

The logo for MRV & CO is displayed on the top edge of a modern glass skyscraper. The letters 'MRV' are in a vibrant green, and '&CO' is in a bright orange. The building's glass facade reflects the blue sky and white clouds, creating a dynamic, textured background. The sky is a deep blue with scattered, fluffy white clouds. In the bottom right corner, the top of a green palm tree is visible.

Informações contábeis intermediárias 3T23

MRV & CO



SENSIA
INCORPORADORA

RESIA

Índice

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

Informações trimestrais revisadas

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 dos valores adicionados.....	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.....	11
5. Títulos e valores mobiliários.....	12
6. Clientes	13
7. Estoques (imóveis a comercializar).....	16
8. Participações em investidas	17
9. Propriedade para investimento	22
10. Imobilizado	24
11. Intangível	25
12. Empréstimos, financiamentos e debêntures.....	26
13. Contas a pagar por aquisição de terrenos	31
14. Adiantamentos de clientes.....	32
15. Obrigações sociais e trabalhistas	33
16. Obrigações fiscais.....	33
17. Provisão para manutenção de imóveis	34
18. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	34
19. Partes relacionadas.....	36
20. Patrimônio líquido	41
21. Informação por segmento.....	45
22. Receita operacional líquida	46
23. Custos e despesas operacionais.....	47
24. Despesas e receitas financeiras	49
25. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos	50
26. Impostos correntes e diferidos	57
27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa	59
28. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos	60
29. Seguros	61
30. Autorização para emissão das informações trimestrais	61

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 30 de setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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.

Ênfase

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.

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 nove meses findo em 30 de setembro de 2023, 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 novembro de 2023.

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



Bruno Costa Oliveira
Contador CRC-BA031359/O

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022
Valores expressos em milhares de reais - R\$

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	740.097	733.748	434.026	145.593
Títulos e valores mobiliários	5	1.522.454	1.784.495	933.099	1.288.450
Clientes por incorporação de imóveis	6	2.500.086	2.487.534	1.068.942	1.204.693
Clientes por prestação de serviços e aluguéis	6	234.882	154.740	102.657	74.228
Imóveis a comercializar	7	4.664.332	4.583.823	2.176.976	2.058.187
Tributos a recuperar	16	129.024	109.807	94.165	79.457
Despesas antecipadas		134.919	102.498	74.695	51.628
Instrumentos financeiros e derivativos	25 (b)	85.136	-	85.136	-
Outros ativos		124.100	346.827	91.979	192.450
		10.135.030	10.303.472	5.061.675	5.094.686
Propriedade para investimento - Ativos não circulantes mantidos para venda	9	578.233	-	-	-
Total do ativo circulante		10.713.263	10.303.472	5.061.675	5.094.686
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	5	435.672	373.709	327.102	311.262
Clientes por incorporação de imóveis	6	2.203.547	1.522.830	930.063	676.916
Imóveis a comercializar	7	3.839.911	4.644.619	2.297.476	3.096.574
Impostos diferidos ativos	26	200.231	-	188.068	-
Créditos com empresas ligadas		84.037	74.095	1.390.703	1.184.651
Despesas antecipadas		121.044	65.043	55.877	30.278
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	97.629	33.069	97.629	33.069
Outros ativos		616.756	337.491	364.885	224.004
		7.598.827	7.050.856	5.651.803	5.556.754
Participações em investidas	8	247.782	191.366	3.574.565	3.389.372
Propriedades para investimento	9	4.487.169	4.096.163	61.680	131.394
Imobilizado	10	858.494	778.390	672.686	611.267
Intangível	11	181.299	181.082	169.934	173.006
		13.373.571	12.297.857	10.130.668	9.861.793
Total do ativo não circulante		24.086.834	22.601.329	15.192.343	14.956.479
Total do ativo		24.086.834	22.601.329	15.192.343	14.956.479
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		687.753	895.087	492.732	532.270
Contas a pagar por aquisição de investimento		28.580	34.730	13.673	-
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	-	213.063	-	213.061
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	1.363.024	1.148.232	906.032	878.074
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	797.810	961.985	291.333	391.952
Adiantamentos de clientes	14	276.261	230.772	166.500	132.865
Obrigações sociais e trabalhistas	15	228.888	178.099	101.620	72.136
Obrigações fiscais	16	199.543	145.824	89.282	83.604
Provisão para manutenção de imóveis	17	70.326	55.871	39.282	32.470
Impostos diferidos passivos	26	68.934	84.825	24.815	35.764
Passivo a descoberto - Participações em investidas	8	486.858	421.256	298.309	232.354
Passivo de cessão	6	385.697	248.350	183.251	152.285
Outros passivos		434.282	445.638	70.450	99.173
		5.027.956	5.063.732	2.677.279	2.856.008
Empréstimos, financiamentos e debêntures - Ativos não circulantes mantidos para venda	12	343.922	-	-	-
Total do passivo circulante		5.371.878	5.063.732	2.677.279	2.856.008
Passivo não circulante					
Contas a pagar por aquisição de investimento		10.025	20.866	1.765	15.602
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	48.240	162.936	48.240	162.936
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	6.334.038	6.280.944	3.175.084	3.434.097
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	2.546.573	3.330.656	1.427.866	2.080.831
Adiantamentos de clientes	14	225.043	253.542	154.693	179.459
Provisão para manutenção de imóveis	17	198.514	187.970	94.058	95.460
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	18	94.790	72.829	65.165	49.715
Impostos diferidos passivos	26	101.810	92.230	23.696	24.942
Passivo de cessão	6	1.046.125	109.256	499.763	61.572
Outros passivos		512.480	452.060	162.135	168.414
		11.117.638	10.963.289	5.652.465	6.273.028
Total do passivo não circulante		16.489.516	16.027.021	8.329.744	9.129.036
Patrimônio líquido					
Capital social	20 (a)	5.616.600	4.615.408	5.616.600	4.615.408
Ações em tesouraria		(388)	(388)	(388)	(388)
Reservas de capital		53.296	88.734	53.296	88.734
Reservas de lucros		1.135.707	1.148.381	1.135.707	1.148.381
Ajuste de avaliação patrimonial		(17.764)	(24.692)	(17.764)	(24.692)
Lucros acumulados		75.148	-	75.148	-
		6.862.599	5.827.443	6.862.599	5.827.443
Participações não controladoras	20 (g)	734.719	746.865	-	-
Total do patrimônio líquido		7.597.318	6.574.308	6.862.599	5.827.443
Total do passivo e patrimônio líquido		24.086.834	22.601.329	15.192.343	14.956.479

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.



	Nota explicativa	Consolidado				Individual			
		2023		2022		2023		2022	
		3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Receita operacional líquida	22	1.973.612	5.489.155	1.694.859	4.971.600	707.679	2.096.647	749.599	2.393.118
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	23	(1.513.029)	(4.269.917)	(1.367.148)	(4.001.188)	(604.855)	(1.825.908)	(657.369)	(2.017.580)
Lucro bruto		460.583	1.219.238	327.711	970.412	102.824	270.739	92.230	375.538
Receitas (despesas) operacionais:									
Despesas com vendas	23	(196.353)	(549.122)	(164.515)	(485.023)	(121.177)	(349.173)	(104.363)	(318.597)
Despesas gerais e administrativas	23	(151.706)	(459.231)	(176.176)	(426.814)	(104.124)	(315.566)	(98.314)	(290.002)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	23	(58.978)	(37.576)	(41.123)	391.494	(43.827)	(98.494)	(27.297)	(16.624)
Resultado de equivalência patrimonial	8	(29.128)	(67.453)	(30.719)	(77.025)	177.984	462.490	53.879	470.803
Lucro (prejuízo) operacional antes do resultado financeiro		24.418	105.856	(84.822)	373.044	11.680	(30.004)	(83.865)	221.118
Resultado financeiro:									
Despesas financeiras	24	(211.327)	(335.843)	20.893	(261.563)	(185.306)	(199.291)	39.257	(214.658)
Receitas financeiras	24	61.235	162.150	66.279	183.451	39.219	110.288	45.412	137.422
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	24	21.304	85.102	26.713	86.249	11.234	47.337	14.493	45.753
(Prejuízo) lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		(104.370)	17.265	29.063	381.181	(123.173)	(71.670)	15.297	189.635
Imposto de renda e contribuição social:									
Correntes	26	(42.319)	(122.329)	(46.062)	(288.278)	(15.611)	(45.975)	(17.995)	(56.483)
Diferidos	26	6.964	198.555	25.015	84.798	2.257	192.793	4.989	3.092
(Prejuízo) lucro líquido do período		(139.725)	93.491	8.016	177.701	(136.527)	75.148	2.291	136.244
(Prejuízo) lucro líquido atribuível a:									
Acionistas controladores		(136.527)	75.148	2.291	136.244				
Acionistas não controladores		(3.198)	18.343	5.725	41.457				
		(139.725)	93.491	8.016	177.701				
Resultado por ação (em R\$):									
Básico	20 (h)	(0,24743)	0,14832	0,00474	0,28195	(0,24743)	0,14832	0,00474	0,28195
Diluído	20 (h)	(0,24743)	0,14801	0,00473	0,28149	(0,24743)	0,14801	0,00473	0,28149

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais



	Consolidado				Individual			
	2023		2022		2023		2022	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
(Prejuízo) lucro líquido do período	(139.725)	93.491	8.016	177.701	(136.527)	75.148	2.291	136.244
Outros componentes do resultado abrangente:								
Ajustes de conversão de moedas	57.437	(67.594)	51.866	22.432	39.541	(44.058)	36.569	(3.475)
Reserva de hedge de fluxo de caixa	(5.950)	50.986	28.993	(27.593)	(5.950)	50.986	28.993	(27.593)
Total de resultados abrangentes do período	(88.238)	76.883	88.875	172.540	(102.936)	82.076	67.853	105.176
Resultados abrangentes atribuíveis a:								
Acionistas controladores	(102.936)	82.076	67.853	105.176				
Acionistas não controladores	14.698	(5.193)	21.022	67.364				
	(88.238)	76.883	88.875	172.540				

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 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 2021	4.615.171	(388)	(26.309)	98.278	102.266	1.230.639	(44.407)	118.384	-	6.093.634	479.992	6.573.626
Aumento de capital	237	-	-	-	-	-	-	-	-	237	-	237
Transações de capital	-	-	-	-	-	(21.782)	-	-	-	(21.782)	16.413	(5.369)
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	178.988	178.988
Ajuste de conversão de moedas	-	-	-	-	-	-	-	(3.475)	-	(3.475)	25.907	22.432
Reserva hedge de fluxo de caixa	-	-	-	-	-	-	(27.593)	-	-	(27.593)	-	(27.593)
Opções de ações	-	-	-	11.795	-	-	-	-	-	11.795	-	11.795
Variação das participações indiretas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23.289	23.289
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	136.244	136.244	41.457	177.701
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2022	4.615.408	(388)	(26.309)	110.073	102.266	1.208.857	(72.000)	114.909	136.244	6.189.060	766.046	6.955.106
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	1.001.192	-	(47.202)	-	-	-	-	-	-	953.990	-	953.990
Transações de capital	-	-	-	-	-	(12.674)	-	-	-	(12.674)	(68.110)	(80.784)
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13.783	13.783
Ajuste de conversão de moedas	-	-	-	-	-	-	-	(44.058)	-	(44.058)	(23.536)	(67.594)
Reserva de hedge de fluxo de caixa	-	-	-	-	-	-	50.986	-	-	50.986	-	50.986
Opções de ações	-	-	-	11.764	-	-	-	-	-	11.764	-	11.764
Variação das participações indiretas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47.374	47.374
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	75.148	75.148	18.343	93.491
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023	5.616.600	(388)	(73.511)	126.807	102.266	1.033.441	(48.568)	30.804	75.148	6.862.599	734.719	7.597.318

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		Nove meses de		Nove meses de	
		2023	2022	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro líquido do período		93.491	177.701	75.148	136.244
Ajustes para reconciliar o resultado do período com o caixa gerado pelas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		93.341	108.081	80.169	89.340
Opções outorgadas reconhecidas	23	12.047	11.886	11.444	11.210
Baixa na venda de imobilizado		2.090	27.405	2.126	25.923
Resultados financeiros		155.483	(100.904)	119.094	(36.819)
Resultado de equivalência patrimonial	8	67.453	77.025	(462.490)	(470.803)
Resultado na venda de ativos / empreendimentos	23	(57.019)	(483.957)	7.061	(28.970)
Provisão para manutenção de imóveis		85.150	78.919	35.248	38.699
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		112.154	108.994	71.087	69.062
Provisões para risco de crédito		191.807	152.525	97.616	79.545
Amortização de despesas antecipadas		121.918	113.993	47.281	52.877
Resultado com instrumento financeiro derivativo		(74.553)	47.114	(74.551)	56.795
IRPJ e CSLL diferidos	26	(198.555)	(84.798)	(192.793)	(3.092)
PIS e COFINS diferidos		(7.794)	(1.694)	(7.470)	(3.098)
		597.013	232.290	(191.030)	16.913
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
(Aumento) redução de clientes		(878.534)	(279.932)	(191.537)	(64.986)
(Aumento) redução de imóveis a comercializar		229.833	(24.578)	198.362	193.739
(Aumento) redução de despesas antecipadas		(160.703)	(152.912)	(72.229)	(72.989)
(Aumento) redução de outros ativos		(41.587)	(141.979)	7.475	(23.348)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Aumento (redução) de fornecedores		(195.677)	145.606	(40.164)	55.867
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas		51.961	45.846	29.484	3.002
Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições		185.137	248.197	51.210	38.142
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		21.314	59.810	13.862	33.887
Aumento (redução) de outros passivos		(38.943)	35.380	(35.002)	(49.750)
Juros pagos		(658.844)	(453.716)	(429.508)	(322.086)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(130.907)	(230.083)	(46.220)	(50.747)
Valores pagos de manutenção de imóveis	17	(75.151)	(88.797)	(43.962)	(51.340)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	18	(100.632)	(130.977)	(62.926)	(84.426)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais		(1.195.720)	(735.845)	(812.185)	(378.122)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento em títulos e valores mobiliários		(6.928.312)	(5.994.425)	(4.002.512)	(3.936.044)
Redução em títulos e valores mobiliários		7.226.191	5.440.795	4.423.122	3.469.230
Adiantamentos a empresas ligadas		(84.579)	(38.528)	(1.694.651)	(972.116)
Recebimentos de empresas ligadas		78.410	41.038	1.492.658	869.033
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	8	(6.607)	(2.580)	372.133	93.624
Pagamento por aquisição de participação em investidas		(37.603)	(48.891)	(18.249)	(47.736)
Recebimento pela venda de controladas / empreendimentos		397.108	1.432.287	21.482	163.050
Aquisição de propriedades para investimento		(1.287.797)	(2.286.350)	(13.239)	(29.249)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		(178.868)	(277.980)	(140.422)	(211.303)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento		(822.057)	(1.734.634)	440.322	(601.511)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Recebimentos pela emissão de ações		953.990	237	953.990	237
Valores (pagos) recebidos de financiamentos com empresas ligadas		42.000	10.354	-	(5.627)
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos		3.040.252	4.223.403	853.249	1.768.955
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures		(2.417.972)	(2.404.345)	(1.117.670)	(1.029.937)
Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)		1.131.746	446.887	522.486	270.212
Valores pagos de passivo de cessão (venda de recebíveis)		(339.254)	(106.670)	(187.169)	(53.293)
Adição de outros passivos financeiros		57.020	-	-	-
Recebimentos (pagamentos) de instrumentos financeiros derivativos		(351.916)	(38.688)	(351.916)	(38.688)
Transações de capital		(87.056)	(5.369)	(12.674)	(21.782)
Dividendos pagos		-	(98.618)	-	(95.587)
Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores	20 (g)	13.783	178.988	-	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento		2.042.593	2.206.179	660.296	794.490
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa		(18.467)	24.075	-	-
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa		6.349	(240.225)	288.433	(185.143)
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do período		733.748	947.928	145.593	308.053
No final do período		740.097	707.703	434.026	122.910
Aumento (redução) no caixa e equivalentes de caixa		6.349	(240.225)	288.433	(185.143)

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		Nove meses de		Nove meses de	
		2023	2022	2023	2022
Receitas					
Receita operacional bruta		5.744.911	5.206.279	2.208.768	2.509.285
Outras receitas		(247)	53.635	(3.228)	54.072
Receitas relativas à construção de ativos próprios		27.266	31.435	27.235	30.645
Provisão para risco de crédito		(191.807)	(152.525)	(97.616)	(79.545)
		5.580.123	5.138.824	2.135.159	2.514.457
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		(3.846.117)	(3.187.684)	(1.940.589)	(2.048.597)
Valor adicionado bruto		1.734.006	1.951.140	194.570	465.860
Depreciação e amortização		(93.341)	(108.081)	(80.169)	(89.340)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia		1.640.665	1.843.059	114.401	376.520
Valor adicionado recebido em transferência					
Resultado de equivalência patrimonial	8	(67.453)	(77.025)	462.490	470.803
Receitas financeiras		298.140	295.771	185.962	199.711
		230.687	218.746	648.452	670.514
Valor adicionado total a distribuir		1.871.352	2.061.805	762.853	1.047.034
Distribuição do valor adicionado					
Pessoal:					
Remuneração direta		914.538	865.004	324.548	324.816
Benefícios		722.888	687.838	212.666	217.787
FGTS		144.023	132.597	83.847	80.222
		47.627	44.569	28.035	26.807
Impostos, taxas e contribuições:					
Federais		333.913	615.078	81.840	317.997
Municipais		203.066	459.019	16.054	213.367
Estaduais		129.648	155.076	64.767	103.911
		1.199	983	1.019	719
Remuneração de capitais de terceiros:					
Juros		529.410	404.022	281.317	267.977
Aluguéis / Arrendamentos		400.651	286.925	205.167	188.508
		128.759	117.097	76.150	79.469
Remuneração de capitais próprios:					
(Prejuízo) lucro retido no período		93.491	177.701	75.148	136.244
Participação de acionistas não controladores	20 (g)	75.148	136.244	75.148	136.244
		18.343	41.457	-	-
Valor adicionado distribuído		1.871.352	2.061.805	762.853	1.047.034

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais.

