

# Índice

## Dados da Empresa

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

## DFs Individuais

|                                                  |   |
|--------------------------------------------------|---|
| Balanço Patrimonial Ativo                        | 2 |
| Balanço Patrimonial Passivo                      | 4 |
| Demonstração do Resultado                        | 7 |
| Demonstração do Resultado Abrangente             | 8 |
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 9 |

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022   | 11 |
| DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021   | 12 |
| DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020   | 13 |
| Demonstração de Valor Adicionado | 14 |

## DFs Consolidadas

|                                                  |    |
|--------------------------------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Ativo                        | 16 |
| Balanço Patrimonial Passivo                      | 18 |
| Demonstração do Resultado                        | 21 |
| Demonstração do Resultado Abrangente             | 23 |
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 24 |

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022   | 27 |
| DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021   | 28 |
| DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020   | 29 |
| Demonstração de Valor Adicionado | 30 |

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| Relatório da Administração/Comentário do Desempenho | 32 |
|-----------------------------------------------------|----|

|                    |    |
|--------------------|----|
| Notas Explicativas | 45 |
|--------------------|----|

|                                                       |     |
|-------------------------------------------------------|-----|
| Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes | 105 |
|-------------------------------------------------------|-----|

## Pareceres e Declarações

|                                                                                       |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva                                      | 106 |
| Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente                                       | 110 |
| Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não) | 111 |

Índice

|                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------|-----|
| Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras        | 116 |
| Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente | 117 |

Dados da Empresa / Composição do Capital

| Número de Ações<br>(Mil) | Último Exercício Social<br>31/12/2022 |
|--------------------------|---------------------------------------|
| Do Capital Integralizado |                                       |
| Ordinárias               | 483.233                               |
| Preferenciais            | 0                                     |
| Total                    | 483.233                               |
| Em Tesouraria            |                                       |
| Ordinárias               | 1                                     |
| Preferenciais            | 0                                     |
| Total                    | 1                                     |

#Error

#Error

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>             | <b>Último Exercício<br/>31/12/2022</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2021</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2020</b> |
|------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1                      | Ativo Total                           | 14.956.479                             | 14.821.436                                | 14.027.426                                    |
| 1.01                   | Ativo Circulante                      | 5.094.686                              | 5.100.219                                 | 5.388.838                                     |
| 1.01.01                | Caixa e Equivalentes de Caixa         | 145.593                                | 308.053                                   | 485.346                                       |
| 1.01.01.01             | Caixa e Bancos                        | 132.275                                | 300.633                                   | 480.010                                       |
| 1.01.01.02             | Aplicações Financeiras de Curto Prazo | 13.318                                 | 7.420                                     | 5.336                                         |
| 1.01.03                | Contas a Receber                      | 1.278.921                              | 1.203.783                                 | 1.041.560                                     |
| 1.01.03.01             | Clientes                              | 1.278.921                              | 1.203.783                                 | 1.041.560                                     |
| 1.01.03.01.01          | Clientes por Incorporação de Imóveis  | 1.204.693                              | 1.126.218                                 | 1.040.242                                     |
| 1.01.03.01.02          | Clientes por Prestação de Serviços    | 74.228                                 | 77.565                                    | 1.318                                         |
| 1.01.04                | Estoques                              | 2.058.187                              | 2.277.141                                 | 2.270.677                                     |
| 1.01.04.01             | Imóveis em Construção                 | 1.545.915                              | 1.517.247                                 | 1.378.608                                     |
| 1.01.04.02             | Imóveis Concluídos                    | 44.679                                 | 58.871                                    | 53.230                                        |
| 1.01.04.03             | Estoques de Terrenos                  | 426.521                                | 651.178                                   | 794.232                                       |
| 1.01.04.04             | Adiantamento de Fornecedores          | 40.954                                 | 49.577                                    | 44.485                                        |
| 1.01.04.05             | Estoques de Materiais                 | 118                                    | 268                                       | 122                                           |
| 1.01.06                | Tributos a Recuperar                  | 79.457                                 | 62.048                                    | 53.986                                        |
| 1.01.06.01             | Tributos Correntes a Recuperar        | 79.457                                 | 62.048                                    | 53.986                                        |
| 1.01.07                | Despesas Antecipadas                  | 51.628                                 | 40.833                                    | 52.918                                        |
| 1.01.08                | Outros Ativos Circulantes             | 1.480.900                              | 1.208.361                                 | 1.484.351                                     |
| 1.01.08.03             | Outros                                | 1.480.900                              | 1.208.361                                 | 1.484.351                                     |
| 1.01.08.03.02          | Outros Ativos                         | 192.450                                | 130.085                                   | 119.351                                       |
| 1.01.08.03.03          | Títulos e Valores Mobiliários         | 1.288.450                              | 1.055.908                                 | 1.365.000                                     |
| 1.01.08.03.04          | Instrumentos Financeiros Derivativos  | 0                                      | 22.368                                    | 0                                             |
| 1.02                   | Ativo Não Circulante                  | 9.861.793                              | 9.721.217                                 | 8.638.588                                     |
| 1.02.01                | Ativo Realizável a Longo Prazo        | 5.556.754                              | 5.892.422                                 | 5.527.172                                     |
| 1.02.01.04             | Contas a Receber                      | 676.916                                | 789.447                                   | 817.674                                       |
| 1.02.01.04.01          | Clientes                              | 676.916                                | 789.447                                   | 817.674                                       |
| 1.02.01.05             | Estoques                              | 3.096.574                              | 3.546.995                                 | 3.665.977                                     |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                | <b>Último Exercício<br/>31/12/2022</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2021</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2020</b> |
|------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1.02.01.05.01          | Estoques de Terrenos                     | 3.096.574                              | 3.546.995                                 | 3.665.977                                     |
| 1.02.01.08             | Despesas Antecipadas                     | 30.278                                 | 24.079                                    | 29.170                                        |
| 1.02.01.09             | Créditos com Partes Relacionadas         | 1.184.651                              | 974.938                                   | 822.810                                       |
| 1.02.01.09.04          | Créditos com Outras Partes Relacionadas  | 1.184.651                              | 974.938                                   | 822.810                                       |
| 1.02.01.10             | Outros Ativos Não Circulantes            | 568.335                                | 556.963                                   | 191.541                                       |
| 1.02.01.10.03          | Depósitos Judiciais e Outros             | 224.004                                | 275.361                                   | 110.544                                       |
| 1.02.01.10.04          | Instrumentos Financeiros Derivativos     | 33.069                                 | 28.275                                    | 66.754                                        |
| 1.02.01.10.05          | Títulos e Valores Mobiliários            | 311.262                                | 253.327                                   | 14.243                                        |
| 1.02.02                | Investimentos                            | 3.520.766                              | 3.147.258                                 | 2.468.487                                     |
| 1.02.02.01             | Participações Societárias                | 3.389.372                              | 2.865.321                                 | 2.295.412                                     |
| 1.02.02.01.02          | Participações em Controladas             | 3.198.006                              | 2.674.791                                 | 2.174.410                                     |
| 1.02.02.01.03          | Participações em Controladas em Conjunto | 191.366                                | 190.530                                   | 121.002                                       |
| 1.02.02.02             | Propriedades para Investimento           | 131.394                                | 281.937                                   | 173.075                                       |
| 1.02.02.02.01          | Propriedades Para Investimento           | 131.394                                | 281.937                                   | 173.075                                       |
| 1.02.03                | Imobilizado                              | 611.267                                | 514.301                                   | 494.158                                       |
| 1.02.03.01             | Imobilizado em Operação                  | 600.488                                | 501.481                                   | 478.464                                       |
| 1.02.03.03             | Imobilizado em Andamento                 | 10.779                                 | 12.820                                    | 15.694                                        |
| 1.02.04                | Intangível                               | 173.006                                | 167.236                                   | 148.771                                       |
| 1.02.04.01             | Intangíveis                              | 173.006                                | 167.236                                   | 148.771                                       |
| 1.02.04.01.02          | Intangíveis                              | 136.999                                | 120.604                                   | 93.466                                        |
| 1.02.04.01.03          | Intangíveis em Desenvolvimento           | 36.007                                 | 46.632                                    | 55.305                                        |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                      | <b>Último Exercício<br/>31/12/2022</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2021</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2020</b> |
|------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 2                      | Passivo Total                                  | 14.956.479                             | 14.821.436                                | 14.027.426                                    |
| 2.01                   | Passivo Circulante                             | 2.856.008                              | 2.439.212                                 | 2.465.568                                     |
| 2.01.01                | Obrigações Sociais e Trabalhistas              | 72.136                                 | 93.309                                    | 86.611                                        |
| 2.01.01.01             | Obrigações Sociais                             | 11.422                                 | 11.456                                    | 10.206                                        |
| 2.01.01.02             | Obrigações Trabalhistas                        | 60.714                                 | 81.853                                    | 76.405                                        |
| 2.01.02                | Fornecedores                                   | 532.270                                | 362.851                                   | 297.181                                       |
| 2.01.02.01             | Fornecedores Nacionais                         | 532.270                                | 362.851                                   | 297.181                                       |
| 2.01.03                | Obrigações Fiscais                             | 83.604                                 | 86.103                                    | 66.079                                        |
| 2.01.03.01             | Obrigações Fiscais Federais                    | 79.449                                 | 82.577                                    | 62.673                                        |
| 2.01.03.01.01          | Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar | 5.425                                  | 21.102                                    | 8.087                                         |
| 2.01.03.01.02          | Outros Impostos Federais                       | 74.024                                 | 61.475                                    | 54.586                                        |
| 2.01.03.03             | Obrigações Fiscais Municipais                  | 4.155                                  | 3.526                                     | 3.406                                         |
| 2.01.04                | Empréstimos e Financiamentos                   | 878.074                                | 694.126                                   | 554.243                                       |
| 2.01.04.01             | Empréstimos e Financiamentos                   | 82.322                                 | 202.845                                   | 205.212                                       |
| 2.01.04.01.01          | Em Moeda Nacional                              | 82.322                                 | 202.845                                   | 205.212                                       |
| 2.01.04.02             | Debêntures                                     | 795.752                                | 491.281                                   | 349.031                                       |
| 2.01.05                | Outras Obrigações                              | 1.257.454                              | 1.178.303                                 | 1.441.721                                     |
| 2.01.05.02             | Outros                                         | 1.257.454                              | 1.178.303                                 | 1.441.721                                     |
| 2.01.05.02.02          | Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar           | 0                                      | 191.174                                   | 130.658                                       |
| 2.01.05.02.04          | Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos       | 391.952                                | 520.020                                   | 848.854                                       |
| 2.01.05.02.05          | Adiantamentos de Clientes                      | 132.865                                | 125.742                                   | 170.826                                       |
| 2.01.05.02.06          | Outros Valores a Pagar                         | 99.173                                 | 92.924                                    | 92.449                                        |
| 2.01.05.02.07          | Tributos Diferidos                             | 35.764                                 | 40.128                                    | 35.253                                        |
| 2.01.05.02.08          | Contas a Pagar por Aquisição de Investimentos  | 0                                      | 19.646                                    | 0                                             |
| 2.01.05.02.10          | Passivo a Descoberto - Investimentos           | 232.354                                | 188.669                                   | 163.681                                       |
| 2.01.05.02.11          | Instrumentos financeiros derivativos           | 213.061                                | 0                                         | 0                                             |
| 2.01.05.02.12          | Passivo de cessão                              | 152.285                                | 0                                         | 0                                             |
| 2.01.06                | Provisões                                      | 32.470                                 | 24.520                                    | 19.733                                        |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                               | <b>Último Exercício<br/>31/12/2022</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2021</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2020</b> |
|------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 2.01.06.02             | Outras Provisões                                        | 32.470                                 | 24.520                                    | 19.733                                        |
| 2.01.06.02.04          | Provisão para Manutenção de Imóveis                     | 32.470                                 | 24.520                                    | 19.733                                        |
| 2.02                   | Passivo Não Circulante                                  | 6.273.028                              | 6.262.718                                 | 5.888.527                                     |
| 2.02.01                | Empréstimos e Financiamentos                            | 3.434.097                              | 2.777.309                                 | 2.685.392                                     |
| 2.02.01.01             | Empréstimos e Financiamentos                            | 421.429                                | 214.272                                   | 761.030                                       |
| 2.02.01.01.01          | Em Moeda Nacional                                       | 421.429                                | 214.272                                   | 761.030                                       |
| 2.02.01.02             | Debêntures                                              | 3.012.668                              | 2.563.037                                 | 1.924.362                                     |
| 2.02.02                | Outras Obrigações                                       | 2.668.814                              | 3.300.968                                 | 3.028.842                                     |
| 2.02.02.02             | Outros                                                  | 2.668.814                              | 3.300.968                                 | 3.028.842                                     |
| 2.02.02.02.03          | Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos                | 2.080.831                              | 2.795.360                                 | 2.646.694                                     |
| 2.02.02.02.04          | Adiantamento de Clientes                                | 179.459                                | 186.967                                   | 251.504                                       |
| 2.02.02.02.05          | Contas a Pagar por Aquisição de Investimentos           | 15.602                                 | 13.193                                    | 0                                             |
| 2.02.02.02.06          | Outras Contas a pagar                                   | 168.414                                | 200.292                                   | 130.644                                       |
| 2.02.02.02.07          | Instrumentos financeiros derivativos                    | 162.936                                | 105.156                                   | 0                                             |
| 2.02.02.02.08          | Passivo de cessão                                       | 61.572                                 | 0                                         | 0                                             |
| 2.02.03                | Tributos Diferidos                                      | 24.942                                 | 30.192                                    | 31.504                                        |
| 2.02.03.01             | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos        | 24.942                                 | 30.192                                    | 31.504                                        |
| 2.02.03.01.01          | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos        | 11.972                                 | 14.478                                    | 15.025                                        |
| 2.02.03.01.02          | PIS e COFINS Diferidos                                  | 12.970                                 | 15.714                                    | 16.479                                        |
| 2.02.04                | Provisões                                               | 145.175                                | 154.249                                   | 142.789                                       |
| 2.02.04.01             | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 49.715                                 | 63.384                                    | 71.706                                        |
| 2.02.04.01.01          | Provisões Fiscais                                       | 294                                    | 234                                       | 36                                            |
| 2.02.04.01.02          | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas                | 34.328                                 | 36.909                                    | 41.048                                        |
| 2.02.04.01.04          | Provisões Cíveis                                        | 15.093                                 | 26.175                                    | 30.567                                        |
| 2.02.04.01.06          | Provisões Ambientais                                    | 0                                      | 66                                        | 55                                            |
| 2.02.04.02             | Outras Provisões                                        | 95.460                                 | 90.865                                    | 71.083                                        |
| 2.02.04.02.04          | Provisão para Manutenção de Imóveis                     | 95.460                                 | 90.865                                    | 71.083                                        |
| 2.03                   | Patrimônio Líquido                                      | 5.827.443                              | 6.119.506                                 | 5.673.331                                     |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>          | <b>Último Exercício<br/>31/12/2022</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2021</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2020</b> |
|------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 2.03.01                | Capital Social Realizado           | 4.615.408                              | 4.615.171                                 | 4.609.424                                     |
| 2.03.02                | Reservas de Capital                | 88.734                                 | 71.969                                    | 59.502                                        |
| 2.03.02.04             | Opções Outorgadas                  | 115.043                                | 98.278                                    | 85.811                                        |
| 2.03.02.07             | Gastos com emissão de ações        | -26.309                                | -26.309                                   | -26.309                                       |
| 2.03.04                | Reservas de Lucros                 | 1.147.993                              | 1.358.389                                 | 920.796                                       |
| 2.03.04.01             | Reserva Legal                      | 102.266                                | 102.266                                   | 62.019                                        |
| 2.03.04.05             | Reserva de Retenção de Lucros      | 1.046.115                              | 1.256.511                                 | 781.502                                       |
| 2.03.04.08             | Dividendo Adicional Proposto       | 0                                      | 0                                         | 78.395                                        |
| 2.03.04.09             | Ações em Tesouraria                | -388                                   | -388                                      | -1.120                                        |
| 2.03.06                | Ajustes de Avaliação Patrimonial   | -24.692                                | 73.977                                    | 83.609                                        |
| 2.03.06.01             | Ajuste Acumulados de Conversão     | 74.862                                 | 118.384                                   | 74.943                                        |
| 2.03.06.02             | Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa | -99.554                                | -44.407                                   | 8.666                                         |



