



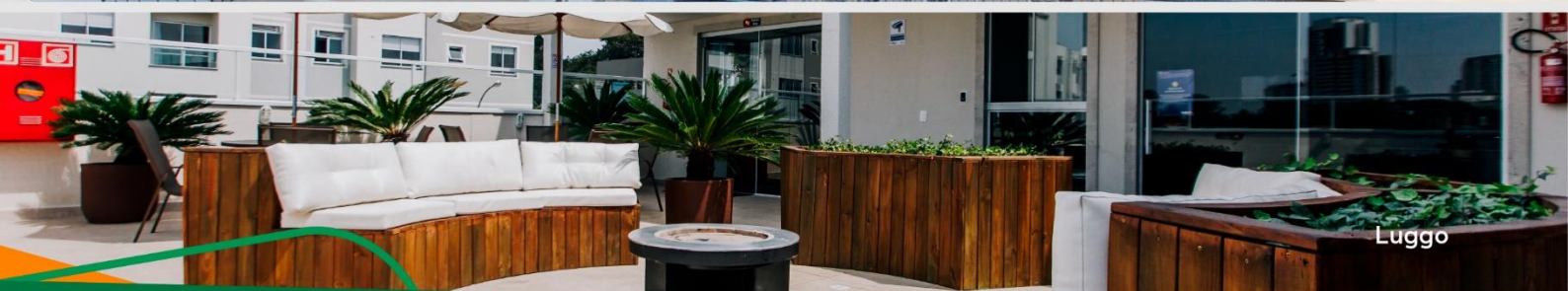
Sensia



Urba



MRV



Luggo



AHS

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

4T21

MRV & CO



SENSIA
INCORPORADORA



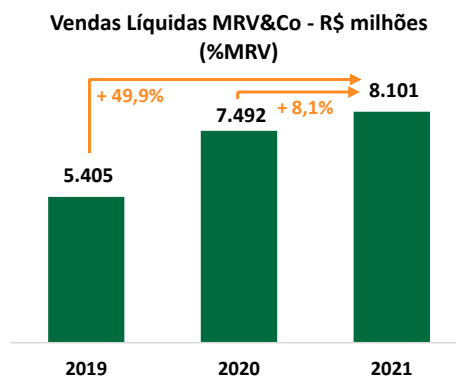
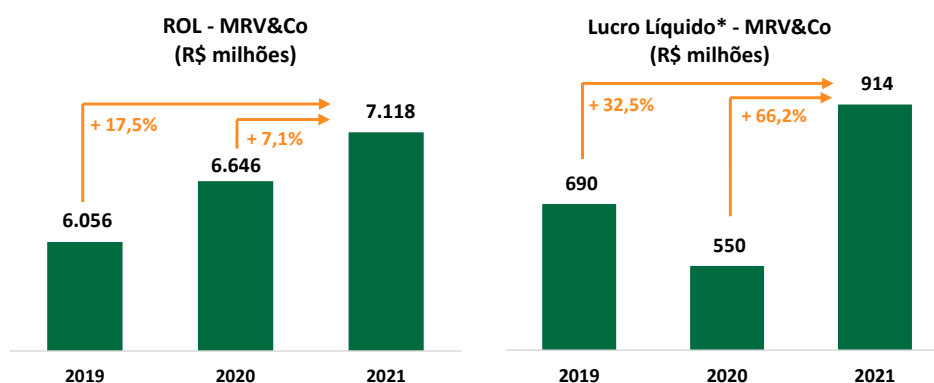
Divulgação de Resultados 4T21

Belo Horizonte, 16 de março de 2022 – MRV Engenharia e Participações S.A. (B3: MRVE3), maior construtora residencial da América Latina, anuncia seus resultados do quarto trimestre de 2021.

A RÁPIDA EVOLUÇÃO DA PLATAFORMA HABITACIONAL DA MRV&CO

DESTAQUES

- **Maior Lucro Líquido da história da MRV&Co:** Total de R\$ 914 milhões* em 2021, sendo R\$ 322 milhões* no 4T21;
- **Receita Operacional Líquida MRV&Co recorde:** Total de R\$ 7,12 bilhões em 2021, sendo R\$ 1,9 bilhão no 4T21;
- **Recorde histórico de Vendas Líquidas (em VGV) da MRV&Co:** Total de R\$ 2,4 bilhões (%MRV) vendidos no 4T21 e R\$ 8,1 bilhões (%MRV) em 2021;
- **Vendas AHS no ano** totalizaram **1.378 unidades**, representando **R\$ 1.75 bilhão em VGV**;
- **Assinatura do Acordo de Investimentos com a Brookfield:** Acordo para a venda de aproximadamente 5.100 unidades da Luggo, **representando um VGV de R\$ 1,26 bilhão**;
- **Venda de dois empreendimentos da Luggo:** A primeira venda para a Brookfield, dentro do Acordo de Investimentos firmado, totalizando R\$ 106 milhões.



* Lucro Líquido Ajustado: Exclui efeitos do swap da recompra das ações da MRV e dos swaps de dívidas para CDI.



Relatório da Administração

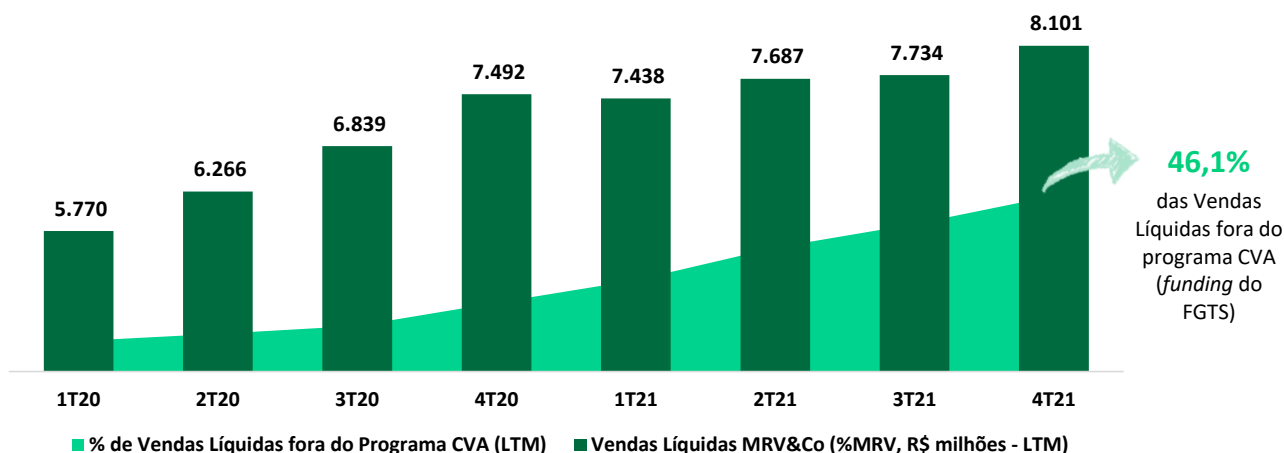
PLATAFORMA HABITACIONAL MRV&Co

No ano de 2021 a MRV&Co se consolidou como a primeira e única Plataforma Habitacional Multinacional de origem brasileira. Todas as linhas de negócios da MRV&Co registraram importantes avanços, confirmando a assertividade da estratégia de diversificação de produtos, fontes de *funding* e mercados de atuação implementada pela Companhia.

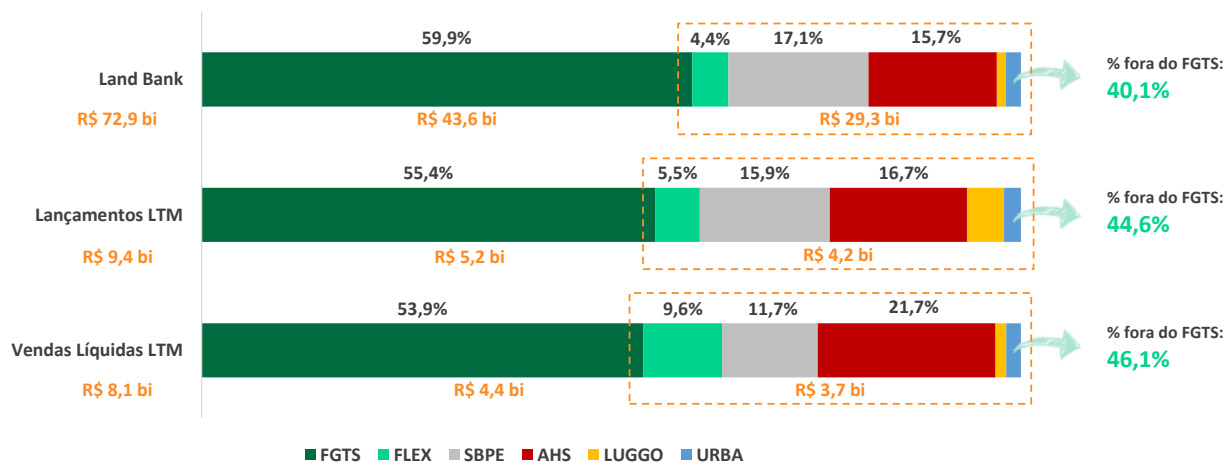
Com um total de R\$ 8,1 bilhões (%MRV) em vendas no ano de 2021, sendo R\$ 1,75 bilhão (%MRV) da AHS, nos EUA, a plataforma MRV&Co bateu, pelo segundo ano consecutivo, seu recorde histórico de vendas. Já a Urba totalizou 3.110 unidades vendidas (100%) no ano, representando um crescimento de 149% frente ao ano de 2020, superando as expectativas e confirmando a força de sua sinergia com a MRV.

No 4T21 foi firmada uma importante parceria estratégica entre a Luggo e a Brookfield, que prevê a venda de aproximadamente 5.100 unidades, equivalentes a um total de R\$ 1,26 bilhão, no decorrer dos próximos anos. Os empreendimentos serão vendidos à medida que forem concluídos.

A Força da Plataforma Habitacional MRV&Co



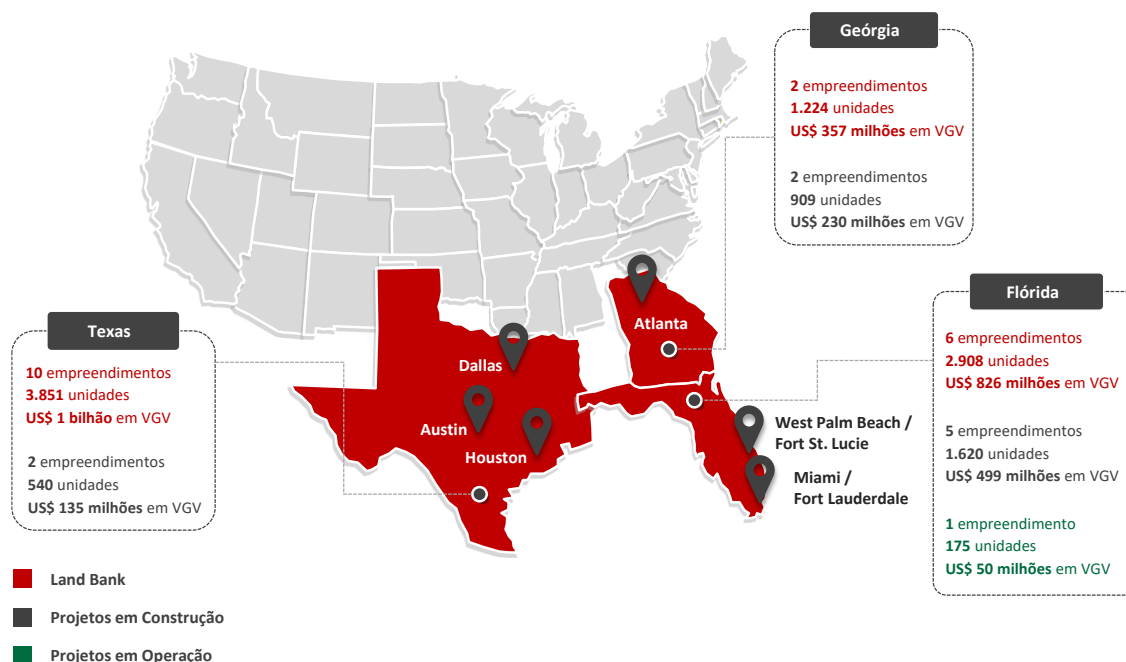
4T21 (LTM)



AHS: Operação Norte Americana

A internacionalização da MRV&Co teve início em janeiro de 2020, com a aquisição da AHS Residential, uma companhia norte americana focada no desenvolvimento e construção de empreendimentos residenciais para a locação e posterior venda para investidores.

Fundada no estado da Flórida, hoje a AHS atua em um total de 19 cidades, na Florida, Texas e Geórgia, com um land bank suficiente para produzir 7.402 unidades, o equivalente a R\$ 11,4 bilhões em VGV.



Desempenho da AHS em 2021:

No ano de 2021, a **AHS vendeu 7 empreendimentos, totalizando 1.486 unidades, com um VGV de US\$ 350 milhões (100%)**. A grande demanda por ativos de *Multifamily* nos Estados Unidos permitiu que as vendas dos empreendimentos fossem realizadas com *Cap Rates* mais baixos do que o previsto nos estudos de viabilidade dos projetos o que, aliado à bem-sucedida estratégia de aumento de preço dos aluguéis, resultou em margens brutas elevadas, mesmo com a pressão de custos de produção observada nos Estados Unidos.

