

Divulgação de Resultados



3T22



Resia Tradition
Port Saint Lucie, Florida

RESIA

SENSIA

INCORPORADORA



Sensja
Ponta Negra



MRV
Reserva Vila do Sol



Luggo



Luggo
Cabral



Urba
Parque Atlânta

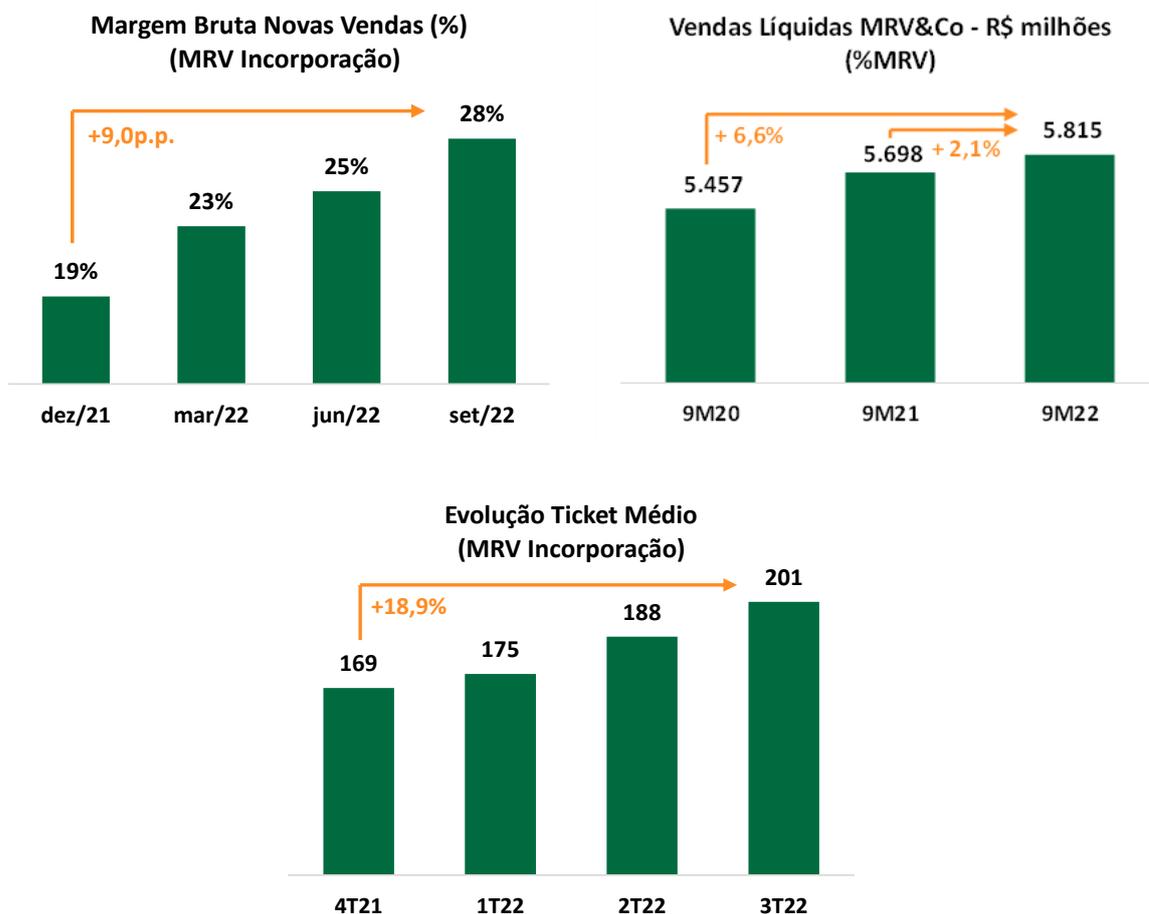


Divulgação de Resultados 3T22

Belo Horizonte, 9 de novembro de 2022 – MRV Engenharia e Participações S.A. (B3: MRVE3), maior construtora residencial da América Latina, anuncia seus resultados do terceiro trimestre de 2022.

DESTAQUES

- **Margem Bruta de Novas Vendas alcançou a marca de 28% no 3T22**, resultado da bem-sucedida estratégia de precificação implementada em 2022;
- **Aumento acumulado de 18,9% no ticket médio dos produtos MRV nos 9M22**, sendo 6,9% de aumento no 3T22, no comparativo com o 2T22 e de 15,4% no comparativo com o 3T21;
- **Venda de R\$ 5,8 bilhões (%MRV) de VGV da MRV&Co nos 9M22.**



Mensagem da Administração

A MRV&Co conta hoje com uma linha de produtos ampla e diversa, pronta para atender à enorme demanda por habitação no Brasil e nos Estados Unidos, seja através da incorporação imobiliária, aluguel de imóveis residenciais ou lotes para a construção de casas.

Nos últimos anos, a estratégia da Companhia foi desenvolver um portfólio diversificado e preparar todas as suas cinco linhas de negócios para crescerem e atuarem de forma independente, oferecendo proteção e oportunidades durante as alternâncias dos ciclos de mercado.

A plataforma habitacional já está criada e a base para a MRV&Co do futuro está cada vez mais sólida, de modo que **não serão feitos novos aportes da MRV na Resia e nem aportes relevantes na Urba. O crescimento dessas subsidiárias será suportado por suas próprias operações.**

A MRV, linha de incorporação econômica no Brasil, está em um processo de franca recuperação de sua rentabilidade, como pode ser observado no indicador antecedente da Margem Bruta de Novas Vendas. **A prioridade da Companhia é a recomposição de sua margem bruta reportada e a volta da geração recorrente de caixa, em detrimento do crescimento da operação.** Assim, o plano para os próximos dois anos é estabilizar a operação brasileira de incorporação em 40 mil unidades anuais, com uma margem bruta cada vez mais saudável.

MRV (Incorporação Brasil):

Desde o início do ano, **temos incrementado os preços de vendas acima da inflação, acumulando um aumento de 19% no ticket médio das vendas do segmento de incorporação da MRV, contra um INCC acumulado no período de 8,66%.**

O 3T22 foi marcado pela estabilização da pressão inflacionária nos materiais de construção observada nos últimos anos. Isso, aliado à estratégia de aumento de preços implementada permitiu que **a Margem Bruta de Novas Vendas alcançasse a marca de 28% no encerramento do trimestre.**

Essa Margem Bruta de Novas Vendas se refletirá na DRE à medida que essas safras forem produzidas e ganharem relevância no POC (*percentage of completion*) total da companhia.

RESIA: Operação Norte Americana

Com o atual momento de aumento de juros nos Estados Unidos, alguns efeitos são sentidos pela operação da Resia.

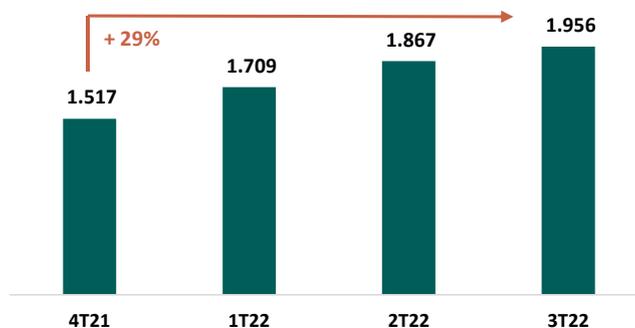
Um dos efeitos mais imediatos do aumento dos juros é o aumento do custo do financiamento imobiliário, que remove ainda mais do poder de compra das famílias de classe média e da classe operária (*workforce*), que já enfrentavam a deterioração do *affordability* antes mesmo do aumento dos juros. A opção de moradia para essas famílias passa a ser o aluguel, que é justamente a solução oferecida pela Resia.

Com isso, temos percebido a continuidade da forte demanda, que se reflete em uma alta velocidade de locação, baixa vacância e na capacidade de aumentar o valor do aluguel.

Esse movimento pode ser percebido no empreendimento Oak Enclave, que teve o início de sua locação no 2T22 e já alcançou a marca de 67,4% de ocupação.

O aumento da demanda permitiu um significativo crescimento no ticket médio da Resia, que acumula 29% de aumento entre o 4T21 e o 3T22:

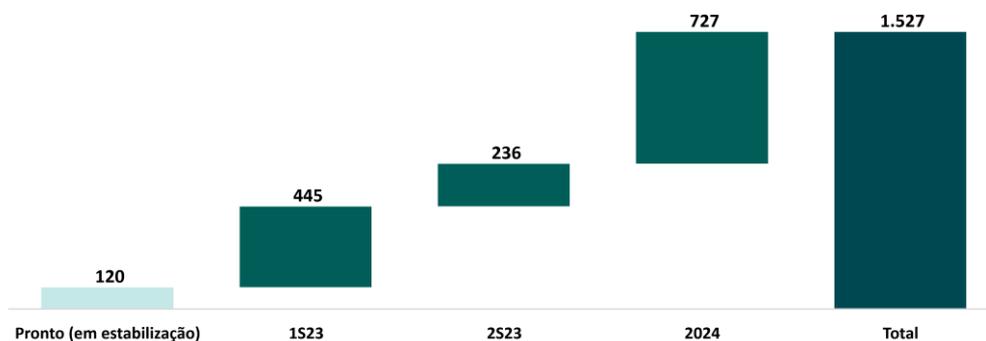
Evolução Aluguel Resia (US\$)



Outro efeito do aumento de juros sobre a operação da Resia é o aumento do Cap Rate de saída das propriedades que recentemente começou a apresentar sinais de elevação.

Dado esse contexto atual, o principal objetivo da Resia será desenvolver os projetos nos terrenos já comprados e pagos que, somados ao projeto Oak Enclave, pronto e em estabilização, totalizam um VGV estimado de US\$ 1,53 Bilhão, ou R\$ 8,2 Bilhões.

Previsão de Conclusão dos Projetos - VGV (US\$ milhões)



US\$ 1.527 milhões x R\$ 5,41¹ = R\$ 8,2 bilhões

¹Considera a PTAX de 30/09/2022

O modelo de *funding* da Resia é composto pelo financiamento à construção + LP Equity (*Preferred Equity* ou *Joint Venture*) + *Equity Próprio*. Importante ressaltar que o Financiamento à construção e LP Equity não impactam nos covenants de dívida da MRV&Co.