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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                                  | <b>Último Exercício<br/>01/01/2022 à 31/12/2022</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2021 à 31/12/2021</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2020 à 31/12/2020</b> |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 3.01                   | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços                                     | 3.092.131                                           | 3.783.319                                              | 3.719.834                                                  |
| 3.01.01                | Receita Operacional Líquida                                                | 3.092.131                                           | 3.783.319                                              | 3.719.834                                                  |
| 3.02                   | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos                                      | -2.630.901                                          | -2.892.112                                             | -2.646.726                                                 |
| 3.02.01                | Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados                        | -2.630.901                                          | -2.892.112                                             | -2.646.726                                                 |
| 3.03                   | Resultado Bruto                                                            | 461.230                                             | 891.207                                                | 1.073.108                                                  |
| 3.04                   | Despesas/Receitas Operacionais                                             | -337.630                                            | 21.300                                                 | -484.170                                                   |
| 3.04.01                | Despesas com Vendas                                                        | -428.896                                            | -418.365                                               | -424.605                                                   |
| 3.04.02                | Despesas Gerais e Administrativas                                          | -393.330                                            | -370.365                                               | -359.175                                                   |
| 3.04.04                | Outras Receitas Operacionais                                               | 64.840                                              | 42.890                                                 | 9.554                                                      |
| 3.04.05                | Outras Despesas Operacionais                                               | -117.864                                            | -94.783                                                | -101.476                                                   |
| 3.04.06                | Resultado de Equivalência Patrimonial                                      | 537.620                                             | 861.923                                                | 391.532                                                    |
| 3.05                   | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos                     | 123.600                                             | 912.507                                                | 588.938                                                    |
| 3.06                   | Resultado Financeiro                                                       | -259.051                                            | -10.503                                                | 37.987                                                     |
| 3.06.01                | Receitas Financeiras                                                       | 242.334                                             | 160.357                                                | 93.646                                                     |
| 3.06.01.01             | Receitas Financeiras                                                       | 185.580                                             | 99.533                                                 | 49.282                                                     |
| 3.06.01.02             | Receitas Financeiras Provenientes dos Clientes por Incorporação de Imóveis | 56.754                                              | 60.824                                                 | 44.364                                                     |
| 3.06.02                | Despesas Financeiras                                                       | -501.385                                            | -170.860                                               | -55.659                                                    |
| 3.07                   | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro                                 | -135.451                                            | 902.004                                                | 626.925                                                    |
| 3.08                   | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro                       | -67.069                                             | -97.059                                                | -76.785                                                    |
| 3.08.01                | Corrente                                                                   | -71.609                                             | -95.268                                                | -68.025                                                    |
| 3.08.02                | Diferido                                                                   | 4.540                                               | -1.791                                                 | -8.760                                                     |
| 3.09                   | Resultado Líquido das Operações Continuadas                                | -202.520                                            | 804.945                                                | 550.140                                                    |
| 3.11                   | Lucro/Prejuízo do Período                                                  | -202.520                                            | 804.945                                                | 550.140                                                    |
| 3.99                   | Lucro por Ação - (Reais / Ação)                                            |                                                     |                                                        |                                                            |
| 3.99.01                | Lucro Básico por Ação                                                      |                                                     |                                                        |                                                            |
| 3.99.01.01             | ON                                                                         | -0,41909                                            | 1,66704                                                | 1,14884                                                    |
| 3.99.02                | Lucro Diluído por Ação                                                     |                                                     |                                                        |                                                            |
| 3.99.02.01             | ON                                                                         | -0,41909                                            | 1,65943                                                | 1,14321                                                    |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>          | <b>Último Exercício<br/>01/01/2022 à 31/12/2022</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2021 à 31/12/2021</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2020 à 31/12/2020</b> |
|------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 4.01                   | Lucro Líquido do Período           | -202.520                                            | 804.945                                                | 550.140                                                    |
| 4.02                   | Outros Resultados Abrangentes      | -98.669                                             | -9.632                                                 | 87.511                                                     |
| 4.02.01                | Ajustes de Conversão de Moedas     | -43.522                                             | 43.441                                                 | 74.943                                                     |
| 4.02.02                | Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa | -55.147                                             | -53.073                                                | 12.568                                                     |
| 4.03                   | Resultado Abrangente do Período    | -301.189                                            | 795.313                                                | 637.651                                                    |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                 | <b>Último Exercício<br/>01/01/2022 à 31/12/2022</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2021 à 31/12/2021</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2020 à 31/12/2020</b> |
|------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 6.01                   | Caixa Líquido Atividades Operacionais                     | -366.281                                            | -304.974                                               | 237.969                                                    |
| 6.01.01                | Caixa Gerado nas Operações                                | -53.363                                             | 307.796                                                | 503.752                                                    |
| 6.01.01.01             | Lucro Líquido do Período                                  | -202.520                                            | 804.945                                                | 550.140                                                    |
| 6.01.01.02             | Depreciação e Amortização                                 | 148.934                                             | 95.512                                                 | 77.357                                                     |
| 6.01.01.03             | Opções Outorgadas Reconhecidas                            | 15.768                                              | 11.872                                                 | 9.698                                                      |
| 6.01.01.04             | Baixa na Venda de Imobilizado                             | 32.953                                              | 8.543                                                  | 1.726                                                      |
| 6.01.01.05             | Resultados Financeiros                                    | -34.435                                             | -37.341                                                | -30.849                                                    |
| 6.01.01.06             | Resultado de Equivalência Patrimonial                     | -537.620                                            | -861.923                                               | -391.532                                                   |
| 6.01.01.08             | Provisão para Manutenção de Imóveis                       | 50.472                                              | 56.360                                                 | 50.595                                                     |
| 6.01.01.09             | Provisões para riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários  | 87.645                                              | 76.613                                                 | 83.572                                                     |
| 6.01.01.10             | Provisões para Risco de Crédito                           | 65.963                                              | 42.719                                                 | 68.989                                                     |
| 6.01.01.11             | Amortização de Despesas Antecipadas                       | 69.161                                              | 86.060                                                 | 86.767                                                     |
| 6.01.01.13             | Resultado com Instrumento Financeiro Derivativo           | 288.900                                             | 46.877                                                 | -20.833                                                    |
| 6.01.01.14             | IRPJ e CSLL Diferidos                                     | -4.540                                              | 1.791                                                  | 8.760                                                      |
| 6.01.01.15             | PIS e COFINS Diferidos                                    | -5.074                                              | 1.772                                                  | 9.362                                                      |
| 6.01.01.16             | Resultado na venda de controlada                          | -28.970                                             | -26.004                                                | 0                                                          |
| 6.01.02                | Variações nos Ativos e Passivos                           | 341.834                                             | -162.186                                               | 142.717                                                    |
| 6.01.02.01             | (Aumento) Redução de Clientes por Incorporação de Imóveis | -8.959                                              | -115.704                                               | -499.440                                                   |
| 6.01.02.02             | (Aumento) Redução de Imóveis a Comercializar              | 194.891                                             | -108.784                                               | 461.143                                                    |
| 6.01.02.03             | (Aumento) Redução de Despesas Antecipadas                 | -86.155                                             | -68.884                                                | -94.409                                                    |
| 6.01.02.04             | (Aumento) Redução de Outros Ativos                        | 20.193                                              | -68.758                                                | 35.658                                                     |
| 6.01.02.05             | Aumento (Redução) de Fornecedores                         | 169.419                                             | 65.670                                                 | 81.198                                                     |
| 6.01.02.06             | Aumento (Redução) de Obrigações Sociais e Trabalhistas    | -21.173                                             | 6.698                                                  | 5.693                                                      |
| 6.01.02.07             | Aumento (Redução) de Impostos, Taxas e Contribuições      | 62.565                                              | 89.522                                                 | 64.437                                                     |
| 6.01.02.08             | Aumento (Redução) de Adiantamentos de Clientes            | 23.670                                              | 67.455                                                 | 74.842                                                     |
| 6.01.02.09             | Aumento (Redução) de Outros Passivos                      | -12.617                                             | -29.401                                                | 13.595                                                     |
| 6.01.03                | Outros                                                    | -654.752                                            | -450.584                                               | -408.500                                                   |
| 6.01.03.01             | Juros Pagos                                               | -411.808                                            | -209.586                                               | -198.485                                                   |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                         | <b>Último Exercício<br/>01/01/2022 à 31/12/2022</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2021 à 31/12/2021</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2020 à 31/12/2020</b> |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 6.01.03.02             | IRPJ E CSLL Pagos                                                 | -65.234                                             | -69.963                                                | -56.251                                                    |
| 6.01.03.03             | Valores Pagos de Manutenção de Imóveis                            | -66.969                                             | -75.087                                                | -57.455                                                    |
| 6.01.03.04             | Valores Pagos por Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários       | -110.741                                            | -95.948                                                | -96.309                                                    |
| 6.02                   | Caixa Líquido Atividades de Investimento                          | -443.874                                            | 271.789                                                | -262.182                                                   |
| 6.02.01                | Aumento em Títulos e Valores Mobiliários                          | -4.857.818                                          | -3.716.731                                             | -3.248.461                                                 |
| 6.02.02                | Redução em Títulos e Valores Mobiliários                          | 4.716.581                                           | 3.869.260                                              | 2.964.150                                                  |
| 6.02.03                | Adiantamentos a Empresas Ligadas                                  | -1.359.133                                          | -1.289.721                                             | -1.082.810                                                 |
| 6.02.04                | Recebimento de Empresas Ligadas                                   | 1.151.457                                           | 1.139.329                                              | 941.173                                                    |
| 6.02.05                | (Aquisição/Aporte) Redução em Investimentos                       | 112.267                                             | 456.720                                                | 429.019                                                    |
| 6.02.06                | Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível                       | -276.633                                            | -125.774                                               | -131.766                                                   |
| 6.02.08                | Pagamento por Aquisição de Investidas                             | -59.536                                             | -32.607                                                | 0                                                          |
| 6.02.09                | Recebimento pela venda de investidas                              | 164.708                                             | 97.095                                                 | 6.077                                                      |
| 6.02.10                | Aquisição de Propriedades para Investimento                       | -35.767                                             | -125.782                                               | -139.564                                                   |
| 6.03                   | Caixa Líquido Atividades de Financiamento                         | 647.695                                             | -144.108                                               | 105.683                                                    |
| 6.03.01                | Recebimentos Líquidos pela Emissão de Ações                       | 237                                                 | 5.747                                                  | 956                                                        |
| 6.03.02                | Valores (Pagos) Recebidos de Financiamentos com Empresas Ligadas  | -14.824                                             | -31.231                                                | 19.275                                                     |
| 6.03.04                | Valores recebidos de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures     | 2.030.766                                           | 949.915                                                | 1.298.435                                                  |
| 6.03.05                | Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures           | -1.288.403                                          | -782.213                                               | -1.056.175                                                 |
| 6.03.07                | Dividendos Pagos                                                  | -191.174                                            | -309.053                                               | -163.933                                                   |
| 6.03.10                | Recebimentos pelo Exercício de Opção de Ações                     | 0                                                   | 0                                                      | 894                                                        |
| 6.03.11                | Transação de Capital                                              | -7.876                                              | 1.410                                                  | -811                                                       |
| 6.03.12                | Recebimentos (Pagamentos) de Instrumentos Financeiros Derivativos | -55.632                                             | 21.317                                                 | 7.042                                                      |
| 6.03.13                | Valores pagos de passivo de cessão                                | -100.302                                            | 0                                                      | 0                                                          |
| 6.03.14                | Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)      | 274.903                                             | 0                                                      | 0                                                          |
| 6.05                   | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes                         | -162.460                                            | -177.293                                               | 81.470                                                     |
| 6.05.01                | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes                             | 308.053                                             | 485.346                                                | 403.876                                                    |
| 6.05.02                | Saldo Final de Caixa e Equivalentes                               | 145.593                                             | 308.053                                                | 485.346                                                    |

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>               | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> |
|------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais                         | 4.615.171                           | 71.969                                                              | 1.358.389                | 0                                     | 73.977                               | 6.119.506                 |
| 5.02                   | Ajustes de Exercícios Anteriores        | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         |
| 5.03                   | Saldos Iniciais Ajustados               | 4.615.171                           | 71.969                                                              | 1.358.389                | 0                                     | 73.977                               | 6.119.506                 |
| 5.04                   | Transações de Capital com os Sócios     | 237                                 | 16.765                                                              | -7.876                   | 0                                     | 0                                    | 9.126                     |
| 5.04.01                | Aumentos de Capital                     | 237                                 | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 237                       |
| 5.04.08                | Opções de ações                         | 0                                   | 16.765                                                              | 0                        | 0                                     | 0                                    | 16.765                    |
| 5.04.09                | Transações de capital                   | 0                                   | 0                                                                   | -7.876                   | 0                                     | 0                                    | -7.876                    |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total              | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -202.520                              | -98.669                              | -301.189                  |
| 5.05.02                | Outros Resultados Abrangentes           | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -202.520                              | -43.522                              | -246.042                  |
| 5.05.02.04             | Ajustes de Conversão do Período         | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | -43.522                              | -43.522                   |
| 5.05.02.06             | (Prejuízo) lucro líquido do exercício   | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -202.520                              | 0                                    | -202.520                  |
| 5.05.03                | Reclassificações para o Resultado       | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | -55.147                              | -55.147                   |
| 5.05.03.02             | Reserva de hedge de fluxo de caixa      | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | -55.147                              | -55.147                   |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0                                   | 0                                                                   | -202.520                 | 202.520                               | 0                                    | 0                         |
| 5.06.04                | Absorção de prejuízo                    | 0                                   | 0                                                                   | -202.520                 | 202.520                               | 0                                    | 0                         |
| 5.07                   | Saldos Finais                           | 4.615.408                           | 88.734                                                              | 1.147.993                | 0                                     | -24.692                              | 5.827.443                 |

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                   | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> |
|------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 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                               | 12.467                                                              | -176.178                 | -191.174                              | 0                                    | -349.138                  |
| 5.04.01                | Aumentos de Capital                         | 5.747                               | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 5.747                     |
| 5.04.06                | Dividendos                                  | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -191.174                              | 0                                    | -191.174                  |
| 5.04.08                | Reflexo de exercício de bônus em controlada | 0                                   | 0                                                                   | 807                      | 0                                     | 0                                    | 807                       |
| 5.04.09                | Opções de ações                             | 0                                   | 12.467                                                              | 0                        | 0                                     | 0                                    | 12.467                    |
| 5.04.10                | Transações de Capital                       | 0                                   | 0                                                                   | 1.410                    | 0                                     | 0                                    | 1.410                     |
| 5.04.12                | Dividendos extraordinários                  | 0                                   | 0                                                                   | -100.000                 | 0                                     | 0                                    | -100.000                  |
| 5.04.13                | Dividendos adicionais propostos             | 0                                   | 0                                                                   | -78.395                  | 0                                     | 0                                    | -78.395                   |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total                  | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 804.945                               | -9.632                               | 795.313                   |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                    | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 804.945                               | 0                                    | 804.945                   |
| 5.05.02                | Outros Resultados Abrangentes               | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | -9.632                               | -9.632                    |
| 5.05.02.04             | Ajustes de Conversão do Período             | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 43.441                               | 43.441                    |
| 5.05.02.06             | Reserva de hedge de fluxo de caixa          | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | -53.073                              | -53.073                   |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido     | 0                                   | 0                                                                   | 613.771                  | -613.771                              | 0                                    | 0                         |
| 5.06.04                | Reserva Legal                               | 0                                   | 0                                                                   | 40.247                   | -40.247                               | 0                                    | 0                         |
| 5.06.05                | Reserva de Retenção de Lucro                | 0                                   | 0                                                                   | 573.524                  | -573.524                              | 0                                    | 0                         |
| 5.07                   | Saldos Finais                               | 4.615.171                           | 71.969                                                              | 1.358.389                | 0                                     | 73.977                               | 6.119.506                 |

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                        | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> |
|------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais                                                  | 4.282.130                           | 49.555                                                              | 510.085                  | 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                           | 49.555                                                              | 510.085                  | 0                                     | 0                                    | 4.841.770                 |
| 5.04                   | Transações de Capital com os Sócios                              | 327.294                             | 9.947                                                               | 65.722                   | -209.053                              | 0                                    | 193.910                   |
| 5.04.01                | Aumentos de Capital                                              | 956                                 | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 956                       |
| 5.04.06                | Dividendos                                                       | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -130.658                              | 0                                    | -130.658                  |
| 5.04.08                | Efeito da Incorporação da MDI                                    | 326.338                             | 0                                                                   | -5.609                   | 0                                     | 0                                    | 320.729                   |
| 5.04.09                | Reflexo de Transferência de Ações em Tesouraria de Controlada    | 0                                   | 0                                                                   | 133                      | 0                                     | 0                                    | 133                       |
| 5.04.10                | Ações em Tesouraria Alienadas Para Benefícios de Plano de Opções | 0                                   | 0                                                                   | 761                      | 0                                     | 0                                    | 761                       |
| 5.04.11                | Dividendo Adicional Proposto                                     | 0                                   | 0                                                                   | 78.395                   | -78.395                               | 0                                    | 0                         |
| 5.04.12                | Transações de Capital                                            | 0                                   | 0                                                                   | -9.471                   | 0                                     | 0                                    | -9.471                    |
| 5.04.13                | Reflexo de Retificação de Erro em Controlada                     | 0                                   | 0                                                                   | 1.513                    | 0                                     | 0                                    | 1.513                     |
| 5.04.14                | Opções de Ações                                                  | 0                                   | 9.947                                                               | 0                        | 0                                     | 0                                    | 9.947                     |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total                                       | 0                                   | 0                                                                   | 3.902                    | 550.140                               | 83.609                               | 637.651                   |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                                         | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 550.140                               | 0                                    | 550.140                   |
| 5.05.02                | Outros Resultados Abrangentes                                    | 0                                   | 0                                                                   | 3.902                    | 0                                     | 83.609                               | 87.511                    |
| 5.05.02.04             | Ajustes de Conversão do Período                                  | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 74.943                               | 74.943                    |
| 5.05.02.06             | Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa                               | 0                                   | 0                                                                   | 3.902                    | 0                                     | 8.666                                | 12.568                    |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido                          | 0                                   | 0                                                                   | 341.087                  | -341.087                              | 0                                    | 0                         |
| 5.06.04                | Reserva Legal                                                    | 0                                   | 0                                                                   | 27.507                   | -27.507                               | 0                                    | 0                         |
| 5.06.05                | Reserva de Retenção de Lucro                                     | 0                                   | 0                                                                   | 313.580                  | -313.580                              | 0                                    | 0                         |
| 5.07                   | Saldos Finais                                                    | 4.609.424                           | 59.502                                                              | 920.796                  | 0                                     | 83.609                               | 5.673.331                 |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                        | <b>Último Exercício<br/>01/01/2022 à 31/12/2022</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2021 à 31/12/2021</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2020 à 31/12/2020</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 7.01                   | Receitas                                         | 3.230.403                                           | 3.943.892                                              | 3.835.529                                                  |
| 7.01.01                | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços       | 3.210.325                                           | 3.894.654                                              | 3.853.173                                                  |
| 7.01.02                | Outras Receitas                                  | 50.033                                              | 46.216                                                 | 5.057                                                      |
| 7.01.03                | Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios   | 36.008                                              | 45.741                                                 | 46.288                                                     |
| 7.01.04                | Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa | -65.963                                             | -42.719                                                | -68.989                                                    |
| 7.02                   | Insumos Adquiridos de Terceiros                  | -2.821.030                                          | -2.955.499                                             | -2.703.021                                                 |
| 7.02.01                | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos          | -2.821.030                                          | -2.955.499                                             | -2.703.021                                                 |
| 7.03                   | Valor Adicionado Bruto                           | 409.373                                             | 988.393                                                | 1.132.508                                                  |
| 7.04                   | Retenções                                        | -148.934                                            | -95.512                                                | -77.357                                                    |
| 7.04.01                | Depreciação, Amortização e Exaustão              | -148.934                                            | -95.512                                                | -77.357                                                    |
| 7.05                   | Valor Adicionado Líquido Produzido               | 260.439                                             | 892.881                                                | 1.055.151                                                  |
| 7.06                   | Vlr Adicionado Recebido em Transferência         | 799.550                                             | 1.037.391                                              | 500.223                                                    |
| 7.06.01                | Resultado de Equivalência Patrimonial            | 537.620                                             | 861.923                                                | 391.532                                                    |
| 7.06.02                | Receitas Financeiras                             | 261.930                                             | 175.468                                                | 108.691                                                    |
| 7.07                   | Valor Adicionado Total a Distribuir              | 1.059.989                                           | 1.930.272                                              | 1.555.374                                                  |
| 7.08                   | Distribuição do Valor Adicionado                 | 1.059.989                                           | 1.930.272                                              | 1.555.374                                                  |
| 7.08.01                | Pessoal                                          | 477.611                                             | 419.628                                                | 377.669                                                    |
| 7.08.01.01             | Remuneração Direta                               | 316.797                                             | 278.994                                                | 265.139                                                    |
| 7.08.01.02             | Benefícios                                       | 118.609                                             | 109.068                                                | 87.310                                                     |
| 7.08.01.03             | F.G.T.S.                                         | 42.205                                              | 31.566                                                 | 25.220                                                     |
| 7.08.02                | Impostos, Taxas e Contribuições                  | 429.201                                             | 423.797                                                | 370.040                                                    |
| 7.08.02.01             | Federais                                         | 309.736                                             | 299.417                                                | 253.360                                                    |
| 7.08.02.02             | Estaduais                                        | 786                                                 | 934                                                    | 773                                                        |
| 7.08.02.03             | Municipais                                       | 118.679                                             | 123.446                                                | 115.907                                                    |
| 7.08.03                | Remuneração de Capitais de Terceiros             | 355.697                                             | 281.902                                                | 257.525                                                    |
| 7.08.03.01             | Juros                                            | 252.403                                             | 186.741                                                | 178.526                                                    |
| 7.08.03.02             | Aluguéis                                         | 103.294                                             | 95.161                                                 | 78.999                                                     |
| 7.08.04                | Remuneração de Capitais Próprios                 | -202.520                                            | 804.945                                                | 550.140                                                    |



DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                   | Último Exercício<br>01/01/2022 à 31/12/2022 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2021 à 31/12/2021 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2020 à 31/12/2020 |
|-----------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 7.08.04.02      | Dividendos                           | 0                                           | 191.174                                        | 209.053                                            |
| 7.08.04.03      | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | -202.520                                    | 613.771                                        | 341.087                                            |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>             | <b>Último Exercício<br/>31/12/2022</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2021</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2020</b> |
|------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1                      | Ativo Total                           | 22.601.329                             | 20.224.959                                | 18.062.015                                    |
| 1.01                   | Ativo Circulante                      | 10.303.472                             | 9.408.255                                 | 8.564.095                                     |
| 1.01.01                | Caixa e Equivalentes de Caixa         | 733.748                                | 947.928                                   | 1.080.705                                     |
| 1.01.01.01             | Caixa e Bancos                        | 693.716                                | 940.034                                   | 1.054.803                                     |
| 1.01.01.02             | Aplicações Financeiras de Curto Prazo | 40.032                                 | 7.894                                     | 25.902                                        |
| 1.01.03                | Contas a Receber                      | 2.642.274                              | 2.275.450                                 | 1.843.822                                     |
| 1.01.03.01             | Clientes                              | 2.642.274                              | 2.275.450                                 | 1.843.822                                     |
| 1.01.03.01.01          | Clientes por Incorporação de Imóveis  | 2.487.534                              | 2.142.414                                 | 1.840.376                                     |
| 1.01.03.01.02          | Clientes por Prestação de Serviços    | 154.740                                | 133.036                                   | 3.446                                         |
| 1.01.04                | Estoques                              | 4.583.823                              | 4.319.247                                 | 3.741.278                                     |
| 1.01.04.01             | Imóveis em Construção                 | 3.557.540                              | 3.076.809                                 | 2.429.656                                     |
| 1.01.04.02             | Imóveis Concluídos                    | 106.876                                | 116.124                                   | 120.166                                       |
| 1.01.04.03             | Estoques de Terrenos                  | 851.014                                | 1.037.378                                 | 1.109.308                                     |
| 1.01.04.04             | Adiantamento de Fornecedores          | 68.069                                 | 88.308                                    | 81.797                                        |
| 1.01.04.05             | Estoques de Materiais                 | 324                                    | 628                                       | 351                                           |
| 1.01.06                | Tributos a Recuperar                  | 109.807                                | 112.659                                   | 78.280                                        |
| 1.01.06.01             | Tributos Correntes a Recuperar        | 109.807                                | 112.659                                   | 78.280                                        |
| 1.01.07                | Despesas Antecipadas                  | 102.498                                | 87.739                                    | 100.980                                       |
| 1.01.08                | Outros Ativos Circulantes             | 2.131.322                              | 1.665.232                                 | 1.719.030                                     |
| 1.01.08.03             | Outros                                | 2.131.322                              | 1.665.232                                 | 1.719.030                                     |
| 1.01.08.03.02          | Outros Ativos                         | 346.827                                | 150.056                                   | 119.386                                       |
| 1.01.08.03.03          | Títulos e Valores Mobiliários         | 1.784.495                              | 1.492.808                                 | 1.599.644                                     |
| 1.01.08.03.04          | Instrumentos Financeiros Derivativos  | 0                                      | 22.368                                    | 0                                             |
| 1.02                   | Ativo Não Circulante                  | 12.297.857                             | 10.816.704                                | 9.497.920                                     |
| 1.02.01                | Ativo Realizável a Longo Prazo        | 7.050.856                              | 7.515.307                                 | 6.850.134                                     |
| 1.02.01.04             | Contas a Receber                      | 1.522.830                              | 1.640.593                                 | 1.641.094                                     |
| 1.02.01.04.01          | Clientes                              | 1.522.830                              | 1.640.593                                 | 1.641.094                                     |
| 1.02.01.05             | Estoques                              | 4.644.619                              | 4.847.627                                 | 4.860.581                                     |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                | <b>Último Exercício<br/>31/12/2022</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2021</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2020</b> |
|------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1.02.01.05.01          | Estoques de Terrenos                     | 4.644.619                              | 4.847.627                                 | 4.860.581                                     |
| 1.02.01.08             | Despesas Antecipadas                     | 65.043                                 | 43.955                                    | 50.405                                        |
| 1.02.01.09             | Créditos com Partes Relacionadas         | 74.095                                 | 68.227                                    | 60.123                                        |
| 1.02.01.09.04          | Créditos com Outras Partes Relacionadas  | 74.095                                 | 68.227                                    | 60.123                                        |
| 1.02.01.10             | Outros Ativos Não Circulantes            | 744.269                                | 914.905                                   | 237.931                                       |
| 1.02.01.10.01          | Ativos Não-Correntes a Venda             | 0                                      | 174.134                                   | 0                                             |
| 1.02.01.10.03          | Depósitos Judiciais e Outros             | 337.491                                | 403.359                                   | 156.557                                       |
| 1.02.01.10.04          | Instrumentos Financeiros Derivativos     | 33.069                                 | 28.281                                    | 67.090                                        |
| 1.02.01.10.05          | Títulos e Valores Mobiliários            | 373.709                                | 309.131                                   | 14.284                                        |
| 1.02.02                | Investimentos                            | 4.287.529                              | 2.509.610                                 | 1.918.962                                     |
| 1.02.02.01             | Participações Societárias                | 191.366                                | 190.530                                   | 121.002                                       |
| 1.02.02.01.04          | Participações em Controladas em Conjunto | 191.366                                | 190.530                                   | 121.002                                       |
| 1.02.02.02             | Propriedades para Investimento           | 4.096.163                              | 2.319.080                                 | 1.797.960                                     |
| 1.02.02.02.01          | Propriedades para Investimento           | 4.096.163                              | 2.319.080                                 | 1.797.960                                     |
| 1.02.03                | Imobilizado                              | 778.390                                | 614.443                                   | 564.393                                       |
| 1.02.03.01             | Imobilizado em Operação                  | 760.197                                | 597.816                                   | 543.740                                       |
| 1.02.03.03             | Imobilizado em Andamento                 | 18.193                                 | 16.627                                    | 20.653                                        |
| 1.02.04                | Intangível                               | 181.082                                | 177.344                                   | 164.431                                       |
| 1.02.04.01             | Intangíveis                              | 181.082                                | 177.344                                   | 164.431                                       |
| 1.02.04.01.02          | Intangíveis                              | 143.152                                | 130.075                                   | 108.391                                       |
| 1.02.04.01.03          | Intangíveis em Desenvolvimento           | 37.930                                 | 47.269                                    | 56.040                                        |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                      | <b>Último Exercício<br/>31/12/2022</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2021</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2020</b> |
|------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 2                      | Passivo Total                                  | 22.601.329                             | 20.224.959                                | 18.062.015                                    |
| 2.01                   | Passivo Circulante                             | 5.063.732                              | 3.916.289                                 | 3.615.810                                     |
| 2.01.01                | Obrigações Sociais e Trabalhistas              | 178.099                                | 178.370                                   | 142.155                                       |
| 2.01.01.01             | Obrigações Sociais                             | 23.751                                 | 22.891                                    | 17.545                                        |
| 2.01.01.02             | Obrigações Trabalhistas                        | 154.348                                | 155.479                                   | 124.610                                       |
| 2.01.02                | Fornecedores                                   | 895.087                                | 716.428                                   | 467.929                                       |
| 2.01.02.01             | Fornecedores Nacionais                         | 895.087                                | 716.428                                   | 467.929                                       |
| 2.01.03                | Obrigações Fiscais                             | 145.824                                | 120.369                                   | 90.477                                        |
| 2.01.03.01             | Obrigações Fiscais Federais                    | 137.970                                | 113.585                                   | 84.567                                        |
| 2.01.03.01.01          | Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar | 46.002                                 | 34.440                                    | 14.333                                        |
| 2.01.03.01.02          | Outros Impostos Federais                       | 91.968                                 | 79.145                                    | 70.234                                        |
| 2.01.03.03             | Obrigações Fiscais Municipais                  | 7.854                                  | 6.784                                     | 5.910                                         |
| 2.01.04                | Empréstimos e Financiamentos                   | 1.148.232                              | 859.817                                   | 687.520                                       |
| 2.01.04.01             | Empréstimos e Financiamentos                   | 316.103                                | 348.024                                   | 318.251                                       |
| 2.01.04.01.01          | Em Moeda Nacional                              | 244.036                                | 240.979                                   | 208.097                                       |
| 2.01.04.01.02          | Em Moeda Estrangeira                           | 72.067                                 | 107.045                                   | 110.154                                       |
| 2.01.04.02             | Debêntures                                     | 832.129                                | 511.793                                   | 369.269                                       |
| 2.01.05                | Outras Obrigações                              | 2.640.619                              | 1.994.938                                 | 2.186.082                                     |
| 2.01.05.02             | Outros                                         | 2.640.619                              | 1.994.938                                 | 2.186.082                                     |
| 2.01.05.02.02          | Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar           | 0                                      | 194.205                                   | 131.986                                       |
| 2.01.05.02.04          | Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos       | 961.985                                | 768.854                                   | 1.189.205                                     |
| 2.01.05.02.05          | Adiantamentos de Clientes                      | 230.772                                | 227.884                                   | 254.011                                       |
| 2.01.05.02.06          | Outros Valores a Pagar                         | 445.638                                | 323.202                                   | 252.685                                       |
| 2.01.05.02.07          | Tributos Diferidos                             | 84.825                                 | 79.056                                    | 64.480                                        |
| 2.01.05.02.08          | Contas a Pagar por Aquisição de Investimentos  | 34.730                                 | 26.634                                    | 6.135                                         |
| 2.01.05.02.09          | Passivo a Descoberto - Investimentos           | 421.256                                | 375.103                                   | 287.580                                       |
| 2.01.05.02.10          | Instrumentos financeiros derivativos           | 213.063                                | 0                                         | 0                                             |
| 2.01.05.02.11          | Passivo de cessão                              | 248.350                                | 0                                         | 0                                             |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                               | <b>Último Exercício<br/>31/12/2022</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2021</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2020</b> |
|------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 2.01.06                | Provisões                                               | 55.871                                 | 46.367                                    | 41.647                                        |
| 2.01.06.02             | Outras Provisões                                        | 55.871                                 | 46.367                                    | 41.647                                        |
| 2.01.06.02.04          | Provisão para Manutenção de Imóveis                     | 55.871                                 | 46.367                                    | 41.647                                        |
| 2.02                   | Passivo Não Circulante                                  | 10.963.289                             | 9.709.172                                 | 8.411.620                                     |
| 2.02.01                | Empréstimos e Financiamentos                            | 6.280.944                              | 4.372.960                                 | 3.964.011                                     |
| 2.02.01.01             | Empréstimos e Financiamentos                            | 3.102.460                              | 1.690.764                                 | 1.960.044                                     |
| 2.02.01.01.01          | Em Moeda Nacional                                       | 990.778                                | 556.845                                   | 833.471                                       |
| 2.02.01.01.02          | Em Moeda Estrangeira                                    | 2.111.682                              | 1.133.919                                 | 1.126.573                                     |
| 2.02.01.02             | Debêntures                                              | 3.178.484                              | 2.682.196                                 | 2.003.967                                     |
| 2.02.02                | Outras Obrigações                                       | 4.329.316                              | 4.773.685                                 | 4.154.479                                     |
| 2.02.02.02             | Outros                                                  | 4.329.316                              | 4.773.685                                 | 4.154.479                                     |
| 2.02.02.02.03          | Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos                | 3.330.656                              | 4.029.933                                 | 3.624.906                                     |
| 2.02.02.02.04          | Adiantamento de Clientes                                | 253.542                                | 328.848                                   | 360.645                                       |
| 2.02.02.02.05          | Contas a Pagar por Aquisição de Investimentos           | 20.866                                 | 21.001                                    | 13.310                                        |
| 2.02.02.02.06          | Outras Contas a pagar                                   | 452.060                                | 288.747                                   | 141.909                                       |
| 2.02.02.02.07          | Instrumentos Financeiros Derivativos                    | 162.936                                | 105.156                                   | 13.709                                        |
| 2.02.02.02.08          | Passivo de cessão                                       | 109.256                                | 0                                         | 0                                             |
| 2.02.03                | Tributos Diferidos                                      | 92.230                                 | 176.513                                   | 66.734                                        |
| 2.02.03.01             | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos        | 92.230                                 | 176.513                                   | 66.734                                        |
| 2.02.03.01.01          | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos        | 59.228                                 | 140.633                                   | 31.859                                        |
| 2.02.03.01.02          | PIS e COFINS Diferidos                                  | 33.002                                 | 35.880                                    | 34.875                                        |
| 2.02.04                | Provisões                                               | 260.799                                | 254.872                                   | 226.396                                       |
| 2.02.04.01             | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 72.829                                 | 94.677                                    | 102.144                                       |
| 2.02.04.01.01          | Provisões Fiscais                                       | 330                                    | 287                                       | 45                                            |
| 2.02.04.01.02          | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas                | 39.347                                 | 42.293                                    | 48.053                                        |
| 2.02.04.01.04          | Provisões Cíveis                                        | 33.088                                 | 51.989                                    | 53.979                                        |
| 2.02.04.01.06          | Provisões Ambientais                                    | 64                                     | 108                                       | 67                                            |
| 2.02.04.02             | Outras Provisões                                        | 187.970                                | 160.195                                   | 124.252                                       |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                    | <b>Último Exercício<br/>31/12/2022</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>31/12/2021</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>31/12/2020</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 2.02.04.02.04          | Provisão para Manutenção de Imóveis                          | 187.970                                | 160.195                                   | 124.252                                       |
| 2.02.05                | Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados | 0                                      | 131.142                                   | 0                                             |
| 2.02.05.01             | Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda                  | 0                                      | 131.142                                   | 0                                             |
| 2.03                   | Patrimônio Líquido Consolidado                               | 6.574.308                              | 6.599.498                                 | 6.034.585                                     |
| 2.03.01                | Capital Social Realizado                                     | 4.615.408                              | 4.615.171                                 | 4.609.424                                     |
| 2.03.02                | Reservas de Capital                                          | 88.734                                 | 71.969                                    | 59.502                                        |
| 2.03.02.04             | Opções Outorgadas                                            | 115.043                                | 98.278                                    | 85.811                                        |
| 2.03.02.07             | Gastos Com emissão de ações                                  | -26.309                                | -26.309                                   | -26.309                                       |
| 2.03.04                | Reservas de Lucros                                           | 1.147.993                              | 1.358.389                                 | 920.796                                       |
| 2.03.04.01             | Reserva Legal                                                | 102.266                                | 102.266                                   | 62.019                                        |
| 2.03.04.05             | Reserva de Retenção de Lucros                                | 1.046.115                              | 1.256.511                                 | 781.502                                       |
| 2.03.04.08             | Dividendo Adicional Proposto                                 | 0                                      | 0                                         | 78.395                                        |
| 2.03.04.09             | Ações em Tesouraria                                          | -388                                   | -388                                      | -1.120                                        |
| 2.03.06                | Ajustes de Avaliação Patrimonial                             | -24.692                                | 73.977                                    | 83.609                                        |
| 2.03.06.01             | Ajustes Acumulados de Conversão                              | 74.862                                 | 118.384                                   | 74.943                                        |
| 2.03.06.02             | Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa                           | -99.554                                | -44.407                                   | 8.666                                         |
| 2.03.09                | Participação dos Acionistas Não Controladores                | 746.865                                | 479.992                                   | 361.254                                       |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                                  | <b>Último Exercício<br/>01/01/2022 à 31/12/2022</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2021 à 31/12/2021</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2020 à 31/12/2020</b> |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 3.01                   | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços                                     | 6.633.086                                           | 7.118.400                                              | 6.646.359                                                  |
| 3.01.01                | Receita Operacional Líquida                                                | 6.633.086                                           | 7.118.400                                              | 6.646.359                                                  |
| 3.02                   | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos                                      | -5.327.731                                          | -5.277.356                                             | -4.772.021                                                 |
| 3.02.01                | Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados                        | -5.327.731                                          | -5.277.356                                             | -4.772.021                                                 |
| 3.03                   | Resultado Bruto                                                            | 1.305.355                                           | 1.841.044                                              | 1.874.338                                                  |
| 3.04                   | Despesas/Receitas Operacionais                                             | -955.172                                            | -699.735                                               | -1.160.603                                                 |
| 3.04.01                | Despesas com Vendas                                                        | -661.701                                            | -642.309                                               | -649.261                                                   |
| 3.04.02                | Despesas Gerais e Administrativas                                          | -610.568                                            | -503.390                                               | -433.410                                                   |
| 3.04.04                | Outras Receitas Operacionais                                               | 666.874                                             | 658.337                                                | 98.083                                                     |
| 3.04.05                | Outras Despesas Operacionais                                               | -239.937                                            | -160.024                                               | -129.274                                                   |
| 3.04.06                | Resultado de Equivalência Patrimonial                                      | -109.840                                            | -52.349                                                | -46.741                                                    |
| 3.05                   | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos                     | 350.183                                             | 1.141.309                                              | 713.735                                                    |
| 3.06                   | Resultado Financeiro                                                       | -250.462                                            | 38.765                                                 | 47.012                                                     |
| 3.06.01                | Receitas Financeiras                                                       | 357.337                                             | 263.296                                                | 155.541                                                    |
| 3.06.01.01             | Receitas Financeiras                                                       | 249.598                                             | 140.692                                                | 60.872                                                     |
| 3.06.01.02             | Receitas Financeiras Provenientes dos Clientes por Incorporação de Imóveis | 107.739                                             | 122.604                                                | 94.669                                                     |
| 3.06.02                | Despesas Financeiras                                                       | -607.799                                            | -224.531                                               | -108.529                                                   |
| 3.07                   | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro                                 | 99.721                                              | 1.180.074                                              | 760.747                                                    |
| 3.08                   | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro                       | -249.056                                            | -277.397                                               | -139.755                                                   |
| 3.08.01                | Corrente                                                                   | -318.304                                            | -160.106                                               | -126.216                                                   |
| 3.08.02                | Diferido                                                                   | 69.248                                              | -117.291                                               | -13.539                                                    |
| 3.09                   | Resultado Líquido das Operações Continuadas                                | -149.335                                            | 902.677                                                | 620.992                                                    |
| 3.11                   | Lucro/Prejuízo Consolidado do Período                                      | -149.335                                            | 902.677                                                | 620.992                                                    |
| 3.11.01                | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora                                 | -202.520                                            | 804.945                                                | 550.140                                                    |
| 3.11.02                | Atribuído a Sócios Não Controladores                                       | 53.185                                              | 97.732                                                 | 70.852                                                     |
| 3.99                   | Lucro por Ação - (Reais / Ação)                                            |                                                     |                                                        |                                                            |
| 3.99.01                | Lucro Básico por Ação                                                      |                                                     |                                                        |                                                            |
| 3.99.01.01             | ON                                                                         | -0,41909                                            | 1,66704                                                | 1,14884                                                    |