Empreendimento	Valor de Venda (US\$ mil)	Data da Venda	Margem Bruta	Yield on Cost	Cap Rate
Mangonia Lake	57.000	30/06/2021	19%	5,6%	4,5%
Lake Osborne	21.500	30/06/2021	32%	6,9%	4,6%
Tamiami Landings & Banyan Ridge*	123.000	29/09/2021	27%	6,7%	4,8%
Princeton & Pine Groves*	95.000	21/12/2021	37%	7,6%	4,3%
Lake Worth	54.000	28/12/2021	51%	8,3%	3,5%
Total/Média	350.500		32%	7,0%	4,4%

*Empreendimentos com venda realizada em conjunto



Evolução da operação AHS:

Atualmente, a AHS conta com 9 empreendimentos em construção, nas regiões metropolitanas de Miami, Atlanta, Dallas e Austin, **totalizando 3.069 unidades, equivalentes a US\$ 864 milhões em VGV potencial:**



VGv: US\$ 115mm
Unidades: 372



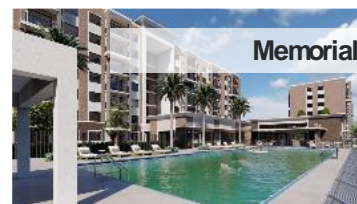
VGv: US\$ 97mm
Unidades: 433



VGv: US\$ 149mm
Unidades: 420



VGv: US\$ 133mm
Unidades: 476



VGv: US\$ 100mm
Unidades: 324



VGv: US\$ 53mm
Unidades: 204



VGv: US\$ 80mm
Unidades: 288



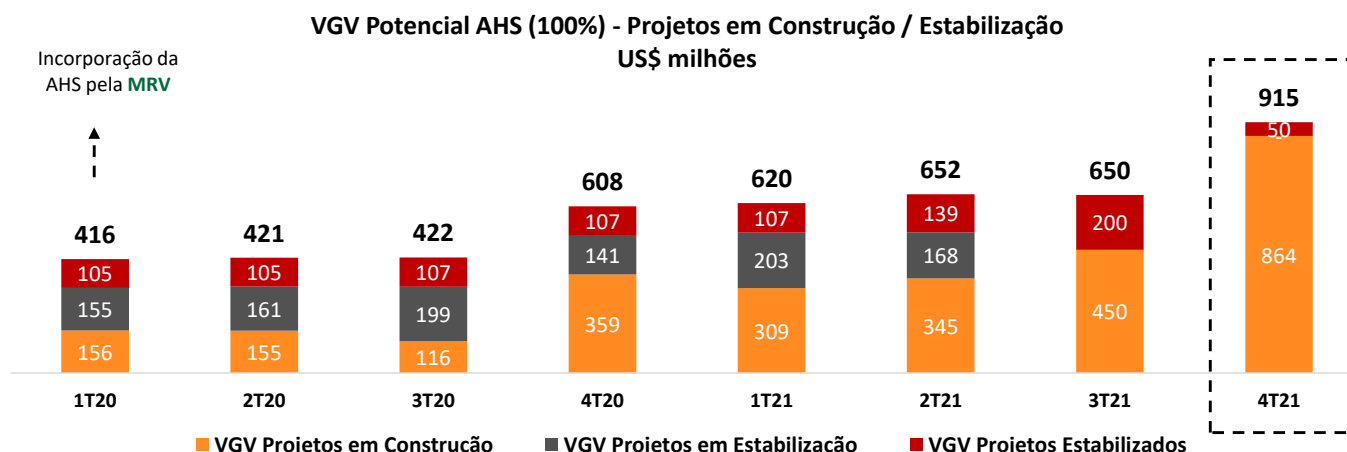
VGv: US\$ 82mm
Unidades: 336



VGv: US\$ 56mm
Unidades: 216



Somando o empreendimento Coral Reef, já lançado e em negociação para venda, aos atuais 9 empreendimentos em construção, **a AHS possui um total de 3.244 unidades a serem vendidas, equivalentes a um VGV potencial de US\$ 915 milhões, ou R\$ 5,1 bilhões.**



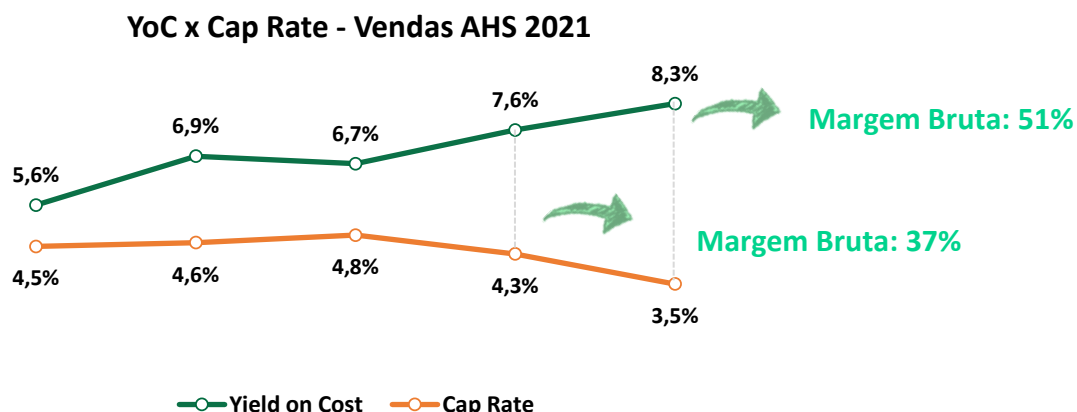
US\$ 915 milhões x R\$ 5,58¹ = R\$ 5,1 bilhões

¹Considera a PTAX de 31/12/2021

Operação atual supera fortemente a tese de investimento da AHS:

A proposta de aquisição da AHS, apresentada pela MRV aos acionistas e aprovada no 1T20, demonstrava uma tese de investimentos com grande potencial de geração de valor, que previa a produção e venda de 5 mil unidades por ano, alcançando essa marca em 2027, com um Yield on Cost (YoC) de 7% e um Cap Rate médio de 5,25%.

O resultado obtido em 2021 apresenta uma significativa evolução do YoC e do Cap Rate, como pode ser observado no gráfico abaixo, que representa as vendas de propriedades realizadas ao longo do ano:



Esperamos que as próximas vendas dos empreendimentos da AHS ocorram em um ciclo mais curto do que o inicialmente projetado, em função do aquecimento do mercado norte americano e da alta demanda por ativos multifamily, especialmente voltados para o workforce.

Para as vendas do ano de 2022, a expectativa da Companhia é de um YoC médio de 7,5% e um Cap Rate médio de 4,5%, o que equivale a uma Margem Bruta de aproximadamente 39%.

O *valuation* da AHS é periodicamente atualizado e divulgado, utilizando-se o mesmo método de valoração dos ativos da Companhia (NAV), como feito na proposta de aquisição aprovada pelos acionistas:

NAV AHS (valores em US\$)	2T19	4T20	4T21*
Operação	109.853.896	120.582.366	26.295.200
Construção	27.979.811	110.781.647	303.813.643
Land bank	19.850.000	35.289.082	112.118.403
Holding	18.249.995	1.047.059	31.867.407
Aumento de capital @jul/19	10.000.000	-	-
Total	185.933.702	267.700.154	474.094.653

US\$ 474 milhões x R\$ 5,58'
= R\$ 2,6 bilhões

*Considera a PTAX de 31/12/2021

A Taxa Interna de Retorno (TIR) do investimento na AHS é de 167%, considerando o NAV do 4T21.

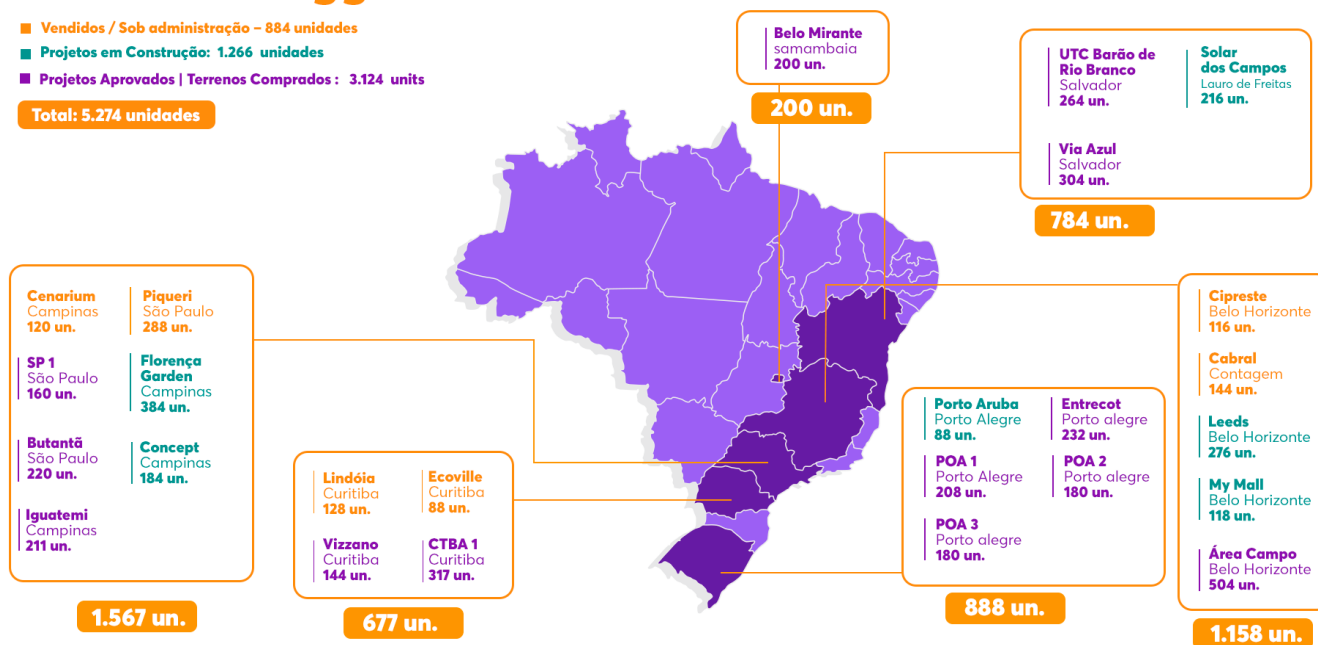
Luggo

Com produtos desenvolvidos para a locação e posterior venda para investidores, com a Luggo mantendo a administração das propriedades, essa linha de negócios diversifica ainda mais as fontes de funding para a venda dos produtos da MRV&Co, além de acessar um novo mercado, composto por uma parcela da população que não tem interesse ou condições de comprar um imóvel e opta pela locação.

Panorama Luggo

- Vendidos / Sob administração - 884 unidades
- Projetos em Construção: 1.266 unidades
- Projetos Aprovados | Terrenos Comprados: 3.124 units

Total: 5.274 unidades



Acordo de Investimentos com a Brookfield Asset Management:

No 4T21 foi assinado um **Acordo de Investimentos** com a BPG IV Multifamily Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, **um veículo de investimentos da Brookfield Asset Management, para a aquisição de empreendimentos da Luggo**, firmando uma importante parceria estratégica entre as partes e criando mais uma sólida avenida de diversificação de funding para a venda dos produtos da MRV&Co.

O acordo regula **a aquisição de aproximadamente 5.100 unidades, equivalentes a um VGV (Valor Geral de Venda) estimado de R\$ 1,26 bilhão**, divididos entre as seguintes fases:

- **FASE 1:**

Engloba os empreendimentos com alvará de construção expedidos, valor alvo de aluguel em fase final de definição e cap rate já definidos pelas partes **(1.842 unidades e R\$ 453 milhões de VGV estimado)**.

- **FASE 2:**

Engloba os empreendimentos sem alvará de construção (a serem obtidos até dezembro de 2022), com valor alvo de aluguel a ser definido pelas partes e cap rate já acordado **(aproximadamente 2.550 unidades e R\$ 630 milhões de VGV estimado)**.

- **FASE 3:**

Engloba os terrenos destinados a empreendimentos da Luggo, com alvará de construção a serem obtidos após 2022 e com valor alvo de aluguel e cap rate a serem acordados entre as partes **(aproximadamente 710 unidades e R\$ 175 milhões de VGV estimado)**.

A efetiva aquisição das propriedades se dará após a expedição do Habite-se e conclusão de cada propriedade, quando ocorrerá o pagamento e transferência do ativo. Após cada venda, **a Luggo permanecerá na condição de administradora das propriedades**.

No 4T21, foi feita a primeira venda de empreendimentos da Luggo dentro do acordo de investimentos firmado com a Brookfield, o Luggo Cabral e o Luggo Piqueri, localizados em Contagem/MG e São Paulo/SP, respectivamente, **pelo Valor Geral de Venda (“VGV”) de R\$ 106 milhões**, representando um **Recebimento Líquido de R\$ 56 milhões** e um **Lucro Bruto de R\$ 30 milhões**.