MRV Engenharia e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais - ITR

30 de setembro de 2023.

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.

Follow on

Em 13 de julho de 2023, a Companhia concluiu o processo de oferta subsequente de ações, onde foram subscritas e integralizadas 78.187.000 novas ações, perfazendo o montante total de aproximadamente R\$1 bilhão. A finalidade principal desta oferta subsequente de ações é melhorar a estrutura de capital da Companhia.

Venda de recebíveis

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, o Grupo realizou onze operações de venda de recebíveis, cedendo títulos de recebíveis no valor total de R\$1,6 bilhão, sendo o montante recebido à vista de R\$1,3 bilhão. A função de *servicer* foi retida pelo Grupo em algumas destas operações. Vide maiores detalhes na nota 6.

Resia (Ex. AHS)

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, a Resia concluiu a venda de um ativo pelo valor total de US\$75 milhões (R\$361 milhões), com geração de caixa de US\$23 milhões (R\$117 milhões) e lucro líquido de US\$13,2 milhões (R\$64 milhões).

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, a Resia tinha concluído a venda de três ativos pelo valor total de US\$245 milhões (R\$1,3 bilhão), com geração de caixa de US\$149 milhões (R\$759 milhões) e lucro líquido de US\$90 milhões (R\$455 milhões).

Atualmente, a Resia continua avaliando futuras alienações de ativos, a depender das condições do mercado.

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 2022. 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 2022, emitidas em 05 de julho de 2023.

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 2022.

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 2023 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 2022.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Caixa	197	212	185	192
Bancos – conta movimento	706.269	693.504	421.505	132.083
	706.466	693.716	421.690	132.275
Aplicações financeiras:				
Poupança	-	905	-	2
Fundos de investimentos não restritos	-	7	-	7
Certificados de depósitos bancários (CDB)	17.477	17.648	12.336	13.309
Operações compromissadas com lastro em debêntures	16.154	21.472	-	-
	33.631	40.032	12.336	13.318
Total	740.097	733.748	434.026	145.593

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, as aplicações financeiras tiveram retornos médios equivalentes a 93,4% da taxa de Depósitos Interbancários (taxa DI) no Consolidado e 99,7% da taxa DI no Individual (97,4% da taxa DI no Consolidado e 103,7% da taxa DI no Individual, no mesmo período de 2022). 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	
		30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Fundos de investimentos restritos	(i)	1.502.879	1.571.302	1.103.126	1.312.270
Aplicações vinculadas em conta corrente	(ii)	297.245	336.937	91.709	141.421
Certificados de depósitos bancários (CDB)	(iii)	57.545	146.306	51.709	138.156
Aplicações vinculadas em poupança	(iv)	30.628	34.894	3.728	6.781
Conta escrow	(v)	50.286	56.899	-	-
Letras do tesouro dos Estados Unidos		-	10.780	-	-
Cédulas de créditos bancários (CCB)		9.929	1.084	9.929	1.084
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)		9.614	-	-	-
Consórcio imobiliário e outros		-	2	-	-
Total		1.958.126	2.158.204	1.260.201	1.599.712
Circulante		1.522.454	1.784.495	933.099	1.288.450
Não circulante		435.672	373.709	327.102	311.262
		1.958.126	2.158.204	1.260.201	1.599.712

- (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 período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, os referidos fundos tiveram rendimentos médios equivalentes a 85,4% da taxa DI no Consolidado e 83,7% da taxa DI no Individual (101,7% da taxa DI no Consolidado e 100,6% da taxa DI no Individual, no mesmo período de 2022).
- (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:	30/09/23				
	Consolidado			Individual	
	Fundos restritos	CDB	Conta escrow	Fundos restritos	CDB
Obras de infraestrutura	31.471	49.306	-	14.933	49.306
Pagamento de dívidas	-	5.836	46.796	-	-
Outros	3.585	2.403	3.490	3.308	2.403
Total	35.056	57.545	50.286	18.241	51.709

Bloqueios para garantias de:	31/12/22				
	Consolidado			Individual	
	Fundos restritos	CDB	Conta escrow	Fundos restritos	CDB
Obras de infraestrutura	38.685	-	-	20.055	-
Pagamento de dívidas	-	137.176	41.721	-	137.176
Propriedades vendidas	-	-	10.435	-	-
Outros	7.074	9.130	4.743	6.432	980
Total	45.759	146.306	56.899	26.487	138.156

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Fundos de investimentos	582.152	621.138	427.305	518.742
Letras financeiras privadas	180.397	326.124	132.413	272.362
Operações compromissadas	-	7.425	-	6.201
Certificados de depósitos bancários (CDB)	43.072	78.104	31.615	65.228
Debêntures	16.151	32.650	11.855	27.267
Títulos públicos:				
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	45.001	45.687	33.031	38.155
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	367.389	367.107	269.667	306.589
Notas do Tesouro Nacional - F (NTN-F)	11.755	10.005	8.628	8.356
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	256.944	82.682	188.599	69.052
Outros	18	380	13	318
Total	1.502.879	1.571.302	1.103.126	1.312.270

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, 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

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
<u>Clientes por:</u>				
Incorporação de imóveis	5.413.508	4.468.525	2.351.046	2.116.379
Ajustes a valor presente	(290.203)	(126.961)	(134.557)	(60.978)
Provisão para risco de crédito	(419.672)	(331.200)	(217.484)	(173.792)
	4.703.633	4.010.364	1.999.005	1.881.609
Circulante	2.500.086	2.487.534	1.068.942	1.204.693
Não circulante	2.203.547	1.522.830	930.063	676.916
	4.703.633	4.010.364	1.999.005	1.881.609
Prestação de serviços, aluguéis e outras vendas	234.882	154.740	102.657	74.228

As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 foram de 0,56826% ao mês a 0,81650% ao mês (de 0,74635% ao mês a 0,87267% para o mesmo período de 2022).

Os contratos assinados e a assinar com a Caixa Econômica Federal (CEF) e outros bancos, na modalidade de crédito associativo, correspondem a aproximadamente 41,8% do saldo total de clientes por incorporação de imóveis e receita de vendas a apropriar em 30 de setembro de 2023, sendo este R\$2.922.016 (47,5% correspondente a R\$ 2.642.087 em 31 de dezembro de 2022). Deste mesmo total, os contratos já assinados com as instituições financeiras acima correspondem a 35,5% para a CEF e 0,05% para os demais bancos (43,2% e 0,03% em 31 de dezembro de 2022, respectivamente).

Vendas de recebíveis

Nos primeiros nove meses de 2023 e de 2022, a Companhia e sua controlada Urba realizaram operações de venda de recebíveis que foram desreconhecidos e estão detalhadas no quadro abaixo:

	MRV	URBA	URBA	Nove meses de 2023	Nove meses de 2022
Mês / ano da operação	mar/23	mar/23	jun/23		
Securizadora / Cessionário	Inter	Opea	Opea		
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Não	Não		
Volume de créditos cedidos	49.762	39.840	55.064	144.666	338.035
(-) Desconto de cessão	1.396	931	7.591	9.918	36.526
Valor da operação	48.366	38.909	47.473	134.748	301.509
(-) Fundo de reserva	-	-	473	473	9.381
(-) Fundo de despesas e outros	967	1.697	1.385	4.049	9.653
Valor líquido recebido	47.399	37.212	45.615	130.226	282.475

Conforme diretriz de contabilização mencionada no item 3.2.12 do CPC 48 / IFRS 9 - Instrumentos financeiros, 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 / IFRS 9 - Instrumentos financeiros 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 primeiros nove meses de 2023 e de 2022, a Companhia realizou operações de venda de recebíveis com registro de passivo de cessão, pois não houve desreconhecimento e estão detalhadas no quadro abaixo:

	MRV	URBA	Nove meses de 2023	Nove meses de 2022						
Mês da operação	mar/23	mar/23	jun/23	jun/23	set/23	set/23	set/23	set/23		
Securizadora	True	Opea								
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Sim								
Volume de créditos cedidos	225.675	212.429	321.899	192.848	167.611	176.462	131.057	41.892	1.469.873	684.211
(-) Desconto de cessão	13.575	12.229	26.899	30.848	13.611	13.162	13.057	3.429	126.810	173.931
Valor da operação	212.100	200.200	295.000	162.000	154.000	163.300	118.000	38.463	1.343.063	510.280
(-) Fundo de reserva	12.800	12.700	57.000	6.000	25.600	26.700	5.700	1.481	147.981	45.282
(-) Fundo de despesas e outros	8.957	8.554	6.740	8.277	6.522	5.406	5.026	1.085	50.567	14.790
Valor líquido recebido	190.343	178.946	231.260	147.723	121.878	131.194	107.274	35.897	1.144.515	450.208

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

Em 30 de setembro de 2023, o saldo consolidado de passivo de cessão monta em R\$1.431.822 (R\$357.606 em 31 de dezembro de 2022), sendo R\$385.697 no circulante e R\$1.046.125 no não circulante (R\$248.350 no circulante e R\$109.256 no não circulante em 31 de dezembro de 2022). Deste saldo, R\$569.635 se encontram indexados à taxa DI + 0,54% a 4,16% a.a. e R\$862.187 ao IPCA + 8,00% a 12,40% a.a. Estas operações apresentam vencimento máximo até 2039 e suas respectivas despesas financeiras registradas no resultado de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 montam R\$88.752 no Consolidado.

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022:

	Consolidado		Individual	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	(331.200)	(347.748)	(173.792)	(181.326)
Adições	(317.906)	(253.998)	(166.331)	(132.981)
Recebimentos/reversões	126.099	130.410	68.715	68.034
Baixas	103.335	78.606	53.924	40.393
Saldo final	(419.672)	(392.730)	(217.484)	(205.880)
Circulante	(262.750)	(246.514)	(137.633)	(128.904)
Não circulante	(156.922)	(146.216)	(79.851)	(76.976)
	(419.672)	(392.730)	(217.484)	(205.880)

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	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	2.291.355	1.552.050	1.001.172	660.313
Custo a incorrer (*)	(1.403.665)	(1.015.903)	(607.210)	(417.951)

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

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
<u>Expectativa de recebimento</u>				
12 meses	3.462.414	3.296.602	1.468.927	1.548.712
13 a 24 meses	1.625.266	1.274.509	697.207	588.390
25 a 36 meses	714.015	453.183	311.999	204.439
37 a 48 meses	444.427	240.750	190.085	101.754
Após 48 meses	748.866	297.370	331.959	98.627
	6.994.988	5.562.414	3.000.177	2.541.922
Cientes por incorporação de imóveis	4.703.633	4.010.364	1.999.005	1.881.609
Receita de vendas a apropriar	2.291.355	1.552.050	1.001.172	660.313
	6.994.988	5.562.414	3.000.177	2.541.922

Em 30 de setembro de 2023, o Grupo possui recebíveis como garantia dos financiamentos à construção, no valor de R\$2.924.420 (R\$2.478.159 em 31 de dezembro de 2022).

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 2022.

7. Estoques (Imóveis a comercializar)

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Imóveis em construção	3.754.386	3.557.540	1.661.912	1.545.915
Imóveis concluídos	159.871	106.876	78.110	44.679
Estoques de terrenos	4.488.096	5.495.633	2.660.816	3.523.095
Adiantamentos a fornecedores	101.718	68.069	73.563	40.954
Estoques de materiais	172	324	51	118
Total	8.504.243	9.228.442	4.474.452	5.154.761
Circulante	4.664.332	4.583.823	2.176.976	2.058.187
Não circulante	3.839.911	4.644.619	2.297.476	3.096.574
	8.504.243	9.228.442	4.474.452	5.154.761

Em 30 de setembro de 2023, do total do saldo consolidado de imóveis em construção e concluídos, R\$2.985.923 referem-se a projetos lançados e R\$928.334 referem-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R\$2.934.953 e R\$729.463 em 31 de dezembro de 2022, respectivamente).

Em 30 de setembro de 2023, 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\$810.589 e R\$526.978 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$701.420 e R\$484.206 em 31 de dezembro de 2022, 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 30 de setembro de 2023, o Grupo possui imóveis em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de financiamentos à construção que montam em R\$419.203 e R\$174.832 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$472.850 e R\$190.572 em 31 de dezembro de 2022, 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 2022.

8. Participações em investidas

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

	30/09/23			31/12/22		
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Participação	Patrimônio líquido	Investimento
Controladas em conjunto:						
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.						
Custo	82,70%	(3.600)	(2.977)	78,44%	8.138	6.383
Mais valia		-	9.098		-	8.744
Ágio		-	21.326		-	21.003
Total MRL [1]		(3.600)	27.447		8.138	36.130
Prime Incorporações e Construções S.A.						
Custo	78,30%	127.978	100.207	68,67%	65.776	45.168
Mais valia		-	1.611		-	826
Ágio		-	18.292		-	17.174
Total Prime [2]		127.978	120.110		65.776	63.168
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	65,00%	4.277	2.780	65,00%	6.295	4.092
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda.	50,00%	8.896	4.448	50,00%	14.768	7.384
SPEs e outras (38)		94.409	47.552		86.729	43.849
SCPs (34)		6.361	3.324		6.601	3.713
Total das controladas em conjunto		238.321	205.661		188.307	158.336
Eliminação de participações indiretas		-	(444.737)		-	(388.226)
Total das controladas em conjunto		238.321	(239.076)		188.307	(229.890)
Participações em investidas - Consolidado			247.782			191.366
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Consolidado			(486.858)			(421.256)
Total das controladas em conjunto			(239.076)			(229.890)
Controladas:						
MRV (US) Holdings Corporation	100,00%	1.073.649	1.073.649	100,00%	1.091.116	1.091.116
MRV Construções Ltda.	95,00%	31.585	30.006	95,00%	31.693	30.108
Urba Desenvolvimento Urbano S.A. [3]	53,55%	173.166	90.426	51,20%	231.545	116.691
SCP Área Juliana	99,00%	4.958	4.908	80,00%	6.649	5.319
SCP Atacadão 2	50,00%	20.537	10.269	50,00%	7.031	3.516
SCP Golden Park	50,00%	14.498	7.249	50,00%	21.670	10.835
SCP Gran Turques	50,00%	13.294	6.647	50,00%	7.002	3.501
SCP MRV MRL Galpão CCP 2	50,00%	8.255	4.128	50,00%	15.792	7.896
SCP MRV MRL Goiaba 1	50,00%	(1.773)	(887)	50,00%	4.493	2.247
SCP MRV MRL Goiaba 2	50,00%	17.378	8.689	50,00%	1.846	923
SCP MRV MRL Oásis	50,00%	15.745	7.873	50,00%	23.454	11.727
SCP MRV MRL Reserva Vila Jardim	50,00%	22.257	11.129	50,00%	28.545	14.273
SCP Parque Das Águas 4	50,00%	41.059	20.530	50,00%	41.889	20.945
SCP Trento 04	50,00%	15.159	7.580	50,00%	2.782	1.391
SCPs (230)		621.140	359.257		653.055	372.799
MRV MDI Nasbe Incorporações SPE Ltda.	100,00%	(21.826)	(21.826)	100,00%	25.321	25.321
Baleia LI SPE Ltda.	100,00%	17.687	17.687	100,00%	14.463	14.463
Campo di Napoli SPE Ltda.	99,00%	604	598	99,00%	945	936
Casasmais Santa Iria SPE Ltda.	60,00%	596	358	60,00%	27.150	16.290
Jardim di Stuttgart SPE Ltda.	100,00%	(933)	(933)	100,00%	1.735	1.735
MD RN MRV Novas Nações SPE Ltda.	100,00%	19.942	19.942	100,00%	14.992	14.992
MRV & MRL Paraná Incorporações SPE Ltda.	99,00%	70.797	70.089	99,00%	35.125	34.774
MRV Clube Espanhol Ltda QTO1 SPE Ltda.	100,00%	8.655	8.655	100,00%	857	857
MRV Lincoln Veloso Incorporações SPE Ltda.	100,00%	10.915	10.915	80,00%	973	778
MRV Lincoln Veloso Top Life Acapulco SPE Ltda.	100,00%	1.835	1.835	100,00%	9.954	9.954
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	100,00%	92.453	92.453	100,00%	104.616	104.616
MRV MD Lagoa Olhos D'Água SPE Ltda.	100,00%	20.366	20.366	100,00%	4.988	4.988
MRV MDI Bahia Incorporações SPE Ltda.	100,00%	25.810	25.810	100,00%	50.207	50.207
MRV MDI Reserva Ouro Branco II SPE Ltda.	100,00%	26.421	26.421	100,00%	33.252	33.252
MRV Minas Incorporações SPE Ltda.	100,00%	18.798	18.798	100,00%	11.427	11.427
MRV MRL 20 de Janeiro SPE Ltda.	100,00%	8.126	8.126	100,00%	1.023	1.023
MRV MRL Baía da Babitonga SPE Ltda.	100,00%	20.297	20.297	100,00%	62.022	62.022
MRV MRL LXIII SPE Ltda.	99,00%	351	347	99,00%	1.364	1.350
MRV MRL LXXXIX Incorporações SPE Ltda.	99,00%	(2.780)	(2.752)	99,00%	2.946	2.917
MRV MRL Plural 2 Incorporações SPE Ltda.	100,00%	8.446	8.446	100,00%	7.057	7.057
MRV MRL Plural 3 Incorporações SPE Ltda.	100,00%	13.248	13.248	100,00%	2.100	2.100
MRV MRL RJ e Grande Rio SPE Ltda.	50,00%	130.329	65.165	50,00%	57.140	28.570