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta     | Último Exercício<br>01/01/2022 à 31/12/2022 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2021 à 31/12/2021 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2020 à 31/12/2020 |
|-----------------|------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 3.99.02         | Lucro Diluído por Ação |                                             |                                                |                                                    |
| 3.99.02.01      | ON                     | -0,41909                                    | 1,65943                                        | 1,14321                                            |



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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                   | <b>Último Exercício<br/>01/01/2022 à 31/12/2022</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2021 à 31/12/2021</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2020 à 31/12/2020</b> |
|------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 4.01                   | Lucro Líquido Consolidado do Período        | -149.335                                            | 902.677                                                | 620.992                                                    |
| 4.02                   | Outros Resultados Abrangentes               | -89.787                                             | -3.660                                                 | 98.684                                                     |
| 4.02.01                | Ajustes de Conversão de Moedas              | -34.640                                             | 49.413                                                 | 85.755                                                     |
| 4.02.02                | Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa          | -55.147                                             | -53.073                                                | 12.929                                                     |
| 4.03                   | Resultado Abrangente Consolidado do Período | -239.122                                            | 899.017                                                | 719.676                                                    |
| 4.03.01                | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora  | -301.189                                            | 795.313                                                | 637.651                                                    |
| 4.03.02                | Atribuído a Sócios Não Controladores        | 62.067                                              | 103.704                                                | 82.025                                                     |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                 | <b>Último Exercício<br/>01/01/2022 à 31/12/2022</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2021 à 31/12/2021</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2020 à 31/12/2020</b> |
|------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 6.01                   | Caixa Líquido Atividades Operacionais                     | -1.008.422                                          | -280.777                                               | 689.934                                                    |
| 6.01.01                | Caixa Gerado nas Operações                                | 264.444                                             | 1.051.509                                              | 1.237.168                                                  |
| 6.01.01.01             | Lucro Líquido do Período                                  | -149.335                                            | 902.677                                                | 620.992                                                    |
| 6.01.01.02             | Depreciação e Amortização                                 | 176.381                                             | 129.009                                                | 109.731                                                    |
| 6.01.01.03             | Opções Outorgadas Reconhecidas                            | 16.668                                              | 12.807                                                 | 10.142                                                     |
| 6.01.01.04             | Baixa na Venda de Imobilizado                             | 37.067                                              | 23.184                                                 | 3.132                                                      |
| 6.01.01.05             | Resultados Financeiros                                    | -46.571                                             | -72.957                                                | -9.906                                                     |
| 6.01.01.06             | Resultado de Equivalência Patrimonial                     | 109.840                                             | 52.349                                                 | 46.741                                                     |
| 6.01.01.08             | Provisão para Manutenção de Imóveis                       | 105.166                                             | 104.242                                                | 91.594                                                     |
| 6.01.01.09             | Provisões para Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários  | 137.626                                             | 120.176                                                | 133.873                                                    |
| 6.01.01.10             | Provisões para Risco de Crédito                           | 128.824                                             | 92.995                                                 | 134.077                                                    |
| 6.01.01.11             | Amortização de Despesas Antecipadas                       | 153.431                                             | 166.839                                                | 161.855                                                    |
| 6.01.01.13             | Resultado com Instrumento Financeiro Derivativo           | 288.908                                             | 36.709                                                 | -7.089                                                     |
| 6.01.01.14             | IRPJ e CSLL Diferidos                                     | -69.248                                             | 117.291                                                | 13.539                                                     |
| 6.01.01.15             | PIS e COFINS Diferidos                                    | -171                                                | 8.434                                                  | 16.781                                                     |
| 6.01.01.16             | Resultado na venda de controlada                          | -624.142                                            | -642.246                                               | -88.294                                                    |
| 6.01.02                | Variações nos Ativos e Passivos                           | -132.513                                            | -602.113                                               | 94.650                                                     |
| 6.01.02.01             | (Aumento) Redução de Clientes por Incorporação de Imóveis | -347.842                                            | -405.435                                               | -800.940                                                   |
| 6.01.02.02             | (Aumento) Redução de Imóveis a Comercializar              | -161.975                                            | -390.449                                               | 772.063                                                    |
| 6.01.02.03             | (Aumento) Redução de Despesas Antecipadas                 | -190.552                                            | -146.263                                               | -193.822                                                   |
| 6.01.02.04             | (Aumento) Redução de Outros Ativos                        | 208                                                 | -176.652                                               | 33.170                                                     |
| 6.01.02.05             | Aumento (Redução) de Fornecedores                         | 189.430                                             | 242.903                                                | 155.134                                                    |
| 6.01.02.06             | Aumento (Redução) de Obrigações Sociais e Trabalhistas    | -19                                                 | 35.842                                                 | -1.173                                                     |
| 6.01.02.07             | Aumento (Redução) de Impostos, Taxas e Contribuições      | 288.758                                             | 161.195                                                | 125.799                                                    |
| 6.01.02.08             | Aumento (Redução) de Adiantamentos de Clientes            | 19.426                                              | 37.908                                                 | 32.144                                                     |
| 6.01.02.09             | Aumento (Redução) de Outros Passivos                      | 70.053                                              | 38.838                                                 | -27.725                                                    |
| 6.01.03                | Outros                                                    | -1.140.353                                          | -730.173                                               | -641.884                                                   |
| 6.01.03.01             | Juros Pagos                                               | -587.075                                            | -320.333                                               | -270.285                                                   |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                         | <b>Último Exercício<br/>01/01/2022 à 31/12/2022</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2021 à 31/12/2021</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2020 à 31/12/2020</b> |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 6.01.03.02             | IRPJ e CSLL Pagos                                                 | -263.568                                            | -131.897                                               | -112.163                                                   |
| 6.01.03.03             | Valores Pagos de Manutenção de Imóveis                            | -115.966                                            | -134.225                                               | -108.515                                                   |
| 6.01.03.04             | Valores pagos por Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários       | -173.744                                            | -143.718                                               | -150.921                                                   |
| 6.02                   | Caixa Líquido Atividades de Investimento                          | -1.538.737                                          | -354.726                                               | -794.716                                                   |
| 6.02.01                | Aumento em Títulos e Valores Mobiliários                          | -7.512.029                                          | -6.268.008                                             | -4.584.720                                                 |
| 6.02.02                | Redução em Títulos e Valores Mobiliários                          | 7.327.220                                           | 6.181.377                                              | 4.421.092                                                  |
| 6.02.03                | Adiantamentos a Empresas Ligadas                                  | -60.525                                             | -103.064                                               | -60.366                                                    |
| 6.02.04                | Recebimento de Empresas Ligadas                                   | 57.215                                              | 97.010                                                 | 42.812                                                     |
| 6.02.05                | (Aquisição/Aporte) Redução em Investimentos                       | -10.000                                             | 40.396                                                 | 24.360                                                     |
| 6.02.06                | Pagamento por Aquisição de Investidas                             | -73.657                                             | -37.817                                                | 6.396                                                      |
| 6.02.07                | Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível                       | -363.971                                            | -179.020                                               | -179.957                                                   |
| 6.02.10                | Recebimento pela venda de investidas                              | 2.017.645                                           | 1.796.891                                              | 303.369                                                    |
| 6.02.11                | Aquisição de Propriedades Para Investimento                       | -2.920.635                                          | -1.882.491                                             | -767.702                                                   |
| 6.03                   | Caixa Líquido Atividades de Financiamento                         | 2.318.546                                           | 494.986                                                | 511.840                                                    |
| 6.03.01                | Recebimentos Líquidos pela Emissão de Ações                       | 237                                                 | 5.747                                                  | 956                                                        |
| 6.03.02                | Recebimentos pelo Exercício de Opção de Ações                     | 0                                                   | 0                                                      | 894                                                        |
| 6.03.04                | Valores recebidos de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures     | 5.321.195                                           | 2.937.078                                              | 2.492.897                                                  |
| 6.03.05                | Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures           | -3.301.708                                          | -2.170.057                                             | -1.802.740                                                 |
| 6.03.07                | Dividendos Pagos                                                  | -194.205                                            | -310.381                                               | -163.933                                                   |
| 6.03.08                | Transação de Capital                                              | 1.933                                               | 6.987                                                  | 3.305                                                      |
| 6.03.09                | Valores (Pagos) Recebidos de Financiamentos com Empresas Ligadas  | 48.168                                              | 43.274                                                 | 1.793                                                      |
| 6.03.10                | Aportes Líquidos de Acionistas não Controladores                  | 149.135                                             | -35.002                                                | -28.374                                                    |
| 6.03.12                | Recebimentos (Pagamentos) de Instrumentos Financeiros Derivativos | -55.632                                             | 17.340                                                 | 7.042                                                      |
| 6.03.13                | Valores pagos de passivo de cessão                                | -162.181                                            | 0                                                      | 0                                                          |
| 6.03.14                | Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)      | 454.267                                             | 0                                                      | 0                                                          |
| 6.03.15                | Adição de outros passivos financeiros                             | 57.337                                              | 0                                                      | 0                                                          |
| 6.04                   | Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes                          | 14.433                                              | 7.740                                                  | -1.272                                                     |
| 6.05                   | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes                         | -214.180                                            | -132.777                                               | 405.786                                                    |

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

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                    | Último Exercício<br>01/01/2022 à 31/12/2022 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2021 à 31/12/2021 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2020 à 31/12/2020 |
|-----------------|---------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 6.05.01         | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 947.928                                     | 1.080.705                                      | 674.919                                            |
| 6.05.02         | Saldo Final de Caixa e Equivalentes   | 733.748                                     | 947.928                                        | 1.080.705                                          |

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022****(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                                                 | 4.615.171                    | 71.969                                                       | 1.358.389         | 0                              | 73.977                        | 6.119.506          | 479.992                            | 6.599.498                      |
| 5.02            | Ajustes de Exercícios Anteriores                                | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | 0                                  | 0                              |
| 5.03            | Saldos Iniciais Ajustados                                       | 4.615.171                    | 71.969                                                       | 1.358.389         | 0                              | 73.977                        | 6.119.506          | 479.992                            | 6.599.498                      |
| 5.04            | Transações de Capital com os Sócios                             | 237                          | 16.765                                                       | -7.876            | 0                              | 0                             | 9.126              | 204.844                            | 213.970                        |
| 5.04.01         | Aumentos de Capital                                             | 237                          | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 237                | 0                                  | 237                            |
| 5.04.08         | Transações de capital                                           | 0                            | 0                                                            | -7.876            | 0                              | 0                             | -7.876             | 9.809                              | 1.933                          |
| 5.04.09         | Opções de ações                                                 | 0                            | 16.765                                                       | 0                 | 0                              | 0                             | 16.765             | 0                                  | 16.765                         |
| 5.04.10         | Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | 149.135                            | 149.135                        |
| 5.04.11         | Variação das participações indiretas                            | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | 0                             | 0                  | 45.900                             | 45.900                         |
| 5.05            | Resultado Abrangente Total                                      | 0                            | 0                                                            | 0                 | -202.520                       | -98.669                       | -301.189           | 62.029                             | -239.160                       |
| 5.05.02         | Outros Resultados Abrangentes                                   | 0                            | 0                                                            | 0                 | -202.520                       | -98.669                       | -301.189           | 62.029                             | -239.160                       |
| 5.05.02.06      | Ajustes de Conversão do Período                                 | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | -43.522                       | -43.522            | 8.844                              | -34.678                        |
| 5.05.02.07      | (Prejuízo) lucro líquido do exercício                           | 0                            | 0                                                            | 0                 | -202.520                       | 0                             | -202.520           | 53.185                             | -149.335                       |
| 5.05.02.08      | Reserva de hedge de fluxo de caixa                              | 0                            | 0                                                            | 0                 | 0                              | -55.147                       | -55.147            | 0                                  | -55.147                        |
| 5.06            | Mutações Internas do Patrimônio Líquido                         | 0                            | 0                                                            | -202.520          | 202.520                        | 0                             | 0                  | 0                                  | 0                              |
| 5.06.04         | Absorção de prejuízo                                            | 0                            | 0                                                            | -202.520          | 202.520                        | 0                             | 0                  | 0                                  | 0                              |
| 5.07            | Saldos Finais                                                   | 4.615.408                    | 88.734                                                       | 1.147.993         | 0                              | -24.692                       | 5.827.443          | 746.865                            | 6.574.308                      |

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                       | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> | <b>Participação dos Não Controladores</b> | <b>Patrimônio Líquido Consolidado</b> |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|
| 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                               | 12.467                                                              | -176.178                 | -191.174                              | 0                                    | -349.138                  | 15.034                                    | -334.104                              |
| 5.04.01                | Aumentos de Capital                                             | 5.747                               | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 5.747                     | 0                                         | 5.747                                 |
| 5.04.06                | Dividendos                                                      | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -191.174                              | 0                                    | -191.174                  | 0                                         | -191.174                              |
| 5.04.08                | Reflexo de exercício de bônus em controlada                     | 0                                   | 0                                                                   | 807                      | 0                                     | 0                                    | 807                       | 0                                         | 807                                   |
| 5.04.09                | Opções de ações                                                 | 0                                   | 12.467                                                              | 0                        | 0                                     | 0                                    | 12.467                    | 0                                         | 12.467                                |
| 5.04.10                | Transações de Capital                                           | 0                                   | 0                                                                   | 1.410                    | 0                                     | 0                                    | 1.410                     | 5.577                                     | 6.987                                 |
| 5.04.12                | Dividendos extraordinários                                      | 0                                   | 0                                                                   | -100.000                 | 0                                     | 0                                    | -100.000                  | 0                                         | -100.000                              |
| 5.04.13                | Dividendos adicionais propostos                                 | 0                                   | 0                                                                   | -78.395                  | 0                                     | 0                                    | -78.395                   | 0                                         | -78.395                               |
| 5.04.14                | Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | -35.002                                   | -35.002                               |
| 5.04.15                | Variação das participações indiretas                            | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | 44.459                                    | 44.459                                |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total                                      | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 804.945                               | -9.632                               | 795.313                   | 103.704                                   | 899.017                               |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                                        | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 804.945                               | 0                                    | 804.945                   | 97.732                                    | 902.677                               |
| 5.05.02                | Outros Resultados Abrangentes                                   | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | -9.632                               | -9.632                    | 5.972                                     | -3.660                                |
| 5.05.02.04             | Ajustes de Conversão do Período                                 | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 43.441                               | 43.441                    | 5.972                                     | 49.413                                |
| 5.05.02.06             | Reserva de hedge de fluxo de caixa                              | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | -53.073                              | -53.073                   | 0                                         | -53.073                               |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido                         | 0                                   | 0                                                                   | 613.771                  | -613.771                              | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.06.04                | Reserva Legal                                                   | 0                                   | 0                                                                   | 40.247                   | -40.247                               | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.06.05                | Reserva de Retenção de Lucro                                    | 0                                   | 0                                                                   | 573.524                  | -573.524                              | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.07                   | Saldos Finais                                                   | 4.615.171                           | 71.969                                                              | 1.358.389                | 0                                     | 73.977                               | 6.119.506                 | 479.992                                   | 6.599.498                             |

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                        | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> | <b>Participação dos Não Controladores</b> | <b>Patrimônio Líquido Consolidado</b> |
|------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais                                                  | 4.282.130                           | 49.555                                                              | 510.085                  | 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                           | 49.555                                                              | 510.085                  | 0                                     | 0                                    | 4.841.770                 | 267.019                                   | 5.108.789                             |
| 5.04                   | Transações de Capital com os Sócios                              | 327.294                             | 9.947                                                               | 65.722                   | -209.053                              | 0                                    | 193.910                   | 12.210                                    | 206.120                               |
| 5.04.01                | Aumentos de Capital                                              | 956                                 | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 956                       | 0                                         | 956                                   |
| 5.04.06                | Dividendos                                                       | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | -130.658                              | 0                                    | -130.658                  | 0                                         | -130.658                              |
| 5.04.08                | Efeito da Incorporação da MDI                                    | 326.338                             | 0                                                                   | -5.609                   | 0                                     | 0                                    | 320.729                   | 41.517                                    | 362.246                               |
| 5.04.09                | Reflexo de Transferência de Ações em Tesouraria de Controlada    | 0                                   | 0                                                                   | 133                      | 0                                     | 0                                    | 133                       | 0                                         | 133                                   |
| 5.04.10                | Ações em Tesouraria Alienadas Para Benefícios de Plano de Opções | 0                                   | 0                                                                   | 761                      | 0                                     | 0                                    | 761                       | 0                                         | 761                                   |
| 5.04.11                | Dividendo Adicional Proposto                                     | 0                                   | 0                                                                   | 78.395                   | -78.395                               | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.04.12                | Transações de Capital                                            | 0                                   | 0                                                                   | -9.471                   | 0                                     | 0                                    | -9.471                    | 12.776                                    | 3.305                                 |
| 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                | Opções de Ações                                                  | 0                                   | 9.947                                                               | 0                        | 0                                     | 0                                    | 9.947                     | 0                                         | 9.947                                 |
| 5.04.15                | Distribuições Líquidas a Acionistas Não Controladores            | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 0                                    | 0                         | -28.374                                   | -28.374                               |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total                                       | 0                                   | 0                                                                   | 3.902                    | 550.140                               | 83.609                               | 637.651                   | 82.025                                    | 719.676                               |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período                                         | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 550.140                               | 0                                    | 550.140                   | 70.852                                    | 620.992                               |
| 5.05.02                | Outros Resultados Abrangentes                                    | 0                                   | 0                                                                   | 3.902                    | 0                                     | 83.609                               | 87.511                    | 11.173                                    | 98.684                                |
| 5.05.02.04             | Ajustes de Conversão do Período                                  | 0                                   | 0                                                                   | 0                        | 0                                     | 74.943                               | 74.943                    | 10.812                                    | 85.755                                |
| 5.05.02.06             | Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa                               | 0                                   | 0                                                                   | 3.902                    | 0                                     | 8.666                                | 12.568                    | 361                                       | 12.929                                |
| 5.06                   | Mutações Internas do Patrimônio Líquido                          | 0                                   | 0                                                                   | 341.087                  | -341.087                              | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.06.04                | Reserva Legal                                                    | 0                                   | 0                                                                   | 27.507                   | -27.507                               | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.06.05                | Reserva de Retenção de Lucro                                     | 0                                   | 0                                                                   | 313.580                  | -313.580                              | 0                                    | 0                         | 0                                         | 0                                     |
| 5.07                   | Saldos Finais                                                    | 4.609.424                           | 59.502                                                              | 920.796                  | 0                                     | 83.609                               | 5.673.331                 | 361.254                                   | 6.034.585                             |