Luggo Cabral + Luggo Piqueri	
Valor de Venda	R\$ 105.907.097
Custo do Empreendimento	R\$ 75.583.218
Resultado Bruto	R\$ 30.323.879
Margem Bruta (%)	29%

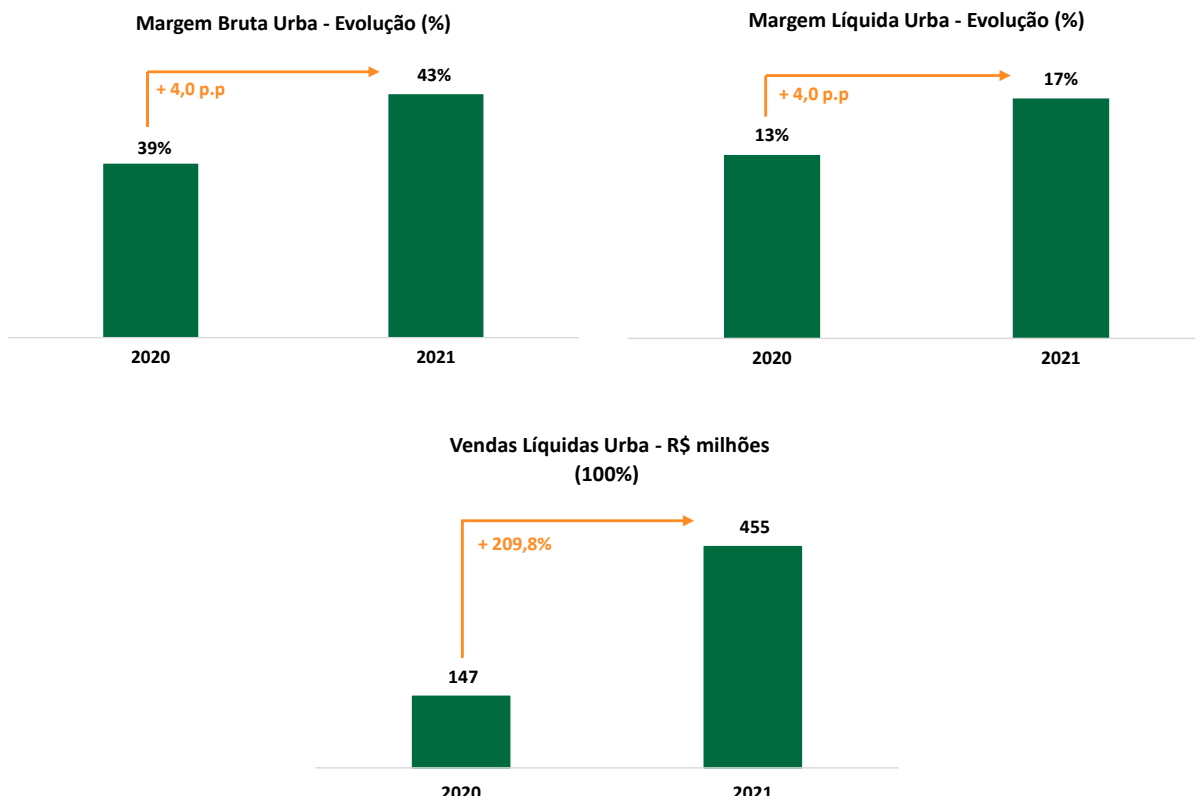




URBA

Em 2021, a Urba alcançou a marca de **3.110 unidades vendidas** (vendas líquidas, visão 100%), representando um **aumento de 149% frente ao ano de 2020**. O VGV de vendas líquidas do ano de 2021 totalizou **R\$ 455 milhões** (100%), um **crescimento de 210% no comparativo com 2020**.

A Urba segue expandindo suas elevadas margens, tendo atingido, em 2021, **43% de margem bruta e 17% de margem líquida**.



O sucesso do conceito de produto Smart Urba ficou evidenciado pela alta velocidade de venda dos dois primeiros empreendimentos, o Smart Urba Vila Profeta e o Smart Urba Dunlop, lançados em Campinas/SP, **que atingiram uma VSO de 64% e de 83%**, respectivamente.

Os bairros Smart Urba oferecem infraestrutura de alta qualidade, ciclovias, praças, áreas de lazer completas com espaços recreativos em bairros abertos para todas as idades, tais como playground, quadras esportivas e academia, além de buscar parcerias para oferta de facilidades como wi-fi em áreas públicas, circuito fechado de televisão e fibra ótica.



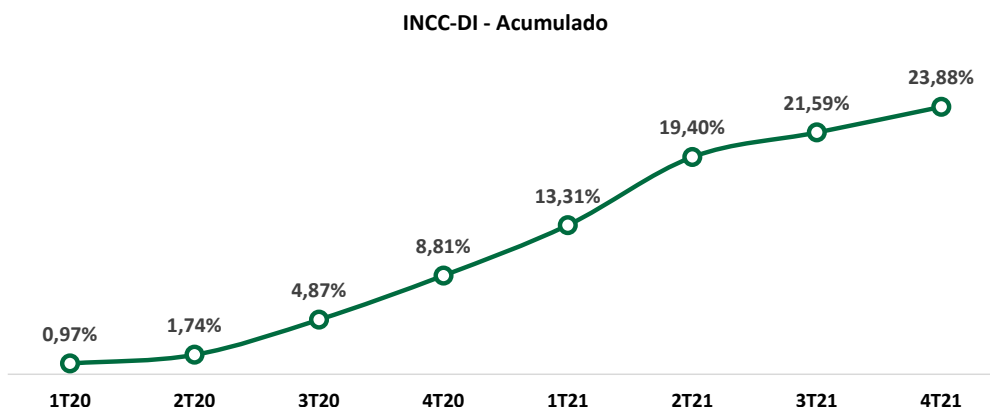
PRESSÃO DE CUSTOS E EFEITOS NA MARGEM BRUTA

Com o início da pandemia do COVID-19, no 1T20, ainda em um ambiente de incertezas sobre os efeitos esperados na economia global, a MRV optou por adotar uma política comercial agressiva, oferecendo descontos com o objetivo de preservar o volume de vendas.

O que se observou, entretanto, foi uma demanda muito forte, que resultou em um volume de vendas que bateu recordes sucessivos no 1T20, 2T20 e 3T20.

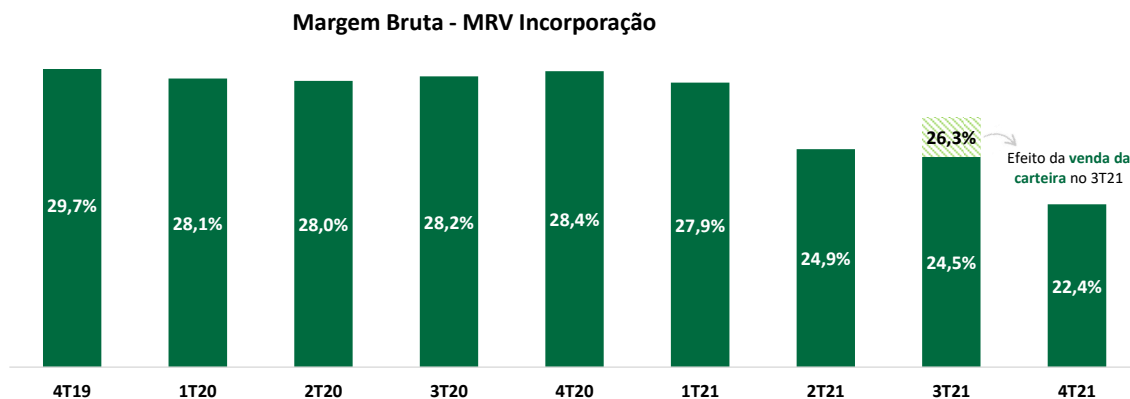
O modelo de negócios de incorporação da MRV envolve o repasse dos clientes ao banco financiador durante a construção, o chamado “Repasse na Planta”. A grande vantagem desse modelo é um fluxo de caixa mais otimizado, além da impossibilidade de distrato por parte do cliente, após o repasse. **Por outro lado, após o repasse não há qualquer reajuste do valor financiado pelo banco, o que cria uma possível exposição em caso de aceleração da inflação (INCC).**

A partir do 3T20, houve uma crescente e intensa pressão inflacionária, que atingiu seu pico no 4T21, como pode ser observado no gráfico abaixo:



Fonte: Fundação Getulio Vargas, Conjuntura Econômica - IGP (FGV/Conj. Econ. - IGP)

No momento em que a pressão inflacionária se provou superior às estimativas de INCC originalmente consideradas nos orçamentos, a Companhia iniciou, tempestivamente, um processo de revisão dos orçamentos de seus empreendimentos, que resultou na compressão da margem bruta ao longo desse período.



Com isso, a MRV possui uma safra de produtos vendidos com preços baixos, já repassados aos bancos financiadores, portanto sem possibilidade de reajuste pela inflação (INCC), e sendo produzidos em um momento de aumento recorde de custos. Isso faz com que a margem bruta permaneça comprimida enquanto essa safra de produtos é produzida, havendo espaço para recuperação apenas à medida que as novas safras de vendas ganharem maior relevância no resultado.

No 4T21 foi registrado um INCC de 1,88%, um movimento inflacionário não correspondido integralmente pelo aumento nos preços dos produtos, de forma que, com a revisão orçamentária dos empreendimentos, **houve uma compressão de 2,1 p.p. de margem bruta frente ao 3T21, na operação de incorporação brasileira** (considerando-se a margem bruta ex efeitos não recorrentes da venda da carteira, equivalentes a 1,8 p.p.).

A Companhia estima um período prolongado de margem bruta comprimida nos produtos do Casa Verde e Amarela. Desta forma a MRV&Co deverá capitalizar nas demais iniciativas de sua plataforma e o crescimento de volume e de lucro líquido da operação virá das subsidiárias e não da incorporação dentro do Programa CVA.

ESG

A MRV&Co é líder na agenda ESG no setor e uma das principais referências do país, possuindo um longo histórico de investimentos em importantes projetos ligados à Sustentabilidade, Governança Corporativa e à preservação do Meio Ambiente, a MRV&Co seguiu atuando fortemente nessas pautas durante 2021.

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

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

GOVERNANÇA

A MRV&Co busca sua constante atuação com ética e transparência, tendo sido **a primeira construtora e incorporadora premiada com o selo Pró-Ética 2020/2021**, o maior reconhecimento à integridade e à ética no meio corporativo.

O objetivo dessa premiação é incentivar a adoção voluntária de medidas de integridade e de prevenção da corrupção no setor empresarial, a MRV&Co foi um destaque desta edição, em razão de possuir um programa de integridade efetivo e dos compromissos voluntários que tem assumido junto a várias entidades, que se baseiam em condutas pautadas pela integridade, transparência, equidade, prestação de contas e responsabilidade corporativa.



A Companhia também foi reconhecida como a Melhor Empresa do país em Governança Corporativa pelo Anuário Época Negócios 360º.

SOCIAL

Trainee para Pessoas Negras

Reafirmando seu compromisso social, em 2021 a MRV&Co anunciou o primeiro Programa de Trainee exclusivo para Pessoas Negras em cargos de liderança, buscando ativamente ser uma Companhia mais diversa e inclusiva.

A Companhia atua em diversas frentes dentro do Programa de Diversidade, dentre as iniciativas sociais promovidas pela MRV&Co estão as Lives de Letramento, ampliação da Licença Paternidade, contratação de pessoas com síndrome de Down, criação da Cartilha de Pais e Grupos de Diversidade.



Resultado Financeiro MRV&Co

Resultado MRV&Co - valores em R\$ mil	4T21					4T20				
	MRV (Incor. Imob.)	Urba (Loteamento)	Luggo (Locação)	AHS (MRV US) (Locação EUA)	Consolidado MRV&Co	MRV (Incor. Imob.)	Urba (Loteamento)	Luggo (Locação)	AHS (MRV US) (Locação EUA)	Consolidado MRV&Co
Receita operacional líquida	1.815.153	68.362	444	19.908	1.903.867	1.665.146	16.670	-	20.305	1.702.120
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(1.408.632)	(41.596)	(239)	(7.191)	(1.457.659)	(1.191.540)	(11.027)	-	(16.880)	(1.219.447)
Lucro bruto	406.521	26.765	205	12.717	446.208	473.606	5.643	-	3.425	482.673
Margem Bruta	22,4%	39,2%	46,2%	63,9%	23,4%	28,4%	33,8%	-	16,9%	28,4%
Receitas (despesas) operacionais	(299.370)	(11.954)	25.374	292.553	6.604	(304.087)	(7.242)	(5.215)	84.650	(231.893)
Despesas Comerciais	(161.084)	(7.379)	(315)	(58)	(168.836)	(169.386)	(2.362)	(441)	1.184	(171.004)
Despesas Comerciais / ROL	8,9%	10,8%	70,9%	0,3%	8,9%	-10,2%	-14,2%	-	5,8%	-10,0%
Despesas Gerais e Administrativas	(91.269)	(6.826)	(307)	(45.739)	(144.141)	(97.300)	(5.098)	(516)	(15.121)	(118.035)
G&A / ROL	5,0%	10,0%	69,1%	229,8%	7,6%	-5,8%	-30,6%	-	-74,5%	-6,9%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(26.255)	(1.225)	25.996	338.350	336.865	(28.551)	(770)	(4.258)	98.587	65.008
Resultado de equivalência patrimonial	(20.762)	3.477	-	-	(17.285)	(8.850)	988	-	-	(7.862)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	107.151	14.812	25.579	305.269	452.811	169.519	(1.599)	(5.215)	88.075	250.780
Resultado financeiro	26.915	1.099	(96)	(6.048)	21.870	22.863	2.205	(14)	(21.840)	3.214
Despesas Financeiras	(43.350)	(1.560)	(97)	(7.268)	(52.274)	(18.926)	(864)	(18)	(21.865)	(41.672)
Receitas Financeiras	43.679	1.006	1	1.220	45.906	11.706	531	4	25	12.266
Receitas Financeiras provenientes dos clientes ¹	26.586	1.653	-	-	28.238	30.083	2.537	-	-	32.620
Resultado antes do IR e CS	134.066	15.911	25.483	299.221	474.681	192.382	606	(5.229)	66.235	253.994
Imposto de renda e contribuição social	(40.525)	(2.673)	-	(95.275)	(138.473)	(34.978)	(619)	-	-	(35.598)
Resultado Líquido do Período	93.541	13.238	25.483	203.946	336.208	157.404	(14)	(5.229)	66.235	218.396
Lucro atribuível a participações não controladoras	18.731	-	-	17.380	36.111	16.739	-	-	5.617	22.356
Resultado Líquido atribuível aos Acionistas da Controladora	74.809	13.238	25.483	186.567	300.097	140.665	(14)	(5.229)	60.618	196.040
Margem Líquida	4,1%	19,4%	5739,4%	937,1%	15,8%	8,4%	-0,1%	-	298,5%	11,5%
Resultado Líquido Ajustado atribuível aos Acion. Control. *	96.321	13.238	25.483	186.567	321.609	140.665	(14)	(5.229)	60.618	196.040
Margem Líquida Ajustada	5,3%	19,4%	5739,4%	937,1%	16,9%	8,4%	-0,1%	-	298,5%	11,5%

¹Receitas Financeiras provenientes dos clientes por Incorporação de imóveis

Observação: os Resultados do Grupo são apresentados por tipo societário, e não por segmento operacional conforme demonstrado na Nota Explicativa 21 – Informação por Segmento.