Estrutura de Financiamento de um Projeto Padrão Resia



A Resia conta com duas importantes medidas de segurança para sua operação que consistem em:

- 1) **Uma obra só é iniciada após a contratação do Financiamento à Construção (65% do custo total) e do Equity de terceiros (~20% do custo total).** Nesse momento, quando há a certeza de que os empreendimentos possuem os recursos necessários à sua conclusão, a Resia inicia a obra com o terreno e os custos iniciais, que equivalem aos 15% de *equity* próprio;
- 2) **Novas obras não serão iniciadas sem a venda dos projetos concluídos e reinvestimento do valor recebido.** Caso as vendas não ocorram, a Resia carregará as propriedades, recebendo o valor dos aluguéis e aguardará para iniciar obras de novos empreendimentos.

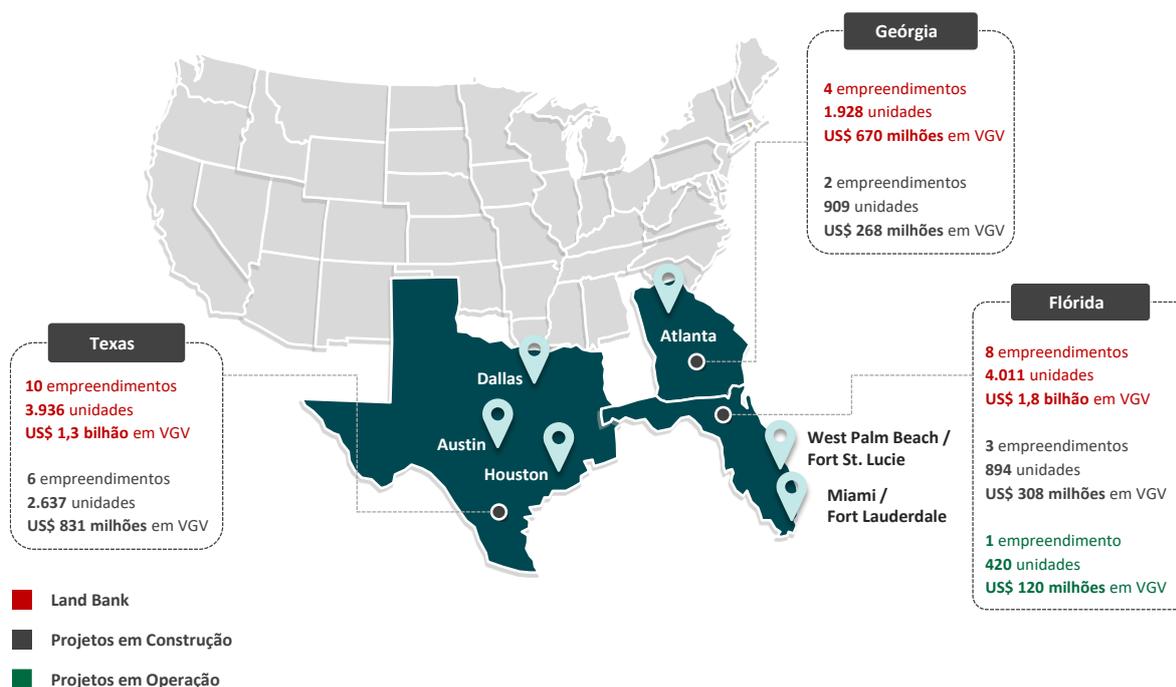
Nesse caso, **cabe ressaltar que o prazo inicial do financiamento à construção é de 30 meses, com a possibilidade de extensão de até mais 2 períodos de 12 meses cada, em condições já definidas no momento da contratação do financiamento.** Além disso, a Resia contaria, também, com o *Permanent Loan*, financiamento *non-recourse*, do projeto, de longo prazo, que permite quitar o financiamento à construção e o *equity* de terceiros, além de permitir a retirada de parte do *equity* da própria Resia.

Evolução da Resia:

Desde sua aquisição pela MRV&Co, em janeiro de 2020, a Resia tem reportado vendas recorrentes de propriedades, com resultados superiores aos planejados nos estudos de viabilidade:

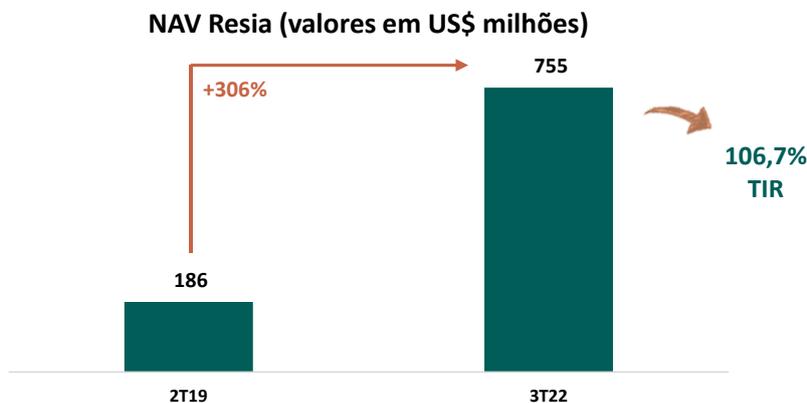
Empreendimento	Valor de Venda (US\$ mil)	Data da Venda	Margem Bruta	Yield on Cost	Cap Rate
Deering Groves	57.000	30/12/2020	29%	7,2%	5,0%
Mangonia Lake	57.000	30/06/2021	19%	5,6%	4,5%
Lake Osborne	21.500	30/06/2021	32%	6,9%	4,6%
Tamiami Landings & Banyan Ridge*	123.000	29/09/2021	27%	6,7%	4,8%
Princeton & Pine Groves*	95.000	21/12/2021	37%	7,6%	4,3%
Lake Worth	54.000	28/12/2021	51%	8,3%	3,5%
Coral Reef	50.400	30/03/2022	38%	6,8%	4,2%
Village at Tradition & Harbor Grove*	195.000	30/06/2022	37%	6,7%	4,2%
Total/Média	652.900		34%	6,9%	4,4%

*Empreendimentos com venda realizada em conjunto



NAV Resia:

O *valuation* da Resia 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 no 1T20:



* Para detalhes sobre a metodologia de cálculo do NAV, favor consultar o Anexo IV (página 24) desse documento.

RESULTADO CONSOLIDADO MRV&Co

Apresentamos os resultados consolidados da MRV&Co, seguidos das aberturas individuais de cada linha de negócios do grupo e do Balanço Consolidado. O histórico detalhado dos resultados, pode ser encontrado na Planilha Interativa disponível no site de RI. Acesse [aqui](#) ou no QR-Code ao lado:



DRE Consolidado – MRV&Co

Resultado Financeiro Consolidado em R\$ milhões	3T22 (Reapresentado)	2T22 (Reapresentado)	3T21	Var. 3T22 x 2T22	Var. 3T22 x 2T21	9M22 (Reapresentado)	9M21	Var. 9M22 x 9M21
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	1.695	1.602	1.800	5,8% ↑	5,8% ↓	4.972	5.215	4,7% ↓
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(1.367)	(1.291)	(1.312)	5,9% ↑	4,2% ↑	(4.001)	(3.820)	4,8% ↑
<i>Encargos Financeiras apropriadas ao resultado</i>								
LUCRO BRUTO	328	311	488	5,4% ↑	32,9% ↓	970	1.395	30,4% ↓
<i>Margem Bruta</i>	19,3%	19,4%	27,1%	0,1 p.p. ↓	7,8 p.p. ↓	19,5%	26,7%	7,2 p.p. ↓
<i>Margem Bruta ex. Juros</i>	23,5%	23,0%	29,0%	0,6 p.p. ↑	5,5 p.p. ↓	23,1%	28,8%	5,6 p.p. ↓
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS								
Despesas comerciais	(165)	(162)	(168)	1,5% ↑	1,9% ↓	(485)	(473)	2,4% ↑
<i>Despesas comerciais / ROL (%)</i>	9,7%	10,1%	9,3%	0,4 p.p. ↓	0,4 p.p. ↑	9,8%	9,1%	0,7 p.p. ↑
Despesas gerais e administrativas	(176)	(113)	(124)	55,2% ↑	42,0% ↑	(427)	(359)	18,8% ↑
<i>Despesas G&A / ROL (%)</i>	10,4%	7,1%	6,9%	3,3 p.p. ↑	3,5 p.p. ↑	8,6%	6,9%	1,7 p.p. ↑
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(41)	334	133	-	-	391	161	142,5% ↓
Resultado de Equivalência Patrimonial	(31)	(27)	(11)	11,7% ↑	171,0% ↑	(77)	(35)	119,7% ↑
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	(85)	342	318	124,8% ↓	126,7% ↓	373	688	45,8% ↓
RESULTADO FINANCEIRO								
Despesas financeiras	21	(229)	(115)	109,1% ↓	118,1% ↓	(262)	(172)	51,8% ↑
Receitas financeiras	66	65	39	1,6% ↑	68,7% ↑	183	95	93,5% ↑
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	27	37	26	26,9% ↓	1,9% ↑	86	94	8,6% ↓
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	29	215	268	86,5% ↓	89,1% ↓	381	705	46,0% ↓
Imposto de renda e contribuição social	(21)	(128)	(73)	83,6% ↓	71,2% ↓	(203)	(139)	46,5% ↑
LUCRO DO PERÍODO	8	86	194	90,7% ↓	95,9% ↓	178	566	68,6% ↓
LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS	6	29	29	80,1% ↓	80,5% ↓	41	62	32,7% ↓
LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA CONTROLADORA	2	58	165	96,0% ↓	98,6% ↓	136	505	73,0% ↓
<i>Margem líquida</i>	0,1%	3,6%	9,2%	3,5 p.p. ↓	9,0 p.p. ↓	2,7%	9,7%	6,9 p.p. ↓
EBITDA	36	441	386	91,8% ↓	90,6% ↓	676	893	24,4% ↓
<i>Margem EBITDA (%)</i>	2,1%	27,5%	21,5%	0,9 p.p. ↓	0,9 p.p. ↓	13,6%	17,1%	3,5 p.p. ↓
<i>Receita Bruta de Vendas a apropriar</i>	1.643	1.819	2.321	9,7% ↓	29,2% ↓	1.643	2.321	29,2% ↓
<i>(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar</i>	(1.099)	(1.244)	(1.488)	11,6% ↓	26,1% ↓	(1.099)	(1.488)	26,1% ↓
Resultado a Apropriar	543	575	833	5,5% ↓	34,8% ↓	543	833	34,8% ↓
<i>Margem REF</i>	33,1%	31,6%	35,9%	1,5 p.p. ↑	2,8 p.p. ↓	33,1%	35,9%	2,8 p.p. ↓
<i>ROE (12 meses)</i>	6,8%	9,6%	12,2%	2,8 p.p. ↓	5,4 p.p. ↓	6,8%	12,2%	5,4 p.p. ↓
GERAÇÃO DE CAIXA	(1.220,3)	343,0	10,3	455,8% ↓	11991,4% ↓	(1.694,4)	(403,4)	320,0% ↑
LUCRO BÁSICO POR AÇÃO	0,005	0,135	0,342	96,5% ↓	98,6% ↓	0,298	1,045	71,5% ↓