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

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                        | <b>Último Exercício<br/>01/01/2022 à 31/12/2022</b> | <b>Penúltimo Exercício<br/>01/01/2021 à 31/12/2021</b> | <b>Antepenúltimo Exercício<br/>01/01/2020 à 31/12/2020</b> |
|------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 7.01                   | Receitas                                         | 6.839.118                                           | 7.339.942                                              | 6.816.423                                                  |
| 7.01.01                | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços       | 6.881.621                                           | 7.341.382                                              | 6.898.422                                                  |
| 7.01.02                | Outras Receitas                                  | 49.027                                              | 45.458                                                 | 5.114                                                      |
| 7.01.03                | Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios   | 37.294                                              | 46.097                                                 | 46.964                                                     |
| 7.01.04                | Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa | -128.824                                            | -92.995                                                | -134.077                                                   |
| 7.02                   | Insumos Adquiridos de Terceiros                  | -4.493.148                                          | -4.275.757                                             | -4.358.835                                                 |
| 7.02.01                | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos          | -4.493.148                                          | -4.275.757                                             | -4.358.835                                                 |
| 7.03                   | Valor Adicionado Bruto                           | 2.345.970                                           | 3.064.185                                              | 2.457.588                                                  |
| 7.04                   | Retenções                                        | -176.381                                            | -129.009                                               | -109.731                                                   |
| 7.04.01                | Depreciação, Amortização e Exaustão              | -176.381                                            | -129.009                                               | -109.731                                                   |
| 7.05                   | Valor Adicionado Líquido Produzido               | 2.169.589                                           | 2.935.176                                              | 2.347.857                                                  |
| 7.06                   | Vlr Adicionado Recebido em Transferência         | 277.556                                             | 235.642                                                | 133.299                                                    |
| 7.06.01                | Resultado de Equivalência Patrimonial            | -109.840                                            | -52.349                                                | -46.741                                                    |
| 7.06.02                | Receitas Financeiras                             | 387.396                                             | 287.991                                                | 180.040                                                    |
| 7.07                   | Valor Adicionado Total a Distribuir              | 2.447.145                                           | 3.170.818                                              | 2.481.156                                                  |
| 7.08                   | Distribuição do Valor Adicionado                 | 2.447.145                                           | 3.170.818                                              | 2.481.156                                                  |
| 7.08.01                | Pessoal                                          | 1.215.203                                           | 1.065.273                                              | 869.545                                                    |
| 7.08.01.01             | Remuneração Direta                               | 968.023                                             | 832.041                                                | 687.174                                                    |
| 7.08.01.02             | Benefícios                                       | 183.442                                             | 179.185                                                | 138.573                                                    |
| 7.08.01.03             | F.G.T.S.                                         | 63.738                                              | 54.047                                                 | 43.798                                                     |
| 7.08.02                | Impostos, Taxas e Contribuições                  | 807.395                                             | 788.074                                                | 591.612                                                    |
| 7.08.02.01             | Federais                                         | 615.435                                             | 596.751                                                | 420.729                                                    |
| 7.08.02.02             | Estaduais                                        | 1.075                                               | 1.053                                                  | 1.165                                                      |
| 7.08.02.03             | Municipais                                       | 190.885                                             | 190.270                                                | 169.718                                                    |
| 7.08.03                | Remuneração de Capitais de Terceiros             | 573.882                                             | 414.794                                                | 399.007                                                    |
| 7.08.03.01             | Juros                                            | 417.988                                             | 281.266                                                | 297.667                                                    |
| 7.08.03.02             | Aluguéis                                         | 155.894                                             | 133.528                                                | 101.340                                                    |
| 7.08.04                | Remuneração de Capitais Próprios                 | -149.335                                            | 902.677                                                | 620.992                                                    |



DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

| Código da Conta | Descrição da Conta                         | Último Exercício<br>01/01/2022 à 31/12/2022 | Penúltimo Exercício<br>01/01/2021 à 31/12/2021 | Antepenúltimo Exercício<br>01/01/2020 à 31/12/2020 |
|-----------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 7.08.04.02      | Dividendos                                 | 0                                           | 191.174                                        | 209.053                                            |
| 7.08.04.03      | Lucros Retidos / Prejuízo do Período       | -202.520                                    | 613.771                                        | 341.087                                            |
| 7.08.04.04      | Part. Não Controladores nos Lucros Retidos | 53.185                                      | 97.732                                         | 70.852                                             |

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



# RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2022

# MRV & CO



SENSIA  
INCORPORADORA

RESIA

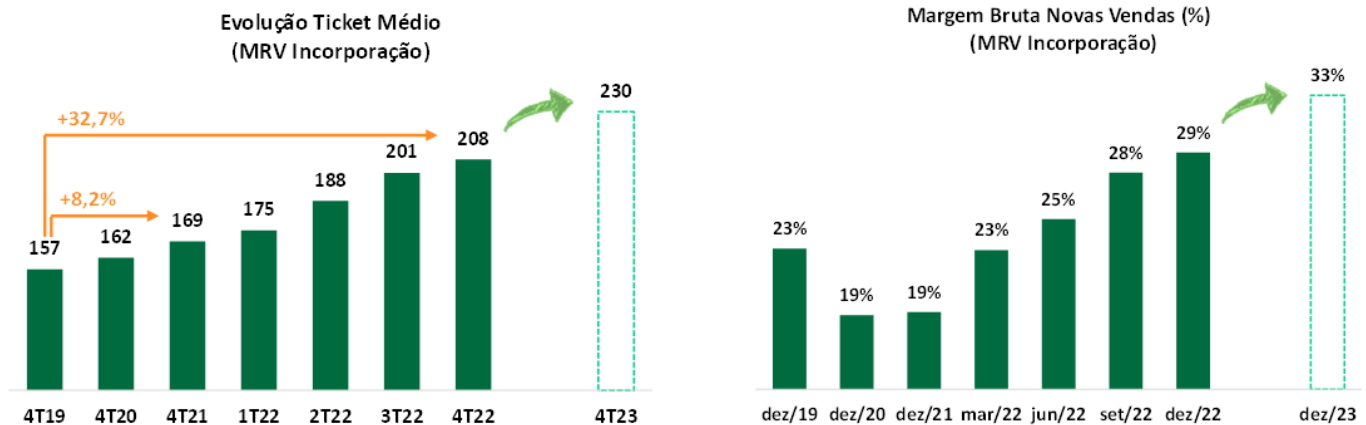
**RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO****MRV & CO****Relatório da Administração/Comentário do Desempenho****Relatório da Administração 2022**

Senhores Acionistas,

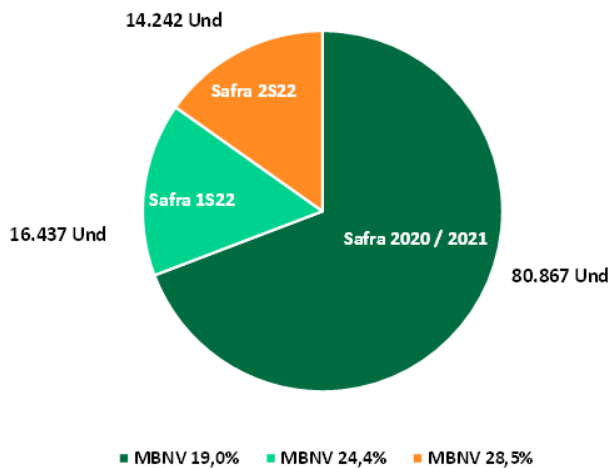
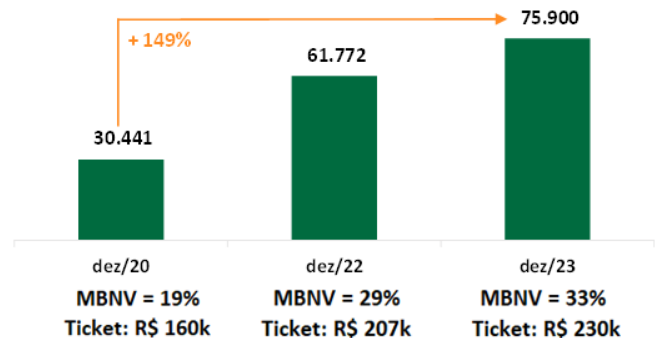
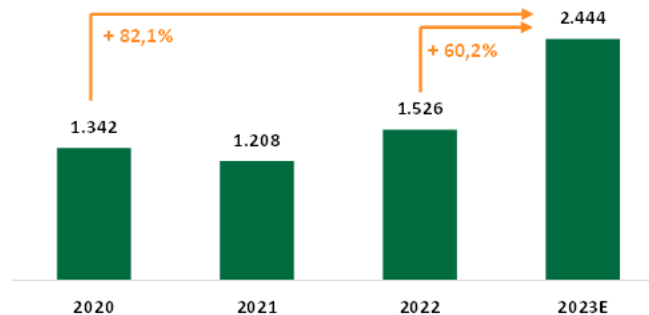
Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da MRV Engenharia e Participações S.A. ("Companhia" ou "MRV"), submete à apreciação dos senhores o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhada do relatório dos auditores independentes, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

**Relatório da Administração****a) MRV Incorporação**

O ticket médio subiu de R\$ 169 mil, no 4T21, para R\$ 208 mil, no 4T22, o que resultou na recuperação de 10p.p. na margem bruta de novas vendas no mesmo período, alcançando 29%. O objetivo para 2023 é alcançar um ticket médio de R\$ 230 mil no 4T23, que resultará em uma margem bruta de novas vendas de 33%.



A margem bruta contábil da Companhia ainda tem sido negativamente impactada pelas safras de 2020 e 2021, que tiveram um volume de vendas mais alto e possuem margem bruta mais baixa, devido à forte pressão inflacionária enfrentada pelo setor nos últimos anos.

**RELATORIO DA ADMINISTRAÇÃO****MRV&CO****Relatório da Administração/Comentário do Desempenho****Lucro Bruto Unitário****Lucro Bruto de Novas Vendas (R\$ milhões)**

|                                               | 2020        | 2021        | 2022        | 2023E       |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Unidades Repassadas                           | 44.367      | 37.456      | 30.550      | 36.000      |
| Ticket Médio (R\$ mil)                        | 159         | 170         | 192         | 219         |
| Margem Bruta Novas Vendas (Média anual)       | 19%         | 19%         | 26%         | 31%         |
| <b>Lucro Bruto Novas Vendas (R\$ bilhões)</b> | <b>1,34</b> | <b>1,21</b> | <b>1,53</b> | <b>2,44</b> |

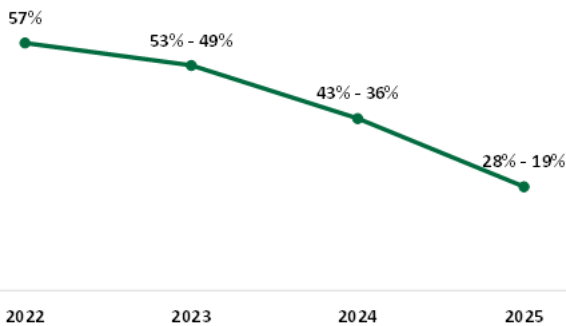
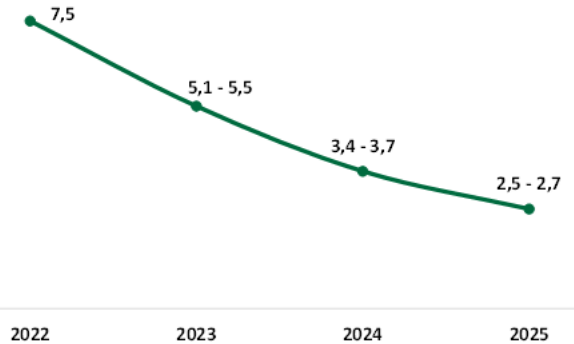
A recuperação da margem bruta contábil ocorrerá gradualmente, ao longo do ano, à medida que as piores safras perderem relevância no resultado reportado e as vendas de 2022 em diante, com margem bruta mais alta, participarem mais do resultado.

Para os próximos anos, a estratégia da unidade de incorporação da MRV&Co será manter uma operação simplificada e eficiente, na ordem de 40 mil unidades anuais e com a saída gradual de 40 cidades de atuação, **com foco total na rentabilidade, geração de caixa e, principalmente, na desalavancagem da Companhia.**

**Desalavancagem:**

No MRV Day de 2023, apresentado em 07 de fevereiro, foi divulgada a meta de desalavancagem da Companhia para os próximos anos, que **busca a redução da Dívida Líquida/PL para o patamar de 19,3% a 28,5% no ano de 2025.**



**RELATORIO DA ADMINISTRAÇÃO****MRV&CO****Relatório da Administração/Comentário do Desempenho****Alavancagem Op. Brasil - Dív. Líq. / PL****Alavancagem Op. Brasil - Dív. Líq. / EBITDA****Programas Habitacionais:**

O governo federal reafirmou seu apoio ao Minha Casa Minha Vida, que passou por importantes e positivas mudanças durante o ano de 2022 e foi relançado no 1T23, sinalizando novas melhorias para o programa.

Além da priorização dada à habitação pela esfera federal, alguns estados e municípios têm atuado no sentido de criar programas próprios, complementares ao MCMV. Como exemplos, o estado São Paulo, com o Programa Casa Paulista e o Programa Casa Fácil, do estado do Paraná, que possuem modalidades de subsídio complementar ao Minha Casa Minha Vida. Outros estados têm sinalizado eventual implementação de programas similares, fortalecendo o segmento de habitação popular no Brasil.

O município de São Paulo também lançou seu programa habitacional, o Programa Pode Entrar, buscando oferecer 40 mil unidades às famílias mais necessitadas, a serem contratadas ainda no ano de 2023.

**b) Resia**

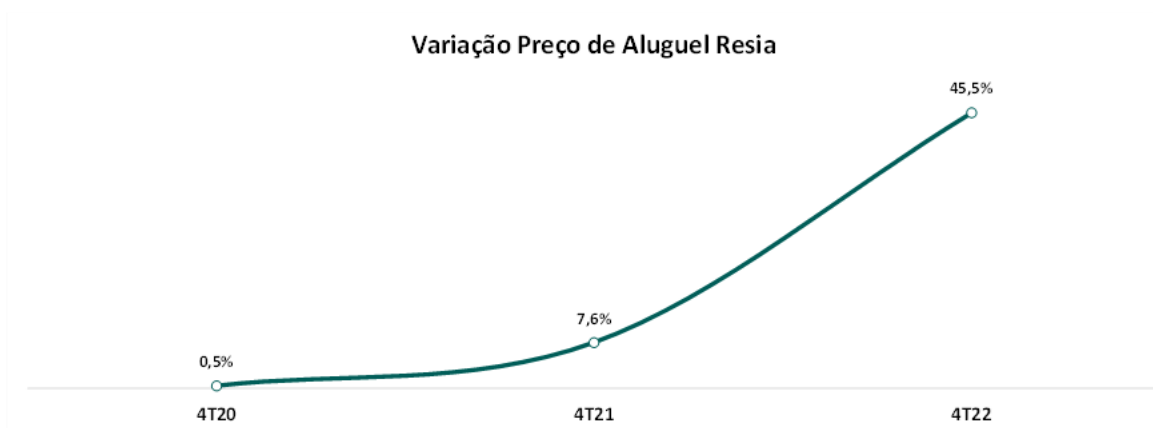
A operação Norte Americana da MRV&Co segue atuando com grande sucesso nos estados da Flórida, Texas e Georgia, desenvolvendo projetos de *multifamily* para famílias do *workforce* e, posteriormente, vendendo as propriedades para investidores.

Enxergamos a operação da Resia como duas operações distintas, uma de Locação de Apartamentos e outra de Venda das Propriedades.

**Operação de Locação de Apartamentos:**

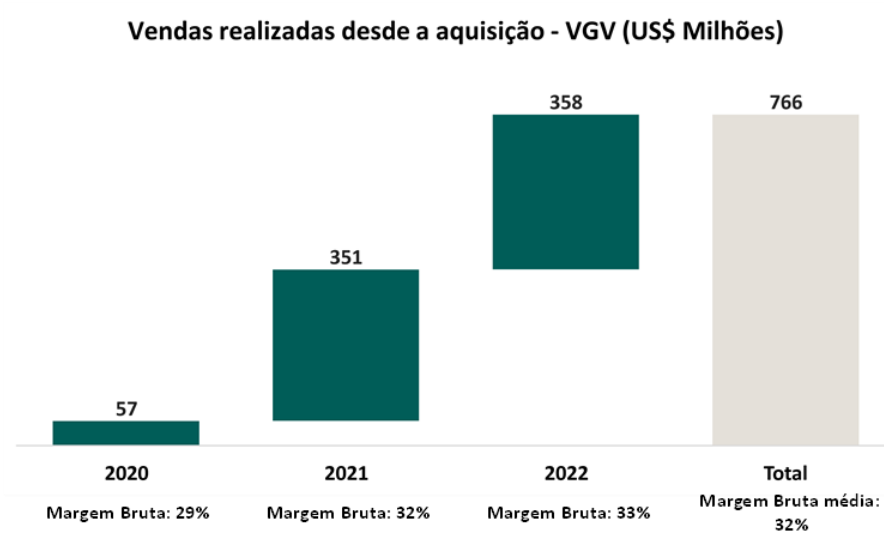
A grande demanda pela locação dos imóveis construídos pela Resia se mantém, **confirmada pela alta velocidade de locação dos empreendimentos já lançados e em processo de estabilização**, o Pine Ridge e o Biscayne Drive.