* O Lucro Líquido foi ajustado no 4T21, desconsiderando-se os impactos do Equity Swap e da marcação a mercado (MtM) dos Swaps IPCA/CDI no resultado da Companhia.

Resultado MRV&Co - valores em R\$ mil	2021					2020				
	MRV (Incor. Imob.)	Urba (Loteamento)	Luggo (Locação)	AHS (MRV US) (Locação EUA)	Consolidado MRV&Co	MRV (Incor. Imob.)	Urba (Loteamento)	Luggo (Locação)	AHS (MRV US) (Locação EUA)	Consolidado MRV&Co
Receita operacional líquida	6.888.682	152.133	1.082	76.503	7.118.400	6.491.234	88.994	-	66.132	6.646.359
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(5.146.409)	(86.169)	(607)	(44.171)	(5.277.356)	(4.661.068)	(54.463)	-	(56.490)	(4.772.021)
Lucro bruto	1.742.273	65.964	475	32.332	1.841.044	1.830.166	34.531	-	9.642	1.874.338
Margem Bruta	25,3%	43,4%	43,9%	42,3%	25,9%	28,2%	38,8%	-	14,6%	28,2%
Receitas (despesas) operacionais	(1.175.781)	(36.810)	21.669	491.187	(699.735)	(1.176.747)	(22.592)	(10.914)	49.650	(1.160.603)
Despesas Comerciais	(621.012)	(18.567)	(1.697)	(1.033)	(642.309)	(635.723)	(9.302)	(2.997)	(1.239)	(649.261)
Despesas Comerciais / ROL	9,0%	12,2%	156,8%	1,4%	9,0%	-9,8%	-10,5%	-	-1,9%	-9,8%
Despesas Gerais e Administrativas	(378.457)	(24.168)	(1.924)	(98.841)	(503.390)	(370.973)	(14.496)	(1.700)	(46.241)	(433.410)
G&A / ROL	5,5%	15,9%	177,8%	129,2%	7,1%	-5,7%	-16,3%	-	-69,9%	-6,5%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(113.591)	(4.447)	25.290	591.061	498.313	(121.187)	(916)	(6.217)	97.130	(31.191)
Resultado de equivalência patrimonial	(62.721)	10.372	-	-	(52.349)	(48.863)	2.122	-	-	(46.741)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	566.491	29.154	22.144	523.519	1.141.309	653.418	11.939	(10.914)	59.292	713.736
Resultado financeiro	51.240	3.002	(158)	(15.319)	38.765	84.107	2.582	36	(39.713)	47.012
Despesas Financeiras	(193.254)	(4.809)	(175)	(26.293)	(224.531)	(64.228)	(4.216)	(54)	(40.031)	(108.529)
Receitas Financeiras	127.276	2.425	17	10.974	140.692	58.949	1.514	90	318	60.871
Receitas Financeiras provenientes dos clientes ¹	117.219	5.386	-	-	122.604	89.385	5.284	-	-	94.669
Resultado antes do IR e CS	617.732	32.156	21.986	508.200	1.180.074	737.525	14.521	(10.878)	19.579	760.747
Imposto de renda e contribuição social	(139.381)	(5.823)	(2)	(132.191)	(277.397)	(136.749)	(3.006)	-	-	(139.755)
Resultado Líquido do Período	478.351	26.332	21.984	376.009	902.677	600.777	11.515	(10.878)	19.579	620.993
Lucro atribuível a participações não controladoras	65.223	-	-	32.509	97.732	69.026	-	-	1.826	70.852
Resultado Líquido atribuível aos Acionistas da Controladora	413.129	26.332	21.984	343.500	804.945	531.750	11.515	(10.878)	17.753	550.141
Margem Líquida	6,0%	17,3%	2031,8%	449,0%	11,3%	8,2%	12,9%	-	26,8%	8,3%
Resultado Líquido Ajustado atribuível aos Acion. Control. *	522.595	26.332	21.984	343.500	914.411	531.750	11.515	(10.878)	17.753	550.141
Margem Líquida Ajustada	7,6%	17,3%	2031,8%	449,0%	12,8%	8,2%	12,9%	-	26,8%	8,3%

¹Receitas Financeiras provenientes dos clientes por Incorporação de imóveis

Observação: os Resultados do Grupo são apresentados por tipo societário, e não por segmento operacional conforme demonstrado na Nota Explicativa 21 – Informação por Segmento.

* O Lucro Líquido foi ajustado em 2021, desconsiderando-se os impactos do Equity Swap e da marcação a mercado (MtM) dos Swaps IPCA/CDI no resultado da Companhia.

Indicadores Financeiros Consolidados - MRV&Co (em R\$ milhões)	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
Receita Operacional Líquida	1.904	1.800	1.702	5,8% ↑	11,9% ↑	7.118	6.646	7,1% ↑
Encargos Financeiros apropriados ao resultado	44	34	44	29,0% ↑	1,5% ↓	148	181	18,2% ↓
Lucro Bruto	446	488	483	8,6% ↓	7,6% ↓	1.841	1.874	1,8% ↓
Margem Bruta (%)	23,4%	27,1%	28,4%	3,7 p.p. ↓	4,9 p.p. ↓	25,9%	28,2%	2,3 p.p. ↓
Margem Bruta ex. juros (%)	25,7%	29,0%	31,0%	3,3 p.p. ↓	5,2 p.p. ↓	27,9%	30,9%	3,0 p.p. ↓
Despesas comerciais	(169)	(168)	(171)	0,7% ↑	1,3% ↓	(642)	(649)	1,1% ↓
Despesas comerciais / ROL (%)	8,9%	9,3%	10,0%	0,4 p.p. ↓	1,2 p.p. ↓	9,0%	9,8%	0,7 p.p. ↓
Despesas comerciais / Vendas contratadas líquidas (%)	7,0%	8,3%	8,4%	1,3 p.p. ↓	1,4 p.p. ↓	7,9%	8,7%	0,7 p.p. ↓
Despesas gerais e administrativas	(144)	(124)	(118)	16,2% ↑	22,1% ↑	(503)	(433)	16,1% ↑
Despesas G&A / ROL (%)	7,6%	6,9%	6,9%	0,7 p.p. ↑	0,6 p.p. ↑	7,1%	6,5%	0,6 p.p. ↑
Despesas G&A / Vendas contratadas líquidas (%)	6,0%	6,2%	5,8%	0,2 p.p. ↓	0,2 p.p. ↑	6,2%	5,8%	0,4 p.p. ↑
Equivalência Patrimonial	(17)	(11)	(8)	52,5% ↑	119,9% ↑	(52)	(47)	12,0% ↑
EBITDA	524	386	327	35,8% ↑	60,3% ↑	1.419	1.007	40,9% ↑
Margem EBITDA (%)	27,5%	21,5%	19,2%	6,1 p.p. ↑	8,3 p.p. ↑	19,9%	15,2%	4,8 p.p. ↑
Lucro Líquido Atribuível aos Acion. Control.	300	165	196	81,7% ↑	53,1% ↑	805	550	46,3% ↑
Margem Líquida (%)	15,8%	9,2%	11,5%	6,6 p.p. ↑	4,2 p.p. ↑	11,3%	8,3%	3,0 p.p. ↑
Lucro Líquido Atribuível aos Acion. Control. ajustado*	322	231	196	39,4% ↑	64,1% ↑	914	550	66,2% ↑
Margem Líquida Ajustada (%)	16,9%	12,8%	11,5%	4,1 p.p. ↑	5,4 p.p. ↑	12,8%	8,3%	4,6 p.p. ↑
Lucro por Ação (R\$)	0,622	0,342	0,408	81,8% ↑	52,4% ↑	1,667	1,149	45,1% ↑
ROE (12 meses)	13,7%	12,2%	10,2%	1,6 p.p. ↑	3,5 p.p. ↑	13,7%	10,2%	3,5 p.p. ↑
ROE (anualizado)	19,8%	11,2%	13,9%	8,6 p.p. ↑	5,9 p.p. ↑	13,7%	10,2%	3,5 p.p. ↑
ROE Ajustado (12 meses)	15,6%	13,7%	10,2%	1,9 p.p. ↑	5,4 p.p. ↑	15,6%	9,7%	5,9 p.p. ↑
ROE Ajustado (anualizado)	21,2%	15,6%	13,9%	5,6 p.p. ↑	7,3 p.p. ↑	15,6%	8,9%	6,7 p.p. ↑
Receita Bruta de Vendas a apropriar	2.034	2.321	2.512	12,4% ↓	19,0% ↓	2.034	2.512	19,0% ↓
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(1.334)	(1.488)	(1.527)	10,4% ↓	12,7% ↓	(1.334)	(1.527)	12,7% ↓
Resultado a Apropriar	700	833	985	16,0% ↓	28,9% ↓	700	985	28,9% ↓
% Margem do Resultado a apropriar	34,4%	35,9%	39,2%	1,5 p.p. ↓	4,8 p.p. ↓	34,4%	39,2%	4,8 p.p. ↓
Geração de Caixa	(151)	10	174	-	-	(554)	75	-

* Lucro Líquido e ROE ajustados em 2021, desconsiderando-se os impactos do Equity Swap e da marcação a mercado (MTM) dos Swaps IPCA/CDI no resultado da Companhia.

Lucro Líquido:

No ano, a Companhia reportou um resultado financeiro impactado pelos efeitos do swap da recompra de ações da MRVE3 e pela marcação à mercado dos swaps de dívidas, de IPCA para CDI, como pode ser observado no quadro abaixo:

Efeitos dos Swaps na Despesa Financeira no ano de 2021

Despesas Financeiras - Swaps (efeito acumulado no ano de 2021)	
Equity Swap¹	(49.877)
Variação no preço do ativo (MRVE3)	(34.807)
Custo de carregamento do instrumento derivativo (CDI + spread)	(8.497)
Marcação a Mercado	(6.573)
Marcação a Mercado dos Instrumentos Financeiros Derivativos IPCA/CDI	(59.589)
Efeito total nas Despesas Financeiras	(109.466)

* Valores em R\$ milhões

¹ Operação de recompra de ações da Companhia (MRVE3) mediante instrumento financeiro derivativo, realizada no 3T21.

Cabe ressaltar que as dívidas serão pagas conforme CDI e as aplicações da Companhia também estão atreladas ao CDI. O efeito dos swaps das dívidas nas despesas financeiras se refere apenas à marcação a mercado.

Excluindo-se os efeitos não recorrentes no resultado financeiro, do swap da recompra de ações da MRV e de swaps de dívidas, o **Lucro Líquido ajustado do ano foi de R\$ 914 milhões, equivalentes a uma margem líquida de 12,8%** para a MRV&Co.

Desempenho Operacional

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

LANÇAMENTOS - MRV&Co

Lançamentos (%MRV)	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
MRV&Co								
VGV (em R\$ milhões)	3.243	2.089	2.128	55,3% ↑	52,4% ↑	9.442	7.559	24,9% ↑
Número de Unidades	12.479	10.789	11.908	15,7% ↑	4,8% ↑	44.651	36.658	21,8% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	260	194	179	34,3% ↑	45,5% ↑	211	206	2,5% ↑
MRV								
VGV (em R\$ milhões)	2.140	1.650	2.128	29,7% ↑	0,6% ↑	7.240	5.980	21,1% ↑
Número de Unidades	11.171	8.922	11.908	25,2% ↑	6,2% ↓	40.445	35.082	15,3% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	192	185	179	3,6% ↑	7,2% ↑	179	170	5,0% ↑
Urba								
VGV (em R\$ milhões)	57	48	-	17,2% ↑	-	194	47	310,7% ↑
Número de Unidades	518	220	-	135,6% ↑	-	1.313	249	427,8% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	110	220	-	50,2% ↓	-	148	190	22,2% ↓
Luggo								
VGV (em R\$ milhões)	38	390	-	90,3% ↓	-	428	-	-
Número de Unidades	144	1.647	-	91,3% ↓	-	1.791	-	-
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	262	237	-	10,4% ↑	-	239	-	-
AHS¹								
VGV (em R\$ milhões)	1.009	-	-	-	-	1.580	1.532	3,1% ↑
Número de Unidades	645	-	-	-	-	1.102	1.327	17,0% ↓
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	1.564	-	-	-	-	1.434	1.154	24,2% ↑

¹ Considera a cotação PTAX de fechamento do período

VENDAS - MRV&Co

Vendas Líquidas (%MRV)	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
MRV&Co								
VGV (em R\$ milhões)	2.402	2.014	2.036	19,3% ↑	18,0% ↑	8.101	7.492	8,1% ↑
Número de Unidades	10.147	8.455	11.175	20,0% ↑	9,2% ↓	38.758	45.667	15,1% ↓
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	237	238	182	0,6% ↓	30,0% ↑	209	164	27,4% ↑
MRV								
VGV (em R\$ milhões)	1.468	1.354	1.752	8,4% ↑	16,2% ↓	6.093	7.161	14,9% ↓
Número de Unidades	8.664	7.760	10.827	11,7% ↑	20,0% ↓	35.885	44.982	20,2% ↓
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	169	175	162	2,9% ↓	4,7% ↑	170	159	6,7% ↑
VSO - Vendas Líquidas	13,7%	14,0%	18,6%	0,3 p.p. ↓	4,9 p.p. ↓	40,0%	51,2%	11,3p.p. ↓
Urba								
VGV (em R\$ milhões)	58	39	12	46,1% ↑	367,2% ↑	146	60	143,1% ↑
Número de Unidades	462	240	91	92,8% ↑	405,2% ↑	1.063	428	148,7% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	125	165	135	24,2% ↓	7,5% ↓	137	140	2,3% ↓
Luggo								
VGV (em R\$ milhões)	106	-	-	-	-	106	-	-
Número de Unidades	432	-	-	-	-	432	-	-
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	245	-	-	-	-	245	-	-
AHS¹								
VGV (em R\$ milhões)	771	620	271	24,3% ↑	184,4% ↑	1.755	271	547,5% ↑
Número de Unidades	590	456	257	29,3% ↑	129,3% ↑	1.378	257	435,8% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	1.307	1.360	1.054	3,9% ↓	24,0% ↑	1.274	1.054	20,9% ↑

¹ Considera a cotação PTAX de fechamento do período

MRV (Incorporação Brasil):

No 4T21 a MRV reportou um crescimento de 11,7% no número de unidades vendidas no comparativo com o 3T21, totalizando 8.664 vendas líquidas no trimestre.