Resultado Financeiro

Efeitos não operacionais dos swaps de dívidas e de recompra de ações no resultado financeiro do 3T22:

Despesas Financeiras - Swaps (efeito 3T22)	
Equity Swap¹	121.723
Variação no preço do ativo (MRVE3)	145.479
Custo de carregamento do instrumento derivativo (CDI + spread)	(15.273)
Marcação a Mercado	(8.483)
Marcação a Mercado dos Instrumentos Financeiros Derivativos IPCA/CDI	(4.040)
Efeito total nas Despesas Financeiras	117.683

* Valores em R\$ milhões

¹ Operação de recompra de ações da Companhia (MRVE3) mediante instrumento financeiro derivativo, realizada no 3T21 e 2T22

Resultado Operacional Consolidado – MRV&Co

Indicadores Operacionais - MRV&Co.	3T22	2T22	3T21	Var. 3T22 x 2T22	Var. 3T22 x 3T21	9M22	9M21	Var. 9M22 x 9M21
LAND BANK								
VGV (R\$ bilhões)	78,3	74,8	66,9	4,7% ↑	17,1% ↑	78,3	66,9	17,1% ↑
Unidades	300.569	314.334	342.990	4,4% ↓	12,4% ↓	300.569	342.990	12,4% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	261	238	195	9,5% ↑	33,6% ↑	261	195	33,6% ↑
LANÇAMENTOS								
VGV (R\$ milhões)	1.805	2.121	2.089	14,9% ↓	13,6% ↓	5.666	6.198	8,6% ↓
Unidades	7.426	9.078	10.789	18,2% ↓	31,2% ↓	21.988	32.173	31,7% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	243	234	194	4,0% ↑	25,5% ↑	258	193	33,8% ↑
VENDAS								
VGV (R\$ milhões)	1.464	2.606	2.014	43,8% ↓	27,3% ↓	5.815	5.698	2,1% ↑
Unidades	7.328	9.318	8.455	21,4% ↓	13,3% ↓	25.577	28.610	10,6% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	200	280	238	28,5% ↓	16,1% ↓	227	199	14,2% ↑
REPASSES								
Unidades	7.103	7.837	7.669	9,4% ↓	7,4% ↓	23.728	28.922	18,0% ↓
PRODUÇÃO								
Unidades	9.319	8.707	10.930	7,0% ↑	14,7% ↓	26.710	30.687	13,0% ↓
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO (PPI)								
Em construção - VGV (R\$ milhões)	7.316	7.609	2.658	3,8% ↓	175,3% ↑	7.116	2.268	213,8% ↑
Em estabilização - VGV (R\$ milhões)	683	741	-	7,8% ↓	-	683	-	-
Estabilizadas - VGV (R\$ milhões)	-	-	1.009	-	100,0% ↓	-	1.009	100,0% ↓

MRV INCORPORAÇÃO (MRV + SENSIA)

Principais Indicadores – MRV Incorporação (MRV + Sensia)

Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	3T22 (Reapresentado)	2T22 (Reapresentado)	3T21	Var. 3T22 x 2T22	Var. 3T22 x 3T21	9M22 (Reapresentado)	9M21	Var. 9M22 x 9M21
Receita Operacional Líquida	1.636	1.559	1.740	4,9% ↑	6,0% ↓	4.836	5.074	4,7% ↓
Lucro Bruto	309	295	458	4,5% ↑	32,6% ↓	922	1.336	31,0% ↓
Margem Bruta	18,9%	18,9%	26,3%	0,1 p.p. ↓	7,5 p.p. ↓	19,1%	26,3%	7,3 p.p. ↓
Margem Bruta (ex-juros)	23,2%	22,5%	28,2%	0,6 p.p. ↑	5,1 p.p. ↓	22,7%	28,4%	5,6 p.p. ↓
Despesas Comerciais	(156)	(156)	(162)	0,1% ↑	3,9% ↓	(465)	(460)	1,1% ↑
Despesas Gerais e Administrativas	(100)	(98)	(95)	1,5% ↑	5,2% ↑	(294)	(287)	2,4% ↑
Resultado Financeiro	116	(133)	(44)	-	-	14	24	40,7% ↓
Lucro Líquido atribuível aos Acionistas	61	(202)	58	-	5,2% ↑	(108)	338	-
Margem Líquida	3,8%	-13,0%	3,4%	16,7 p.p. ↑	0,4 p.p. ↑	-2,2%	6,7%	8,9 p.p. ↓
Indicadores Operacionais								
LAND BANK								
VGV (R\$ bilhões)	55,5	56,6	55,2	1,9% ↓	0,6% ↑	55,5	55,2	0,6% ↑
Unidades	273.118	289.801	320.157	5,8% ↓	14,7% ↓	273.118	320.157	14,7% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	203	195	172	4,1% ↑	17,9% ↑	203	172	17,9% ↑
LANÇAMENTOS								
MRV (CVA + SBPE)								
VGV (R\$ milhões)	1.542	1.809	1.547	14,8% ↓	0,3% ↓	4.389	4.885	10,2% ↓
Unidades	6.795	8.246	8.682	17,6% ↓	21,7% ↓	19.981	28.732	30,5% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	227	219	178	3,5% ↑	27,4% ↑	220	170	29,2% ↑
SENSIA								
VGV (R\$ milhões)	218	273	103	20,1% ↓	111,9% ↑	492	215	128,9% ↑
Unidades	360	552	240	34,8% ↓	50,0% ↑	912	543	68,0% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	606	495	429	22,4% ↑	41,2% ↑	539	396	36,2% ↑
VENDAS								
MRV (CVA + SBPE)								
VGV (R\$ milhões)	1.396	1.471	1.316	5,1% ↓	6,1% ↑	4.347	4.528	4,0% ↓
Unidades	7.046	7.847	7.665	10,2% ↓	8,1% ↓	23.418	26.968	13,2% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	198	187	172	5,7% ↑	15,4% ↑	186	168	10,6% ↑
SENSIA								
VGV (R\$ milhões)	37	14	39	158,4% ↑	4,6% ↓	65	97	33,0% ↓
Unidades	67	32	95	109,6% ↑	29,4% ↓	132	252	47,7% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	549	445	406	23,3% ↑	35,0% ↑	495	386	28,2% ↑
REPASSES								
Unidades	7.065	7.789	7.625	9,3% ↓	7,3% ↓	23.598	28.796	18,1% ↓
PRODUÇÃO								
Unidades	8.315	7.923	10.297	5,0% ↑	19,2% ↓	24.363	29.083	16,2% ↓
Outros Indicadores								
Geração de Caixa	(142,2)	(64,6)	(109,6)	120,0% ↓	29,7% ↓	(561,0)	(260,1)	115,7% ↓
ROE (LTM)	-1,8%	-1,8%	9,8%	0,0 p.p. ↑	11,6 p.p. ↓	-1,8%	9,8%	1155,8% ↓
REF	491	522	798	5,9% ↓	38,5% ↓	491	798	38,5% ↓
Margem REF	32,0%	30,5%	35,4%	1,5 p.p. ↑	3,4 p.p. ↓	32,0%	35,4%	3,4 p.p. ↓
Dívida Líquida / PL	50,0%	46,1%	25,0%	3,9 p.p. ↑	25,0 p.p. ↑	50,0%	25,0%	25,0 p.p. ↑

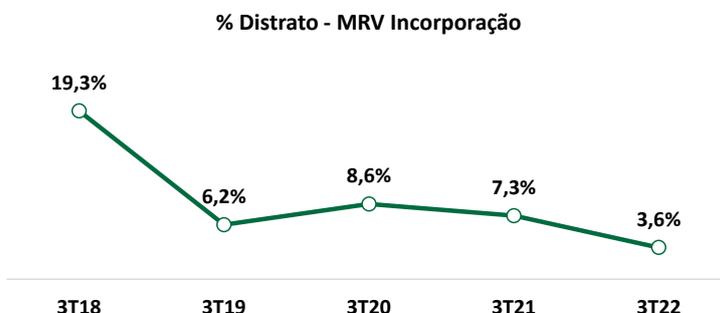
Lançamentos:

Os lançamentos no trimestre seguiram a estratégia de vendas adotada pela Companhia, que vem priorizando o aumento de preços, buscando a recomposição da margem bruta.

Todas as linhas de produtos da MRV&Co possuem um grande volume de projetos já aprovados e aptos a serem lançados, o que nos dará uma grande agilidade em futuros ajustes na estratégia de lançamento, seja para atender a um aumento na demanda de determinada praça ou por algum produto específico, seja para ajustar o equilíbrio entre aumento de preços e volume de vendas.

