

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	8
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	9

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	11
DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	12
Demonstração de Valor Adicionado	13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
Balanço Patrimonial Passivo	16
Demonstração do Resultado	18
Demonstração do Resultado Abrangente	20
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	21

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	23
DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	24
Demonstração de Valor Adicionado	25

Comentário do Desempenho	26
--------------------------	----

Notas Explicativas	67
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	115
---	-----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Com Ressalva	116
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	118
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	119

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	482.875
Preferenciais	0
Total	482.875
Em Tesouraria	
Ordinárias	1
Preferenciais	0
Total	1

#Error

#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	14.560.374	14.027.426
1.01	Ativo Circulante	5.129.392	5.388.838
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	277.661	485.346
1.01.01.01	Caixa e Bancos	275.861	480.010
1.01.01.02	Aplicações Financeiras de Curto Prazo	1.800	5.336
1.01.03	Contas a Receber	1.159.746	1.041.560
1.01.03.01	Clientes	1.159.746	1.041.560
1.01.03.01.01	Clientes por Incorporação de Imóveis	1.158.490	1.040.242
1.01.03.01.02	Clientes por Prestação de Serviços	1.256	1.318
1.01.04	Estoques	2.421.309	2.270.677
1.01.04.01	Imóveis em Construção	1.524.785	1.378.608
1.01.04.02	Imóveis Concluídos	56.436	53.230
1.01.04.03	Estoques de Terrenos	796.434	794.232
1.01.04.04	Adiantamento de Fornecedores	43.457	44.485
1.01.04.05	Estoques de Materiais	197	122
1.01.06	Tributos a Recuperar	70.278	53.986
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	70.278	53.986
1.01.07	Despesas Antecipadas	41.531	52.918
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.158.867	1.484.351
1.01.08.03	Outros	1.158.867	1.484.351
1.01.08.03.02	Outros Ativos	118.586	119.351
1.01.08.03.03	Títulos e Valores Mobiliários	1.018.726	1.365.000
1.01.08.03.04	Instrumentos Financeiros Derivativos	21.555	0
1.02	Ativo Não Circulante	9.430.982	8.638.588
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	5.856.756	5.527.172
1.02.01.04	Contas a Receber	775.553	817.674
1.02.01.04.01	Clientes	775.553	817.674
1.02.01.05	Estoques	3.603.643	3.665.977
1.02.01.05.01	Estoques de Terrenos	3.603.643	3.665.977
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	25.994	29.170
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	985.483	822.810
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	985.483	822.810
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	466.083	191.541
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais e Outros	197.159	110.544
1.02.01.10.04	Instrumentos Financeiros Derivativos	28.023	66.754
1.02.01.10.05	Títulos e Valores Mobiliários	240.901	14.243
1.02.02	Investimentos	2.919.031	2.468.487
1.02.02.01	Participações Societárias	2.579.358	2.295.412
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.383.097	2.174.410
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	196.261	121.002
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	339.673	173.075
1.02.02.02.01	Propriedades Para Investimento	339.673	173.075
1.02.03	Imobilizado	492.813	494.158
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	478.000	478.464
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	14.813	15.694

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1.02.04	Intangível	162.382	148.771
1.02.04.01	Intangíveis	162.382	148.771
1.02.04.01.02	Intangíveis	126.121	93.466
1.02.04.01.03	Intangíveis em Desenvolvimento	36.261	55.305

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	14.560.374	14.027.426
2.01	Passivo Circulante	2.370.921	2.465.568
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	108.077	86.611
2.01.01.01	Obrigações Sociais	9.752	10.206
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	98.325	76.405
2.01.02	Fornecedores	385.681	297.181
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	385.681	297.181
2.01.03	Obrigações Fiscais	64.670	66.079
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	59.843	62.673
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	5.608	8.087
2.01.03.01.02	Outros Impostos Federais	54.235	54.586
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	4.827	3.406
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	546.766	554.243
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	197.081	205.212
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	197.081	205.212
2.01.04.02	Debêntures	349.685	349.031
2.01.05	Outras Obrigações	1.244.310	1.441.721
2.01.05.02	Outros	1.244.310	1.441.721
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	78.395	130.658
2.01.05.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	740.638	848.854
2.01.05.02.05	Adiantamentos de Clientes	149.466	170.826
2.01.05.02.06	Outros Valores a Pagar	43.453	92.449
2.01.05.02.07	Tributos Diferidos	39.245	35.253
2.01.05.02.08	Contas a Pagar por Aquisição de Investimentos	13.066	0
2.01.05.02.10	Passivo a Descoberto - Investimentos	180.047	163.681
2.01.06	Provisões	21.417	19.733
2.01.06.02	Outras Provisões	21.417	19.733
2.01.06.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	21.417	19.733
2.02	Passivo Não Circulante	6.195.604	5.888.527
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.780.211	2.685.392
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.173.826	761.030
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.173.826	761.030
2.02.01.02	Debêntures	1.606.385	1.924.362
2.02.02	Outras Obrigações	3.237.313	3.028.842
2.02.02.02	Outros	3.237.313	3.028.842
2.02.02.02.03	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	2.789.381	2.646.694
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	184.409	251.504
2.02.02.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Investimentos	13.036	0
2.02.02.02.06	Outras Contas a pagar	147.847	130.644
2.02.02.02.07	Instrumentos Financeiros Derivativos	102.640	0
2.02.03	Tributos Diferidos	29.214	31.504
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	29.214	31.504
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	13.971	15.025
2.02.03.01.02	PIS e COFINS Diferidos	15.243	16.479
2.02.04	Provisões	148.866	142.789

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	62.964	71.706
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	0	36
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	36.025	41.048
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	26.762	30.567
2.02.04.01.06	Provisões Ambientais	0	55
2.02.04.01.07	Provisões diversas	177	0
2.02.04.02	Outras Provisões	85.902	71.083
2.02.04.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	85.902	71.083
2.03	Patrimônio Líquido	5.993.849	5.673.331
2.03.01	Capital Social Realizado	4.615.171	4.609.424
2.03.02	Reservas de Capital	73.114	59.502
2.03.02.04	Opções Outorgadas	99.423	85.811
2.03.02.07	Gastos com emissão de ações	-26.309	-26.309
2.03.04	Reservas de Lucros	741.016	920.796
2.03.04.01	Reserva Legal	62.019	62.019
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	679.385	781.502
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	78.395
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-388	-1.120
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	504.849	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	59.699	83.609
2.03.06.01	Ajuste Acumulados de Conversão	104.535	74.943
2.03.06.02	Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa	-44.836	8.666

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	931.549	2.793.544	990.669	2.737.807
3.01.01	Receita Operacional Líquida	931.549	2.793.544	990.669	2.737.807
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-715.532	-2.106.695	-703.361	-1.947.784
3.02.01	Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	-715.532	-2.106.695	-703.361	-1.947.784
3.03	Resultado Bruto	216.017	686.849	287.308	790.023
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	12.779	-115.522	-132.866	-407.600
3.04.01	Despesas com Vendas	-111.346	-311.306	-111.474	-308.510
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-93.297	-280.602	-91.871	-264.435
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	6.164	13.397	4.205	7.562
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-27.049	-74.415	-28.923	-80.574
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	238.307	537.404	95.197	238.357
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	228.796	571.327	154.442	382.423
3.06	Resultado Financeiro	-46.113	-13.924	6.445	28.082
3.06.01	Receitas Financeiras	42.600	112.431	22.902	67.245
3.06.01.01	Receitas Financeiras	29.348	65.115	14.632	39.123
3.06.01.02	Receitas Financeiras Provenientes dos Clientes por Incorporação de Imóveis	13.252	47.316	8.270	28.122
3.06.02	Despesas Financeiras	-88.713	-126.355	-16.457	-39.163
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	182.683	557.403	160.887	410.505
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-17.522	-52.554	-20.303	-56.403
3.08.01	Corrente	-19.161	-51.688	-19.366	-48.120
3.08.02	Diferido	1.639	-866	-937	-8.283
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	165.161	504.849	140.584	354.102
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	165.161	504.849	140.584	354.102
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,34181	1,04489	0,2917	0,74107
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.99.02.01	ON	0,34116	1,04078	0,28988	0,73709

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	165.161	504.849	140.584	354.102
4.02	Outros Resultados Abrangentes	20.712	-23.910	6.331	98.796
4.02.01	Ajustes de Conversão de Moeda	45.233	29.592	11.277	104.624
4.02.02	Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa	-24.521	-53.502	-4.946	-5.828
4.03	Resultado Abrangente do Período	185.873	480.939	146.915	452.898

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2021 à 30/09/2021	Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-234.288	137.587
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	268.031	399.691
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	504.849	354.102
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	71.596	55.482
6.01.01.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	13.162	6.886
6.01.01.04	Baixa na Venda de Imobilizado	5.727	525
6.01.01.05	Resultados Financeiros	-27.125	-10.163
6.01.01.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-537.404	-238.357
6.01.01.08	Provisão para Manutenção de Imóveis	41.129	37.157
6.01.01.09	Provisões para riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	56.972	62.318
6.01.01.10	Provisões para Risco de Crédito	28.906	58.324
6.01.01.11	Amortização de Despesas Antecipadas	64.424	64.710
6.01.01.13	Resultado com Instrumento Financeiro Derivativo	44.093	-8.488
6.01.01.14	IRPJ e CSLL Diferidos	866	8.283
6.01.01.15	PIS e COFINS Diferidos	836	8.912
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-166.626	50.882
6.01.02.01	(Aumento) Redução de Clientes por Incorporação de Imóveis	-74.346	-471.550
6.01.02.02	(Aumento) Redução de Imóveis a Comercializar	-159.106	370.179
6.01.02.03	(Aumento) Redução de Despesas Antecipadas	-49.861	-77.254
6.01.02.04	(Aumento) Redução de Outros Ativos	-67.013	40.567
6.01.02.05	Aumento (Redução) de Fornecedores	88.500	87.538
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Obrigações Sociais e Trabalhistas	21.466	32.783
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Impostos, Taxas e Contribuições	50.614	44.298
6.01.02.08	Aumento (Redução) de Adiantamentos de Clientes	59.925	29.046
6.01.02.09	Aumento (Redução) de Outros Passivos	-36.805	-4.725
6.01.03	Outros	-335.693	-312.986
6.01.03.01	Juros Pagos	-152.695	-161.960
6.01.03.02	IRPJ e CSLL Pagos	-52.424	-40.287
6.01.03.03	Realização de Manutenção de Imóveis	-56.511	-41.638
6.01.03.04	Valores pagos por Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	-74.063	-69.101
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	195.103	-405.147
6.02.01	Aumento em Títulos e Valores Mobiliários	-2.929.089	-2.760.937
6.02.02	Redução em Títulos e Valores Mobiliários	3.101.039	2.228.190
6.02.03	Adiantamentos a Partes Relacionadas	-992.527	-766.905
6.02.04	Recebimento de Partes Relacionadas	831.112	738.350
6.02.05	(Adição) Redução em Investimentos	379.787	326.630
6.02.06	Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível	-89.761	-98.813
6.02.08	Pagamento por aquisição de participação em investidas	-32.607	0
6.02.09	Recebimento pela Venda de Investidas	4.973	4.419
6.02.10	Aquisição de Propriedades para Investimento	-77.824	-76.081
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-168.500	329.673
6.03.01	Recebimentos Líquidos pela Emissão de Ações	5.747	956
6.03.02	Valores (Pagos) Recebidos de Financiamentos com Empresas Ligadas	-34.751	-5.212

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.03.04	Valores recebidos de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	727.398	1.290.232
6.03.05	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-660.768	-960.403
6.03.07	Dividendos Pagos	-230.658	0
6.03.10	Recebimentos pelo Exercício de Opção de Ações	0	894
6.03.11	Transação de Capital	2.311	-878
6.03.12	Recebimentos (Pagamentos) de Instrumentos Financeiros Derivativos	22.221	4.084
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-207.685	62.113
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	485.346	403.876
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	277.661	465.989

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	SalDOS Iniciais	4.609.424	59.502	920.796	0	83.609	5.673.331
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	4.609.424	59.502	920.796	0	83.609	5.673.331
5.04	Transações de Capital com os Sócios	5.747	13.612	-179.780	0	0	-160.421
5.04.01	Aumentos de Capital	5.747	0	0	0	0	5.747
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	13.612	0	0	0	13.612
5.04.08	Transação de Capital	0	0	2.311	0	0	2.311
5.04.09	Dividendo Adicional Proposto	0	0	-78.395	0	0	-78.395
5.04.10	Reflexo de Exercício de Bônus em Controlada	0	0	807	0	0	807
5.04.11	Ajuste de Exercícios Anteriores em Controlada	0	0	-4.503	0	0	-4.503
5.04.12	Dividendos Extraordinários	0	0	-100.000	0	0	-100.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	504.849	-23.910	480.939
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	504.849	0	504.849
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-23.910	-23.910
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	29.592	29.592
5.05.02.06	Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa	0	0	0	0	-53.502	-53.502
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	SalDOS Finais	4.615.171	73.114	741.016	504.849	59.699	5.993.849

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	4.282.130	44.769	514.871	0	0	4.841.770
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.282.130	44.769	514.871	0	0	4.841.770
5.04	Transações de Capital com os Sócios	327.294	10.633	-16.406	0	0	321.521
5.04.01	Aumentos de Capital	956	0	0	0	0	956
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	6.967	0	0	0	6.967
5.04.08	Efeito de Incorporação da MDI	326.338	0	-5.609	0	0	320.729
5.04.09	Transferências de Ações em Tesouraria	0	2.772	-2.772	0	0	0
5.04.10	Ações em Tesouraria Alienadas para Beneficiários de Plano de Opções	0	761	0	0	0	761
5.04.11	Reflexo de Transferências de Ações em Tesouraria de Controlada	0	133	0	0	0	133
5.04.12	Transação de Capital	0	0	-9.538	0	0	-9.538
5.04.13	Reflexo de Retificação de Erro em Controlada	0	0	1.513	0	0	1.513
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	354.102	98.796	452.898
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	354.102	0	354.102
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	98.796	98.796
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	104.624	104.624
5.05.02.06	Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa	0	0	0	0	-5.828	-5.828
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	4.609.424	55.402	498.465	354.102	98.796	5.616.189

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	2.892.694	2.823.964
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.870.441	2.841.779
7.01.02	Outras Receitas	15.950	5.551
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	35.209	34.958
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	-28.906	-58.324
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.165.577	-1.969.136
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-2.165.577	-1.969.136
7.03	Valor Adicionado Bruto	727.117	854.828
7.04	Retenções	-71.596	-55.482
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-71.596	-55.482
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	655.521	799.346
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	660.329	318.283
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	537.404	238.357
7.06.02	Receitas Financeiras	122.925	79.926
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.315.850	1.117.629
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.315.850	1.117.629
7.08.01	Pessoal	314.287	285.730
7.08.01.01	Remuneração Direta	203.924	202.756
7.08.01.02	Benefícios	86.770	64.136
7.08.01.03	F.G.T.S.	23.593	18.838
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	293.160	281.177
7.08.02.01	Federais	200.041	187.242
7.08.02.02	Estaduais	766	712
7.08.02.03	Municipais	92.353	93.223
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	203.554	196.620
7.08.03.01	Juros	134.023	136.810
7.08.03.02	Aluguéis	69.531	59.810
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	504.849	354.102
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	504.849	354.102

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	19.667.969	18.062.015
1.01	Ativo Circulante	9.635.458	8.564.095
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.207.325	1.080.705
1.01.01.01	Caixa e Bancos	1.190.183	1.054.803
1.01.01.02	Aplicações Financeiras de Curto Prazo	17.142	25.902
1.01.03	Contas a Receber	2.151.652	1.843.822
1.01.03.01	Clientes	2.151.652	1.843.822
1.01.03.01.01	Clientes por Incorporação de Imóveis	2.148.665	1.840.376
1.01.03.01.02	Clientes por Prestação de Serviços	2.987	3.446
1.01.04	Estoques	4.203.214	3.741.278
1.01.04.01	Imóveis em Construção	2.875.579	2.429.656
1.01.04.02	Imóveis Concluídos	119.511	120.166
1.01.04.03	Estoques de Terrenos	1.125.873	1.109.308
1.01.04.04	Adiantamento de Fornecedores	81.696	81.797
1.01.04.05	Estoques de Materiais	555	351
1.01.06	Tributos a Recuperar	101.764	78.280
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	101.764	78.280
1.01.07	Despesas Antecipadas	83.663	100.980
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.887.840	1.719.030
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	417.338	0
1.01.08.03	Outros	1.470.502	1.719.030
1.01.08.03.02	Outros Ativos	130.896	119.386
1.01.08.03.03	Títulos e Valores Mobiliários	1.318.051	1.599.644
1.01.08.03.04	Instrumentos Financeiros Derivativos	21.555	0
1.02	Ativo Não Circulante	10.032.511	9.497.920
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	7.186.287	6.850.134
1.02.01.04	Contas a Receber	1.570.325	1.641.094
1.02.01.04.01	Clientes	1.570.325	1.641.094
1.02.01.05	Estoques	4.893.964	4.860.581
1.02.01.05.01	Estoques de Terrenos	4.893.964	4.860.581
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	45.569	50.405
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	65.597	60.123
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	65.597	60.123
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	610.832	237.931
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais e Outros	293.828	156.557
1.02.01.10.04	Instrumentos Financeiros Derivativos	28.075	67.090
1.02.01.10.05	Títulos e Valores Mobiliários	288.929	14.284
1.02.02	Investimentos	2.079.227	1.918.962
1.02.02.01	Participações Societárias	196.261	121.002
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	196.261	121.002
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	1.882.966	1.797.960
1.02.02.02.01	Propriedades para Investimento	1.882.966	1.797.960
1.02.03	Imobilizado	589.342	564.393
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	569.531	543.740
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	19.811	20.653

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1.02.04	Intangível	177.655	164.431
1.02.04.01	Intangíveis	177.655	164.431
1.02.04.01.02	Intangíveis	140.868	108.391
1.02.04.01.03	Intangíveis em Desenvolvimento	36.787	56.040

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	19.667.969	18.062.015
2.01	Passivo Circulante	4.438.443	3.615.810
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	215.997	142.155
2.01.01.01	Obrigações Sociais	20.922	17.545
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	195.075	124.610
2.01.02	Fornecedores	665.504	467.929
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	665.504	467.929
2.01.03	Obrigações Fiscais	123.741	90.477
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	116.726	84.567
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	46.789	14.333
2.01.03.01.02	Outros Impostos Federais	69.937	70.234
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	7.015	5.910
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	964.195	687.520
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	592.870	318.251
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	216.311	208.097
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	376.559	110.154
2.01.04.02	Debêntures	371.325	369.269
2.01.05	Outras Obrigações	2.073.515	2.186.082
2.01.05.02	Outros	2.073.515	2.186.082
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	78.395	131.986
2.01.05.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	954.149	1.189.205
2.01.05.02.05	Adiantamentos de Clientes	253.664	254.011
2.01.05.02.06	Outros Valores a Pagar	315.418	252.685
2.01.05.02.07	Tributos Diferidos	74.314	64.480
2.01.05.02.08	Contas a Pagar por Aquisição de Investimentos	19.730	6.135
2.01.05.02.09	Passivo a Descoberto - Investimentos	377.845	287.580
2.01.06	Provisões	42.664	41.647
2.01.06.02	Outras Provisões	42.664	41.647
2.01.06.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	42.664	41.647
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	352.827	0
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	352.827	0
2.02	Passivo Não Circulante	8.855.823	8.411.620
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	3.987.968	3.964.011
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	2.321.815	1.960.044
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.415.230	833.471
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	906.585	1.126.573
2.02.01.02	Debêntures	1.666.153	2.003.967
2.02.02	Outras Obrigações	4.563.669	4.154.479
2.02.02.02	Outros	4.563.669	4.154.479
2.02.02.02.03	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	3.944.435	3.624.906
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	329.678	360.645
2.02.02.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Investimentos	22.391	13.310
2.02.02.02.06	Outras Contas a pagar	159.548	141.909
2.02.02.02.07	Instrumentos Financeiros Derivativos	107.617	13.709

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2.02.03	Tributos Diferidos	63.783	66.734
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	63.783	66.734
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	30.544	31.859
2.02.03.01.02	PIS e COFINS Diferidos	33.239	34.875
2.02.04	Provisões	240.403	226.396
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	93.216	102.144
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	0	45
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	40.805	48.053
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	52.176	53.979
2.02.04.01.06	Provisões Ambientais	0	67
2.02.04.01.07	Outros	235	0
2.02.04.02	Outras Provisões	147.187	124.252
2.02.04.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	147.187	124.252
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	6.373.703	6.034.585
2.03.01	Capital Social Realizado	4.615.171	4.609.424
2.03.02	Reservas de Capital	73.114	59.502
2.03.02.04	Opções Outorgadas	99.423	85.811
2.03.02.07	Gastos Com emissão de ações	-26.309	-26.309
2.03.04	Reservas de Lucros	741.016	920.796
2.03.04.01	Reserva Legal	62.019	62.019
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	679.385	781.502
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	78.395
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-388	-1.120
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	504.849	0
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	59.699	83.609
2.03.06.01	Ajustes Acumulados de Conversão	104.535	74.943
2.03.06.02	Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa	-44.836	8.666
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	379.854	361.254

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.800.098	5.214.533	1.779.840	4.944.239
3.01.01	Receita Operacional Líquida	1.800.098	5.214.533	1.779.840	4.944.239
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.311.903	-3.819.697	-1.279.876	-3.552.574
3.02.01	Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	-1.311.903	-3.819.697	-1.279.876	-3.552.574
3.03	Resultado Bruto	488.195	1.394.836	499.964	1.391.665
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-170.557	-706.338	-326.601	-928.709
3.04.01	Despesas com Vendas	-167.732	-473.473	-168.425	-478.257
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-124.075	-359.249	-111.032	-315.375
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	176.733	273.348	5.264	8.147
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-44.149	-111.900	-39.339	-104.345
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-11.334	-35.064	-13.069	-38.879
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	317.638	688.498	173.363	462.956
3.06	Resultado Financeiro	-49.994	16.895	9.513	43.799
3.06.01	Receitas Financeiras	65.500	189.152	36.546	110.655
3.06.01.01	Receitas Financeiras	39.281	94.786	17.127	48.606
3.06.01.02	Receitas Financeiras Provenientes dos Clientes por Incorporação de Imóveis	26.219	94.366	19.419	62.049
3.06.02	Despesas Financeiras	-115.494	-172.257	-27.033	-66.856
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	267.644	705.393	182.876	506.755
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-73.179	-138.924	-37.096	-104.157
3.08.01	Corrente	-75.661	-135.383	-36.719	-91.022
3.08.02	Diferido	2.482	-3.541	-377	-13.135
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	194.465	566.469	145.780	402.598
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	194.465	566.469	145.780	402.598
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	165.161	504.849	140.584	354.102
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	29.304	61.620	5.196	48.496
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.99.01.01	ON	0,34181	1,04489	0,2917	0,74107
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,34116	1,04078	0,28988	0,73709

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	194.465	566.469	145.780	402.598
4.02	Outros Resultados Abrangentes	27.565	-20.108	8.168	113.234
4.02.01	Ajuste de Conversão de Moeda	52.086	33.394	13.025	120.079
4.02.02	Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa	-24.521	-53.502	-4.857	-6.845
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	222.030	546.361	153.948	515.832
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	185.873	480.939	146.915	452.898
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	36.157	65.422	7.033	62.934

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2021 à 30/09/2021	Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-107.621	470.502
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	790.220	929.310
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	566.469	402.598
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	99.668	78.451
6.01.01.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	13.815	6.997
6.01.01.04	Baixa na Venda de Imobilizado	7.187	1.652
6.01.01.05	Resultados Financeiros	-51.233	-19.135
6.01.01.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	35.064	38.879
6.01.01.07	Resultado na venda de controladas / empreendimentos	-270.662	0
6.01.01.08	Provisão para Manutenção de Imóveis	75.037	68.198
6.01.01.09	Provisões para Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	87.939	98.756
6.01.01.10	Provisões para Risco de Crédito	61.971	111.046
6.01.01.11	Amortização de Despesas Antecipadas	123.213	122.560
6.01.01.13	Resultado com Instrumento Financeiro Derivativo	34.869	-8.383
6.01.01.14	IRPJ e CSLL Diferidos	3.541	13.135
6.01.01.15	PIS e COFINS Diferidos	3.342	14.556
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-357.633	17.519
6.01.02.01	(Aumento) Redução de Clientes por Incorporação de Imóveis	-228.920	-772.071
6.01.02.02	(Aumento) Redução de Imóveis a Comercializar	-339.902	624.198
6.01.02.03	(Aumento) Redução de Despesas Antecipadas	-100.761	-150.273
6.01.02.04	(Aumento) Redução de Outros Ativos	-114.382	45.043
6.01.02.05	Aumento (Redução) de Fornecedores	193.238	142.323
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Obrigações Sociais e Trabalhistas	73.613	46.452
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Impostos, Taxas e Contribuições	130.899	94.337
6.01.02.08	Aumento (Redução) de Adiantamentos de Clientes	32.916	7.855
6.01.02.09	Aumento (Redução) de Outros Passivos	-4.334	-20.345
6.01.03	Outros	-540.208	-476.327
6.01.03.01	Juros Pagos	-230.613	-208.559
6.01.03.02	IRPJ e CSLL Pagos	-98.679	-81.441
6.01.03.03	Realização de Manutenção de Imóveis	-101.880	-79.191
6.01.03.04	Valores pagos por Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	-109.036	-107.136
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-342.850	-890.503
6.02.01	Aumento em Títulos e Valores Mobiliários	-4.466.840	-3.740.307
6.02.02	Redução em Títulos e Valores Mobiliários	4.534.204	3.430.158
6.02.03	Adiantamentos a Partes Relacionadas	-89.675	-34.237
6.02.04	Recebimento de Partes Relacionadas	85.714	26.941
6.02.05	(Adição) Redução em Investimentos	37.414	34.864
6.02.06	Pagamento por Aquisição de Controlada	-36.474	6.916
6.02.07	Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível	-130.494	-135.490
6.02.10	Recebimento pela Venda de Investidas	862.071	4.419
6.02.11	Aquisição de Propriedade para Investimento	-1.138.770	-483.767
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	559.972	819.865
6.03.01	Recebimentos Líquidos pela Emissão de Ações	5.747	956
6.03.02	Recebimentos pelo Exercício de Opção de Ações	0	894

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.03.04	Valores recebidos de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	2.123.251	2.280.147
6.03.05	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-1.341.258	-1.447.480
6.03.07	Dividendos Pagos	-231.986	0
6.03.08	Transação de Capital	9.577	3.111
6.03.09	Valores (Pagos) Recebidos de Financiamentos com Empresas Ligadas	38.063	-4.855
6.03.10	Distribuições a Acionistas não Controladores	-65.643	-16.992
6.03.12	Recebimentos (Pagamentos) de Instrumentos Financeiros Derivativos	22.221	4.084
6.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	17.119	5.512
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	126.620	405.376
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.080.705	674.919
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.207.325	1.080.295

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	4.609.424	59.502	920.796	0	83.609	5.673.331	361.254	6.034.585
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.609.424	59.502	920.796	0	83.609	5.673.331	361.254	6.034.585
5.04	Transações de Capital com os Sócios	5.747	13.612	-179.780	0	0	-160.421	-46.822	-207.243
5.04.01	Aumentos de Capital	5.747	0	0	0	0	5.747	0	5.747
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	13.612	0	0	0	13.612	0	13.612
5.04.08	Transação de Capital	0	0	2.311	0	0	2.311	7.266	9.577
5.04.09	Dividendo Adicional Proposto	0	0	-78.395	0	0	-78.395	0	-78.395
5.04.10	Reflexo de Exercício de Bônus em Controlada	0	0	807	0	0	807	0	807
5.04.11	Ajuste de Exercícios Anteriores em Controlada	0	0	-4.503	0	0	-4.503	-417	-4.920
5.04.12	Dividendos Extraordinários	0	0	-100.000	0	0	-100.000	0	-100.000
5.04.13	Distribuições Líquidas a acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-65.643	-65.643
5.04.14	Variações das Participações Indiretas	0	0	0	0	0	0	11.972	11.972
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	504.849	-23.910	480.939	65.422	546.361
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	504.849	0	504.849	61.620	566.469
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-23.910	-23.910	3.802	-20.108
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	29.592	29.592	3.802	33.394
5.05.02.06	Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa	0	0	0	0	-53.502	-53.502	0	-53.502
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	4.615.171	73.114	741.016	504.849	59.699	5.993.849	379.854	6.373.703

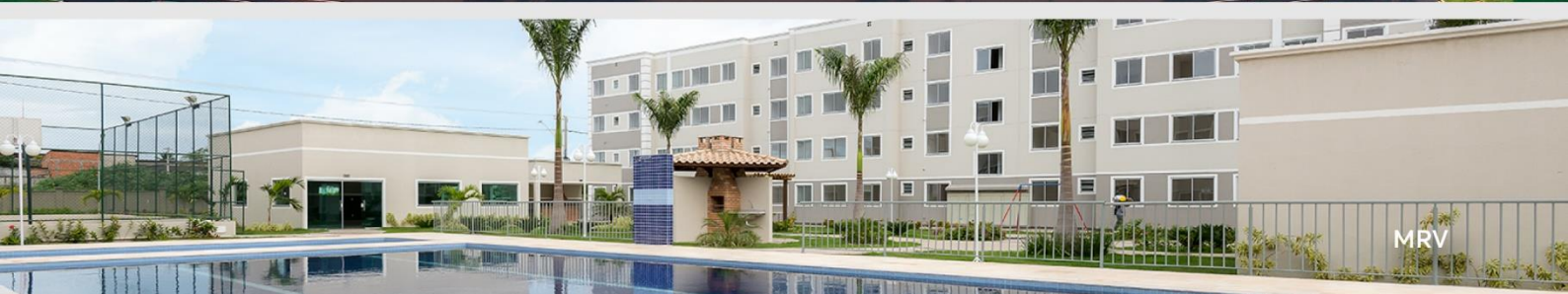
DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	4.282.130	44.769	514.871	0	0	4.841.770	267.019	5.108.789
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.282.130	44.769	514.871	0	0	4.841.770	267.019	5.108.789
5.04	Transações de Capital com os Sócios	327.294	10.633	-16.406	0	0	321.521	23.465	344.986
5.04.01	Aumentos de Capital	956	0	0	0	0	956	0	956
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	6.967	0	0	0	6.967	0	6.967
5.04.08	Efeito de Incorporação da MDI	326.338	0	-5.609	0	0	320.729	41.517	362.246
5.04.09	Transferência de Ações em Tesouraria	0	2.772	-2.772	0	0	0	0	0
5.04.10	Ações em Tesouraria Alienadas para Beneficiários de Plano de Opções	0	761	0	0	0	761	0	761
5.04.11	Reflexo de Transferências de Ações em Tesouraria de Controlada	0	133	0	0	0	133	0	133
5.04.12	Transação de Capital	0	0	-9.538	0	0	-9.538	12.649	3.111
5.04.13	Reflexo de Retificação de Erro em Controlada	0	0	1.513	0	0	1.513	-13.709	-12.196
5.04.14	Distribuições Líquidas a Acionistas não Controladores	0	0	0	0	0	0	-16.992	-16.992
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	354.102	98.796	452.898	62.934	515.832
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	354.102	0	354.102	48.496	402.598
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	98.796	98.796	14.438	113.234
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	104.624	104.624	15.455	120.079
5.05.02.06	Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa	0	0	0	0	-5.828	-5.828	-1.017	-6.845
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	4.609.424	55.402	498.465	354.102	98.796	5.616.189	353.418	5.969.607

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2021 à 30/09/2021	Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	5.356.069	5.071.466
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	5.367.129	5.140.994
7.01.02	Outras Receitas	15.457	6.136
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	35.454	35.382
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	-61.971	-111.046
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.276.268	-3.275.336
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-3.276.268	-3.275.336
7.03	Valor Adicionado Bruto	2.079.801	1.796.130
7.04	Retenções	-99.668	-78.451
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-99.668	-78.451
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.980.133	1.717.679
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	171.187	92.476
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-35.064	-38.879
7.06.02	Receitas Financeiras	206.251	131.355
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	2.151.320	1.810.155
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	2.151.320	1.810.155
7.08.01	Pessoal	769.508	663.457
7.08.01.01	Remuneração Direta	591.043	526.608
7.08.01.02	Benefícios	138.148	103.547
7.08.01.03	F.G.T.S.	40.317	33.302
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	516.124	451.084
7.08.02.01	Federais	369.850	313.752
7.08.02.02	Estaduais	835	1.135
7.08.02.03	Municipais	145.439	136.197
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	299.219	293.016
7.08.03.01	Juros	201.479	215.346
7.08.03.02	Aluguéis	97.740	77.670
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	566.469	402.598
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	504.849	354.102
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	61.620	48.496

Comentários sobre o Desempenho



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T21



MRV & CO



MRV

SENSIA
INCORPORADORA



Luggo

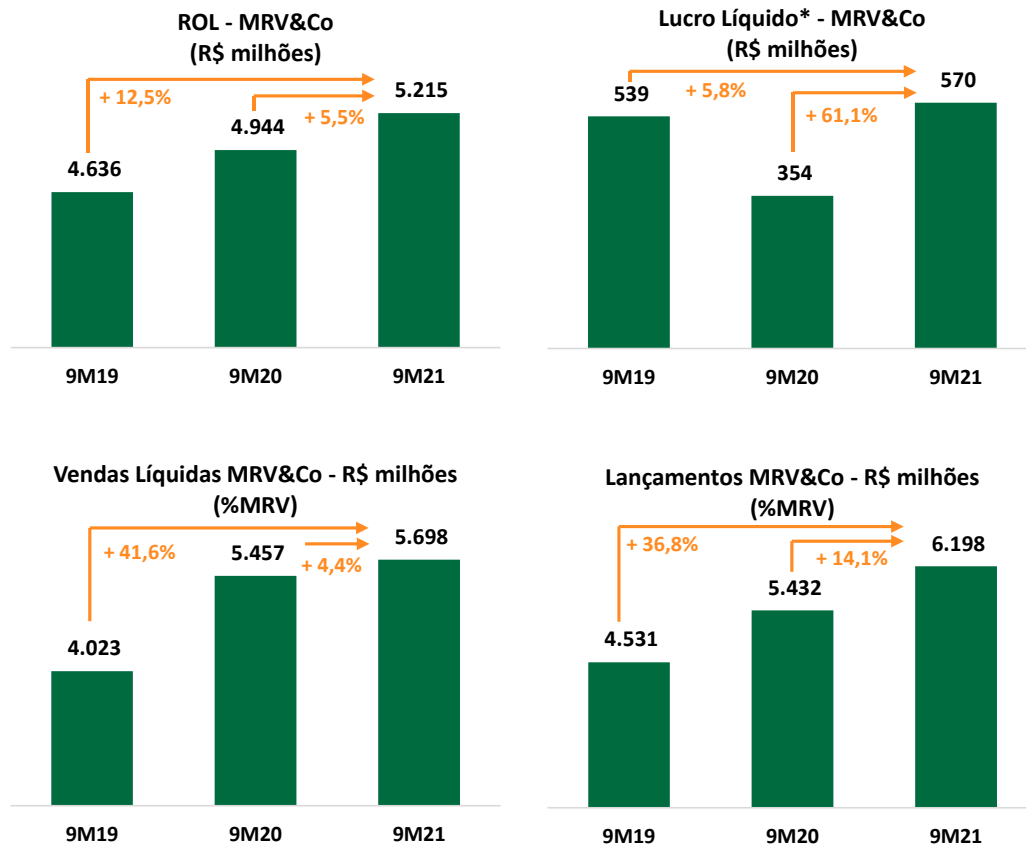
Urba

Divulgação de Resultados 3T21

Belo Horizonte, 09 de novembro de 2021 – MRV Engenharia e Participações S.A. (B3: MRVE3), maior construtora residencial da América Latina, anuncia seus resultados do terceiro trimestre de 2021. As informações financeiras são apresentadas em milhões de Reais (R\$ milhões), exceto quando indicado o contrário, e têm como base as informações contábeis consolidadas, que foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), emitidas pelo *International Accounting Standard Board – IASB*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC.

