 76% DI	02/25	208.487	31.789	43.346	(9.592)	(11.557)	-	(5.258)
Swap (**)	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 2,94%	02/26	201.600	16.809	35.350	(14.937)	(18.541)	-	(12.784)
Swap (**)	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 3,20%	02/26	114.900	9.364	19.451	(7.874)	(10.087)	-	(6.655)
Swap (**)	US\$	02/21	Dólar + 3,80% / DI - 2,16%	02/26	80.759	7.203	15.828	(7.181)	(8.625)	-	(6.258)
Swap (**)	US\$	01/22	Dólar + 3,98% / DI - 5,55%	02/26	331.566	20.888	37.845	(2.295)	(16.957)	-	(429)
Swap (**)	US\$	02/22	Dólar + 4,37% / DI - 5,34%	02/26	308.280	21.651	34.977	1.450	(13.326)	-	2.873
								79.811	(301.876)	(14.861)	(28.511)

(*) O preço da ação de fechamento em 31/12/23 foi de R\$11,23/ação. Caso o preço da ação atinja o piso de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$4,47/ação, representaria uma perda estimada de R\$183.626 e caso o preço da ação atinja o teto de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$14,57/ação, representaria uma ganho líquido aproximado de R\$175.853, aumentando desta forma o ganho registrado até a data de reporte. A quantidade de ações consideradas nestas operações é 27.145 mil.

(**) Mensurados ao valor justo a nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados, conforme metodologia de contabilidade de *hedge*.

Consolidado e Individual	
Ativo circulante	86.107
Ativo não circulante	36.937
Total do ativo	123.044
Passivo não circulante	43.233

	Efeito no resultado / outros resultados abrangentes					
	Consolidado			Individual		
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
1º trimestre de 2023:						
Efeito no resultado						
Swaps com hedge de valor justo	2.182	12.954	15.136	2.182	12.954	15.136
Swaps com hedge de fluxo de caixa	(11.665)	-	(11.665)	(11.665)	-	(11.665)
Swaps sem hedge	(213.906)	182.961	(30.945)	(213.888)	182.941	(30.947)
Efeito no resultado	(223.389)	195.915	(27.474)	(223.371)	195.895	(27.476)
Efeito redutor do hedge	-	2.974	2.974	-	2.974	2.974
Efeito líquido no resultado	(223.389)	198.889	(24.500)	(223.371)	198.869	(24.502)
Outros resultados abrangentes	-	15.032	15.032	-	15.032	15.032

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

Em 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, 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. Seguem abaixo termos críticos e efeitos no balanço patrimonial e a demonstração do resultado:

Hedge de valor justo	Contração	Vencimento	Valores nominais	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado	Valor justo	Efeito no resultado
					31/03/24	1º trimestre de 2024	31/12/23	1º trimestre de 2023
11ª emissão (3ª série)	09/17	09/24	121.200	IPCA + 6,45%	-	-	-	(205)
CRI - 19ª emissão de debêntures	04/21	04/31	400.000	IPCA + 5,43%	(474.852)	(7.470)	(453.791)	(217)
CRI - 21ª emissão de debêntures	02/22	02/29	700.000	IPCA + 6,60%	(743.373)	4.943	(748.536)	2.881
CRI - 22ª emissão de debêntures (1ª série)	09/22	09/30	347.928	IPCA + 6,48%	(358.250)	(7.582)	(350.747)	376
CRI - 22ª emissão de debêntures (2ª série)	09/22	09/32	202.072	IPCA + 6,74%	(201.506)	(179)	(201.499)	139
CRI - 24ª emissão de debêntures (3ª série)	03/24	12/28	239.088	12,60%	(246.752)	-	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Itens protegidos)			2.010.288		(2.024.733)	(10.288)	(1.754.573)	2.974
				Pontas ativas				
Operação de swap	09/17	09/24	121.200	IPCA + 6,45%	-	-	-	205
Operação de swap	04/21	04/31	403.720	IPCA + 5,43%	475.900	7.470	454.785	217
Operação de swap	02/22	02/29	700.000	IPCA + 6,60%	742.444	(4.943)	747.282	(2.881)
Operação de swap	09/22	09/30	347.928	IPCA + 6,48%	358.423	7.582	351.009	(376)
Operação de swap	09/22	09/32	202.072	IPCA + 6,74%	201.600	179	201.647	(139)
Operação de swap	03/24	12/28	244.784	12,60%	244.900	-	-	-
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de hedge)			2.019.704		2.023.267	10.288	1.754.723	(2.974)
				Pontas passivas				
				122,10% DI	-	-	-	1.709
				DI + 1,65%	(464.826)	(9.657)	(442.574)	3.517
				DI + 1,29%	(715.010)	(13.930)	(725.845)	8.758
				DI + 1,00%	(346.413)	(8.427)	(349.170)	1.772
				DI + 1,27%	(201.155)	(5.804)	(201.986)	172
				DI + 1,90%	(245.000)	(99)	-	-
					(1.972.404)	(37.917)	(1.719.575)	15.928
				Posição líquida swap	50.863	(27.629)	35.148	12.954
				Posição líquida total	(1.973.870)	(37.917)	(1.719.425)	15.928