	30/09/23			31/12/22		
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Participação	Patrimônio líquido	Investimento
MRV Prime Incorporações Mato Grosso do Sul SPE Ltda.	50,00%	66.218	33.109	50,00%	24.561	12.281
MRV Prime LX Incorporações SPE Ltda.	99,00%	(2.645)	(2.619)	99,00%	(337)	(334)
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	99,00%	155.341	153.788	99,00%	113.782	112.644
MRV Prime LXXIV SPE Ltda.	99,00%	14.069	13.928	99,00%	14.040	13.900
MRV Prime Proj. MT R SPE Ltda.	40,00%	(1.275)	(510)	40,00%	10.376	4.150
MRV Prime Projeto Campo Grande J SPE Ltda.	50,00%	23.696	11.848	50,00%	7.923	3.962
MRV Prime Projeto MT E Incorporações SPE Ltda.	50,00%	30.887	15.444	50,00%	12.842	6.421
MRV Prime Projeto MT G2 SPE Ltda.	50,00%	(1.324)	(662)	50,00%	12.212	6.106
MRV Prime Projeto MT J2 Incorporações SPE Ltda.	50,00%	3.258	1.629	50,00%	8.070	4.035
MRV Prime Projeto Palmas D SPE Ltda.	40,00%	17.566	7.026	40,00%	1.317	527
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	100,00%	165.933	165.933	100,00%	83.910	83.910
MRV XCV Incorporações QR01 SPE Ltda.	100,00%	5.337	5.337	100,00%	661	661
Parque Lagoa dos Diamantes Incorporações SPE Ltda.	100,00%	17.484	17.484	89,43%	13.742	12.289
MRV MRL Santa Catarina Incorporações SPE Ltda.	100,00%	6.490	6.490	100,00%	83	83
Reserva Real SPE Ltda.	100,00%	24.443	24.443	100,00%	16.301	16.301
Vila Velha SPE Ltda.	100,00%	10.755	10.755	100,00%	12.785	12.785
SPEs e outras (475)		482.795	335.628		588.880	411.353
Juros capitalizados		-	226.046		-	174.692
Total das controladas		3.560.072	3.070.595		3.559.367	2.998.682
Total das controladas e controladas em conjunto		3.798.393	3.276.256		3.747.674	3.157.018
Participações em investidas - Individual			3.574.565			3.389.372
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Individual			(298.309)			(232.354)
Total das controladas e controladas em conjunto			3.276.256			3.157.018

	Participação acionária		Resultado do período				Resultado de equivalência patrimonial			
	30/09/23	30/09/22	3º trimestre de		Nove meses de		3º trimestre de		Nove meses de	
			2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Controladas em conjunto:										
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.										
Custo	82,70%	78,44%	(12.080)	(7.071)	(11.741)	(24.026)	(9.977)	(5.542)	(9.609)	(18.082)
Mais valia			-	-	-	-	(970)	(2.559)	(2.685)	(5.861)
Total MRL [1]			(12.080)	(7.071)	(11.741)	(24.026)	(10.947)	(8.101)	(12.294)	(23.943)
Prime Incorporações e Construções S.A.										
Custo	78,30%	68,67%	12.604	9.854	61.908	18.878	9.869	6.702	45.671	12.699
Mais valia			-	-	-	-	(785)	(901)	(2.625)	(1.887)
Total Prime [2]			12.604	9.854	61.908	18.878	9.084	5.801	43.046	10.812
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	65,00%	65,00%	(266)	(331)	(518)	(935)	(173)	(215)	(337)	(608)
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda.	50,00%	50,00%	68	805	(263)	5.790	34	403	(132)	2.895
SPEs e outras (38)			(998)	(5.785)	1.280	(15.157)	(1.542)	(3.206)	(2.413)	(6.863)
SCPs (34)			(1.656)	(1.806)	(7.214)	(5.485)	(1.252)	(1.239)	(4.659)	(3.446)
Juros capitalizados			-	-	-	-	-	(88)	-	(305)
Total das controladas em conjunto			(2.328)	(4.334)	43.452	(20.935)	(4.796)	(6.645)	23.211	(21.458)
Eliminação de participações indiretas			-	-	-	-	(24.332)	(24.074)	(90.664)	(55.567)
Total das controladas em conjunto			(2.328)	(4.334)	43.452	(20.935)	(29.128)	(30.719)	(67.453)	(77.025)
Controladas:										
MRV (US) Holdings Corporation	100,00%	100,00%	(14.016)	(50.518)	(16.642)	247.041	(14.016)	(50.518)	(16.642)	247.041
MRV Construções Ltda.	95,00%	95,00%	58	16	(107)	(68)	55	15	(102)	(65)
Urba Desenvolvimento Urbano S.A. [3]	53,55%	51,20%	(25.990)	(1.521)	(57.538)	(12.249)	(13.918)	(779)	(30.812)	(6.271)
SCP Área Juliana	99,00%	80,00%	(1.841)	(795)	(5.808)	2.441	(1.823)	(636)	(5.750)	1.953
SCP Atacadão 2	50,00%	50,00%	4.306	(40)	9.075	(41)	2.153	(20)	4.538	(21)
SCP Golden Park	50,00%	50,00%	645	3.562	13.551	6.940	323	1.781	6.776	3.470
SCP Gran Turques	50,00%	50,00%	2.358	89	11.791	(48)	1.179	45	5.896	(24)
SCP MRV MRL Galpão CCP 2	50,00%	50,00%	(1.655)	1.573	(3.482)	14.220	(828)	787	(1.741)	7.110
SCP MRV MRL Goiaba 1	50,00%	50,00%	(2.625)	(2.040)	(11.324)	(7.435)	(1.313)	(1.020)	(5.662)	(3.718)
SCP MRV MRL Goiaba 2	50,00%	50,00%	2.172	4.497	11.656	11.530	1.086	2.249	5.828	5.765
SCP MRV MRL Oásis	50,00%	50,00%	(3.414)	(1.498)	(10.979)	1.264	(1.707)	(749)	(5.490)	632
SCP MRV MRL Reserva Vila Jardim	50,00%	50,00%	(4.395)	8.487	(4.391)	15.891	(2.198)	4.244	(2.196)	7.946
SCP Parque Das Águas 4	50,00%	50,00%	1.896	11.749	7.346	12.482	948	5.875	3.673	6.241
SCP Trento 04	50,00%	50,00%	6.829	(26)	13.762	(27)	3.415	(13)	6.881	(14)
SCPs (230)			(9.880)	(6.760)	(18.209)	1.542	(6.800)	(6.339)	(13.816)	(4.191)
MRV MDI Nasbe Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(2.236)	(3.689)	(17.951)	(3.308)	(2.236)	(3.689)	(17.951)	(3.308)
Baleia LI SPE Ltda.	100,00%	100,00%	3.014	8.487	13.392	9.511	3.014	8.487	13.392	9.511

	Participação acionária		Resultado do período				Resultado de equivalência patrimonial			
			3º trimestre de		Nove meses de		3º trimestre de		Nove meses de	
	30/09/23	30/09/22	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Campo di Napoli SPE Ltda.	99,00%	99,00%	(338)	(324)	(340)	(5.414)	(335)	(321)	(337)	(5.360)
Casasmiais Santa Iria SPE Ltda.	60,00%	60,00%	(3.504)	2.913	(12.911)	19.623	(2.102)	1.748	(7.747)	11.774
Jardim di Stuttgart SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(92)	(3.001)	(2.668)	(7.318)	(92)	(3.001)	(2.668)	(7.318)
MD RN MRV Novas Nações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	2.182	6.660	8.013	9.351	2.182	6.660	8.013	9.351
MRV & MRL Paraná Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	13.376	323	53.574	12.839	13.242	320	53.038	12.711
MRV Clube Espanhol Ltda QT01 SPE Ltda.	100,00%	100,00%	4.259	54	8.250	22	4.259	54	8.250	22
MRV Lincoln Veloso Incorporações SPE Ltda.	100,00%	80,00%	5.106	(46)	9.942	(279)	5.106	(37)	9.942	(223)
MRV Lincoln Veloso Top Life Acapulco SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(2.310)	2.267	(7.255)	5.645	(2.310)	2.267	(7.255)	5.645
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	13.588	6.869	42.710	39.858	13.588	6.869	42.710	39.858
MRV MD Lagoa Olhos D'Água SPE Ltda.	100,00%	100,00%	6.323	(26)	15.302	(156)	6.323	(26)	15.302	(156)
MRV MDI Bahia Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	22.795	22.458	28.977	59.074	22.795	22.458	28.977	59.074
MRV MDI Reserva Ouro Branco II SPE Ltda.	100,00%	100,00%	2.333	4.320	3.242	6.455	2.333	4.320	3.242	6.455
MRV Minas Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	3.277	385	5.815	136	3.277	385	5.815	136
MRV MRL 20 de Janeiro SPE Ltda.	100,00%	100,00%	2.682	(1)	7.103	(2)	2.682	(1)	7.103	(2)
MRV MRL Baía da Babitonga SPE Ltda.	100,00%	100,00%	(829)	12.107	(11.184)	27.644	(829)	12.107	(11.184)	27.644
MRV MRL LXIII SPE Ltda.	99,00%	99,00%	(119)	(2.771)	(1.043)	(4.819)	(118)	(2.743)	(1.033)	(4.771)
MRV MRL LXXXIX Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	(1.855)	(3.168)	(5.734)	246	(1.836)	(3.136)	(5.677)	244
MRV MRL Plural 2 Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	2.630	6.621	10.753	8.029	2.630	6.621	10.753	8.029
MRV MRL Plural 3 Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	839	305	12.143	315	839	305	12.143	315
MRV MRL RJ e Grande Rio SPE Ltda.	50,00%	50,00%	24.681	15.303	94.471	24.997	12.341	7.652	47.236	12.499
MRV Prime Incorporações Mato Grosso do Sul SPE Ltda.	50,00%	50,00%	20.596	(611)	54.196	6.301	10.298	(306)	27.098	3.151
MRV Prime LX Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	(370)	(1.450)	(176)	(5.808)	(366)	(1.436)	(174)	(5.750)
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	52.465	23.206	114.203	46.910	51.940	22.974	113.061	46.441
MRV Prime LXXIV SPE Ltda.	99,00%	99,00%	295	9.454	5.776	12.193	292	9.359	5.718	12.071
MRV Prime Proj. MT R SPE Ltda.	40,00%	40,00%	(163)	4.366	2.083	11.664	(65)	1.746	833	4.666
MRV Prime Projeto Campo Grande J SPE Ltda.	50,00%	50,00%	9.668	1.646	17.689	4.603	4.834	823	8.845	2.302
MRV Prime Projeto MT E Incorporações SPE Ltda.	50,00%	50,00%	7.206	1.073	25.596	6.526	3.603	537	12.798	3.263
MRV Prime Projeto MT G2 SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(1.380)	10.258	(3.221)	11.968	(690)	5.129	(1.611)	5.984
MRV Prime Projeto MT J2 Incorporações SPE Ltda.	50,00%	50,00%	(142)	1.420	(934)	14.661	(71)	710	(467)	7.331
MRV Prime Projeto Palmas D SPE Ltda.	40,00%	40,00%	3.732	(60)	16.309	(94)	1.493	(24)	6.524	(38)
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	63.679	11.404	131.737	19.941	63.679	11.404	131.737	19.941
MRV XCV Incorporações QR01 SPE Ltda.	100,00%	100,00%	3.193	(2)	7.510	(4)	3.193	(2)	7.510	(4)
Parque Lagoa dos Diamantes Incorporações SPE Ltda.	100,00%	89,43%	7.936	2.038	10.027	8.655	7.936	1.823	10.027	7.740
MRV MRL Santa Catarina Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	3.013	(3)	6.164	(12)	3.013	(3)	6.164	(12)
Reserva Real SPE Ltda.	100,00%	100,00%	445	41	9.643	1.058	445	41	9.643	1.058
Vila Velha SPE Ltda.	100,00%	100,00%	2.058	(2.521)	8.559	615	2.058	(2.521)	8.559	615
SPEs e outras (475)			(11.573)	(2.235)	(35.583)	(36.711)	(8.233)	(4.431)	(39.064)	(41.671)
Juros capitalizados			-	-	-	-	(11.888)	(7.520)	(31.367)	(22.811)
Total das controladas			210.908	100.845	562.880	598.398	182.780	60.524	439.279	492.261
Total das controladas e controladas em conjunto			208.580	96.511	606.332	577.463	177.984	53.879	462.490	470.803

- [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 será testado por *impairment* conforme requerido pelo CPC 01/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 será testado por *impairment* conforme requerido pelo CPC 01/IAS 36.
- [3] Em 30 de setembro de 2023, foi eliminado resultado não realizado de R\$2.304 (R\$1.860 em 31 de dezembro de 2022) 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 30 de setembro de 2023, os valores restritos para distribuição montam em R\$187.575 (R\$122.175 em 31 de dezembro de 2022).

b) Segue abaixo movimentação dos investimentos:

	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Resultado de equivalência patrimonial	Outros	Saldos finais
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023:					
Controladas em conjunto:					
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.					
Custo	6.383	-	(9.609)	249	(2.977)
Mais valia	8.744	-	(2.685)	3.039	9.098
Ágio	21.003	-	-	323	21.326
Total MRL	36.130	-	(12.294)	3.611	27.447
Prime Incorporações e Construções S.A.					
Custo	45.168	-	45.671	9.368	100.207
Mais valia	826	-	(2.625)	3.410	1.611
Ágio	17.174	-	-	1.118	18.292
Total Prime	63.168	-	43.046	13.896	120.110
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	4.092	(975)	(337)	-	2.780
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda.	7.384	(2.804)	(132)	-	4.448
SPEs e outras (38)	43.849	6.116	(2.413)	-	47.552
SCPs (34)	3.713	4.270	(4.659)	-	3.324
Total das controladas em conjunto	158.336	6.607	23.211	17.507	205.661
Eliminação de participações indiretas	(388.226)	-	(90.664)	34.153	(444.737)
Total das controladas em conjunto	(229.890)	6.607	(67.453)	51.660	(239.076)
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado	191.366	3.696	(58.438)	111.158	247.782
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Consolidado	(421.256)	2.911	(9.015)	(59.498)	(486.858)
Total das controladas em conjunto	(229.890)	6.607	(67.453)	51.660	(239.076)
Controladas:					
MRV (US) Holdings Corporation [1]	1.091.116	49.505	(16.642)	(50.330)	1.073.649
MRV Construções Ltda.	30.108	-	(102)	-	30.006
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	116.691	-	(30.812)	4.547	90.426
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	104.616	(54.873)	42.710	-	92.453
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	112.644	(71.917)	113.061	-	153.788
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	83.910	(49.714)	131.737	-	165.933
SCPs (241)	455.372	(6.937)	(1.063)	-	447.372
SPEs e outras (510)	829.533	(244.804)	231.757	(25.564)	790.922
Juros capitalizados	174.692	-	(31.367)	82.721	226.046
Total das controladas	2.998.682	(378.740)	439.279	11.374	3.070.595
Total das controladas e controladas em conjunto	3.157.018	(372.133)	462.490	28.881	3.276.256
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas - Individual	3.389.372	(357.600)	513.912	28.881	3.574.565
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Individual	(232.354)	(14.533)	(51.422)	-	(298.309)
Total das controladas e controladas em conjunto	3.157.018	(372.133)	462.490	28.881	3.276.256
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022:					
Total das controladas em conjunto - Consolidado	190.530	3.482	(70.262)	75.554	199.304
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Consolidado	(375.103)	(902)	(6.763)	(34.643)	(417.411)
Total das controladas em conjunto	(184.573)	2.580	(77.025)	40.911	(218.107)
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual	2.853.760	(91.410)	508.245	68.802	3.339.397
Passivo a descoberto - Participações em investidas - Individual	(188.669)	(2.214)	(37.442)	-	(228.325)
Total das controladas e controladas em conjunto	2.665.091	(93.624)	470.803	68.802	3.111.072

[1] Outros refere-se 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:

	30/09/23						31/12/22					
	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 (40)	SCPs (35)
Ativo circulante	9.615	17.165	2.800	8.218	63.073	7.193	14.640	11.583	4.718	19.263	46.171	7.027
Ativo não circulante	512.806	454.933	3.491	7.337	197.707	5.514	438.335	417.338	2.895	5.585	185.868	4.472
	522.421	472.098	6.291	15.555	260.780	12.707	452.975	428.921	7.613	24.848	232.039	11.499
Passivo circulante	84.863	66.917	849	2.774	99.154	3.444	39.305	69.445	630	4.831	98.916	3.657
Passivo não circulante	441.158	277.203	1.165	3.885	67.217	2.902	405.532	293.700	688	5.249	46.394	1.241
Patrimônio líquido	(3.600)	127.978	4.277	8.896	94.409	6.361	8.138	65.776	6.295	14.768	86.729	6.601
	522.421	472.098	6.291	15.555	260.780	12.707	452.975	428.921	7.613	24.848	232.039	11.499
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

	Nove meses de 2023						Nove meses de 2022					
	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 (37)	SCPs (35)
Receita operacional líquida	-	-	(615)	7.337	57.418	286	-	-	(684)	35.550	7.975	(849)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(420)	(6.268)	(29.641)	(3.287)	-	-	(766)	(26.888)	(14.811)	(2.374)
Receitas (despesas) operacionais	(8.533)	(14.504)	(99)	(911)	(24.332)	(4.449)	(10.629)	(10.806)	(422)	(2.201)	(8.980)	(2.767)
Resultado de equivalência patrimonial	28.147	89.360	-	-	-	-	18.110	54.295	-	-	-	-
Resultado financeiro	(31.355)	(12.948)	630	(278)	(1.114)	301	(31.507)	(24.611)	944	37	708	489
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(14)	(143)	(1.051)	(65)	-	-	(7)	(708)	(49)	16
Resultado do exercício	(11.741)	61.908	(518)	(263)	1.280	(7.214)	(24.026)	18.878	(935)	5.790	(15.157)	(5.485)
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 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, são como segue:

	Consolidado			
	30/09/23		31/12/22	
Empreendimentos conforme Lei nº 10.931/04 (Patrimônio de afetação)	10.167.054	42,21%	8.162.218	36,11%
Sociedades em Conta de Participação (SCPs)	331.274	1,38%	335.838	1,49%
Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)	352.310	1,46%	335.410	1,48%
Outras sociedades	7.805.423	32,41%	7.899.696	34,95%
Empreendimentos com segregação	18.656.061	77,46%	16.733.162	74,03%
Saldos sem segregação	5.430.773	22,54%	5.868.167	25,97%
Total do Consolidado	24.086.834	100,00%	22.601.329	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	Custo líquido 30/09/23	Valor justo com mensuração de nível	Valor justo 30/09/23	Custo líquido 31/12/22
Obras em andamento	2.905.080	3	3.523.282	2.731.450
Estoque de terrenos	1.104.561	3	1.364.466	896.907
Direito de uso	102.255		102.255	104.271
Subtotal Resia	4.111.896		4.990.003	3.732.628
Obras em andamento	256.844	3	360.124	178.583
Estoque de terrenos	56.749		56.749	53.558
Subtotal Controladas	4.425.489		5.406.876	3.964.769
Obras em andamento	11.738	3	11.738	3.505
Estoque de terrenos	49.942		49.942	127.889
Subtotal Individual [1]	61.680		61.680	131.394
Obras em andamento	3.173.662		3.895.144	2.913.538
Estoque de terrenos	1.211.252		1.471.157	1.078.354
Direito de uso	102.255		102.255	104.271
Total Consolidado [1]	4.487.169		5.468.556	4.096.163

[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 2022.