DESTAQUES

- **Receita Operacional Líquida de R\$ 1,8 bilhão e Lucro Líquido Ajustado* de R\$ 231 milhões no 3T21;**
- **Maior venda de ativos da história da AHS:** Venda de dois empreendimentos (Tamiami Landings e Banyan Ridge) na Flórida, EUA, por um **valor total de R\$ 669 milhões (US\$ 123 milhões);**
- **Lançamento de oito empreendimentos da Luggo, totalizando R\$ 390 milhões e 1.647 unidades;**
- **Lançamento de R\$ 6,2 bilhões nos 9M21,** representando um **aumento de 14,1% frente ao 9M20 e de 36,8% no comparativo com o 9M19;**
- **Venda de R\$ 5,7 bilhões nos 9M21,** representando um **aumento de 4,4% frente ao 9M20 e de 41,6% no comparativo com o 9M19.**



* Lucro Líquido 3T21 Ajustado: Exclui efeitos do swap da recompra das ações da MRV e dos swaps de dívidas para CDI.

Mensagem da Administração

O 3T21 registrou mais um forte resultado da MRV&Co, fruto da contínua expansão de sua Plataforma Habitacional.

Com uma **Receita Operacional Líquida (ROL) de R\$ 1,8 bilhão, em linha com o recorde alcançado no trimestre anterior**, aliada à venda de mais dois empreendimentos da AHS por R\$ 669 milhões, **a companhia obteve um Lucro Líquido* de R\$ 231 milhões**, 13,6% acima do registrado no 2T21.

Esse resultado permitiu à MRV&Co alcançar um **ROE (LTM)* de 13,3%**, que equivale a um crescimento de 1,3 p.p. em relação ao 2T21 e de 3,6 p.p. frente ao 3T20. Em uma visão anualizada, o **ROE* do 3T21 atingiu a marca de 15,6%**.

Pressão de Custos e Margem Bruta

Após um forte ciclo inflacionário nos materiais **a Companhia observou uma estabilização nas pressões de custos no 3T21** que, aliado à política de repasse de preços implementada a partir do mês de julho, resultou em uma margem bruta em linha com a reportada no último trimestre.

A perspectiva para os próximos trimestres é de que a margem bruta permaneça estável, no mesmo patamar atual, até que o ciclo das obras atuais se complete e a estratégia de aumento dos preços dos produtos impacte positivamente o resultado.

Venda de Carteira Pró-Soluto Pós Chave

No 3T21 a MRV&Co efetuou a sua **primeira venda de carteira pró-Soluto – pós chaves**, em uma oferta que contou com a classificação de risco **“AA (bra)”** pela **Fitch Ratings Brasil Ltda**.

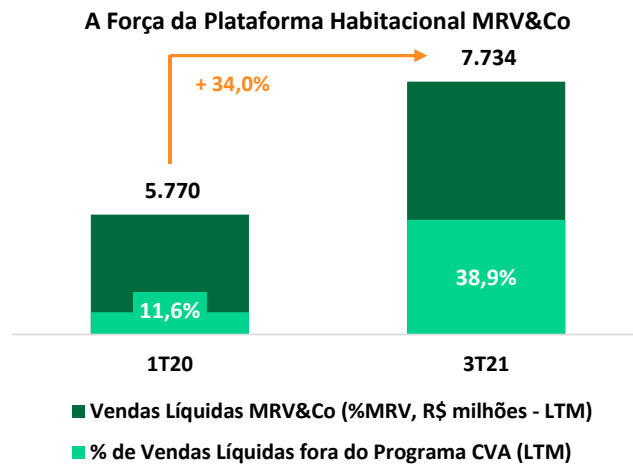
O valor total correspondeu a R\$ 241 milhões, sendo R\$ 43 milhões relativos às despesas e constituição dos Fundos de Reserva e de Despesa. O montante líquido recebido pela Companhia de **R\$ 198 milhões**.

Além disso, a **Companhia atuará na cobrança e administração dos créditos imobiliários**, na qualidade de *Servicer*.

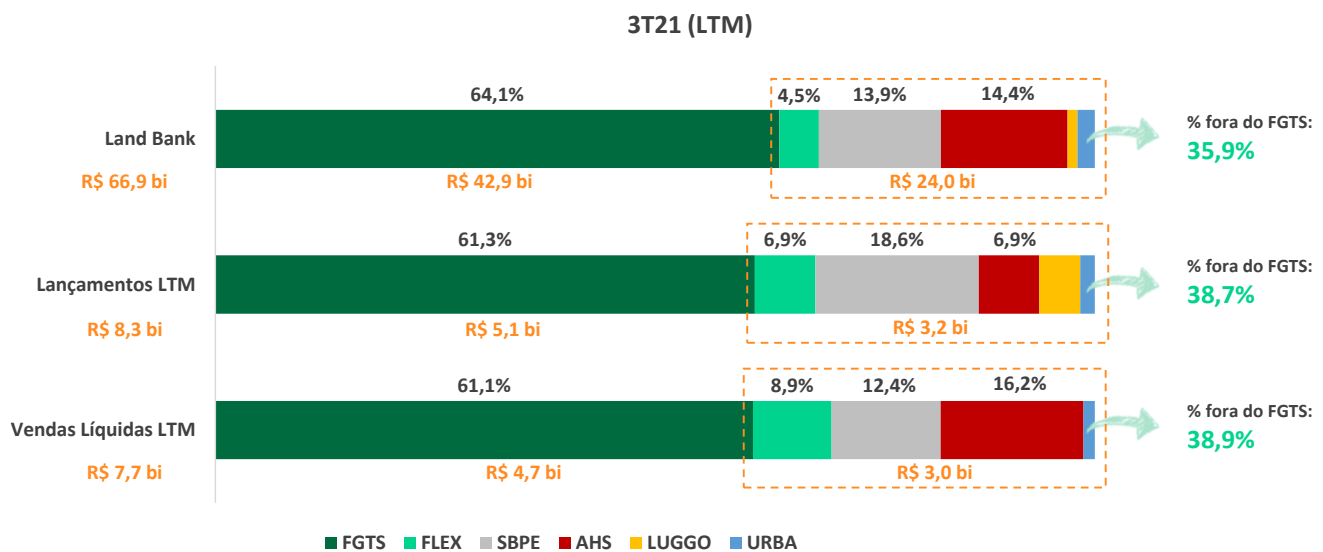
Plataforma Habitacional Multifunding

Com o objetivo de oferecer soluções de moradia às famílias brasileiras e norte americanas de média e baixa renda, a MRV&Co segue incrementando sua Plataforma Habitacional, com importantes avanços em todas suas linhas de negócios. A diversificação de produtos, mercados de atuação e fontes de *funding* desta plataforma permite à companhia adaptar sua estratégia de atuação conforme o momento do mercado.

* Lucro Líquido e ROE 3T21 ajustados: Excluem efeitos do swap da recompra das ações da MRV e dos swaps de dívidas para CDI.



No 3T21, a MRV&Co alcançou seu **Recorde Histórico de vendas acumuladas nos últimos doze meses (Vendas Líquidas LTM)**, totalizando R\$ 7,7 bilhões, sendo 38,9% fora do programa Casa Verde e Amarela.

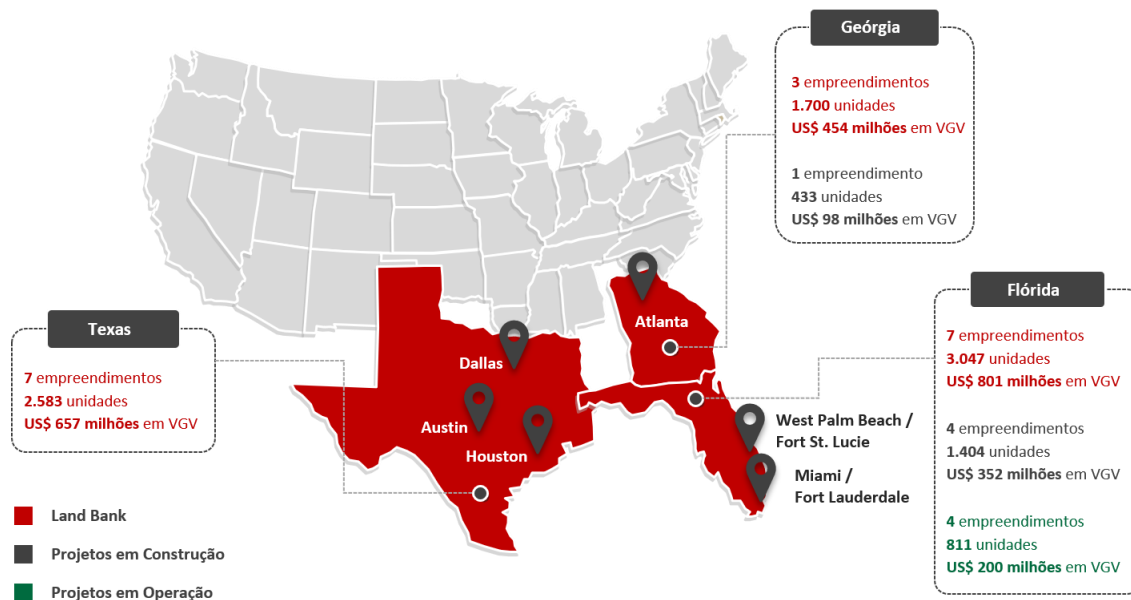


AHS:

No 3T21 foi concluída a venda dos empreendimentos **Banyan Ridge** e **Tamiami Landings**, localizados na Flórida, EUA, pelo **Valor Geral de Venda ("VGV") de US\$ 123 milhões (R\$ 669 milhões)**, representando um **Recebimento Líquido de US\$ 57,5 milhões (R\$ 327 milhões)**.

Além desses e dos demais empreendimentos já vendidos em 2021, a Companhia ainda detém outros 04 (quatro) empreendimentos já em negociação para venda, que correspondem a **811 unidades e US\$ 200 milhões de VGV, com Margem Bruta média de aproximadamente 28%**.

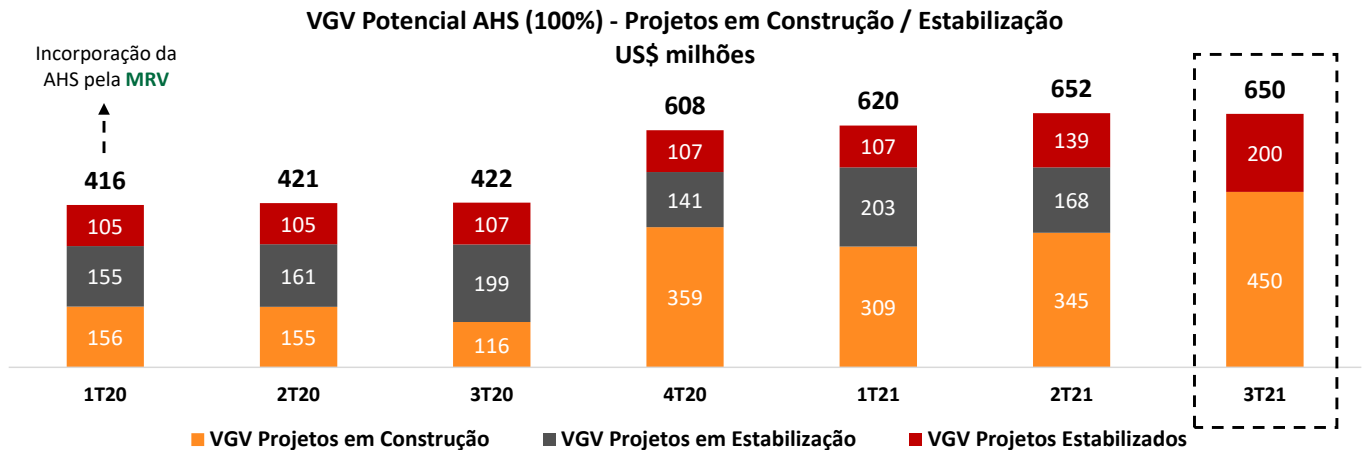
A operação da AHS continua seguindo o plano de expansão geográfica nos EUA e **possui land bank em 19 cidades, nos estados da Flórida, Texas e Geórgia, com um total de US\$ 1,9 bilhão (R\$ 10,4 bilhões) em VGV, suficiente para 7.330 unidades.**



(Oak Enclave – Miami, FL)

Evolução da operação AHS

Considerando apenas os atuais empreendimentos já em construção ou em estabilização, **a AHS possui um total de 2.648 unidades, equivalentes a um VGV potencial de US\$ 650 milhões, ou R\$ 3,5 bilhões.**



US\$ 650 milhões x R\$ 5,44¹ = R\$ 3,5 bilhões

¹Considera a PTAX de 30/09/2021

Sensia Incorporadora:

O Sensia Parque Prado, primeiro empreendimento lançado em fevereiro de 2021, atingiu a marca de 64,3% de unidades vendidas até o fim do 3T21.

Em 24 de julho de 2021 foi lançado o empreendimento Horizontes do Atlântico, em Maceió/AL, que registrou a venda de 25% das unidades em apenas 66 dias, o equivalente a um total de 63 unidades vendidas, ou R\$ 25,9 milhões em VGV.

O excelente resultado dos empreendimentos da Sensia Incorporadora confirma a forte demanda do segmento de média renda, bem como a assertividade dos produtos da marca.



3º Trimestre 2021
Comentário do Desempenho

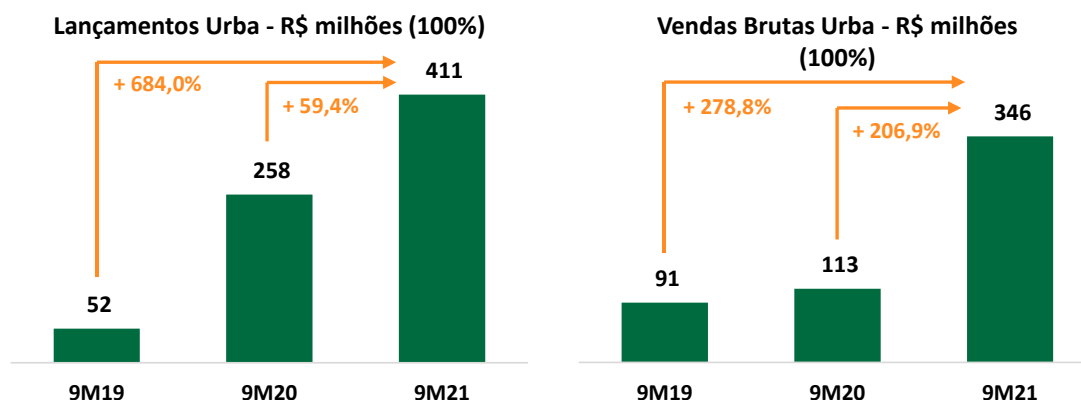
(Sensia Parque Prado – Campinas/SP)

Urba:

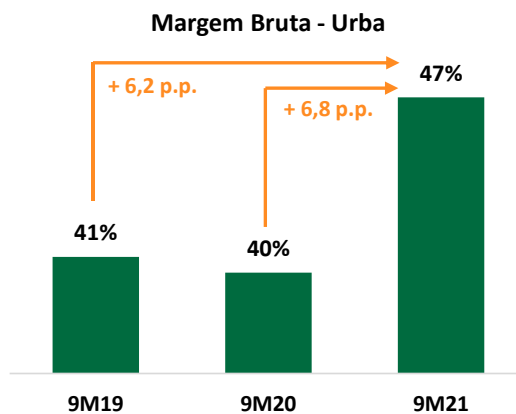
O **Smart Urba Dunlop**, lançado no 2T21 na cidade de Campinas, com um total de 980 unidades e R\$ 149 milhões de VGV (100% Urba) e já registrou **72% de vendas até o fechamento do 3T21**.

Em setembro de 2021, a Urba lançou mais um empreendimento, o **Residencial Vila América**, em Nova Odessa/SP, que conta com 635 unidades e um VGV de R\$ 136 milhões (100% Urba). **Mais um lançamento de sucesso, foi vendido 29% do empreendimento em apenas 13 dias.**

A operação da Urba vem registrando um expressivo crescimento nos lançamentos e vendas, totalizando R\$ 411 milhões e R\$ 346 milhões, respectivamente, nos 9M21 (100% Urba).



Durante esse ciclo de crescimento, a Urba manteve sua margem bruta em patamares elevados, alcançando a marca de 47% no acumulado dos 9M21:



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3º Trimestre 2021 Comentário do Desempenho

Resultado Financeiro MRV&Co

Resultado MRV&Co - valores em R\$ mil	3T21					3T20				
	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	1.740.210	34.963	218	24.708	1.800.099	1.739.500	20.803	-	19.538	1.779.841
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(1.281.955)	(17.080)	(141)	(12.728)	(1.311.904)	(1.248.849)	(14.115)	-	(16.912)	(1.279.876)
Lucro bruto	458.255	17.883	77	11.980	488.195	490.650	6.688	-	2.626	499.964
Margem Bruta	26,3%	51,1%	35,3%	48,5%	27,1%	28,2%	32,1%		13,4%	28,1%
Receitas (despesas) operacionais	(302.451)	(9.444)	(964)	142.304	(170.555)	(304.711)	(6.633)	(1.265)	(13.993)	(326.602)
Despesas Comerciais	(162.486)	(4.898)	(214)	(134)	(167.732)	(163.912)	(2.871)	(764)	(878)	(168.425)
Despesas Comerciais /ROL	-9,3%	-14,0%	-98,2%	-0,5%	-9,3%	-9,4%	-13,8%		-4,5%	-9,5%
Despesas Gerais e Administrativas	(94.981)	(6.345)	(651)	(22.098)	(124.075)	(94.844)	(3.893)	(484)	(11.812)	(111.033)
G&A / ROL	-5,5%	-18,1%	-298,6%	-89,4%	-6,9%	-5,5%	-18,7%		-60,5%	-6,2%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(29.158)	(2.694)	(99)	164.536	132.586	(32.809)	53	(17)	(1.303)	(34.076)
Resultado de equivalência patrimonial	(15.826)	4.493	-	-	(11.334)	(13.147)	78	-	-	(13.069)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	155.804	8.439	(887)	154.284	317.640	185.939	55	(1.265)	(11.367)	173.362
Resultado financeiro	(44.026)	146	(31)	(6.083)	(49.994)	16.757	(63)	(1)	(7.181)	9.512
Despesas Financeiras	(106.304)	(1.173)	(37)	(7.980)	(115.494)	(18.624)	(1.168)	(13)	(7.229)	(27.034)
Receitas Financeiras	36.670	709	6	1.897	39.282	16.547	519	12	48	17.127
Receitas Financeiras provenientes dos clientes¹	25.609	610	-	-	26.219	18.834	585	-	-	19.419
Resultado antes do IR e CS	111.778	8.585	(918)	148.201	267.646	202.696	(8)	(1.266)	(18.548)	182.874
Imposto de renda e contribuição social	(34.913)	(1.351)	-	(36.916)	(73.180)	(36.558)	(537)	-	-	(37.095)
Resultado Líquido do Período	76.865	7.235	(918)	111.285	194.466	166.138	(545)	(1.266)	(18.548)	145.779
Lucro atribuível a participações não controladoras	18.524	-	-	10.781	29.305	6.757	-	-	(1.561)	5.196
Resultado Líquido atribuível aos Acionistas da Controladora	58.341	7.235	(918)	100.504	165.162	159.380	(545)	(1.266)	(16.987)	140.582
Margem Líquida	3,4%	20,7%	-421,1%	406,8%	9,2%	9,2%	-2,6%		-86,9%	7,9%
Resultado Líquido Ajustado atribuível aos Acion. Control. *	123.821	7.235	(918)	100.504	230.642	159.380	(545)	(1.266)	(16.987)	140.582
Margem Líquida Ajustada	7,1%	20,7%	-421,1%	406,8%	12,8%	9,2%	-2,6%		-86,9%	7,9%

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 apenas no 3T21, desconsiderando-se os impactos do Equity Swap e dos Swaps IPCA/CDI e TR/CDI no resultado da Companhia.

Resultado MRV&Co - valores em R\$ mil	9M21					9M20				
	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	5.073.528	83.771	638	56.595	5.214.533	4.826.088	72.324	-	45.827	4.944.239
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(3.737.777)	(44.573)	(368)	(36.980)	(3.819.697)	(3.469.528)	(43.436)	-	(39.610)	(3.552.574)
Lucro bruto	1.335.752	39.199	270	19.615	1.394.835	1.356.560	28.888	-	6.217	1.391.665
Margem Bruta	26,3%	46,8%	42,3%	34,7%	26,7%	28,1%	39,9%		13,6%	28,1%
Receitas (despesas) operacionais	(876.411)	(24.856)	(3.705)	198.634	(706.338)	(872.660)	(15.350)	(5.699)	(35.000)	(928.710)
Despesas Comerciais	(459.928)	(11.188)	(1.382)	(975)	(473.473)	(466.338)	(6.940)	(2.556)	(2.423)	(478.257)
Despesas Comerciais /ROL	-9,1%	-13,4%	-216,6%	-1,7%	-9,1%	-9,7%	-9,6%		-5,3%	-9,7%
Despesas Gerais e Administrativas	(287.188)	(17.342)	(1.617)	(53.102)	(359.249)	(273.673)	(9.398)	(1.184)	(31.120)	(315.375)
G&A / ROL	-5,7%	-20,7%	-253,4%	-93,8%	-6,9%	-5,7%	-13,0%		-67,9%	-6,4%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(87.336)	(3.221)	(706)	252.711	161.448	(92.636)	(146)	(1.959)	(1.457)	(96.198)
Resultado de equivalência patrimonial	(41.958)	6.895	-	-	(35.063)	(40.013)	1.134	-	-	(38.879)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	459.341	14.343	(3.435)	218.249	688.498	483.900	13.538	(5.699)	(28.783)	462.955
Resultado financeiro	24.326	1.902	(62)	(9.271)	16.895	61.244	377	50	(17.873)	43.798
Despesas Financeiras	(149.905)	(3.249)	(78)	(19.025)	(172.257)	(45.302)	(3.352)	(36)	(18.166)	(66.856)
Receitas Financeiras	83.598	1.419	16	9.754	94.786	46.842	1.384	86	293	48.605
Receitas Financeiras provenientes dos clientes¹	90.633	3.733	-	-	94.366	59.704	2.345	-	-	62.049
Resultado antes do IR e CS	483.667	16.245	(3.497)	208.978	705.393	545.144	13.915	(5.649)	(46.656)	506.753
Imposto de renda e contribuição social	(98.856)	(3.151)	(2)	(36.916)	(138.925)	(101.771)	(2.386)	-	-	(104.157)
Resultado Líquido do Período	384.811	13.094	(3.499)	172.062	566.468	443.373	11.529	(5.649)	(46.656)	402.597
Lucro atribuível a participações não controladoras	46.491	-	-	15.129	61.620	52.287	-	-	(3.791)	48.496
Resultado Líquido atribuível aos Acionistas da Controladora	338.320	13.094	(3.499)	156.933	504.848	391.086	11.529	(5.649)	(42.865)	354.101
Margem Líquida	6,7%	15,6%	-548,4%	277,3%	9,7%	8,1%	15,9%		-93,5%	7,2%
Resultado Líquido Ajustado atribuível aos Acion. Control. *	403.800	13.094	(3.499)	156.933	570.328	391.086	11.529	(5.649)	(42.865)	354.101
Margem Líquida Ajustada	8,0%	15,6%	-548,4%	277,3%	10,9%	8,1%	15,9%		-93,5%	7,2%

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 apenas no 3T21, desconsiderando-se os impactos do Equity Swap e dos Swaps IPCA/CDI e TR/CDI no resultado da Companhia.

Margem Bruta:

Excluindo-se os efeitos da venda da carteira de pro-soluto (estorno de PDD e ajuste a valor presente), a margem bruta da MRV (operação de incorporação) alcançada no 3T21 foi de 24,5%, em linha com o 2T21:

Margem Bruta MRV Incorporação	
Receita Operacional Líquida (ROL)	1.740
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(1.282)
Lucro Bruto	458
Margem Bruta (%)	26,3%
Receita Operacional Líquida (ROL)	1.740
(-) Estorno de Provisão para Risco de Crédito	(29)
(-) Estorno de Ajuste a Valor Presente do Contas a Receber	(12)
Receita Operacional Líquida (ROL) Ajustada	1.699
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(1.282)
Lucro Bruto Ajustado	417
Margem Bruta (%) Ajustada	24,5%

A estabilização da pressão inflacionária nos custos de materiais, aliada à política de aumento de preços implementada no início do 3T21, **resultou em uma margem bruta similar à observada no último trimestre, em um patamar que a Companhia julga estável para os próximos trimestres.**

Lucro Líquido:

No 3T21 foram observados efeitos não recorrentes nas despesas financeiras, referentes ao swap da recompra de ações da MRV e de swaps de dívidas. Excluindo-se esses efeitos, **o Lucro Líquido ajustado do trimestre foi de R\$ 231 milhões, o que representa uma margem líquida de 12,8%** para a MRV&Co.

Efeitos dos Swaps na Despesa Financeira

Despesas Financeiras - Swaps	
Equity Swap¹	(40.427)
Variação no preço do ativo (MRVE3)	(31.590)
Custo de carregamento do instrumento derivativo (CDI + spread)	(961)
Marcação a Mercado	(7.876)
Marcação a Mercado dos Instrumentos Financeiros Derivativos IPCA/CDI e TR/CDI	(25.053)
Efeito total nas Despesas Financeiras	(65.480)

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

Comentário do Desempenho

Indicadores Financeiros Consolidados - MRV&Co (em R\$ milhões)	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21 x 9M20
Receita Operacional Líquida	1.800	1.816	1.780	0,9% ↓	1,1% ↑	5.215	4.944	5,5% ↑
Encargos Financeiros apropriados ao resultado	34	37	45	7,5% ↓	24,5% ↓	104	137	23,6% ↓
Lucro Bruto	488	462	500	5,7% ↑	2,4% ↓	1.395	1.392	0,2% ↑
Margem Bruta (%)	27,1%	25,4%	28,1%	1,7 p.p. ↑	1,0 p.p. ↓	26,7%	28,1%	1,4 p.p. ↓
Margem Bruta ex. juros (%)	29,0%	27,4%	30,6%	1,6 p.p. ↑	1,6 p.p. ↓	28,8%	30,9%	2,2 p.p. ↓
Despesas comerciais	(168)	(154)	(168)	9,2% ↑	0,4% ↓	(473)	(478)	1,0% ↓
Despesas comerciais / ROL (%)	9,3%	8,5%	9,5%	0,9 p.p. ↑	0,1 p.p. ↓	9,1%	9,7%	0,6 p.p. ↓
Despesas comerciais / Vendas contratadas líquidas (%)	8,3%	7,4%	8,6%	0,9 p.p. ↑	0,2 p.p. ↓	8,3%	8,8%	0,5 p.p. ↓
Despesas gerais e administrativas	(124)	(119)	(111)	4,5% ↑	11,7% ↑	(359)	(315)	13,9% ↑
Despesas G&A / ROL (%)	6,9%	6,5%	6,2%	0,4 p.p. ↑	0,7 p.p. ↑	6,9%	6,4%	0,5 p.p. ↑
Despesas G&A / Vendas contratadas líquidas (%)	6,2%	5,8%	5,6%	0,4 p.p. ↑	0,5 p.p. ↑	6,3%	5,8%	0,5 p.p. ↑
Equivalência Patrimonial	(11)	(19)	(13)	41,5% ↓	13,3% ↓	(35)	(39)	9,8% ↓
EBITDA	386	296	249	30,4% ↑	54,9% ↑	893	680	31,4% ↑
Margem EBITDA (%)	21,5%	16,3%	14,0%	5,2 p.p. ↑	7,4 p.p. ↑	17,1%	13,8%	3,4 p.p. ↑
Lucro Líquido	165	203	141	18,6% ↓	17,5% ↑	505	354	42,6% ↑
Margem Líquida (%)	9,2%	11,2%	7,9%	2,0 p.p. ↓	1,3 p.p. ↑	9,7%	7,2%	2,5 p.p. ↑
Lucro Líquido Ajustado*	231	203	141	13,6% ↑	64,1% ↑	570	354	61,1% ↑
Margem Líquida Ajustada (%)	12,8%	11,2%	7,9%	1,6 p.p. ↑	4,9 p.p. ↑	10,9%	7,2%	3,8 p.p. ↑
Lucro por Ação (R\$)	0,342	0,420	0,292	18,6% ↓	17,0% ↑	1,045	0,741	41,0% ↑
ROE (12 meses)	12,2%	12,0%	9,7%	0,2 p.p. ↑	2,5 p.p. ↑	12,2%	9,7%	2,5 p.p. ↑
ROE (anualizado)	11,2%	14,1%	10,1%	2,9 p.p. ↓	1,1 p.p. ↑	11,6%	8,9%	2,7 p.p. ↑
ROE Ajustado (12 meses)	13,3%	12,0%	9,7%	1,3 p.p. ↑	3,6 p.p. ↑	13,3%	9,7%	3,6 p.p. ↑
ROE Ajustado (anualizado)	15,6%	14,1%	10,1%	1,6 p.p. ↑	5,5 p.p. ↑	13,1%	8,9%	4,2 p.p. ↑
Receita Bruta de Vendas a apropriar	2.321	2.541	2.340	8,7% ↓	0,8% ↓	2.321	2.340	0,8% ↓
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(1.488)	(1.602)	(1.415)	7,1% ↓	5,1% ↑	(1.488)	(1.415)	5,1% ↑
Resultado a Apropriar	833	939	925	11,2% ↓	9,9% ↓	833	925	9,9% ↓
% Margem do Resultado a apropriar	35,9%	36,9%	39,5%	1,0 p.p. ↓	3,6 p.p. ↓	35,9%	39,5%	3,6 p.p. ↓
Geração de Caixa	10	(30)	161	-	93,6% ↓	(403)	(99)	308,5% ↓

* O Lucro Líquido o ROE foram ajustados apenas no 3T21, desconsiderando-se os impactos do Equity Swap e dos Swaps IPCA/CDI e TR/CDI no resultado da Companhia.

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)	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21 x 9M20
MRV&Co								
VGv (em R\$ milhões)	2.089	2.399	2.074	12,9% ↓	0,7% ↑	6.198	5.432	14,1% ↑
Número de Unidades	10.789	11.388	11.575	5,3% ↓	6,8% ↓	32.173	24.750	30,0% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	194	211	179	8,1% ↓	8,1% ↑	193	219	12,2% ↓
MRV								
VGv (em R\$ milhões)	1.650	1.752	1.837	5,8% ↓	10,2% ↓	5.100	3.853	32,4% ↑
Número de Unidades	8.922	10.426	11.106	14,4% ↓	19,7% ↓	29.275	23.174	26,3% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	185	168	165	10,1% ↑	11,8% ↑	174	166	4,8% ↑
Urba								
VGv (em R\$ milhões)	48	77	37	36,9% ↓	29,3% ↑	137	47	190,5% ↑
Número de Unidades	220	505	212	56,4% ↓	3,9% ↑	795	249	219,5% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	220	152	177	44,9% ↑	24,5% ↑	173	190	9,1% ↓
Luggo								
VGv (em R\$ milhões)	390	-	-	-	-	390	-	-
Número de Unidades	1.647	-	-	-	-	1.647	-	-
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	237	-	-	-	-	237	-	-
AHS¹								
VGv (em R\$ milhões)	-	571	199	-	-	571	1.532	62,8% ↓
Número de Unidades	-	456	257	-	-	456	1.327	65,6% ↓
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	-	1.251	773	-	-	1.251	1.154	8,3% ↑

¹ Considera a cotação PTAX de fechamento do período

Com uma linha de produtos e negócios diversificados, a companhia pôde ser mais seletiva nos lançamentos do 3T21 e aguardar o anúncio das alterações do programa Casa Verde e Amarela para lançar determinados produtos que se beneficiariam dessas mudanças. Assim, o volume de lançamentos da MRV&Co manteve sua trajetória de crescimento, graças aos empreendimentos lançados pela Sensia, Urba e Luggo.