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 abaixo termos críticos e efeitos no balanço patrimonial e a demonstração do resultado:

Hedge de fluxo de caixa	Contração	Vencimento	Valores nominais (em milhares de dólares)	Taxas	Valor justo	Outros resultados abrangentes	Valor justo	Outros resultados abrangentes
					31/03/24	1º trimestre de 2024	31/12/23	1º trimestre de 2023
Operação de swap	02/20	02/25		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 47.000	Dólar + 4%	9.148	(7.692)	13.375	(8.106)
				Pontas passivas				
				76% DI	(14.737)	8.230	(22.967)	10.233
				Posição líquida swap	(5.589)	538	(9.592)	2.127
Operação de swap	03/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 35.000	Dólar + 3,85%	12.700	(3.463)	15.526	(7.659)
				Pontas passivas				
				DI - 2,94%	(24.234)	6.229	(30.463)	10.715
				Posição líquida swap	(11.534)	2.766	(14.937)	3.056
Operação de swap	03/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 20.000	Dólar + 3,85%	7.273	(1.996)	8.872	(4.342)
				Pontas passivas				
				DI - 3,20%	(13.309)	3.436	(16.746)	5.968
				Posição líquida swap	(6.036)	1.440	(7.874)	1.626
Operação de swap	02/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 15.000	Dólar + 3,80%	5.106	(1.696)	6.568	(3.372)
				Pontas passivas				
				DI - 2,16%	(10.957)	2.790	(13.749)	4.566
				Posição líquida swap	(5.851)	1.094	(7.181)	1.194
Operação de swap	01/22	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 60.000	Dólar + 3,98%	22.555	(7.923)	27.515	(10.044)
				Pontas passivas				
				DI - 5,55%	(23.444)	6.366	(29.810)	13.751
				Posição líquida swap	(889)	(1.557)	(2.295)	3.707
Operação de swap	02/22	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 60.000	Dólar + 4,37%	24.713	(7.918)	30.211	(9.775)
				Pontas passivas				
				DI - 5,34%	(22.664)	6.098	(28.761)	13.097
				Posição líquida swap	2.049	(1.820)	1.450	3.322
				Posição líquida total (*)	(27.850)	2.461	(40.429)	15.032

(*) O saldo patrimonial em 31 de março de 2024, considera pagamentos efetuados às instituições financeiras no contexto destas operações de hedge no valor de R\$21.132 no trimestre findo em 31 de março de 2024.

(c) Gerenciamento de riscos

Risco de mercado

O Grupo realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos à variação de taxas de juros e indexadores. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de março de 2024, 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 2024 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 31 de março de 2024, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de março de 2024 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2024. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo

financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2024 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 31/03/24	Taxa anual estimada para 2024 (*)	Varição entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido
Cenário provável								
DI	1.971.564	(5.303.965)	(3.332.401)	12,31%	9,92% (i)	-2,39%	79.644	43.936
IGP-M	89.133	(38.497)	50.636	-4,26%	2,08% (ii)	6,33%	3.205	3.205
INCC-M	2.169.658	(254.787)	1.914.871	3,30%	2,77% (i)	-0,53%	(10.149)	(10.149)
TR	-	(1.276.747)	(1.276.747)	1,36%	0,51% (i)	-0,85%	10.852	10.852
IPCA	2.237.426	(3.620.787)	(1.383.361)	3,93%	3,53% (ii)	-0,40%	5.533	5.533
Poupança	348.014	(67.742)	280.272	7,03%	6,54% (ii)	-0,49%	(1.373)	(1.373)
TLP	-	(371.858)	(371.858)	9,92%	9,30% (iii)	-0,62%	2.306	1.272
							90.018	53.276
Cenário I								
DI	1.971.564	(5.303.965)	(3.332.401)	12,31%	12,40%	0,09%	(2.999)	(1.654)
IGP-M	89.133	(38.497)	50.636	-4,26%	1,56%	5,82%	2.947	2.947
INCC-M	2.169.658	(254.787)	1.914.871	3,30%	2,08%	-1,22%	(23.361)	(23.361)
TR	-	(1.276.747)	(1.276.747)	1,36%	0,64%	-0,72%	9.193	9.193
IPCA	2.237.426	(3.620.787)	(1.383.361)	3,93%	4,41%	0,48%	(6.640)	(6.640)
Poupança	348.014	(67.742)	280.272	7,03%	4,91%	-2,12%	(5.942)	(5.942)
TLP	-	(371.858)	(371.858)	9,92%	11,62%	1,70%	(6.322)	(3.488)
							(33.124)	(28.945)
Cenário II								
DI	1.971.564	(5.303.965)	(3.332.401)	12,31%	14,88%	2,57%	(85.643)	(47.245)
IGP-M	89.133	(38.497)	50.636	-4,26%	1,04%	5,30%	2.684	2.684
INCC-M	2.169.658	(254.787)	1.914.871	3,30%	1,38%	-1,92%	(36.766)	(36.766)
TR	-	(1.276.747)	(1.276.747)	1,36%	0,77%	-0,59%	7.533	7.533
IPCA	2.237.426	(3.620.787)	(1.383.361)	3,93%	5,29%	1,36%	(18.814)	(18.814)
Poupança	348.014	(67.742)	280.272	7,03%	3,27%	-3,76%	(10.538)	(10.538)
TLP	-	(371.858)	(371.858)	9,92%	13,95%	4,03%	(14.986)	(8.267)
							(156.530)	(111.413)

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

(iii) Dados obtidos no site do BNDS.

(*) Variação efetiva do período de três meses mais a projeção para o período de nove meses do ano 2024.

O efeito financeiro total estimado, basicamente atrelado ao DI, 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 da Diretoria Executiva de Finanças, que revisa periodicamente as projeções de fluxo de caixa, através de estudo de cenários de stress e avalia eventuais captações necessárias, mantendo balanceado o perfil da dívida, em linha com a estrutura de capital e nível de endividamento a serem mantidos pelo Grupo.

Tabela do risco de liquidez e juros

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 2024 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
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	3.136.458	3.483.775	1.385.845	6.220.140	14.226.218
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	110.915	735.943	62.405	955.680	1.864.943
Passivos não remunerados	1.742.964	1.303.817	266.166	749.366	4.062.313
Total	4.990.337	5.523.535	1.714.416	7.925.186	20.153.474
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	1.624.074	1.664.254	728.978	4.485.970	8.503.276
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	54.733	51.685	49.275	430.994	586.687
Passivos não remunerados	973.766	393.264	195.345	644.700	2.207.075
Total	2.652.573	2.109.203	973.598	5.561.664	11.297.038

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\$5,25, valor 5% acima da taxa de câmbio de fechamento de 31 de março de 2024 (R\$5,00) 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\$5,00	R\$5,25	R\$6,25	R\$7,49
Empréstimos e financiamentos	(618.118)	(3.088.241)	(3.242.653)	(3.860.301)	(4.632.362)
Fornecedores	(38.238)	(191.045)	(200.597)	(238.806)	(286.567)
Outras contas a pagar	(85.812)	(428.735)	(450.171)	(535.917)	(643.101)
(-) Caixa, equivalentes de caixa e TVM	35.431	177.021	185.871	221.275	265.531
Passivo líquido exposto	(706.737)	(3.531.000)	(3.707.550)	(4.413.749)	(5.296.499)
Efeito líquido no resultado			-	-	-
Efeito líquido no patrimônio líquido			(176.550)	(882.749)	(1.765.499)

(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) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

- ii) Aplicações financeiras: para mitigar o risco de *default*, o Grupo mantém suas aplicações em instituições financeiras com *rating* acima de 'A'.