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 5,50% a.a.

Luggo: Calculado mediante a técnica de abordagem de mercado, com base no '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 períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	4.096.163	2.319.080	131.394	281.937
Adições	1.359.897	2.401.065	13.239	29.925
Transferências de (PPI para estoque) estoque para PPI	(62.149)	78.793	(60.926)	68.504
Transferências para controladas	-	-	(22.027)	(116.504)
Transferências para ativos não circulantes mantidos para venda	(869.809)	(464.670)	-	-
Juros capitalizados (nota 12 (d))	144.641	55.238	-	-
Baixa de juros capitalizados	(3.205)	-	-	-
Baixa por venda de ativo	(27.990)	(763.676)	-	(112.509)
Ajuste de conversão de moeda	(150.379)	(2.392)	-	-
Saldo final	4.487.169	3.623.438	61.680	151.353

Ativos não circulantes mantidos para venda

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

	Consolidado	
	Nove meses de	
	2023	2022
Saldo inicial	-	174.134
Transferências de propriedades para investimento [1]	869.809	464.670
Adições	17.985	-
Baixa por venda de ativo [2]	(299.788)	(163.195)
Outras Baixas	-	(27.478)
Ajuste de conversão de moeda	(9.773)	17.658
Saldo final [3]	578.233	465.789

[1] 2023 refere-se à transferência dos empreendimentos *Pine Ridge*, *Biscayne Village*, *Hutto Square*, *PGA at St Lucie Constry* e *Green Park Communities* e 2022 refere-se à transferência do empreendimento *Oak Enclave*, todos da controlada Resia.

[2] 2023 refere-se à baixa pela venda do empreendimento *Pine Ridge* e 2022 refere-se à baixa pela venda dos empreendimentos *Coral Reef*, *Village at Tradition* e *Harbor Grove*, todos da controlada Resia.

[3] Em 30 de setembro de 2023, o valor justo deste grupo de ativos monta em R\$674.878.

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 2022.

10. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022 é como segue:

Consolidado	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfe-rência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023:							
Custo:							
Direito de uso		152.204	2.422	-	-	(638)	153.988
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		54.594	585	(1.074)	1.328	(116)	55.317
Aeronaves e veículos em uso		50.097	65	-	-	(46)	50.116
Máquinas e equipamentos		784.930	105.970	(2.800)	2.253	(5.521)	884.832
Móveis e utensílios		4.813	391	-	-	(82)	5.122
Equipamentos e instalações de informática		8.269	117	-	260	(58)	8.588
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		71.044	7.571	(318)	6.553	-	84.850
Obras em andamento		18.193	29.985	(56)	(10.394)	-	37.728
Total Custo		1.144.144	147.106	(4.248)	-	(6.461)	1.280.541
Depreciação acumulada:							
Direito de uso	Diversos	51.236	13.299	-	-	(1)	64.534
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	13,36%	35.921	5.114	(717)	-	(55)	40.263
Aeronaves e veículos em uso	10,02%	3.223	2.712	-	-	(40)	5.895
Máquinas e equipamentos	11,65%	235.265	25.865	(1.423)	-	(932)	258.775
Móveis e utensílios	10,00%	3.323	328	-	-	(34)	3.617
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	5.752	662	215	-	(52)	6.577
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	31.034	11.585	(233)	-	-	42.386
Total da depreciação acumulada		365.754	59.565	(2.158)	-	(1.114)	422.047
Total do imobilizado líquido		778.390	87.541	(2.090)	-	(5.347)	858.494
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022:							
Total do imobilizado líquido		614.443	161.836	(27.405)	-	285	749.159

Individual	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfe-rência	Saldo final
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023:						
Custo:						
Direito de uso		133.521	-	-	-	133.521
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		44.569	331	(586)	2.051	46.365
Aeronaves e veículos em uso		48.947	-	-	-	48.947
Máquinas e equipamentos		640.208	99.422	(2.713)	3.193	740.110
Móveis e utensílios		2.639	-	-	-	2.639
Equipamentos e instalações de informática		5.553	117	-	-	5.670
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		40.575	2.421	-	2.938	45.934
Obras em andamento		10.779	9.169	(56)	(7.059)	12.833
Total Custo		926.791	111.460	(3.355)	1.123	1.036.019
Depreciação acumulada:						
Direito de uso	Diversos	50.606	10.402	-	-	61.008
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	13,36%	30.758	3.914	(398)	693	34.967
Aeronaves e veículos em uso	10,02%	2.205	2.642	-	-	4.847
Máquinas e equipamentos	11,65%	207.682	24.546	(831)	324	231.721
Móveis e utensílios	10,00%	2.485	3	-	-	2.488
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	4.215	344	-	-	4.559
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	17.573	6.284	-	(114)	23.743
Total da depreciação acumulada		315.524	48.135	(1.229)	903	363.333
Total do imobilizado líquido		611.267	63.325	(2.126)	220	672.686
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022:						
Total do imobilizado líquido		514.301	115.070	(25.923)	(864)	602.584

Em 30 de setembro de 2023, não existem bens oferecidos como garantia (R\$797 em 31 de dezembro de 2022).

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 2022.

11. Intangível

A movimentação do intangível para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022 é como segue:

Consolidado	Saldo inicial	Adição	Trans-ferência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023:					
Custo:					
Software desenvolvido internamente	288.947	5.804	36.700	(331)	331.120
Licença de uso de software	56.135	1.114	-	-	57.249
Intangível em desenvolvimento	37.930	27.266	(36.700)	-	28.496
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	24.000
Total Custo	407.012	34.184	-	(331)	440.865
Amortização acumulada:					
Software desenvolvido internamente	170.330	33.031	-	(140)	203.221
Licença de uso de software	55.600	745	-	-	56.345
Total amortização acumulada	225.930	33.776	-	(140)	259.566
Total Intangível	181.082	408	-	(191)	181.299
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022:					
Total Intangível	177.344	8.225	-	(180)	185.389

Individual	Saldo inicial	Adição	Trans-ferência	Saldo final
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023:				
Custo:				
Software desenvolvido internamente	277.531	613	35.698	313.842
Licença de uso de software	56.131	1.114	-	57.245
Intangível em desenvolvimento	36.007	27.235	(35.698)	27.544
Marcas e patentes	24.000	-	-	24.000
Total Custo	393.669	28.962	-	422.631
Amortização acumulada:				
Software desenvolvido internamente	165.068	31.289	-	196.357
Licença de uso de software	55.595	745	-	56.340
Total amortização acumulada	220.663	32.034	-	252.697
Total Intangível	173.006	(3.072)	-	169.934
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022:				
Total Intangível	167.236	6.893	-	174.129

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 2022.

12. Empréstimos, financiamentos e debêntures

(a) Empréstimos, financiamentos e debêntures

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 é como segue:

Modalidade	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	30/09/23			31/12/22
				Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:							
Debênture - 11ª emissão - 3ª série [1]	R\$	09/23 e 09/24	IPCA + 6,47%	83.675	-	83.675	161.782
Debênture - 12ª emissão - 1ª série	R\$	07/23	DI + 1,52%	-	-	-	320.172
Debênture - 12ª emissão - 2ª série	R\$	07/24 e 07/25	DI + 1,79%	27.437	25.650	53.087	55.068
Debênture - 12ª emissão - 3ª série	R\$	07/23	DI + 1,62%	-	-	-	117.031
Debênture - 12ª emissão - 4ª série	R\$	07/23	DI + 1,62%	-	-	-	89.085
Debênture - 13ª emissão (CRI)	R\$	03/24 a 09/24	DI + 0,83%	121.920	-	121.920	122.018
Debênture - 14ª emissão (CRI)	R\$	05/24	100,4% DI + 0,28%	376.008	-	376.008	364.431
Debênture - 15ª emissão	R\$	11/22 a 11/25	DI + 1,19%	86.089	150.000	236.089	228.113
Debênture - 16ª emissão	R\$	04/23 a 04/25	DI + 1,69%	38.130	33.333	71.463	103.518
Debênture - 17ª emissão	R\$	04/21 a 04/23	DI + 3,68%	-	-	-	11.442
Debênture - 18ª emissão	R\$	08/25	DI + 2,54%	7.305	500.000	507.305	527.196
Debênture - 19ª emissão (CRI) [1]	R\$	04/29 a 04/31	IPCA + 5,87%	11.580	462.803	474.383	455.842
Debênture - 21ª emissão (CRI) [1]	R\$	02/28 e 02/29	IPCA + 6,92%	6.565	777.283	783.848	742.386
Debênture - 22ª emissão - 1ª série (CRI) [1] [3]	R\$	09/28 a 09/30	IPCA + 8,48%	994	353.569	354.563	351.479
Debênture - 22ª emissão - 2ª série (CRI) [1] [3]	R\$	09/30 a 09/32	IPCA + 8,68%	599	205.851	206.450	203.611
Debênture - 23ª emissão [4]	R\$	06/25	DI + 3,43%	3.693	97.380	101.073	-
(-) Custo de captação				(13.304)	(64.526)	(77.830)	(44.754)
Total de debêntures e CRI - Individual				750.691	2.541.343	3.292.034	3.808.420
Financiamento à construção	R\$	11/23 a 03/28	TR + 8,50%	33.207	243.532	276.739	160.001
Financiamento à construção	R\$	12/23 a 06/27	DI + 2,26%	53.797	80.217	134.014	155.478
Financiamento à construção	R\$	06/24 a 12/26	Poupança + 4,14%	868	72.740	73.608	118.223
Financiamento à construção	R\$	05/24 a 04/27	TLP + 2,15% a 3,15%	27.720	125.000	152.720	70.035
Notas comerciais - 1ª emissão	R\$	08/24 a 05/25	DI + 3,50%	40.512	112.500	153.012	-
Leasing	R\$	09/19 a 05/23	DI + 2,00% a 2,93%	-	-	-	14
(-) Custo de captação				(763)	(248)	(1.011)	-
Total empréstimos e financiamentos - Individual				155.341	633.741	789.082	503.751
Total Individual				906.032	3.175.084	4.081.116	4.312.171
Controladas:							
Debênture - 2ª emissão - Urba	R\$	06/21 a 06/23	DI + 1,73%	-	-	-	20.202
Debênture - 3ª emissão - Urba (CRI)	R\$	03/24	DI + 1,10%	60.058	-	60.058	60.093
Debênture - 4ª emissão - Urba	R\$	04/23 a 04/25	DI + 1,71%	15.252	13.333	28.585	41.407
Debênture - 5ª emissão - Urba	R\$	04/27	DI + 2,02%	5.219	80.000	85.219	82.198
Debênture - 6ª emissão - Urba	R\$	05/25	DI + 3,71%	5.847	110.000	115.847	-
(-) Custo de captação				(1.589)	(1.285)	(2.874)	(1.707)
Total de debêntures e CRI - Controladas				84.787	202.048	286.835	202.193
Project loans	US\$	02/25	Libor + 2,75%	-	226.464	226.464	360.329
Project loans	US\$	09/25	WSJ Prime + 0,25%	-	63.141	63.141	-
Project loans	US\$	03/24 e 03/25	8,65% e 10,44%	176.978	91.483	268.461	182.620
Project loans	US\$	06/24 a 01/26	Sofr + 2,25% a 7,00%	74.328	251.962	326.290	241.465
Project loans	US\$	07/25 a 02/26	Bsby + 2,25%	-	415.441	415.441	144.499
Loan agreements [2]	US\$	02/25 a 02/26	3,80% a 4,37%	5.223	1.186.801	1.192.024	1.254.836
Financiamento à construção	R\$	04/16 a 03/23	TR + 13,53%	-	-	-	502
Financiamento à construção	R\$	04/22 a 04/28	TR + 8,46%	41.060	314.383	355.443	206.944
Financiamento à construção - Urba	R\$	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	3.173	12.575	15.748	15.461
Financiamento à construção	R\$	04/23 a 12/27	DI + 2,25%	37.935	117.625	155.560	226.734
Financiamento à construção - Urba	R\$	04/23 a 12/27	DI + 2,52%	7.640	16.575	24.215	48.424
Financiamento à construção	R\$	06/24 a 08/26	Poupança + 4,02%	607	27.547	28.154	100.558
Financiamento à construção	R\$	05/24 a 04/27	TLP + 2,15% a 3,15%	27.860	234.412	262.272	136.228
(-) Custo de captação				(2.599)	(1.503)	(4.102)	(3.788)
Total empréstimos e financiamentos - Controladas				372.205	2.956.906	3.329.111	2.914.812
Total Controladas				456.992	3.158.954	3.615.946	3.117.005
Total Consolidado				1.363.024	6.334.038	7.697.062	7.429.176

[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.

[3] Vide observações no item (e) abaixo.

[4] Conforme aditamento ocorrido em 17 de agosto de 2023, a 24ª emissão de debêntures foi renomeada para 23ª emissão de debêntures.

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	
	Nove meses de	
	2023	2022
Saldo inicial	-	131.142
Transferências de empréstimos e financiamentos (*)	478.151	247.365
Captações	179.053	333.326
Juros provisionados	12.451	3.503
Amortização do custo na captação de recursos	70	-
Pagamento de principal	(308.404)	(363.998)
Pagamento de encargos financeiros	(17.349)	(4.063)
Ajuste de conversão de moeda	(50)	7.301
Saldo final	343.922	354.576

(*) 2023 refere-se à transferência de *Project loans* dos empreendimentos *Pine Ridge*, *Biscayne Village*, *Hutto Square* e *Green Park Communities*. 2022 refere-se à transferência de *Project loans* do empreendimento *Oak Enclave*. Todos da controlada Resia.

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 + 3,43%
Debênture - 3ª emissão - Urba (CRI)	Única	60.000	03/19	Parcela única	Trimestral	03/24	DI + 0,20%	DI + 1,10%
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%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	04/22 a 04/28	TR + 8,48%	TR + 8,48%
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 07/27	DI + 2,23%	DI + 2,23%
Financiamento à construção - Urba	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	04/23 a 12/27	DI + 2,52%	DI + 2,52%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	06/24 a 12/26	Poupança + 4,08%	Poupança + 4,08%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Diversos	05/24 a 04/27	TLP + 2,15% a 3,15%	TLP + 2,15% a 3,15%
Notas comerciais - 1ª emissão	-	-	05/23	Trimestral	Trimestral	04/24 a 05/25	DI + 2,95%	DI + 3,50%
<i>Project loans</i>	-	-	Diversos	Parcela única	Mensal	02/25	Libor + 2,75%	Libor + 2,75%
<i>Project loans</i>	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	06/24 a 01/26	Sofr + 2,25% a 7,00%	Sofr + 2,25% a 7,00%
<i>Project loans</i>	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	03/24 e 03/25	8,65% e 10,44%	8,65% e 10,44%
<i>Project loans</i>	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	07/25 a 02/26	Bsby + 2,25%	Bsby + 2,25%
<i>Project loans</i>	-	-	03/23	Parcela única	Mensal	09/25	WSJ Prime + 0,25%	WSJ Prime + 0,25%
<i>Loan agreements</i>	-	-	Diversos	Diversos	Semestral	02/25 a 02/26	3,80% a 4,37%	3,80% a 4,37%

A 13ª, 14ª, 19ª, 21ª e 22ª emissão de debêntures da Companhia e a 3ª emissão da controlada Urba foram efetuadas para lastrear operações de certificados de recebíveis imobiliários, conforme detalhado acima.