A MRV&Co segue intensificando o volume de lançamentos em todas as suas linhas de negócios, buscando manter seu estoque de produtos em níveis adequados.

Lançamento do segundo empreendimento da Sensia, o Horizontes do Atlântico, em Maceió/AL, totalizando 240 unidades e R\$ 101 milhões em VGv.

Com o início das negociações para a venda, **oito empreendimentos da Luggo foram lançados, em um total de 1.647 unidades e R\$ 390 milhões em VGv.**

A Urba lançou mais um empreendimento no estado de São Paulo, o Vila América, com um VGv total R\$ 48 milhões (%MRV) e 220 unidades.

VENDAS - MRV&Co

Vendas Líquidas (%MRV)	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21 x 9M20
MRV&Co								
VGv (em R\$ milhões)	2.014	2.065	1.968	2,4% ↓	2,4% ↑	5.698	5.457	4,4% ↑
Número de Unidades	8.455	10.442	12.303	19,0% ↓	31,3% ↓	28.610	34.492	17,1% ↓
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	238	198	160	20,5% ↑	48,9% ↑	199	158	25,9% ↑
MRV								
VGv (em R\$ milhões)	1.354	1.662	1.956	18,5% ↓	30,8% ↓	4.625	5.409	14,5% ↓
Número de Unidades	7.760	9.816	12.183	21,0% ↓	36,3% ↓	27.221	34.156	20,3% ↓
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	175	169	161	3,1% ↑	8,7% ↑	170	158	7,3% ↑
VSO - Vendas Líquidas	14,0%	17,3%	21,2%	3,3 p.p. ↓	7,2 p.p. ↓	35,8%	44,8%	8,9p.p. ↓
Urba								
VGv (em R\$ milhões)	39	39	12	2,2% ↑	235,5% ↑	88	48	85,2% ↑
Número de Unidades	240	293	120	18,3% ↓	100,2% ↑	602	336	78,9% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	165	132	98	25,1% ↑	67,6% ↑	147	142	3,5% ↑
Luggo								
VGv (em R\$ milhões)	-	-	-	-	-	-	-	-
Número de Unidades	-	-	-	-	-	-	-	-
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	-	-	-	-	-	-	-	-
AHS¹								
VGv (em R\$ milhões)	620	364	-	70,4% ↑	-	984	-	-
Número de Unidades	456	332	-	37,4% ↑	-	788	-	-
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	1.360	1.097	-	24,0% ↑	-	1.249	-	-

¹ Considera a cotação PTAX de fechamento do período**MRV (Incorporação Brasil):**

No 3T21 a MRV&Co adotou uma estratégia mais agressiva de aumento de preços, com o objetivo repassar parte da inflação nos custos de materiais observada ao longo dos últimos trimestres, bem como testar a demanda em suas diversas praças de atuação e linhas de produtos.

SENSIA:

O Sensia Parque Prado, primeiro empreendimento lançado em fevereiro de 2021, atingiu a marca de 64,3% de unidades vendidas até o fim do 3T21.

Em 24 de julho de 2021 foi lançado o empreendimento Horizontes do Atlântico, em Maceió/AL, que registrou a venda de 25% das unidades em apenas 66 dias, o equivalente a um total de 63 unidades vendidas, ou R\$ 25,9 milhões em VGv.

O excelente resultado dos empreendimentos da Sensia Incorporadora confirma a forte demanda do segmento de média renda, bem como a assertividade dos produtos da marca.

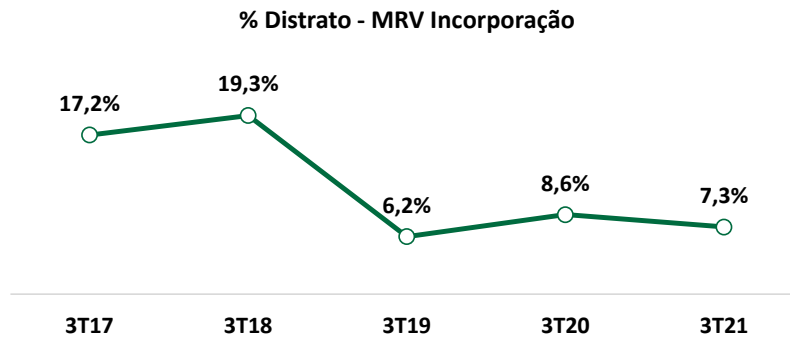
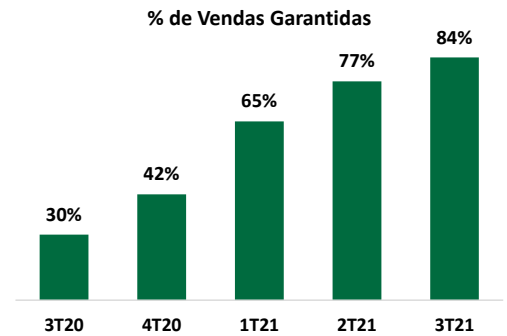
URBA:

No 3T21 a Urba registrou um aumento de 2,2% no VGV vendido, no comparativo com o 2T21 e de 235,5% frente ao 3T20.

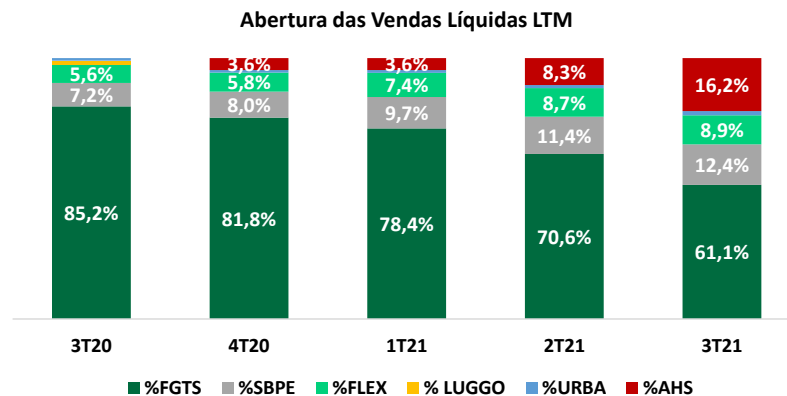
Vendas Garantidas:

Com o 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 3T21, 84% das vendas realizadas foram dentro deste processo.

O efeito desta evolução já pode ser observado nos distratos da companhia, que continuam em patamares reduzidos e com tendência de queda, como pode ser observado no gráfico abaixo:

Diversificação - Plataforma Habitacional:

A estratégia de diversificação de produtos e *fundings* da MRV&Co segue evoluindo trimestre a trimestre, aumentando a atuação em outros segmentos e **consolidando a verdadeira Plataforma Habitacional Multifunding, que é a MRV&Co.**



Comentário do Desempenho

AHS (Operação EUA):

No 3T21 foi concluída a venda em conjunto dos empreendimentos **Banyan Ridge** e **Tamiami Landings**, localizados no sul da Flórida, EUA, pelo **Valor Geral de Venda ("VGV") de US\$ 123 milhões**, representando um **Recebimento Líquido de US\$ 57,5 milhões**, **Lucro Bruto de US\$ 33,1 milhões**, **Cap Rate de 4,76%** e **Yield On Cost de 6,7%**, como segue:

Tamiami Landings & Banyan Ridge	
Valor de Venda	\$ 123.000.000
Custo do Empreendimento	\$ 89.853.749
Resultado Bruto	\$ 33.146.251
Margem Bruta (%)	27%



Fotos: Banyan Ridge – West Palm Beach, FL

Os empreendimentos foram vendidos antes da estabilização, ainda em fase de construção, por um Cap Rate melhor que o estimado nos estudos de viabilidade.

Além desses e dos demais empreendimentos já vendidos em 2021, a Companhia ainda detém outros 04 (quatro) empreendimentos à venda, que correspondem a **811 unidades e US\$ 200 milhões de VGV, com Margem Bruta média de aproximadamente 28%.**

GERAÇÃO DE CAIXA - MRV&Co

Geração de Caixa	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21 x 9M20
MRV&Co								
Geração de Caixa (em R\$ milhões)	10,3	(29,6)	161,2	-	93,6% ↓	(403,4)	(98,8)	308,5% ↓
MRV								
Geração de Caixa (em R\$ milhões)	(109,6)	(119,8)	352,4	8,5% ↑	-	(260,1)	409,4	-
Urba								
Geração de Caixa (em R\$ milhões)	1,0	(24,3)	(36,4)	-	-	(30,0)	(40,5)	25,8% ↑
Luggo								
Geração de Caixa (em R\$ milhões)	(35,5)	(26,7)	(9,6)	32,7% ↓	269,7% ↓	(89,8)	(30,3)	196,8% ↓
AHS ¹								
Geração de Caixa (em R\$ milhões)	154,3	141,2	(145,1)	9,3% ↑	-	(23,5)	(437,4)	94,6% ↑

¹ Considera a cotação PTAX de fechamento do período

3º Trimestre 2021
Comentário do Desempenho**MRV Incorporação:**

No 3T21, a Companhia deu continuidade à sua estratégia de antecipação da compra e estocagem de alguns materiais necessários para a construção das obras, o que, aliado ao descasamento do volume de unidades produzidas em relação às vendas e repasses reportados no trimestre, resultou em um maior consumo de caixa.

AHS:

Com a venda dos empreendimentos Banyan Ridge e Tamiami Landings no 3T21, pelo valor total de R\$ 669 milhões, a AHS apresentou uma geração de caixa de R\$ 154,3 milhões no trimestre.

BANCO DE TERRENOS - MRV&Co

Banco de Terrenos (%MRV)	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21 x 9M20
MRV&Co								
Land Bank (em R\$ bilhões)	66,9	66,5	58,0	0,5% ↑	15,3% ↑	66,9	58,0	15,3% ↑
Número de Unidades	342.990	351.181	318.195	2,3% ↓	7,8% ↑	342.990	318.195	7,8% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	195	189	182	2,9% ↑	7,0% ↑	195	182	7,0% ↑
MRV								
Land Bank (em R\$ bilhões)	55,2	56,4	50,7	2,2% ↓	8,7% ↑	55,2	50,7	8,7% ↑
Número de Unidades	320.157	327.583	305.563	2,3% ↓	4,8% ↑	320.157	305.563	4,8% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	172	172	166	0,0% ↑	3,8% ↑	172	166	3,8% ↑
Urba								
Land Bank (em R\$ bilhões)	1,3	1,3	0,6	0,7% ↓	135,2% ↑	1,3	0,6	135,2% ↑
Número de Unidades	12.912	12.804	5.630	0,9% ↑	129,4% ↑	12.912	5.630	129,4% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	103	104	100	1,5% ↓	2,6% ↑	103	100	2,6% ↑
Luggo								
Land Bank (em R\$ bilhões)	0,7	1,0	0,5	25,7% ↓	63,5% ↑	0,7	0,5	63,5% ↑
Número de Unidades	3.124	4.408	2.089	29,1% ↓	49,5% ↑	3.124	2.089	49,5% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	238	227	218	4,8% ↑	9,3% ↑	238	218	9,3% ↑
AHS¹								
Land Bank (em R\$ bilhões)	9,6	7,8	6,2	23,9% ↑	54,7% ↑	9,6	6,2	54,7% ↑
Número de Unidades	6.797	6.387	4.913	6,4% ↑	38,3% ↑	6.797	4.913	38,3% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	1.419	1.218	1.269	16,4% ↑	11,8% ↑	1.419	1.269	11,8% ↑

¹ Considera a cotação PTAX de fechamento do período

Consolidado MRV&Co:

Com um land bank total de R\$ 66,9 bilhões, a plataforma habitacional da MRV&Co já está preparada para intensificar suas operações e alcançar o patamar de 80 mil unidades anuais, dentro dos próximos anos.

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

AHS:

A operação da AHS Residential continua seguindo o plano de expansão geográfica nos EUA e **já possui land bank nos estados da Flórida, Texas e Geórgia, com um total de R\$ 9,6 bilhões em VGV (%MRV), suficiente para 6.797 unidades.**

PRODUÇÃO - MRV&Co

Produção (%MRV)	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21 x 9M20
MRV&Co								
Unidades Produzidas	10.930	10.566	9.741	3,4% ↑	12,2% ↑	30.687	25.903	18,5% ↑
Unidades Concluídas	8.584	5.618	7.084	52,8% ↑	21,2% ↑	24.639	24.852	0,9% ↓
MRV								
Unidades Produzidas	10.297	10.062	9.492	2,3% ↑	8,5% ↑	29.083	25.132	15,7% ↑
Unidades Concluídas	8.373	5.373	6.777	55,8% ↑	23,5% ↑	24.183	24.417	1,0% ↓
Urba								
Unidades Produzidas	85	129	56	34,4% ↓	52,2% ↑	314	187	68,2% ↑
Unidades Concluídas	-	-	-	-	-	-	-	-
Luggo								
Unidades Produzidas	206	142	33	45,3% ↑	523,4% ↑	522	165	216,2% ↑
Unidades Concluídas	-	-	120	-	-	-	248	-
AHS								
Unidades Produzidas	342	234	160	46,3% ↑	113,9% ↑	768	419	83,3% ↑
Unidades Concluídas	211	245	187	13,6% ↓	13,2% ↑	456	187	144,3% ↑

CRÉDITO IMOBILIÁRIO - MRV&Co

Crédito Imobiliário (%MRV)	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21 x 9M20
MRV&Co								
Unidades Repassadas	7.669	10.701	13.880	28,3% ↓	44,7% ↓	28.922	32.708	11,6% ↓
MRV								
Unidades Repassadas	7.625	10.656	13.880	28,4% ↓	45,1% ↓	28.796	32.708	12,0% ↓
Urba								
Unidades Repassadas	44	46	-	3,6% ↓	-	126	-	-

3º Trimestre 2021
Comentário do Desempenho

ESTOQUE A VM – MRV

Estoque a Valor de Mercado (%MRV)	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20
MRV¹					
Estoque a valor de mercado (R\$ bilhões)*	8,60	8,03	7,31	7,1% ↑	17,6% ↑
Duração do Estoque **	6,2	4,7	3,7	30,7% ↑	66,0% ↑
Fase de Construção (em VGV)					
Não Iniciada	17%	24%	13%	6,8 p.p. ↓	3,9 p.p. ↑
Em andamento	81%	75%	84%	6,9 p.p. ↑	2,7 p.p. ↓
Encerrada	2%	2%	3%	0,1 p.p. ↓	1,2 p.p. ↓

¹ Considera apenas o Estoque a VM da operação da MRV Incorporação Imobiliária

* Apenas unidades lançadas. Não inclui o landbank.

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

PROPRIEDADE PARA INVESTIMENTO - MRV&Co

Unidades em Construção - PPI (%MRV)	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21 x 9M20
MRV&Co								
Número de Projetos	12	10	6	25,7% ↑	109,3% ↑	12	6	109,3% ↑
Unidades em Construção	3.350	2.674	1.482	25,3% ↑	126,0% ↑	3.350	1.482	126,0% ↑
Saldo de Unidades Construídas	1.544	997	380	54,9% ↑	306,1% ↑	1.544	380	306,1% ↑
%Evolução da Obra	46,1%	37,3%	25,6%	8,8 p.p. ↑	20,4 p.p. ↑	46,1%	25,6%	20,4 p.p. ↑
VGV Estimado (R\$ milhões)	2.658	1.854	810	43,4% ↑	228,0% ↑	2.658	810	228,0% ↑
Luggo								
Número de Projetos	8	6	4	26,1% ↑	89,2% ↑	8	4	89,2% ↑
Unidades em Construção	1.647	1.238	1.032	33,0% ↑	59,6% ↑	1.647	1.032	59,6% ↑
Saldo de Unidades Construídas	845	639	148	32,2% ↑	470,9% ↑	845	148	470,9% ↑
%Evolução da Obra	51,3%	51,6%	14,3%	0,3 p.p. ↓	37,0 p.p. ↑	51,3%	14,3%	37,0 p.p. ↑
VGV Estimado (R\$ milhões)	390	253	210	54,0% ↑	85,6% ↑	390	210	85,6% ↑
AHS								
Número de Projetos	5	4	2	25,0% ↑	153,3% ↑	5	2	153,3% ↑
Unidades em Construção	1.703	1.436	450	18,6% ↑	278,3% ↑	1.703	450	278,3% ↑
Saldo de Unidades Construídas	699	358	232	95,5% ↑	201,1% ↑	699	232	201,1% ↑
%Evolução da Obra	41,0%	24,9%	51,6%	16,1 p.p. ↑	10,5 p.p. ↓	41,0%	51,6%	10,5 p.p. ↓
VGV Estimado (R\$ milhões)	2.268	1.600	600	41,7% ↑	277,8% ↑	2.268	600	277,8% ↑
VGV Estimado (em US\$ milhões)	417	320	106	30,3% ↑	291,8% ↑	417	106	291,8% ↑

3º Trimestre 2021
Comentário do Desempenho

Locação - PPI (%MRV)*	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21 x 9M20
AHS								
<i>Em Estabilização</i>								
Número de Projetos	-	3	4	-	-	-	4	-
Unidades Disponíveis	-	645	824	-	-	-	824	-
Unidades Alugadas	-	422	465	-	-	-	465	-
% Unidades Alugadas	-	65,4%	56,4%	-	-	-	56,4%	-
VGW Estimado (em R\$ milhões)	-	778	1.025	-	-	-	1.025	-
VGW Estimado (em US\$ milhões)	-	155	182	-	-	-	182	-
<i>Estabilizados</i>								
Número de Projetos	4	3	3	33,3% ↑	35,1% ↑	4	3	35,1% ↑
Unidades Disponíveis	752	563	503	33,6% ↑	49,4% ↑	752	503	49,4% ↑
Unidades Alugadas	732	544	485	34,4% ↑	50,7% ↑	732	485	50,7% ↑
% Unidades Alugadas	97,3%	96,7%	96,4%	0,6 p.p. ↑	0,9 p.p. ↑	97,3%	96,4%	0,9 p.p. ↑
VGW Estimado (em R\$ milhões)	1.009	645	552	56,4% ↑	82,6% ↑	1.009	552	82,6% ↑
VGW Estimado (em US\$ milhões)	185	129	98	43,8% ↑	89,4% ↑	185	98	89,4% ↑

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

3º Trimestre 2021
Comentário do Desempenho

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)	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21 x 9M20
MRV&Co								
Receita operacional líquida	1.800	1.816	1.780	0,9% ↓	1,1% ↑	5.215	4.944	5,5% ↑
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(1.312)	(1.355)	(1.280)	3,2% ↓	2,5% ↑	(3.820)	(3.553)	7,5% ↑
Lucro bruto	488	462	500	5,7% ↑	2,4% ↓	1.395	1.392	0,2% ↑
Margem bruta (%)	27,1%	25,4%	28,1%	1,7 p.p. ↑	1,0 p.p. ↓	26,7%	28,1%	1,4 p.p. ↓
MRV								
Receita operacional líquida	1.740	1.764	1.739	1,3% ↓	0,0% ↑	5.074	4.826	5,1% ↑
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(1.282)	(1.325)	(1.249)	3,2% ↓	2,7% ↑	(3.738)	(3.470)	7,7% ↑
Lucro bruto	458	439	491	4,4% ↑	6,6% ↓	1.336	1.357	1,5% ↓
Margem bruta (%)	26,3%	24,9%	28,2%	1,4 p.p. ↑	1,9 p.p. ↓	26,3%	28,1%	1,8 p.p. ↓
Urba								
Receita operacional líquida	35	40	21	12,1% ↓	68,1% ↑	84	72	15,8% ↑
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(17)	(22)	(14)	22,2% ↓	21,0% ↑	(45)	(43)	2,6% ↑
Lucro bruto	17,9	17,8	6,7	0,4% ↑	167,4% ↑	39	29	35,7% ↑
Margem bruta (%)	51,1%	44,8%	32,1%	6,3 p.p. ↑	19,0 p.p. ↑	46,8%	39,9%	6,8 p.p. ↑
Luggo*								
Receita operacional líquida	0,2	0,2	-	10,1% ↑	-	0,6	-	-
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(0,1)	(0,1)	-	4,4% ↑	-	(0,4)	-	-
Lucro bruto	0,1	0,1	-	22,2% ↑	-	0,3	-	-
Margem bruta (%)	35,3%	31,8%	-	3,5 p.p. ↑	-	42,3%	-	-
AHS (MRV US)*								
Receita operacional líquida	25	13	20	92,7% ↑	26,5% ↑	57	46	23,5% ↑
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(13)	(8)	(17)	59,5% ↑	24,7% ↓	(37)	(40)	6,6% ↓
Lucro bruto	12	5	3	147,3% ↑	356,2% ↑	20	6	215,5% ↑
Margem bruta (%)**	48,5%	37,8%	13,4%	10,7 p.p. ↑	35,0 p.p. ↑	34,7%	13,6%	21,1 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.

Margem Bruta:

Excluindo-se os efeitos da venda da carteira de pro-soluto (estorno de PDD e ajuste a valor presente), a margem bruta alcançada no 3T21 foi de 24,5%, em linha com o 2T21.

Com a estabilização da pressão inflacionária nos materiais e a atual matriz de custos já contemplada nos orçamentos das obras, a companhia prevê uma **margem bruta estável para os próximos trimestres**.

Custo Financeiro Alocado ao CMV

Custo Financeiro Alocado ao CMV (R\$ milhões)	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21 x 9M20
MRV&Co								
Encargos Financeiros apropriados ao resultado	(34)	(37)	(45)	7,5% ↓	24,5% ↓	(104)	(137)	23,6% ↓
% da Receita Líquida	1,9%	2,0%	2,5%	0,1 p.p. ↓	0,6 p.p. ↓	2,0%	2,8%	0,8 p.p. ↓
Lucro Bruto com juros	488	462	500	5,7% ↑	2,4% ↓	1.395	1.392	0,2% ↑
Lucro Bruto ex. juros	522	499	545	4,7% ↑	4,2% ↓	1.499	1.528	1,9% ↓
Margem Bruta ex. juros (%)	29,0%	27,4%	30,6%	1,6 p.p. ↑	1,6 p.p. ↓	28,8%	30,9%	2,2 p.p. ↓

Receitas (Despesas) Operacionais

Receitas (Despesas) Operacionais (R\$ milhões)	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21 x 9M20
MRV&Co								
Despesas Comerciais	(168)	(154)	(168)	9,2% ↑	0,4% ↓	(473)	(478)	1,0% ↓
Despesas Gerais e Administrativas	(124)	(119)	(111)	4,5% ↑	11,7% ↑	(359)	(315)	13,9% ↑
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	133	56	(34)	137,1% ↓	-	161	(96)	-
Resultado de Equivalência Patrimonial	(11)	(19)	(13)	41,5% ↓	13,3% ↓	(35)	(39)	9,8% ↓
Receitas (Despesas) Operacionais	(171)	(236)	(327)	27,7% ↓	47,8% ↓	(706)	(929)	23,9% ↓
Despesas Comerciais / ROL (%)	9,3%	8,5%	9,5%	0,9 p.p. ↑	0,1 p.p. ↓	9,1%	9,7%	0,6 p.p. ↓
Despesas G&A / ROL (%)	6,9%	6,5%	6,2%	0,4 p.p. ↑	0,7 p.p. ↑	6,9%	6,4%	0,5 p.p. ↑
MRV								
Despesas Comerciais	(162)	(148)	(164)	9,5% ↑	0,9% ↓	(460)	(466)	1,4% ↓
Despesas Gerais e Administrativas	(95)	(98)	(95)	2,8% ↓	0,1% ↑	(287)	(274)	4,9% ↑
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	(29)	(28)	(33)	5,1% ↑	11,1% ↓	(87)	(93)	5,7% ↓
Resultado de Equivalência Patrimonial	(16)	(21)	(13)	26,3% ↓	20,4% ↑	(42)	(40)	4,9% ↑
Receitas (Despesas) Operacionais	(302)	(295)	(305)	2,4% ↑	0,7% ↓	(876)	(873)	0,4% ↑
Despesas Comerciais / ROL (%)	9,3%	8,4%	9,4%	0,9 p.p. ↑	0,1 p.p. ↓	9,1%	9,7%	0,6 p.p. ↓
Despesas G&A / ROL (%)	5,5%	5,5%	5,5%	0,1 p.p. ↓	0,0 p.p. ↑	5,7%	5,7%	0,0 p.p. ↓
Urba								
Despesas Comerciais	(4,9)	(4,4)	(2,9)	10,3% ↑	70,6% ↑	(11)	(7)	61,2% ↑
Despesas Gerais e Administrativas	(6,3)	(6,0)	(3,9)	6,5% ↑	63,0% ↑	(17)	(9)	84,5% ↑
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	(2,7)	(0,3)	0,1	767,5% ↑	-	(3)	(0)	2106,5% ↑
Resultado de Equivalência Patrimonial	4,5	2,1	0,1	112,1% ↓	5659,7% ↓	7	1	508,0% ↓
Receitas (Despesas) Operacionais	(9,4)	(8,6)	(6,6)	10,0% ↑	42,4% ↑	(25)	(15)	61,9% ↑
Despesas Comerciais / ROL (%)	14,0%	11,2%	13,8%	2,8 p.p. ↑	0,2 p.p. ↑	13,4%	9,6%	3,8 p.p. ↑
Despesas G&A / ROL (%)	18,1%	15,0%	18,7%	3,2 p.p. ↑	0,6 p.p. ↓	20,7%	13,0%	7,7 p.p. ↑
Luggo*								
Despesas Comerciais	(0,2)	(0,4)	(0,8)	39,4% ↓	72,0% ↓	(1)	(3)	45,9% ↓
Despesas Gerais e Administrativas	(0,7)	(0,5)	(0,5)	30,7% ↑	34,5% ↑	(2)	(1)	36,6% ↑
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	(0,1)	(0,1)	(0,0)	18,2% ↓	482,4% ↑	(1)	(2)	64,0% ↓
Resultado de Equivalência Patrimonial	-	-	-	-	-	-	-	-
Receitas (Despesas) Operacionais	(1,0)	(1,0)	(1,3)	0,8% ↓	23,8% ↓	(4)	(6)	35,0% ↓
Despesas Comerciais / ROL (%)	98,2%	178,3%	-	80,1 p.p. ↓	-	216,6%	-	-
Despesas G&A / ROL (%)	298,6%	251,5%	-	47,1 p.p. ↑	-	253,4%	-	-
AHS (MRV US)*								
Despesas Comerciais	(0,1)	(0,4)	(0,9)	65,5% ↓	84,7% ↓	(1)	(2)	59,8% ↓
Despesas Gerais e Administrativas	(22,1)	(14,6)	(11,8)	51,5% ↑	87,1% ↑	(53)	(31)	70,6% ↑
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	164,5	84,1	(1,3)	95,6% ↓	-	253	(1)	-
Resultado de Equivalência Patrimonial	-	-	-	-	-	-	-	-
Receitas (Despesas) Operacionais	142,3	69,1	(14,0)	105,8% ↑	1117,0% ↓	199	(35)	667,5% ↓
Despesas Comerciais / ROL (%)	0,5%	3,0%	4,5%	2,5 p.p. ↓	4,0 p.p. ↓	1,7%	5,3%	3,6 p.p. ↓
Despesas G&A / ROL (%)	89,4%	113,7%	60,5%	24,3 p.p. ↓	29,0 p.p. ↑	93,8%	67,9%	25,9 p.p. ↑

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

A linha de Despesas Comerciais da MRV foi impactada, no 3T21, por despesas de marketing institucional não recorrentes e pelo patrocínio olímpico do programa “Elas Transformam”.

Resultado Financeiro

Resultado Financeiro (R\$ milhões)	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21 x 9M20
MRV&Co								
Despesas financeiras	(115)	(31)	(27)	268,5% ↑	327,2% ↑	(172)	(67)	157,7% ↑
Receitas financeiras	39	28	17	41,3% ↑	129,4% ↑	95	49	95,0% ↑
Receitas financeiras provenientes dos clientes	26	35	19	25,1% ↓	35,0% ↑	94	62	52,1% ↑
Resultado Financeiro	(50)	31	10	258,9% ↓	625,6% ↓	17	44	61,4% ↓

No 3T21 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 ou TR para CDI, como pode ser observado no quadro abaixo:

Efeitos dos Swaps na Despesa Financeira

Despesas Financeiras - Swaps	
Equity Swap¹	(40.427)
Variação no preço do ativo (MRVE3)	(31.590)
Custo de carregamento do instrumento derivativo (CDI + spread)	(961)
Marcação a Mercado	(7.876)
Marcação a Mercado dos Instrumentos Financeiros Derivativos IPCA/CDI e TR/CDI	(25.053)
Efeito total nas Despesas Financeiras	(65.480)

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.

Resultado Financeiro Ajustado (R\$ milhões)	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21 x 9M20
MRV&Co								
Resultado Financeiro	(50)	31	10	-	-	17	44	61,4% ↓
Encargos Financeiros Apropriados ao Resultado	(34)	(37)	(45)	7,5% ↓	24,5% ↓	(104)	(137)	23,6% ↓
Resultado Financeiro Ajustado	(84)	(5)	(35)	1506,3% ↑	136,8% ↑	(88)	(93)	5,8% ↓

EBITDA

EBITDA (R\$ milhões)	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21 x 9M20
MRV&Co								
Lucro Antes do IR e Contribuição Social	268	258	183	3,9% ↑	46,4% ↑	705	507	39,2% ↑
(+) Depreciações e Amortizações	35	33	31	3,7% ↑	11,8% ↑	100	80	25,2% ↑
(-) Resultado Financeiro	(50)	31	10	258,9% ↓	625,6% ↓	17	44	61,4% ↓
(+) Encargos Financeiros apropriados ao resultado	34	37	45	7,5% ↓	24,5% ↓	104	137	23,6% ↓
EBITDA	386	296	249	30,4% ↑	54,9% ↑	893	680	31,4% ↑
Margem EBITDA (%)	21,5%	16,3%	14,0%	5,2 p.p. ↑	7,4 p.p. ↑	17,1%	13,8%	3,4 p.p. ↑

Lucro Líquido

Lucro Líquido (R\$ milhões)	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21 x 9M20
MRV&Co								
Lucro Líquido	165	203	141	18,6% ↓	17,5% ↑	505	354	42,6% ↑
Margem Líquida (%)	9,2%	11,2%	7,9%	2,0 p.p. ↓	1,3 p.p. ↑	9,7%	7,2%	2,5 p.p. ↑

Lucro Líquido Ajustado (R\$ milhões)	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21 x 9M20
MRV&Co								
Lucro Líquido Ajustado*	231	203	141	13,6% ↑	64,1% ↑	570	354	61,1% ↑
Margem Líquida Ajustada (%)	12,8%	11,2%	7,9%	1,6 p.p. ↑	4,9 p.p. ↑	10,9%	7,2%	3,8 p.p. ↑

* O Lucro Líquido foi ajustado apenas no 3T21, desconsiderando-se os impactos do Equity Swap e dos Swaps IPCA/CDI e TR/CDI no resultado da Companhia.

Consolidado MRV&Co:

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 trimestre foi de R\$ 231 milhões, equivalentes a uma margem líquida de 12,8%** para a MRV&Co.

Resultado a apropriar

Resultado a Apropriar (R\$ milhões)	set/21	jun/21	set/20	Var. Set/21 x Jun/21	Var. Set/21 x Set/20
MRV&Co					
Receita Bruta de Vendas a apropriar	2.321	2.541	2.340	8,7% ↓	0,8% ↓
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(1.488)	(1.602)	(1.415)	7,1% ↓	5,1% ↑
Resultado a apropriar	833	939	925	11,2% ↓	9,9% ↓
Margem do Resultado a apropriar %	35,9%	36,9%	39,5%	1,0 p.p. ↓	3,6 p.p. ↓
MRV					
Receita Bruta de Vendas a apropriar	2.258	2.507	2.323	9,9% ↓	2,8% ↓
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(1.460)	(1.586)	(1.406)	8,0% ↓	3,8% ↑
Resultado a apropriar	798	921	917	13,3% ↓	12,9% ↓
Margem do Resultado a apropriar %	35,4%	36,7%	39,5%	1,4 p.p. ↓	4,1 p.p. ↓
Urba					
Receita Bruta de Vendas a apropriar	63	33	16	88,0% ↑	284,1% ↑
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(28)	(16)	(9)	75,9% ↑	219,3% ↑
Resultado a apropriar	35	18	8	98,8% ↑	358,2% ↑
Margem do Resultado a apropriar %	55,7%	52,6%	46,7%	3,0 p.p. ↑	9,0 p.p. ↑

Balanço Patrimonial

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

Caixa, Equivalentes de Caixa e TVMs (R\$ milhões)	set/21	jun/21	set/20	Var. Set/21 x Jun/21	Var. Set/21 x Set/20
MRV&Co					
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.207	1.142	1.080	5,7% ↑	11,8% ↑
Aplicações Financeiras (Títulos e Valores Mobiliários)	1.607	1.586	1.765	1,3% ↑	8,9% ↓
Caixa Total	2.814	2.728	2.845	3,1% ↑	1,1% ↓

Clientes por Incorporação de Imóveis

Cientes por Incorporação de Imóveis (R\$ milhões)	set/21	jun/21	set/20	Var. Set/21 x Jun/21	Var. Set/21 x Set/20
MRV&Co					
Clientes	4.073	4.184	3.763	2,7% ↓	8,3% ↑
Ajuste a valor presente	(50)	(63)	(65)	20,1% ↓	22,5% ↓
Provisão para risco de crédito	(304)	(322)	(269)	5,8% ↓	12,9% ↑
Clientes por Incorporação de Imóveis	3.719	3.799	3.428	2,1% ↓	8,5% ↑
Circulante	2.149	1.926	1.809	11,5% ↑	18,8% ↑
Não circulante	1.570	1.873	1.619	16,1% ↓	3,0% ↓

Carteira MRV (R\$ milhões)	Set/21	Jun/21	Set/20	Var.Set/21 x Jun/21	Var.Set/21 x Set/20
Após entrega de chaves	1.105	1.306	1.062	15,4% ↓	4,1% ↑
Antes da entrega de chaves	1.374	1.348	1.135	2,0% ↑	21,0% ↑
Total	2.479	2.653	2.197	6,6% ↓	12,8% ↑

No 3T21, a MRV&Co efetuou a sua **primeira venda de carteira pró-Soluto – pós chaves**, em uma oferta que contou com a classificação de risco “AA (bra)” pela **Fitch Ratings Brasil Ltda.**

O valor total correspondeu a R\$ 241 milhões, sendo R\$ 43 milhões relativos às despesas e constituição dos Fundos de Reserva e de Despesa, sendo o montante líquido recebido pela Companhia de **R\$ 198 milhões**.