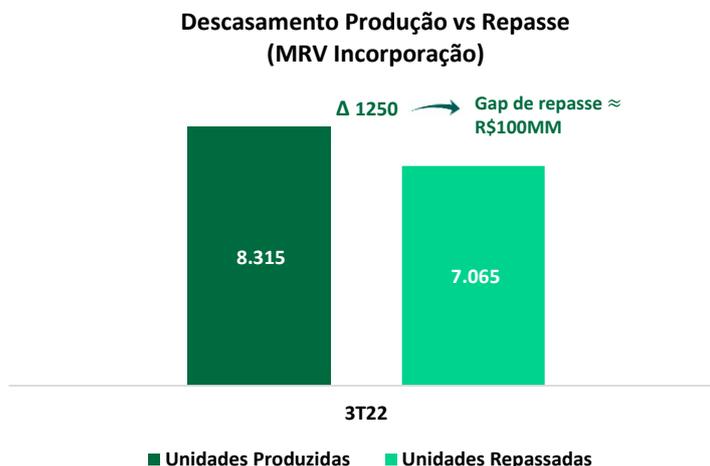
Vendas:

No 3T22, a Companhia manteve sua estratégia de aumento de preços, buscando a recomposição de sua margem bruta. Com isso, foi registrado um aumento de 5,7% no preço médio de venda dos produtos MRV e de 23,3% nos produtos da Sensia.



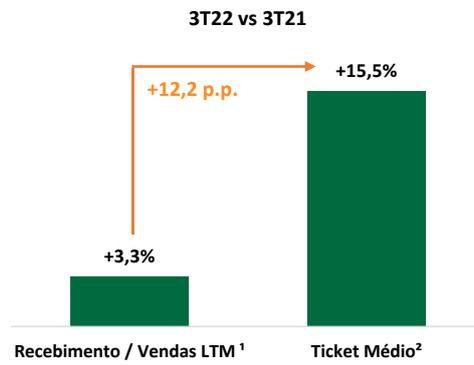
Geração de Caixa:

O principal impacto na queima de caixa da operação MRV Incorporação veio do descasamento de 1.250 unidades entre construção e repasses – este descasamento se deu principalmente no mês de julho, quando tivemos o degrau mais alto de aumento de preço e, conseqüente, queda de volume de vendas. Nos meses de agosto e setembro, os volumes de produção e vendas se mantiveram mais próximos, o que deve se repetir no 4T22. Um maior volume de repasses certamente impactará positivamente na geração de caixa.



Olhando para os próximos trimestres, o aumento de preços, em um cenário em que começamos a ver custos em estabilização, tem feito com que a Margem Bruta de Novas Vendas continue subindo. Esta será uma alavanca relevante na retomada da geração de caixa da companhia e, à medida que estas safras ganharem relevância em nossa operação, começaremos a ver os resultados de geração de caixa melhorando.

Delta entre Recebimentos atuais e Ticket Médio de Novas Vendas



¹Recebimento Associativo + Individual + Carteira / Vendas Brutas LTM (R\$ milhões)

²Ticket médio - Vendas Brutas (R\$ mil)

RESIA

Principais Indicadores – Resia (Operação Multi-Family EUA)

Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	3T22	2T22	3T21	Var. 3T22 x 2T22	Var. 3T22 x 3T21	9M22	9M21	Var. 9M22 x 9M21
Receita Operacional Líquida	6,9	6,4	25	8,3% ↑	72,1% ↓	15	57	73,5% ↓
Lucro Bruto	3,5	1,2	12,0	187,1% ↑	70,9% ↓	5,3	20	72,9% ↓
Margem Bruta	50,5%	19,1%	48,5%	31,5 p.p. ↑	2,1 p.p. ↑	35,4%	34,7%	0,8 p.p. ↑
Despesas Comerciais	(0,0)	(0,2)	(0,1)	78,6% ↓	69,4% ↓	(0,3)	(1,0)	69,0% ↓
Despesas Gerais e Administrativas	(65)	(3,7)	(22)	1659,1% ↑	194,8% ↑	(102)	(53)	91,3% ↑
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	(3,9)	342	165	-	-	448	253	77,2% ↑
Lucro Líquido atribuível aos Acionistas	(51)	229	101	-	-	239	157	52,6% ↑
Margem Líquida	-733,1%	3604,9%	406,8%	4338,0 p.p. ↓	1139,9 p.p. ↓	1593,7%	277,3%	1316,4 p.p. ↑
Indicadores Operacionais								
LAND BANK								
GVG (R\$ bilhões)	19,0	15,8	9,6	20,8% ↑	97,3% ↑	19,0	9,6	97,3% ↑
Unidades	9.234	8.165	6.797	13,1% ↑	35,9% ↑	9.234	6.797	35,9% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	2.060	1.929	1.419	6,8% ↑	45,2% ↑	2.060	1.419	45,2% ↑
LANÇAMENTOS								
GVG (R\$ milhões)	-	-	-	-	-	690	148	365,1% ↑
Unidades	-	-	-	-	-	393	414	5,1% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	-	-	-	-	-	1.756	1.251	40,4% ↑
VENDAS								
GVG (R\$ milhões)	-	955	620	100,0% ↓	100,0% ↓	1.178	984	19,7% ↑
Unidades	-	651	456	100,0% ↓	100,0% ↓	815	788	3,3% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	-	1.468	1.360	100,0% ↓	100,0% ↓	1.447	1.249	15,8% ↑
PRODUÇÃO								
Unidades	592	457	342	29,4% ↑	72,9% ↑	1.377	768	79,4% ↑
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO (PPI)								
Em construção - VGV (R\$ milhões)	7.116	7.408	2.268	3,9% ↓	213,8% ↑	7.116	2.268	213,8% ↑
Em estabilização - VGV (R\$ milhões)	683	741	-	7,8% ↓	-	683	-	-
Estabilizadas - VGV (R\$ milhões)	-	-	1.009	-	100,0% ↓	-	1.009	100,0% ↓
Outros Indicadores								
Geração de Caixa	(967,1)	334,0	154,3	-	-	(1.164,7)	(23,5)	4860,5% ↓
ROE LTM	48,7%	76,1%	44,4%	27,4 p.p. ↓	4,3 p.p. ↑	48,7%	44,4%	4,3 p.p. ↑
Dívida / Valor de Mercado dos Ativos	27,81%	20,1%	49,3%	7,7 p.p. ↑	21,5 p.p. ↓	27,81%	49,3%	21,5 p.p. ↓

Geração de Caixa:

Modelo de negócio Resia consiste na compra do terreno, desenvolvimento do projeto, construção, locação e, finalmente, a venda da propriedade. Este modelo implica, naturalmente, em um descasamento temporal de caixa.

No 3T22, a operação norte americana continuou funcionando normalmente (compra de terrenos e atividade de construção), mas sem a venda de nenhum empreendimento. Isto resultou, como esperado, no consumo de caixa da Resia.

Cabe notar que a queima de caixa (aumento da dívida líquida) da Resia é, na verdade, a consolidação do aumento da dívida líquida de seus empreendimentos, compostos por financiamentos à construção.

LUGGO

Principais Indicadores – Luggo (Operação Multi-Family Brasil)

Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	3T22	2T22	3T21	Var. 3T22 x 2T22	Var. 3T22 x 3T21	9M22	9M21	Var. 9M22 x 9M21
Receita Operacional Líquida	0,5	0,3	0,2	64,1% ↑	122,0% ↑	1,1	0,6	64,7% ↑
Lucro Bruto	0,1	0,1	0,1	7,5% ↑	26,0% ↓	0,2	0,3	23,0% ↓
Margem Bruta	11,8%	18,0%	35,3%	6,2 p.p. ↓	23,5 p.p. ↓	19,8%	42,3%	22,5 p.p. ↓
Despesas Comerciais	(1,7)	(1,2)	(0,2)	39,5% ↑	706,5% ↑	(4,3)	(1,4)	208,7% ↑
Despesas Gerais e Administrativas	(1,0)	(0,9)	(0,7)	7,5% ↑	56,5% ↑	(2,7)	(1,6)	67,5% ↑
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	(4,4)	28	(0,1)	-	4320,2% ↓	23	(0,7)	-
Lucro Líquido atribuível aos Acionistas	(7,0)	27	(0,9)	-	667,2% ↓	18	(3,5)	-
Margem Líquida	-1455,2%	9068,1%	-421,1%	10523,3 p.p. ↓	1034,1 p.p. ↓	1668,6%	-548,4%	2217,0 p.p. ↑
Indicadores Operacionais								
LAND BANK								
VGV (R\$ bilhões)	2,2	0,9	0,7	134,9% ↑	193,9% ↑	2,2	0,7	193,9% ↑
Unidades	5.118	3.297	3.124	55,2% ↑	63,8% ↑	5.118	3.124	63,8% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	427	282	238,2	51,3% ↑	79,4% ↑	427	238	79,4% ↑
LANÇAMENTOS								
VGV (R\$ milhões)	-	-	390	-	100,0% ↓	-	390	100,0% ↓
Unidades	-	-	1.647	-	100,0% ↓	-	1.647	100,0% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	-	-	237	-	100,0% ↓	-	237	100,0% ↓
VENDAS								
VGV (R\$ milhões)	-	141	-	100,0% ↓	-	141	-	-
Unidades	-	600	-	100,0% ↓	-	600	-	-
Ticket Médio (R\$ mil)	-	236	-	100,0% ↓	-	236	-	-
PRODUÇÃO								
Unidades	90	125	206	28,0% ↓	56,2% ↓	330	522	36,8% ↓
PROPRIEDADES PARA INVESTIMENTO (PPI)								
Em construção - VGV (R\$ milhões)	201	201	390	0,0% ↑	48,6% ↓	-	-	-
Em estabilização - VGV (R\$ milhões)	-	-	-	-	-	-	-	-
Estabilizadas - VGV (R\$ milhões)	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros Indicadores								
Geração de Caixa	(42,7)	115,5	(35,5)	-	20,4% ↓	39,7	(89,8)	-
ROE LTM	13,6%	16,7%	-3,9%	3,1 p.p. ↓	17,5 p.p. ↑	13,6%	-3,9%	17,5 p.p. ↑
Dívida Líquida / PL	-27,0%	-27,9%	22,4%	0,9 p.p. ↑	49,4 p.p. ↓	-27,0%	22,4%	49,4 p.p. ↓

A Luggo, pioneira no mercado de *multi-family* brasileiro, continua desenvolvendo projetos de sucesso, atendendo ao público que busca a solução de moradia através do aluguel. A parceria firmada com a Brookfield no 4T21 continua sendo um sucesso e novos empreendimentos estão sendo negociados para a inclusão nesse acordo.