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

As captações de recursos durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 são como segue:

Modalidade	Moeda	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	01/23 a 03/28	TR + 8,50%	383.624
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	02/23 a 12/27	DI + 2,26%	147.078
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	05/24 a 07/27	Poupança + 4,14%	39.200
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Semestral	Semestral	07/24 a 01/27	TLP + 2,73%	80.000
Debênture - 23ª emissão	R\$	06/23	Parcela única	Parcela única	06/25	DI + 2,20%	97.380
Notas comerciais - 1ª emissão	R\$	05/23	Trimestral	Trimestral	08/24 a 05/25	DI + 2,95%	150.000
Total - Individual							897.282
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	02/23 a 05/28	TR + 8,46%	586.722
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	02/23 a 07/27	DI + 2,21%	143.230
Financiamento à construção - Urba	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	04/23 a 12/27	DI + 2,52%	7.000
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	05/24 a 09/26	Poupança + 4,02%	35.371
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Diversos	04/23 a 01/27	TLP + 2,15% a 3,15%	234.702
Debênture - 6ª emissão - Urba	R\$	05/23	Parcela única	Semestral	05/25	DI + 2,65%	110.000
Project loans	US\$	Diversos	Diversos	Mensal	12/24 a 02/25	Libor + 2,00% a 2,75%	58.888
Project loans	US\$	Diversos	Parcela única	Mensal	09/25	WSJ Prime + 0,25%	105.050
Project loans	US\$	Diversos	Parcela única	Mensal	03/25	10,44%	90.501
Project loans	US\$	Diversos	Diversos	Mensal	03/24 a 01/26	Sofr + 2,25% a 7,00%	410.278
Project loans	US\$	Diversos	Diversos	Mensal	04/25 a 02/26	Bsby + 2,25% a 2,35%	388.918
Loan agreements	US\$	02/23	Parcela única	Parcela única	03/23	WSJ Prime + 0,25%	22.538
Total - Controladas							2.193.198
Total - Consolidado							3.090.480

(*) Não são considerados os custos de captação.

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

	Consolidado		Individual	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	7.429.176	5.232.776	4.312.171	3.471.435
Captações	2.911.427	3.922.942	897.282	1.798.039
Juros provisionados	618.676	467.753	412.636	354.330
Ajuste ao valor justo	15.699	(1.247)	15.699	(1.247)
Custo na captação de recursos	(50.228)	(32.865)	(44.033)	(29.084)
Amortização do custo na captação de recursos	11.964	8.133	9.946	6.602
Pagamento de principal	(2.109.568)	(2.040.347)	(1.117.670)	(1.029.937)
Pagamento de encargos financeiros	(564.092)	(397.520)	(404.915)	(298.028)
Transferência para ativo não circulante mantido para venda	(478.151)	(247.365)	-	-
Ajuste de conversão de moeda	(87.841)	(2.343)	-	-
Saldo final	7.697.062	6.909.917	4.081.116	4.272.110

Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, a Companhia quitou antecipadamente financiamentos à construção no valor de R\$187.571, que apresentavam vencimentos entre fevereiro de 2024 a agosto de 2027, sujeitos a taxas contratuais de TR + 7,75% a 11,25% a.a., DI + 1,85% a 2,28% a.a. e Poupança + 3,00% a 5,00% a.a.

(b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de setembro de 2023, são como segue:

	Consolidado						
	Debêntures	CRI	Financiamento à construção	Notas comerciais	Project loans	Loan agreements	Total
Real / aval	-	-	224.122	-	542.173	1.192.024	1.958.319
Real / direitos creditórios	-	-	1.063.481	-	757.624	-	1.821.105
Sem garantias	1.282.343	2.377.230	190.870	153.012	-	-	4.003.455
Total (*)	1.282.343	2.377.230	1.478.473	153.012	1.299.797	1.192.024	7.782.879

(*) 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.	08/04/2020	01/04/2025	42.878
	31/03/2021	30/03/2026	118.542
	23/09/2021	16/09/2026	166.103
	29/04/2022	22/04/2027	106.524
Prime Incorporações e Construções S.A.	30/05/2023	19/05/2025	94.784
	26/06/2019	26/06/2024	51.862
	23/09/2021	14/09/2026	206.131
	29/04/2022	22/04/2027	53.262
	30/05/2023	19/05/2025	31.595
			871.681

(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	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
12 meses	1.725.201	1.159.659	920.099	887.372
13 a 24 meses	2.911.980	1.563.877	1.065.528	839.761
25 a 36 meses	1.465.251	2.148.563	309.635	867.453
37 a 48 meses	222.290	800.170	64.528	40.666
Após 48 meses	1.802.079	1.807.156	1.800.167	1.721.673
Total	8.126.801	7.479.425	4.159.957	4.356.925

(d) Alocação dos encargos financeiros

	Consolidado			
	2023		2022	
	3º trimestre	Novo meses	3º trimestre	Novo meses
Encargos financeiros brutos (*)	276.769	766.027	215.732	533.787
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	(103.946)	(305.844)	(116.526)	(307.682)
Propriedade para investimento	(100.696)	(144.641)	(28.308)	(55.238)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	72.127	315.542	70.898	170.867
Encargos financeiros				
Saldo inicial	856.917	756.195	670.296	564.384
Ajuste de conversão de moeda	3.681	(2.226)	2.463	904
Encargos financeiros capitalizados	204.642	450.485	144.834	362.920
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(65.980)	(195.517)	(70.946)	(178.957)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(1.327)	(11.004)	(13.211)	(15.598)
Resultado de equivalência patrimonial	-	-	(88)	(305)
Saldo final	997.933	997.933	733.348	733.348
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	810.589	810.589	651.770	651.770
Participações em investidas	-	-	3.053	3.053
Propriedade para investimento	187.344	187.344	78.525	78.525
	997.933	997.933	733.348	733.348

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

	Individual			
	2023		2022	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Encargos financeiros brutos (*)	157.558	498.096	154.538	402.838
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	(59.216)	(158.779)	(72.429)	(199.662)
Participações em investidas	(22.591)	(82.721)	(19.667)	(48.893)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	75.751	256.596	62.442	154.283
Encargos financeiros				
Saldo inicial	720.989	658.898	579.543	504.898
Encargos financeiros capitalizados	81.807	241.500	92.096	248.555
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(36.726)	(114.849)	(44.910)	(111.216)
Resultado de equivalência patrimonial	(11.888)	(31.367)	(7.608)	(23.116)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(1.158)	(1.158)	-	-
Saldo final	753.024	753.024	619.121	619.121
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	526.978	526.978	455.852	455.852
Participações em investidas	226.046	226.046	163.269	163.269
	753.024	753.024	619.121	619.121

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

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 14,45% a.a. (13,55% a.a. no mesmo período de 2022).

(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
(Recebíveis + 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 (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, 5ª (Urba) e 6ª (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 (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 e 3ª (Urba) 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 informações trimestrais.
- Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às informações trimestrais 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.

Debênture - 22ª emissão (CRI)

As cláusulas restritivas estavam em conformidade em 31 de março de 2023, com exceção do descumprimento de *covenant* referente à Cláusula 9.2, alínea (i) e 9.5. do Instrumento Particular de Escritura da 22ª emissão de debêntures, celebrada em 06 de julho de 2022 e Cláusula 4.1, alínea (28) e 6.1.2, alínea (i), do termo de securitização da 32ª emissão de CRI, que tratava sobre a manutenção de *rating* mínimo de classificação de risco. Desta forma, naquela data, a Companhia reclassificou para o passivo circulante o montante de R\$556.193, referente a essa dívida, que originalmente estava classificado no passivo não circulante, exclusivamente, para atendimento ao requerimento do item 69 do CPC 26 (R1). Adicionalmente, a Companhia avaliou os possíveis desdobramentos desse assunto nos seus demais contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures e concluiu que não seriam necessários ajustes adicionais.

Em 06 de abril de 2023, foi realizada Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª emissão da True Securitizadora S.A., onde os titulares dos CRI, decidiram por aprovar a não decretação do vencimento antecipado das debêntures e, conseqüentemente dos CRI acima mencionados e a não necessidade de qualquer nível mínimo de classificação de risco. Em contrapartida, em 14 de abril de 2023, a Companhia pagou aos titulares do CRI a importância de R\$40.392, à título de *Waiver fee*. Em função da referida decisão, em abril de 2023 os vencimentos da dívida voltaram aos termos contratuais originais. Em 30 de setembro de 2023, a Companhia 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 2022.

13. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
INCC	253.153	453.513	91.140	130.549
IGP-M	40.004	73.676	38.444	66.319
IPCA	282.880	435.432	71.383	161.300
Outros indexadores	288.505	160.111	163.186	60.259
Não remunerados	2.563.797	3.296.961	1.401.517	2.126.132
Ajuste a valor presente	(83.956)	(127.052)	(46.471)	(71.776)
Total	3.344.383	4.292.641	1.719.199	2.472.783
Circulante	797.810	961.985	291.333	391.952
Não circulante	2.546.573	3.330.656	1.427.866	2.080.831
	3.344.383	4.292.641	1.719.199	2.472.783

Em 30 de setembro de 2023, do total das contas a pagar de terrenos, R\$2.286.587 no Consolidado e R\$1.246.086 no Individual, refere-se a permuta financeira (R\$2.518.088 e R\$1.585.619 em 31 de dezembro de 2022, 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 30 de setembro de 2023, R\$585.375 (R\$496.432 em 31 de dezembro de 2022) 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 6,6% a.a., sendo que do total, R\$331.391 (R\$231.670 em 31 de dezembro de 2022) 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 30 de setembro de 2023, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$1.316.515 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\$1.615.367 em 31 de dezembro de 2022).

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

	Consolidado	
	Nove meses de	
	2023	2022
Saldo inicial	4.292.641	4.798.787
Adições	554.719	587.740
Distratos	(850.612)	(400.337)
Pagamentos	(679.852)	(780.900)
Juros e AVP	27.487	90.521
Saldo final	3.344.383	4.295.811

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
12 meses	797.810	961.985	291.333	391.952
13 a 24 meses	1.243.190	1.751.421	356.062	716.986
25 a 36 meses	420.596	546.287	331.326	433.874
37 a 48 meses	214.617	267.875	165.107	226.029
Após 48 meses	668.170	765.073	575.371	703.942
Total	3.344.383	4.292.641	1.719.199	2.472.783

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 2022.

14. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Adiantamentos por recebimentos	177.727	120.955	98.875	61.271
Adiantamentos por permutas	323.577	363.359	222.318	251.053
	501.304	484.314	321.193	312.324
Circulante	276.261	230.772	166.500	132.865
Não circulante	225.043	253.542	154.693	179.459
	501.304	484.314	321.193	312.324

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 30 de setembro de 2023, do total de adiantamentos por permutas, R\$160.146 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\$189.098 em 31 de dezembro de 2022).

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
12 meses	276.261	230.772	166.500	132.865
13 a 24 meses	131.086	148.392	87.951	103.251
Após 24 meses	93.957	105.150	66.742	76.208
Total	501.304	484.314	321.193	312.324

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	30/09/23	31/12/22
12 meses	703.600	821.148
13 a 24 meses	10.076	268.568
Após 24 meses	-	10.076
Total	713.676	1.099.792

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 2022.

15. Obrigações sociais e trabalhistas

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Salários e ordenados	36.112	31.360	16.592	14.640
Encargos sociais	22.725	23.751	11.008	11.422
Provisão de férias, 13º salário e encargos	144.894	92.994	72.776	45.315
Provisão para PLR de empregados e administradores	23.078	28.937	-	-
Outros	2.079	1.057	1.244	759
Total	228.888	178.099	101.620	72.136

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 2022.

16. Obrigações fiscais

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Imposto de renda e contribuição social	35.507	46.002	4.702	5.425
PIS e COFINS a recolher	88.723	71.205	70.653	60.757
Impostos e contribuições retidos de terceiros	64.203	14.486	7.360	7.646
Impostos e contribuições retidos sobre salários	8.842	13.041	6.773	9.579
Outros	2.268	1.090	(206)	197
Total	199.543	145.824	89.282	83.604

Em 30 de setembro de 2023, o montante de impostos a recuperar provenientes, essencialmente, dos créditos dos custos incorridos de unidades (PIS e COFINS) e aplicações financeiras foi de R\$129.024 e R\$94.165 no Consolidado e no Individual, respectivamente (R\$109.807 e R\$79.457 em 31 de dezembro de 2022), 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	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	243.841	206.562	127.930	115.385
Adições	100.150	109.030	49.372	55.698
Baixas	(75.151)	(88.797)	(43.962)	(51.340)
Saldo final	268.840	226.795	133.340	119.743
Circulante	70.326	51.359	39.282	28.979
Não circulante	198.514	175.436	94.058	90.764
	268.840	226.795	133.340	119.743

Foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes a 2,20% do custo de construção em 30 de setembro de 2023 e de 31 de dezembro de 2022.

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 2022.

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	33.088	96.107	(6.114)	(76.913)	4.956	51.124
Trabalhistas	39.348	22.858	(1.189)	(23.224)	5.426	43.219
Outros	393	603	(111)	(495)	57	447
Total - Nove meses de 2023	72.829	119.568	(7.414)	(100.632)	10.439	94.790
Total - Nove meses de 2022	94.677	120.289	(11.295)	(130.977)	10.982	83.676
Individual:						
Cíveis	15.093	54.729	(2.974)	(41.495)	2.555	27.908
Trabalhistas	34.328	19.871	(759)	(21.206)	4.692	36.926
Outros	294	259	(39)	(225)	42	331
Total - Nove meses de 2023	49.715	74.859	(3.772)	(62.926)	7.289	65.165
Total - Nove meses de 2022	63.384	76.730	(7.668)	(84.426)	7.211	55.231

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			
	30/09/23		31/12/22		30/09/23		31/12/22	
	Total de ações	Ações prováveis						
Cíveis	17.401	2.106	16.598	1.710	10.010	1.263	9.636	975
Trabalhistas	2.712	742	2.471	614	1.828	523	1.683	432
Outras	1.465	33	1.363	22	1.154	21	1.072	17
Total	21.578	2.881	20.432	2.346	12.992	1.807	12.391	1.424

Conforme demonstrado acima, a principal composição das causas em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 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\$649.177 e R\$495.074 no Consolidado e Individual, respectivamente, em 30 de setembro de 2023 (R\$577.883 e R\$443.768 em 31 de dezembro de 2022, no Consolidado e Individual, respectivamente). O referido montante em 30 de setembro de 2023, 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 2022.

19. Partes relacionadas

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	4.645	15.027	-	-	4.601	6.801	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs	[6]	57.832	48.599	-	-	1.372.550	1.165.368	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	-	281	-	-	-	281	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	877	770	-	-	877	770	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	25.328	24.445	-	-	17.276	18.232	-	-
Outros ativos									
Investidas									
SCPs e SPEs	[8]	780	527	-	-	38.506	34.042	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporação e Construções S.A.	[8]	325	699	-	-	247	667	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[8]	399	1.712	-	-	242	1.707	-	-
Prime Incorporações e Construções S.A.	[23]	-	3.975	-	-	-	3.975	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	496	502	-	-	154	87	-	-
Acionista controlador	[9]	19.097	19.082	-	-	19.097	19.082	-	-
Fornecedores									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	-	-	48.642	43.029
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	45	1	-	-	45	1
Radio Itatiaia Ltda.	[17]	-	-	109	-	-	-	109	-
Novus Midia S.A.	[17]	-	-	149	215	-	-	149	215
Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.	[24]	-	-	633	-	-	-	633	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[19]	-	-	235.762	243.951	-	-	128.318	121.582
Contas a pagar por aquisição de investimento									
Outras partes relacionadas									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[11]	-	-	13.754	13.970	-	-	-	-
Obrigações com empresas ligadas (Outras contas a pagar)									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[12]	-	-	136.695	116.727	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[12]	-	-	119.319	93.529	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[12]	-	-	6.175	9.933	-	-	-	-
Costellis International Limited	[16]	-	-	25.851	25.851	-	-	25.851	25.851
Passivo de arrendamento (Outras contas a pagar)									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações	[13]	-	-	62.592	69.727	-	-	60.160	67.276
Lakeside office, LLC	[15]	-	-	-	8.698	-	-	-	-
Outros passivos									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[21]	-	-	3.327	8.008	-	-	3.327	8.008

	Consolidado								
	Receita				Despesa				
	3º trimestre de		Nove meses de		3º trimestre de		Nove meses de		
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Receita operacional líquida									
Receitas de serviços de construção									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	626	647	1.733	2.691	-	-	-	-
Receita financeira									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	193	3.180	952	13.375	-	-	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	11	14	36	42	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	39	31	838	93	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	956	631	3.019	1.729	-	-	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[3]	1.196	908	3.460	2.554	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[3]	1.155	900	3.294	2.720	-	-	-	-
Outras partes relacionadas:									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[3]	1.030	743	2.979	2.049	-	-	-	-
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	23	34	72	80	-	-	-	-
Banco Inter S.A.	[5]	909	714	2.574	1.873	-	-	-	-
Acionista controlador	[9]	173	236	567	756	-	-	-	-
Custos e despesas operacionais									
Despesas com vendas									
Outras partes relacionadas									
Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.	[24]	-	-	-	-	1.963	-	5.826	-
Despesas gerais e administrativas									
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	-	-	1.441	1.472	4.079	3.750
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[13]	-	-	-	-	2.326	2.050	7.198	6.084
Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.	[14]	-	-	-	-	114	146	342	368
Radio Itatiaia Ltda.	[17]	-	-	-	-	164	169	568	537
Novus Mídia S.A.	[17]	-	-	-	-	368	-	368	-
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[11]	-	-	-	-	98	(96)	507	730
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[18]	-	-	-	-	-	177	-	522
Lakeside office, LLC	[15]	-	-	-	-	-	609	603	1.787
South Tamiami Airport Park, LLC	[22]	-	-	-	-	63	77	188	185
Despesa financeira									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[20]	-	-	-	-	2.059	4.424	4.422	28.422
Banco Inter S.A.	[21]	-	-	-	-	-	-	-	1.811

	Individual								
	Receita				Despesa				
	3º trimestre de		Nove meses de		3º trimestre de		Nove meses de		
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	
Receita financeira									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	193	3.180	895	12.394	-	-	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[7]	-	-	1.734	-	-	-	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	11	14	36	42	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	39	31	838	93	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	581	592	1.683	1.674	-	-	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Controladas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[3]	857	607	2.639	1.665	-	-	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[3]	1.196	908	3.460	2.554	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[3]	1.155	900	3.294	2.720	-	-	-	-
Outras partes relacionadas:									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[3]	1.030	743	2.979	2.049	-	-	-	-
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	23	34	72	80	-	-	-	-
Banco Inter S.A.	[5]	909	714	2.574	1.873	-	-	-	-
Acionista controlador	[9]	173	236	567	756	-	-	-	-
Custos e despesas operacionais									
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	65.880	(14.360)	205.260	249.265
Despesas com vendas									
Outras partes relacionadas									
Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.	[24]	-	-	-	-	1.963	-	5.826	-
Despesas gerais e administrativas									
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	-	-	1.120	1.670	3.368	3.338
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[13]	-	-	-	-	2.326	2.472	7.022	5.868
Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.	[14]	-	-	-	-	114	146	342	368
Radio Itatiaia Ltda.	[17]	-	-	-	-	164	169	568	537
Novus Mídia S.A.	[17]	-	-	-	-	368	-	368	-
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[18]	-	-	-	-	-	177	-	522
Despesa financeira									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[20]	-	-	-	-	799	2.802	3.162	8.696
Banco Inter S.A.	[21]	-	-	-	-	-	-	-	1.811

- [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 período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, as aplicações apresentaram rendimento de 99,3% da taxa DI no Consolidado e Individual (107,9% no mesmo período de 2022).
- [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 período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 montam em R\$525.642 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 30 de setembro de 2023, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações encontra-se apresentado na rubrica de fornecedores e monta em R\$35.075 (R\$30.836 em 31 de dezembro de 2022).
- [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 30 de setembro de 2023, R\$40.053 no Consolidado e R\$25.102 no Individual (R\$23.162 no Consolidado e R\$16.949 no Individual em 31 de dezembro de 2022), têm rendimentos calculados substancialmente atrelados à taxa DI, acrescidos de taxa pré-fixada de 4,00% a.a. (DI + 4,00% a.a. em 31 de dezembro de 2022).
- [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. A referida SPE possui como ativo o terreno onde está sendo construída a arena multiuso do Clube Atlético Mineiro (CAM). Em 30 de setembro de 2023, o saldo a receber inclui ajuste a valor presente de R\$795 (R\$1.362 em 31 de dezembro de 2022) 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. O contrato determina pagamentos em duas tranches conforme detalhado abaixo:
- I. R\$10.800 referentes a 10,81% da participação societária, pagos em 24 parcelas mensais de R\$450 cada, sendo a primeira paga após a aprovação do loteamento pela prefeitura, evento ocorrido em julho de 2018; e
 - II. R\$25.523 (R\$24.200 mais atualização pelo IPCA) referentes a 24,22% da participação societária, que 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 fevereiro de 2023 foi assinado aditivo repactuando o pagamento para seis parcelas de R\$250 de julho a dezembro de 2023 e vinte parcelas de R\$480 de janeiro de 2024 a agosto de 2025.