Além disso, a **Companhia atuará na cobrança e administração dos créditos imobiliários**, na qualidade de **Servicer**.

Efeitos diretos e indiretos da Venda da Carteira no 3T21 (valores em R\$ milhões)

Balanço Patrimonial (Ativo)	
Contas a Receber de Clientes	(277)
Baixa da Carteira Cedida	(318)
Estornos ¹	41
Caixa e equivalentes de caixa	201
Outros Ativos	94
Ativo Financeiro	87
Outros Ativos	7
Efeito total no Balanço Patrimonial (Ativo)	18

DRE	
Receita Operacional Líquida ¹	41
Despesas Financeiras	(23)
Efeito total no Resultado	18

¹ Efeitos dos estornos de Provisão para Risco de Crédito e Ajuste a Valor Presente

Estoques (imóveis a comercializar)

Estoques (imóveis a comercializar) (R\$ milhões)	set/21	jun/21	set/20	Var. Set/21 x Jun/21	Var. Set/21 x Set/20
MRV&Co					
Imóveis em construção	2.875	2.646	2.407	8,7% ↑	19,5% ↑
Imóveis concluídos	120	112	144	7,3% ↑	16,9% ↓
Estoque de terrenos	6.020	6.022	5.491	0,0% ↓	9,6% ↑
Adiantamento a fornecedores	82	89	74	8,1% ↓	10,7% ↑
Estoque de materiais	1	0	0	70,8% ↑	106,8% ↑
Total	9.097	8.869	8.117	2,6% ↑	12,1% ↑
Circulante	4.203	4.037	3.722	4,1% ↑	12,9% ↑
Não circulante	4.894	4.831	4.395	1,3% ↑	11,4% ↑
MRV					
Imóveis em construção	2.818	2.593	2.346	8,7% ↑	20,1% ↑
Imóveis concluídos	98	89	118	9,4% ↑	16,9% ↓
Estoque de terrenos	5.852	5.860	5.278	0,1% ↓	10,9% ↑
Adiantamento a fornecedores	72	80	67	9,2% ↓	7,9% ↑
Estoque de materiais	1	0	0	70,8% ↑	106,8% ↑
Total	8.840	8.622	7.808	2,5% ↑	13,2% ↑
Circulante	4.058	3.893	3.596	4,2% ↑	12,8% ↑
Não circulante	4.783	4.729	4.212	1,1% ↑	13,5% ↑
Urba					
Imóveis em construção	58	53	61	8,0% ↑	6,1% ↓
Imóveis concluídos	22	22	26	1,2% ↓	17,2% ↓
Estoque de terrenos	168	162	214	3,8% ↑	21,5% ↓
Adiantamento a fornecedores	7	7	6	0,8% ↑	24,3% ↑
Estoque de materiais	-	-	-	-	-
Total	255	244	308	4,2% ↑	17,2% ↓
Circulante	143	142	125	0,6% ↑	14,9% ↑
Não circulante	111	102	183	9,2% ↑	39,1% ↓
Luggo					
Imóveis em construção	-	-	-	-	-
Imóveis concluídos	-	-	-	-	-
Estoque de terrenos	-	-	-	-	-
Adiantamento a fornecedores	2	2	1	2,2% ↑	124,1% ↑
Estoque de materiais	-	-	-	-	-
Total	2	2	1	2,2% ↑	124,1% ↑
Circulante	2	2	1	2,2% ↑	124,1% ↑
Não circulante	-	-	-	-	-

Propriedade para Investimento

Propriedade para Investimento (R\$ milhões)	set/21	jun/21	set/20	Var. Set/21 x Jun/21	Var. Set/21 x Set/20
MRV&Co					
Edificações*	588	982	1.176	40,1% ↓	50,0% ↓
Obras em Andamento	1.152	726	370	58,6% ↑	211,1% ↑
Estoques de Terrenos	560	372	320	50,5% ↑	74,8% ↑
PPI Total	2.300	2.080	1.866	10,6% ↑	23,2% ↑
Luggo					
Edificações	-	-	-	-	-
Obras em Andamento	182	148	55	22,9% ↑	229,9% ↑
Estoques de Terrenos	176	184	60	4,4% ↓	193,0% ↑
PPI Total	358	332	115	7,8% ↑	210,7% ↑
AHS (MRV US)					
Edificações*	588	982	1.176	40,1% ↓	50,0% ↓
Obras em Andamento	970	578	315	67,7% ↑	207,9% ↑
Estoques de Terrenos	384	188	260	104,3% ↑	47,6% ↑
PPI Total	1.943	1.748	1.751	11,1% ↑	10,9% ↑

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

Dívida Líquida

Dívida Líquida (R\$ milhões)	set/21	jun/21	set/20	Var. Set/21 x Jun/21	Var. Set/21 x Set/20
MRV&Co					
Dívida Total	5.305	5.181	4.878	2,4% ↑	8,7% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(2.814)	(2.728)	(2.845)	3,1% ↑	1,1% ↓
(+/-) Instrumentos Financeiros Derivativos	58	(27)	(36)	312,7% ↓	262,3% ↓
Dívida Líquida	2.549	2.425	1.997	5,1% ↑	27,6% ↑
Total do Patrimônio Líquido	6.374	6.148	5.970	3,7% ↑	6,8% ↑
Dívida Líquida / PL Total	40,0%	39,4%	33,5%	0,5 p.p. ↑	6,5 p.p. ↑
EBITDA 12 meses	1.220	1.084	921	12,6% ↑	32,5% ↑
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	2,09x	2,24x	2,17x	6,7% ↓	3,7% ↓
MRV + Urba + Luggo					
Dívida Total	3.671	3.719	3.541	1,3% ↓	3,7% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(2.292)	(2.439)	(2.754)	6,1% ↓	16,8% ↓
(+/-) Instrumentos Financeiros Derivativos	53	(33)	(54)	258,8% ↓	197,7% ↓
Dívida Líquida	1.433	1.246	733	15,0% ↑	95,6% ↑
Total do Patrimônio Líquido	5.639	5.589	5.512	0,9% ↑	2,3% ↑
Dívida Líquida / PL Total	25,4%	22,3%	13,3%	3,1 p.p. ↑	12,1 p.p. ↑
EBITDA 12 meses	886	915	921	3,1% ↓	3,8% ↓
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	1,62x	1,36x	0,80x	18,7% ↑	103,2% ↑
AHS (MRV US)					
Dívida Total	1.634	1.462	1.337	11,7% ↑	22,2% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(523)	(289)	(91)	80,8% ↑	476,3% ↑
(+/-) Instrumentos Financeiros Derivativos	5	6	19	18,6% ↓	73,1% ↓
Dívida Líquida	1.116	1.179	1.265	5,4% ↓	11,8% ↓
Total do Patrimônio Líquido	735	559	458	31,3% ↑	60,4% ↑
Dívida Líquida / PL Total	151,9%	210,8%	276,2%	58,9 p.p. ↓	124,3 p.p. ↓
EBITDA 12 meses	334	169	-	98,0% ↑	-
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	3,34x	6,99x	-	52,2% ↓	-

Dívida em moeda nacional

Dívida em Moeda Nacional (em R\$ milhões)	Vencimento	Taxa Contratual (a.a)	Saldo Devedor	
			Set/21	Jun/21
MRV + Luggo				
Debêntures - 9ª emissão (2ª série)	02/20 a 02/22	CDI + 2,30%	100	202
Debêntures - 9ª emissão (3ª série)	02/2022	132,2% CDI	101	101
Debêntures - 11ª emissão (2ª série)	09/21 a 09/22	CDI + 1,50%	107	217
Debêntures - 11ª emissão (3ª série)	09/23 e 09/24	122,1% CDI	151	158
Debêntures - 12ª emissão (1ª Série)	07/2023	CDI + 1,40%	303	304
Debêntures - 12ª emissão (2ª Série)	07/24 e 07/25	CDI + 1,70%	52	52
Debêntures - 12ª emissão (3ª Série)	07/2023	CDI + 1,50%	111	111
Debêntures - 12ª emissão (4ª Série)	07/2023	CDI + 1,50%	84	85
Debêntures - 15ª emissão	11/22 a 11/25	CDI + 1,06%	305	300
Debêntures - 16ª emissão	04/23 a 04/25	CDI + 1,50%	102	101
Debêntures - 17ª emissão	04/21 a 04/23	CDI + 3,00%	39	45
Debêntures - 18ª emissão	08/2025	CDI + 2,40%	501	506
13ª emissão de debêntures que lastreou a operações de CRI	09/23 a 09/24	100% CDI	295	294
14ª emissão de debêntures que lastreou a operações de CRI	04/23 a 04/25	100,4% CDI	363	358
19ª emissão de debêntures que lastreou a operações de CRI	04/29 a 04/31	CDI + 1,65%	404	391
Capital de Giro (MRV)	04/21 e 04/22	CDI + 3,10%	101	101
Leasing	09/19 a 05/23	CDI + 2,00% a + 2,93%	6	7
Dívida Corporativa			3.125	3.332
Financiamento à construção	01/21 a 12/25	TR + 8,30%	404	245
Financiamento à construção			404	245
Urba				
Debêntures 2ª emissão (Urba)	06/21 a 06/23	CDI + 1,22%	41	40
Debêntures 4ª emissão (Urba)	04/23 a 04/25	CDI + 1,50%	41	40
3ª emissão de debêntures da Urba que lastreou a operações de CRI	03/2024	CDI + 0,20%	59	59
Dívida Corporativa			140	139
Capital de Giro (Urba) - TR	04/16 a 03/23	TR + 13,29%	3	3
Financiamento à construção			3	3
Dívida Total em Moeda Nacional			3.671	3.719

Cronograma de Vencimento da Dívida em moeda nacional

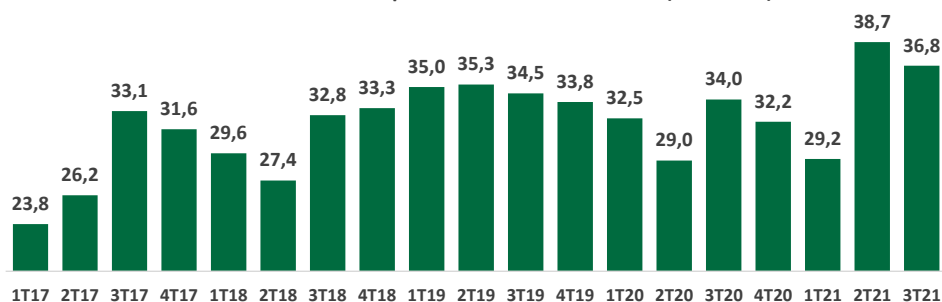
(em R\$ milhões)	Financiamento à Construção	Dívida Corporativa	Total
12 meses	83	505	588
13 a 24 meses	257	818	1.074
25 a 36 meses	56	838	894
37 a 48 meses	7	645	652
48 meses em diante	4	458	462
Dívida Total	407	3.265	3.671

Custo médio ponderado da dívida em moeda nacional

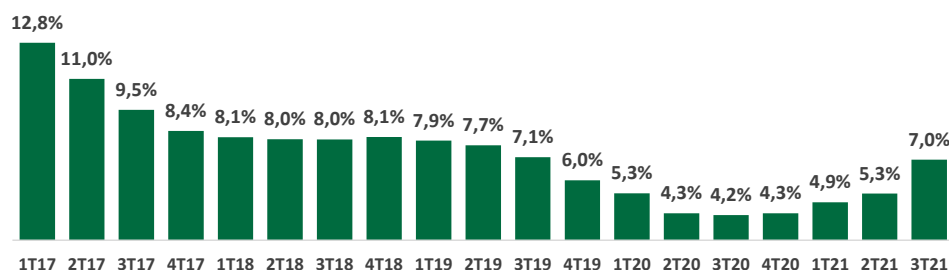
Dívida em Moeda Nacional (em R\$ milhões)	Saldo Devedor	Set/21	Saldo Devedor / Total (%)	Custo Médio
Dívida Corporativa		3.265	88,9%	CDI + 1,37%
Financiamento à Construção		407	11,1%	TR + 8,40%
Total		3.671	100,0%	6,99%

Detalhamento da Dívida em moeda nacional

Duration da Dívida Corporativa em moeda nacional (em meses)



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



Detalhamento da Dívida em moeda estrangeira

Dívida em Moeda Estrangeira	Vencimento	Taxa Contratada (a.a.)	Saldo Devedor em US\$ mil Set/21	Saldo Devedor Convertido em R\$ mil Set/21
Financiamento à Construção (modelo Americano análogo ao SFH)			138.034	750.822
Construction Loan			91.369	496.991
Coral Reef	fevereiro, 2022	LIBOR 1M + 2,00%	23.500	127.826
Pine Groves	abril, 2022	LIBOR 1M + 2,25%	18.200	98.997
Oak Enclave	abril, 2024	LIBOR 1M + 3,00%	20.213	109.946
Tradition	março, 2024	LIBOR 1M + 2,75%	15.552	84.596
Harbor Grove	abril, 2023	PRIME + 1,00%	13.903	75.626
Permanent Loan			46.665	253.831
Princeton Groves	outubro, 2027	Pré-fixada em 4,38%	23.766	129.273
Lake Worth	maio, 2026	Pré-fixada em 3,95%	22.899	124.558
Dívida Corporativa			162.730	885.154
Linha de Crédito Privado	n/a	LIBOR 1M + 3,00%	-	-
Vehicle Loan	dezembro, 2022	Pré-fixada em 5,94%	32	176
Dívida Corporativa Itaú	fevereiro, 2026	Pré-fixada em 2,50% a 4,00%	162.698	884.978
Custo de Captação			(438)	(2.380)
Total			300.326	1.633.595

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

Prazo de Vencimento	Construction Loan (US\$ milhares)	Permanent Loan (US\$ milhares)	Dívida Corporativa (US\$ milhares)	Custo de Captação (US\$ milhares)	Total (US\$ milhares)	Total Convertido (R\$ mil)
12 meses	23.500	-	45.728	(108)	69.121	375.975
13 a 24 meses	29.456	-	2	(108)	29.350	159.646
25 a 36 meses	20.213	-	-	(108)	20.105	109.361
37 a 48 meses	-	-	47.000	(86)	46.914	255.186
Após 48 meses	-	-	70.000	(29)	69.971	380.599
Sub Total	73.169	-	162.730	(438)	235.461	1.280.767
Empréstimos e Financiamentos - ANC Mantidos para Venda					64.865	352.828
Total					300.326	1.633.595

3º Trimestre 2021
Comentário do Desempenho

Risco Corporativo e Covenants

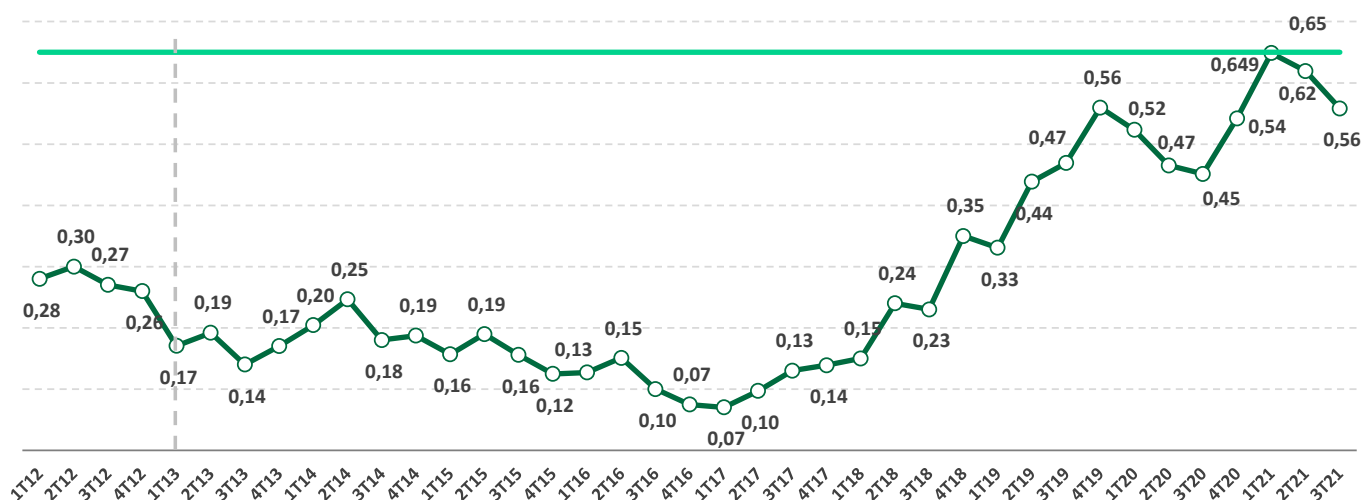
S&P Global
Ratings

brAAA

Fitch Ratings

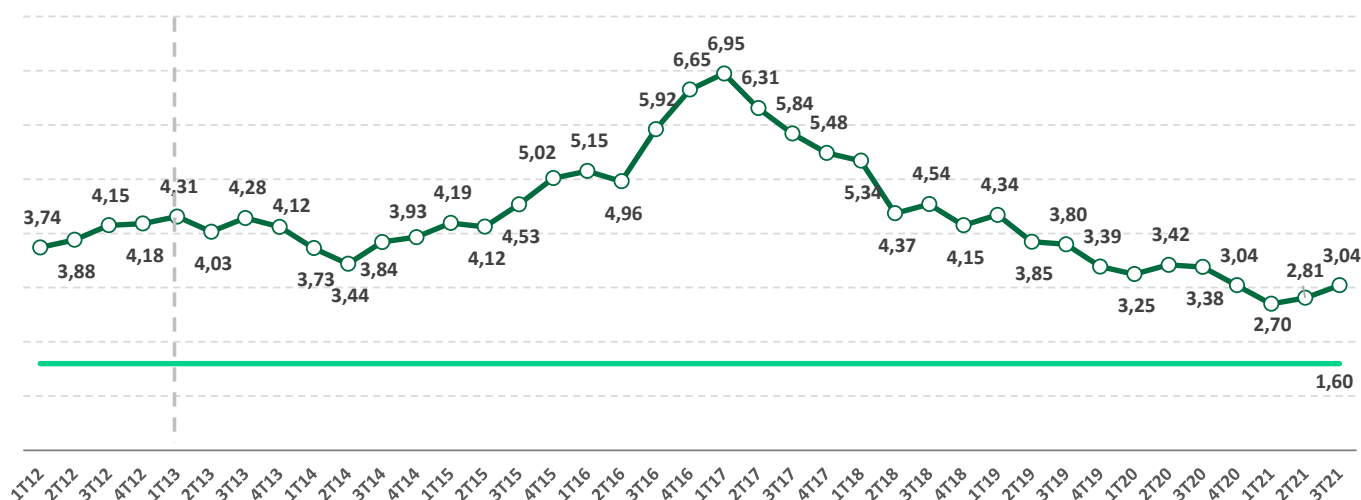
brAA-

Covenant de Dívida



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

Covenant de Recebíveis



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

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	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21 x 9M20
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	1.800	1.816	1.780	0,9% ↓	1,1% ↑	5.215	4.944	5,5% ↑
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(1.312)	(1.355)	(1.280)	3,2% ↓	2,5% ↑	(3.820)	(3.553)	7,5% ↑
LUCRO BRUTO	488	462	500	5,7% ↑	2,4% ↓	1.395	1.392	0,2% ↑
Margem Bruta	27,1%	25,4%	28,1%	1,7 p.p. ↑	1,0 p.p. ↓	26,7%	28,1%	1,4 p.p. ↓
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS								
Despesas comerciais	(168)	(154)	(168)	9,2% ↑	0,4% ↓	(473)	(478)	1,0% ↓
Despesas gerais e administrativas	(124)	(119)	(111)	4,5% ↑	11,7% ↑	(359)	(315)	13,9% ↑
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	133	56	(34)	137,1% ↓	-	161	(96)	-
Resultado de Equivalência Patrimonial	(11)	(19)	(13)	41,5% ↓	13,3% ↓	(35)	(39)	9,8% ↓
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	318	226	173	40,5% ↑	83,2% ↑	688	463	48,7% ↑
RESULTADO FINANCEIRO								
Despesas financeiras	(115)	(31)	(27)	268,5% ↑	327,2% ↑	(172)	(67)	157,7% ↑
Receitas financeiras	39	28	17	41,3% ↑	129,4% ↑	95	49	95,0% ↑
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	26	35	19	25,1% ↓	35,0% ↑	94	62	52,1% ↑
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	268	258	183	3,9% ↑	46,4% ↑	705	507	39,2% ↑
Imposto de renda e contribuição social	(73)	(32)	(37)	127,8% ↑	97,3% ↑	(139)	(104)	33,4% ↑
LUCRO DO PERÍODO	194	225	146	13,7% ↓	33,4% ↑	566	403	40,7% ↑
LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS	29	22	5	30,6% ↑	463,9% ↑	62	48	27,1% ↑
LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA CONTROLADORA	165	203	141	18,6% ↓	17,5% ↑	505	354	42,6% ↑
Margem líquida	9,2%	11,2%	7,9%	2,0 p.p. ↓	1,3 p.p. ↑	9,7%	7,2%	2,5 p.p. ↑
LUCRO BÁSICO POR AÇÃO	0,342	0,420	0,292	18,6% ↓	17,0% ↑	1,045	0,741	41,0% ↑

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

ATIVO	30/09/2021	30/06/2021	30/09/2020	Var. Set/21 x Jun/21	Var. Set/21 x Set/20
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	1.207	1.142	1.080	5,7% ↑	11,8% ↑
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	1.318	1.275	1.742	3,4% ↑	24,4% ↓
Clientes por incorporação de imóveis	2.149	1.926	1.809	11,5% ↑	18,8% ↑
Clientes por prestação de serviços	3	3	6	14,6% ↑	50,6% ↓
Estoques (Imóveis a comercializar)	4.203	4.037	3.722	4,1% ↑	12,9% ↑
Tributos Correntes a Recuperar	102	107	84	4,7% ↓	20,7% ↑
Despesas antecipadas	84	100	99	16,7% ↓	15,4% ↓
Instrumentos financeiros derivativos	22	21	-	0,9% ↑	-
Outros ativos	131	122	116	7,4% ↑	13,3% ↑
Total do ativo circulante	9.218	8.734	8.658	5,5% ↑	6,5% ↑
PPIs - Ativos não circulantes mantidos para venda	417	438	-	4,7% ↓	-
NÃO CIRCULANTE					
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	289	311	22	7,1% ↓	1194,1% ↑
Clientes por incorporação de imóveis	1.570	1.873	1.619	16,1% ↓	3,0% ↓
Estoques (Imóveis a comercializar)	4.894	4.831	4.395	1,3% ↑	11,4% ↑
Créditos com empresas ligadas	66	56	47	16,4% ↑	39,5% ↑
Despesas antecipadas	46	47	46	3,8% ↓	1,1% ↓
Instrumentos financeiros derivativos	28	28	54	0,1% ↓	48,3% ↓
Outros ativos não circulantes	294	224	155	31,4% ↑	89,1% ↑
Participações em Investidas	196	191	(1)	2,7% ↑	19079,0% ↓
Propriedades para investimento	1.883	1.642	1.866	14,7% ↑	0,9% ↑
Imobilizado	589	580	545	1,7% ↑	8,1% ↑
Intangível	178	170	158	4,3% ↑	12,6% ↑
Total do ativo não circulante	10.033	9.954	8.908	0,8% ↑	12,6% ↑
TOTAL DO ATIVO	19.668	19.126	17.566	2,8% ↑	12,0% ↑

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

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30/09/2021	30/06/2021	30/09/2020	Var. Set/21 x Jun/21	Var. Set/21 x Set/20
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	666	584	446	13,9% ↑	49,3% ↑
Contas a pagar por aquisição de investimento	20	19	6	1,3% ↑	243,2% ↑
Empréstimos, financiamentos e debêntures	964	912	634	5,7% ↑	52,0% ↑
Contas a pagar por aquisição de terrenos	954	878	1.148	8,7% ↑	16,9% ↓
Adiantamentos de clientes	254	226	231	12,2% ↑	9,7% ↑
Obrigações sociais e trabalhistas	216	187	194	15,7% ↑	11,4% ↑
Obrigações fiscais	124	87	88	41,6% ↑	40,7% ↑
Provisão para manutenção de imóveis	43	39	41	8,9% ↑	4,2% ↑
Impostos diferidos passivos	74	75	64	0,6% ↓	16,2% ↑
Dividendos propostos	78	78	164	0,0% ↑	52,2% ↓
Passivo a descoberto - Investimentos	378	373	165	1,4% ↑	129,4% ↑
Outras contas a pagar	316	291	259	8,5% ↑	21,9% ↑
Total do passivo circulante	4.086	3.750	3.439	8,9% ↑	18,8% ↑
Empréstimos e financiamentos - ANC mantidos para venda	353	309	-	14,2% ↑	-
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Contas a pagar por aquisição de investimento	22	23	14	4,5% ↓	54,6% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	108	22	19	384,5% ↑	480,8% ↑
Empréstimos, financiamentos e debêntures	3.988	3.960	4.244	0,7% ↑	6,0% ↓
Contas a pagar por aquisição de terrenos	3.944	4.097	3.151	3,7% ↓	25,2% ↑
Adiantamentos de clientes	330	349	325	5,6% ↓	1,5% ↑
Provisão para manutenção de imóveis	147	139	114	5,6% ↑	28,6% ↑
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	93	95	106	2,0% ↓	12,4% ↓
Impostos diferidos passivos	64	69	66	7,3% ↓	3,9% ↓
Outras contas a pagar	160	163	118	2,1% ↓	35,6% ↑
Total do passivo não circulante	8.856	8.919	8.157	0,7% ↓	8,6% ↑
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	5.994	5.800	5.616	3,3% ↑	6,7% ↑
Participações não controladoras	380	348	353	9,1% ↑	7,5% ↑
Total do Patrimônio Líquido	6.374	6.148	5.970	3,7% ↑	6,8% ↑
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	19.668	19.126	17.566	2,8% ↑	12,0% ↑

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

Consolidado (R\$ milhões)	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21 x 9M20
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS								
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	194	225	146	13,7% ↓	33,4% ↑	566	403	40,7% ↑
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa aplicado nas atividades operacionais	16	73	157	78,5% ↓	90,0% ↓	224	527	57,5% ↓
(Aumento) redução nos ativos operacionais	(209)	(347)	100	39,8% ↑	-	(784)	(253)	209,7% ↓
Aumento (redução) nos passivos operacionais	(31)	(41)	(67)	23,6% ↑	53,2% ↑	(114)	(206)	44,6% ↑
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	(30)	(89)	336	66,6% ↑	-	(108)	471	-
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO								
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	11	(226)	(799)	-	-	67	(310)	-
Adiantamentos a empresas ligadas	(26)	(8)	(15)	222,5% ↓	72,2% ↓	(90)	(34)	161,9% ↓
Recebimento de empresas ligadas	17	8	10	116,7% ↑	69,9% ↑	86	27	218,2% ↑
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	10	5	(15)	109,4% ↑	-	37	35	7,3% ↑
Pagamento por aquisição de controlada / participação societária	(1)	(1)	(3)	13,4% ↑	54,3% ↑	(36)	7	-
Recebimento pela venda de controladas	644	216	2	198,1% ↑	38759,5% ↑	862	4	19408,3% ↑
Aquisições / adições de propriedades para investimento	(537)	(269)	(153)	100,1% ↓	250,4% ↓	(1.139)	(484)	135,4% ↓
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(44)	(38)	(38)	16,9% ↓	17,1% ↓	(130)	(135)	3,7% ↑
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento	74	(313)	(1.011)	-	-	(343)	(891)	61,5% ↑
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO								
Recebimento pela emissão de ações	-	-	-	-	-	6	1	501,2% ↑
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	-	-	0	-	100,0% ↓	-	1	100,0% ↓
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas	21	7	18	186,7% ↑	19,0% ↑	38	(5)	-
Ações em tesouraria	-	-	-	-	-	-	-	-
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures	794	869	748	8,6% ↓	6,2% ↑	2.123	2.280	6,9% ↓
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(808)	(311)	(732)	159,7% ↓	10,3% ↓	(1.341)	(1.447)	7,3% ↑
Recebimentos de instrumentos financeiros derivativos	16	-	3	-	407,7% ↑	22	4	444,1% ↑
Transações de capital	2	8	(1)	78,3% ↓	-	10	3	207,8% ↑
Dividendos pagos	-	(132)	-	-	-	(232)	-	-
Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores, líquido	(37)	(14)	(4)	157,0% ↓	881,1% ↓	(66)	(17)	286,3% ↓
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(11)	428	32	-	-	560	820	31,7% ↓
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	32	(25)	(1)	-	-	17	6	210,6% ↑
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	65	1	(644)	10143,6% ↑	-	127	405	68,8% ↓
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA								
No início do período	1.142	1.142	1.724	0,1% ↑	33,8% ↓	1.081	675	60,1% ↑
No fim do período	1.207	1.142	1.080	5,7% ↑	11,8% ↑	1.207	1.080	11,8% ↑

ANEXO IV – Demonstrativos Financeiros – AHS (MRV US)

Balanço Patrimonial - MRV US

ATIVO (US\$ Milhares)	30/09/2021	30/06/2021	30/09/2020	Var. Set/21 x Jun/21	Var. Set/21 x Set/20
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	88.056	49.533	13.033	77,8% ↑	575,6% ↑
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	8.031	8.244	3.045	2,6% ↓	163,7% ↑
Clientes por prestação de serviços	472	372	791	26,9% ↑	40,3% ↓
Despesas antecipadas	1.036	1.101	901	5,9% ↓	15,0% ↑
Outros ativos	5.825	8.750	2.600	33,4% ↓	124,0% ↑
Total do ativo circulante	103.420	68.000	20.370	52,1% ↑	407,7% ↑
PPIs - Ativos não circulantes mantidos para venda	76.725	87.544	-	12,4% ↓	-
NÃO CIRCULANTE					
Outros ativos não circulantes	4.817	6.777	1.931	28,9% ↓	149,5% ↑
Participações em investidas	372	372	-	0,0% ↑	-
Propriedades para Investimento	280.392	261.948	310.479	7,0% ↑	9,7% ↓
Imobilizado	11.818	10.229	6.625	15,5% ↑	78,4% ↑
Intangível	2.313	2.401	2.344	3,7% ↓	1,3% ↓
Total do ativo não circulante	299.712	281.727	321.379	6,4% ↑	6,7% ↓
TOTAL DO ATIVO	479.857	437.271	341.749	9,7% ↑	40,4% ↑
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (US\$ Milhares)	30/09/2021	30/06/2021	30/09/2020	Var. Set/21 x Jun/21	Var. Set/21 x Set/20
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	25.045	21.267	11.589	17,8% ↑	116,1% ↑
Empréstimos, financiamentos e debêntures	69.120	53.903	6.090	28,2% ↑	1035,0% ↑
Obrigações sociais e trabalhistas	1.309	904	1.325	44,8% ↑	1,2% ↓
Obrigações fiscais	5.992	-	-	-	-
Outras contas a pagar	10.147	8.647	6.895	17,3% ↑	47,2% ↑
Total do passivo circulante	111.613	84.721	25.899	31,7% ↑	331,0% ↑
Empréstimos e financiamentos - ANC mantidos para venda	64.865	61.741	-	5,1% ↑	-
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Instrumentos financeiros derivativos	915	1.223	3.285	25,2% ↓	72,1% ↓
Empréstimos, financiamentos e debêntures	166.340	176.649	230.939	5,8% ↓	28,0% ↓
Outras contas a pagar	1.053	1.115	438	5,6% ↓	140,4% ↑
Total do passivo não circulante	168.308	178.987	234.662	6,0% ↓	28,3% ↓
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	118.066	96.856	70.405	21,9% ↑	67,7% ↑
Participações não controladoras	17.005	14.966	10.783	13,6% ↑	57,7% ↑
Total do Patrimônio Líquido	135.071	111.822	81.188	20,8% ↑	66,4% ↑
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	479.857	437.271	341.749	9,7% ↑	40,4% ↑

Demonstração do Resultado - MRV US

em US\$ milhares	3T21	2T21	3T20	Var. 3T21 x 2T21	Var. 3T21 x 3T20	9M21	9M20	Var. 9M21 x 9M20
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	4.722	2.327	3.631	102,9% ↑	30,0% ↑	10.528	8.814	19,4% ↑
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(2.434)	(1.422)	(3.142)	71,2% ↑	22,5% ↓	(6.830)	(7.606)	10,2% ↓
LUCRO BRUTO	2.287	905	490	152,8% ↑	367,2% ↑	3.698	1.208	206,0% ↑
Margem Bruta	48,4%	38,9%	13,5%	9,6 p.p. ↑	35,0 p.p. ↑	35,1%	13,7%	21,4 p.p. ↑
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS								
Despesas comerciais	(25)	(71)	(162)	64,0% ↓	84,3% ↓	(179)	(466)	61,7% ↓
Despesas gerais e administrativas	(4.235)	(2.751)	(2.201)	53,9% ↑	92,4% ↑	(9.991)	(5.999)	66,5% ↑
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	31.171	16.726	(241)	86,4% ↑	-	48.618	(273)	-
Resultado de Equivalência Patrimonial	-	-	-	-	-	-	-	-
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	29.198	14.809	(2.115)	97,2% ↑	-	42.146	(5.531)	-
RESULTADO FINANCEIRO								
Despesas financeiras	(1.525)	(722)	(1.343)	111,3% ↑	13,5% ↑	(3.532)	(3.477)	1,6% ↑
Receitas financeiras	351	(807)	9	-	3847,7% ↑	1.770	56	3045,7% ↑
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	28.024	13.281	(3.449)	111,0% ↑	-	40.384	(8.951)	-
Imposto de renda e contribuição social	(6.992)	-	-	-	-	(6.992)	-	-
LUCRO DO PERÍODO	21.032	13.281	(3.449)	58,4% ↑	-	33.392	(8.951)	-
LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS	2.039	966	(290)	111,0% ↑	-	2.924	(728)	-
LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA CONTROLADORA	18.994	12.315	(3.159)	54,2% ↑	-	30.468	(8.223)	-
Margem líquida	402,3%	529,2%	-87,0%	126,9 p.p. ↓	489,3 p.p. ↑	289,4%	-93,3%	382,7 p.p. ↑

Valuation AHS (NAV)

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

NAV AHS (valores em US\$)	3T21*	2T19
Operação	101.131.097	109.853.896
Construção	200.266.867	27.979.811
Land bank	70.638.063	19.850.000
Holding	48.384.012	18.249.995
Aumento de capital @jul/19	-	10.000.000
Total	420.420.039	185.933.702

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

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

Glossário

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Residencial, 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.