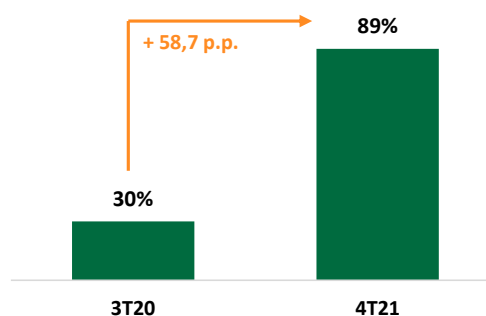
Com a evolução da implementação do processo de Vendas Garantidas, que alcançou a marca de 89% das vendas no 4T21, um total de 2.067 vendas classificadas como Vendas Garantidas foram assinadas com os clientes, mas não repassadas ao banco financiador dentro do próprio trimestre. **Com isso, o volume total de vendas registradas no trimestre foi aquém do volume efetivamente vendido no período, que totalizou 10.731 unidades.**

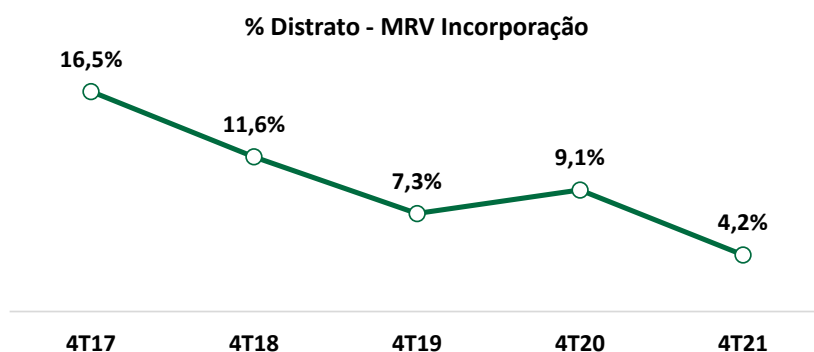
Vendas Garantidas:

No processo de Vendas Garantidas, uma venda efetuada só é contabilizada após o efetivo repasse do cliente ao banco financiador, o que remove qualquer possibilidade de distrato. No 4T21, 89% das vendas realizadas foram dentro deste processo.

O avanço na implementação desse processo de vendas tem se refletido em uma constante redução nos níveis de distrato da Companhia, que alcançou a marca de 4,2% no 4T21

% de Vendas Garantidas





GERAÇÃO DE CAIXA - MRV&Co

Geração de Caixa	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
MRV&Co								
Geração de Caixa (em R\$ milhões)	(150,6)	10,3	174,2	-	-	(554,0)	75,4	-
MRV								
Geração de Caixa (em R\$ milhões)	(249,7)	(109,6)	111,7	127,8% ↓	-	(509,8)	521,1	-
Urba								
Geração de Caixa (em R\$ milhões)	(50,0)	1,0	(18,3)	-	173,1% ↓	(80,1)	(58,8)	36,2% ↓
Luggo								
Geração de Caixa (em R\$ milhões)	64,1	(35,5)	(12,4)	-	-	(25,7)	(42,7)	39,9% ↑
AHS¹								
Geração de Caixa (em R\$ milhões)	85,0	154,3	93,2	44,9% ↓	8,8% ↓	61,5	(344,1)	-

¹ Considera a cotação PTAX de fechamento do período

Consolidado MRV&Co:

A Companhia seguiu, no 4T21, com a estratégia adotada durante o ano, de antecipar a compra e estocar alguns materiais necessários para a produção, com o intuito de normalizar o fornecimento e evitar atrasos nas obras. Com isso, houve um consumo de caixa adicional de R\$ 185 milhões no ano.

Além da estocagem de materiais, dois outros fatores contribuíram para a queima de caixa reportada em 2021: a alteração no normativo da Caixa Econômica Federal, que passou a condicionar o recebimento da medição da obra ao registro do Financiamento à Construção, que causou um impacto de R\$ 141 milhões no decorrer do ano; e o atraso observado na averbação do Habite-se, em função dos efeitos da pandemia do COVID-19, que resultou em um montante de R\$ 75 milhões não recebidos.

Com a venda das propriedades no 4T21, a Luggo e a AHS reportaram uma geração de caixa no trimestre de R\$ 64,1 milhões e de 85 milhões, respectivamente.

BANCO DE TERRENOS - MRV&Co

Banco de Terrenos (%MRV)	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
MRV&Co								
Land Bank (em R\$ bilhões)	72,9	66,9	63,8	9,0% ↑	14,2% ↑	72,9	63,8	14,2% ↑
Número de Unidades	347.254	342.990	348.926	1,2% ↑	0,5% ↓	347.254	348.926	0,5% ↓
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	210	195	183	7,7% ↑	14,8% ↑	210	183	14,8% ↑
MRV								
Land Bank (em R\$ bilhões)	59,3	55,2	55,7	7,5% ↑	6,6% ↑	59,3	55,7	6,6% ↑
Número de Unidades	323.644	320.157	329.567	1,1% ↑	1,8% ↓	323.644	329.567	1,8% ↓
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	183	172	169	6,4% ↑	8,5% ↑	183	169	8,5% ↑
Urba								
Land Bank (em R\$ bilhões)	1,4	1,3	1,1	3,3% ↑	24,9% ↑	1,4	1,1	24,9% ↑
Número de Unidades	13.083	12.912	11.230	1,3% ↑	16,5% ↑	13.083	11.230	16,5% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	105	103	98	2,0% ↑	7,2% ↑	105	98	7,2% ↑
Luggo								
Land Bank (em R\$ bilhões)	0,8	0,7	0,6	4,6% ↑	28,0% ↑	0,8	0,6	28,0% ↑
Número de Unidades	3.124	3.124	2.768	0,0% ↑	12,9% ↑	3.124	2.768	12,9% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	249	238	220	4,6% ↑	13,4% ↑	249	220	13,4% ↑
AHS¹								
Land Bank (em R\$ bilhões)	11,4	9,6	6,4	18,4% ↑	77,3% ↑	11,4	6,4	77,3% ↑
Número de Unidades	7.402	6.797	5.361	8,9% ↑	38,1% ↑	7.402	5.361	38,1% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	1.543	1.419	1.201	8,7% ↑	28,4% ↑	1.543	1.201	28,4% ↑

¹ Considera a cotação PTAX de fechamento do período

PRODUÇÃO - MRV&Co

Produção (%MRV)	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
MRV&Co								
Unidades Produzidas	9.722	10.930	9.849	11,1% ↓	1,3% ↓	40.409	35.752	13,0% ↑
Unidades Concluídas	7.095	8.584	10.543	17,3% ↓	32,7% ↓	31.735	35.395	10,3% ↓
MRV								
Unidades Produzidas	8.992	10.297	9.379	12,7% ↓	4,1% ↓	38.075	34.511	10,3% ↑
Unidades Concluídas	6.695	8.373	10.491	20,0% ↓	36,2% ↓	30.878	34.908	11,5% ↓
Urba								
Unidades Produzidas	176	85	144	107,9% ↑	22,5% ↑	490	331	48,3% ↑
Unidades Concluídas	256	-	52	-	389,7% ↑	256	52	389,7% ↑
Luggo								
Unidades Produzidas	188	206	175	8,8% ↓	7,1% ↑	709	340	108,5% ↑
Unidades Concluídas	144	-	-	-	-	144	248	41,9% ↓
AHS								
Unidades Produzidas	366	342	151	7,0% ↑	142,0% ↑	1.134	570	98,9% ↑
Unidades Concluídas	-	211	-	100,0% ↓	-	456	187	144,3% ↑

CRÉDITO IMOBILIÁRIO - MRV&Co

Crédito Imobiliário (%MRV)	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
MRV&Co								
Unidades Repassadas	8.706	7.669	11.659	13,5% ↑	25,3% ↓	37.628	44.367	15,2% ↓
MRV								
Unidades Repassadas	8.660	7.625	11.659	13,6% ↑	25,7% ↓	37.456	44.367	15,6% ↓
Urba								
Unidades Repassadas	46	44	-	4,5% ↑	-	172	-	-

Desempenho Econômico-Financeiro

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

Receita Operacional Líquida e Lucro Bruto

Receita Operacional Líquida e Lucro Bruto (R\$ milhões)	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
MRV&Co								
Receita operacional líquida	1.904	1.800	1.702	5,8% ↑	11,9% ↑	7.118	6.646	7,1% ↑
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(1.458)	(1.312)	(1.219)	11,1% ↑	19,5% ↑	(5.277)	(4.772)	10,6% ↑
Lucro bruto	446	488	483	8,6% ↓	7,6% ↓	1.841	1.874	1,8% ↓
Margem bruta (%)	23,4%	27,1%	28,4%	3,7 p.p. ↓	4,9 p.p. ↓	25,9%	28,2%	2,3 p.p. ↓
MRV								
Receita operacional líquida	1.815	1.740	1.665	4,3% ↑	9,0% ↑	6.889	6.491	6,1% ↑
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(1.409)	(1.282)	(1.192)	9,9% ↑	18,2% ↑	(5.146)	(4.661)	10,4% ↑
Lucro bruto	407	458	474	11,3% ↓	14,2% ↓	1.742	1.830	4,8% ↓
Margem bruta (%)	22,4%	26,3%	28,4%	3,9 p.p. ↓	6,0 p.p. ↓	25,3%	28,2%	2,9 p.p. ↓
Urba								
Receita operacional líquida	68	35	17	95,5% ↑	310,1% ↑	152	89	70,9% ↑
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(42)	(17)	(11)	143,5% ↑	277,2% ↑	(86)	(54)	58,2% ↑
Lucro bruto	26,8	17,9	5,6	49,7% ↑	374,4% ↑	66	35	91,0% ↑
Margem bruta (%)	39,2%	51,1%	33,8%	12,0 p.p. ↓	5,3 p.p. ↑	43,4%	38,8%	4,6 p.p. ↑
Luggo*								
Receita operacional líquida	0,4	0,2	-	103,7% ↑	-	1,1	-	-
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(0,2)	(0,1)	-	69,5% ↑	-	(0,6)	-	-
Lucro bruto	0,2	0,1	-	166,2% ↑	-	0,5	-	-
Margem bruta (%)	46,2%	35,3%	-	10,9 p.p. ↑	-	43,9%	-	-
AHS (MRV US)*								
Receita operacional líquida	20	25	20	19,4% ↓	2,0% ↓	77	66	15,7% ↑
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(7)	(13)	(17)	43,5% ↓	57,4% ↓	(44)	(56)	21,8% ↓
Lucro bruto	13	12	3	6,2% ↑	271,3% ↑	32	10	235,3% ↑
Margem bruta (%)**	63,9%	48,5%	16,9%	15,4 p.p. ↑	47,0 p.p. ↑	42,3%	14,6%	27,7 p.p. ↑

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

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

Custo Financeiro Alocado ao CMV

Custo Financeiro Alocado ao CMV (R\$ milhões)	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
MRV&Co								
Encargos Financeiros apropriados ao resultado	(44)	(34)	(44)	29,0% ↑	1,5% ↓	(148)	(181)	18,2% ↓
% da Receita Líquida	2,3%	1,9%	2,6%	0,4 p.p. ↑	0,3 p.p. ↓	2,1%	2,7%	0,6 p.p. ↓
Lucro Bruto com juros	446	488	483	8,6% ↓	7,6% ↓	1.841	1.874	1,8% ↓
Lucro Bruto ex. juros	490	522	527	6,2% ↓	7,0% ↓	1.989	2.056	3,2% ↓
Margem Bruta ex. juros (%)	25,7%	29,0%	31,0%	3,3 p.p. ↓	5,2 p.p. ↓	27,9%	30,9%	3,0 p.p. ↓