Além do ótimo desempenho na estabilização dos projetos atuais, **o aumento de preço de aluguel praticado pela Resia desde sua aquisição pela MRV&Co confirma o aquecimento do mercado e a grande procura por seus produtos**, intensificado pelo momento macroeconômico atual que, com o aumento da taxa de juros e do financiamento imobiliário, fez com que as famílias tivessem que recorrer ao aluguel como solução de moradia, em detrimento da compra.

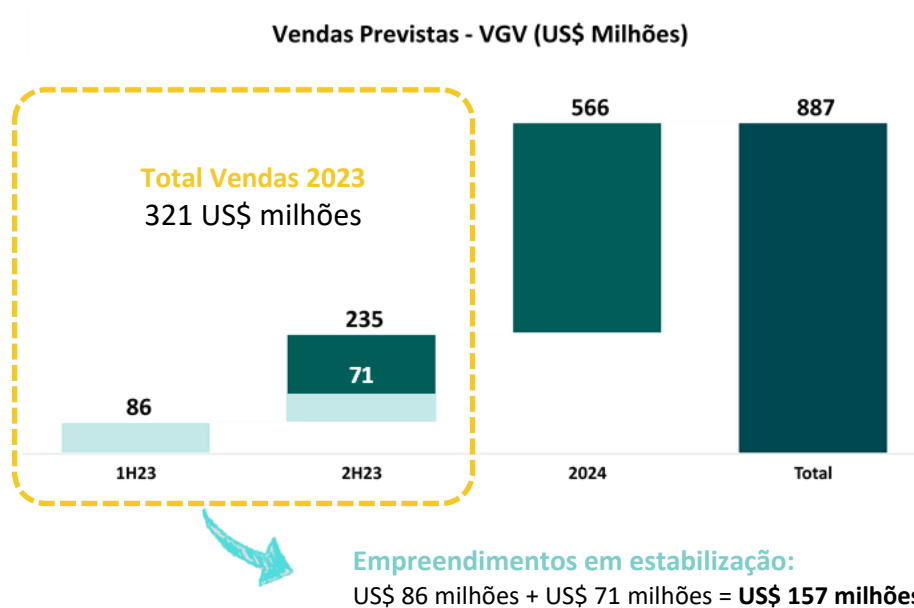
**RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO****MRV & CO****Relatório da Administração/Comentário do Desempenho****Operação de venda de propriedades:**

No ano de 2022, foram vendidas **1.207 unidades**, totalizando **R\$ 1.73 bilhão em VGV**, com **margem bruta média de 33%** e **recebimento líquido acumulado de R\$ 1 bilhão**.

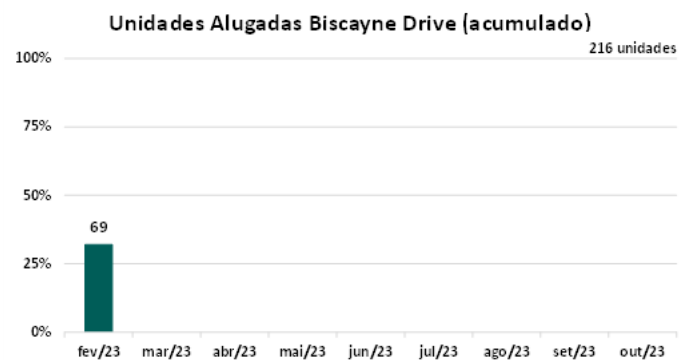
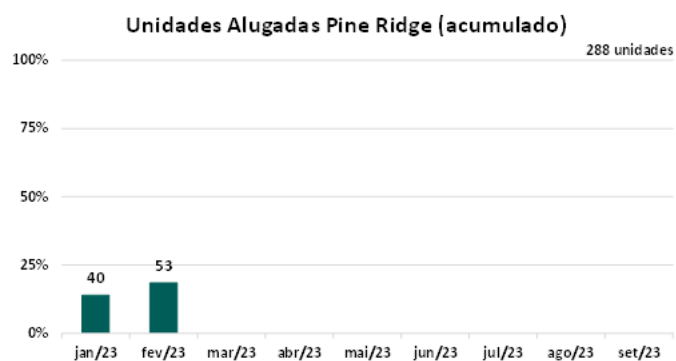
Desde a aquisição da Resia, foram vendidos 13 empreendimentos, totalizando US\$ 766 milhões, equivalentes a R\$ 3,8 bilhões em VGV, com margem bruta média de 32,5%.



Olhando para frente, a Resia possui 7 empreendimentos já em construção, além dos 2 em estabilização, que totalizam **3.241 unidades a serem vendidas até 2024**, equivalentes a um **VGV potencial de US\$ 887 milhões, ou R\$ 4,6 bilhões**.

**RELATORIO DA ADMINISTRAÇÃO****MRV & CO****Relatório da Administração/Comentário do Desempenho****Evento Subsequente:**

No 1T23, teve início a locação dos empreendimentos Pine Ridge (janeiro) e Biscayne Drive (fevereiro), com forte demanda, refletida em uma alta velocidade de locação. Para dar mais transparência ao processo de estabilização das propriedades, atualizaremos a evolução das unidades locadas trimestralmente:



**Relatório da Administração/Comentário do Desempenho****ESG**

A MRV&Co é líder na agenda ESG no setor e uma das principais referências do país, possuindo um longo histórico de investimentos em importantes projetos ligados à Sustentabilidade, Governança Corporativa e à preservação do Meio Ambiente, a MRV&Co seguiu atuando fortemente nessas pautas durante 2022.

Como **signatária do Pacto Global da ONU desde 2016**, a estratégia de sustentabilidade da MRV está conectada aos **Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS)** e aos 10 Princípios do **Pacto Global**. Em Outubro de 2022 recebeu pelo sexto ano o selo Ouro do Programa Brasileiro GHG Protocol, do qual participa desde 2015. O selo certifica o alcance do mais alto nível de qualificação e transparência do inventário de Gases de Efeito Estufa.

Além disso, a **Companhia está há sete anos consecutivos na carteira do Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISE B3)**, que avalia a performance das grandes empresas que estão listadas na B3 e suas práticas em governança corporativa, sustentabilidade ambiental e responsabilidade social.

**GOVERNANÇA**

A MRV&Co busca sua constante atuação com ética e transparência, **é a única construtora e incorporadora com o selo Pró-Ética 2020/2021** das 67 empresas premiadas pela Controladoria-Geral da União por práticas contra corrupção e fraude.

No ano de 2022, se tornou também embaixadora do movimento Transparência 100% do Pacto Global da ONU, o que aumenta a responsabilidade e compromisso em fazer o certo sempre, já que passou a exercer um papel de referência para inspirar outras companhias e organizações.

Por fim, a companhia é signatária do MISEC – Movimento pela Integridade do Setor de Engenharia e Construção. Trata-se de um movimento que foi criado pela Rede Brasil do Pacto Global da ONU e o Instituto Ethos em parceria com empresas e entidades setoriais de engenharia e construção, para fomentar a ética e a cultura da integridade do setor, além de elevar o patamar de governança corporativa, exigindo mais transparência, equidade, prestação de contas e responsabilidade corporativa no setor da construção civil. As signatárias do movimento assumem compromissos voluntários e seguem regras que complementam as leis vigentes que buscam acabar com a corrupção.





2022  
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

## SOCIAL

Trainee para Pessoas Negras

Reafirmando seu compromisso social, em 2021 a MRV&Co anunciou o primeiro Programa de Trainee exclusivo para Pessoas Negras em cargos de liderança, buscando ativamente ser uma Companhia mais diversa e inclusiva. E assim, em 2022, 11 jovens foram selecionados para o programa. Durante esta jornada os trainees vivenciaram os desafios da área de atuação, tiveram a oportunidade de aprofundar na esteira do negócio e aprimorar as competências comportamentais. **Em fevereiro de 2023, foi finalizado esse ciclo de aprendizagem com a Formatura dos Trainees 2022. Agora eles iniciam um novo momento repleto de novas experiências e desafios na MRV&Co.**



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

**RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO****Relatório da Administração/Comentário do Desempenho****Mercado de Capitais**

Nossas ações são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) desde 2007 no mais alto nível de governança – Novo Mercado. As ações MRVE3 encerraram o ano cotadas a R\$ 7,60, um Market Cap de R\$ 3,7 bilhões, com volume financeiro negociado de R\$ 94,0 milhões (média/dia).

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possuía 483.232.789 ações, sendo que 1.348 ações estavam em tesouraria.

**Retorno ao Acionista**

Conforme deliberação em AGOE, ocorrida em Abril de 2022, foi aprovado o pagamento de dividendos ordinários pela companhia, equivalentes a R\$ 191.174.447,87 (aproximadamente R\$ 0,39 por ação).

Conforme proposta da Administração da Companhia, “ad referendum” da Assembleia Geral Ordinária (AGO), os dividendos de 2022 serão como segue:

| <b>Dividendos Propostos (R\$ milhões)</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Mínimos obrigatórios                      | -           | 191         | 131         |
| Dividendos Extraordinários                | -           | -           | 78          |
| Totais Propostos                          | -           | 191         | 209         |

| <b>Dividendos Propostos por ação (R\$)</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|--------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Mínimos obrigatórios                       | -           | 0,396       | 0,271       |
| Dividendos Extraordinários                 | -           | -           | 0,162       |
| Dividendos Totais (R\$)                    | -           | 0,396       | 0,433       |

**RELATORIO DA ADMINISTRAÇÃO****Relatório da Administração/Comentário do Desempenho****Desempenho Operacional**

*Nota: Todos os valores incluídos neste relatório consideram a participação atribuída aos acionistas da Companhia, exceto quando mencionado o contrário.*

| Indicadores Operacionais (%MRV) | 2022           | 2021    | 2020    | Var. 2022 x 2021 | Var. 2022 x 2020 |
|---------------------------------|----------------|---------|---------|------------------|------------------|
| <b>MRV&amp;Co</b>               |                |         |         |                  |                  |
| Land Bank (R\$ bilhões)         | <b>75,5</b>    | 72,9    | 63,8    | 3,5% ↑           | 18,3% ↑          |
| Número de Unidades              | <b>289.571</b> | 347.254 | 348.926 | 16,6% ↓          | 17,0% ↓          |
| Lançamentos (R\$ milhões)       | <b>9.146</b>   | 9.442   | 7.559   | 3,1% ↓           | 21,0% ↑          |
| Número de Unidades              | <b>36.086</b>  | 44.651  | 36.658  | 19,2% ↓          | 1,6% ↓           |
| Vendas Líquidas (R\$ milhões)   | <b>7.877</b>   | 8.101   | 7.492   | 2,8% ↓           | 5,1% ↑           |
| Número de Unidades              | <b>33.326</b>  | 38.758  | 45.667  | 14,0% ↓          | 27,0% ↓          |
| Unidades Produzidas             | <b>35.550</b>  | 40.409  | 35.752  | 12,0% ↓          | 0,6% ↓           |
| Unidades Repassadas             | <b>30.707</b>  | 37.628  | 44.367  | 18,4% ↓          | 30,8% ↓          |
| Estoque a VM (R\$ milhões)      | <b>12.398</b>  | 9.209   | 7.560   | 34,6% ↑          | 64,0% ↑          |

**RELATORIO DA ADMINISTRAÇÃO****MRV&CO****Relatório da Administração/Comentário do Desempenho****Desempenho Econômico e Financeiro Consolidado**

Nota: As informações contidas e analisadas a seguir são derivadas das demonstrações financeiras consolidadas relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022, 2021 e 2020, exceto quando mencionado o contrário.

| Indicadores Financeiros Consolidados - MRV&Co<br>(em R\$ milhões) | 2022           | 2021         | 2020         | Var. 2022 x<br>2021 | Var. 2022 x<br>2020 |
|-------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|--------------|---------------------|---------------------|
| <b>Receita Operacional Líquida Total</b>                          | <b>6.633</b>   | <b>7.118</b> | <b>6.646</b> | <b>6,8% ↓</b>       | <b>0,2% ↓</b>       |
| <b>Lucro Bruto</b>                                                | <b>1.305</b>   | <b>1.841</b> | <b>1.874</b> | <b>29,1% ↓</b>      | <b>30,4% ↓</b>      |
| Margem Bruta (%)                                                  | <b>19,7%</b>   | 25,9%        | 28,2%        | <b>6,2 p.p. ↓</b>   | <b>8,5 p.p. ↓</b>   |
| Margem Bruta ex. juros (%)                                        | <b>23,2%</b>   | 27,9%        | 30,9%        | <b>4,7 p.p. ↓</b>   | <b>7,7 p.p. ↓</b>   |
| <b>EBITDA</b>                                                     | <b>810</b>     | <b>1.419</b> | <b>1.007</b> | <b>42,9% ↓</b>      | <b>19,6% ↓</b>      |
| Margem EBITDA (%)                                                 | <b>12,2%</b>   | 19,9%        | 15,2%        | <b>7,7 p.p. ↓</b>   | <b>2,9 p.p. ↓</b>   |
| <b>Lucro Líquido Atribuível aos Acion. Control.</b>               | <b>(203)</b>   | <b>805</b>   | <b>550</b>   | <b>125,2% ↓</b>     | <b>136,8% ↓</b>     |
| Margem Líquida (%)                                                | <b>-3,1%</b>   | 11,3%        | 8,3%         | <b>14,4 p.p. ↓</b>  | <b>11,3 p.p. ↓</b>  |
| Lucro por Ação (R\$)                                              | <b>(0,403)</b> | 1,667        | 1,149        | <b>124,2% ↓</b>     | <b>135,1% ↓</b>     |
| <b>Lucro Líquido Atribuível aos Acionistas Contr. Ajustado</b>    | <b>22</b>      | <b>914</b>   | <b>550</b>   | <b>97,6% ↓</b>      | <b>96,1% ↓</b>      |
| Margem Líquida* (%)                                               | <b>0,3%</b>    | 12,8%        | 8,3%         | <b>12,5 p.p. ↓</b>  | <b>8,0 p.p. ↓</b>   |
| <b>ROE</b>                                                        | <b>-3,3%</b>   | <b>13,7%</b> | <b>10,2%</b> | <b>17,1 p.p. ↓</b>  | <b>13,6 p.p. ↓</b>  |
| Receita Bruta de Vendas a apropriar                               | <b>1.552</b>   | 2.034        | 2.512        | <b>23,7% ↓</b>      | <b>38,2% ↓</b>      |
| (-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar                        | <b>(1.016)</b> | (1.334)      | (1.527)      | <b>23,8% ↓</b>      | <b>33,5% ↓</b>      |
| Resultado a Apropriar                                             | <b>536</b>     | 700          | 985          | <b>23,4% ↓</b>      | <b>45,5% ↓</b>      |
| % Margem do Resultado a apropriar                                 | <b>34,5%</b>   | 34,4%        | 39,2%        | <b>0,1 p.p. ↑</b>   | <b>4,7 p.p. ↓</b>   |
| <b>Geração de Caixa</b>                                           | <b>(2.230)</b> | <b>(554)</b> | <b>75</b>    | <b>302,5% ↓</b>     | -                   |

**LAJIDA**

O LAJIDA consolidado (lucro antes dos juros, impostos, depreciação e amortização ou EBITDA em inglês)

| EBITDA (R\$ milhões)                              | 2022         | 2021         | 2020         | Var. 2022 x<br>2021 | Var. 2022 x<br>2020 |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------------|---------------------|
| <b>MRV&amp;Co</b>                                 |              |              |              |                     |                     |
| Lucro Antes do IR e Contribuição Social           | <b>100</b>   | 1.180        | 761          | <b>91,5% ↓</b>      | <b>86,9% ↓</b>      |
| (+) Depreciações e Amortizações                   | <b>176</b>   | 129          | 112          | <b>36,7% ↑</b>      | <b>57,5% ↑</b>      |
| (-) Resultado Financeiro                          | <b>(250)</b> | 39           | 47           | <b>746,1% ↓</b>     | <b>632,8% ↓</b>     |
| (+) Encargos Financeiros apropriados ao resultado | <b>234</b>   | 148          | 181          | <b>58,1% ↑</b>      | <b>29,3% ↑</b>      |
| (+) Encargos Financeiros apropriados a PPI        | <b>49</b>    | 0            | 0            | <b>56672,1% ↑</b>   | <b>43885,6% ↑</b>   |
| <b>EBITDA</b>                                     | <b>810</b>   | <b>1.419</b> | <b>1.007</b> | <b>42,9% ↓</b>      | <b>19,6% ↓</b>      |
| Margem EBITDA                                     | <b>12,2%</b> | 19,9%        | 15,2%        | <b>7,7 p.p. ↓</b>   | <b>2,9 p.p. ↓</b>   |

**RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO****MRV&CO****Relatório da Administração/Comentário do Desempenho****Dívida Líquida Consolidada**

| Dívida Líquida (R\$ milhões)             | dez/22         | dez/21       | dez/20       | Var. Dez/22 x Dez/21 | Var. Dez/22 x Dez/20 |
|------------------------------------------|----------------|--------------|--------------|----------------------|----------------------|
| <b>MRV&amp;Co - Operação Consolidada</b> |                |              |              |                      |                      |
| Dívida Total                             | <b>7.429</b>   | 5.364        | 4.652        | 38,5% ↑              | 59,7% ↑              |
| (-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs | <b>(2.892)</b> | (2.750)      | (2.695)      | 5,2% ↑               | 7,3% ↑               |
| (-) Instrumentos Financeiros Derivativos | <b>130</b>     | 55           | (53)         | 138,3% ↑             | 343,3% ↓             |
| <b>Dívida Líquida</b>                    | <b>4.667</b>   | <b>2.669</b> | <b>1.904</b> | <b>74,9% ↑</b>       | <b>145,2% ↑</b>      |
| Total do Patrimônio Líquido              | <b>6.574</b>   | 6.599        | 6.035        | 0,4% ↓               | 8,9% ↑               |
| Dívida Líquida / PL Total                | <b>71,0%</b>   | 40,4%        | 31,5%        | 30,6 p.p. ↑          | 39,4 p.p. ↑          |
| EBITDA 12 meses                          | <b>810</b>     | 1.419        | 1.007        | 42,9% ↓              | 19,6% ↓              |
| Dívida Líquida / EBITDA 12 meses         | <b>5,76x</b>   | 1,88x        | 1,89x        | 206,4% ↑             | 204,9% ↑             |

**Relatório da Administração/Comentário do Desempenho****Relacionamento com auditores independentes**

---

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os nossos auditores independentes – Ernst & Young Auditores Independentes (“EY”) – não prestaram durante o ano de 2022 serviços relevantes além dos relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

**Cláusula Compromissória**

---

Conforme art. 48 do capítulo VIII – Juízo Arbitral, do Estatuto Social da Companhia: A Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho de Administração, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no seu Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, o Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Participação do Novo Mercado.