Notas Explicativas



MRV Engenharia e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais – ITR

30 de setembro de 2021.

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

1. Contexto operacional

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

Conforme descrito na nota 30, em 31 de janeiro de 2020, a Companhia adquiriu o controle da AHS Residential LLC (“AHS”), sociedade de responsabilidade limitada, domiciliada na Flórida, Estados Unidos, com atuação no segmento de incorporação, locação de unidades residenciais e, a depender das condições de mercado, venda dos empreendimentos. Nessa linha, em dezembro de 2020, a AHS concluiu a primeira venda de um empreendimento, desde a aquisição feita pela Companhia, pelo valor de US\$57 milhões (R\$297 milhões).

No decorrer de 2021, a AHS reclassificou propriedades para investimentos e seus respectivos financiamentos para a rubrica ‘Ativos não circulantes mantidos para venda’, com perspectiva de venda no curto prazo, concluindo a venda de quatro ativos pelo valor total de US\$ 202 milhões (R\$1,1 bilhão), com geração de caixa de US\$ 95 milhões (R\$498 milhões) e lucro líquido de US\$51 milhões (R\$269 milhões), registrados na rubrica “Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas”.

Em 30 de julho de 2021, a Companhia realizou a sua primeira operação de venda de recebíveis pró-soluto pós chave mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, distribuídos pela securitizadora por meio de oferta pública com esforços restritos. O valor total da oferta correspondeu a R\$241 milhões, ao qual foram aplicados descontos relativos às despesas e constituição do fundo de reserva e de despesas, sendo o montante líquido recebido à vista pela Companhia de R\$198 milhões. A oferta contou ainda com a classificação de risco “AA (bra)” pela Fitch Ratings Brasil Ltda.

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

2. Apresentação das informações trimestrais e principais políticas contábeis

2.1. Apresentação das informações trimestrais

As informações trimestrais da Companhia compreendem:

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

Notas Explicativas



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

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

Estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020. As outras informações referentes à base de elaboração e bases de consolidação não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 2 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020, emitidas em 4 de março de 2021.

2.2. Principais políticas contábeis

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

Ativos não circulantes mantidos para venda

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

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

3. Novos pronunciamentos emitidos

As seguintes normas alteradas não tiveram impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo na sua entrada em vigor:

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

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Consolidado		Individual	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
Caixa	293	354	282	326
Bancos – conta movimento	1.189.890	1.054.449	275.579	479.684
	1.190.183	1.054.803	275.861	480.010
Aplicações financeiras:				
Poupança	899	-	-	-
Fundos de investimentos não restritos	160	243	81	147
Certificados de depósitos bancários (CDB)	1.721	12.335	1.719	5.189
Operações compromissadas com lastro em debêntures	14.362	13.324	-	-
	17.142	25.902	1.800	5.336
Total	1.207.325	1.080.705	277.661	485.346

Notas Explicativas



No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, as aplicações financeiras tiveram retornos médios equivalentes a 94,30% do CDI no Consolidado e 98,48% do CDI no Individual (90,48% do CDI no Consolidado e 91,46% do CDI no Individual, para o mesmo período de 2020). As mesmas possuem cláusulas de liquidez imediata sem qualquer penalização no resgate antecipado e estão sujeitas a risco insignificante de mudança de valor.

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

5. Títulos e valores mobiliários

		Consolidado		Individual	
		30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
Fundos de investimentos restritos	(i)	1.432.325	1.432.714	1.196.382	1.332.794
Certificados de depósitos bancários (CDB)	(ii)	17.954	15.345	14.994	15.345
Aplicações vinculadas em poupança	(iii)	112.800	80.177	48.035	30.888
Garantia swap e conta escrow	(iv)	40.975	82.893	-	-
Letras do tesouro dos Estados Unidos		2.709	2.583	-	-
Consórcio imobiliário e outros		217	216	216	216
Total		1.606.980	1.613.928	1.259.627	1.379.243
Circulante		1.318.051	1.599.644	1.018.726	1.365.000
Não circulante		288.929	14.284	240.901	14.243
		1.606.980	1.613.928	1.259.627	1.379.243

- (i) O Grupo possui fundos de investimentos restritos a empresas do Grupo, administrados por instituições bancárias de primeira linha, responsáveis pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. Os fundos constituídos têm como objetivo acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e possuem aplicações em títulos públicos, de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. O saldo inclui valores bloqueados essencialmente decorrentes de garantias, conforme detalhado no quadro abaixo. No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, os referidos fundos tiveram rendimentos médios equivalentes a 171,63% do CDI no Consolidado e 173,67% do CDI no Individual (80,16% do CDI no Consolidado e 80,22% do CDI no Individual, para o mesmo período de 2020).
- (ii) Aplicações em CDB mantidos como garantia de empréstimos, financiamentos e debêntures, infraestrutura de obra e outros, conforme detalhado no quadro abaixo.
- (iii) As aplicações vinculadas em poupança correspondem aos aportes realizados nos projetos financiados pela instituição financiadora para a contratação do Crédito Associativo e são mantidas nesta condição até a liberação dos recursos por parte da instituição financiadora, quando das assinaturas dos contratos com os clientes ou pela evolução da obra.
- (iv) Refere-se a contas bloqueadas da controlada AHS Residencial relacionadas com operações de swap e contas bloqueadas para honrar compromissos de dívida de construção, seguros e impostos. Em 31 de dezembro de 2020, inclui também contas bloqueadas para honrar compromissos de compra de terrenos.

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

Bloqueios para garantias de:	30/09/21				
	Consolidado			Individual	
	Fundos restritos	Garantia swap e conta escrow	CDB	Fundos restritos	CDB
Obras de infraestrutura	50.928	-	-	32.755	-
Outros	2.094	40.975	17.954	1.187	14.994
Total	53.022	40.975	17.954	33.942	14.994

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

Notas Explicativas



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

	Consolidado		Individual	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
Fundos de investimentos não restritos	613.179	482.254	512.171	448.621
Letras financeiras privadas	250.657	352.282	209.367	327.713
Operações compromissadas	154.834	216.855	129.329	201.731
Certificados de depósitos bancários (CDB)	25.639	65.504	21.415	60.936
Debêntures	38.816	36.618	32.422	34.064
Títulos Públicos:				
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	56.863	277.539	47.496	258.183
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	287.038	-	239.755	-
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	3.724	-	3.111	-
Outros	1.575	1.662	1.316	1.546
Total	1.432.325	1.432.714	1.196.382	1.332.794

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, a carteira dos fundos de investimentos não restritos é composta substancialmente por títulos públicos e privados de alta liquidez.

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

6. Clientes

	Consolidado		Individual	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
<u>Clientes por incorporação de imóveis</u>				
Clientes por incorporação de imóveis	4.073.066	3.822.269	2.120.474	2.038.103
Ajustes a valor presente	(50.419)	(59.532)	(27.526)	(31.617)
Provisão para risco de crédito	(303.657)	(281.267)	(158.905)	(148.570)
	3.718.990	3.481.470	1.934.043	1.857.916
Circulante	2.148.665	1.840.376	1.158.490	1.040.242
Não circulante	1.570.325	1.641.094	775.553	817.674
	3.718.990	3.481.470	1.934.043	1.857.916
<u>Clientes por prestação de serviços e aluguéis</u>				
Demais clientes	2.987	3.446	1.256	1.318

As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 foram de 0,11799% ao mês a 0,35101% ao mês (de 0,08616% ao mês a 0,27011% ao mês no mesmo período de 2020).

Os contratos assinados e a assinar com a Caixa Econômica Federal (CEF), Banco do Brasil, Santander e Bradesco, na modalidade de crédito associativo, correspondem a aproximadamente 53,9% do saldo total de clientes por incorporação de imóveis e receita de vendas a apropriar em 30 de setembro de 2021 (57,1% em 31 de dezembro de 2020). Deste mesmo total, os contratos já assinados com as instituições financeiras acima correspondem a 45,0% para a CEF e 0,17% para as demais (39,8% e 0,18% em 31 de dezembro de 2020, respectivamente).

Venda de recebíveis - Desreconhecimento

Em 30 de julho de 2021, a Companhia realizou a sua primeira operação de venda de recebíveis pró-soluto pós chave mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, distribuídos pela securitizadora por meio de oferta pública com esforços restritos, que contou ainda com a classificação de risco "AA (bra)" pela Fitch Ratings Brasil Ltda. O valor total da oferta correspondeu a R\$241 milhões, ao qual foram aplicados descontos relativos à constituição do fundo de reserva e de despesas, sendo o montante líquido recebido à vista pela Companhia de R\$198 milhões. Nesta operação de venda, a Companhia desreconheceu títulos de recebíveis no valor de R\$314 milhões. Conforme diretriz de contabilização mencionada no item 3.2.12 do CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos financeiros, a diferença entre o valor contábil dos títulos

Notas Explicativas



desreconhecidos e o valor da contraprestação recebida, incluindo o novo ativo financeiro surgido na transferência dos títulos, foi reconhecida no resultado na rubrica 'Despesas financeiras' no valor de R\$23 milhões. A função de *servicer* foi retida pela Companhia.

Para concluir sobre o desreconhecimento dos títulos do balanço patrimonial, a Companhia efetuou a análise da transferência de riscos e benefícios do referido ativo conforme item 3.2.7 do CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos financeiros, para tal, comparou a sua exposição à variabilidade dos fluxos advindos dos títulos transferidos antes da transferência, ou seja, considerando o valor de face dos mesmos R\$314 milhões, com a sua exposição à variabilidade dos fluxos pós-transferência, que ficaram reduzidos ao fundo de reserva de R\$33 milhões e ao valor dos títulos a serem recebidos na eventual retrocessão de R\$89 milhões, uma vez que o valor já recebido de R\$198 milhões não está sujeito a variabilidade pois não será reembolsado em hipótese nenhuma.

Como resultado desta avaliação, a Companhia constatou que sua exposição à variabilidade dos fluxos mudou significativamente como resultado da transferência, passando então a analisar o controle do ativo transferido conforme item 3.2.6 do CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos financeiros.

Com relação ao controle, considerando que o direito de receber os fluxos advindos dos crédito imobiliários pertence aos detentores do CRI, títulos negociados no mercado de capitais e que a forma e metodologia de cobrança de tais créditos são definidas pela cessionária (securitizadora), a Companhia concluiu que não reteve o controle do ativo, procedendo a desreconhecer os créditos cedidos e reconhecer o novo ativo de retrocessão ao valor justo, conforme item 3.2.11 do CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos financeiros, registrado na rubrica 'Outros ativos não circulantes'.

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2021 e de 2020:

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	(281.267)	(223.291)	(148.570)	(118.774)
Adições	(161.227)	(180.476)	(83.527)	(99.488)
Recebimentos/reversões	99.256	69.430	54.621	41.164
Baixas	39.581	65.264	18.571	34.538
Saldo final	(303.657)	(269.073)	(158.905)	(142.560)
Circulante	(195.019)	(176.253)	(101.110)	(94.053)
Não circulante	(108.638)	(92.820)	(57.795)	(48.507)
	(303.657)	(269.073)	(158.905)	(142.560)

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	2.320.813	2.511.802	1.197.323	1.400.226
Custo a incorrer (*)	(1.487.589)	(1.527.171)	(764.685)	(842.974)

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

Notas Explicativas



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

	Consolidado		Individual	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
<u>Expectativa de recebimento</u>				
12 meses	3.472.712	3.088.203	1.850.610	1.785.856
13 a 24 meses	1.682.586	2.023.912	879.620	1.043.725
25 a 36 meses	479.180	456.479	242.008	230.038
37 a 48 meses	239.079	272.465	115.256	138.651
Após 48 meses	166.246	152.213	43.872	59.872
	6.039.803	5.993.272	3.131.366	3.258.142
Receita de vendas a apropriar	2.320.813	2.511.802	1.197.323	1.400.226
Clientes por incorporação de imóveis	3.718.990	3.481.470	1.934.043	1.857.916
	6.039.803	5.993.272	3.131.366	3.258.142

Em 30 de setembro de 2021, o Grupo possui recebíveis como garantia dos financiamentos à construção, no valor de R\$2.204.372 (R\$1.210.645 em 31 de dezembro de 2020).

7. Estoques (Imóveis a comercializar)

	Consolidado		Individual	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
Imóveis em construção	2.875.579	2.429.656	1.524.785	1.378.608
Imóveis concluídos	119.511	120.166	56.436	53.230
Estoques de terrenos	6.019.837	5.969.889	4.400.077	4.460.209
Adiantamentos a fornecedores	81.696	81.797	43.457	44.485
Estoques de materiais	555	351	197	122
Total	9.097.178	8.601.859	6.024.952	5.936.654
Circulante	4.203.214	3.741.278	2.421.309	2.270.677
Não circulante	4.893.964	4.860.581	3.603.643	3.665.977
	9.097.178	8.601.859	6.024.952	5.936.654

Em 30 de setembro de 2021, do total do saldo consolidado de imóveis em construção e concluídos, R\$2.379.444 referem-se a projetos lançados e R\$615.646 refere-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R\$1.991.593 e R\$558.229 em 31 de dezembro de 2020, respectivamente).

Em 30 de setembro de 2021, as rubricas imóveis em construção, imóveis concluídos e estoques de terrenos, incluem encargos financeiros capitalizados, conforme detalhado na nota 12 (d), com saldo de R\$497.338 e R\$349.378 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$489.425 e R\$340.596 em 31 de dezembro de 2020, no Consolidado e Individual, respectivamente). O terreno de um empreendimento é transferido para a conta "Imóveis em construção" quando se inicia o desenvolvimento do respectivo projeto.

O Grupo possui contratos com instituições financeiras para financiamento da construção de imóveis (ver nota 12). Em 30 de setembro de 2021, o Grupo possui imóveis em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de financiamentos à construção que montam em R\$145.152 e R\$66.342 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$10.925 e R\$1.246 em 31 de dezembro de 2020, no Consolidado e Individual, respectivamente).

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

Notas Explicativas



8. Participações em investidas

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

	30/09/21			31/12/20		
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Participação	Patrimônio líquido	Investimento
Controladas em conjunto e coligadas:						
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL)						
Custo	74,14%	54.742	40.586	51,03%	32.047	16.354
Mais valia		-	15.234		-	-
Ágio		-	28.162		-	3.237
Total MRL [1]		54.742	83.982		32.047	19.591
Prime Incorporações e Construções S.A.	58,91%	37.776	22.254	59,51%	(8.811)	(5.243)
MRV MD PE Mar de Espanha SPE Ltda.	50,00%	2.130	1.065	50,00%	(1.994)	(997)
MRV Prime Seminário SPE Ltda.	50,00%	12.514	6.257	65,00%	2.937	1.909
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	65,00%	11.255	7.316	65,00%	23.745	15.434
SCPs (35)		6.688	4.527		6.616	4.931
SPEs (39)		96.776	39.242		49.497	68.282
Juros capitalizados		-	3.700		-	4.666
Total das controladas em conjunto e coligadas		221.881	168.343		104.037	108.573
Eliminação de participações indiretas		-	(349.927)		-	(275.151)
Total das controladas em conjunto e coligadas		221.881	(181.584)		104.037	(166.578)
Investimentos - Consolidado			196.261			121.002
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado			(377.845)			(287.580)
Total das controladas em conjunto e coligadas			(181.584)			(166.578)
Controladas:						
MRV (US) Holdings Corporation [2]	100,00%	642.211	642.211	100,00%	442.962	442.962
MRV Construções Ltda.	95,00%	31.755	30.167	95,00%	31.315	29.749
Urba Desenvolvimento Urbano S.A. [3]	51,54%	208.243	105.468	51,44%	105.191	52.250
SCP Abilio Tavora	50,00%	37.018	18.509	50,00%	13.822	6.910
SCP Área Varzea	80,00%	4.874	3.899	80,00%	5.764	4.611
SCP Colégio Amarela	50,00%	39.470	19.735	50,00%	29.214	14.607
SCP MRV MRL Adão 3	50,00%	8.962	4.481	50,00%	13.576	6.788
SCP MRV MRL Cabuçu Vida Boa	50,00%	15.918	7.959	50,00%	5.395	2.698
SCP MRV MRL Galpão CCP 1	50,00%	18.324	9.162	50,00%	47.972	23.986
SCP MRV MRL Maxwell	50,00%	6.635	3.318	50,00%	27.707	13.854
SCP MRV MRL Rio Decaminada 1	50,00%	9.116	4.558	50,00%	22.380	11.190
SCP Parque Das Águas 1	50,00%	22.463	11.232	50,00%	8.591	4.295
SCP Porto Marabella	99,99%	8.330	8.329	99,99%	18.339	18.337
SCPs (242)		680.599	386.954		601.107	355.939
MRV MDI Nasbe Incorporações SPE Ltda.	100,00%	62.333	62.333	100,00%	68.170	68.170
Caminho Baraunas SPE Ltda.	100,00%	7.460	7.460	99,00%	6.742	6.675
Caminho das Orquídeas SPE Ltda.	100,00%	6.736	6.736	50,00%	22.230	11.115
Campo Di Napoli SPE Ltda.	99,00%	8.956	8.866	100,00%	1.847	1.847
Campo Di Roma Incorporacoes SPE Ltda.	99,00%	4.362	4.318	99,00%	2.289	2.266
Jardim Di Stuttgart SPE Ltda.	100,00%	11.628	11.628	100,00%	3.843	3.840
Jd das Mantiqueiras SPE Ltda.	50,00%	4.912	2.456	100,00%	8.288	8.288
MD MRV Polidoro SPE Ltda.	50,00%	24.105	12.053	50,00%	16.653	8.327
MRV & MRL Paraná Incorporações SPE Ltda.	99,00%	15.938	15.779	99,00%	6.261	6.198
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	100,00%	31.812	31.812	100,00%	9.928	9.928
MRV MD Vila das Amoreiras SPE Ltda.	100,00%	16.413	16.413	100,00%	8.832	8.832
MRV MDI ES Residencial Venice SPE Ltda.	100,00%	5.993	5.993	100,00%	6.567	6.567
MRV MRL Baia da Babitonga SPE Ltda.	100,00%	44.955	44.955	50,00%	22.989	11.495
MRV MRL IV Incorporações SPE Ltda.	99,00%	7.970	7.890	100,00%	1.624	1.624
MRV MRL LVIII Incorporações SPE Ltda.	99,00%	6.321	6.258	99,00%	17.718	17.541
MRV MRL LXXXIX Incorporações SPE Ltda.	99,00%	17.882	17.703	100,00%	57.271	57.302
MRV MRL Plural 1 Incorporações SPE Ltda.	100,00%	7.748	7.748	99,00%	1.135	1.124
MRV MRL RJ SG4 SPE Ltda.	50,00%	9.833	4.917	99,00%	8.456	8.371
MRV MRL RJ SG5 SPE Ltda.	50,00%	15.794	7.897	65,00%	27.645	17.969
MRV MRL RJ5 SPE Ltda.	65,00%	12.043	7.828	99,00%	22.907	22.678
MRV Prime LX Incorporações SPE Ltda.	99,00%	7.965	7.885	99,00%	9.101	9.010
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	99,00%	24.149	23.908	99,00%	6.236	6.174
MRV Prime LXXXII SPE Ltda.	99,00%	1.527	1.512	99,00%	5.510	5.455
MRV Prime LXXXIV SPE Ltda.	99,00%	2.268	2.245	99,00%	2.248	2.226
MRV Prime LXXXVIII Incorporações SPE Ltda.	99,00%	10.011	9.911	65,00%	12.154	7.900
MRV Prime Projeto Mt U SPE Ltda.	50,00%	8.470	4.235	99,00%	7.306	7.233
MRV Prime Projeto MT D Incorporações SPE Ltda.	50,00%	3.785	1.893	50,00%	8.480	4.240
MRV Prime Projeto MT N Incorporações SPE Ltda.	40,00%	8.716	3.486	99,00%	11.389	11.275
MRV Prime Projeto MT P Incorporações SPE Ltda.	40,00%	10.083	4.033	40,00%	17.333	6.933
MRV Prime XC Incorporações SPE Ltda.	99,00%	6.518	6.453	40,00%	4.272	1.709
Parque Paladino Incorporações SPE Ltda.	99,00%	4.228	4.186	99,00%	2.497	2.472
Parque Serra Bonita Incorporações SPE Ltda.	99,00%	4.360	4.316	50,00%	4.088	2.044
Porto dos Vinhedos SPE Ltda.	99,00%	9.158	9.066	65,00%	5.238	3.405
Rec Pátio Maceió SPE Ltda.	100,00%	8.507	8.507	100,00%	12.800	12.810
Reserva Real SPE Ltda.	100,00%	21.031	21.031	100,00%	22.088	22.088
Residencial dos Lários Incorporações SPE Ltda.	99,00%	12.474	12.349	99,00%	9.218	9.126
Roc 1 SPE LTDA.	65,00%	18.587	12.082	99,00%	7.228	7.156
SPEs (455)		598.192	417.206		714.077	499.641
Juros capitalizados		-	129.639		-	133.928
Total das controladas		2.817.141	2.230.968		2.555.993	2.023.158
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas		3.039.022	2.399.311		2.660.030	2.131.731
Investimentos - Individual			2.579.358			2.295.412
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual			(180.047)			(163.681)
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas			2.399.311			2.131.731

Notas Explicativas



	Participação acionária		Resultado do período				Resultado de equivalência patrimonial			
			3º trimestre de		nove meses de		3º trimestre de		nove meses de	
	30/09/21	30/09/20	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Controladas em conjunto e coligadas:										
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL)										
Custo	74,14%	51,03%	8.592	12.181	22.736	17.268	6.267	6.216	16.959	8.833
Mais valia			-	-	-	-	(3.150)	-	(10.898)	-
Total MRL [1]			8.592	12.181	22.736	17.268	3.117	6.216	6.061	8.833
Prime Incorporações e Construções S.A.	58,91%	59,51%	17.591	10.654	46.342	39.768	10.394	6.340	27.504	23.666
MRV MD PE Mar de Espanha SPE Ltda.	50,00%	50,00%	1.994	(3.476)	4.865	(9.682)	997	(1.738)	2.283	(5.033)
MRV Prime Seminário SPE Ltda.	50,00%	65,00%	4.189	296	12.115	377	2.095	192	6.172	245
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	65,00%	65,00%	(262)	3.595	5.478	12.601	(170)	2.337	3.561	8.191
SCPs (35)			(2.433)	(5.095)	(7.246)	(17.518)	(1.351)	(2.956)	(4.104)	(10.632)
SPEs (39)			(698)	5.933	(9.368)	(160)	2.433	(3.718)	(1.650)	(6.184)
Juros capitalizados			-	-	-	-	(18)	(319)	(966)	(915)
Total das controladas em conjunto e coligadas			28.973	24.088	74.922	42.654	17.497	6.354	38.861	18.171
Eliminação de participações indiretas			-	-	-	-	(28.831)	(19.423)	(73.925)	(57.050)
Total das controladas em conjunto e coligadas			28.973	24.088	74.922	42.654	(11.334)	(13.069)	(35.064)	(38.879)
Controladas:										
MRV (US) Holdings Corporation [2]	100,00%	100,00%	100.504	(18.548)	156.933	(46.656)	100.504	(16.987)	156.933	(42.865)
MRV Construções LTDA.	95,00%	95,00%	(70)	(54)	440	230	(67)	(51)	418	219
Urba Desenvolvimento Urbano S.A. [3]	51,54%	51,44%	7.234	2.306	13.094	11.530	3.728	1.009	6.749	3.562
SCP Abilio Tavora	50,00%	50,00%	3.932	638	10.148	1.369	1.966	319	5.074	685
SCP Área Varzea	80,00%	80,00%	188	2.671	(895)	6.570	150	2.137	(716)	5.256
SCP Colégio Amarela	50,00%	50,00%	(1.167)	3.160	17.900	5.239	(584)	1.580	8.950	2.620
SCP MRV MRL Adão 3	50,00%	50,00%	(58)	2.299	(1.465)	15.417	(29)	1.150	(733)	7.709
SCP MRV MRL Cabuçu Vida Boa	50,00%	50,00%	6.247	441	11.455	778	3.124	221	5.728	405
SCP MRV MRL Galpão Ccp 1	50,00%	50,00%	975	10.378	1.645	19.808	488	5.189	823	9.904
SCP MRV MRL Maxwell	50,00%	50,00%	(350)	7.130	(1.687)	10.849	(175)	3.565	(844)	5.425
SCP MRV MRL Rio Decaminada 1	50,00%	50,00%	(35)	3.571	(700)	10.835	(18)	1.786	(350)	5.418
SCP Parque Das Águas 1	50,00%	50,00%	4.395	355	12.295	484	2.198	178	6.148	242
SCP Porto Marabella	99,99%	99,99%	(768)	5.211	(1.607)	10.847	(768)	5.210	(1.607)	10.846
SCPs (242)			31.733	16.963	81.604	35.592	16.635	7.200	40.105	15.303
MRV MDI Nasbe Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	11.633	20.707	66.461	55.128	11.633	20.707	66.461	55.128
Caminho Baraunas SPE LTDA.	100,00%	100,00%	1.456	205	5.607	685	1.456	205	5.607	685
Caminho das Orquídeas SPE LTDA.	100,00%	100,00%	(150)	1.804	145	4.523	(150)	1.804	145	4.523
Campo Di Napoli SPE LTDA.	99,00%	99,00%	4.044	600	9.529	1.064	4.004	594	9.434	1.053
Campo Di Roma Incorporações SPE LTDA.	99,00%	99,00%	(193)	1.765	(615)	6.109	(191)	1.747	(609)	6.048
Jardim Di Stuttgart SPE LTDA.	100,00%	100,00%	3.056	1.252	7.822	1.865	3.056	1.252	7.822	1.865
Jd Das Mantiqueiras SPE LTDA.	50,00%	50,00%	(48)	4.017	(893)	9.344	(24)	2.009	(447)	4.672
MD MRV Polidoro SPE LTDA.	50,00%	50,00%	(712)	3.909	1.875	11.271	(356)	1.955	938	5.831
MRV & MRL Paraná Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	2.673	1.631	9.094	3.438	2.646	1.615	9.003	3.404
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	7.075	727	16.233	943	7.075	727	16.233	943
MRV MD Vila Das Amoreiras SPE LTDA.	100,00%	100,00%	663	1.351	9.073	2.799	663	1.351	9.073	2.799
MRV MDI Es Residencial Venice SPE LTDA.	100,00%	100,00%	2.200	71	5.090	363	2.200	71	5.090	363
MRV MRL Baia Da Babitonga SPE LTDA.	100,00%	100,00%	1.312	14.969	14.256	34.528	1.312	14.901	14.256	34.265
MRV MRL IV Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	3.004	453	6.836	446	2.974	448	6.768	442
MRV MRL LVIII Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	1.482	1.275	8.276	1.944	1.467	1.262	8.193	1.925
MRV MRL LXXXIX Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	5.446	981	12.768	1.618	5.392	971	12.640	1.602
MRV MRL Plural 1 Incorporações SPE Ltda.	100,00%	100,00%	1.003	3.178	7.593	4.356	1.003	3.173	7.593	4.339
MRV MRL Rj SG4 SPE LTDA.	50,00%	50,00%	(216)	3.778	1.433	11.967	(108)	1.889	717	5.984
MRV MRL Rj SG5 SPE LTDA.	50,00%	65,00%	6.397	441	9.845	358	3.199	287	5.202	233
MRV MRL RJ5 SPE LTDA.	65,00%	65,00%	(159)	927	(1.018)	7.555	(103)	603	(662)	4.911
MRV Prime LX Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	(776)	4.722	6.303	6.858	(768)	4.675	6.240	6.789
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	10.582	78	23.607	149	10.476	77	23.371	148
MRV Prime LXXXII SPE Ltda.	99,00%	99,00%	(244)	(777)	(307)	4.561	(242)	(769)	(304)	4.515
MRV Prime LXXXIV SPE Ltda.	99,00%	99,00%	(198)	5.537	(1.884)	10.080	(196)	5.482	(1.865)	9.979
MRV Prime LXXXVIII Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	519	5.431	(2.022)	13.457	514	5.377	(2.002)	13.322
MRV Prime Projeto Mt U SPE Ltda.	50,00%	50,00%	3.493	848	12.472	1.197	1.747	424	6.236	599
MRV Prime Projeto MT D Incorporações SPE Ltda.	50,00%	50,00%	406	3.280	772	10.950	203	1.640	386	5.475
MRV Prime Projeto MT N Incorporações SPE Ltda.	40,00%	40,00%	508	1.998	1.346	14.911	203	799	538	5.964
MRV Prime Projeto MT P Incorporações SPE Ltda.	40,00%	40,00%	5.608	268	19.165	498	2.243	107	7.666	199
MRV Prime XC Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	789	567	5.390	1.147	781	561	5.336	1.136
Parque Paladino Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	540	4.118	(726)	5.865	535	4.077	(719)	5.806
Parque Serra Bonita Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	(124)	2.253	2.924	8.086	(123)	2.230	2.895	8.005
Porto Dos Vinhedos SPE LTDA.	99,00%	99,00%	279	1.117	57	5.907	276	1.106	56	5.848
Rec Pátio Maceió SPE Ltda.	100,00%	100,00%	296	5.106	2.123	10.937	296	4.979	2.123	10.434
Reserva Real SPE LTDA.	100,00%	100,00%	2.004	439	6.382	781	2.004	439	6.382	781
Residencial dos Lírios Incorporações SPE Ltda.	99,00%	99,00%	(582)	1.688	5.168	3.171	(576)	1.671	5.116	3.139
Roc 1 SPE LTDA.	65,00%	65,00%	5.493	1.264	13.398	1.660	3.570	822	8.709	1.079
SPEs (455)			48.211	(592)	72.696	21.267	32.581	(2.076)	47.933	8.557
Juros capitalizados			-	-	-	-	(7.014)	(12.855)	(29.689)	(37.333)
Total das controladas			279.530	137.907	655.434	364.678	220.810	88.843	498.543	220.186
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas			308.503	161.995	730.356	407.332	238.307	95.197	537.404	238.357

- [1] Em fevereiro de 2021, a Companhia adquiriu participação societária adicional nesta controlada em conjunto atingindo 73,56% pelo valor de R\$62.868 representando 70.796.496 ações, sem configurar obtenção de controle. Os ativos líquidos da MRL foram avaliados a valor justo, desta forma, a transação gerou mais-valia de R\$26.132 e ágio adicional ao anteriormente registrado de R\$24.925. Da contraprestação transferida R\$28.228 (R\$25.488 líquidos de AVP), registrados na rubrica “contas a pagar por aquisição de investimento”, serão pagos em duas parcelas de R\$14.114 cada em 31 de maio de 2022 e 2024, respectivamente, podendo a sua liquidação ser menor, uma vez que dependem da performance financeira da MRL. Adicionalmente, na mesma data assinou acordo de compra de ações a termo por R\$39.763 (R\$35.607 líquidos de AVP) representando 44.778.181 ações, registrados na rubrica

Notas Explicativas



“outras contas a pagar” e sua contrapartida em “outros ativos não circulantes”, que serão pagos em três parcelas de R\$6.412, R\$20.526 e R\$12.825 em 31 de maio de 2022, 2023 e 2024, respectivamente, podendo a sua liquidação ser menor, uma vez que dependem da performance financeira da MRL. O ágio será testado por *impairment* conforme requerido pelo CPC 01/IAS 36.