Receitas (Despesas) Operacionais

Receitas (Despesas) Operacionais (R\$ milhões)	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
MRV&Co								
Despesas Comerciais	(169)	(168)	(171)	0,7% ↑	1,3% ↓	(642)	(649)	1,1% ↓
Despesas Gerais e Administrativas	(144)	(124)	(118)	16,2% ↑	22,1% ↑	(503)	(433)	16,1% ↑
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	337	133	65	154,1% ↑	418,2% ↑	498	(31)	-
Resultado de Equivalência Patrimonial	(17)	(11)	(8)	52,5% ↑	119,9% ↑	(52)	(47)	12,0% ↑
Receitas (Despesas) Operacionais	7	(171)	(232)	-	-	(700)	(1.161)	39,7% ↓
Despesas Comerciais / ROL (%)	8,9%	9,3%	10,0%	0,4 p.p. ↓	1,2 p.p. ↓	9,0%	9,8%	0,7 p.p. ↓
Despesas G&A / ROL (%)	7,6%	6,9%	6,9%	0,7 p.p. ↑	0,6 p.p. ↑	7,1%	6,5%	0,6 p.p. ↑
MRV								
Despesas Comerciais	(161)	(162)	(169)	0,9% ↓	4,9% ↓	(621)	(636)	2,3% ↓
Despesas Gerais e Administrativas	(91)	(95)	(97)	3,9% ↓	6,2% ↓	(378)	(371)	2,0% ↑
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	(26)	(29)	(29)	10,0% ↓	8,0% ↓	(114)	(121)	6,3% ↓
Resultado de Equivalência Patrimonial	(21)	(16)	(9)	31,2% ↑	134,6% ↑	(63)	(49)	28,4% ↑
Receitas (Despesas) Operacionais	(299)	(302)	(304)	1,0% ↓	1,6% ↓	(1.176)	(1.177)	0,1% ↓
Despesas Comerciais / ROL (%)	8,9%	9,3%	10,2%	0,5 p.p. ↓	1,3 p.p. ↓	9,0%	9,8%	0,8 p.p. ↓
Despesas G&A / ROL (%)	5,0%	5,5%	5,8%	0,4 p.p. ↓	0,8 p.p. ↓	5,5%	5,7%	0,2 p.p. ↓
Urba								
Despesas Comerciais	(7,4)	(4,9)	(2,4)	50,7% ↑	212,5% ↑	(19)	(9)	99,6% ↑
Despesas Gerais e Administrativas	(6,8)	(6,3)	(5,1)	7,6% ↑	33,9% ↑	(24)	(14)	66,7% ↑
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	(1,2)	(2,7)	(0,8)	54,5% ↓	59,1% ↑	(4)	(1)	385,2% ↑
Resultado de Equivalência Patrimonial	3,5	4,5	1,0	22,6% ↓	251,9% ↑	10	2	388,7% ↑
Receitas (Despesas) Operacionais	(12,0)	(9,4)	(7,2)	26,6% ↑	65,1% ↑	(37)	(23)	62,9% ↑
Despesas Comerciais / ROL (%)	10,8%	14,0%	14,2%	3,2 p.p. ↓	3,4 p.p. ↓	12,2%	10,5%	1,8 p.p. ↑
Despesas G&A / ROL (%)	10,0%	18,1%	30,6%	8,2 p.p. ↓	20,6 p.p. ↓	15,9%	16,3%	0,4 p.p. ↓
Luggo*								
Despesas Comerciais	(0,3)	(0,2)	(0,4)	47,2% ↑	28,6% ↓	(2)	(3)	43,4% ↓
Despesas Gerais e Administrativas	(0,3)	(0,7)	(0,5)	52,8% ↓	40,5% ↓	(2)	(2)	13,2% ↑
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	26,0	(0,1)	(4,3)	-	-	25	(6)	-
Resultado de Equivalência Patrimonial	-	-	-	-	-	-	-	-
Receitas (Despesas) Operacionais	25,4	(1,0)	(5,2)	-	-	22	(11)	-
Despesas Comerciais / ROL (%)	70,9%	98,2%	-	27,2 p.p. ↓	-	156,8%	-	-
Despesas G&A / ROL (%)	69,1%	298,6%	-	229,5 p.p. ↓	-	177,8%	-	-
AHS (MRV US)*								
Despesas Comerciais	(0,1)	(0,1)	1,2	56,7% ↓	-	(1)	(1)	16,6% ↓
Despesas Gerais e Administrativas	(45,7)	(22,1)	(15,1)	107,0% ↑	202,5% ↑	(99)	(46)	113,8% ↑
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	338,4	164,5	98,6	105,6% ↑	243,2% ↑	591	97	508,5% ↑
Resultado de Equivalência Patrimonial	-	-	-	-	-	-	-	-
Receitas (Despesas) Operacionais	292,6	142,3	84,7	105,6% ↑	245,6% ↑	491	50	889,3% ↑
Despesas Comerciais / ROL (%)	0,3%	0,5%	-5,8%	0,3 p.p. ↓	6,1 p.p. ↑	1,4%	1,9%	0,5 p.p. ↓
Despesas G&A / ROL (%)	229,8%	89,4%	74,5%	140,3 p.p. ↑	155,3 p.p. ↑	129,2%	69,9%	59,3 p.p. ↑

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

Resultado Financeiro

Resultado Financeiro (R\$ milhões)	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
MRV&Co								
Despesas financeiras	(52)	(115)	(42)	54,7% ↓	25,4% ↑	(225)	(109)	106,9% ↑
Receitas financeiras	46	39	12	16,9% ↑	274,3% ↑	141	61	131,1% ↑
Receitas financeiras provenientes dos clientes	28	26	33	7,7% ↑	13,4% ↓	123	95	29,5% ↑
Resultado Financeiro	22	(50)	3	-	580,5% ↑	39	47	17,5% ↓
Encargos Financeiros Apropriados ao Resultado	(44)	(34)	(44)	29,0% ↑	1,5% ↓	(148)	(181)	18,2% ↓
Resultado Financeiro Ajustado	(22)	(84)	(41)	73,9% ↓	46,8% ↓	(110)	(134)	18,4% ↓

EBITDA

EBITDA (R\$ milhões)	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
MRV&Co								
Lucro Antes do IR e Contribuição Social	475	268	254	77,4% ↑	86,9% ↑	1.180	761	55,1% ↑
(+) Depreciações e Amortizações	28	35	32	19,8% ↓	13,1% ↓	129	112	15,2% ↑
(-) Resultado Financeiro	22	(50)	3	-	580,5% ↓	39	47	17,5% ↓
(+) Encargos Financeiros apropriados ao resultado	44	34	44	29,0% ↑	1,5% ↓	148	181	18,2% ↓
EBITDA	524	386	327	35,8% ↑	60,3% ↑	1.419	1.007	40,9% ↑
Margem EBITDA (%)	27,5%	21,5%	19,2%	6,1 p.p. ↑	8,3 p.p. ↑	19,9%	15,2%	4,8 p.p. ↑

Lucro Líquido

Lucro Líquido (R\$ milhões)	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
MRV&Co								
Lucro Líquido Atribuível aos Acion. Control.	300	165	196	81,7% ↑	53,1% ↑	805	550	46,3% ↑
Margem Líquida (%)	15,8%	9,2%	11,5%	6,6 p.p. ↑	4,2 p.p. ↑	11,3%	8,3%	3,0 p.p. ↑
Lucro Líquido Atribuível aos Acion. Control. ajustado*	322	231	196	39,4% ↑	64,1% ↑	914	550	66,2% ↑
Margem Líquida Ajustada (%)	16,9%	12,8%	11,5%	4,1 p.p. ↑	5,4 p.p. ↑	12,8%	8,3%	4,6 p.p. ↑

* O Lucro Líquido foi ajustado em 2021, desconsiderando-se os impactos do Equity Swap e da marcação a mercado (MTM) dos Swaps IPCA/CDI no resultado da Companhia.

Resultado a apropriar

Resultado a Apropriar (R\$ milhões)	dez/21	set/21	dez/20	Var. Dez/21 x Set/21	Var. Dez/21 x Dez/20
MRV&Co					
Receita Bruta de Vendas a apropriar	2.034	2.321	2.512	12,4% ↓	19,0% ↓
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(1.334)	(1.488)	(1.527)	10,4% ↓	12,7% ↓
Resultado a apropriar	700	833	985	16,0% ↓	28,9% ↓
Margem do Resultado a apropriar %	34,4%	35,9%	39,2%	1,5 p.p. ↓	4,8 p.p. ↓
MRV					
Receita Bruta de Vendas a apropriar	1.941	2.258	2.502	14,1% ↓	22,4% ↓
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(1.287)	(1.460)	(1.522)	11,8% ↓	15,4% ↓
Resultado a apropriar	654	798	980	18,1% ↓	33,3% ↓
Margem do Resultado a apropriar %	33,7%	35,4%	39,2%	1,7 p.p. ↓	5,5 p.p. ↓
Urba					
Receita Bruta de Vendas a apropriar	93	63	10	48,7% ↑	813,3% ↑
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(46)	(28)	(6)	67,4% ↑	728,1% ↑
Resultado a apropriar	47	35	5	33,9% ↑	917,6% ↑
Margem do Resultado a apropriar %	50,1%	55,7%	45,0%	5,6 p.p. ↓	5,1 p.p. ↑

Balço Patrimonial

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

Caixa, Equivalentes de Caixa e TVMs (R\$ milhões)	dez/21	set/21	dez/20	Var. Dez/21 x Set/21	Var. Dez/21 x Dez/20
MRV&Co					
Caixa e Equivalentes de Caixa	948	1.207	1.081	21,5% ↓	12,3% ↓
Aplicações Financeiras (Títulos e Valores Mobiliários)	1.802	1.607	1.614	12,1% ↑	11,6% ↑
Caixa Total	2.750	2.814	2.695	2,3% ↓	2,0% ↑

Cientes por Incorporação de Imóveis

Cientes por Incorporação de Imóveis (R\$ milhões)	dez/21	set/21	dez/20	Var. Dez/21 x Set/21	Var. Dez/21 x Dez/20
MRV&Co					
Cientes	4.296	4.073	3.822	5,5% ↑	12,4% ↑
Ajuste a valor presente	(63)	(50)	(60)	24,7% ↑	5,6% ↑
Provisão para risco de crédito	(319)	(304)	(281)	5,0% ↑	13,3% ↑
Cientes por Incorporação de Imóveis	3.914	3.719	3.481	5,2% ↑	12,4% ↑
Circulante	2.273	2.149	1.840	5,8% ↑	23,5% ↑
Não circulante	1.641	1.570	1.641	4,5% ↑	0,0% ↓

Carteira MRV (R\$ milhões)	dez/21	Set/21	Dez/20	Var.dez/21 x Set/21	Var.dez/21 x Dez/20
Após entrega de chaves	1.216	1.105	1.195	10,1% ↑	1,8% ↑
Antes da entrega de chaves	1.355	1.374	1.178	1,4% ↓	15,0% ↑
Total	2.571	2.479	2.373	3,7% ↑	8,4% ↑

Estoques (imóveis a comercializar)

Estoques (imóveis a comercializar) (R\$ milhões)	dez/21	set/21	dez/20	Var. Dez/21 x Set/21	Var. Dez/21 x Dez/20
MRV&Co					
Imóveis em construção	3.077	2.875	2.430	7,0% ↑	26,6% ↑
Imóveis concluídos	116	120	120	3,0% ↓	3,4% ↓
Estoque de terrenos	5.885	6.020	5.970	2,2% ↓	1,4% ↓
Adiantamento a fornecedores	88	82	82	8,1% ↑	8,0% ↑
Estoque de materiais	1	1	0	13,1% ↑	79,0% ↑
Total	9.167	9.097	8.602	0,8% ↑	6,6% ↑
Circulante	4.319	4.203	3.741	2,8% ↑	15,4% ↑
Não circulante	4.848	4.894	4.861	0,9% ↓	0,3% ↓

Dívida Líquida

Dívida Líquida (R\$ milhões)	dez/21	set/21	dez/20	Var. Dez/21 x Set/21	Var. Dez/21 x Dez/20
MRV&Co					
Dívida Total	5.364	5.305	4.652	1,1% ↑	15,3% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(2.750)	(2.814)	(2.695)	2,3% ↓	2,0% ↑
(+/-) Instrumentos Financeiros Derivativos	55	58	(53)	6,0% ↓	-
Dívida Líquida	2.669	2.549	1.904	4,7% ↑	40,2% ↑
Total do Patrimônio Líquido	6.599	6.374	6.035	3,5% ↑	9,4% ↑
Dívida Líquida / PL Total	40,4%	40,0%	31,5%	0,4 p.p. ↑	8,9 p.p. ↑
EBITDA 12 meses	1.418	1.220	1.007	16,2% ↑	40,8% ↑
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	1,88x	2,09x	1,89x	9,9% ↓	0,4% ↓
MRV + Urba + Luggo					
Dívida Total	3.994	3.671	3.419	8,8% ↑	16,8% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(2.301)	(2.292)	(2.542)	0,4% ↑	9,5% ↓
(+/-) Instrumentos Financeiros Derivativos	55	53	(67)	2,8% ↑	-
Dívida Líquida	1.748	1.433	810	22,0% ↑	115,8% ↑
Total do Patrimônio Líquido	5.548	5.639	5.528	1,6% ↓	0,3% ↑
Dívida Líquida / PL Total	31,5%	25,4%	14,6%	6,1 p.p. ↑	16,9 p.p. ↑
EBITDA 12 meses	873	886	922	1,5% ↓	5,3% ↓
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	2,00x	1,62x	0,88x	23,8% ↑	128,0% ↑
AHS (MRV US)					
Dívida Total	1.370	1.634	1.232	16,1% ↓	11,2% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(449)	(523)	(152)	14,1% ↓	194,9% ↑
(+/-) Instrumentos Financeiros Derivativos	-	5	14	100,0% ↓	100,0% ↓
Dívida Líquida	921	1.116	1.094	17,5% ↓	15,8% ↓
Total do Patrimônio Líquido	1.052	735	506	43,2% ↑	107,8% ↑
Dívida Líquida / PL Total	87,6%	151,9%	216,1%	64,3 p.p. ↓	128,5 p.p. ↓
EBITDA 12 meses	544	334	85	62,9% ↑	543,6% ↑
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	1,69x	3,34x	12,93x	49,3% ↓	86,9% ↓

Cronograma de Vencimento da Dívida em moeda nacional

(em R\$ milhões)	Financiamento à Construção	Dívida Corporativa	Total
12 meses		135	626
13 a 24 meses		171	820
25 a 36 meses		279	844
37 a 48 meses		91	647
48 meses em diante		17	390
Dívida Total	694	3.327	4.020

* Não considera os custos de captação

Custo médio ponderado da dívida em moeda nacional

Dívida em Moeda Nacional (em R\$ milhões)	Saldo Devedor Dez/21	Saldo Devedor / Total (%)	Custo Médio
Dívida Corporativa	3.300	82,6%	CDI + 1,44%
Financiamento à Construção (FGTS)	291	7,3%	TR + 9,53%
Financiamento à Construção (SBPE)	402	10,1%	CDI + 2,09%
Total	3.994	100,0%	10,23%