**Declaração da Diretoria**

---

Em observância às disposições constantes da Instrução CVM nº 480, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

**Agradecimentos**

---

A Administração da MRV agradece aos acionistas, aos clientes e fornecedores e às instituições financeiras pelo apoio e confiança, e aos seus colaboradores pela dedicação e empenho, responsáveis, em grande parte, pelos resultados alcançados.

Belo Horizonte, 08 de março de 2023.

A Administração

## Notas Explicativas



### MRV Engenharia e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022.

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

## 1. Contexto operacional

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

### Resia (Ex. AHS)

Em maio de 2022, o Grupo efetuou o *rebranding* da sua controlada nos Estados Unidos AHS Residencial ("AHS") passando a se chamar "Resia".

No decorrer de 2022, a Resia concluiu a venda de quatro ativos pelo valor total de US\$361 milhões (R\$1,9 bilhão), com geração de caixa de US\$199 milhões (R\$1 bilhão) e lucro líquido de US\$117 milhões (R\$595 milhões), registrados na rubrica "Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas".

### Luggo

Em 29 de dezembro de 2021, a Companhia assinou acordo de investimentos com a BPG IV Multifamily Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, um veículo de investimento da Brookfield Asset Management, para a venda de empreendimentos da Luggo no valor estimado de R\$1,26 bilhão. A efetiva alienação das propriedades se dará após a expedição do habite-se e conclusão de cada propriedade, quando ocorrerá o recebimento e a transferência do ativo. Após cada venda, a Luggo permanecerá na condição de administradora das propriedades.

Neste contexto, em 30 de junho de 2022, a Luggo efetivou a venda dos empreendimentos Florença Garden e Solar dos Campos pelo valor total de R\$141 milhões, com lucro líquido de R\$29 milhões, registrado na rubrica "Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas".

### Venda de recebíveis

No decorrer de 2022, o Grupo realizou um total de onze operações de venda de recebíveis, cedendo títulos de recebíveis no valor total de R\$1,4 bilhão, sendo o montante recebido à vista R\$1 bilhão. A função de *servicer* foi retida pelo Grupo em algumas destas operações. Vide maiores detalhes na Nota 6.

## Notas Explicativas



## 2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis

### 2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

#### I. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras consolidadas 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, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 / IFRS 15. As demonstrações financeiras individuais não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

#### II. Bases de mensuração

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto pelos saldos de “aplicações financeiras”, “títulos e valores mobiliários”, “instrumentos financeiros derivativos” e alguns empréstimos e debêntures (contabilidade de hedge), mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

#### III. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia, de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas. As controladas da Companhia incluídas na consolidação estão relacionadas na nota 8.

Para determinar se a Companhia possui controle sobre as investidas, a Administração utilizou-se de acordos contratuais para avaliar os direitos existentes que outorgam para a Companhia a capacidade de dirigir as atividades relevantes das investidas, assim como à exposição a, ou direitos sobre, retornos variáveis decorrentes do seu envolvimento com as mesmas e a capacidade de usar seu poder para afetar o valor dos retornos.

Na consolidação, os saldos dos ativos, passivos e resultados das controladas são combinados com os correspondentes itens das demonstrações financeiras da Companhia, linha a linha, e são eliminadas as participações da controladora nos patrimônios líquidos das controladas, bem como todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as empresas do Grupo.

O Grupo elegeu mensurar qualquer participação de não-controladores inicialmente pela participação proporcional nos ativos líquidos identificáveis da adquirida na data de aquisição. As mudanças nas participações da Companhia em controladas que não resultem em perda do controle da Companhia sobre as controladas são registradas como transações de capital. Os saldos contábeis das participações da Companhia e de não controladores são ajustados para refletir mudanças em suas respectivas participações nas controladas. A diferença entre o valor com base no qual as participações não controladoras são ajustadas e o valor justo das contraprestações pagas ou recebidas é registrada diretamente no patrimônio líquido e atribuída aos proprietários da Companhia.

Quando o Grupo perde o controle sobre uma controlada, desreconhece os ativos e passivos e qualquer participação de não-controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referentes a essa controlada. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado. Se o Grupo retém qualquer participação na antiga controlada, essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle.



## Notas Explicativas



### 2.2. Principais políticas contábeis

As políticas contábeis descritas a seguir foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas e individuais para a Companhia e todas as suas controladas.

#### (a) Reconhecimento de receita

O Grupo adota o CPC 47 – “Receitas de Contratos com Clientes” / IFRS 15, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

De acordo com o CPC 47 / IFRS 15, o reconhecimento de receita de contratos com clientes tem uma disciplina normativa, baseada na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (at a point in time) ou ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita.

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com “financiamento na planta” (aproximadamente 88%). Neste modelo, geralmente voltado à baixa renda, o cliente assina “contrato de compra e venda de imóvel na planta” com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

- (i) Pagamentos direto à incorporadora
- (ii) Financiamento bancário
- (iii) Recursos provenientes do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS)
- (iv) Eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 18% a 22% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário (“contrato particular, com caráter de escritura pública”) com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

Abaixo resumo dos contratos celebrados na modalidade “financiamento na planta”, partes envolvidas, garantias e riscos existentes:

| Contratos                     | Partes                                                                             | Garantia real do imóvel     | Risco de crédito                                               | Risco de mercado                               | Risco de distrato                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Compra e venda</b>         | Comprador e incorporadora (vendedora)                                              | Incorporadora               | 100% da incorporadora                                          | Comprador, incorporadora (em caso de distrato) | Incorporadora                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Financiamento bancário</b> | Comprador, incorporadora (vendedora) e instituição financeira (credora fiduciária) | Instituição financeira (IF) | 18 a 22% da incorporadora e 78 a 82% da instituição financeira | Comprador e instituição financeira             | Não aplicável.<br>Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a IF. |

## Notas Explicativas



Adicionalmente, a Companhia também celebra contratos de compra e venda de imóveis com financiamento bancário no final da obra (aproximadamente 8%) ou financiamento próprio (aproximadamente 4%).

### Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita

| Etapas                                                                      | Crítérios atendidos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1ª etapa:</b> Identificação do contrato                                  | Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: <ul style="list-style-type: none"> <li>· Possuem substância comercial;</li> <li>· É provável o recebimento da contraprestação;</li> <li>· Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados;</li> <li>· Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.</li> </ul> |
| <b>2ª etapa:</b> Identificação das obrigações de desempenho                 | Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>3ª etapa:</b> Determinação do preço da transação                         | Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>4ª etapa:</b> Alocação do preço da transação às obrigações de desempenho | Alocação direta e simples do preço da transação, uma vez que os contratos acima detalhados possuem apenas uma obrigação de desempenho (a entrega da unidade imobiliária).                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>5ª etapa:</b> Reconhecimento da receita                                  | Reconhecida ao longo do tempo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

Desta forma, as práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de incorporação imobiliária, imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos acima descritos e detalhados conforme segue:

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:
  - (i) 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 “POC” (*percentage of conclusion*), que se refere ao cálculo da receita com base no “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento. O método POC utiliza a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado inicialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados do Grupo. Os custos adicionais relacionados a terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.
  - (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.
- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.
- Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.
- As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas, de acordo com os contratos.

O Grupo reconhece como ativo os custos incrementais para obtenção de contrato com cliente, principalmente representados por comissões e corretagens necessários para a obtenção dos mencionados contratos. Estes custos estão registrados na rubrica “despesas antecipadas” e são amortizados pelo método de percentual de execução, descrito acima.

As receitas e despesas são apropriadas ao resultado de acordo com o regime de competência.

## Notas Explicativas



O Grupo contabiliza os efeitos dos contratos somente quando: (i) as partes aprovam o contrato; (ii) puder identificar os direitos de cada parte e os termos de pagamentos estabelecidos; (iii) o contrato possuir substância comercial; e (iv) for provável o recebimento da contraprestação que o Grupo tem direito.

O Grupo celebra contratos de compra e venda de imóveis, essencialmente classificados em duas modalidades: contratos “convencionais” e contratos de “venda garantida”. Os contratos convencionais produzem seus efeitos a partir da data de assinatura. Os contratos na modalidade de venda garantida apresentam cláusulas suspensivas até o momento da assinatura do contrato de financiamento bancário. Em linha com os efeitos jurídicos acima descritos, as receitas dos contratos convencionais são reconhecidas a partir da data de assinatura dos respectivos contratos e as receitas dos contratos de venda garantida são reconhecidas a partir da assinatura do contrato de financiamento bancário, momento em que a cláusula suspensiva é superada, produzindo-se os efeitos do contrato.

### *Distratos*

O Grupo constitui provisão para distratos quando identifica riscos de entrada de fluxos de caixa.

Os contratos são monitorados para verificar o momento em que essas condições sejam mitigadas. Enquanto isso não ocorrer, nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

### (b) Imóveis a comercializar

Os estoques de unidades concluídas, em construção e ainda não vendidas e de terrenos são demonstrados pelo valor do custo incorrido, o qual não excede o valor de mercado. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados, no reconhecimento inicial, pelo valor de venda do terreno permutado ou pelo valor de venda das unidades permutadas. A classificação do estoque de terrenos entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de lançamento do empreendimento.

Os estoques de materiais estão avaliados pelo menor valor entre o custo médio de compras e os valores líquidos de realização.

### (c) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento são propriedades mantidas para obter renda com aluguéis ou para valorização do capital (incluindo imobilizações em andamento para tal propósito) e são mensuradas ao custo, incluindo os custos da transação. Os encargos financeiros incorridos com empréstimos atrelados ao desenvolvimento dos empreendimentos são capitalizados e reconhecidos no resultado mediante a realização dos referidos ativos.

A depreciação é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual após sua vida útil seja integralmente baixado (exceto para terrenos e construções em andamento). A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação são revisados ao menos anualmente e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é contabilizado prospectivamente. Eventuais gastos incorridos com manutenção e reparo das propriedades para investimento são capitalizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores puderem ser mensurados de forma confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando ocorridos.

A propriedade para investimento é baixada após a alienação ou quando esta é permanentemente retirada de uso e não há benefícios econômicos futuros resultantes da alienação, quando aplicável. Qualquer ganho ou perda resultante da baixa do imóvel, calculado pela diferença entre o valor líquido recebido na venda e seu valor contábil, é reconhecido no resultado do exercício em que o imóvel é baixado.

### (d) 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.

## Notas Explicativas



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.

### (e) Instrumentos financeiros

Os ativos e passivos financeiros são reconhecidos quando o Grupo for parte das disposições contratuais do instrumento e são inicialmente mensurados pelo valor justo.

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor justo dos ativos ou passivos financeiros, se aplicável, após o reconhecimento inicial. Os custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição de ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado são reconhecidos imediatamente no resultado.

Ativos e passivos financeiros são apresentados líquidos no balanço patrimonial se, e somente se, houver um direito legal corrente e executável de compensar os montantes reconhecidos e se houver a intenção de compensação, ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

#### Ativos financeiros

A classificação de ativos financeiros é baseada no modelo de negócios no qual o ativo é gerenciado e em suas características de fluxos de caixa contratuais (binômio fluxo de caixa contratual e modelo de negócios), conforme resumo demonstrado abaixo:

| Categorias / mensuração                                    | Condições para definição da categoria                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Custo amortizado                                           | Os ativos financeiros (AF) mantidos para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas, de acordo com o modelo de negócios (MN) da empresa.              |
| A valor justo por meio de resultados abrangentes ("VJORA") | Não há definição específica quanto à manutenção dos AF para receber os fluxos de caixa contratuais nas datas específicas ou realizar as vendas dos AF no MN da empresa. |
| A valor justo por meio de resultado ("VJR")                | Todos os outros ativos financeiros.                                                                                                                                     |

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros do Grupo, sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado, VJR e VJORA apresentada na nota 25 (b):

- Caixa e equivalentes de caixa: Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor.
- Títulos e valores mobiliários: Os saldos representam aplicações em: (i) fundos restritos que incluem em sua carteira títulos públicos, privados (ambos pós fixados) e aplicações em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa; (ii) fundos não restritos (abertos); (iii) certificados de depósito bancário; (iv) aplicações vinculadas em conta corrente e poupança, dentre outras.
- Instrumentos financeiros derivativos: Instrumentos financeiros para proteção patrimonial, conforme descrito na nota 25 (b).
- Contas a receber de clientes por incorporação de imóveis: Correspondem aos valores a receber pela venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito no item "a" acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável.
- Créditos com empresas ligadas: Correspondem a valores a receber de controladas, controladas em conjunto, coligadas e parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária.
- Clientes por prestação de serviços, aluguéis e outras vendas: Correspondem a valores a receber por aluguel de imóveis, venda de terrenos e outras vendas.

Todas as aquisições ou alienações regulares de ativos financeiros são reconhecidas ou baixadas com base na data de negociação. As aquisições ou alienações regulares correspondem a aquisições ou alienações de ativos financeiros que requerem a entrega de ativos dentro do prazo estabelecido por meio de norma ou prática de mercado.

## Notas Explicativas



O Grupo baixa um ativo financeiro apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa. Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

### *Passivos financeiros*

São classificados no reconhecimento inicial ao: (i) custo amortizado; ou (ii) mensurado ao valor justo por meio do resultado.

Os passivos financeiros do Grupo, estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos, financiamentos e debêntures, fornecedores, obrigações com empresas ligadas, contas a pagar por aquisição de terrenos, contas a pagar por aquisição de investimentos, passivo de cessão e outras contas a pagar com exceção de alguns empréstimos e debêntures, que foram designadas como itens protegidos, conforme a metodologia da contabilidade de hedge e alguns instrumentos financeiros derivativos que se encontram mensuradas ao valor justo por meio do resultado.

Os empréstimos, financiamentos e debêntures são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações do Grupo são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

### *Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge*

Os derivativos são reconhecidos inicialmente pelos seus valores justos. Posteriormente ao reconhecimento inicial, os derivativos continuam a serem mensurados pelos valores justos e as variações nos valores justos são registradas no resultado.

No início da relação de *hedge*, o Grupo avalia se a relação de proteção se qualifica para a contabilização de *hedge*; caso positivo, documenta a relação entre o instrumento de *hedge* e o item protegido. A avaliação sobre se a relação atende aos requisitos de efetividade de *hedge* é efetuada e documentada no início da relação de proteção, em cada data de relatório por ocasião de alteração significativa nas circunstâncias que afetam os requisitos de efetividade. São permitidos ajustes a relações de *hedge*, subsequentemente à designação, sem que seja considerado “descontinuidade” da relação de *hedge* original.

O Grupo descontinua a contabilidade de *hedge* somente quando a relação de *hedge* (ou parte dela) deixar de atender à critérios de qualificação. Isso inclui casos em que o instrumento de *hedge* expira, é vendido, rescindido ou exercido. A descontinuação é contabilizada prospectivamente.

### *Hedge de valor justo*

O Grupo contrata instrumentos financeiros derivativos (*swaps*) para proteção da sua exposição à variação de índices ou taxas de juros decorrentes de certos empréstimos, financiamentos e debêntures ou com o objetivo de não ficar exposto à variação do valor justo de determinados instrumentos financeiros. Para evitar o descasamento contábil na mensuração destes instrumentos, optou pela contabilidade de *hedge* (designações classificadas com *hedge* de valor justo). Desta forma, as variações dos valores justos dos instrumentos financeiros derivativos e dos itens protegidos (dívidas contratadas) são reconhecidas no resultado.

## Notas Explicativas



### *Hedge de fluxo de caixa*

O Grupo contratou instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* para proteger pagamentos de juros de dívida em dólar dos Estados Unidos ou sujeitos a taxas flutuantes, designando-os formalmente como instrumento de *hedge* e os pagamentos de juros destas dívidas com itens protegidos, respectivamente, 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.

### *Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros*

O Grupo constitui provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, com base em dados de perdas históricas, sendo os valores provisionados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação. Quando os referidos contratos não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes se tornam inadimplentes com uma parcela vencida acima de trezentos e sessenta dias, o Grupo efetua a provisão para 65% do saldo em aberto e quando o cliente se torna inadimplente com uma parcela vencida acima de setecentos e vinte dias, o Grupo realiza o complemento da provisão para os 35% remanescentes do saldo em aberto. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem simplificada está em linha com o item 5.5.15 do CPC 48 – Instrumentos Financeiros / IFRS 9.

O Grupo apresenta como política a baixa dos valores correspondentes a contratos de vendas de unidades imobiliárias constantes na provisão para riscos de crédito que apresentem parcelas vencidas acima de dois anos. No entanto, as atividades de cobrança para recuperação destes valores continuam sendo realizadas periodicamente.

O Grupo não identificou redução ao valor recuperável de aplicações financeiras.

O Grupo revisa periodicamente suas premissas para constituição da provisão para risco de crédito, face à revisão dos históricos de suas operações correntes e melhoria de suas estimativas.

### (f) Custo de empréstimos

Os custos de empréstimos atribuíveis diretamente à aquisição, construção ou produção de ativos qualificáveis, os quais levam, necessariamente, um período de tempo substancial para ficarem prontos para uso ou venda pretendida, são acrescentados ao custo de tais ativos até a data em que estejam prontos para o uso ou a venda pretendida. Em decorrência de parte das atividades de financiamento serem coordenadas de forma centralizada na Companhia, os juros incorridos na referida empresa, referentes ao financiamento de ativos qualificáveis de suas investidas, são capitalizados e apresentados na rubrica de investimento (demonstrações individuais), líquido dos ganhos decorrentes da aplicação temporária dos recursos obtidos com empréstimos específicos ainda não gastos com os ativos qualificáveis. Nas demonstrações consolidadas, os valores referentes às controladas são apresentadas na rubrica de “imóveis a comercializar” ou “propriedades para investimento”. Nas demonstrações financeiras individuais os referidos custos são apropriados ao resultado, na proporção das unidades vendidas, deduzindo o resultado de equivalência patrimonial das investidas e, nas demonstrações consolidadas, são reclassificados para a rubrica “custos dos imóveis vendidos e serviços prestados”. A capitalização destes custos cessa quando os ativos relacionados estão prontos para o uso ou venda pretendidos.

Todos os outros custos com empréstimos são reconhecidos no resultado do período em que são incorridos.

### (g) Participações em investidas

Nas demonstrações financeiras consolidadas, as informações financeiras das controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e seguindo as mesmas práticas contábeis da Companhia.

Nas demonstrações financeiras individuais da Companhia, as informações financeiras das controladas, controladas em conjunto e coligadas são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial, com base nas demonstrações financeiras levantadas pelas respectivas investidas nas mesmas datas-bases e seguindo as mesmas práticas contábeis da Companhia.