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

Algumas controladas têm restrições de transferir caixa à Companhia, em função da opção das mesmas pela segregação patrimonial denominada de “Patrimônio de afetação” que estabelece a permanência de valores em caixa que assegurem a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes. Em 30 de setembro de 2021, os valores restritos para distribuição montam em R\$44.144 (R\$8.053 em 31 de dezembro de 2020).

b) Segue abaixo movimentação dos investimentos:

	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Resultado de equivalência patrimonial dos nove meses de 2021	Outros	Saldos finais
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021:					
Controladas em conjunto e coligadas:					
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL)					
Custo	16.354	-	16.959	7.273	40.586
Mais valia	-	-	(10.898)	26.132	15.234
Ágio	3.237	-	-	24.925	28.162
Total MRL [1]	19.591	-	6.061	58.330	83.982
Prime Incorporações e Construções S.A.	(5.243)	-	27.504	(7)	22.254
MRV MD PE Mar de Espanha SPE Ltda.	(997)	(221)	2.283	-	1.065
SCPs (35)	4.931	3.700	(4.104)	-	4.527
SPEs (41)	85.625	(40.893)	8.083	-	52.815
Juros capitalizados	4.666	-	(966)	-	3.700
Total das controladas em conjunto e coligadas	108.573	(37.414)	38.861	58.323	168.343
Eliminação de participações indiretas	(275.151)	-	(73.925)	(851)	(349.927)
Total das controladas em conjunto e coligadas	(166.578)	(37.414)	(35.064)	57.472	(181.584)
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado	121.002	45.903	(28.967)	58.323	196.261
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(287.580)	(83.317)	(6.097)	(851)	(377.845)
Total das controladas em conjunto e coligadas	(166.578)	(37.414)	(35.064)	57.472	(181.584)
Controladas:					
MRV (US) Holdings Corporation [2]	442.962	17.227	156.933	25.089	642.211
MRV Construções Ltda.	29.749	-	418	-	30.167
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	52.250	45.319	6.749	1.150	105.468
MRV MDI Nasbe Incorporações SPE Ltda.	68.170	(72.298)	66.461	-	62.333
SCPs (252)	463.215	(47.657)	62.578	-	478.136
SPEs (491)	832.884	(284.963)	235.093	-	783.014
Juros capitalizados	133.928	-	(29.689)	25.400	129.639
Total das controladas	2.023.158	(342.372)	498.543	51.639	2.230.968
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	2.131.731	(379.786)	537.404	109.962	2.399.311
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas - Individual	2.295.412	(401.459)	575.443	109.962	2.579.358
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(163.681)	21.673	(38.039)	-	(180.047)
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	2.131.731	(379.786)	537.404	109.962	2.399.311
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020:					
Total das controladas em conjunto - Consolidado	75.675	(28.079)	(48.633)	3	(1.034)
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(167.671)	(6.785)	9.754	-	(164.702)
Total das controladas em conjunto	(91.996)	(34.864)	(38.879)	3	(165.736)
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual	1.875.695	(333.814)	260.196	460.241	2.262.318
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(149.270)	7.184	(21.839)	-	(163.925)
Total das controladas e controladas em conjunto	1.726.425	(326.630)	238.357	460.241	2.098.393

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

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

Notas Explicativas



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

	30/09/21						31/12/20					
	MRL	Prime	Mar de Espanha	Pq Castelo de Gibraltar	Outras SPEs (40)	Outras SCs (35)	MRL	Prime	Mar de Espanha	Pq Castelo de Gibraltar	Outras SPEs (40)	Outras SCs (35)
Ativo circulante	47.050	76.525	6.361	6.960	69.752	9.515	32.147	85.957	41.643	22.727	100.765	9.724
Ativo não circulante	405.817	299.387	316	5.666	148.485	4.247	372.325	296.099	317	6.714	83.909	2.523
	452.867	375.912	6.677	12.626	218.237	13.762	404.472	382.056	41.960	29.441	184.674	12.247
Passivo circulante	86.206	62.688	3.541	967	83.444	(727)	242.080	242.282	43.140	3.088	88.908	(308)
Passivo não circulante	311.919	275.448	1.006	404	25.503	7.801	130.345	148.585	814	2.608	43.332	5.939
Patrimônio líquido	54.742	37.776	2.130	11.255	109.290	6.688	32.047	(8.811)	(1.994)	23.745	52.434	6.616
	452.867	375.912	6.677	12.626	218.237	13.762	404.472	382.056	41.960	29.441	184.674	12.247

	nove meses de						nove meses de					
	2021						2020					
	MRL	Prime	Mar de Espanha	Pq Castelo de Gibraltar	Outras SPEs (40)	Outras SCs (35)	MRL	Prime	Mar de Espanha	Pq Castelo de Gibraltar	Outras SPEs (41)	Outras SCs (35)
Receita operacional	-	-	29.985	19.522	43.741	(428)	-	-	28.190	34.084	47.783	220
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(21.689)	(12.360)	(32.418)	(2.987)	-	-	(16.555)	(19.019)	(35.510)	(6.761)
Receitas (despesas) operacionais	(10.565)	(9.819)	(1.947)	(1.229)	(9.354)	(4.771)	(10.191)	(11.038)	(20.976)	(1.752)	(13.084)	(11.327)
Resultado de equivalência patrimonial	46.765	64.400	-	-	-	-	34.495	60.289	-	-	-	-
Resultado financeiro	(13.464)	(8.239)	(596)	(94)	1.654	947	(7.036)	(9.483)	(42)	(12)	2.309	349
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(888)	(361)	(876)	(7)	-	-	(299)	(700)	(1.281)	1
Lucro líquido do período	22.736	46.342	4.865	5.478	2.747	(7.246)	17.268	39.768	(9.682)	12.601	217	(17.518)
Participação total %	74,14	58,91	50,00	65,00	De 30 a 70	De 32 a 95	51,03	59,51	50,00	65,00	De 30 a 70	De 32 a 95

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

Os percentuais dos ativos referentes aos empreendimentos do Grupo com segregação patrimonial de incorporação imobiliária, em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, são como segue:

	Consolidado			
	30/09/21		31/12/20	
Empreendimentos conforme Lei nº 10.931/04 (Patrimônio de afetação)	7.260.406	36,91%	6.880.130	38,09%
Sociedades em Conta de Participação (SCPs)	481.000	2,45%	497.912	2,76%
Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)	1.438.305	7,31%	1.079.638	5,98%
Outras sociedades	3.523.916	17,92%	2.654.362	14,70%
Empreendimentos com segregação	12.703.627	64,59%	11.112.042	61,53%
Saldo sem segregação	6.964.342	35,41%	6.949.973	38,47%
Total do Consolidado	19.667.969	100,00%	18.062.015	100,00%

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

Notas Explicativas



9. Propriedade para investimento

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

Descrição	Taxas médias anuais de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Líquido 30/09/21	Valor justo com mensuração de nível	Valor justo 30/09/21	Líquido 31/12/20
Edificações	2,56%	175.687	(4.928)	170.759	3	274.080	888.626
Obras em andamento		970.177	-	970.177	3	1.359.805	561.789
Estoque de terrenos		384.228	-	384.228	3	384.229	160.952
Subtotal AHS Residencial [1]		1.530.092	(4.928)	1.525.164		2.018.114	1.611.367
Obras em andamento		11.391	-	11.391	3	20.650	165
Estoque de terrenos [1]		6.738	-	6.738		6.738	13.353
Subtotal Controladas		1.548.221	(4.928)	1.543.293		2.045.502	1.624.885
Obras em andamento		170.473	-	170.473	3	302.762	82.163
Estoque de terrenos [1]		169.200	-	169.200		169.200	90.912
Subtotal Individual		339.673	-	339.673		471.962	173.075
Edificações	2,56%	175.687	(4.928)	170.759		274.080	888.626
Obras em andamento		1.152.041	-	1.152.041		1.683.217	644.117
Estoque de terrenos		560.166	-	560.166		560.167	265.217
Total Consolidado		1.887.894	(4.928)	1.882.966		2.517.464	1.797.960

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

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

- Terrenos: majoritariamente mantidas ao custo por se tratar de aquisições recentes.
- Projetos em construção: calculado mediante a técnica de fluxos de caixa descontado, considerando taxas de vacância estimadas entre 3% e 5%, taxas de desconto entre 5,3% e 10,09% a.a. e taxa de capitalização de 6,6% a 8,0% a.a. Não foram considerados inflação ou reajustes de aluguel durante o período.
- Projetos concluídos: calculado mediante a técnica do *income capitalization approach*, através da divisão da receita operacional líquida (*Net operating income* – NOI) pela taxa de capitalização, considerando taxas entre 4,3% e 6,5% a.a. Não foram considerados inflação ou reajustes de aluguel durante o período.

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

A movimentação do saldo de propriedades para investimento para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2021 e de 2020 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	1.797.960	33.511	173.075	33.511
Efeito da operação de aquisição (nota 30)	-	998.350	-	-
Adições	1.138.770	483.767	77.824	76.081
Transferências de estoque para PPI	88.774	-	88.774	-
Transferências para ativos não circulantes mantidos para venda	(1.206.167)	5.431	-	-
Juros capitalizados	19.077	7.819	-	-
Baixa por venda de ativo	(15.995)	-	-	-
Depreciação	(11.511)	(16.601)	-	-
Ajuste de conversão de moeda	72.058	354.220	-	-
Saldo final	1.882.966	1.866.497	339.673	109.592

Notas Explicativas

Ativos não circulantes mantidos para a venda

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, a controlada AHS Residential transferiu propriedades para investimento para a rubrica “ativos não circulantes mantidos para a venda”, como demonstrado abaixo. Estes ativos encontram-se mensurados pelos seus valores contábeis, uma vez que estes são menores que seus valores justos, avaliados em R\$758.796. A depreciação destes ativos foi cessada. Conforme mencionado na nota 1, quatro empreendimentos foram vendidos e os demais estão com venda prevista no curto prazo.

	Consolidado	
	nove meses de	
	2021	2020
Saldo inicial	-	-
Transferências de propriedades para investimento	1.206.167	-
Baixa por venda de ativo (*)	(797.090)	-
Ajuste de conversão de moeda	8.261	-
Saldo final	417.338	-

(*) Baixa pela venda dos empreendimentos Lake Osborne, Mangonia Lake, Banyan Ridge e Tamiami Landings da controlada AHS, conforme detalhado nas notas 1 e 23.

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

10. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2021 e de 2020 é como segue:

Consolidado	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Efeito da operação de aquisição (nota 30)	Adição	Baixa	Transfe-rência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021:								
Custo:								
Direito de uso		111.786	-	145	-	-	132	112.063
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de		53.871	-	2.299	(1.677)	617	133	55.243
Aeronaves e veículos em uso		24.771	-	-	-	-	54	24.825
Máquinas e equipamentos		485.176	-	67.729	(8.936)	3.409	2.463	549.841
Móveis e utensílios		4.206	-	693	(114)	(2)	77	4.860
Equipamentos e instalações de informática		8.698	-	1.596	(311)	-	98	10.081
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		98.075	-	5.433	(2.596)	11.206	-	112.118
Obras em andamento		20.653	-	14.650	(262)	(15.230)	-	19.811
Total Custo		807.236	-	92.545	(13.896)	-	2.957	888.842
Depreciação acumulada:								
Direito de uso	Diversos	23.354	-	10.356	-	-	75	33.785
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de	14,40%	25.427	-	5.037	(678)	-	40	29.826
Aeronaves e veículos em uso	10,08%	6.389	-	1.403	-	-	38	7.830
Máquinas e equipamentos	10,00%	112.359	-	33.237	(3.877)	(73)	417	142.063
Móveis e utensílios	10,00%	3.221	-	310	(57)	(1)	35	3.508
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	6.178	-	830	(302)	-	59	6.765
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	65.915	-	11.529	(1.795)	74	-	75.723
Total da depreciação acumulada		242.843	-	62.702	(6.709)	-	664	299.500
Total do imobilizado líquido		564.393	-	29.843	(7.187)	-	2.293	589.342
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020:								
Total do imobilizado líquido		485.757	16.343	42.916	(1.652)	(4.473)	6.472	545.363

Notas Explicativas



Individual	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfe-rência	Saldo final
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021:						
Custo:						
Direito de uso		106.414	-	-	-	106.414
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de		41.280	1.242	(279)	474	42.717
Aeronaves e veículos em uso		23.626	-	-	-	23.626
Máquinas e equipamentos		441.287	38.987	(8.773)	3.130	474.631
Móveis e utensílios		2.839	-	(107)	(2)	2.730
Equipamentos e instalações de informática		6.659	950	(311)	-	7.298
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		54.773	2.597	(1.808)	6.564	62.126
Obras em andamento		15.694	9.620	(154)	(10.347)	14.813
Total Custo		692.572	53.396	(11.432)	(181)	734.355
Depreciação acumulada:						
Direito de uso	Diversos	21.862	9.323	-	-	31.185
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de	14,40%	21.750	3.669	(189)	(42)	25.188
Aeronaves e veículos em uso	10,08%	5.640	1.275	-	-	6.915
Máquinas e equipamentos	10,00%	104.698	27.897	(3.764)	(71)	128.760
Móveis e utensílios	10,00%	2.557	43	(50)	(1)	2.549
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	5.071	368	(302)	-	5.137
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	36.836	6.268	(1.400)	104	41.808
Total da depreciação acumulada		198.414	48.843	(5.705)	(10)	241.542
Total do imobilizado líquido		494.158	4.553	(5.727)	(171)	492.813
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020:						
Total do imobilizado líquido		455.229	22.224	(525)	265	477.193

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração do Grupo entendeu que não havia indicação de que seus ativos de vida útil determinada pudessem ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou nenhum dos fatores indicativos de perdas, conforme os itens 10 e 12 do CPC 01 / IAS 36. Em 30 de setembro de 2021, o saldo residual dos bens oferecidos como garantia monta em R\$16.897 no Consolidado e Individual (R\$19.049 em 31 de dezembro de 2020).

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

11. Intangível

A movimentação do intangível para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2021 e de 2020 é como segue:

Consolidado	Saldo inicial	Efeito da operação de aquisição (nota 30)	Adição	Transfe-rência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021:						
Custo:						
Software desenvolvido internamente	186.835	-	2.640	54.707	730	244.912
Licença de uso de software	56.144	-	-	-	-	56.144
Intangível em desenvolvimento	56.040	-	35.454	(54.707)	-	36.787
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	-	24.000
Total Custo	323.019	-	38.094	-	730	361.843
Amortização acumulada:						
Software desenvolvido internamente	104.757	-	24.540	-	145	129.442
Licença de uso de software	53.831	-	915	-	-	54.746
Total amortização acumulada	158.588	-	25.455	-	145	184.188
Total Intangível	164.431	-	12.639	-	585	177.655
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020:						
Total Intangível	118.178	7.310	29.620	-	2.624	157.732

Notas Explicativas



Individual	Saldo inicial	Adição	Trans-ferência	Saldo final
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021:				
Custo:				
Software desenvolvido internamente	169.161	1.155	54.253	224.569
Licença de uso de software	56.140	-	-	56.140
Intangível em desenvolvimento	55.305	35.209	(54.253)	36.261
Marcas e patentes	24.000	-	-	24.000
Total Custo	304.606	36.364	-	340.970
Amortização acumulada:				
Software desenvolvido internamente	102.009	21.838	-	123.847
Licença de uso de software	53.826	915	-	54.741
Total amortização acumulada	155.835	22.753	-	178.588
Total Intangível	148.771	13.611	-	162.382
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020:				
Total Intangível	115.974	25.971	-	141.945

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

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

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

Notas Explicativas



12. Empréstimos, financiamentos e debêntures

(a) Empréstimos, financiamentos e debêntures

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 é como segue:

Modalidade	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	30/09/21			31/12/20
				Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:							
Debênture - 9ª Emissão - 2ª série	R\$	02/20 a 02/22	CDI + 2,57%	100.399	-	100.399	303.024
Debênture - 9ª Emissão - 3ª série (*)	R\$	02/22	IPCA + 8,52%	100.944	-	100.944	101.120
Debênture - 11ª Emissão - 2ª série	R\$	09/21 a 09/22	CDI + 1,56%	107.475	-	107.475	216.378
Debênture - 11ª Emissão - 3ª série (*)	R\$	09/23 e 09/24	IPCA + 6,47%	349	151.222	151.571	152.274
Debênture - 12ª Emissão - 1ª série	R\$	07/23	CDI + 1,52%	4.542	298.700	303.242	303.617
Debênture - 12ª Emissão - 2ª série	R\$	07/24 e 07/25	CDI + 1,79%	818	51.300	52.118	52.220
Debênture - 12ª Emissão - 3ª série	R\$	07/23	CDI + 1,62%	1.686	109.130	110.816	110.980
Debênture - 12ª Emissão - 4ª série	R\$	07/23	CDI + 1,62%	1.284	83.070	84.354	84.478
Debênture - 15ª Emissão	R\$	11/22 a 11/25	CDI + 1,19%	5.906	300.000	305.906	300.875
Debênture - 16ª Emissão	R\$	04/23 a 04/25	CDI + 1,69%	2.766	99.999	102.765	100.832
Debênture - 17ª Emissão	R\$	04/21 a 04/23	CDI + 3,68%	22.801	16.667	39.468	50.443
Debênture - 18ª Emissão	R\$	08/25	CDI + 2,54%	3.923	500.000	503.923	507.226
(-) Custo de captação				(3.208)	(3.703)	(6.911)	(10.074)
Total de debêntures - Individual				349.685	1.606.385	1.956.070	2.273.393
CRI (13ª emissão de debêntures)	R\$	09/23 a 09/24	CDI + 0,83%	775	300.000	300.775	300.269
CRI (14ª emissão de debêntures)	R\$	05/24	100,4% CDI + 0,28%	5.671	360.000	365.671	360.621
CRI (19ª emissão de debêntures) (*)	R\$	04/29 a 04/31	IPCA + 5,87%	25.289	389.569	414.858	-
Financiamento à construção	R\$	06/22 a 12/25	TR + 8,30%	14.708	71.213	85.921	3.925
Financiamento à construção	R\$	06/22 a 09/25	CDI + 2,26%	19.613	68.520	88.133	1.512
Financiamento à construção	R\$	07/22	Poupança + 3,60%	28.166	-	28.166	-
Leasing	R\$	09/19 a 05/23	CDI + 2,00% a 2,93%	5.877	20	5.897	9.996
Capital de Giro	R\$	04/21 e 04/22	CDI + 3,10%	101.448	-	101.448	201.731
Nota Promissória 2ª série	R\$	05/21	CDI + 4,62%	-	-	-	99.950
(-) Custo de captação				(4.466)	(15.496)	(19.962)	(11.762)
Total empréstimos e financiamentos - Individual				197.081	1.173.826	1.370.907	966.242
Total Individual				546.766	2.780.211	3.326.977	3.239.635
Controladas:							
Debênture - 2ª Emissão - Urba	R\$	06/21 a 06/23	CDI + 1,73%	20.753	20.001	40.754	60.125
Debênture - 4ª Emissão - Urba	R\$	04/23 a 04/25	CDI + 1,71%	1.106	39.999	41.105	40.332
(-) Custo de captação				(219)	(232)	(451)	(614)
Total de debêntures - Controladas				21.640	59.768	81.408	99.843
Project loans	US\$	02/22 a 04/24	Libor + 2,11% a 3,11%	127.826	194.540	322.366	572.526
Project loans	US\$	04/23	Prime + 4,25%	-	75.624	75.624	-
Project loans - Permanent loans	US\$	05/26 a 10/27	3,95% a 4,38%	-	-	-	315.409
Loan agreements (**)	US\$	01/22 a 02/26	2,50% a 5,94%	248.733	636.421	885.154	247.997
Credit line	US\$	07/21	Libor + 3,17%	-	-	-	100.795
CRI (3ª emissão de debêntures) - Urba	R\$	03/24	CDI + 1,10%	44	60.000	60.044	60.015
Financiamento à construção (***)	R\$	04/16 a 03/23	TR + 13,53%	2.006	957	2.963	4.445
Financiamento à construção	R\$	04/23 a 01/26	TR + 8,30%	17.822	87.089	104.911	5.089
Financiamento à construção	R\$	02/24 a 03/26	CDI + 2,08%	502	95.963	96.465	12.070
(-) Custo de captação				(1.144)	(2.605)	(3.749)	(6.293)
Total empréstimos e financiamentos - Controladas				395.789	1.147.989	1.543.778	1.312.053
Total Controladas				417.429	1.207.757	1.625.186	1.411.896
Total Consolidado				964.195	3.987.968	4.952.163	4.651.531

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

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

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

Notas Explicativas

Empréstimos e financiamentos - Ativos não circulantes mantidos para a venda

Em 30 de setembro de 2021, o Grupo possui empréstimos, financiamentos e debêntures relacionados aos ativos não circulantes mantidos para venda mencionados na nota 9, como segue:

Modalidade	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	30/09/21
				Total
Project loans	US\$	04/22	Libor + 2,36%	98.997
Project loans - Permanent loans	US\$	05/26 e 10/27	3,95% e 4,38%	253.830
Total de ativos não circulantes mantidos para venda				352.827

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

	Consolidado	
	nove meses de	
	2021	2020
Saldo inicial	-	-
Transferências de empréstimos e financiamentos	894.570	-
Captações	8.243	-
Amortização do custo na captação de recursos	1.354	-
Pagamento de principal	(340.282)	-
Baixa por venda de ativo (*)	(220.178)	-
Ajuste de conversão de moeda	9.120	-
Saldo final	352.827	-

(*) Baixa pela venda dos empreendimentos Lake Osborne e Mangonia Lake, da controlada AHS, cujo recebimento foi líquido dos respectivos financiamentos.

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

Modalidade	Série	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 9ª Emissão - 2ª série	Única	49.727	03/17	Semestral	Semestral	02/20 a 02/22	CDI + 2,30%	CDI + 2,57%
Debênture - 9ª Emissão - 3ª série	Única	8.000	03/17	Parcela única	Semestral	02/22	IPCA + 8,25%	IPCA + 8,52%
Debênture - 11ª Emissão - 2ª série	Única	21.430	09/17	Anual	Semestral	09/21 a 09/22	CDI + 1,50%	CDI + 1,56%
Debênture - 11ª Emissão - 3ª série	Única	12.120	09/17	Anual	Anual	09/23 e 09/24	IPCA + 6,45%	IPCA + 6,47%
Debênture - 12ª Emissão - 1ª série	Única	29.870	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	CDI + 1,40%	CDI + 1,52%
Debênture - 12ª Emissão - 2ª série	Única	5.130	08/18	Anual	Semestral	07/24 e 07/25	CDI + 1,70%	CDI + 1,79%
Debênture - 12ª Emissão - 3ª série	Única	10.913	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	CDI + 1,50%	CDI + 1,62%
Debênture - 12ª Emissão - 4ª série	Única	8.307	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	CDI + 1,50%	CDI + 1,62%
Debênture - 15ª emissão	Única	300.000	11/19	Anual	Semestral	11/22 a 11/25	CDI + 1,06 %	CDI + 1,19%
Debênture - 16ª emissão	Única	100.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	CDI + 1,50 %	CDI + 1,69%
Debênture - 17ª emissão	Única	50.000	04/20	Trimestral	Trimestral	04/21 a 04/23	CDI + 3,00%	CDI + 3,68%
Debênture - 18ª emissão	Única	500.000	08/20	Parcela única	Semestral	08/25	CDI + 2,40 %	CDI + 2,54%
Debênture - 2ª Emissão - Urba	Única	6.000	06/18	Anual	Semestral	06/21 a 06/23	CDI + 1,22%	CDI + 1,73%
Debênture - 4ª Emissão - Urba	Única	40.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	CDI + 1,50%	CDI + 1,71%
CRI (13ª emissão de debêntures)	-	-	03/19	Semestral	Trimestral	09/23 a 09/24	100% CDI	CDI + 0,83%
CRI (14ª emissão de debêntures)	-	-	06/19	Parcela única	Semestral	05/24	100,4% CDI	100,4% CDI + 0,28%
CRI (19ª emissão de debêntures)	-	-	04/21	Anual	Semestral	04/29 a 04/31	IPCA + 5,43%	IPCA + 5,87%
CRI (3ª emissão de debêntures) - Urba	-	-	03/19	Parcela única	Trimestral	03/24	CDI + 0,20%	CDI + 1,10%
Financiamento à construção	-	-	03/16	Mensais	Mensais	04/16 a 03/23	TR + 13,29%	TR + 13,53%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensais	06/22 a 01/26	TR + 8,30%	TR + 8,30%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensais	06/22 a 03/26	CDI + 2,16%	CDI + 2,16%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Parcela única	Mensais	07/22	Poupança + 3,60%	Poupança + 3,60%
Leasing	-	-	Diversos	Mensais	Mensais	09/19 a 05/23	CDI + 2,00% a 2,93%	CDI + 2,00% a 2,93%
Capital de Giro	-	-	04/20	Anual	Trimestral	04/21 e 04/22	CDI + 3,10%	CDI + 3,10%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Mensais	02/22 a 04/24	Libor + 2,00% a 3,00%	Libor + 2,11% a 3,11%
Project loans	-	-	04/21	Parcela única	Mensal	04/23	Prime + 1,00%	Prime + 4,25%
Loan agreements	-	-	Diversos	Diversos	Diversos	01/22 a 02/26	2,50% a 5,94%	2,50% a 5,94%

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

Notas Explicativas



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

As captações de recursos durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 são como segue:

Modalidade	Moeda	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensais	06/23 a 12/25	TR + 8,30%	190.740
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensais	08/23 a 10/24	CDI + 2,08%	120.245
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Parcela única	Mensais	07/22	Poupança + 3,60%	28.111
CRI (19ª emissão de debêntures)	R\$	04/21	Anual	Semestral	04/29 a 04/31	IPCA + 5,43%	400.000
Total - Individual							739.096
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensais	01/24 a 01/26	TR + 8,30%	203.939
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensais	01/24 a 03/26	CDI + 2,08%	137.696
Project loans	US\$	Diversos	Parcela única	Mensais	02/22 a 04/24	Libor + 2,00% a 3,00%	307.247
Project loans	US\$	04/21	Parcela única	Mensais	04/23	Prime + 1,00%	74.127
Loan agreements	US\$	02/21	Parcela única	Semestral	02/26	3,80% a 3,85%	613.150
Credit line	US\$	05/21	Parcela única	Mensal	07/21	Libor + 3,00%	53.317
Total - Controladas							1.389.476
Total - Consolidado							2.128.572

(*) Não são considerados os custos de captação.

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

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	4.651.531	3.202.158	3.239.635	3.001.666
Efeito da operação de aquisição (nota 30)	-	626.126	-	-
Captações	2.128.572	2.288.601	739.096	1.295.984
Encargos financeiros provisionados	202.615	154.823	155.720	114.189
Ajuste ao valor justo	(23.420)	(7.676)	(23.420)	(7.676)
Custo na captação de recursos	(13.564)	(8.454)	(11.698)	(5.752)
Amortização do custo na captação de recursos	11.359	7.713	6.662	6.741
Pagamento de principal	(1.000.976)	(1.447.480)	(660.768)	(960.403)
Pagamento de encargos financeiros	(166.755)	(178.208)	(118.250)	(140.179)
Transferência para ativo não circulante mantido para venda	(894.570)	-	-	-
Ajuste de conversão de moeda	57.371	240.695	-	-
Saldo final	4.952.163	4.878.298	3.326.977	3.304.570

(b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de setembro de 2021, são como segue:

	Consolidado						
	Debêntures	CRI	Financiamento à construção	Leasing	Capital de giro	Project loans	Loan agreements / credit line
Real / aval	-	-	-	5.897	-	238.675	885.154
Real / direitos creditórios	-	-	406.559	-	-	159.315	-
Sem garantias	2.044.840	1.141.348	-	-	101.448	-	-
Total (*)	2.044.840	1.141.348	406.559	5.897	101.448	397.990	885.154

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

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

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

Notas Explicativas



Garantias, fianças e avais	Início	Vencimento	Valor
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	28/05/2020	30/05/2022	75.551
	08/04/2020	01/04/2025	61.660
	31/03/2021	30/03/2026	110.000
	23/09/2021	16/09/2026	145.437
Prime Incorporações e Construções S.A.	26/06/2019	26/06/2024	152.310
	23/09/2021	14/09/2026	180.542
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	18/03/2016	06/03/2023	2.963
	13/06/2018	06/06/2023	40.754
	28/03/2019	27/03/2024	60.044
	08/04/2020	01/04/2025	41.106
MRV US Holdings Corporation	21/02/2020	21/02/2025	255.688
	18/02/2021	18/02/2026	81.585
	03/03/2021	18/02/2026	190.376
	25/03/2021	18/02/2026	108.786
AHS Residential	23/07/2021	19/01/2022	244.947
			1.751.749

(c) Vencimentos

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
12 meses	964.195	687.520	546.766	554.243
13 a 24 meses	1.234.124	965.330	895.442	501.127
25 a 36 meses	1.003.369	970.036	789.615	782.366
37 a 48 meses	907.595	847.390	635.305	768.474
Após 48 meses	842.880	1.181.255	459.849	633.425
Total	4.952.163	4.651.531	3.326.977	3.239.635

(d) Alocação dos encargos financeiros

	Consolidado			
	2021		2020	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Encargos financeiros brutos	79.405	191.532	44.995	153.318
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	(51.396)	(112.329)	(28.085)	(99.343)
Propriedade para investimento (nota 9)	(7.598)	(19.077)	-	-
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	20.411	60.126	16.910	53.975
Encargos financeiros				
Saldo inicial	507.332	510.941	531.077	552.246
Ajuste de conversão de moeda	1	1.111	-	-
Encargos financeiros capitalizados	58.994	131.406	28.085	99.343
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(33.948)	(104.416)	(44.972)	(136.803)
Depreciação	(12)	(69)	-	-
Venda de ativos	54	(5.604)	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	(18)	(966)	(319)	(915)
Saldo final	532.403	532.403	513.871	513.871
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos (nota 7)	497.338	497.338	508.724	508.724
Investimentos (nota 8)	3.700	3.700	5.147	5.147
Propriedade para investimento	31.365	31.365	-	-
	532.403	532.403	513.871	513.871

Notas Explicativas



	Individual			
	2021		2020	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Encargos financeiros brutos	58.385	131.497	30.245	114.976
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	(36.214)	(69.268)	(16.871)	(59.211)
Investimentos (nota 8)	(7.072)	(25.400)	(4.872)	(23.815)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	15.099	36.829	8.502	31.950
Encargos financeiros				
Saldo inicial	467.903	479.190	515.980	534.156
Encargos financeiros capitalizados	43.286	94.668	21.743	83.026
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(21.440)	(60.486)	(26.224)	(80.609)
Resultado de equivalência patrimonial	(7.032)	(30.655)	(13.174)	(38.248)
Saldo final	482.717	482.717	498.325	498.325
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos (nota 7)	349.378	349.378	345.598	345.598
Investimentos	133.339	133.339	152.727	152.727
	482.717	482.717	498.325	498.325

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 5,04% a.a. (4,82% a.a. no mesmo período de 2020).

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

13. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
INCC	720.840	649.629	485.073	451.871
IGP-M	194.695	238.437	132.721	153.162
IPCA	252.795	133.065	93.710	81.435
Outros indexadores	88.534	40.535	78.093	30.032
Não remunerados	3.753.796	3.883.668	2.817.162	2.873.588
Ajuste a valor presente	(112.076)	(131.223)	(76.740)	(94.540)
Total	4.898.584	4.814.111	3.530.019	3.495.548
Circulante	954.149	1.189.205	740.638	848.854
Não circulante	3.944.435	3.624.906	2.789.381	2.646.694
	4.898.584	4.814.111	3.530.019	3.495.548

Em 30 de setembro de 2021, do total das contas a pagar de terrenos, R\$2.673.300 no Consolidado e R\$1.899.939 no Individual, refere-se a permuta financeira (R\$2.655.201 e R\$1.883.416 em 31 de dezembro de 2020, no Consolidado e Individual, respectivamente).

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

Em 30 de setembro de 2021, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$1.827.480 no Consolidado e Individual, apresentam pagamentos vinculados às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$2.197.867 em 31 de dezembro de 2020).

Notas Explicativas



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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
12 meses	954.149	1.189.205	740.638	848.854
13 a 24 meses	2.022.030	2.202.816	1.054.130	1.325.988
25 a 36 meses	738.292	540.680	649.006	483.903
37 a 48 meses	454.543	259.602	411.858	240.132
Após 48 meses	729.570	621.808	674.387	596.671
Total	4.898.584	4.814.111	3.530.019	3.495.548

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

14. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
Adiantamentos por recebimentos	145.681	113.305	75.089	71.940
Adiantamentos por permutas	437.661	501.351	258.786	350.390
	583.342	614.656	333.875	422.330
Circulante	253.664	254.011	149.466	170.826
Não circulante	329.678	360.645	184.409	251.504
	583.342	614.656	333.875	422.330

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

Em 30 de setembro de 2021, do total de adiantamentos por permutas, R\$177.654 no Consolidado e Individual, apresentam obrigações vinculadas às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$241.117 em 31 de dezembro de 2020).

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
12 meses	253.664	254.011	149.466	170.826
13 a 24 meses	196.202	202.988	110.019	138.057
Após 24 meses	133.476	157.657	74.390	113.447
Total	583.342	614.656	333.875	422.330

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

Período após a data do balanço	30/09/21	31/12/20
12 meses	613.360	673.822
Após 12 meses	50.562	-
	663.922	673.822

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

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

Notas Explicativas



15. Obrigações sociais e trabalhistas

	Consolidado		Individual	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
Salários e ordenados	39.951	28.687	14.141	13.153
Encargos sociais	20.922	17.545	9.752	10.206
Provisão de férias, 13º salário e encargos	135.612	70.309	67.457	39.815
Provisão para PLR de empregados e administradores	17.176	23.230	15.619	22.500
Outros	2.336	2.384	1.108	937
Total	215.997	142.155	108.077	86.611

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

16. Obrigações fiscais

	Consolidado		Individual	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
Imposto de renda e contribuição social	46.789	14.333	5.608	8.087
PIS e COFINS a recolher	55.066	54.006	44.114	42.741
Impostos e contribuições retidos de terceiros	14.123	12.363	9.433	7.807
Impostos e contribuições retidos sobre salários	7.143	9.238	5.474	7.480
Outros	620	537	41	(36)
Total	123.741	90.477	64.670	66.079

Em 30 de setembro de 2021, o montante de impostos a recuperar provenientes, essencialmente, dos créditos dos custos incorridos de unidades (PIS e COFINS) e aplicações financeiras foi de R\$101.764 e R\$70.278 no Consolidado e no Individual, respectivamente (R\$78.280 e R\$53.986 em 31 de dezembro de 2020), classificados na rubrica “Tributos a recuperar”, no ativo circulante.

17. Provisão para manutenção de imóveis

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	165.899	139.837	90.816	73.186
Adições	125.832	94.759	73.014	52.920
Baixas	(101.880)	(79.191)	(56.511)	(41.638)
Saldo final	189.851	155.405	107.319	84.468
Circulante	42.664	40.961	21.417	19.266
Não circulante	147.187	114.444	85.902	65.202
	189.851	155.405	107.319	84.468

Foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes de 1,85% a 2,20% do custo de construção em 30 de setembro de 2021 e de 31 de dezembro de 2020.