Detalhamento da Dívida em moeda estrangeira

Dívida em Moeda Estrangeira	Vencimento	Taxa Contratada (a.a.)	Saldo Devedor em US\$ mil Dez/21	Saldo Devedor Convertido em R\$ mil Dez/21
Financiamento à Construção (<i>modelo Americano análogo ao SFH</i>)		LIBOR 1M + 2,00% a 3,00% e PRIME + 1,00%	109.693	612.143
Dívida Corporativa		Pré-fixada 2,50% a 5,94% e LIBOR 1M + 3,00%	136.182	759.962
Custo de Captação			(411)	(2.292)
Total			245.464	1.369.812

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

Prazo de Vencimento	Construction Loan (US\$ milhares)	Permanent Loan (US\$ milhares)	Dívida Corporativa (US\$ milhares)	Total (US\$ milhares)	Total Convertido (R\$ mil)
12 meses	-	-	19.182	19.182	107.043
13 a 24 meses	86.193	-	-	86.193	481.001
25 a 36 meses	-	-	-	-	-
37 a 48 meses	-	-	47.000	47.000	262.284
Após 48 meses	-	-	70.000	70.000	390.635
Sub Total	86.193	-	136.182	222.375	1.240.963
Empréstimos e Financiamentos - ANC Mantidos para Venda				23.500	131.142
Total				245.875	1.372.104

* Não considera os custos de captação



Risco Corporativo e Covenants

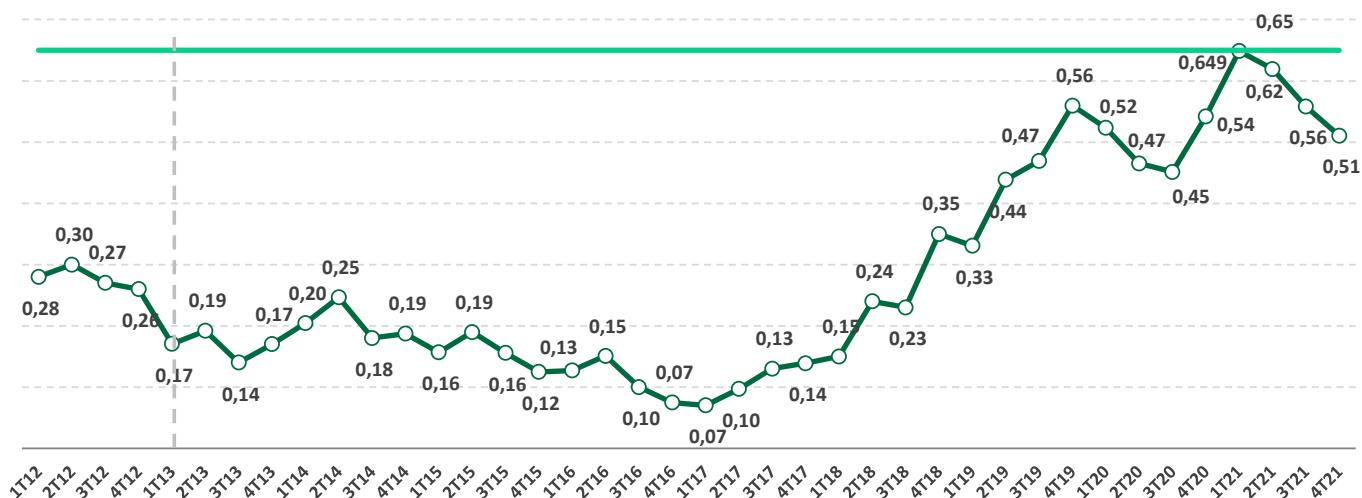
S&P Global Ratings

brAAA

Fitch Ratings

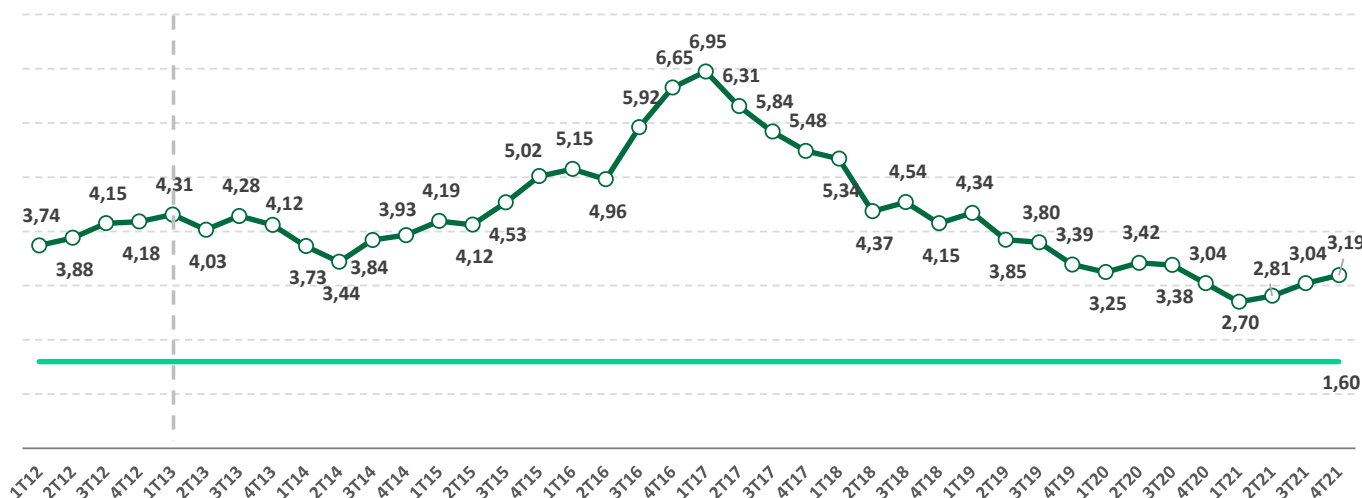
brAA-

Covenant de Dívida



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

Covenant de Recebíveis



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

Relações com Investidores

Ricardo Paixão Pinto Rodrigues

Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

Augusto Pinto de Moura Andrade

Gestor Executivo de Relações com Investidores

Relações com Investidores

Tel.: +55 (31) 3615-8153

E-mail: ri@mrvc.com.br

Website: ri.mrv.com.br

ANEXOS

Os anexos I, II, III a seguir, referem-se a estrutura patrimonial e resultado consolidado da Companhia (MRV&Co), incluindo a operação da MRV no exterior (MRV US). Os valores são apresentados em R\$ milhões.

O anexo IV por sua vez, se refere apenas à operação da MRV no exterior (MRV US). Os valores são apresentados em US\$ mil.

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

em R\$ milhões	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	1.904	1.800	1.702	5,8% ↑	11,9% ↑	7.118	6.646	7,1% ↑
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(1.458)	(1.312)	(1.219)	11,1% ↑	19,5% ↑	(5.277)	(4.772)	10,6% ↑
LUCRO BRUTO	446	488	483	8,6% ↓	7,6% ↓	1.841	1.874	1,8% ↓
<i>Margem Bruta</i>	23,4%	27,1%	28,4%	3,7 p.p. ↓	4,9 p.p. ↓	25,9%	28,2%	2,3 p.p. ↓
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS								
Despesas comerciais	(169)	(168)	(171)	0,7% ↑	1,3% ↓	(642)	(649)	1,1% ↓
Despesas gerais e administrativas	(144)	(124)	(118)	16,2% ↑	22,1% ↑	(503)	(433)	16,1% ↑
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	337	133	65	154,1% ↓	418,2% ↓	498	(31)	-
Resultado de Equivalência Patrimonial	(17)	(11)	(8)	52,5% ↑	119,9% ↑	(52)	(47)	12,0% ↑
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	453	318	251	42,6% ↑	80,6% ↑	1.141	714	59,9% ↑
RESULTADO FINANCEIRO								
Despesas financeiras	(52)	(115)	(42)	54,7% ↓	25,4% ↑	(225)	(109)	106,9% ↑
Receitas financeiras	46	39	12	16,9% ↑	274,3% ↑	141	61	131,1% ↑
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	28	26	33	7,7% ↑	13,4% ↓	123	95	29,5% ↑
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	475	268	254	77,4% ↑	86,9% ↑	1.180	761	55,1% ↑
Imposto de renda e contribuição social	(138)	(73)	(36)	89,2% ↑	289,0% ↑	(277)	(140)	98,5% ↑
LUCRO DO PERÍODO	336	194	218	72,9% ↑	53,9% ↑	903	621	45,4% ↑
LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS	36	29	22	23,2% ↑	61,5% ↑	98	71	37,9% ↑
LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA CONTROLADORA	300	165	196	81,7% ↑	53,1% ↑	805	550	46,3% ↑
<i>Margem líquida</i>	15,8%	9,2%	11,5%	6,6 p.p. ↑	4,2 p.p. ↑	11,3%	8,3%	3,0 p.p. ↑
LUCRO BÁSICO POR AÇÃO	0,622	0,342	0,408	81,8% ↑	52,4% ↑	1,667	1,149	45,1% ↑

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

ATIVO	31/12/2021	30/09/2021	31/12/2020	Var. Dez/21 x Set/21	Var. Dez/21 x Dez/20
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	948	1.207	1.081	21,5% ↓	12,3% ↓
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	1.493	1.318	1.600	13,3% ↑	6,7% ↓
Clientes por incorporação de imóveis	2.273	2.149	1.840	5,8% ↑	23,5% ↑
Clientes por prestação de serviços	2	3	3	28,7% ↓	38,2% ↓
Estoques (Imóveis a comercializar)	4.319	4.203	3.741	2,8% ↑	15,4% ↑
Tributos Correntes a Recuperar	113	102	78	10,7% ↑	43,9% ↑
Despesas antecipadas	88	84	101	4,9% ↑	13,1% ↓
Instrumentos financeiros derivativos	22	22	-	3,8% ↑	-
Outros ativos	150	131	119	14,6% ↑	25,7% ↑
Total do ativo circulante	9.408	9.218	8.564	2,1% ↑	9,9% ↑
PPIs - Ativos não circulantes mantidos para venda	174	417	-	58,3% ↓	-
NÃO CIRCULANTE					
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	309	289	14	7,0% ↑	2064,2% ↑
Clientes por incorporação de imóveis	1.641	1.570	1.641	4,5% ↑	0,0% ↓
Estoques (Imóveis a comercializar)	4.848	4.894	4.861	0,9% ↓	0,3% ↓
Créditos com empresas ligadas	68	66	60	4,0% ↑	13,5% ↑
Despesas antecipadas	44	46	50	3,5% ↓	12,8% ↓
Instrumentos financeiros derivativos	28	28	67	0,7% ↑	57,8% ↓
Outros ativos não circulantes	403	294	157	37,3% ↑	157,6% ↑
Participações em Investidas	191	196	121	2,9% ↓	57,5% ↑
Propriedades para investimento	2.319	1.883	1.798	23,2% ↑	29,0% ↑
Imobilizado	614	589	564	4,3% ↑	8,9% ↑
Intangível	177	178	164	0,2% ↓	7,9% ↑
Total do ativo não circulante	10.643	10.033	9.498	6,1% ↑	12,1% ↑
TOTAL DO ATIVO	20.225	19.668	18.062	2,8% ↑	12,0% ↑

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

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/12/2021	30/09/2021	31/12/2020	Var. Dez/21 x Set/21	Var. Dez/21 x Dez/20
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	716	666	468	7,7% ↑	53,1% ↑
Contas a pagar por aquisição de investimento	27	20	6	35,0% ↑	334,1% ↑
Empréstimos, financiamentos e debêntures	860	964	688	10,8% ↓	25,1% ↑
Contas a pagar por aquisição de terrenos	769	954	1.189	19,4% ↓	35,3% ↓
Adiantamentos de clientes	228	254	254	10,2% ↓	10,3% ↓
Obrigações sociais e trabalhistas	178	216	142	17,5% ↓	25,3% ↑
Obrigações fiscais	120	124	90	2,7% ↓	33,0% ↑
Provisão para manutenção de imóveis	46	43	42	8,7% ↑	11,3% ↑
Impostos diferidos passivos	79	74	64	6,4% ↑	22,6% ↑
Dividendos propostos	194	78	132	147,7% ↑	47,1% ↑
Passivo a descoberto - Investimentos	375	378	288	0,7% ↓	30,4% ↑
Outras contas a pagar	323	316	253	2,5% ↑	28,0% ↑
Total do passivo circulante	3.916	4.086	3.616	4,1% ↓	8,3% ↑
Empréstimos e financiamentos - ANC mantidos para venda	131	353	-	62,8% ↓	-
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Contas a pagar por aquisição de investimento	21	22	13	6,2% ↓	57,8% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	105	108	14	2,3% ↓	667,1% ↑
Empréstimos, financiamentos e debêntures	4.373	3.988	3.964	9,7% ↑	10,3% ↑
Contas a pagar por aquisição de terrenos	4.030	3.944	3.625	2,2% ↑	11,2% ↑
Adiantamentos de clientes	329	330	361	0,3% ↓	8,8% ↓
Provisão para manutenção de imóveis	160	147	124	8,8% ↑	28,9% ↑
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	95	93	102	1,6% ↑	7,3% ↓
Impostos diferidos passivos	177	64	67	176,7% ↑	164,5% ↑
Outras contas a pagar	289	160	142	81,0% ↑	103,5% ↑
Total do passivo não circulante	9.578	8.856	8.412	8,2% ↑	13,9% ↑
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	6.120	5.994	5.673	2,1% ↑	7,9% ↑
Participações não controladoras	480	380	361	26,4% ↑	32,9% ↑
Total do Patrimônio Líquido	6.599	6.374	6.035	3,5% ↑	9,4% ↑
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	20.225	19.668	18.062	2,8% ↑	12,0% ↑