(f) Risco socioambiental

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

26. Impostos correntes e diferidos

Os impostos diferidos apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
Ativo não circulante:				
Imposto de renda (IRPJ) e Contribuição social (CSLL)	204.131	206.794	188.068	188.068
Passivo:				
Imposto de renda (IRPJ)	(60.495)	(71.037)	(15.311)	(15.691)
Contribuição social (CSLL)	(20.987)	(23.294)	(7.644)	(8.195)
Total - IR e CS	(81.482)	(94.331)	(22.955)	(23.886)
PIS	(10.722)	(12.217)	(3.371)	(4.097)
COFINS	(49.697)	(56.644)	(15.512)	(18.888)
Total - PIS e COFINS	(60.419)	(68.861)	(18.883)	(22.985)
	(141.901)	(163.192)	(41.838)	(46.871)
Circulante	(58.446)	(66.325)	(19.953)	(22.749)
Não circulante	(83.455)	(96.867)	(21.885)	(24.122)
	(141.901)	(163.192)	(41.838)	(46.871)

A movimentação do IRPJ e CSLL diferido para os trimestres findos em 31 de março de 2024 e de 2023 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	112.463	(100.299)	164.182	(29.242)
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Resultado do período	10.583	200.839	931	187.428
Ajuste de conversão de moeda	(397)	372	-	-
Saldo final	122.649	100.912	165.113	158.186

A composição dos saldos de imposto de renda pessoa jurídica (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL) sobre prejuízo fiscal, base negativa e diferenças temporárias é demonstrada como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Ativo diferido:				
Prejuízo fiscal	246.308	248.971	230.245	230.245
Passivos diferidos reclassificados	(42.177)	(42.177)	(42.177)	(42.177)
Ativo diferido	204.131	206.794	188.068	188.068
Passivo diferido:				
Parcela não recebida por incorporação de imóveis	(65.714)	(72.694)	(24.932)	(26.673)
(-) Adiantamentos de clientes	3.962	4.603	1.977	2.787
Diferenças temporárias	(42.177)	(42.177)	(42.177)	(42.177)
Lucros no exterior advindos da controlada MRV (US)	(19.730)	(26.240)	-	-
	(123.659)	(136.508)	(65.132)	(66.063)
Passivos diferidos reclassificados	42.177	42.177	42.177	42.177
Passivo diferido	(81.482)	(94.331)	(22.955)	(23.886)

A conciliação das despesas de IRPJ e CSLL, nominais e efetivas, nos trimestres findos em 31 de março de 2024 e de 2023 é como segue:

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2024	2023
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(164.216)	(120.429)
Alíquota nominal	34%	34%
Resultado nominal [1]	55.833	40.946
Receita de incorporação imobiliária - controladas	1.169.780	993.303
Alíquota nominal [1]	1,92%	1,92%
Resultado nominal	(22.460)	(19.071)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:		
Resultado da controlada MRV (US)	21.796	14.728
Receitas financeiras - controladas [2]	(8.544)	(4.314)
IRPJ e CSLL nas controladas	(9.208)	(8.657)
IRPJ e CSLL no Individual	(8.978)	172.837
Efeito RET 1% [3]	13.638	-
Outros	1.129	(3.015)
Resultado efetivo	(3.419)	161.165
Composição do resultado efetivo - Consolidado:		
Corrente	(14.002)	(39.674)
Diferido	10.583	200.839
	(3.419)	161.165

[1] Resultado nominal apresentado apenas para fins informativos, uma vez que a base sobre a qual a alíquota é aplicada para certos empreendimentos da Companhia e controladas, optantes pelo Regime Especial de Tributação (RET), é a receita de incorporação imobiliária e não o lucro antes de imposto de renda e da contribuição social. O RET está detalhado na nota 2.2 (t) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023. Adicionalmente, a controlada no exterior MRV (US) Holdings Corporation está sujeita a alíquota de imposto de renda distinta, conforme detalhado na nota 2.2 (t) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

[2] A receita financeira em controladas é tributada à alíquota de 34%.

[3] A Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 2179, publicada em 07 de março de 2024, trouxe alterações quanto ao regime RET para construções e incorporações de imóveis residenciais de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, destinados às famílias cuja renda se enquadre na Faixa Urbano 1, alterando o percentual do imposto deste enquadramento de 4% para 1%.