Operacionalmente, a Luggo segue reportando excelentes resultados. **A taxa de ocupação combinada dos empreendimentos em operação há mais de um ano fechou o 3T22 em 94%. Já o ticket médio dos empreendimentos da Luggo em operação subiu 23% nos últimos 12 meses.**

Geração de Caixa:

Como na Resia, nos trimestres em que não há venda de propriedades da Luggo ocorre queima de caixa, referente ao avanço da produção dos empreendimentos em desenvolvimento. No momento da venda, todo o valor da propriedade vendida é considerado geração de caixa.

URBA

Principais Indicadores – Urba (Loteamento)

Indicadores Financeiros (R\$ milhões)	3T22	2T22	3T21	Var. 3T22 x 2T22	Var. 3T22 x 3T21	9M22	9M21	Var. 9M22 x 9M21
Receita Operacional Líquida	51	36	35	43,1% ↑	47,1% ↑	120	84	42,9% ↑
Lucro Bruto	15	14	18	7,2% ↑	13,9% ↓	43	39	8,8% ↑
Margem Bruta	29,9%	39,9%	51,1%	10,0 p.p. ↓	21,2 p.p. ↓	35,6%	46,8%	11,2 p.p. ↓
Margem Bruta (ex-juros)	31,5%	41,6%	53,0%	10,1 p.p. ↓	21,5 p.p. ↓	37,4%	48,7%	11,3 p.p. ↓
Despesas Comerciais	(6,6)	(4,7)	(4,9)	41,3% ↑	34,4% ↑	(16)	(11)	38,7% ↑
Despesas Gerais e Administrativas	(10)	(10)	(6,3)	2,9% ↓	59,8% ↑	(29)	(17)	64,6% ↑
Resultado Financeiro	0,9	2,5	0,1	61,6% ↓	549,2% ↑	(12)	1,9	-
Lucro Líquido atribuível aos Acionistas	(1,5)	3,4	7,2	-	-	(12)	13	-
Margem Líquida	-3,0%	9,6%	20,7%	12,6 p.p. ↓	23,7 p.p. ↓	-10,2%	15,6%	25,9 p.p. ↓
Indicadores Operacionais								
LAND BANK								
GVV (R\$ bilhões)	1,6	1,5	1,3	6,7% ↑	21,8% ↑	1,6	1,3	21,8% ↑
Unidades	13.098	13.070	12.912	0,2% ↑	1,4% ↑	13.098	12.912	1,4% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	123	116	103	6,5% ↑	20,1% ↑	123	103	20,1% ↑
LANÇAMENTOS								
GVV (R\$ milhões)	45	39	48	14,9% ↑	8,1% ↓	96	137	30,5% ↓
Unidades	271	280	220	3,0% ↓	23,2% ↑	702	795	11,6% ↓
Ticket Médio (R\$ mil)	164	139	220	18,4% ↑	25,5% ↓	136	173	21,3% ↓
VENDAS								
GVV (R\$ milhões)	32	24	39	32,0% ↑	18,7% ↓	83	88	5,9% ↓
Unidades	215	187	240	14,8% ↑	10,2% ↓	613	602	1,9% ↑
Ticket Médio (R\$ mil)	149	130	165	14,9% ↑	9,5% ↓	136	147	7,6% ↓
REPASSES								
Unidades	38	48	44	20,8% ↓	13,6% ↓	130	126	3,4% ↑
PRODUÇÃO								
Unidades	322	202	85	59,7% ↑	280,3% ↑	641	314	103,9% ↑
Outros Indicadores								
Geração de Caixa	(68,3)	(42,0)	1,0	62,7% ↓	-	(8,5)	(30,0)	71,8% ↑
ROE LTM	0,4%	4,6%	8,9%	4,1 p.p. ↓	8,5 p.p. ↓	0,4%	8,9%	850,3% ↓
REF	52	53	35	1,1% ↓	50,2% ↑	52	35	50,2% ↑
Margem REF	49,2%	50,3%	55,7%	1,1 p.p. ↓	6,4 p.p. ↓	49,2%	55,7%	6,4 p.p. ↓
Dívida Líquida / PL	54,1%	24,2%	39,9%	29,9 p.p. ↑	14,2 p.p. ↑	54,1%	39,9%	14,2 p.p. ↑

Geração de Caixa:

No 3T22, a Urba comprou diversos terrenos e projetos em estágio avançado de aprovação, que resultaram em um desembolso de R\$ 40 milhões, o que impactou fortemente sua geração de caixa.

BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO – MRV&Co

ATIVO	30/09/2022 (Reapresentado)	30/06/2022 (Reapresentado)	30/09/2021	Var. Mar/23 x Dez/22	Var. Mar/23 x Mar/22
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	708	1.463	1.207	51,6% ↓	41,4% ↓
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	2.147	1.894	1.318	13,4% ↑	62,9% ↑
Clientes por incorporação de imóveis	2.529	2.494	2.149	1,4% ↑	17,7% ↑
Clientes por prestação de serviços	150	148	3	1,5% ↑	4929,9% ↑
Estoques (Imóveis a comercializar)	4.390	4.359	4.203	0,7% ↑	4,4% ↑
Tributos Correntes a Recuperar	163	98	102	65,8% ↑	60,4% ↑
Despesas antecipadas	108	68	84	58,8% ↑	29,1% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	22	-	100,0% ↓
Outros ativos	330	174	131	89,4% ↑	152,4% ↑
Total do ativo circulante	10.525	10.699	9.218	1,6% ↓	14,2% ↑
PPIs - Ativos não circulantes mantidos para venda	466	479	417	2,8% ↓	11,6% ↑
NÃO CIRCULANTE					
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	350	368	289	5,0% ↓	21,0% ↑
Clientes por incorporação de imóveis	1.629	1.607	1.570	1,4% ↑	3,7% ↑
Estoques (Imóveis a comercializar)	4.558	4.574	4.894	0,3% ↓	6,9% ↓
Impostos diferidos ativos	-	-	-	-	-
Créditos com empresas ligadas	67	67	66	0,0% ↓	2,6% ↑
Despesas antecipadas	62	48	46	28,2% ↑	35,5% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	69	43	28	61,4% ↑	146,1% ↑
Outros ativos não circulantes	367	352	294	4,2% ↑	24,8% ↑
Participações em Investidas	199	204	196	2,4% ↓	1,6% ↑
Propriedades para investimento	3.623	2.713	1.883	33,6% ↑	92,4% ↑
Imobilizado	749	725	589	3,4% ↑	27,1% ↑
Intangível	185	185	178	0,4% ↑	4,4% ↑
Total do ativo não circulante	11.859	10.885	10.033	8,9% ↑	18,2% ↑
TOTAL DO ATIVO	22.850	22.063	19.668	3,6% ↑	16,2% ↑

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3º Trimestre 2022

MRV & CO

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30/09/2022 (Reapresentado)	30/06/2022 (Reapresentado)	30/09/2021	Var. Mar/23 x Dez/22	Var. Mar/23 x Mar/22
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	866	620	666	39,6% ↑	30,1% ↑
Contas a pagar por aquisição de investimento	15	13	20	20,3% ↑	22,3% ↓
Instrumentos financeiros derivativos	90	194	-	53,7% ↓	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.013	725	964	39,8% ↑	5,1% ↑
Contas a pagar por aquisição de terrenos	1.037	759	954	36,7% ↑	8,7% ↑
Adiantamentos de clientes	353	304	254	16,1% ↑	39,1% ↑
Obrigações sociais e trabalhistas	225	185	216	21,8% ↑	4,2% ↑
Obrigações fiscais	200	267	124	25,2% ↓	61,4% ↑
Provisão para manutenção de imóveis	51	47	43	10,0% ↑	20,4% ↑
Impostos diferidos passivos	79	88	74	10,0% ↓	7,0% ↑
Dividendos propostos	96	191	78	50,0% ↓	21,9% ↑
Passivo a descoberto - Investimentos	417	415	378	0,6% ↑	10,5% ↑
Passivo de cessão	169	187	-	9,6% ↓	-
Outras contas a pagar	401	336	316	19,4% ↑	27,0% ↑
Total do passivo circulante	5.012	4.329	4.086	15,8% ↑	22,7% ↑
Empréstimos e financiamentos - ANC mantidos para venda	355	252	353	40,5% ↑	0,5% ↑
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Contas a pagar por aquisição de investimento	20	23	22	14,1% ↓	10,1% ↓
Instrumentos financeiros derivativos	69	96	108	27,9% ↓	35,8% ↓
Empréstimos, financiamentos e debêntures	5.897	5.475	3.988	7,7% ↑	47,9% ↑
Contas a pagar por aquisição de terrenos	3.258	3.656	3.944	10,9% ↓	17,4% ↓
Adiantamentos de clientes	217	317	330	31,4% ↓	34,1% ↓
Provisão para manutenção de imóveis	175	173	147	1,2% ↑	19,2% ↑
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	84	83	93	0,9% ↑	10,2% ↓
Impostos diferidos passivos	81	101	64	19,7% ↓	27,1% ↑
Passivo de cessão	279	252	-	10,8% ↑	-
Outras contas a pagar	447	421	160	6,1% ↑	180,1% ↑
Total do passivo não circulante	10.528	10.597	8.856	0,6% ↓	18,9% ↑
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	6.189	6.124	5.994	1,1% ↑	3,3% ↑
Participações não controladoras	766	761	380	0,7% ↑	101,7% ↑
Total do Patrimônio Líquido	6.955	6.885	6.374	1,0% ↑	9,1% ↑
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	22.850	22.063	19.668	3,6% ↑	16,2% ↑

Cientes por Incorporação de Imóveis

Cientes por Incorporação de Imóveis (R\$ milhões)	set/22 (Reapresentado)	jun/22 (Reapresentado)	set/21	Var. Set/22 x Jun/22	Var. Set/22 x Set/21
MRV&Co					
Cientes	4.676	4.573	4.073	2,3% ↑	14,8% ↑
Ajuste a valor presente	(126)	(92)	(50)	37,0% ↑	149,9% ↑
Provisão para risco de crédito	(393)	(381)	(304)	3,1% ↑	29,3% ↑
Cientes por Incorporação de Imóveis	4.158	4.100	3.719	1,4% ↑	11,8% ↑
Circulante	2.529	2.494	2.149	1,4% ↑	17,7% ↑
Não circulante	1.629	1.607	1.570	1,4% ↑	3,7% ↑