Em 30 de setembro de 2023, o saldo a pagar inclui ajuste a valor presente de R\$255 (R\$265 em 31 de dezembro de 2022) 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 30 de setembro de 2023 estabelecem pagamento total mensal (bruto de tributos) de R\$675 (R\$648 em 31 de dezembro de 2022).
- 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 30 de setembro de 2023 estabelece pagamento mensal total de R\$7 (R\$6 em 31 de dezembro de 2022). As despesas registradas no resultado desta controlada em conjunto, líquidas de crédito de PIS e COFINS, para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2023, foi de R\$21 e R\$62, respectivamente (R\$19 e R\$57 para o mesmo período de 2022, respectivamente).
- [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. Em 31 de dezembro de 2022 estabelecia pagamento total mensal de US\$39.
- [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:
- a) 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
 - b) 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 à compra de participação societária na Cabral Investimentos SPE Ltda. ("Cabral") concluída em dezembro de 2021. O contrato estabeleceu pagamento de parcelas de R\$500 cada, atualizadas pelo INCC e foi integralmente quitado em setembro de 2022. A despesa refere-se a essa correção citada.
- [19] 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.

- [20] Refere-se ao desconto de cessão e/ou comissões originados em operações de venda de recebíveis efetuadas em 2023 e 2022.
- [21] Refere-se a cessão de créditos advindos da contratação de fornecedor de gás natural para instalações em empreendimentos da Companhia.
- [22] Refere-se a contrato de depósito alugado pela controlada Resia. A empresa proprietária do imóvel tem como sócio o acionista controlador da Companhia. Em 30 de setembro de 2023 estabelece pagamento total mensal de US\$4 (US\$4 em 31 de dezembro de 2022).
- [23] Refere-se a dividendos recebidos em 20 de junho de 2023.
- [24] 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 111 parcelas em 30 de setembro de 2023.

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 / 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			
	2023		2022	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	11.220	31.912	16.400	43.833
Participação nos lucros e resultados	419	4.347	409	1.226
Benefícios assistenciais	51	390	163	480
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	293	803	220	616
Plano de opção de ações	3.567	8.352	2.945	7.719
	15.550	45.804	20.137	53.874

	Individual			
	2023		2022	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	7.081	19.304	5.900	16.658
Participação nos lucros e resultados	-	-	-	-
Benefícios assistenciais	39	305	122	370
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	276	748	199	554
Plano de opção de ações	3.442	7.971	2.799	7.281
	10.838	28.328	9.020	24.863

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

Em 25 de abril de 2023, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária a remuneração anual global da Administração da Companhia no valor de R\$47.603.

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 30 de setembro de 2023, o capital social da Companhia é de R\$5.616.600 (R\$4.615.408 em 31 de dezembro de 2022), representado por 561.971 mil ações ordinárias conforme demonstrado a seguir:

Acionistas	Quantidade (em milhares) de ações em			
	30/09/23		31/12/22	
	Ordinárias	%	Ordinárias	%
Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador)	182.170	32,4	177.050	36,6
Administradores	4.605	0,8	3.530	0,7
Conselho fiscal e comitês executivos	149	0,1	207	0,1
Ações em tesouraria	1	-	1	-
Outros acionistas	375.046	66,7	302.445	62,6
Total	561.971	100,0	483.233	100,0

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

Em 13 de julho de 2023, a Companhia concluiu a oferta pública de distribuição primária de novas ações ordinárias de emissão da Companhia, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (“ações”), em que foram subscritas e integralizadas 78.187.000 novas ações, ao preço de emissão por ação de R\$12,80, perfazendo o montante total de R\$1.000.793, com gasto de emissão de R\$47.202. A finalidade principal desta oferta subsequente de ações é melhorar a estrutura de capital da Companhia.

Durante os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022, 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
<u>Nove meses findo em 30 de setembro de 2023:</u>	(mil)	R\$	R\$mil	R\$mil	(mil)
13/07/23 Aumento de capital	78.187	12,80	1.000.793	5.616.600	561.971
09/01/23 Aumento de capital	551	0,72	399	4.615.807	483.784
<u>Nove meses findo em 30 de setembro de 2022:</u>					
07/01/22 Aumento de capital	358	0,66	237	4.615.408	483.233

(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 períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022, conforme demonstrado abaixo:

Espécie	Quantidade (mil)				R\$
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Saldo final	Valor de mercado (*)
<u>Nove meses findo em 30 de setembro de 2023:</u>					
Ações ordinárias	1	-	-	1	11
<u>Nove meses findo em 30 de setembro de 2022:</u>					
Ações ordinárias	1	-	-	1	12

(*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 30 de setembro de 2023 e de 2022.

(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 2022, 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 2022, a Companhia realizou a absorção do prejuízo de R\$176.648 apurado no exercício com a reserva de retenção de lucro, conforme art. 189 da Lei nº 6.404/1976.

(e) Plano de opções de ações

Em 20 de junho de 2023, foi aprovado pelo Conselho de Administração, a criação do Programa 18 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\$6,96. O valor justo da opção mediante o modelo de valorização de opções Black & Scholes foi de R\$5,02.

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
8	I	01/07/16	1.538	Até 5 anos	R\$ 10,42	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/23
9	I	01/06/17	1.511	Até 5 anos	R\$ 14,80	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/24
10	II	25/05/18	1.853	Até 5 anos	R\$ 14,52	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/25
11	II	05/06/19	2.352	Até 5 anos	R\$ 15,51	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/26
12	II	30/04/20	2.226	Até 5 anos	R\$ 12,73	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/27
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
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 períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação nove meses de 2023 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
8	23	847	-	-	-	847
9	54	1.231	-	(10)	-	1.221
10	61	1.602	-	(14)	-	1.588
11	65	2.200	-	(47)	-	2.153
12	58	2.132	-	(60)	-	2.072
15	7	3.200	-	-	-	3.200
16	59	2.308	-	(128)	-	2.180
17	72	2.627	-	(110)	-	2.517
18	72	-	2.951	-	-	2.951
		16.147	2.951	(369)	-	18.729
Preço de exercício médio ponderado das opções		12,50	6,96	11,80	-	11,64

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação nove meses de 2022 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
7	11	551	-	(1)	-	550
8	23	847	-	(5)	-	842
9	60	1.257	-	(20)	-	1.237
10	67	1.631	-	(28)	-	1.603
11	71	2.229	-	(29)	-	2.200
12	65	2.158	-	(26)	-	2.132
15	7	3.200	-	-	-	3.200
16	68	2.340	-	(32)	-	2.308
17	75	-	2.627	-	-	2.627
		14.213	2.627	(141)	-	16.699
Preço de exercício médio ponderado das opções		13,04	8,45	13,95	-	12,31

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)
8	847	-	-	-	0,2
9	1.221	-	-	-	1,2
10	1.588	-	-	-	2,2
11	405	1.351	450	0,3	3,3
12	301	2.059	3.229	1,3	4,3
15	320	2.338	12.735	7,4	10,4
16	436	1.731	3.439	2,3	5,3
17	252	2.360	6.000	3,3	6,3
18	-	1.605	11.620	4,3	7,3
1 - Urba	450	486	761	1,3	4,3
2 - Urba	55	117	311	2,3	5,3
2023	5.875	12.047	38.545	6,3	9,9
2022	4.126	11.886	71.510	10,0	13,0

Os custos das opções de ações provenientes de controladas e controladas em conjunto, reconhecidos de forma reflexa, foram de R\$320 para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 (R\$585 para o mesmo período de 2022).

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	2.951	32,79%
I - Urba	14/08/20	5.000	3.548	70,96%

Em 30 de setembro de 2023, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 18.729 mil ações, o que representaria uma diluição de 3,23% em relação ao total de ações da Companhia de 561.971 mil (3,23% em 31 de dezembro de 2022).

(f) Dividendos

Mínimo obrigatório

No exercício de 2022, a Companhia não apurou dividendos mínimos obrigatórios em virtude do prejuízo apurado.

Os dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2021, no valor de R\$191.174, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 29 de abril de 2022. Em 20 de junho de 2022, o Conselho de Administração aprovou o pagamento parcial destes dividendos, no montante de R\$95.587, sendo R\$0,197808371 por ação, que foram pagos no dia 05 de julho de 2022. Em 16 de setembro de 2022, o Conselho de Administração aprovou o pagamento do restante destes dividendos, no montante de R\$95.587, sendo R\$0,197808371 por ação, que foram pagos no dia 04 de outubro de 2022.

(g) Participações não controladoras

	Consolidado	
	Nove meses de	
	2023	2022
Saldo no início do período	746.865	479.992
Transações de capital	(68.110)	16.413
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	13.783	178.988
Ajuste de conversão de moedas	(23.536)	25.907
Variação das participações indiretas	47.374	23.289
Participação nos lucros do período	18.343	41.457
Saldo no fim do período	734.719	766.046

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, as alterações de participações societárias da Companhia em investidas geraram uma redução de acionistas não controladores de R\$68.110 e uma perda de R\$12.674 para os acionistas da Controladora (um aumento de acionistas não controladores de R\$16.413 e uma perda de R\$21.782 para os acionistas da Controladora, para o mesmo período de 2022) 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			
	2023		2022	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Resultado básico por ação:				
(Prejuízo) lucro líquido do período	(136.527)	75.148	2.291	136.244
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	551.771	506.678	483.231	483.224
(Prejuízo) lucro por ação básico - em R\$	(0,24743)	0,14832	0,00474	0,28195
Resultado diluído por ação:				
(Prejuízo) lucro líquido do período	(136.527)	75.148	2.291	136.244
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	551.771	506.678	483.231	483.224
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares de ações)	-	1.030	706	785
Total de ações após efeito diluidor (mil)	551.771	507.708	483.937	484.009
(Prejuízo) lucro por ação diluído - em R\$	(0,24743)	0,14801	0,00473	0,28149

(i) Ajustes de conversão de moeda

Os saldos são decorrentes da conversão das informações trimestrais da controlada no exterior MRV (US) Holdings Corporation, que possui como moeda funcional o dólar dos Estados Unidos, para a moeda de apresentação do Grupo, conforme descrito na nota 2.2 (s) das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

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 2022.

21. Informação por segmento

A composição patrimonial do Grupo em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 e do resultado, para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022, segregado por segmentos operacionais é conforme segue:

	30/09/23					31/12/22				
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado
		EUA	Brasil				EUA	Brasil		
Ativo										
Caixa, equivalentes de caixa e TVM	2.278.729	149.316	202.175	68.003	2.698.223	2.256.359	373.478	186.809	75.306	2.891.952
Clientes	4.704.075	3.736	4.541	226.163	4.938.515	3.891.254	1.049	22	272.779	4.165.104
Estoques	7.963.440	-	2.401	538.402	8.504.243	8.667.384	-	1.972	559.086	9.228.442
Propriedades para investimento (PPI)	-	4.690.129	375.273	-	5.065.402	-	3.732.628	363.535	-	4.096.163
Outros ativos	2.547.201	252.152	10.010	71.088	2.880.451	1.782.162	364.034	5.354	68.118	2.219.668
Total do ativo	17.493.445	5.095.333	594.400	903.656	24.086.834	16.597.159	4.471.189	557.692	975.289	22.601.329
Passivo e patrimônio líquido										
Empréstimos, financiamentos e debêntures	4.796.807	2.831.642	85.737	326.798	8.040.984	4.915.473	2.179.966	67.162	266.575	7.429.176
Contas a pagar por aquisição de terrenos	3.107.937	-	26.156	210.290	3.344.383	3.952.336	-	42.575	297.730	4.292.641
Adiantamento de clientes	435.518	-	40.898	24.888	501.304	467.251	-	617	16.446	484.314
Outros passivos	3.745.495	689.388	23.327	144.635	4.602.845	2.909.548	738.653	20.227	152.462	3.820.890
Total do passivo	12.085.757	3.521.030	176.118	706.611	16.489.516	12.244.608	2.918.619	130.581	733.213	16.027.021
Ativos líquidos do segmento operacional	5.407.688	1.574.303	418.282	197.045	7.597.318	4.352.551	1.552.570	427.111	242.076	6.574.308
Tota do passivo e patrimônio líquido	17.493.445	5.095.333	594.400	903.656	24.086.834	16.597.159	4.471.189	557.692	975.289	22.601.329

	Nove meses de 2023					Nove meses de 2022				
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado
		EUA	Brasil				EUA	Brasil		
Receita operacional líquida	5.341.324	17.199	2.926	127.706	5.489.155	4.818.283	15.025	1.051	137.241	4.971.600
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(4.158.820)	(19.659)	(1.857)	(89.581)	(4.269.917)	(3.893.318)	(9.700)	(843)	(97.327)	(4.001.188)
Resultado bruto	1.182.504	(2.460)	1.069	38.125	1.219.238	924.965	5.325	208	39.914	970.412
Receitas (despesas) operacionais:										
Despesas com vendas, gerais e administrativas	(838.689)	(115.862)	(12.487)	(41.315)	(1.008.353)	(758.917)	(101.877)	(6.974)	(44.069)	(911.837)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(113.418)	104.871	(18.725)	(10.304)	(37.576)	(78.019)	447.682	23.299	(1.468)	391.494
Resultado de equivalência patrimonial	(63.619)	-	-	(3.834)	(67.453)	(87.230)	-	-	10.205	(77.025)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	166.778	(13.451)	(30.143)	(17.328)	105.856	799	351.130	16.533	4.582	373.044
Resultado financeiro	(59.268)	(8.987)	1.611	(21.947)	(88.591)	11.995	4.756	1.019	(9.633)	8.137
Resultado antes do IR e CS	107.510	(22.438)	(28.532)	(39.275)	17.265	12.794	355.886	17.552	(5.051)	381.181
Imposto de renda e contribuição social	77.798	6.188	(263)	(7.497)	76.226	(99.670)	(96.120)	(15)	(7.675)	(203.480)
Resultado líquido do período	185.308	(16.250)	(28.795)	(46.772)	93.491	(86.876)	259.766	17.537	(12.726)	177.701

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 2022.

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 períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022:

	Consolidado			
	2023		2022	
	3º trimestre	Novo meses	3º trimestre	Novo meses
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária e loteamento	2.081.975	5.823.987	1.820.931	5.401.750
Unidades imobiliárias permutadas	10.077	26.128	5.971	21.107
Locação e administração de imóveis residenciais	9.654	20.756	7.561	16.537
Receitas de serviços de construção (nota 19 [2])	626	1.733	647	2.691
Distratos	(40.451)	(127.693)	(72.029)	(235.805)
Provisão para risco de crédito	(49.565)	(137.839)	(33.865)	(126.297)
	2.012.316	5.607.072	1.729.216	5.079.983
Impostos sobre as vendas	(38.704)	(117.917)	(34.357)	(108.383)
Receita operacional líquida	1.973.612	5.489.155	1.694.859	4.971.600

	Individual			
	2023		2022	
	3º trimestre	Novo meses	3º trimestre	Novo meses
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária	754.681	2.249.417	804.142	2.603.712
Unidades imobiliárias permutadas	2.237	5.127	3.453	10.287
Locação e administração de imóveis residenciais	879	2.991	652	1.446
Distratos	(15.259)	(48.767)	(27.948)	(106.160)
Provisão para risco de crédito	(23.605)	(69.550)	(16.922)	(66.110)
	718.933	2.139.218	763.377	2.443.175
Impostos sobre as vendas	(11.254)	(42.571)	(13.778)	(50.057)
Receita operacional líquida	707.679	2.096.647	749.599	2.393.118

Os valores referentes às unidades em construção registrados no Consolidado para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022 são como segue:

	Consolidado			
	2023		2022	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Receita líquida proveniente de unidades em construção	1.883.875	5.106.452	1.543.295	4.525.257
Custos dos imóveis vendidos em construção	(1.383.541)	(3.855.761)	(1.213.925)	(3.606.513)
Lucro bruto reconhecido	500.334	1.250.691	329.370	918.744

Os valores dos adiantamentos recebidos para os contratos em andamento em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 são de R\$130.917 e R\$141.087, 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 2022.