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

Consolidado (R\$ milhões)	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS								
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	336	194	218	72,9% ↑	53,9% ↑	903	621	45,4% ↑
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa aplicado nas atividades operacionais	(75)	16	89	-	-	149	616	75,8% ↓
(Aumento) redução nos ativos operacionais	(335)	(209)	64	60,3% ↓	-	(1.119)	(190)	490,3% ↓
Aumento (redução) nos passivos operacionais	(100)	(31)	(152)	219,8% ↓	34,5% ↑	(213)	(358)	40,3% ↑
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	(173)	(30)	219	480,7% ↓	-	(281)	690	-
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO								
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	(154)	11	147	-	-	(87)	(164)	47,1% ↑
Adiantamentos a empresas ligadas	(13)	(26)	(26)	48,0% ↑	48,8% ↑	(103)	(60)	70,7% ↓
Recebimento de empresas ligadas	11	17	16	33,3% ↓	28,8% ↓	97	43	126,6% ↑
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	3	10	(11)	69,2% ↓	-	40	24	65,8% ↑
Pagamento por aquisição de controlada / participação societária	(1)	(1)	(1)	8,1% ↓	158,3% ↓	(38)	6	-
Recebimento pela venda de controladas	935	644	299	45,1% ↑	212,7% ↑	1.797	303	492,3% ↑
Aquisições / adições de propriedades para investimento	(744)	(537)	(284)	38,4% ↓	161,9% ↓	(1.882)	(768)	145,2% ↓
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(49)	(44)	(44)	10,1% ↓	9,1% ↓	(179)	(180)	0,5% ↑
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento	(12)	74	96	-	-	(355)	(795)	55,4% ↑
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO								
Recebimento pela emissão de ações	-	-	-	-	-	6	1	501,2% ↑
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	-	-	-	-	-	-	1	100,0% ↓
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas	5	21	7	75,7% ↓	21,6% ↓	43	2	2313,5% ↑
Ações em tesouraria	-	-	-	-	-	-	-	-
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures	814	794	213	2,5% ↑	282,5% ↑	2.937	2.493	17,8% ↑
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(829)	(808)	(355)	2,6% ↓	133,3% ↓	(2.170)	(1.803)	20,4% ↓
Recebimentos de instrumentos financeiros derivativos	(5)	16	3	-	-	17	7	146,2% ↑
Transações de capital	(3)	2	0	-	-	7	3	111,4% ↑
Dividendos pagos	(78)	-	(164)	-	52,2% ↑	(310)	(164)	89,3% ↓
Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores, líquido	31	(37)	(11)	-	-	(35)	(28)	23,4% ↓
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(65)	(11)	(308)	483,7% ↓	78,9% ↑	495	512	3,3% ↓
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	(9)	32	(7)	-	38,3% ↓	8	(1)	-
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(259)	65	0	-	-	(133)	406	-
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA								
No início do período	1.207	1.142	1.080	5,7% ↑	11,8% ↑	1.081	675	60,1% ↑
No fim do período	948	1.207	1.081	21,5% ↓	12,3% ↓	948	1.081	12,3% ↓

ANEXO IV – Demonstrativos Financeiros – AHS (MRV US)

Balço Patrimonial - MRV US

ATIVO (US\$ Milhares)	31/12/2021	30/09/2021	31/12/2020	Var. Dez/21 x Set/21	Var. Dez/21 x Dez/20
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	46.164	88.056	12.852	47,6% ↓	259,2% ↑
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	34.289	8.031	16.448	327,0% ↑	108,5% ↑
Clientes por prestação de serviços	287	472	572	39,2% ↓	49,8% ↓
Tributos Correntes a Recuperar	3.564	-	-	-	-
Despesas antecipadas	3.320	1.036	1.389	220,5% ↑	139,0% ↑
Outros ativos	3.620	5.825	1.821	37,9% ↓	98,8% ↑
Total do ativo circulante	91.244	103.420	33.082	11,8% ↓	175,8% ↑
PPIs - Ativos não circulantes mantidos para venda	31.204	76.725	-	59,3% ↓	-
NÃO CIRCULANTE					
Outros ativos não circulantes	7.495	4.817	2.239	55,6% ↑	234,7% ↑
Participações em investidas	372	372	-	0,0% ↑	-
Propriedades para Investimento	362.773	280.392	310.075	29,4% ↑	17,0% ↑
Imobilizado	12.010	11.818	7.550	1,6% ↑	59,1% ↑
Intangível	1.336	2.313	2.495	42,2% ↓	46,5% ↓
Total do ativo não circulante	383.986	299.712	322.359	28,1% ↑	19,1% ↑
TOTAL DO ATIVO	506.434	479.857	355.441	5,5% ↑	42,5% ↑
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (US\$ Milhares)	31/12/2021	30/09/2021	31/12/2020	Var. Dez/21 x Set/21	Var. Dez/21 x Dez/20
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	33.583	25.045	12.142	34,1% ↑	176,6% ↑
Empréstimos, financiamentos e debêntures	19.074	69.120	21.003	72,4% ↓	9,2% ↓
Obrigações sociais e trabalhistas	1.309	1.309	656	0,0% ↑	99,5% ↑
Obrigações fiscais	700	5.992	-	88,3% ↓	-
Outras contas a pagar	2.806	10.147	5.160	72,3% ↓	45,6% ↓
Total do passivo circulante	57.472	111.613	38.961	48,5% ↓	47,5% ↑
Empréstimos e financiamentos - ANC mantidos para venda	23.500	64.865	-	63,8% ↓	-
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Instrumentos financeiros derivativos	-	915	2.638	100,0% ↓	100,0% ↓
Empréstimos, financiamentos e debêntures	202.890	166.340	216.112	22,0% ↑	6,1% ↓
Impostos diferidos passivos	19.295	-	-	-	-
Outras contas a pagar	14.810	1.053	334	1306,5% ↑	4334,1% ↑
Total do passivo não circulante	236.995	168.308	219.084	40,8% ↑	8,2% ↑
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	155.972	118.066	85.239	32,1% ↑	83,0% ↑
Participações não controladoras	32.495	17.005	12.157	91,1% ↑	167,3% ↑
Total do Patrimônio Líquido	188.467	135.071	97.396	39,5% ↑	93,5% ↑
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	506.434	479.857	355.441	5,5% ↑	42,5% ↑

Demonstração do Resultado - MRV US

em US\$ milhares	4T21	3T21	4T20	Var. 4T21 x 3T21	Var. 4T21 x 4T20	2021	2020	Var. 2021 x 2020
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	3.567	4.722	3.756	24,5% ↓	5,0% ↓	14.095	12.570	12,1% ↑
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(1.290)	(2.434)	(3.107)	47,0% ↓	58,5% ↓	(8.119)	(10.713)	24,2% ↓
LUCRO BRUTO	2.277	2.287	649	0,4% ↓	250,9% ↑	5.975	1.857	221,7% ↑
<i>Margem Bruta</i>	63,8%	48,4%	17,3%	15,4 p.p. ↑	46,6 p.p. ↑	42,4%	14,8%	27,6 p.p. ↑
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS								
Despesas comerciais	(11)	(25)	241	58,7% ↓	104,4% ↓	(189)	(225)	16,1% ↓
Despesas gerais e administrativas	(8.137)	(4.235)	(2.839)	92,1% ↑	186,6% ↑	(18.128)	(8.839)	105,1% ↑
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	59.848	31.171	19.043	92,0% ↑	214,3% ↑	108.465	18.770	477,9% ↑
Resultado de Equivalência Patrimonial	-	-	-	-	-	-	-	-
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	53.978	29.198	17.094	84,9% ↑	215,8% ↑	96.124	11.563	731,3% ↑
RESULTADO FINANCEIRO								
Despesas financeiras	(1.301)	(1.525)	(4.175)	14,7% ↓	68,8% ↓	(4.832)	(7.652)	36,8% ↓
Receitas financeiras	219	351	5	37,6% ↓	4744,5% ↑	1.989	61	3172,0% ↑
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	52.896	28.024	12.923	88,7% ↑	309,3% ↑	93.280	3.972	2248,5% ↑
Imposto de renda e contribuição social	(12.740)	(6.992)	-	82,2% ↑	-	(19.732)	-	-
LUCRO DO PERÍODO	40.156	21.032	12.923	90,9% ↑	210,7% ↑	73.549	3.972	1751,7% ↑
LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS	3.072	2.039	1.095	50,7% ↑	180,4% ↑	5.996	368	1531,1% ↑
LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA CONTROLADORA	37.084	18.994	11.828	95,2% ↑	213,5% ↑	67.552	3.604	1774,2% ↑
<i>Margem líquida</i>	1039,6%	402,3%	314,9%	637,4 p.p. ↑	724,8 p.p. ↑	479,3%	28,7%	450,6 p.p. ↑

Glossário

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

Banco de Terrenos (Land Bank) - terrenos mantidos em estoque com a estimativa de VGV (Valor Geral de Venda) futuro. É o banco de terrenos da Companhia e contempla todos os terrenos já adquiridos e ainda não lançados.

Caixa - composto pelo saldo das contas de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (títulos e valores mobiliários).

CPC 47 e Método POC (Percentual de Conclusão) - Para o reconhecimento de Receitas o grupo adotou a partir de 1º de janeiro de 2018, o CPC 47 - "Receitas de Contratos com Clientes". As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de "POC", "percentual de conclusão" de cada empreendimento.

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

Cash Burn - consumo de caixa medido pela variação da dívida líquida, excluindo-se os aumentos de capital, recompra de ações mantidas em tesouraria e os dividendos pagos, quando houver.

Dívida Líquida: (Dívida Bruta + Instrumentos Financ. Derivat. Passivos) – (Caixa Total + Instrumentos Financ. Derivat. Ativos)

Duration - Prazo médio ponderado de vencimento da dívida. Contempla não só o prazo final de vencimento da dívida, mas também todo o fluxo de pagamento, do principal e das taxas de juros.

EBITDA - sigla em inglês para *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*. Em português, "Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização" (também conhecida como LAJIDA). É um indicador muito utilizado para avaliar empresas de capital aberto, pois representa a geração operacional de caixa da Companhia, ou seja, o quanto a empresa gera de recursos apenas em suas atividades operacionais, sem levar em consideração os efeitos financeiros, impostos e de depreciação.

Empreendimentos Contratados - Total de unidades que tiveram o financiamento a construção (pessoa jurídica) contratado em uma instituição financeira no período.

Encargos Financeiros Apropriados ao Resultado: são os juros que em períodos anteriores foram capitalizados nos Estoques (terrenos e imóveis em construção) e que com a venda das unidades/empreendimentos são apropriados ao resultado, incrementando o valor dos "Custos dos Imóveis e Serviços Prestados".

Estoque a Valor de Mercado - Equivale ao Valor Geral de Venda do estoque atual da Companhia, levando em conta apenas os empreendimentos já lançados. Não considera o *Land Bank*.

FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, é um fundo de reservas compulsório, em que os empregadores depositam 8% do salário dos empregados mensalmente. Os recursos do FGTS são administrados pela Caixa Econômica Federal, e eles são utilizados como fonte de financiamento para programas de habitação popular, como é o caso do Programa Casa Verde e Amarela (CVA).

Lançamento - Ocorre quando o empreendimento é disponibilizado para a venda.

Lucro por ação - O lucro básico por ação é calculado por meio da divisão do lucro líquido do trimestre atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período, excluídas as ações em tesouraria, se houver.

LUGGO - Startup do grupo MRV&Co focada na locação de imóveis construídos exclusivamente para essa finalidade, repletos de serviços de moradia e tecnologia, tudo pensado para melhorar a experiência dos clientes (<https://alugue.luggo.com.br/>).

Marketplace - plataforma que conecta oferta e demanda de produtos ou serviços, resumindo, um *marketplace* funciona como um shopping virtual.

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

NAV: *Net Asset Value* (Valor Líquido dos Ativos).

Novo Mercado - Segmento especial de listagem da B3, com regras diferenciadas de governança corporativa, do qual a Companhia faz parte a partir de 23 de julho de 2007.

Permuta física - sistema de compra de terreno pelo qual o proprietário do terreno recebe um determinado número de unidades do empreendimento a ser construído no mesmo.

Recursos do SFH - Recursos do SFH são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e dos depósitos de caderneta de poupança (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE).

Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar - Se refere ao resultado do saldo de transações de vendas de imóveis já contratadas, referentes a imóveis não concluídos e seus respectivos custos orçados a incorrer.

ROE - *Return On Equity* (em português: Retorno sobre o Patrimônio Líquido). O ROE é definido pelo quociente entre o lucro líquido atribuído a acionistas controladores e o valor médio do patrimônio líquido atribuído a acionistas controladores.

SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – Financiamento bancário que tem como fonte os recursos da poupança.

URBA - empresa de loteamento residenciais, controlada pela MRV (<https://vivaurba.com.br/>).

Unidades Concluídas - Unidades finalizadas pela engenharia. Registradas após a conclusão da obra.

Unidades Produzidas - Unidades produzidas por medição de evolução da obra, construção equivalente.

Unidades Repassadas - Quantidade de clientes (pessoa física) que assinaram seus financiamentos com uma instituição financeira no período.

Vendas Líquidas Contratadas - Vendas Contratadas brutas subtraídas dos distratos no período.

VSO - Vendas sobre Oferta, é um indicador utilizado na análise da oferta imobiliária. Sua principal função é demonstrar o percentual de unidades comercializadas em relação a um total de unidades disponíveis no período.

VSO Líquida - Vendas Líquidas Contratadas / (Estoque a Valor de Mercado Inicial do período + Lançamentos do Período)

VGV Lançado - Equivale ao total de Unidades lançadas, multiplicado pelo preço médio de venda estimado das unidades.

Aviso

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

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

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

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

Relacionamento com Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os nossos auditores independentes – KPMG Auditores Independentes (“KPMG”) – não prestaram durante os primeiros nove meses de 2021 serviços relevantes além dos relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Sobre a MRV&Co

A MRV Engenharia e Participações é a maior incorporadora e construtora da América Latina no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares, com 42 anos de atuação, presente em 163 cidades, em 22 estados brasileiros, incluindo o Distrito Federal. Desde o início de 2020 a Companhia atua também nos Estados Unidos por meio da AHS Residential, com presença em 19 cidades. A MRV integra o Novo Mercado da B3 e é negociada com o código MRVE3 e compõe dentre outras a carteira teórica IBOV.