Carteira MRV (R\$ milhões)	Set/22	Jun/22	Set/21	Var.set/22 x Jun/22	Var.set/22 x Set/21
Após entrega de chaves	1.519	1.409	1.105	7,8% ↑	37,5% ↑
Antes da entrega de chaves	1.483	1.434	1.374	3,4% ↑	7,9% ↑
Total	3.002	2.843	2.479	5,6% ↑	21,1% ↑

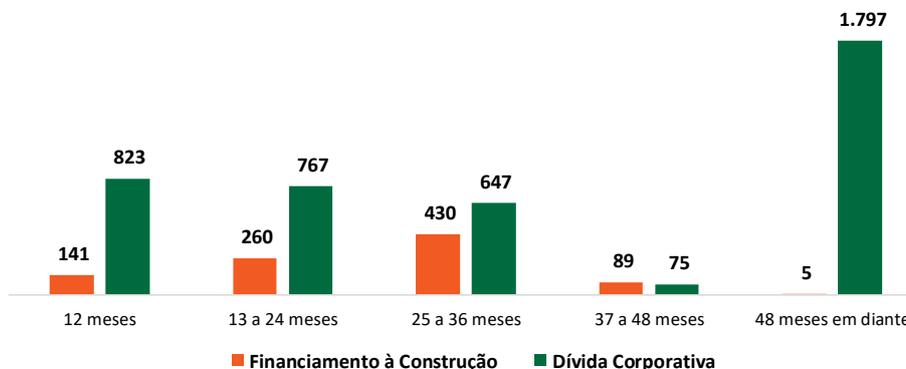
ENDIVIDAMENTO – MRV&Co

Dívida Líquida

Dívida Líquida (R\$ milhões)	set/22 (Reapresentado)	jun/22 (Reapresentado)	set/21	Var. Set/22 x Jun/22	Var. Set/22 x Set/21
MRV&Co					
Dívida Total	7.264	6.451	5.305	12,6% ↑	36,9% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(3.204)	(3.725)	(2.814)	14,0% ↓	13,8% ↑
(+/-) Instrumentos Financeiros Derivativos	48	247	58	80,4% ↓	16,5% ↓
Dívida Líquida	4.109	2.974	2.549	38,2% ↑	61,2% ↑
Dívida Bruta (ex-financiamento à construção)	5.262	5.343	4.058	1,5% ↓	29,7% ↑
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção)	2.106	1.865	1.302	12,9% ↑	61,8% ↑
Total do Patrimônio Líquido	6.955	6.885	6.374	1,0% ↑	9,1% ↑
Dívida Líquida / PL Total	59,1%	43,2%	40,0%	15,9 p.p. ↑	19,1 p.p. ↑
EBITDA 12 meses	1.189	1.539	1.220	22,7% ↓	2,6% ↓
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	3,46x	1,93x	2,09x	78,9% ↑	65,5% ↑
Operação Brasil					
Dívida Total	4.985	4.555	3.671	9,4% ↑	35,8% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(2.674)	(2.653)	(2.292)	0,8% ↑	16,7% ↑
(+/-) Instrumentos Financeiros Derivativos	48	256	53	81,1% ↓	8,7% ↓
Dívida Líquida	2.360	2.158	1.433	9,3% ↑	64,7% ↑
Dívida Bruta (ex-financiamento à construção)	4.011	4.060	3.300	1,2% ↓	21,5% ↑
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção)	1.385	1.663	1.062	16,7% ↓	30,4% ↑
Dívida Líquida (ex-carteira não vendida)	(284)	(440)	(1.650)	35,4% ↓	82,8% ↓
Total do Patrimônio Líquido	5.316	5.257	5.639	1,1% ↑	5,7% ↓
Dívida Líquida / PL Total	44,4%	41,1%	25,4%	3,3 p.p. ↑	19,0 p.p. ↑
EBITDA 12 meses	504	644	886	21,7% ↓	43,1% ↓
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	4,68x	3,35x	1,62x	39,7% ↑	189,6% ↑
Operação US					
Dívida Total	2.279	1.896	1.634	20,2% ↑	39,5% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(530)	(1.072)	(523)	50,6% ↓	1,4% ↑
(+/-) Instrumentos Financeiros Derivativos	-	(9)	5	100,0% ↓	100,0% ↓
Dívida Líquida	1.749	816	1.116	114,5% ↑	56,7% ↑
Dívida Bruta (ex-financiamento à construção)	1.251	1.283	758	2,5% ↓	65,1% ↑
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção)	721	202	240	256,8% ↑	200,5% ↑
Total do Patrimônio Líquido	1.640	1.627	735	0,7% ↑	123,2% ↑
Dívida Líquida / PL Total	106,7%	50,1%	151,9%	56,6 p.p. ↑	45,2 p.p. ↓
EBITDA 12 meses	685	895	334	23,5% ↓	104,9% ↑
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	2,55x	0,91x	3,34x	180,3% ↑	23,5% ↓

Detalhamento da Dívida

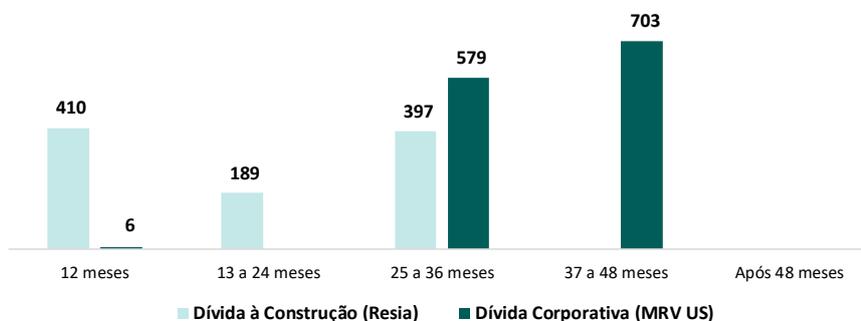
Cronograma Vencimento da Dívida em Moeda Nacional - R\$ milhões



*Não considera os custos de captação

Dívida em Moeda Nacional (em R\$ milhões)	Saldo Devedor set/22	Saldo Devedor / Total (%)	Custo Médio
Dívida Corporativa	4.060	81,5%	CDI + 1,38%
Financiamento à Construção (FGTS)	339	6,8%	TR + 8,33%
Financiamento à Construção (SBPE)	586	11,8%	CDI + 2,21%
Total	4.984	100,0%	15,02%

Cronograma de Vencimento da Dívida em Moeda Estrangeira - R\$ milhões



*Não considera os custos de captação

Dívida em Moeda Estrangeira	Taxa Contratada (a.a.)	Saldo Devedor em US\$ mil - Set/22	Saldo Devedor Convertido em R\$ mil -Set/22
Financiamento à Construção (Análogo ao SFH)	LIBOR 1M + 2,00% a 2,75%; SOFR 1M + 2,35% a 3,50%; Pré 8,65% e BSBY 1M + 2,35%	184	996
Dívida Corporativa	Pré-fixada 2,50% a 5,94%	238	1.287
Custo de Captação		(1)	(4)
Total		422	2.279



Risco Corporativo e Covenants

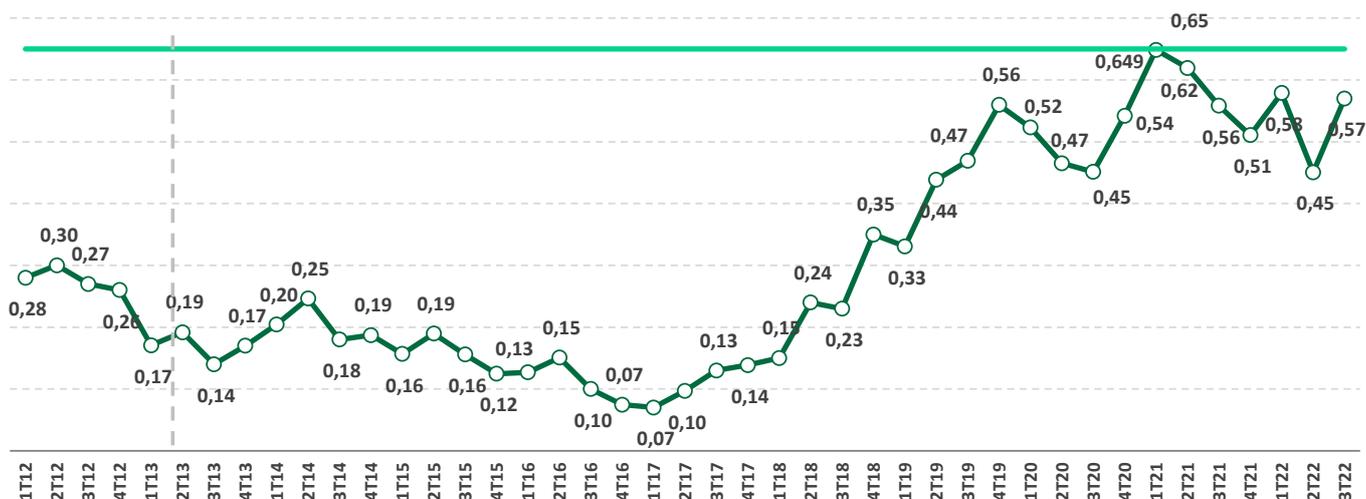
S&P Global
Ratings

brAAA

FitchRatings

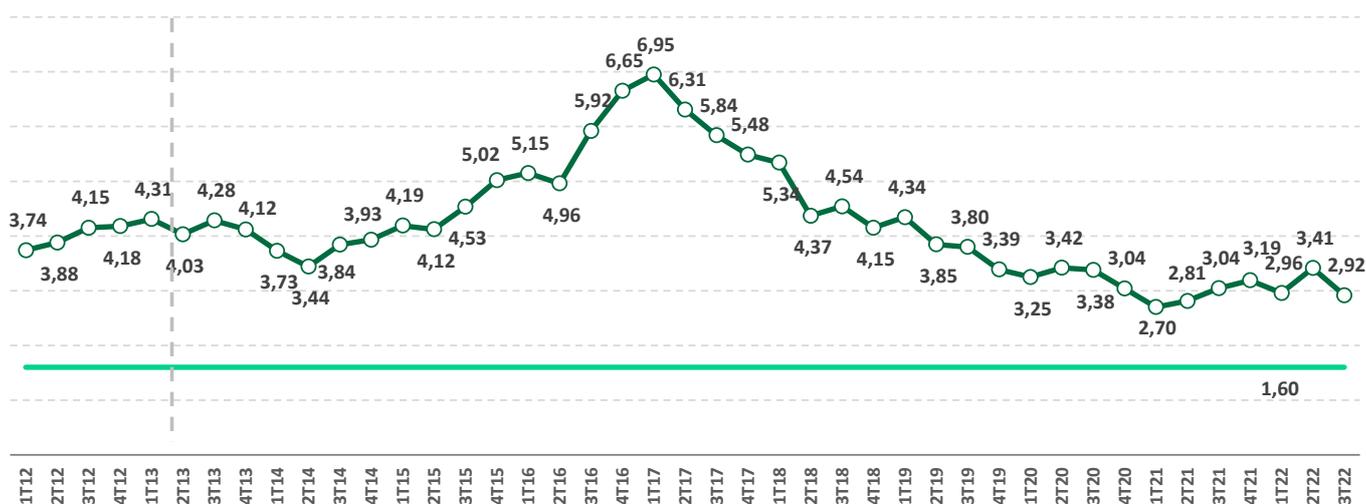
brAA-

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 e II, a seguir, referem-se ao resultado e ao fluxo de caixa da operação MRV&Co consolidada. Os valores são apresentados em R\$ milhões.