23. Custos e despesas operacionais

	Consolidado			
	2023		2022	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 12 (d))	(65.980)	(195.517)	(70.946)	(178.957)
Custo das operações de aluguéis	(8.566)	(21.516)	(3.835)	(10.543)
Custos de terrenos, construção e manutenção	(1.438.483)	(4.052.884)	(1.292.367)	(3.811.688)
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(1.513.029)	(4.269.917)	(1.367.148)	(4.001.188)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(123.493)	(376.793)	(142.601)	(370.926)
Honorários da administração	(11.220)	(31.912)	(16.400)	(43.833)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(5.791)	(9.565)	(234)	182
Plano de ações	(5.086)	(12.047)	(4.601)	(11.886)
Comissões e corretagens	(45.270)	(121.685)	(38.120)	(112.835)
Consultorias e serviços	(32.304)	(98.779)	(31.546)	(94.559)
Propaganda e publicidade	(51.883)	(140.482)	(37.522)	(116.018)
Utilidades	(1.533)	(6.475)	(2.325)	(8.265)
Depreciação e amortização	(19.319)	(55.842)	(18.536)	(54.708)
Treinamentos	(24)	(1.270)	(345)	(1.394)
Outras	(52.136)	(153.503)	(48.461)	(97.595)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(348.059)	(1.008.353)	(340.691)	(911.837)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(196.353)	(549.122)	(164.515)	(485.023)
Despesas gerais e administrativas	(151.706)	(459.231)	(176.176)	(426.814)
	(348.059)	(1.008.353)	(340.691)	(911.837)

	Individual			
	2023		2022	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 12 (d))	(36.726)	(114.849)	(44.910)	(111.216)
Custos de terrenos, construção e manutenção	(568.129)	(1.711.059)	(612.459)	(1.906.364)
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(604.855)	(1.825.908)	(657.369)	(2.017.580)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(73.027)	(222.868)	(67.611)	(205.996)
Honorários da administração	(7.081)	(19.304)	(5.900)	(16.658)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(116)	(119)	(234)	182
Plano de ações	(4.885)	(11.444)	(4.376)	(11.210)
Comissões e corretagens	(16.738)	(47.230)	(16.039)	(52.309)
Consultorias e serviços	(29.129)	(89.401)	(27.960)	(85.009)
Propaganda e publicidade	(36.226)	(98.436)	(23.682)	(79.248)
Utilidades	(1.278)	(5.663)	(1.983)	(6.852)
Depreciação e amortização	(16.421)	(47.893)	(15.479)	(44.837)
Treinamentos	(6)	(1.236)	(256)	(1.160)
Outras	(40.394)	(121.145)	(39.157)	(105.502)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(225.301)	(664.739)	(202.677)	(608.599)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(121.177)	(349.173)	(104.363)	(318.597)
Despesas gerais e administrativas	(104.124)	(315.566)	(98.314)	(290.002)
	(225.301)	(664.739)	(202.677)	(608.599)

	Consolidado			
	2023		2022	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	(12.406)	(37.252)	(11.318)	(34.310)
Resultado na venda de imobilizado	(5)	138	(1.000)	19.349
Doações – Instituto MRV	(425)	(2.180)	(2.026)	(5.495)
Resultado na venda de ativos / empreendimentos [1]	-	57.019	1.883	483.957
Outras:				
Receitas [2]	20.570	98.877	3.919	15.254
Despesas [3]	(66.712)	(154.178)	(32.581)	(87.261)
Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(58.978)	(37.576)	(41.123)	391.494

[1] Em 2023 refere-se à venda dos empreendimentos *Pine Ridge* da controlada Resia e Porto Aruba da Luggo. Em 2022 refere-se à venda dos empreendimentos *Village at Tradition* e *Harbor Grove* da controlada Resia e Florença Garden e Solar dos Campos da Luggo.

[2] Em 2023 inclui ganho com litígio na controlada Resia no montante de R\$64,5 milhões (US\$12,8 milhões).

[3] Inclui baixa de custos incorridos com projetos abortados no período.

	Individual			
	2023		2022	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	(8.424)	(23.621)	(8.336)	(21.053)
Resultado na venda de imobilizado	(5)	138	(992)	19.326
Doações – Instituto MRV	(425)	(2.180)	(2.026)	(5.495)
Resultado na venda de ativos / empreendimentos [1]	-	(7.061)	-	28.970
Outras:				
Receitas	293	10.865	4.236	14.626
Despesas [2]	(35.266)	(76.635)	(20.179)	(52.998)
Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(43.827)	(98.494)	(27.297)	(16.624)

[1] Em 2023 refere-se à venda do empreendimento Porto Aruba da Luggo. Em 2022 refere-se à venda dos empreendimentos Florença Garden e Solar dos Campos da Luggo.

[2] Inclui baixa de custos incorridos com projetos abortados no período.

24. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado			
	2023		2022	
	3º trimestre	Noves meses	3º trimestre	Noves meses
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 12 (d))	(72.127)	(315.542)	(70.898)	(170.867)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	(80.667)	131.737	119.284	(13.980)
Despesa com venda da carteira (*)	(38.738)	(108.818)	(10.919)	(36.583)
Taxas, tarifas e impostos	(6.893)	(18.019)	(5.049)	(13.407)
Outras despesas financeiras	(12.902)	(25.201)	(11.525)	(26.726)
	(211.327)	(335.843)	20.893	(261.563)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	49.819	117.648	50.747	138.329
Juros de contratos de mútuo	1.673	6.481	676	1.864
Outras receitas financeiras	9.743	38.021	14.856	43.258
	61.235	162.150	66.279	183.451
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	21.304	85.102	26.713	86.249
	82.539	247.252	92.992	269.700
Resultado financeiro	(128.788)	(88.591)	113.885	8.137

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

	Individual			
	2023		2022	
	3º trimestre	Noves meses	3º trimestre	Noves meses
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 12 (d))	(75.751)	(256.596)	(62.442)	(154.283)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	(80.667)	131.717	117.683	(23.686)
Despesa com venda da carteira (*)	(20.688)	(54.634)	(8.766)	(13.897)
Taxas, tarifas e impostos	(3.974)	(8.679)	(2.525)	(6.289)
Outras despesas financeiras	(4.226)	(11.099)	(4.693)	(16.503)
	(185.306)	(199.291)	39.257	(214.658)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	34.612	84.886	36.313	110.307
Juros de contratos de mútuo	1.122	4.972	637	1.809
Outras receitas financeiras	3.485	20.430	8.462	25.306
	39.219	110.288	45.412	137.422
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	11.234	47.337	14.493	45.753
	50.453	157.625	59.905	183.175
Resultado financeiro	(134.853)	(41.666)	99.162	(31.483)

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

25. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, os índices de endividamento são conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8.040.984	7.429.176	4.081.116	4.312.171
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(2.698.223)	(2.891.952)	(1.694.227)	(1.745.305)
Dívida líquida	5.342.761	4.537.224	2.386.889	2.566.866
Patrimônio líquido ("PL")	7.597.318	6.574.308	6.862.599	5.827.443
Dívida líquida / PL	70,3%	69,0%	34,8%	44,0%

(b) Categorias de instrumentos financeiros e valor justo

Consolidado	Nível de mensuração do valor justo	Nota	30/09/23		31/12/22	
			Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:						
Custo amortizado			5.729.018	5.729.018	4.932.915	4.932.915
Cientes por incorporação de imóveis		6	4.703.633	4.703.633	4.010.364	4.010.364
Créditos com empresas ligadas			84.037	84.037	74.095	74.095
Caixa e bancos		4	706.466	706.466	693.716	693.716
Cientes por prestação de serviços		6	234.882	234.882	154.740	154.740
Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado)			2.174.522	2.174.522	2.231.305	2.231.305
Fundos de investimentos restritos	2	5	1.502.879	1.502.879	1.571.302	1.571.302
Aplicação vinculada em conta corrente	2	5	297.245	297.245	336.937	336.937
Fundos de investimentos não restritos	2	4	-	-	7	7
Certificados de depósitos bancários (CDB)	2		75.022	75.022	163.954	163.954
Operações compromissadas com lastro em debênture	2	4	16.154	16.154	21.472	21.472
Conta <i>escrow</i>	2	5	50.286	50.286	56.899	56.899
Letras do tesouro dos Estados Unidos	2	5	-	-	10.780	10.780
Cédulas de créditos bancários (CCB)	2	5	9.929	9.929	1.084	1.084
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	2	5	9.614	9.614	-	-
Aplicação vinculada em poupança	2		30.628	30.628	35.799	35.799
Consórcio imobiliário e outros	2	5	-	-	2	2
Instrumentos financeiros derivativos [1]	2	25 (b)	182.765	182.765	33.069	33.069
Passivos financeiros:						
Custo amortizado			12.645.214	12.645.315	11.986.853	11.929.546
Empréstimos, financiamentos e debêntures			6.221.740	6.221.841	5.514.076	5.456.769
Contas a pagar por aquisição de terrenos		13	3.344.383	3.344.383	4.292.641	4.292.641
Contas a pagar por aquisição de investimento			38.605	38.605	55.596	55.596
Fornecedores			687.753	687.753	895.087	895.087
Passivo de cessão		6	1.431.822	1.431.822	357.606	357.606
Outros passivos			920.911	920.911	871.847	871.847
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge)			1.893.335	1.893.335	2.316.950	2.316.950
Empréstimos, financiamentos e debêntures [1]	2		1.819.244	1.819.244	1.915.100	1.915.100
Instrumentos financeiros derivativos [1]	2	25 (b)	48.240	48.240	375.999	375.999
Outros passivos	2	19 [16]	25.851	25.851	25.851	25.851

[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 30 de setembro 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	30/09/23	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	486.532	430.857	8.130	11.135	(47.545)	-
Swap (**)	R\$	02/22	IPCA + 6,60% / DI + 1,29%	02/29	700.000	764.083	712.151	71.943	(22.702)	20.011	-
Swap (**)	R\$	09/22	IPCA + 6,48% / DI + 1,00%	09/30	347.928	363.333	349.739	10.382	(13.178)	(3.212)	-
Swap (**)	R\$	09/22	IPCA + 6,74% / DI + 1,27%	09/32	202.072	211.039	203.145	7.174	(7.721)	(720)	-
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	66.263	58.593	7.444	-	7.444	-
Swap	R\$	01/23 e 02/23	MRVE3 (*) / DI + 1,38% e 1,40%	07/24	162.273	257.628	177.941	77.692	-	77.692	-
Swap (**)	US\$	02/20	Dólar + 4% / 76% DI	02/25	208.487	29.701	38.818	(9.466)	(9.117)	-	(7.572)
Swap (**)	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 2,94%	02/26	201.600	14.728	29.585	(15.406)	(14.857)	-	(16.937)
Swap (**)	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 3,20%	02/26	114.900	8.479	17.097	(8.810)	(8.618)	-	(9.060)
Swap (**)	US\$	02/21	Dólar + 3,80% / DI - 2,16%	02/26	80.759	6.551	13.955	(7.789)	(7.404)	-	(8.087)
Swap (**)	US\$	01/22	Dólar + 3,98% / DI - 5,55%	02/26	331.566	18.077	33.104	(5.637)	(15.027)	-	(5.701)
Swap (**)	US\$	02/22	Dólar + 4,37% / DI - 5,34%	02/26	308.280	18.554	30.377	(1.132)	(11.823)	-	(1.211)
								134.525	(285.787)	53.670	(48.568)

(*) O preço da ação de fechamento em 30/09/23 foi de R\$10,67/ação. Caso o preço da ação atinja o piso de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$3,28/ação, representaria uma perda estimada de R\$223.292 e caso o preço da ação atinja o teto de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$14,46/ação, representaria um ganho líquido aproximado de R\$199.586, aumentando desta forma o ganho registrado 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 circulante	85.136
Ativo não circulante	97.629
Total do ativo	182.765
Passivo não circulante	48.240

	Efeito no resultado / outros resultados abrangentes					
	Consolidado			Individual		
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
3º trimestre de 2023:						
Efeito no resultado						
Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	(30.600)	(1.392)	(31.992)	(30.600)	(1.392)	(31.992)
Swaps com <i>hedge</i> de fluxo de caixa	(8.657)	-	(8.657)	(8.657)	-	(8.657)
Swaps sem <i>hedge</i>	-	(34.610)	(34.610)	-	(34.610)	(34.610)
Efeito no resultado	(39.257)	(36.002)	(75.259)	(39.257)	(36.002)	(75.259)
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	(44.665)	(44.665)	-	(44.665)	(44.665)
Efeito líquido no resultado	(39.257)	(80.667)	(119.924)	(39.257)	(80.667)	(119.924)
Outros resultados abrangentes	-	(5.950)	(5.950)	-	(5.950)	(5.950)
Novos meses de 2023:						
Efeito no resultado						
Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	(32.865)	63.106	30.241	(32.865)	63.106	30.241
Swaps com <i>hedge</i> de fluxo de caixa	(40.000)	-	(40.000)	(40.000)	-	(40.000)
Swaps sem <i>hedge</i>	(18)	84.330	84.312	-	84.310	84.310
Efeito no resultado	(72.883)	147.436	74.553	(72.865)	147.416	74.551
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	(15.699)	(15.699)	-	(15.699)	(15.699)
Efeito líquido no resultado	(72.883)	131.737	58.854	(72.865)	131.717	58.852
Outros resultados abrangentes	-	50.986	50.986	-	50.986	50.986

Em 31 de dezembro de 2022, a posição dos contratos de *swap* é como segue:

Tipo de operação	Moeda	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/22	Efeito total acumulado no resultado		Outros resultados
								Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na	Marcação a mercado	Marcação a mercado
Swap	R\$	03/16	TR + 13,29% / DI + 2,55%	03/23	479	502	484	(2)	18	(20)	-
Swap (*)	R\$	03/17	IPCA + 8,25% / 132,2% DI	02/22	80.000	-	-	-	22.694	-	-
Swap (*)	R\$	09/17	IPCA + 6,45% / 122,1% DI	09/24	121.200	164.088	126.811	33.069	31.790	(4.208)	-
Swap (*)	R\$	04/21	IPCA + 5,43% / DI + 1,65%	04/31	403.720	461.831	415.924	(1.556)	18.912	(47.463)	-
Swap (*)	R\$	02/22	IPCA + 6,60% / DI + 1,29%	02/29	700.000	748.788	738.151	(15.416)	(10.649)	(26.053)	-
Swap (*)	R\$	09/22	IPCA + 6,48% / DI + 1,00%	09/30	347.928	354.774	362.505	(17.386)	(7.731)	(9.655)	-
Swap (*)	R\$	09/22	IPCA + 6,74% / DI + 1,27%	09/32	202.072	206.195	210.705	(11.703)	(4.510)	(7.193)	-
Swap	R\$	09/21	MRVE3 / DI + 1,75% e 1,80%	01/23 e 02/23	328.484	197.933	385.333	(205.411)	-	(205.411)	-
Swap	R\$	06/22	MRVE3 / DI + 1,65%	12/23	49.078	47.467	52.654	(7.651)	-	(7.651)	-
Swap (*)	US\$	02/20	Dólar + 4% / 76% DI	02/25	208.487	25.242	25.850	(19.392)	(608)	-	(15.106)
Swap (*)	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 2,94%	02/26	201.600	11.715	18.525	(30.821)	(6.810)	-	(27.238)
Swap (*)	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 3,20%	02/26	114.900	6.436	10.133	(16.764)	(3.697)	-	(14.771)
Swap (*)	US\$	02/21	Dólar + 3,80% / DI - 2,16%	02/26	80.759	5.055	8.499	(13.885)	(3.444)	-	(12.356)
Swap (*)	US\$	01/22	Dólar + 3,98% / DI - 5,55%	02/26	331.566	11.232	18.261	(21.562)	(7.029)	-	(18.228)
Swap (*)	US\$	02/22	Dólar + 4,37% / DI - 5,34%	02/26	308.280	10.958	16.216	(14.450)	(5.258)	-	(11.855)
								(342.930)	23.678	(307.654)	(99.554)

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

	Consolidado	Individual
Ativo não circulante	33.069	33.069
Passivo circulante	213.063	213.061
Passivo não circulante	162.936	162.936
Total do passivo	375.999	375.997

	Efeito no resultado / outros resultados abrangentes					
	Consolidado			Individual		
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
3º trimestre de 2022:						
Efeito no resultado						
Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	(37.922)	4.052	(33.870)	(37.922)	4.052	(33.870)
Swaps com <i>hedge</i> de fluxo de caixa	(9.415)	-	(9.415)	(9.415)	-	(9.415)
Swaps sem <i>hedge</i>	(8)	123.324	123.316	-	121.723	121.723
Efeito no resultado	(47.345)	127.376	80.031	(47.337)	125.775	78.438
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	(8.092)	(8.092)	-	(8.092)	(8.092)
Efeito líquido no resultado	(47.345)	119.284	71.939	(47.337)	117.683	70.346
Outros resultados abrangentes	-	28.993	28.993	-	28.993	28.993
Noves meses de 2022:						
Efeito no resultado						
Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	(4.576)	(22.996)	(27.572)	(4.576)	(22.996)	(27.572)
Swaps com <i>hedge</i> de fluxo de caixa	(27.286)	-	(27.286)	(27.286)	-	(27.286)
Swaps sem <i>hedge</i>	(25)	7.769	7.744	-	(1.937)	(1.937)
Efeito no resultado	(31.887)	(15.227)	(47.114)	(31.862)	(24.933)	(56.795)
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	1.247	1.247	-	1.247	1.247
Efeito líquido no resultado	(31.887)	(13.980)	(45.867)	(31.862)	(23.686)	(55.548)
Outros resultados abrangentes	-	(27.593)	(27.593)	-	(27.593)	(27.593)