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

Notas Explicativas



18. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A movimentação das provisões é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Reversões	Pagamentos	Atualização monetária	Saldo final
Consolidado:						
Cíveis	53.979	81.408	(9.175)	(80.621)	6.585	52.176
Trabalhistas	48.053	25.840	(10.603)	(28.050)	5.565	40.805
Outros	112	481	(12)	(365)	19	235
Total - nove meses de 2021	102.144	107.729	(19.790)	(109.036)	12.169	93.216
Total - nove meses de 2020	101.572	113.998	(15.242)	(107.136)	13.186	106.378
Individual:						
Cíveis	30.567	47.569	(6.149)	(48.759)	3.534	26.762
Trabalhistas	41.048	22.439	(7.217)	(25.047)	4.802	36.025
Outros	91	336	(6)	(257)	13	177
Total - nove meses de 2021	71.706	70.344	(13.372)	(74.063)	8.349	62.964
Total - nove meses de 2020	72.053	73.503	(11.185)	(69.101)	9.257	74.527

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

Natureza	Consolidado				Individual			
	30/09/21		31/12/20		30/09/21		31/12/20	
	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis
Cíveis	19.799	2.924	21.462	3.790	11.053	1.641	11.838	2.258
Trabalhistas	2.627	633	2.620	664	1.694	435	1.723	444
Outras	1.354	30	1.318	28	1.088	25	1.032	23
Total	23.780	3.587	25.400	4.482	13.835	2.101	14.593	2.725

Conforme demonstrado acima, a principal composição das causas em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 e das adições dos períodos findos naquelas datas é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:

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

Os processos cíveis, trabalhistas, tributários e de outras naturezas considerados pelos assessores legais do Grupo como de probabilidade de perda possível, montam em R\$511.091 e R\$391.195 no Consolidado e Individual, respectivamente, em 30 de setembro de 2021 (R\$512.569 e R\$392.606 em 31 de dezembro de 2020, no Consolidado e Individual, respectivamente). O referido montante em 30 de setembro de 2021, inclui dois autos de infração para a cobrança de IRPJ e CSLL relativos aos anos de 2016 e 2017, no valor total de R\$186.944, que foram lavrados contra a Companhia em 14 de julho de 2020, tendo como objeto os parâmetros para a determinação do lucro real e da base de cálculo da CSLL. Os assessores legais da Companhia, levando em consideração os fundamentos apresentados nas autuações e, principalmente, a legislação aplicável ao tema, classificam a probabilidade de êxito referente aos processos administrativos como possível. Em fevereiro de 2021, a Companhia enviou recurso ao Conselho de Administração de Recursos Fiscais (CARF) e entende que é provável que a autoridade fiscal aceite o tratamento fiscal por ela adotado. Em conformidade com as práticas contábeis internacionais, com as práticas contábeis adotadas no Brasil e legislação aplicável, para esses processos não foi constituída provisão para fazer face a eventuais perdas contingentes.

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

Notas Explicativas



19. Partes relacionadas

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	150.667	115.754	-	-	150.667	115.754	-	-
Dividendos a receber									
Controladas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.		-	-	-	-	-	1.407	-	-
Controladas em conjunto									
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.		-	2.982	-	-	-	2.982	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs	[6]	42.992	31.578	-	-	962.878	796.145	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	85	176	-	-	85	42	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	807	9.535	-	-	807	9.035	-	-
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	[7]	-	1.246	-	-	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	21.713	17.588	-	-	21.713	17.588	-	-
Outros ativos									
Controladas									
SCPs e SPEs	[8]	507	3.978	-	-	17.346	21.522	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporação e Construções S.A.	[8]	338	3.602	-	-	62	3.434	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[8]	520	26.529	-	-	505	26.499	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	-	5.636	-	-	-	45	-	-
Acionista controlador	[9]	26.013	30.145	-	-	26.013	30.145	-	-
Fornecedores									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	-	-	80.024	43.687
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	90	-	-	-	86	-
Radio Itatiaia Ltda.	[19]	-	-	105	-	-	-	105	-
LOG Commercial Properties e Participações S.A. (LOG)	[20]	-	-	40	40	-	-	40	40
Contas a pagar por aquisição de investimento									
Outras partes relacionadas									
LOG Commercial Properties e Participações S.A. (LOG)	[11]	-	-	16.019	19.445	-	-	-	-
Obrigações com empresas ligadas (Outras contas a pagar)									
Investidas									
SPEs	[12]	-	-	170	84	-	-	2.107	36.858
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[13]	-	-	53.433	37.042	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[13]	-	-	70.456	57.255	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[13]	-	-	48.767	40.382	-	-	-	-
Costellis International Limited	[18]	-	-	27.646	27.646	-	-	27.646	27.646
Passivo de arrendamento (Outras contas a pagar)									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[14]	-	-	63.758	65.687	-	-	61.316	63.305
Lakeside office, LLC	[16]	-	-	180	868	-	-	-	-

Notas Explicativas



		Consolidado							
		Receita				Despesa			
		3º trimestre de		nove meses de		3º trimestre de		nove meses de	
		2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Receita operacional líquida									
Receitas de serviços de construção									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	558	513	2.672	1.405	-	-	-	-
Receita financeira									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	2.789	1.449	5.129	1.713	-	-	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	-	3	9	16	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	26	13	202	46	-	-	-	-
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	[7]	-	197	165	488	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	389	198	1.102	632	-	-	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[3]	800	620	2.151	1.039	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[3]	913	645	2.427	1.099	-	-	-	-
Outras partes relacionadas:									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[3]	373	411	1.230	1.242	-	-	-	-
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	21	12	61	54	-	-	-	-
Banco Inter S.A.	[5]	673	155	1.926	454	-	-	-	-
Acionista controlador	[9]	200	357	840	1.110	-	-	-	-
Outros		-	8	26	26	-	-	-	-
Custos e despesas operacionais									
Despesas gerais e administrativas									
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	-	-	2.417	1.374	4.582	3.921
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[14]	-	-	-	-	1.995	1.040	5.860	3.051
Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.	[15]	-	-	-	-	69	44	115	147
Radio Itatiaia Ltda.	[19]	-	-	-	-	310	-	360	-
Novus Midia S.A.	[19]	-	-	-	-	194	-	194	-
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[20]	-	-	-	-	121	102	363	307
Lakeside office, LLC	[16]	-	-	-	-	240	31	720	83
South Tamiami Airport Park, LLC	[17]	-	-	-	-	32	-	96	-

Notas Explicativas



		Individual							
		Receita				Despesa			
		3º trimestre de		nove meses de		3º trimestre de		nove meses de	
		2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Receita financeira									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	2.789	1.449	5.129	1.713	-	-	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	-	3	9	16	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	26	13	202	46	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação	[7]	330	198	937	632	-	-	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Controladas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[3]	408	171	1.175	321	-	-	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[3]	800	620	2.151	1.039	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[3]	913	645	2.427	1.099	-	-	-	-
Outras partes relacionadas:									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[3]	373	411	1.230	1.242	-	-	-	-
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	21	12	61	54	-	-	-	-
Banco Inter S.A.	[5]	673	155	1.926	454	-	-	-	-
Acionista controlador	[9]	200	357	840	1.110	-	-	-	-
Outros		-	8	26	26	-	-	-	-
Custos e despesas operacionais									
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	103.819	72.784	285.952	212.327
Despesas gerais e administrativas									
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	-	-	2.196	1.247	4.256	3.491
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações	[14]	-	-	-	-	1.876	1.000	5.607	2.934
Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.	[15]	-	-	-	-	69	44	115	147
Radio Itatiaia Ltda.	[19]	-	-	-	-	310	-	360	-
Novus Midia S.A.	[19]	-	-	-	-	194	-	194	-
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[20]	-	-	-	-	121	102	363	307

- [1] Refere-se a aplicações financeiras com o Banco Inter S.A. e/ou controladas ("Inter"), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, as aplicações apresentam rendimento de 156,97% do CDI no Consolidado e Individual (73,42% em 31 de dezembro de 2020).
- [2] Refere-se a serviços de construção prestados pela MC para a Companhia e suas investidas e foram registrados na rubrica "Receita de serviços de construção". As transações com a Companhia e a suas controladas, no período de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021 montam em R\$196.840 e R\$524.178, respectivamente, foram eliminadas no processo de consolidação, remanescendo a receita com controladas em conjunto (nota 22). Desta forma, o saldo remanescente no Consolidado na rubrica "Clientes por prestação de serviços" refere-se a valores a receber de controladas em conjunto e o saldo remanescente no Individual na rubrica "Fornecedores" refere-se a valor a pagar pela Companhia para a MC.
- [3] Refere-se a serviços administrativos (centro de serviço compartilhado) prestados pela Companhia para a LOG, empresa de *properties* controlada pelo acionista controlador da Companhia, para a controlada Urba e para as controladas em conjunto MRL e Prime com base na quantidade de operações (entrada de notas fiscais e pagamentos).
- [4] A Companhia presta serviços de construção para esta parte relacionada. A receita é calculada à taxa de 15% sobre o custo de obra incorrido.
- [5] Refere-se ao "prêmio de preferência" pago à Companhia de 25% sobre a receita de crédito obtida pelo banco referente às faturas de fornecedores descontados junto ao mesmo.
- [6] Refere-se a aportes operacionais da Companhia em investidas, proporcional à sua participação em cada empreendimento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes aos aportes em coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [7] Operações de crédito efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais mantidas com as partes para o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária. Os saldos destas operações não possuem vencimentos pré-determinados e, em 30 de setembro de 2021, R\$25.871 no Consolidado e R\$21.209 no Individual (R\$24.888 no Consolidado e R\$23.642 no Individual em 31 de dezembro de 2020), têm rendimentos calculados substancialmente conforme o Certificado de Depósito Interbancário – CDI, acrescidos de taxa pré-fixada de 2,98% a 4% a.a., no Consolidado e Individual (mesmas taxas prefixadas em 31 de dezembro de 2020). Os saldos a receber de parceiros em empreendimentos contemplam provisão para risco de crédito no valor de R\$11.630 em 30 de setembro de 2021 (mesmo valor em 31 de dezembro de 2020).
- [8] Refere-se a saldos a receber de aportes de capital e outras transações entre empresas do grupo e outras partes relacionadas. Estes saldos não têm incidência de encargos e são recebíveis de imediato após a cobrança ser feita pela Companhia.
- [9] Em 27 de dezembro de 2019, a Companhia alienou as quotas da MRV PRIME LII INCORPORAÇÕES SPE LTDA. para o acionista controlador, pelo valor de R\$39.783, a ser pago em setenta e duas parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$553 cada, a partir de fevereiro de 2020. A referida SPE possui

Notas Explicativas



como ativo o terreno onde está sendo construída a arena multiuso do Clube Atlético Mineiro. Em 30 de setembro de 2021, o saldo a receber inclui ajuste a valor presente de R\$2.720 (R\$3.560 em 31 de dezembro de 2020) e a receita reconhecida refere-se à realização do mesmo.

- [10] Refere-se a contrato de serviços advocatícios por entidade que tem como sócio administrador o conselheiro fiscal da Companhia Thiago da Costa e Silva Lott.
- [11] Em julho de 2018, a Companhia adquiriu participação societária da subsidiária MRV LOG MDI SJC I Incorporações SPE Ltda. ("LOG SJC Sony") através de sua controlada MRV MRL CAMP NOU Incorporações e Participações Ltda. O contrato determina pagamentos em duas tranches conforme detalhado abaixo:
- I. R\$10.800 referentes a 10,81% da participação societária, pagos em 24 parcelas mensais de R\$450 cada, sendo a primeira paga após a aprovação do loteamento pela prefeitura, evento ocorrido em julho de 2018; e
 - II. R\$25.523 (R\$24.200 mais atualização pelo IPCA) referentes a 24,22% da participação societária, que estão sendo pagos em 48 parcelas mensais de R\$532 cada, sendo a primeira paga após aprovação da alteração do zoneamento de parte da área de industrial para residencial pela prefeitura, evento ocorrido no quarto trimestre de 2019.
- [12] Refere-se a valores recebidos de investidas e serão liquidados pela Companhia essencialmente após a conclusão do processo formal de redução de capital das respectivas SPEs. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes a saldos com coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [13] Referem-se a valores aportados por controladas em conjunto e parceiros em investidas controladas pela Companhia para viabilizarem os empreendimentos, e serão restituídos à medida em que os empreendimentos atingirem sobras de caixa e possibilitarem a distribuição dos recursos inicialmente aportados. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [14] Refere-se a contratos de arrendamento referente à sede da Companhia e da controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A. Estas empresas têm como sócios: acionistas, executivos e conselheiros da Companhia. Os contratos têm vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo prorrogação do prazo, reajustáveis pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e a partir de 1º de janeiro de 2019, devido à adoção do CPC 06 (R2), o reconhecimento dos contratos passou a ser através de arrendamento e não mais como aluguel. Em 30 de setembro de 2021 estabelecem pagamento total mensal (bruto de tributos) de R\$660 (R\$619 em 31 de dezembro de 2020).
- As controladas em conjuntos MRL e Prime mantêm contrato de aluguel referente a salas comerciais e vagas de garagens junto à Conedi. O contrato de locação é reajustável pelo IGP-M, e em 30 de setembro de 2021, estabelece pagamento mensal total de R\$6 (R\$6 em 31 de dezembro de 2020). As despesas registradas no resultado destas controladas em conjunto, líquidas de crédito de PIS e COFINS, para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021, foram de R\$18 e R\$58, respectivamente (R\$23 e R\$46 para os mesmos períodos de 2020).
- [15] A Companhia contratou serviços de hotelaria junto ao Hotel Ramada Encore Luxemburgo, ativo detido pela Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda., empresa ligada a acionistas e pessoal chave da Administração da Companhia.
- [16] Refere-se a contrato de arrendamento referente à sede da controlada AHS Residencial. Esta empresa tem como sócio o acionista controlador da Companhia. O contrato tem vigência até 01 de janeiro de 2022. Em 30 de setembro de 2021 estabelece pagamento total mensal de US\$15.
- [17] Refere-se a contrato referente a um depósito alugado pela controlada AHS Residencial. Esta empresa tem como sócio o acionista controlador da Companhia. Em 30 de setembro de 2021 estabelece pagamento total mensal de US\$2.
- [18] Contraprestação contingente decorrente da operação de aquisição da controlada AHS Residencial, conforme nota 30. Todos os demais valores e condições envolvidos na operação de aquisição estão detalhados na referida nota.
- [19] Refere-se a serviços de propaganda e publicidade contratados junto a veículos de imprensa ligados ao acionista controlador da Companhia.
- [20] Refere-se a contrato de aluguel de galpão no empreendimento LOG Commercial Properties e Participações S.A., empresa de *properties* controlada pelo acionista controlador da Companhia.

Notas:

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

Notas Explicativas

Remuneração do pessoal-chave

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

	Consolidado			
	2021		2020	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	10.210	28.980	10.198	25.559
Participação nos lucros e resultados	1.598	6.872	2.193	5.565
Benefícios assistenciais	153	450	126	387
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	189	571	197	520
Plano de opção de ações	4.104	9.430	2.233	4.123
	16.254	46.303	14.947	36.154

	Individual			
	2021		2020	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	5.132	15.402	5.873	15.534
Participação nos lucros e resultados	1.283	6.249	2.103	5.342
Benefícios assistenciais	126	374	120	355
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	172	520	183	484
Plano de opção de ações	3.922	8.918	2.124	4.015
	10.635	31.463	10.403	25.730

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

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

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

20. Patrimônio líquido

(a) Capital social

Em 30 de setembro de 2021, o capital social da Companhia é de R\$4.615.171 (R\$4.609.424 em 31 de dezembro de 2020), representado por 482.875 mil ações ordinárias conforme demonstrado a seguir:

Acionistas	Quantidade (em milhares) de ações em			
	30/09/21		31/12/20	
	Ordinárias	%	Ordinárias	%
Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador)	182.135	37,7	182.334	37,8
Administradores	5.769	1,2	6.009	1,2
Conselho fiscal e comitês executivos	258	0,1	196	-
Ações em tesouraria	1	-	1	-
Outros acionistas	294.712	60,9	293.414	61,0
Total	482.875	99,9	481.954	100,0

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

Notas Explicativas



Durante os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2021 e de 2020, a Assembleia Geral de Acionistas (AG), aprovou os seguintes aumentos de capital, conforme segue:

Data da aprovação	Número de ações	Preço unitário	Valor total do aumento (redução) de capital	Valor do capital após aumento (redução) de capital	Total de ações após a emissão
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021:	(mil)	R\$	R\$mil	R\$mil	(mil)
07/01/21 Aumento de capital	921	-	5.747	4.615.171	482.875
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020:					
31/01/20 Efeito da incorporação da MDI (*)	37.287	-	326.338	4.609.424	481.954
17/01/20 Aumento de capital	528	-	956	4.283.086	444.667

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

(b) Ações em tesouraria

Em 31 de agosto de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração, o novo programa de recompra de ações da Companhia, que deverá ser liquidado até 03 de março de 2023, na quantidade máxima de 24,1 milhões de ações, no universo das ações em circulação, sem redução do capital social, mediante a utilização de recursos de reserva de lucros ou de capital disponíveis, com o objetivo de maximizar a geração de valor para os acionistas e/ou transferência para beneficiários dos planos de outorga de opções de ações da Companhia.

Em 16 de março de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração, programa de recompra de ações da Companhia, liquidado até 15 de setembro de 2021, na quantidade máxima de 15 milhões de ações, no universo das ações em circulação, sem redução do capital social, mediante a utilização de recursos de reserva de lucros ou de capital disponíveis, com o objetivo de maximizar a geração de valor para os acionistas e/ou transferência para beneficiários dos planos de outorga de opções de ações da Companhia.

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, foram transferidas 317 mil ações para beneficiários do plano de outorga de opções de ações da Companhia. Não houve movimentação de ações em tesouraria no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, conforme demonstrado abaixo:

Espécie	Quantidade (mil)				Valor de mercado (*)
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Saldo final	
Nove meses de 2021:					
Ações ordinárias	1	-	-	1	12
Nove meses de 2020:					
Ações ordinárias	318	-	(317)	1	16

(*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 30 de setembro de 2021 e de 2020.

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, a controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A., transferiu 967 mil ações de sua própria emissão para novos acionistas minoritários, pelo valor total de R\$1.570 (zero no mesmo período de 2020). A Companhia registrou o efeito reflexo desta transação, no valor de R\$732, nas rubricas "Ações em tesouraria" na demonstração das mutações do patrimônio líquido, conforme sua respectiva participação acionária.

(c) Reservas de capital

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

Notas Explicativas

(d) Reservas de lucro*Reserva legal*

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

Reserva de retenção de lucros

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

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

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

(e) Plano de opções de ações

Em 05 de julho de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração, o Programa 14 de outorga de opções de compra de ações da Companhia ("Programa 14"), segundo programa do Plano III. O limite de outorga para este Programa será de 2.337.000 (duas milhões e trezentas e trinta e sete mil) opções, cujo preço de exercício será R\$17,42. O valor justo da opção mediante o modelo de valorização de opções Black & Scholes foi de R\$8,02.

Em 12 de fevereiro de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração, o Programa 13 de outorga de opções de compra de ações da Companhia ("Programa 13"), primeiro programa do Plano III. O limite de outorga para este Programa será de 3.200.000 (três milhões e duzentas mil) opções, cujo preço de exercício será R\$19,44. O valor justo da opção mediante o modelo de valorização de opções Black & Scholes foi de R\$14,93.

Em 02 de setembro de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Urba Desenvolvimento Urbano S.A, a criação do Programa 2 do Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações. O limite de outorga para este Programa é de 686.550 (seiscentos e oitenta e seis mil e quinhentas e cinquenta) opções, cujo preço de exercício será de R\$1,49. O valor justo da opção mediante o modelo de valorização de opções Black & Scholes foi de R\$1,15.

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

Programa	Plano	Aprovação	Opções (mil)	Período de Vesting	Preço de exercício	Participantes	Prazo final de exercício
4	I	11/06/12	1.945	Até 5 anos	R\$ 11,56	Diretores, gestores e colaboradores-chave	08/19
5	I	20/08/13	1.522	Até 5 anos	R\$ 5,91	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/20
6	I	14/10/14	1.512	Até 5 anos	R\$ 6,50	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/21
7	I	01/06/15	1.454	Até 5 anos	R\$ 6,84	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/22
8	I	01/07/16	1.538	Até 5 anos	R\$ 10,42	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/23
9	I	01/06/17	1.511	Até 5 anos	R\$ 14,80	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/24
10	II	25/05/18	1.853	Até 5 anos	R\$ 14,52	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/25
11	II	05/06/19	2.352	Até 5 anos	R\$ 15,51	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/26
12	II	30/04/20	2.226	Até 5 anos	R\$ 12,73	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/27
13	III	12/02/21	3.200	Até 10 anos	R\$ 19,44	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/33
14	III	05/07/21	2.337	Até 5 anos	R\$ 17,42	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/28
1 - Urba	I	31/08/20	2.997	Até 5 anos	R\$ 1,34	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/27
2 - Urba	I	02/09/21	687	Até 5 anos	R\$ 1,49	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/28

Notas Explicativas



A movimentação das opções de cada programa para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2021 e de 2020 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação nove meses de 2021 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
6	7	351	-	-	-	351
7	11	551	-	-	-	551
8	24	848	-	-	-	848
9	65	1.290	-	(12)	-	1.278
10	73	1.666	-	(15)	-	1.651
11	77	2.282	-	(19)	-	2.263
12	71	2.208	-	(5)	-	2.203
13	7	-	3.200	-	-	3.200
14	73	-	2.377	-	-	2.377
		9.196	5.577	(51)	-	14.722
Preço médio ponderado das opções		13,23	18,58	14,78	-	15,25

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação nove meses de 2020 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
6	11	492	-	-	-	492
7	18	639	-	-	-	639
8	58	1.325	-	(33)	-	1.292
9	70	1.411	-	(37)	-	1.374
10	78	1.790	-	(23)	-	1.767
11	81	2.338	-	(20)	-	2.318
12	72	-	2.226	-	-	2.226
		7.995	2.226	(113)	-	10.108
Preço médio ponderado das opções		13,07	12,73	13,59	-	12,99

Programa	Outras informações				
	Número de ações exercíveis (mil)	Custo das opções no período	Custo das opções a ser reconhecido	Período remanescente do custo das opções (em anos)	Vida contratual remanescente (em anos)
6	351	-	-	-	0,2
7	551	-	-	-	1,2
8	848	-	-	-	2,2
9	194	944	315	0,2	3,2
10	205	1.176	1.844	1,2	4,2
11	194	1.609	4.284	2,2	5,2
12	98	2.599	9.176	3,3	6,3
13	-	5.384	37.622	9,3	12,3
14	-	1.450	15.412	4,3	7,3
1 - Urba	150	629	2.173	3,3	6,3
2 - Urba	-	24	684	4,3	7,3
2021	2.591	13.815	71.510	10,0	13,0
2020	1.767	6.997	27.893	3,6	5,7

Os custos das opções de ações provenientes de controladas e controladas em conjunto, reconhecidos de forma reflexa, foram de R\$450 para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 (R\$81 para o mesmo período de 2020).

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2020, foram recebidos R\$761 referentes a 317 mil opções exercidas em 2020, e foram entregues 317 mil ações ordinárias, que se encontravam em tesouraria, conforme letra (b) acima.

Notas Explicativas



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

Planos	Aprovação	Opções aprovadas	Opções concedidas	Percentual concedido
I	02/04/07	24.098	21.113	87,61%
II	19/04/18	6.500	6.421	98,78%
III	21/12/20	8.200	5.577	68,01%
I - Urba	14/08/20	5.000	3.549	70,98%

Em 30 de setembro de 2021, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 14.722 mil ações, o que representaria uma diluição de 2,96% em relação ao total de ações da Companhia de 482.875 mil.

(f) Dividendos*Mínimo obrigatório e adicional proposto*

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

Os dividendos adicionais propostos do exercício de 2020, no valor de R\$78.395, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 23 de abril de 2021 e serão pagos em data a ser definida pela Administração dentro do exercício social de 2021, sendo R\$0,16235104 por ação.

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

Extraordinários

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

(g) Participações não controladoras

	Consolidado	
	nove meses de	
	2021	2020
Saldo no início do período	361.254	267.019
Efeito da operação de aquisição (nota 30)	-	41.517
Transações de capital	7.266	12.649
Distribuições líquidas a acionistas não controladores	(65.643)	(16.992)
Ajuste de conversão de moedas	3.802	15.455
Variação das participações indiretas	11.972	-
Ajuste de exercícios anteriores em controlada	(417)	-
Reflexo da reserva de hedge de fluxo de caixa em controlada	-	(1.017)
Reflexo de retificação de erro em controlada	-	(13.709)
Participação nos lucros do período	61.620	48.496
Saldo no fim do período	379.854	353.418

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, as alterações de participações societárias da Companhia em controladas geraram um aumento de acionistas não controladores de R\$7.266 e um aumento de R\$2.311 para os acionistas da Controladora (aumento de acionistas não controladores de R\$12.649 e uma perda líquida de R\$9.538 para os acionistas da Controladora, para o mesmo período de 2020) registradas diretamente no patrimônio líquido.

Notas Explicativas



(h) Lucro por ação

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

	Consolidado e Individual			
	2021		2020	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Lucro básico por ação:				
Lucro líquido do período	165.161	504.849	140.584	354.102
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	483.191	483.159	481.953	477.828
Lucro por ação básico - em R\$	0,34181	1,04489	0,29170	0,74107
Lucro diluído por ação:				
Lucro líquido do período	165.161	504.849	140.584	354.102
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	483.191	483.159	481.953	477.828
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares de ações)	928	1.910	3.024	2.579
Total de ações após efeito diluidor (mil)	484.119	485.069	484.977	480.407
Lucro por ação diluído - em R\$	0,34116	1,04078	0,28988	0,73709

(i) Ajustes de conversão de moeda

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

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

21. Informação por segmento

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

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

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

Notas Explicativas



A composição patrimonial do Grupo em 30 de setembro de 2021 e de 31 de dezembro de 2020 e do resultado, para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021 e de 2020, segregado por segmentos operacionais são conforme segue:

	30/09/21					31/12/20				
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado
		EUA	Brasil				EUA	Brasil		
Ativo										
Caixa, equivalentes de caixa e TVM	2.199.041	522.656	5.703	86.905	2.814.305	2.506.560	152.263	12.850	22.960	2.694.633
Clientes	3.501.038	2.567	-	218.372	3.721.977	3.310.137	2.973	-	171.806	3.484.916
Estoques	8.820.986	-	2.185	274.007	9.097.178	8.322.724	-	2.244	276.891	8.601.859
Propriedades para investimento (PPI)	-	1.525.164	357.802	-	1.882.966	-	1.611.367	186.593	-	1.797.960
PPI - Ativos não circulantes mantidos para venda (AMV)	-	417.338	-	-	417.338	-	-	-	-	-
Outros ativos	1.513.229	142.409	12.719	65.848	1.734.205	1.345.334	80.517	5.787	51.009	1.482.647
Total do ativo	16.034.294	2.610.134	378.409	645.132	19.667.969	15.484.755	1.847.120	207.474	522.666	18.062.015
Passivo e patrimônio líquido										
Empréstimos, financiamentos e debêntures	3.460.282	1.280.761	68.070	143.050	4.952.163	3.256.791	1.232.215	-	162.525	4.651.531
Empréstimos, financiamentos e debêntures - AMV	-	352.827	-	-	352.827	-	-	-	-	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos	4.700.056	-	5.056	193.472	4.898.584	4.586.570	-	7.268	220.273	4.814.111
Adiantamento de clientes	571.538	-	2.706	9.098	583.342	611.075	-	2.706	875	614.656
Outros passivos	2.177.845	241.838	24.027	63.640	2.507.350	1.795.499	108.767	9.064	33.802	1.947.132
Tota do passivo	10.909.721	1.875.426	99.859	409.260	13.294.266	10.249.935	1.340.982	19.038	417.475	12.027.430
Ativos líquidos do segmento operacional	5.124.573	734.708	278.550	235.872	6.373.703	5.234.820	506.138	188.436	105.191	6.034.585
Tota do passivo e patrimônio líquido	16.034.294	2.610.134	378.409	645.132	19.667.969	15.484.755	1.847.120	207.474	522.666	18.062.015

	nove meses de 2021					nove meses de 2020				
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado
		EUA	Brasil				EUA	Brasil		
Receita operacional líquida	5.049.723	56.595	638	107.577	5.214.533	4.826.088	45.827	-	72.324	4.944.239
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(3.716.252)	(36.980)	(368)	(66.097)	(3.819.697)	(3.469.528)	(39.610)	-	(43.436)	(3.552.574)
Lucro bruto	1.333.471	19.615	270	41.480	1.394.836	1.356.560	6.217	-	28.888	1.391.665
Receitas (despesas) operacionais:										
Despesas com vendas, gerais e administrativas	(747.116)	(54.077)	(2.999)	(28.530)	(832.722)	(743.452)	(33.543)	(299)	(16.338)	(793.632)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(87.336)	252.711	(706)	(3.221)	161.448	(92.636)	(1.457)	(1.959)	(146)	(96.198)
Resultado de equivalência patrimonial	(41.959)	-	-	6.895	(35.064)	(40.013)	-	-	1.134	(38.879)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	457.060	218.249	(3.435)	16.624	688.498	480.459	(28.783)	(2.258)	13.538	462.956
Resultado financeiro	24.333	(9.271)	(62)	1.895	16.895	61.245	(17.873)	50	377	43.799
Resultado antes do IR e CS	481.393	208.978	(3.497)	18.519	705.393	541.704	(46.656)	(2.208)	13.915	506.755
Imposto de renda e contribuição social	(98.319)	(36.916)	(2)	(3.687)	(138.924)	(101.771)	-	-	(2.386)	(104.157)
Resultado líquido do período	383.074	172.062	(3.499)	14.832	566.469	439.933	(46.656)	(2.208)	11.529	402.598

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

22. Receita operacional líquida

A seguir é demonstrada a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados dos períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021 e de 2020:

	Consolidado			
	2021		2020	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária e loteamento	1.905.488	5.714.350	1.983.586	5.516.097
Unidades imobiliárias permutadas	11.634	19.880	12.137	27.070
Locação de imóveis residenciais	24.708	56.595	19.538	45.827
Distratos	(115.186)	(426.367)	(172.832)	(449.411)
Provisão para risco de crédito	9.464	(47.333)	(26.044)	(90.202)
Receitas de serviços de construção	558	2.672	513	1.405
	1.836.666	5.319.797	1.816.898	5.050.786
Impostos sobre as vendas	(36.568)	(105.264)	(37.058)	(106.547)
Receita operacional líquida	1.800.098	5.214.533	1.779.840	4.944.239

Notas Explicativas



	Individual			
	2021		2020	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária	1.002.156	3.088.462	1.100.925	3.051.392
Unidades imobiliárias permutadas	3.642	3.529	4.728	10.068
Distratos	(62.048)	(221.550)	(81.852)	(219.681)
Provisão para risco de crédito	6.233	(21.816)	(12.929)	(46.620)
	949.983	2.848.625	1.010.872	2.795.159
Impostos sobre as vendas	(18.434)	(55.081)	(20.203)	(57.352)
Receita operacional líquida	931.549	2.793.544	990.669	2.737.807

Os valores referentes às unidades em construção registrados no Consolidado para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021 e de 2020 são como segue:

	Consolidado			
	2021		2020	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Receita líquida proveniente de unidades em construção	1.646.286	4.725.513	1.455.883	4.229.581
Custos dos imóveis vendidos em construção	(1.195.899)	(3.404.483)	(1.038.116)	(3.020.612)
Lucro bruto reconhecido	450.387	1.321.030	417.767	1.208.969

Os valores dos adiantamentos recebidos para os contratos em andamento em 30 de setembro de 2021 e de 2020 são de R\$172.404 e R\$132.585, respectivamente.

23. Custos e despesas operacionais

	Consolidado			
	2021		2020	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 12 (d))	(33.948)	(104.416)	(44.972)	(136.803)
Custo das operações de aluguéis	(12.728)	(36.980)	(16.912)	(39.610)
Custos de terrenos, construção e manutenção	(1.265.227)	(3.678.301)	(1.217.992)	(3.376.161)
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(1.311.903)	(3.819.697)	(1.279.876)	(3.552.574)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(105.480)	(296.340)	(90.806)	(261.548)
Honorários da administração	(10.210)	(28.980)	(10.198)	(25.559)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(3.720)	(17.148)	(8.157)	(23.282)
Plano de ações	(6.101)	(13.815)	(3.699)	(6.997)
Comissões e corretagens	(40.025)	(119.548)	(40.544)	(113.592)
Consultorias e serviços	(27.822)	(87.645)	(23.070)	(70.715)
Propaganda e publicidade	(43.822)	(106.361)	(36.979)	(105.035)
Utilidades	(2.275)	(8.073)	(2.647)	(8.650)
Depreciação e amortização	(15.353)	(45.930)	(13.971)	(37.967)
Treinamentos	(1.295)	(2.870)	(381)	(1.622)
Outras	(35.704)	(106.012)	(49.005)	(138.665)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(291.807)	(832.722)	(279.457)	(793.632)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(167.732)	(473.473)	(168.425)	(478.257)
Despesas gerais e administrativas	(124.075)	(359.249)	(111.032)	(315.375)
	(291.807)	(832.722)	(279.457)	(793.632)

Notas Explicativas



	Individual			
	2021		2020	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 12 (d))	(21.440)	(60.486)	(26.224)	(80.609)
Custos de terrenos, construção e manutenção	(694.092)	(2.046.209)	(677.137)	(1.867.175)
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(715.532)	(2.106.695)	(703.361)	(1.947.784)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(65.160)	(194.703)	(64.145)	(189.992)
Honorários da administração	(5.132)	(15.402)	(5.873)	(15.534)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(3.449)	(15.157)	(6.158)	(18.490)
Plano de ações	(5.868)	(13.162)	(3.588)	(6.886)
Comissões e corretagens	(20.124)	(62.483)	(21.864)	(60.571)
Consultorias e serviços	(24.441)	(77.031)	(19.270)	(58.714)
Propaganda e publicidade	(31.944)	(73.122)	(25.202)	(69.955)
Utilidades	(1.813)	(6.367)	(2.000)	(6.789)
Depreciação e amortização	(13.102)	(38.950)	(11.156)	(31.167)
Treinamentos	(157)	(598)	(358)	(1.185)
Outras	(33.453)	(94.933)	(43.731)	(113.662)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(204.643)	(591.908)	(203.345)	(572.945)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(111.346)	(311.306)	(111.474)	(308.510)
Despesas gerais e administrativas	(93.297)	(280.602)	(91.871)	(264.435)
	(204.643)	(591.908)	(203.345)	(572.945)

	Consolidado			
	2021		2020	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	(10.371)	(36.455)	(15.933)	(37.386)
Resultado na venda de imobilizado	(296)	(376)	513	216
Doações – Instituto MRV	(750)	(5.450)	(1.979)	(5.266)
Outras:				
Receitas (*)	176.733	273.348	3.346	6.826
Despesas	(32.732)	(69.619)	(20.022)	(60.588)
Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas	132.584	161.448	(34.075)	(96.198)

(*) Em 2021, o Consolidado inclui ganhos com as vendas dos empreendimentos Lake Osborne, Mangonia Lake, Banyan Ridge e Tamiami Landings pela controlada AHS, no valor total de R\$269 milhões (nota 1).