O anexo III, 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]

Resultado MRV&Co - valores em R\$ mil	3T22 (Reapresentado)					2T22 (Reapresentado)				
	MRV (Incor. Imob.)	Urba (Loteamento)	Luggo (Locação)	Resia (MRV US) (Locação EUA)	Consolidado MRV&Co	MRV (Incor. Imob.)	Urba (Loteamento)	Luggo (Locação)	Resia (MRV US) (Locação EUA)	Consolidado MRV&Co
Receita operacional líquida	1.636.070	51.414	484	6.891	1.694.859	1.559.042	35.939	295	6.364	1.601.640
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(1.327.288)	(36.025)	(427)	(3.408)	(1.367.148)	(1.263.638)	(21.584)	(242)	(5.151)	(1.290.615)
Lucro bruto	308.782	15.389	57	3.483	327.711	295.403	14.356	53	1.213	311.025
<i>Margem Bruta</i>	18,9%	29,9%	11,8%	50,5%	19,3%	18,9%	39,9%	18,0%	19,1%	19,4%
<i>Margem Bruta ex-juros</i>	23,2%	31,5%	11,8%	50,5%	23,5%	22,5%	41,6%	18,0%	19,1%	23,0%
Receitas (despesas) operacionais	(322.331)	(13.959)	(7.121)	(69.124)	(412.535)	(321.739)	(11.005)	25.652	337.844	30.752
Despesas Comerciais	(156.168)	(6.580)	(1.726)	(41)	(164.515)	(155.999)	(4.658)	(1.237)	(192)	(162.086)
Despesas Comerciais /ROL	9,5%	12,8%	356,6%	0,6%	9,7%	10,0%	13,0%	419,3%	3,0%	10,1%
Despesas Gerais e Administrativas	(99.876)	(10.141)	(1.019)	(65.141)	(176.177)	(98.403)	(10.440)	(948)	(3.703)	(113.494)
G&A / ROL	6,1%	19,7%	210,5%	945,3%	10,4%	6,3%	29,0%	321,4%	58,2%	7,1%
Outras receitas (despesas) operacionais	(32.425)	(381)	(4.376)	(3.942)	(41.124)	(35.118)	(636)	27.837	341.739	333.822
Resultado de equivalência patrimonial	(33.862)	3.143	-	-	(30.719)	(32.219)	4.729	-	-	(27.490)
Resultado operacional antes do result. fin.	(13.549)	1.430	(7.064)	(65.641)	(84.824)	(26.336)	3.351	25.705	339.057	341.777
Resultado financeiro	116.193	949	35	(3.292)	113.885	(132.614)	2.472	1.020	1.884	(127.238)
Despesas Financeiras	32.749	(3.684)	(76)	(8.096)	20.893	(226.243)	(4.518)	(95)	1.864	(228.992)
Receitas Financeiras	57.204	4.160	111	4.804	66.279	59.606	4.469	1.115	20	65.210
Receitas Financeiras provenientes dos clientes	26.239	474	-	-	26.713	34.023	2.521	-	-	36.544
Resultado antes do IR e CS	102.646	2.379	(7.029)	(68.933)	29.063	(158.950)	5.823	26.725	340.941	214.539
Imposto de renda e contribuição social	(32.266)	(3.158)	(14)	14.391	(21.047)	(33.276)	(2.358)	26	(92.583)	(128.191)
Resultado Líquido do Período	70.380	(779)	(7.043)	(54.542)	8.016	(192.226)	3.465	26.751	248.358	86.348
Lucro atribuível a participações não controladoras	9.007	742	-	(4.024)	5.725	9.855	15	-	18.941	28.811
Resultado Líquido dos Acionistas da Controladora	61.370	(1.521)	(7.043)	(50.518)	2.291	(202.081)	3.450	26.751	229.417	57.537
<i>Margem Líquida</i>	3,8%	-3,0%	-1455,2%	-733,1%	0,1%	-13,0%	9,6%	9068,1%	3604,9%	3,6%

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

Resultado MRV&Co - valores em R\$ mil	9M22 (Reapresentado)					9M21 (Reapresentado)				
	MRV (Incor. Imob.)	Urba (Loteamento)	Luggo (Locação)	Resia (MRV US) (Locação EUA)	Consolidado MRV&Co	MRV (Incor. Imob.)	Urba (Loteamento)	Luggo (Locação)	Resia (MRV US) (Locação EUA)	Consolidado MRV&Co
Receita operacional líquida	4.835.773	119.751	1.051	15.025	4.971.600	5.073.528	83.771	638	56.595	5.214.533
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(3.913.533)	(77.112)	(843)	(9.700)	(4.001.188)	(3.737.777)	(44.573)	(368)	(36.980)	(3.819.697)
Lucro bruto	922.239	42.640	208	5.325	970.412	1.335.752	39.199	270	19.615	1.394.835
<i>Margem Bruta</i>	19,1%	35,6%	19,8%	35,4%	19,5%	26,3%	46,8%	42,3%	34,7%	26,7%
<i>Margem Bruta ex-juros</i>	22,7%	37,4%	19,8%	35,4%	23,1%	28,4%	48,7%	42,3%	34,8%	28,8%
Receitas (despesas) operacionais	(924.177)	(35.321)	16.325	345.805	(597.368)	(876.411)	(24.856)	(3.705)	198.634	(706.338)
Despesas Comerciais	(464.939)	(15.516)	(4.266)	(302)	(485.023)	(459.928)	(11.188)	(1.382)	(975)	(473.473)
Despesas Comerciais /ROL	9,6%	13,0%	405,9%	2,0%	9,8%	9,1%	13,4%	216,6%	1,7%	9,1%
Despesas Gerais e Administrativas	(293.987)	(28.544)	(2.708)	(101.575)	(426.814)	(287.188)	(17.342)	(1.617)	(53.102)	(359.249)
G&A / ROL	6,1%	23,8%	257,7%	676,0%	8,6%	5,7%	20,7%	253,4%	93,8%	6,9%
Outras receitas (despesas) operacionais	(78.021)	(1.466)	23.299	447.682	391.494	(87.336)	(3.221)	(706)	252.711	161.448
Resultado de equivalência patrimonial	(87.230)	10.205	-	-	(77.025)	(41.958)	6.895	-	-	(35.063)
Resultado operacional antes do result. fin.	(1.938)	7.319	16.533	351.130	373.044	459.341	14.343	(3.435)	218.249	688.498
Resultado financeiro	14.426	(12.064)	1.019	4.756	8.137	24.326	1.902	(62)	(9.271)	16.895
Despesas Financeiras	(236.025)	(25.242)	(210)	(86)	(261.563)	(149.905)	(3.249)	(78)	(19.025)	(172.257)
Receitas Financeiras	167.999	9.381	1.229	4.842	183.451	83.598	1.419	16	9.754	94.786
Receitas Financeiras provenientes dos clientes	82.451	3.798	-	-	86.249	90.633	3.733	-	-	94.366
Resultado antes do IR e CS	12.488	(4.745)	17.552	355.886	381.181	483.667	16.245	(3.497)	208.978	705.393
Imposto de renda e contribuição social	(100.599)	(6.746)	(15)	(96.120)	(203.480)	(98.856)	(3.151)	(2)	(36.916)	(138.925)
Resultado Líquido do Período	(88.111)	(11.491)	17.537	259.766	177.701	384.811	13.094	(3.499)	172.062	566.468
Lucro atribuível a participações não controladoras	20.386	757	-	20.314	41.457	46.491	-	-	15.129	61.620
Resultado Líquido dos Acionistas da Controladora	(108.497)	(12.249)	17.537	239.452	136.244	338.320	13.094	(3.499)	156.933	504.848
<i>Margem Líquida</i>	-2,2%	-10,2%	1668,6%	1593,7%	2,7%	6,7%	15,6%	-548,4%	277,3%	9,7%