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 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, 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
					30/09/23	Nove meses de 2023	31/12/22	Nove meses de 2022
9ª emissão (3ª série)	03/17	02/22	80.000	IPCA + 8,25%	-	-	-	215
11ª emissão (3ª série)	09/17	09/24	121.200	IPCA + 6,45%	-	(2.213)	(161.782)	2.993
CRI - 19ª emissão de debêntures	04/21	04/31	400.000	IPCA + 5,43%	(474.383)	6.106	(455.842)	(6.612)
CRI - 21ª emissão de debêntures	02/22	02/29	700.000	IPCA + 6,60%	(783.848)	(26.373)	(742.386)	4.651
CRI - 22ª emissão de debêntures (1ª série)	09/22	09/30	347.928	IPCA + 6,48%	(354.563)	5.032	(351.479)	-
CRI - 22ª emissão de debêntures (2ª série)	09/22	09/32	202.072	IPCA + 6,74%	(206.450)	1.749	(203.611)	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Itens protegidos)			1.851.200		(1.819.244)	(15.699)	(1.915.100)	1.247
				Pontas ativas				
Operação de swap	03/17	02/22	80.000	IPCA + 8,25%	-	-	-	(215)
Operação de swap	09/17	09/24	121.200	IPCA + 6,45%	-	2.213	161.800	(2.993)
Operação de swap	04/21	04/31	403.720	IPCA + 5,43%	475.422	(6.106)	456.848	6.612
Operação de swap	02/22	02/29	700.000	IPCA + 6,60%	782.819	26.373	741.175	(4.651)
Operação de swap	09/22	09/30	347.928	IPCA + 6,48%	354.842	(5.032)	351.325	-
Operação de swap	09/22	09/32	202.072	IPCA + 6,74%	206.610	(1.749)	203.520	-
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de hedge)			1.854.920		1.819.693	15.699	1.914.668	(1.247)
				Pontas passivas				
				132,20% DI	-	-	-	(185)
				122,10% DI	-	1.995	(128.731)	452
				DI + 1,65%	(467.292)	6.024	(458.404)	(13.655)
				DI + 1,29%	(710.876)	19.691	(756.591)	(8.361)
				DI + 1,00%	(344.460)	11.475	(368.711)	-
				DI + 1,27%	(199.436)	8.222	(215.223)	-
					(1.722.064)	47.407	(1.927.660)	(21.749)
				Posição líquida swap	97.629	63.106	(12.992)	(22.996)
				Posição líquida total	(1.721.615)	47.407	(1.928.092)	(21.749)

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 nocionais (em milhares de dólares)	Taxas	Valor justo	Outros resultados abrangentes	Valor justo	Outros resultados abrangentes
					30/09/23	Nove meses de 2023	31/12/22	Nove meses de 2022
Operação de swap	02/20	02/25		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 47.000	Dólar + 4%	13.675	(12.069)	23.350	(11.469)
				Pontas passivas				
				76% DI	(23.141)	19.603	(42.742)	8.078
				Posição líquida swap	(9.466)	7.534	(19.392)	(3.391)
Operação de swap	03/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 35.000	Dólar + 3,85%	15.284	(12.658)	22.828	(9.424)
				Pontas passivas				
				DI - 2,94%	(30.690)	22.959	(53.649)	3.897
				Posição líquida swap	(15.406)	10.301	(30.821)	(5.527)
Operação de swap	03/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 20.000	Dólar + 3,85%	8.967	(6.320)	13.045	(5.226)
				Pontas passivas				
				DI - 3,20%	(17.777)	12.031	(29.809)	1.651
				Posição líquida swap	(8.810)	5.711	(16.764)	(3.575)
Operação de swap	02/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 15.000	Dólar + 3,80%	6.638	(4.845)	9.656	(4.131)
				Pontas passivas				
				DI - 2,16%	(14.427)	9.114	(23.541)	1.824
				Posição líquida swap	(7.789)	4.269	(13.885)	(2.307)
Operação de swap	01/22	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 60.000	Dólar + 3,98%	27.810	(16.044)	40.455	(17.791)
				Pontas passivas				
				DI - 5,55%	(33.447)	28.571	(62.017)	8.253
				Posição líquida swap	(5.637)	12.527	(21.562)	(9.538)
Operação de swap	02/22	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			US\$ 60.000	Dólar + 4,37%	30.778	(16.315)	44.419	(14.073)
				Pontas passivas				
				DI - 5,34%	(31.910)	26.959	(58.869)	10.818
				Posição líquida swap	(1.132)	10.644	(14.450)	(3.255)
				Posição líquida total (*)	(48.240)	50.986	(116.874)	(27.593)

(*) O saldo patrimonial em 30 de setembro de 2023, considera pagamentos efetuados às instituições financeiras no contexto destas operações de hedge no valor de R\$57.648 no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023.

(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 30 de setembro de 2023, 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 2023 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 30 de setembro de 2023, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 30 de setembro de 2023 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2023. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2023 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 30/09/23	Taxa anual estimada para 2023 (*)	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido	
Cenário provável									
DI	1.254.964	(5.107.845)	(3.852.881)	13,39%	12,26%	(i)	-1,13%	43.538	28.930
IGP-M	86.516	(40.004)	46.512	-5,97%	-3,71%	(ii)	2,26%	1.051	1.051
INCC-M	1.899.180	(253.153)	1.646.027	3,22%	4,08%	(i)	0,86%	14.156	14.156
TR	-	(936.435)	(936.435)	2,00%	1,14%	(i)	-0,86%	8.053	8.053
IPCA	2.282.235	(3.047.986)	(765.751)	5,19%	3,68%	(ii)	-1,51%	11.563	11.563
Poupança	327.873	(101.762)	226.111	7,65%	7,21%	(ii)	-0,44%	(995)	(995)
TLP	-	(414.992)	(414.992)	10,69%	8,91%	(iii)	-1,78%	7.387	4.908
								84.753	67.666
Cenário I									
DI	1.254.964	(5.107.845)	(3.852.881)	13,39%	15,33%		1,94%	(74.746)	(49.667)
IGP-M	86.516	(40.004)	46.512	-5,97%	-2,78%		3,19%	1.484	1.484
INCC-M	1.899.180	(253.153)	1.646.027	3,22%	3,06%		-0,16%	(2.634)	(2.634)
TR	-	(936.435)	(936.435)	2,00%	1,43%		-0,57%	5.338	5.338
IPCA	2.282.235	(3.047.986)	(765.751)	5,19%	4,59%		-0,60%	4.595	4.595
Poupança	327.873	(101.762)	226.111	7,65%	5,41%		-2,24%	(5.065)	(5.065)
TLP	-	(414.992)	(414.992)	10,69%	11,13%		0,44%	(1.826)	(1.213)
								(72.854)	(47.162)
Cenário II									
DI	1.254.964	(5.107.845)	(3.852.881)	13,39%	18,39%		5,00%	(192.644)	(128.008)
IGP-M	86.516	(40.004)	46.512	-5,97%	-1,86%		4,11%	1.912	1.912
INCC-M	1.899.180	(253.153)	1.646.027	3,22%	2,04%		-1,18%	(19.423)	(19.423)
TR	-	(936.435)	(936.435)	2,00%	1,71%		-0,29%	2.716	2.716
IPCA	2.282.235	(3.047.986)	(765.751)	5,19%	5,51%		0,32%	(2.450)	(2.450)
Poupança	327.873	(101.762)	226.111	7,65%	3,60%		-4,05%	(9.157)	(9.157)
TLP	-	(414.992)	(414.992)	10,69%	13,36%		2,67%	(11.080)	(7.362)
								(230.126)	(161.772)

(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 nove meses mais a projeção para o período de três meses do ano 2023.

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 30 de setembro de 2023 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	2.863.145	3.470.350	1.511.556	3.823.272	11.668.323
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	63.373	587.688	683.922	563.966	1.898.949
Passivos não remunerados	1.543.779	1.262.737	323.430	792.476	3.922.422
Total	4.470.297	5.320.775	2.518.908	5.179.714	17.489.694
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	1.652.957	1.657.662	734.569	3.121.318	7.166.506
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	12.627	10.744	15.609	77.395	116.375
Passivos não remunerados	762.781	445.527	261.501	672.462	2.142.271
Total	2.428.365	2.113.933	1.011.679	3.871.175	9.425.152

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\$5,26, valor 5% acima da taxa de câmbio de fechamento de 30 de setembro de 2023 (R\$5,01) 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\$5,01	R\$5,26	R\$6,26	R\$7,51
Empréstimos e financiamentos	(565.469)	(2.831.642)	(2.973.225)	(3.539.553)	(4.247.464)
Fornecedores	(40.543)	(203.023)	(213.174)	(253.779)	(304.535)
Outras contas a pagar	(73.762)	(369.367)	(387.839)	(461.713)	(554.056)
(-) Caixa, equivalentes de caixa e TVM	29.818	149.316	156.782	186.646	223.975
Passivo líquido exposto	(649.956)	(3.254.716)	(3.417.456)	(4.068.399)	(4.882.080)
Efeito líquido no resultado			-	-	-
Efeito líquido no patrimônio líquido			(162.740)	(813.683)	(1.627.364)

(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 2022.
- ii) Aplicações financeiras: para mitigar o risco de *default*, o Grupo mantém suas aplicações em instituições financeiras de alto rating (acima de *rating '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.

As demais informações referentes a instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 25 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

26. Impostos correntes e diferidos

Os impostos diferidos apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Ativo não circulante:				
Imposto de renda (IRPJ) e Contribuição social (CSLL)	200.231	-	188.068	-
Passivo:				
Imposto de renda (IRPJ)	(78.602)	(75.587)	(16.105)	(19.206)
Contribuição social (CSLL)	(23.181)	(24.712)	(8.412)	(10.036)
Total - IR e CS	(101.783)	(100.299)	(24.517)	(29.242)
PIS	(12.234)	(13.524)	(4.277)	(5.507)
COFINS	(56.727)	(63.232)	(19.717)	(25.957)
Total - PIS e COFINS	(68.961)	(76.756)	(23.994)	(31.464)
	(170.744)	(177.055)	(48.511)	(60.706)
Circulante	(68.934)	(84.825)	(24.815)	(35.764)
Não circulante	(101.810)	(92.230)	(23.696)	(24.942)
	(170.744)	(177.055)	(48.511)	(60.706)

Até o exercício de 2022, a Companhia acumulou valores de prejuízos fiscais do imposto de renda e de base de cálculo negativa de CSLL, sendo que o ativo fiscal diferido sobre tais valores não foi reconhecido contabilmente pela falta de expectativa de realização à época. No início do exercício de 2023, a Companhia realizou a revisão das projeções, tomando por base expectativa de crescimentos das atividades do Grupo, substancialmente relacionadas à sua controlada no exterior. Baseado nessas premissas, a Companhia constatou a expectativa de bases de lucros tributáveis futuros que permitem a realização do ativo fiscal diferido constituído no valor de R\$188.068, conforme acima apresentado.

A movimentação do IRPJ e CSLL diferido para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	(100.299)	(178.642)	(29.242)	(33.782)
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Resultado do período	198.555	84.798	192.793	3.092
Ajuste de conversão de moeda	192	8.525	-	-
Saldo final	98.448	(85.319)	163.551	(30.690)

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	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Lucros no exterior advindos da controlada MRV (US)	(21.899)	(28.280)	-	-
Parcela não recebida por incorporação de imóveis	(70.980)	(74.832)	(26.268)	(30.670)
(-) Adiantamentos de clientes	3.259	2.813	1.751	1.428
Prejuízo fiscal	188.068	-	188.068	-
Valor líquido	98.448	(100.299)	163.551	(29.242)

A conciliação das despesas de IRPJ e CSLL, nominais e efetivas, nos trimestres e períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022 é como segue:

	Consolidado			
	2023		2022	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Receita de incorporação imobiliária - controladas	1.276.142	3.427.355	955.765	2.601.315
Alíquota nominal (*)	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
<u>Despesa de IRPJ e CSLL sobre:</u>				
Receita de incorporação imobiliária	(24.502)	(65.805)	(18.351)	(49.945)
Lucro da controlada MRV (US)	5.062	6.188	14.391	(88.531)
Receitas financeiras - controladas (**)	(5.562)	(13.912)	(5.461)	(14.004)
IRPJ e CSLL nas controladas	(25.002)	(73.529)	(9.421)	(152.480)
IRPJ e CSLL no Individual	(13.354)	146.818	(13.006)	(53.391)
Outros	3.001	2.937	1.380	2.391
Despesa no resultado	(35.355)	76.226	(21.047)	(203.480)
Composição da despesa no resultado - Consolidado:				
Corrente	(42.319)	(122.329)	(46.062)	(288.278)
Diferida	6.964	198.555	25.015	84.798
	(35.355)	76.226	(21.047)	(203.480)

(*) Alíquota para controladas com patrimônio afetado optantes pelo Regime Especial de Tributação, conforme detalhado na nota 2.2 (t) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

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

	Individual			
	2023		2022	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(123.173)	(71.670)	15.297	189.635
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	41.879	24.368	(5.201)	(64.476)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Equivalência patrimonial bruta de juros capitalizados baixados	64.556	167.911	20.906	167.932
Patrimônios de afetação	18.066	34.830	12.871	60.996
Despesas indedutíveis e prejuízos fiscais não constituídos	(102.422)	(322.967)	(76.822)	(203.274)
Resultado com swaps	(26.305)	66.939	40.243	(5.731)
Prejuízo fiscal de exercícios anteriores	-	188.068	-	-
Outras (adições) exclusões permanentes	(9.128)	(12.331)	(5.003)	(8.838)
Despesa no resultado	(13.354)	146.818	(13.006)	(53.391)
Composição da despesa no resultado - Individual:				
Corrente	(15.611)	(45.975)	(17.995)	(56.483)
Diferida	2.257	192.793	4.989	3.092
	(13.354)	146.818	(13.006)	(53.391)

Em 30 de setembro de 2023, 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:		
2023	28.123	15.960
2024	61.918	61.918
2025	58.994	58.994
2026	51.196	51.196
Total	200.231	188.068

27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022, 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	
	Nove meses de		Nove meses de	
	2023	2022	2023	2022
Encargos financeiros capitalizados (nota 12 (d))	450.485	362.920	241.500	248.555
Direito de uso - CPC 06 (R2)	4.766	120.210	-	-
Ajuste de conversão de moedas:				
Propriedades para investimento	(160.152)	15.266	-	-
Imobilizado (nota 10)	(5.347)	285	-	-
Intangível (nota 11)	(191)	(180)	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(87.891)	4.957	-	-
Transferências PPI (nota 9):				
(Para estoque) de estoque	(62.149)	78.793	(60.926)	68.504
Para controladas	-	-	(22.027)	(116.504)

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	
	30/09/23	31/12/22	30/09/23	31/12/22
Empreendimentos em construção				
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas				
Empreendimentos em construção:				
(a) Receita de vendas contratadas	17.504.686	16.615.052	7.626.223	8.487.320
Receita de vendas apropriadas:				
Receita de vendas apropriadas	(15.219.440)	(15.070.341)	(6.626.424)	(7.828.404)
Distratos - receitas estornadas	6.109	7.339	1.373	1.397
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(15.213.331)	(15.063.002)	(6.625.051)	(7.827.007)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	2.291.355	1.552.050	1.001.172	660.313
(ii) Receita de indenização por distratos	243	304	4	19 (*)
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita	3	9	2	2 (*)
(iv) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	6.109	7.339	1.373	1.397
Ajustes em contas a receber de clientes	(4.767)	(5.868)	(1.352)	(1.303)
Receita indenização por distratos	(243)	(304)	(4)	(19)
Passivo - devolução por distrato	1.099	1.167	17	75
(v) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (**)				
Empreendimentos em construção:				
(a) Custo orçado	10.991.974	10.744.339	4.883.022	5.581.775
Custo incorrido:				
Custos de construção	(9.589.803)	(9.731.121)	(4.276.054)	(5.164.355)
Distratos - custos de construção	1.494	2.685	242	531
(b) Custo incorrido líquido	(9.588.309)	(9.728.436)	(4.275.812)	(5.163.824)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	1.403.665	1.015.903	607.210	417.951
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	87,23%	90,54%	87,56%	92,51%
(vi) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque (**)				
Empreendimentos em construção:				
(a) Custo orçado	7.034.404	6.527.240	2.776.134	2.605.794
(b) Custo incorrido	(2.637.348)	(2.401.848)	(1.041.378)	(938.524)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	4.397.056	4.125.392	1.734.756	1.667.270

(*) 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 30 de setembro de 2023, 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.	12.908.476
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.	17.983
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.	706.112
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.	273.482
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.	2.384.000
Seguro garantia do construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	1.883.837
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.	902.412
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	797.905
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.	14.151
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.	105.825
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.	607.835
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.	295.319
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	254.214
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.	114.680
Seguro garantia para obras de infraestrutura	Garante a execução das obras de infraestrutura no empreendimento exigidas pela instituição para viabilização do empreendimento.	419.106
Seguro garantia locatícia	Garante indenização ao locador o recebimento de aluguéis, IPTU, condomínio e despesas acessórias caso não sejam pagos pelo locatário.	647
Seguro garantia financeiro	Garante a indenização ao vendedor do terreno por meio de pagamento em dinheiro em caso de impossibilidade ou insolvência do Tomador.	566.663

30. Autorização para emissão das informações trimestrais

Essas informações trimestrais foram analisadas pelo Comitê de Auditoria e pelo Conselho Fiscal e autorizadas para emissão pela Diretoria em 08 de novembro de 2023.