	Individual	
	1º trimestre de	
	2024	2023
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(160.321)	(142.260)
Alíquota nominal	34%	34%
Resultado nominal	54.509	48.368
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:		
Equivalência patrimonial bruta de juros capitalizados baixados	38.487	33.432
Patrimônios de afetação	37.579	9.718
Despesas indedutíveis e prejuízos fiscais não constituído	(100.978)	(197.490)
Resultado com swaps	(31.887)	90.887
Prejuízo fiscal de anos anteriores	-	188.068
Outras (adições) exclusões permanentes	(6.688)	(146)
Resultado efetivo	(8.978)	172.837
Composição do resultado efetivo - Individual:		
Corrente	(9.909)	(14.591)
Diferido	931	187.428
	(8.978)	172.837

Em 31 de março de 2024, a estimativa de realização dos impostos diferidos ativos, mediante projeção de geração de lucro tributável futuro elaborada pela Administração da Companhia, é como segue:

	IRPJ e CSLL	
	Consolidado	Individual
Expectativa de realização:		
2024	6.527	6.527
2025	25.483	9.420
2026	16.248	16.248
2027	82.925	82.925
2028	72.948	72.948
Total	204.131	188.068

As demais informações referentes aos impostos correntes e diferidos não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 26 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2023.

27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os trimestres findos em 31 de março de 2024 e de 2023, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa e, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2024	2023	2024	2023
Encargos financeiros capitalizados (nota 12 (d))	139.344	117.237	76.041	81.636
Direito de uso - CPC 06 (R2)	24.401	83	-	-
Transação de capital	-	-	-	589
Ajuste de conversão de moedas:				
Propriedades para investimento	147.931	(107.203)	-	-
Imobilizado (nota 10)	6.916	(3.522)	-	-
Intangível (nota 11)	295	(132)	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	92.426	(69.032)	-	-
Transferências PPI (nota 9):				
(Para estoque) de estoque	-	(43.761)	-	(43.761)
Para controladas	-	-	-	(22.027)
Adições de passivo de cessão	57.391	42.365	27.429	18.987

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	
	31/03/24	31/12/23	31/03/24	31/12/23
Empreendimentos em construção				
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas				
Empreendimentos em construção:				
(a) Receita de vendas contratadas	19.476.941	18.710.803	7.933.276	7.954.121
Receita de vendas apropriadas:				
Receita de vendas apropriadas	(16.545.572)	(16.052.005)	(6.773.132)	(6.899.755)
Distratos - receitas estornadas	6.946	5.796	1.158	693
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(16.538.626)	(16.046.209)	(6.771.974)	(6.899.062)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	2.938.315	2.664.594	1.161.302	1.055.059
(ii) Receita de indenização por distratos	327	242	3	2 (*)
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita	279	50	3	- (*)
(iv) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	6.946	5.796	1.158	693
Ajustes em contas a receber de clientes	(5.269)	(4.519)	(1.143)	(684)
Receita indenização por distratos	(327)	(242)	(3)	(2)
Passivo - devolução por distrato	1.350	1.035	12	7
(v) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (**)				
Empreendimentos em construção:				
(a) Custo orçado	11.867.639	11.591.645	4.840.264	4.993.987
Custo incorrido:				
Custos de construção	(10.141.081)	(9.986.343)	(4.193.729)	(4.381.775)
Distratos - custos de construção	2.054	1.376	182	-
(b) Custo incorrido líquido	(10.139.027)	(9.984.967)	(4.193.547)	(4.381.775)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	1.728.612	1.606.678	646.717	612.212
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	85,43%	86,14%	86,64%	87,74%
(vi) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque (**)				
Empreendimentos em construção:				
(a) Custo orçado	7.381.370	7.126.979	3.159.239	2.979.162
(b) Custo incorrido	(2.689.259)	(2.608.655)	(1.163.486)	(1.085.563)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	4.692.111	4.518.324	1.995.753	1.893.599

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

(**) Não considera encargos financeiros e empreendimentos na fase de pré-projetos.

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 2024, 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.	13.296.728
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.	7.985
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.	736.614
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.	458.491
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.	2.264.000
Seguro garantia do construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	1.907.663
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.	463
Seguro prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente imóvel vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	1.510.668
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	783.218
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.	14.106
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.	105.607
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.	604.291
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.	314.864
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	268.318
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.	86.458
Seguro garantia para obras de infraestrutura	Garante a execução das obras de infraestrutura no empreendimento exigidas pela instituição para viabilização do empreendimento.	390.752
Seguro garantia locatícia	Garante indenização ao locador o recebimento de aluguéis, IPTU, condomínio e despesas acessórias caso não sejam pagos pelo locatário.	534
Seguro garantia financeiro	Garante a indenização ao vendedor do terreno por meio de pagamento em dinheiro em caso de impossibilidade ou insolvência do Tomador.	575.278

30. Autorização para emissão das informações trimestrais

Estas informações trimestrais foram analisadas pelo Comitê de Auditoria e pelo Conselho Fiscal e autorizadas para emissão pela Diretoria em 08 de maio de 2024.