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

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

Consolidado (R\$ milhões)	3T22 (Reapresentado)	2T22 (Reapresentado)	3T21	Var. 3T22 x 2T22	Var. 3T22 x 3T21	9M22 (Reapresentado)	9M21	Var. 9M22 x 9M21
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS								
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	8	86	194	90,7% ↓	95,9% ↓	178	566	68,6% ↓
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa aplicado nas atividades operacionais	53	(104)	16	-	239,6% ↑	55	224	75,6% ↓
(Aumento) redução nos ativos operacionais	(309)	341	(209)	-	48,1% ↓	(599)	(784)	23,5% ↓
Aumento (redução) nos passivos operacionais	(117)	(112)	182	4,8% ↓	-	535	426	25,5% ↑
Juros pagos durante o exercício	(209)	(112)	(108)	86,8% ↓	94,3% ↓	(454)	(231)	96,7% ↓
Imposto de renda e contribuição social pagos durante o exercício	(164)	(34)	(32)	380,8% ↓	412,1% ↓	(230)	(99)	133,2% ↓
Realização de manutenção de imóveis	(29)	(31)	(32)	4,9% ↑	7,1% ↑	(89)	(102)	12,8% ↑
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(45)	(47)	(42)	4,7% ↑	7,2% ↓	(131)	(109)	20,1% ↓
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	(365)	212	(30)	-	1123,3% ↓	(736)	(108)	168,5% ↓
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO								
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	(163)	(586)	11	72,2% ↑	-	(554)	67	-
Adiantamentos a empresas ligadas	(10)	(20)	(26)	48,2% ↑	59,9% ↑	(39)	(90)	57,0% ↑
Recebimento de empresas ligadas	11	26	17	58,4% ↓	35,5% ↓	41	86	52,1% ↓
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	0	(3)	10	-	99,5% ↓	(3)	37	-
Pagamento por aquisição de controlada / participação societária	(2)	(43)	(1)	96,3% ↑	27,9% ↓	(49)	(36)	34,0% ↓
Recebimento pela venda de controladas	17	1.150	644	98,5% ↓	97,3% ↓	1.432	862	66,1% ↑
Aquisições / adições de propriedades para investimento	(743)	(681)	(537)	9,0% ↓	38,2% ↓	(2.286)	(1.139)	100,8% ↓
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(62)	(125)	(44)	50,6% ↑	40,1% ↓	(278)	(130)	113,0% ↓
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento	(951)	(282)	74	237,5% ↓	-	(1.735)	(343)	405,9% ↓
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO								
Recebimento pela emissão de ações	-	-	-	-	-	0	6	95,9% ↓
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas	15	(9)	21	-	30,5% ↓	10	38	72,8% ↓
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures	1.485	789	794	88,2% ↑	87,0% ↑	4.223	2.123	98,9% ↑
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(726)	(807)	(808)	10,0% ↑	10,1% ↑	(2.404)	(1.341)	79,3% ↓
Valores pagos de passivo de cessão	(30)	(35)	-	11,8% ↑	-	(107)	-	-
Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)	101	346	-	70,9% ↓	-	447	-	-
Recebimentos de instrumentos financeiros derivativos	(48)	(10)	16	377,7% ↓	-	(39)	22	-
Transações de capital	(13)	6	2	-	-	(5)	10	-
Dividendos pagos	(96)	(3)	-	3053,6% ↓	-	(99)	(232)	57,5% ↑
Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores, líquido	(36)	127	(37)	-	2,2% ↑	179	(66)	-
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento	652	405	(11)	60,9% ↑	-	2.206	560	214,2% ↑
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	9	80	32	88,9% ↓	72,3% ↓	24	17	40,6% ↑
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(756)	70	65	-	-	(240)	127	-
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA								
No início do período	1.463	1.393	1.142	0,0% ↑	22,0% ↑	948	1.081	12,3% ↓
No fim do período	708	1.463	1.207	0,0% ↑	21,2% ↑	708	1.207	41,4% ↓

ANEXO III – Demonstrativos Financeiros – MRV US

Balço Patrimonial - MRV US

ATIVO (US\$ Milhares)	30/09/2022	30/06/2022	30/09/2021	Var. Set/22 x Jun/22	Var. Set/22 x Set/21
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	89.261	196.897	88.056	54,7% ↓	1,4% ↑
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	8.742	7.816	8.031	11,8% ↑	8,9% ↑
Clientes por prestação de serviços	353	213	472	65,7% ↑	25,2% ↓
Tributos Correntes a Recuperar	11.000	-	-	-	-
Despesas antecipadas	2.457	2.509	1.036	2,1% ↓	137,2% ↑
Outros ativos	30.233	9.788	5.825	208,9% ↑	419,0% ↑
Total do ativo circulante	142.046	217.223	103.420	34,6% ↓	37,3% ↑
PPIs - Ativos não circulantes mantidos para venda	86.152	91.502	76.725	5,8% ↓	12,3% ↑
NÃO CIRCULANTE					
Instrumentos financeiros derivativos	1.929	1.625	-	18,7% ↑	-
Outros ativos não circulantes	16.078	16.223	4.817	0,9% ↓	233,8% ↑
Participações em investidas	372	372	372	0,0% ↑	0,0% ↑
Propriedades para Investimento	606.596	465.789	280.392	30,2% ↑	116,3% ↑
Imobilizado	20.782	17.413	11.818	19,3% ↑	75,9% ↑
Intangível	1.530	1.432	2.313	6,8% ↑	33,9% ↓
Total do ativo não circulante	647.287	502.854	299.712	28,7% ↑	116,0% ↑
TOTAL DO ATIVO	875.485	811.579	479.857	7,9% ↑	82,4% ↑
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (US\$ Milhares)	30/09/2022	30/06/2022	30/09/2021	Var. Set/22 x Jun/22	Var. Set/22 x Set/21
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	69.725	47.097	25.045	48,0% ↑	178,4% ↑
Empréstimos, financiamentos e debêntures	11.027	14.204	69.120	22,4% ↓	84,0% ↓
Obrigações sociais e trabalhistas	4.490	1.309	1.309	243,0% ↑	243,0% ↑
Obrigações fiscais	18.063	30.078	5.992	39,9% ↓	201,5% ↑
Outras contas a pagar	9.439	11.446	10.147	17,5% ↓	7,0% ↓
Total do passivo circulante	112.744	104.134	111.613	8,3% ↑	1,0% ↑
Empréstimos e financiamentos - ANC mantidos para venda	65.582	48.163	64.865	36,2% ↑	1,1% ↑
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	915	-	100,0% ↓
Empréstimos, financiamentos e debêntures	344.919	299.662	166.340	15,1% ↑	107,4% ↑
Impostos diferidos passivos	2.670	6.795	-	60,7% ↓	-
Outras contas a pagar	46.326	42.120	1.053	10,0% ↑	4299,4% ↑
Total do passivo não circulante	393.915	348.577	168.308	13,0% ↑	134,0% ↑
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	213.107	217.610	118.066	2,1% ↓	80,5% ↑
Participações não controladoras	90.137	93.095	17.005	3,2% ↓	430,1% ↑
Total do Patrimônio Líquido	303.244	310.705	135.071	2,4% ↓	124,5% ↑
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	875.485	811.579	479.857	7,9% ↑	82,4% ↑

Demonstração do Resultado - MRV US

em US\$ milhares	3T22	2T22	3T21	Var. 3T22 x 2T22	Var. 3T22 x 3T21	9M22	9M21	Var. 9M22 x 9M21
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	1.314	1.286	4.722	2,1% ↑	72,2% ↓	2.907	10.528	72,4% ↓
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(648)	(1.034)	(2.434)	37,4% ↓	73,4% ↓	(1.888)	(6.830)	72,4% ↓
LUCRO BRUTO	666	252	2.287	164,1% ↑	70,9% ↓	1.019	3.698	72,5% ↓
<i>Margem Bruta</i>	<i>50,7%</i>	<i>19,6%</i>	<i>48,4%</i>	<i>31,1 p.p. ↑</i>	<i>2,3 p.p. ↑</i>	<i>35,0%</i>	<i>35,1%</i>	<i>0,1 p.p. ↓</i>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS								
Despesas comerciais	(8)	(39)	(25)	79,8% ↓	68,9% ↓	(60)	(179)	66,6% ↓
Despesas gerais e administrativas	(12.408)	(677)	(4.235)	1732,1% ↑	193,0% ↑	(19.339)	(9.991)	93,6% ↑
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(727)	67.511	31.171	-	-	88.898	48.618	82,9% ↑
Resultado de Equivalência Patrimonial	-	-	-	-	-	-	-	-
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	(12.477)	67.047	29.198	118,6% ↓	-	70.518	42.146	67,3% ↑
RESULTADO FINANCEIRO								
Despesas financeiras	(1.543)	369	(1.525)	518,4% ↓	1,2% ↑	65	(3.532)	101,8% ↓
Receitas financeiras	929	4	351	22648,6% ↑	164,8% ↑	937	1.770	47,1% ↓
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(13.090)	67.420	28.024	-	-	71.520	40.384	77,1% ↑
Imposto de renda e contribuição social	2.748	(18.282)	(6.992)	115,0% ↓	139,3% ↓	(19.142)	(6.992)	173,8% ↑
LUCRO DO PERÍODO	(10.342)	49.138	21.032	-	-	52.378	33.392	56,9% ↑
LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS	(764)	3.744	2.039	-	-	4.089	2.924	39,8% ↑
LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA CONTROLADORA	(9.579)	45.394	18.994	-	-	48.289	30.468	58,5% ↑
<i>Margem líquida</i>	<i>-729,1%</i>	<i>3529,1%</i>	<i>402,3%</i>	<i>4258,2 p.p. ↓</i>	<i>-</i>	<i>1661,2%</i>	<i>289,4%</i>	<i>1371,8 p.p. ↑</i>

Valuation Resia (NAV)

A metodologia utilizada avalia, individualmente, cada um dos empreendimentos, conforme a sua condição, como descrito abaixo:

- **Empreendimentos em operação e vendidos:** (NOI / Cap Rate) - Dívida.
 - NOI considera Vacância, Aluguel e OPEX da data da avaliação;
 - Cap Rate deve ser baseado em negócios reais e materiais públicos na data da avaliação.
- **Empreendimentos em locação e construção:** (Fluxo de Caixa Descontado do NOI esperado na data da avaliação) – (Custo restante da construção).
- **Terrenos:**
 - **Recentemente adquiridos:** Valor contábil;
 - **Se licenciados e com autorização de construção:** Avaliação a valor de mercado.

Glossário

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 de 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).

Resia - incorporadora baseada nos Estados Unidos, controlada pela MRV (<https://www.liveresia.com/>).

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 – Ernst & Young Auditores Independentes (“EY”) – não prestaram durante os primeiros nove meses de 2022 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 43 anos de atuação, presente em 163 cidades, em 22 estados brasileiros, incluindo o Distrito Federal. Desde o início de 2020 a Companhia atua também nos Estados Unidos por meio da Resia, com presença em 22 cidades. A MRV integra o Novo Mercado da B3 e é negociada com o código MRVE3 e compõe dentre outras a carteira teórica IBOV.