	Individual			
	2021		2020	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	(7.675)	(25.261)	(12.048)	(25.525)
Resultado na venda de imobilizado	(309)	(359)	28	(128)
Doações – Instituto MRV	(750)	(5.450)	(1.979)	(5.266)
Outras:				
Receitas	6.164	13.397	3.160	6.222
Despesas	(18.315)	(43.345)	(13.879)	(48.315)
Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(20.885)	(61.018)	(24.718)	(73.012)

Notas Explicativas



24. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado			
	2021		2020	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 12 (d))	(20.411)	(60.126)	(16.910)	(53.975)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	(60.004)	(67.577)	(3.601)	3.497
Despesa com venda da carteira	(23.325)	(23.325)	-	-
Taxas, tarifas e impostos	(3.678)	(10.471)	(3.243)	(8.364)
Outras despesas financeiras	(8.076)	(10.758)	(3.279)	(8.014)
	(115.494)	(172.257)	(27.033)	(66.856)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	29.616	58.491	10.862	28.904
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	1.677	9.508	-	-
Juros de contratos de mútuo (nota 19, item 7)	415	1.478	411	1.182
Outras receitas financeiras	7.573	25.309	5.854	18.520
	39.281	94.786	17.127	48.606
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	26.219	94.366	19.419	62.049
	65.500	189.152	36.546	110.655
Resultado financeiro	(49.994)	16.895	9.513	43.799

	Individual			
	2021		2020	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 12 (d))	(15.099)	(36.829)	(8.502)	(31.950)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	(59.949)	(67.404)	(3.568)	3.536
Despesa com venda da carteira	(9.129)	(9.129)	-	-
Taxas, tarifas e impostos	(1.842)	(5.542)	(1.824)	(4.644)
Outras despesas financeiras	(2.694)	(7.451)	(2.563)	(6.105)
	(88.713)	(126.355)	(16.457)	(39.163)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	26.443	52.874	9.656	24.819
Juros de contratos de mútuo (nota 19, item 7)	356	1.148	214	694
Outras receitas financeiras	2.549	11.093	4.762	13.610
	29.348	65.115	14.632	39.123
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	13.252	47.316	8.270	28.122
	42.600	112.431	22.902	67.245
Resultado financeiro	(46.113)	(13.924)	6.445	28.082

25. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, os índices de endividamento são conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
Empréstimos, financiamentos e debêntures	5.304.990	4.651.531	3.326.977	3.239.635
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(2.814.305)	(2.694.633)	(1.537.288)	(1.864.589)
Dívida líquida	2.490.685	1.956.898	1.789.689	1.375.046
Patrimônio líquido ("PL")	6.373.703	6.034.585	5.993.849	5.673.331
Dívida líquida / PL	39,1%	32,4%	29,9%	24,2%

Notas Explicativas

(b) Categorias de instrumentos financeiros e valor justo

Consolidado	Nota	30/09/21		31/12/20	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:					
Custo amortizado		4.977.757	4.977.757	4.599.842	4.599.842
Clientes por incorporação de imóveis	6	3.718.990	3.718.990	3.481.470	3.481.470
Créditos com empresas ligadas		65.597	65.597	60.123	60.123
Caixa e bancos	4	1.190.183	1.190.183	1.054.803	1.054.803
Clientes por prestação de serviços	6	2.987	2.987	3.446	3.446
Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado) (*)		1.760.719	1.760.719	1.706.920	1.706.920
Fundos de investimentos restritos	5	1.432.325	1.432.325	1.432.714	1.432.714
Fundos de investimentos não restritos	4	160	160	243	243
Certificados de depósitos bancários (CDB)	4 e 5	19.675	19.675	27.680	27.680
Operações compromissadas	4	14.362	14.362	13.324	13.324
Conta escrow e garantia swap	5	40.975	40.975	82.893	82.893
Letras do tesouro dos Estados Unidos	5	2.709	2.709	2.583	2.583
Aplicação vinculada em poupança	4 e 5	113.699	113.699	80.177	80.177
Consórcio imobiliário e outros	5	217	217	216	216
Instrumentos financeiros derivativos (**)	25 (b)	49.630	49.630	67.090	67.090
Outros ativos		86.967	86.967	-	-
Passivos financeiros:					
Custo amortizado		10.718.792	10.737.299	10.094.216	10.084.016
Empréstimos, financiamentos e debêntures		4.637.617	4.656.124	4.398.137	4.387.937
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	4.898.584	4.898.584	4.814.111	4.814.111
Fornecedores		665.504	665.504	467.929	467.929
Contas a pagar por aquisição de investimento		42.121	42.121	19.445	19.445
Outras contas a pagar		474.966	474.966	394.594	394.594
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de hedge) (**)		774.990	774.990	267.103	267.103
Empréstimos, financiamentos e debêntures		667.373	667.373	253.394	253.394
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	107.617	107.617	13.709	13.709

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

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

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

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

Notas Explicativas



Em 30 de setembro de 2021, a posição dos contratos de *swap* é como segue:

Tipo de operação	Moeda	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	30/09/21	Efeito total acumulado no resultado		Outros resultados abrangentes
								Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Marcação a mercado
Swap	R\$	03/16	TR + 13,29% / CDI + 2,55%	03/23	2.871	2.963	2.886	52	77	(25)	-
Swap (*)	R\$	03/17	IPCA + 8,25% / 132,2% CDI	02/22	80.000	99.434	80.697	21.555	18.737	2.818	-
Swap (*)	R\$	09/17	IPCA + 6,45% / 122,1% CDI	09/24	121.200	148.003	121.553	28.023	26.450	1.573	-
Swap (*)	R\$	04/21	IPCA + 5,43% / CDI + 1,65%	04/31	403.720	426.227	414.215	(15.723)	12.012	(27.735)	-
Swap	R\$	09/21	MRVE3 / CDI + 1,75%	01/23 e 02/23	324.906	293.316	325.867	(40.427)	(32.551)	(7.876)	-
Swap (*)	US\$	02/20	Dólar + 4% / 76% CDI	02/23	208.487	14.117	6.410	(10.083)	7.707	-	(12.330)
Swap (*)	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / 100% CDI	02/26	201.600	3.696	642	(18.445)	3.054	-	(18.378)
Swap (*)	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / 100% CDI	02/26	114.900	1.852	305	(9.100)	1.547	-	(9.066)
Swap (*)	US\$	02/21	Dólar + 3,80% / 100% CDI	02/26	80.759	1.664	593	(8.862)	1.071	-	(8.800)
Swap	US\$	11/19	Libor dólar / 1,60%	11/29	35.000	-	-	(4.977)	-	9.508	-
								(57.987)	38.104	(21.737)	(48.574)
									Consolidado	Individual	
Ativo circulante									21.555	21.555	
Ativo não circulante									28.075	28.023	
Passivo não circulante									107.617	102.640	

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

	Efeito no resultado / outros resultados abrangentes					
	Consolidado			Individual		
	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total
3º trimestre de 2021:						
Efeito no resultado						
Hedge de valor justo	16.898	(25.053)	(8.155)	16.914	(25.002)	(8.088)
Hedge de fluxo de caixa	2.461	1.677	4.138	2.460	-	2.460
Sem hedge	(32.551)	(7.876)	(40.427)	(32.551)	(7.876)	(40.427)
Total efeito no resultado	(13.192)	(31.252)	(44.444)	(13.177)	(32.878)	(46.055)
Outros resultados abrangentes	-	(32.858)	(32.858)	-	(32.859)	(32.859)
Nove meses de 2021:						
Efeito no resultado						
Hedge de valor justo	34.790	(47.526)	(12.736)	34.840	(47.291)	(12.451)
Hedge de fluxo de caixa	8.786	9.508	18.294	8.785	-	8.785
Sem hedge	(32.551)	(7.876)	(40.427)	(32.551)	(7.876)	(40.427)
Total efeito no resultado	11.025	(45.894)	(34.869)	11.074	(55.167)	(44.093)
Outros resultados abrangentes	-	(53.502)	(53.502)	-	(53.502)	(53.502)

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

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

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

Notas Explicativas



	Efeito no resultado					
	Consolidado			Individual		
	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total
3º trimestre de 2020:						
Efeito no resultado	3.248	(3.030)	218	3.248	(2.937)	311
Outros resultados abrangentes	-	(4.857)	(4.857)	-	(4.946)	(4.946)
Nove meses de 2020:						
Efeito no resultado	10.708	(2.325)	8.383	10.746	(2.258)	8.488
Outros resultados abrangentes	-	(6.845)	(6.845)	-	(5.828)	(5.828)

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

Em 30 de setembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, o Grupo não possui instrumentos financeiros não contabilizados.

Contabilidade de hedge

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

	Instrumento de hedge (swap)		Item protegido	Instrumento de hedge (swap)		Item protegido	Instrumento de hedge (swap)		Item protegido
			9ª emissão (3ª série)			11ª emissão (3ª série)			CRI - 19ª emissão de debêntures
Valor nominal	80.000		80.000	121.200		121.200	403.720		400.000
Data de início	03/17		03/17	09/17		09/17	04/21		04/21
Data de vencimento	02/22		02/22	09/24		09/24	04/31		04/31
Variáveis subjacentes	IPCA + 8,25%	132,20% do CDI	IPCA + 8,25%	IPCA + 6,45%	122,10% do CDI	IPCA + 6,45%	IPCA + 5,43%	CDI + 1,65%	IPCA + 5,43%

	Instrumento de hedge (swap)		Item protegido (*)	Instrumento de hedge (swap)		Item protegido (*)
			Juros em dólares			Juros em dólares
Valor nominal - US\$	47.000		47.000	35.000		35.000
Data de início	02/20		02/20	03/21		03/21
Data de vencimento	02/25		02/25	02/26		02/26

	Ponta ativa	Ponta passiva		Ponta ativa	Ponta passiva	
Variáveis subjacentes	Dólar + 4%	76% do CDI	Dólar + 4%	Dólar + 3,85%	100% do CDI	Dólar + 3,85%

	Instrumento de hedge (swap)		Item protegido (*)	Instrumento de hedge (swap)		Item protegido (*)
			Juros em dólares			Juros em dólares
Valor nominal - US\$	20.000		20.000	15.000		15.000
Data de início	03/21		03/21	03/21		03/21
Data de vencimento	02/26		02/26	02/26		02/26

	Ponta ativa	Ponta passiva		Ponta ativa	Ponta passiva	
Variáveis subjacentes	Dólar + 3,85%	100% do CDI	Dólar + 3,85%	Dólar + 3,80%	100% do CDI	Dólar + 3,80%

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

Notas Explicativas



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

Hedge de valor justo	Valores nacionais	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado	Valor justo	Efeito no resultado
			30/09/21	Nove meses de 2021	31/12/20	Nove meses de 2020
9ª emissão (3ª série)	80.000	IPCA + 8,25%	(100.944)	4.846	(101.120)	(2.271)
11ª emissão (3ª série)	121.000	IPCA + 6,45%	(151.571)	8.143	(152.274)	(5.405)
CRI - 19ª emissão de debêntures	400.000	IPCA + 5,43%	(414.858)	10.431	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Itens protegidos)	601.000		(667.373)	23.420	(253.394)	(7.676)
Pontas ativas						
Operação de swap	80.000	IPCA + 8,25%	100.944	(4.846)	101.120	2.271
Operação de swap	121.000	IPCA + 6,45%	151.571	(8.143)	152.274	5.405
Operação de swap	403.720	IPCA + 5,43%	414.858	(10.431)	-	-
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de hedge)	604.720		667.373	(23.420)	253.394	7.676
Pontas passivas						
		132,20% CDI	(79.389)	(852)	(78.594)	(1.591)
		122,10% CDI	(123.548)	(5.714)	(118.348)	(3.827)
		CDI + 1,65%	(430.581)	(17.305)	-	-
			(633.518)	(23.871)	(196.942)	(5.418)
		Posição líquida swap	33.855	(47.291)	56.452	2.258
		Posição líquida total	(633.518)	(23.871)	(196.942)	(5.418)

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

Hedge de fluxo de caixa	Valor nominal	Taxas	Valor justo	Outros resultados abrangentes	Valor justo	Outros resultados abrangentes
			30/09/21	Nove meses de 2021	31/12/20	Nove meses de 2020
Operação de swap		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo	US\$ 47.000	Dólar + 4%	35.371	(5.290)	43.787	3.970
(Instrumento de hedge)		Pontas passivas				
		76% CDI	(45.454)	(11.968)	(33.485)	1.189
		Posição líquida swap	(10.083)	(17.258)	10.302	5.159
Operação de swap		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo	US\$ 35.000	Dólar + 3,85%	32.245	(2.688)	-	-
(Instrumento de hedge)		Pontas passivas				
		100% CDI	(50.690)	(15.690)	-	-
		Posição líquida swap	(18.445)	(18.378)	-	-
Operação de swap		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo	US\$ 20.000	Dólar + 3,85%	18.501	(1.466)	-	-
(Instrumento de hedge)		Pontas passivas				
		100% CDI	(27.601)	(7.600)	-	-
		Posição líquida swap	(9.100)	(9.066)	-	-
Operação de swap		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo	US\$ 15.000	Dólar + 3,80%	13.695	(1.243)	-	-
(Instrumento de hedge)		Pontas passivas				
		100% CDI	(22.557)	(7.557)	-	-
		Posição líquida swap	(8.862)	(8.800)	-	-
Operação de swap		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo	US\$ 35.000	Libor dólar	-	-	-	(13.921)
(Instrumento de hedge)		Pontas passivas				
		1,60%	-	-	-	1.917
		Posição líquida swap	-	-	-	(12.004)
		Posição líquida - total	(46.490)	(53.502)	10.302	(6.845)

Notas Explicativas

(c) Gerenciamento de riscosRisco de mercado

O Grupo realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indexadores. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 30 de setembro de 2021, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante os próximos 12 meses, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2021 ("cenário provável") e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 30 de setembro de 2021, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 30 de setembro de 2021 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2021. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2021 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 30/09/21	Taxa anual estimada para 2021 (*)	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido
<u>Cenário provável</u>								
CDI	1.492.393	(3.743.455)	(2.251.062)	2,98%	7,17% (i)	4,19%	(94.319)	(45.899)
IGP-M	100.842	(194.695)	(93.853)	24,86%	17,61% (ii)	-7,25%	6.804	6.804
INCC-M	1.339.419	(720.840)	618.579	16,37%	13,73% (i)	-2,63%	(16.269)	(16.269)
TR	2.871	(282.329)	(279.458)	0,00%	0,01% (i)	0,01%	(28)	(14)
IPCA	746.691	(920.168)	(173.477)	10,25%	8,64% (ii)	-1,61%	2.793	1.359
Poupança	113.699	(28.166)	85.533	1,72%	5,03% (ii)	3,31%	2.831	1.378
							(98.188)	(52.641)
<u>Cenário I</u>								
CDI	1.492.393	(3.743.455)	(2.251.062)	2,98%	8,96%	5,98%	(134.614)	(65.508)
IGP-M	100.842	(194.695)	(93.853)	24,86%	22,01%	-2,85%	2.675	2.675
INCC-M	1.339.419	(720.840)	618.579	16,37%	10,30%	-6,07%	(37.548)	(37.548)
TR	2.871	(282.329)	(279.458)	0,00%	0,01%	0,01%	(28)	(14)
IPCA	746.691	(920.168)	(173.477)	10,25%	10,80%	0,55%	(954)	(464)
Poupança	113.699	(28.166)	85.533	1,72%	3,77%	2,05%	1.753	853
							(168.716)	(100.006)
<u>Cenário II</u>								
CDI	1.492.393	(3.743.455)	(2.251.062)	2,98%	10,76%	7,78%	(175.133)	(85.226)
IGP-M	100.842	(194.695)	(93.853)	24,86%	26,41%	1,55%	(1.455)	(1.455)
INCC-M	1.339.419	(720.840)	618.579	16,37%	6,87%	-9,50%	(58.765)	(58.765)
TR	2.871	(282.329)	(279.458)	0,00%	0,02%	0,02%	(56)	(27)
IPCA	746.691	(920.168)	(173.477)	10,25%	12,96%	2,71%	(4.701)	(2.288)
Poupança	113.699	(28.166)	85.533	1,72%	2,51%	0,79%	676	329
							(239.434)	(147.432)

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

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

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

Risco de liquidez

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

Notas Explicativas

Tabela do risco de liquidez e juros

Os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações e nas projeções para cada índice em 30 de setembro de 2021 até o vencimento contratual é como segue:

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	1.612.687	1.809.413	1.490.054	1.826.642	6.738.796
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	334.743	35.925	34.707	743.340	1.148.715
Passivos não remunerados	1.092.159	1.701.963	587.075	968.148	4.349.345
Total	3.039.589	3.547.301	2.111.836	3.538.130	12.236.856
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	1.161.348	1.361.832	1.129.728	1.690.882	5.343.790
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	13.523	11.656	10.351	83.222	118.752
Passivos não remunerados	795.012	863.399	554.543	939.252	3.152.206
Total	1.969.883	2.236.887	1.694.622	2.713.356	8.614.748

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

(d) Risco de câmbio

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

Análise de sensibilidade

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

O Grupo estimou, como cenário provável, um dólar de R\$5,71, valor 5% acima da taxa de câmbio de fechamento de 30 de setembro de 2021 (R\$5,44) e fez uma análise de sensibilidade dos efeitos nos resultados e do patrimônio líquido da Companhia advindos de depreciação cambial do Real de 25% e 50% em relação ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo:

Exposição às taxas de câmbio	Valor em dólares	Valor contábil	Cenário provável	Cenário possível	Cenário remoto
		R\$5,4394	R\$5,7114	R\$6,7993	R\$8,1591
Empréstimos e financiamentos	(300.325)	(1.633.588)	(1.715.267)	(2.041.985)	(2.450.382)
Fornecedores	(25.045)	(136.230)	(143.041)	(170.287)	(204.345)
(-) Caixa, equivalentes de caixa e TVM	96.087	522.656	548.788	653.320	783.983
Passivo líquido exposto	(229.283)	(1.247.162)	(1.309.520)	(1.558.952)	(1.870.744)
Efeito líquido no resultado			-	-	-
Efeito líquido no patrimônio líquido			(62.358)	(311.790)	(623.582)

Notas Explicativas

(e) Risco de crédito

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

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

(f) Risco socioambiental

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

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

26. Impostos correntes e diferidos

Os impostos passivos de recolhimento diferido apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
Imposto de renda (IRPJ)	43.464	41.107	21.579	21.011
Contribuição social (CSLL)	22.798	21.614	11.278	10.980
Total - IR e CS	66.262	62.721	32.857	31.991
PIS	12.761	12.167	6.342	6.193
COFINS	59.074	56.326	29.260	28.573
Total - PIS e COFINS	71.835	68.493	35.602	34.766
Total geral	138.097	131.214	68.459	66.757
Circulante	74.314	64.480	39.245	35.253
Não circulante	63.783	66.734	29.214	31.504
	138.097	131.214	68.459	66.757

A movimentação do IRPJ e CSLL passivo diferido para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2021 e de 2020 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	62.721	48.395	31.991	23.231
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Patrimônio líquido	-	787	-	-
Resultado do período	3.541	13.135	866	8.283
Saldo final	66.262	62.317	32.857	31.514

Notas Explicativas



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

	Consolidado		Individual	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Parcela não recebida por incorporação de imóveis	70.135	65.315	35.208	33.590
(-) Adiantamentos de clientes	(3.873)	(2.594)	(2.351)	(1.599)
Valor líquido	66.262	62.721	32.857	31.991

A conciliação das despesas de IRPJ e CSLL, nominais e efetivas, nos períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2021 e de 2020, é como segue:

	Consolidado			
	2021		2020	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Receita de incorporação imobiliária - controladas	853.425	2.395.554	778.566	2.191.393
Alíquota nominal (*)	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa de IRPJ e CSLL sobre:				
Receita de incorporação imobiliária	(16.386)	(45.995)	(14.948)	(42.075)
Resultado da operação de locação de imóveis residenciais - EUA	(36.916)	(36.916)	-	-
Receitas financeiras - controladas (**)	(2.732)	(6.772)	(832)	(3.224)
IRPJ e CSLL nas controladas	(56.034)	(89.683)	(15.780)	(45.299)
IRPJ e CSLL no Individual	(17.522)	(52.554)	(20.303)	(56.403)
Outros	377	3.313	(1.013)	(2.455)
Despesa no resultado	(73.179)	(138.924)	(37.096)	(104.157)
Composição da despesa no resultado - Consolidado:				
Corrente	(75.661)	(135.383)	(36.719)	(91.022)
Diferida	2.482	(3.541)	(377)	(13.135)
	(73.179)	(138.924)	(37.096)	(104.157)

(*) Alíquota para controladas com patrimônio afetado optantes pelo Regime Especial de Tributação, conforme detalhado na nota 2.2 (o) das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

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

	Individual			
	2021		2020	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	182.683	557.403	160.887	410.505
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(62.112)	(189.517)	(54.702)	(139.572)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Equivalência patrimonial bruta de juros capitalizados baixados	83.415	193.140	36.846	94.046
Patrimônios de afetação	(21.540)	(47.804)	(1.086)	(8.630)
Outras (adições) exclusões permanentes	(17.285)	(8.373)	(1.361)	(2.247)
Despesa no resultado	(17.522)	(52.554)	(20.303)	(56.403)
Composição da despesa no resultado - Individual:				
Corrente	(19.161)	(51.688)	(19.366)	(48.120)
Diferida	1.639	(866)	(937)	(8.283)
	(17.522)	(52.554)	(20.303)	(56.403)

27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2021 e de 2020, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

Notas Explicativas



	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2021	2020	2021	2020
Encargos financeiros capitalizados (nota 12 (d))	131.406	99.343	94.668	83.026
Direito de uso - CPC 06 (R2) (nota 10)	145	5.785	-	4.865
Operação de aquisição da AHS Residencial	-	378.432	-	349.634
Transferências de estoque para PPI	88.774	-	88.774	-

28. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/21	31/12/20	30/09/21	31/12/20
Empreendimentos em construção				
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas				
Empreendimentos em construção:				
(a) Receita de vendas contratadas	63.207.057	57.924.622	37.274.703	34.504.195
Receita de vendas apropriadas:				
Receita de vendas apropriadas	(60.897.275)	(55.422.331)	(36.079.974)	(33.105.960)
Distratos - receitas estornadas	11.031	9.511	2.594	1.991
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(60.886.244)	(55.412.820)	(36.077.380)	(33.103.969)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	2.320.813	2.511.802	1.197.323	1.400.226
(ii) Receita de indenização por distratos	349	370	17	32 (*)
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita	344	632	213	167 (*)
(iv) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	11.031	9.511	2.594	1.991
Ajustes em contas a receber de clientes	(9.615)	(7.933)	(2.508)	(1.829)
Receita indenização por distratos	(349)	(370)	(17)	(32)
Passivo - devolução por distrato	1.067	1.208	69	130
(v) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (**)				
Empreendimentos em construção:				
(a) Custo orçado	17.358.651	16.408.195	9.877.673	9.335.987
Custo incorrido:				
Custos de construção	(15.875.060)	(14.883.174)	(9.113.834)	(8.493.825)
Distratos - custos de construção	3.998	2.150	846	812
(b) Custo incorrido líquido	(15.871.062)	(14.881.024)	(9.112.988)	(8.493.013)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	1.487.589	1.527.171	764.685	842.974
(vi) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque (**)				
Empreendimentos em construção:				
(a) Custo orçado	5.487.079	5.197.473	2.696.714	2.640.328
(b) Custo incorrido	(2.240.854)	(2.121.527)	(1.100.824)	(1.104.408)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	3.246.225	3.075.946	1.595.890	1.535.920

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

(**) Não considera encargos financeiros.

Notas Explicativas



29. Seguros

O Grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 30 de setembro de 2021, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro.	12.230.284
Responsabilidade civil profissional material	Garante o pagamento de indenizações decorrentes de reclamações do mutuário ou proprietário do imóvel contra o construtor e/ou responsável técnico, devidamente registrados no CREA/CAU, relacionadas a eventuais erros de projetos, execução e/ou materiais, por um período de até cinco anos de expedição do habite-se.	172.195
Seguro garantia pós entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no Código do Consumidor.	553.696
Seguro multirisco	Garante, após conclusão da construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados como incêndio, queda de raio, vendaval, danos elétricos e quebra de vidros.	681.897
Responsabilidade civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros.	2.496.000
Seguro garantia do construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	1.836.298
Seguro de riscos diversos	Garante ao agente financeiro, indenização decorrente de danos causados aos equipamentos que são objeto dos contratos de Finance/Leasing em andamento.	2.495
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).	130.000
Seguro de automóvel	Garante indenizar à Companhia quantias decorrentes de danos aos veículos cobertos, tais como roubo, colisão, danos materiais e corporais aos passageiros.	1.088
Seguro prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente imóvel vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	28.205
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	1.040.523
Seguro residencial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis residenciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	24.317
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	194.611
Seguro aeronáutico	Garante indenização à Companhia referente a prejuízos ocorridos nos Cascos das aeronaves, riscos que sejam cobertos, tais como reembolsos de despesas e responsabilidades legais a que vier ser obrigados em decorrência da utilização das aeronaves seguradas.	53.826
Seguro garantia judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	211.042
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	93.717
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.	149.467
Seguro garantia para obras de infraestrutura	Garante a execução das obras de infraestrutura no empreendimento exigidas pela instituição para viabilização do empreendimento.	394.563
Seguro garantia locatícia	Garante indenização ao locador o recebimento de aluguéis, IPTU, condomínio e despesas acessórias caso não sejam pagos pelo locatário.	113
Seguro garantia financeiro	Garante a indenização ao vendedor do terreno por meio de pagamento em dinheiro em caso de impossibilidade ou insolvência do Tomador.	135.290

Notas Explicativas



30. Aquisição da AHS Residential

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

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

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

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

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

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

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

O bônus de subscrição foi avaliado a valor justo na data da transação pelo montante de R\$28.905 e, a partir desta data, as variações do valor justo são reconhecidas no resultado. Em 30 de setembro de 2021, o valor atualizado monta em R\$27.646, conforme divulgado na nota 19 item 18.

Notas Explicativas



31. Compromisso

Em 23 de dezembro de 2020, a Companhia assinou junto à Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda. e o Clube Atlético Mineiro (CAM) contrato de patrocínio de *naming rights* do novo estádio do CAM, que confere à MRV o direito exclusivo à nomeação oficial do local como “Arena MRV” bem como à nomeação de diversos espaços físicos e não físicos. O contrato entrou em vigor em março de 2021, data da aprovação pelo Conselho de Administração da Companhia, com vigência de dez anos após a concessão da “Licença de Operação”, evento que determinará o início dos pagamentos de 120 prestações mensais e sucessivas de R\$565 cada (total R\$67.831) e a posse efetiva dos mencionados direitos. Em função desse evento futuro, nenhum ativo e passivo foi registrado nas informações trimestrais de 30 de setembro de 2021.

32. Evento subsequente

Em 21 de outubro de 2021, foi autorizada a 20ª emissão pública de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até duas séries, com esforços restritos de colocação. A emissão será composta por 700.000 (setecentas mil) debêntures no valor total de R\$700.000 e as características de cada série é conforme detalhado:

Série	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)
1ª	Parcela única	Semestral	11/26	CDI + até 1,39%
2ª	Anual	Semestral	11/27 e 11/28	CDI + até 1,64%

33. Autorização para emissão das informações trimestrais

Essas informações trimestrais foram analisadas pelo Comitê de Auditoria e pelo Conselho Fiscal e autorizadas para emissão pela Diretoria em 09 de novembro de 2021.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA				
Companhia:	Posição em			
MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	30/09/2021			
	(Em Unidades)			
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Rubens Menin Teixeira de Souza ⁽¹⁾	182.005.932	37,7	182.005.932	37,7
Atmos Capital	48.527.478	10,0	48.527.478	10,0
Ações em Tesouraria	1.348	0,0	1.348	0,0
Outros Acionistas ⁽²⁾	252.340.275	52,3	252.340.275	52,3
Total	482.875.033	100,0	482.875.033	100,0

⁽¹⁾ Posição acionária independente de aluguéis.

⁽²⁾ Em 30/09/2021, 252.340.275 ações eram detidas por 62.006 acionistas, nenhum dos quais detinha, individualmente, mais de 5% das ações da MRV Engenharia e Participações S.A.

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES						
E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 30/09/2021						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador⁽¹⁾⁽²⁾	182.135.386	37,7	-	-	182.135.386	37,7
Administradores⁽¹⁾	6.026.728	1,2	-	-	6.026.728	1,2
Conselho de Administração	3.099.817	0,6	-	-	3.099.817	0,6
Diretoria	2.669.071	0,6	-	-	2.669.071	0,6
Conselho Fiscal	46.703	0,0	-	-	46.703	0,0
Comitês Estatutários	211.137	0,0	-	-	211.137	0,0
Ações em Tesouraria	1.348	0,0	-	-	1.348	0,0
Outros Acionistas	294.711.571	61,0	-	-	294.711.571	61,0
Total	482.875.033	100,0	-	-	482.875.033	100,0
Ações em Circulação	294.711.571	61,0	-	-	294.711.571	61,0

⁽¹⁾ Posição acionária independente de aluguéis.

⁽²⁾ Soma das posições de Rubens Menin Teixeira de Souza e sua esposa Beatriz Nazareth Teixeira de Souza.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Com Ressalva

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Paraíba, 550 - 12º andar - Bairro Funcionários
30130-141 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Caixa Postal 3310 - CEP 30130-970 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Telefone +55 (31) 2128-5700, Fax +55 (31) 2128-5702
www.kpmg.com.br

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais-ITR

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da MRV Engenharia e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Base para conclusão com ressalva sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas

Durante o período findo em 30 de setembro de 2021, a Companhia desreconheceu recebíveis imobiliários nos montantes de R\$ 124.156 mil e R\$ 246.480 mil no individual e consolidado, respectivamente, relativos a emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) e reconheceu ativo de retrocessão e outros ativos no montante de R\$ 50.655 mil e R\$ 94.157 mil, individual e consolidado, respectivamente. Como resultado dos nossos trabalhos de revisão identificamos que essa operação não cumpre os requisitos para desreconhecimento de um ativo financeiro nos termos do IFRS 9/CPC 48 – Instrumentos financeiros, uma vez que a Companhia reteve substancialmente os riscos e benefícios do ativo. Conseqüentemente, o ativo individual e consolidado, em 30 de setembro de 2021 está apresentado a menor em R\$ 29.771 mil no circulante e R\$ 43.730 mil no não circulante, e R\$ 66.566 mil no circulante e R\$ 85.756 mil no não circulante, respectivamente, o passivo está apresentado a menor em R\$ 33.293 mil no circulante e R\$ 48.905 mil no não circulante e R\$ 73.038 mil no circulante e R\$ 94.095 mil no não circulante, respectivamente, o resultado e o resultado abrangente dos períodos de 3 e 9 meses findos em 30 de setembro de 2021, o patrimônio líquido em 30 de setembro de 2021, individual e consolidado, está a maior em R\$ 8.697 mil e R\$ 14.811 mil, respectivamente e o resultado por ação básico e diluído, de 3 e 9 meses findos em 30 de setembro de 2021, individual e consolidado, está a maior em R\$ 0,018.

Conclusão com ressalva sobre as informações contábeis intermediárias individuais

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

Conclusão com ressalva sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas

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

Ênfase

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

Outros Assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – “Demonstração do Valor Adicionado”. Com base em nossa revisão, exceto pelos efeitos do assunto descrito no parágrafo Base para conclusão com ressalva sobre as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 09 de novembro de 2021.

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-MG

Poliana Silveira Rodrigues
Contadora CRC MG-089473/O-0

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Belo Horizonte, 09 de novembro de 2021.

Pelo presente instrumento, o Diretor-Presidente e os demais Diretores da MRV Engenharia e Participações S.A. ("MRV"), sociedade anônima de capital aberto, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, 621 - Estoril - Belo Horizonte - Minas Gerais, para fins do disposto no inciso II, do § 1º do artigo 29 e incisos V e VI do § 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009 ("INSTRUÇÃO"), declaram que:

- (i) reviram, discutiram e concordam com as informações trimestrais da MRV relativas ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021.
- (ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório sobre a revisão de informações trimestrais da KPMG Auditores Independentes, relativamente às informações trimestrais da MRV referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021.

Rafael N. Menin Teixeira de Souza
Diretor-Presidente da Região MG, RJ, ES, CO, NE e NO

Ricardo Paixão Pinto Rodrigues
Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

Marcelo Paulino Santana
Diretor de Controladoria

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Belo Horizonte, 09 de novembro de 2021.

Pelo presente instrumento, o Diretor-Presidente e os demais Diretores da MRV Engenharia e Participações S.A. ("MRV"), sociedade anônima de capital aberto, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, 621 - Estoril - Belo Horizonte - Minas Gerais, para fins do disposto no inciso II, do § 1º do artigo 29 e incisos V e VI do § 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009 ("INSTRUÇÃO"), declaram que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as informações trimestrais da MRV relativas ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021.

(ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório sobre a revisão de informações trimestrais da KPMG Auditores Independentes, relativamente às informações trimestrais da MRV referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021.

Rafael N. Menin Teixeira de Souza
Diretor-Presidente da Região MG, RJ, ES, CO, NE e NO

Ricardo Paixão Pinto Rodrigues
Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

Marcelo Paulino Santana
Diretor de Controladoria