## Notas Explicativas



Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas em conjunto ou coligadas são reconhecidos nas demonstrações financeiras somente na extensão das participações de terceiros na investida. Os lucros e prejuízos resultantes das transações entre controladora e controladas são eliminados integralmente.

O ágio resultante de uma combinação de negócios, classificados como de vida útil indefinida, é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio, líquido da perda acumulada no valor recuperável, se houver. Conforme orientação do ICPC 09, o ágio foi classificado no grupo de “investimentos” no balanço Individual e Consolidado por se tratar de uma transação envolvendo empresa controlada em conjunto.

### (h) Imobilizado

Está demonstrado ao valor de custo, deduzido de depreciação e perda por redução ao valor recuperável acumulada, quando aplicável. As adições são classificadas como obras em andamento e transferidas para as categorias adequadas quando concluídas e prontas para o uso pretendido. A depreciação desses ativos inicia-se quando estes estão prontos para o uso pretendido na mesma base dos outros ativos imobilizados já em uso.

Ativos mantidos por meio de arrendamento financeiro são depreciados pela vida útil esperada da mesma forma que os ativos próprios ou por um período inferior, se aplicável, conforme termos do contrato de arrendamento em questão.

Inclui ativos de direito de uso, conforme item (l) abaixo.

### (i) Ativos intangíveis

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são registrados ao custo, deduzido da amortização quando de vida útil definida, e das perdas por redução ao valor recuperável acumulada.

Os gastos com atividades de pesquisa são reconhecidos como despesa no período em que são incorridos. O ativo intangível gerado internamente resultante de gastos com desenvolvimento é reconhecido se, e somente se, demonstrado todas as condições previstas no item 57 do CPC 04 / IAS 38 sobre ativo intangível.

O montante inicialmente reconhecido de ativos intangíveis gerados internamente corresponde à soma dos gastos incorridos desde quando o ativo intangível passou a atender aos critérios de reconhecimento mencionados anteriormente. Quando nenhum ativo intangível gerado internamente puder ser reconhecido, os gastos com desenvolvimento serão reconhecidos no resultado do exercício quando incorridos.

### (j) Depreciação, amortização e baixa do imobilizado e do intangível

A depreciação/amortização é reconhecida com base na vida útil estimada de cada ativo pelo método linear, de modo que o valor do custo menos o seu valor residual após sua vida útil, seja integralmente baixado, com exceção do item “formas de alumínio”, classificado na classe de imobilizado “Máquinas e equipamentos”, cuja depreciação é calculada pelo método de utilização e terrenos e obras em andamento que não sofrem depreciação/amortização. A vida útil estimada, os valores residuais e os métodos de depreciação/amortização são revisados no final da data do balanço patrimonial e o efeito de quaisquer mudanças nas estimativas é reconhecido prospectivamente.

### (k) Redução ao valor recuperável (*impairment*) de propriedades para investimento, ativo imobilizado, intangível e investimento

O Grupo avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável das suas propriedades para investimento, ativo imobilizado e intangível. Adicionalmente, o Grupo testa para *impairment*, ao menos anualmente, os ágios nas aquisições de investimentos.



## Notas Explicativas



### (l) Arrendamentos

#### *Arrendamentos em que o Grupo é um arrendador*

O Grupo classifica os arrendamentos em financeiros ou operacionais. O arrendamento é classificado como arrendamento financeiro se transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente e classificado como operacional se não transferir substancialmente todos os riscos e benefícios inerentes à propriedade do ativo subjacente.

As receitas dos arrendamentos operacionais (locação) são reconhecidas no resultado pelo método linear, durante o período de locação, se aplicável.

O Grupo não possui contratos de arrendamentos nos quais é arrendador financeiro.

#### *Arrendamentos em que o Grupo é arrendatário*

O Grupo avalia se um contrato é ou contém arrendamento se ele transmite o direito de controlar o uso do ativo identificado por um período de tempo, em troca de contraprestações. Tal avaliação é realizada no momento inicial. Isenções são aplicadas para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor.

O custo do ativo de direito de uso compreende: (i) o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento; (ii) quaisquer pagamentos de arrendamentos efetuados até a data; (iii) custos diretos incorridos; e (iv) estimativa de custos a serem incorridos na desmontagem e remoção do ativo, quando aplicável e estão reconhecidos nas rubricas “Imobilizado” e “Propriedades para investimento”.

O passivo de arrendamento é mensurado ao valor presente dos pagamentos de arrendamento, descontados pela taxa implícita ou taxa incremental sobre empréstimos do arrendatário, representando a obrigação de efetuar os pagamentos do arrendamento e está reconhecido na rubrica “Outras contas a pagar”.

Como arrendatário, o Grupo identificou contratos que contém arrendamentos, referente aos aluguéis da sua sede principal, sedes regionais, lojas comerciais e terreno de projeto. Para fins de estimativa do reconhecimento inicial do passivo de arrendamento e do direito de uso, considerou-se uma prorrogação do prazo do arrendamento por igual período para as sedes e o prazo contratual para as lojas comerciais e o terreno.

Ao determinar o prazo de arrendamento, o Grupo considera todos os fatos e circunstâncias que criam um incentivo econômico para exercer a opção de extensão, ou não exercer uma opção de rescisão. As opções de extensão (ou períodos após as opções de rescisão) são incluídas no prazo de arrendamento apenas se o prazo de arrendamento for razoavelmente certo de ser estendido (ou não rescindido). A avaliação é revista se ocorrer um evento significativo ou uma alteração significativa nas circunstâncias que afete essa avaliação e que esteja dentro do controle do Grupo. A avaliação de extensão dos contratos afeta o valor dos passivos de arrendamentos e dos ativos de direito de uso reconhecidos.

No resultado é reconhecida uma despesa de depreciação do ativo de direito de uso e uma despesa de juros do passivo de arrendamento.

### (m) Provisões

As provisões, incluindo a provisão para manutenção de imóveis e as provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários, são reconhecidas para honrar obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.



## Notas Explicativas



(n) Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

As provisões para o custo esperado com a manutenção de imóveis são reconhecidas no resultado, seguindo o mesmo critério de apropriação da receita de incorporação imobiliária, descrito no item “a” acima, a partir da data da venda das respectivas unidades imobiliárias, com base na melhor estimativa da Administração em relação aos gastos necessários para liquidar as obrigações do Grupo.

(o) Ações em tesouraria

Os instrumentos patrimoniais próprios que foram readquiridos pela Companhia são reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Os custos de transação incorridos na aquisição de ações de emissão da Companhia são acrescidos do custo de aquisição dessas ações.

(p) Lucro por ação

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

O lucro por ação diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido do exercício atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício, excluídas as ações em tesouraria, se houver, mais a quantidade de ações ordinárias que seriam emitidas no pressuposto do exercício das opções de compra de ações com valor de exercício inferior ao valor de mercado.

(q) Programa de opções de compra de ações

A Companhia possui plano de opções de compra de ações como parte do seu plano de retenção de colaboradores. A Companhia reconhece os custos das opções emitidas pelo método linear durante o período de serviço requerido (*vesting period*), compreendido entre a data de outorga até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção, com um correspondente aumento no patrimônio líquido. Os custos são mensurados pelo valor justo na data de outorga das opções de compra de ações e foram estimados com base no modelo de valorização de opções denominado Black & Scholes (nota 20 (e)).

(r) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração da Companhia, efetue estimativas e adote premissas no seu melhor julgamento e baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes, que impactam os montantes apresentados de certos ativos e passivos, bem como os valores das receitas, custos e despesas nos exercícios apresentados. Uma vez que o julgamento da Administração envolve estimativas referentes à probabilidade de ocorrência de eventos futuros, os montantes reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas significativas são utilizadas quando da contabilização da receita, que considera a estimativa do custo total orçado dos empreendimentos (letra (a) acima); da provisão para manutenção de imóveis (nota 17); da depreciação e amortização, sujeitas à estimativa da vida útil e do valor residual dos bens do imobilizado e intangível (notas 10 e 11); das provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários (nota 18); do programa de opções de compra de ações (nota 20 (e)); do valor justo de instrumentos financeiros e risco de crédito (nota 25) e do ágio na aquisição de investimentos (nota 8).

O Grupo revisa suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente. Os efeitos decorrentes dessas revisões são reconhecidos no exercício em que as estimativas são revisadas se a revisão afetar apenas este exercício, ou também em exercícios posteriores se a revisão afetar tanto o exercício presente como exercícios futuros.

## Notas Explicativas



### (s) Moeda funcional, de apresentação e conversão de moeda

A moeda funcional do Grupo e a moeda de apresentação das demonstrações financeiras consolidadas e individuais é o Real brasileiro, com exceção da controlada MRV (US) Holdings Corporation e suas controladas cuja moeda funcional é o dólar dos Estados Unidos. O Grupo efetua conversão das demonstrações financeiras desta controlada, conforme abaixo:

- Para ativos e passivos utiliza-se a taxa de câmbio de fechamento;
- Para receitas e despesas nas demonstrações do resultado e do resultado abrangente e para os fluxos de caixa utiliza-se a taxa de câmbio média do período;
- Todas as variações cambiais resultantes foram reconhecidas em outros resultados abrangentes e acumuladas em ajustes acumulados de conversão de moeda no patrimônio líquido. Se a controlada não for uma controlada integral, a parcela correspondente da diferença de conversão é atribuída aos acionistas não controladores.

As informações financeiras são apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

### (t) Tributação

O imposto de renda, a contribuição social e os impostos sobre vendas, correntes e diferidos, são reconhecidos no resultado, exceto quando correspondem a itens registrados em “Outros resultados abrangentes”, ou diretamente no patrimônio líquido, caso em que os impostos correntes e diferidos também são reconhecidos em “Outros resultados abrangentes” ou diretamente no patrimônio líquido, respectivamente.

As despesas com imposto de renda e contribuição social e com impostos sobre vendas representam a soma dos impostos correntes e diferidos.

Impostos diferidos ativos e passivos são mensurados pelas alíquotas aplicáveis no período no qual se espera que o passivo seja liquidado ou o ativo seja realizado, com base nas alíquotas previstas na legislação tributária vigente no final de cada exercício, ou quando uma nova legislação tiver sido substancialmente aprovada. A mensuração dos impostos diferidos ativos e passivos reflete as consequências fiscais que resultariam da forma na qual o Grupo espera, no final de cada exercício, recuperar ou liquidar o valor contábil desses ativos e passivos.

#### *Imposto de renda e contribuição social*

##### *Impostos correntes*

O Grupo adota, como facultado pela legislação fiscal vigente, o regime de caixa para apuração do resultado na incorporação imobiliária, sendo o resultado apurado utilizado na determinação do lucro tributável.

A provisão para imposto de renda e contribuição social está baseada no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado, porque exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens não tributáveis ou não dedutíveis de forma permanente. A provisão para imposto de renda e contribuição social é calculada individualmente para cada empresa com base nas alíquotas vigentes no fim do exercício.

A Companhia e controladas apuram o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real, lucro presumido ou regime especial de tributação (RET), conforme detalhado abaixo:

- Lucro real – Adotado pela Companhia. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.
- Regime especial de tributação (RET) – Adotado para certos empreendimentos da Companhia e de controladas. Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses

## Notas Explicativas



empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Programa de Integração Social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS.

- Lucro presumido – Adotado por certas controladas. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL de cada empresa é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).

### *Impostos diferidos*

O imposto de renda e contribuição social diferidos (“impostos diferidos”) são reconhecidos em sua totalidade, conforme descrito no CPC 32 e “IAS 12 - Tributos sobre o Lucro”, sobre as diferenças entre ativos e passivos reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados considerando as alíquotas (e leis) vigentes na data de preparação das demonstrações financeiras e aplicáveis quando o respectivo imposto de renda e contribuição social forem realizados.

Os impostos diferidos ativos são reconhecidos somente na extensão em que seja provável que existirá base tributável positiva para a qual as diferenças temporárias possam ser utilizadas e os prejuízos fiscais possam ser compensados. A recuperação do saldo dos impostos diferidos ativos é revisada no final de cada exercício e, quando não for provável que lucros tributários futuros estarão disponíveis para permitir a recuperação de todo o ativo, ou parte dele, o saldo do ativo é ajustado, de forma a refletir o montante que se espera que seja recuperado.

### *Impostos sobre as receitas*

A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do PIS e da COFINS, a alíquota total é de 9,25% no lucro real, 3,65% no lucro presumido e 2,08% no RET.

A partir de 01 de julho de 2015, conforme Decreto 8.426, as receitas financeiras auferidas pelas pessoas jurídicas sujeitas ao regime de apuração não-cumulativo passaram a ter incidência nas alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS.

#### (u) Ativos e passivos sujeitos a atualização monetária

Os ativos e passivos em reais e sujeitos à indexação contratual ou legal são atualizados nas datas dos balanços pela aplicação do correspondente índice. Ganhos e perdas decorrentes de variações monetárias são reconhecidos no resultado do exercício de acordo com o regime de competência.

#### (v) Ajuste a valor presente

São ajustados a seu valor presente com base em taxa efetiva de juros os itens monetários integrantes do ativo e passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (i) juros pré-fixados embutidos; (ii) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (iii) reajustes somente por inflação, sem juros. O Grupo avalia periodicamente o efeito deste procedimento.

#### (w) Demonstração do Valor Adicionado – DVA

O Grupo elabora demonstrações do valor adicionado (DVA), Consolidado e Individual, nos termos do pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado, as quais são apresentadas como parte integrante das demonstrações financeiras, conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às companhias abertas, enquanto para IFRS representam informação financeira adicional.

## Notas Explicativas



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

#### 3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma nova norma ou alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2022 ou após essa data que afete materialmente as demonstrações financeiras do Grupo. O Grupo decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

#### 3.2. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

As normas e interpretações novas e alteradas emitidas, mas não ainda em vigor até a data de emissão das demonstrações financeiras do Grupo, estão descritas a seguir. O Grupo pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor.

- Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26 - IAS 1)
- Definição de estimativa contábil (CPC 23 - IAS 8)
- Contratos de seguros (CPC 50 - IFRS 17)
- Divulgação de políticas contábeis (alterações ao IAS 1 e IFRS demonstração prática 2)
- Impostos diferidos relativos a ativos e passivos que surgem de uma única transação (alterações ao CPC 32 - IAS 12)

### 4. Caixa e equivalentes de caixa

|                                                   | Consolidado    |                | Individual     |                |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                                   | 31/12/22       | 31/12/21       | 31/12/22       | 31/12/21       |
| Caixa                                             | 212            | 246            | 192            | 235            |
| Bancos – conta movimento                          | 693.504        | 939.788        | 132.083        | 300.398        |
|                                                   | <b>693.716</b> | <b>940.034</b> | <b>132.275</b> | <b>300.633</b> |
| Aplicações financeiras:                           |                |                |                |                |
| Poupança                                          | 905            | 6.432          | 2              | 6.076          |
| Fundos de investimentos não restritos             | 7              | 86             | 7              | 6              |
| Certificados de depósitos bancários (CDB)         | 17.648         | 1.376          | 13.309         | 1.338          |
| Operações compromissadas com lastro em debêntures | 21.472         | -              | -              | -              |
|                                                   | <b>40.032</b>  | <b>7.894</b>   | <b>13.318</b>  | <b>7.420</b>   |
| Total                                             | <b>733.748</b> | <b>947.928</b> | <b>145.593</b> | <b>308.053</b> |

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, as aplicações financeiras tiveram retornos médios equivalentes a 97,1% da taxa de Depósitos Interbancários (DI) no Consolidado e 104,6% da taxa DI no Individual (80,3% da taxa DI no Consolidado e 81,3% da taxa DI no Individual, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021). 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).

## Notas Explicativas



## 5. Títulos e valores mobiliários

|                                           |       | Consolidado      |                  | Individual       |                  |
|-------------------------------------------|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                           |       | 31/12/22         | 31/12/21         | 31/12/22         | 31/12/21         |
| Fundos de investimentos restritos         | (i)   | 1.571.302        | 1.539.149        | 1.312.270        | 1.262.539        |
| Aplicações vinculadas em conta corrente   | (ii)  | 336.937          | -                | 141.421          | -                |
| Certificados de depósitos bancários (CDB) | (iii) | 146.306          | 688              | 138.156          | 688              |
| Aplicações vinculadas em poupança         | (iv)  | 34.894           | 70.535           | 6.781            | 45.792           |
| Conta escrow                              | (v)   | 56.899           | 188.576          | -                | -                |
| Letras do tesouro dos Estados Unidos      |       | 10.780           | 2.774            | -                | -                |
| Cédulas de créditos bancários (CCB)       |       | 1.084            | -                | 1.084            | -                |
| Consórcio imobiliário e outros            |       | 2                | 217              | -                | 216              |
| <b>Total</b>                              |       | <b>2.158.204</b> | <b>1.801.939</b> | <b>1.599.712</b> | <b>1.309.235</b> |
| Circulante                                |       | 1.784.495        | 1.492.808        | 1.288.450        | 1.055.908        |
| Não circulante                            |       | 373.709          | 309.131          | 311.262          | 253.327          |
|                                           |       | <b>2.158.204</b> | <b>1.801.939</b> | <b>1.599.712</b> | <b>1.309.235</b> |

- (i) O Grupo possui fundos de investimentos restritos, 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 da taxa DI e possuem aplicações em títulos públicos, de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. O saldo inclui valores bloqueados essencialmente decorrentes de garantias, conforme detalhado no quadro abaixo. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, os referidos fundos tiveram rendimentos médios equivalentes a 99,7% da taxa DI no Consolidado e 98,6% da taxa DI no Individual (157,2% da taxa DI no Consolidado e 158,4% da taxa DI no Individual, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021).
- (ii) Refere-se a créditos a serem liberados pela instituição financeira quando da comprovação do registro dos contratos de financiamento que os originaram.
- (iii) Aplicações em CDBs mantidas como garantia de empréstimos, financiamentos e debêntures e outros, conforme detalhado no quadro abaixo.
- (iv) As aplicações vinculadas em poupança correspondem aos aportes realizados nos projetos financiados pela instituição financiadora para a contratação do Crédito Associativo e são mantidas nesta condição até a liberação dos recursos por parte da instituição financiadora, quando das assinaturas dos contratos com os clientes ou pela evolução da obra.
- (v) Refere-se a contas bloqueadas da controlada Resia para honrar compromissos relacionados substancialmente à compra de terrenos e dívida de construção.

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

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

| Bloqueios para garantias de: | 31/12/21         |                |            |                  |            |
|------------------------------|------------------|----------------|------------|------------------|------------|
|                              | Consolidado      |                |            | Individual       |            |
|                              | Fundos restritos | Conta escrow   | CDB        | Fundos restritos | CDB        |
| Obras de infraestrutura      | 48.204           | -              | -          | 29.625           | -          |
| Compra de terrenos           | -                | 161.634        | -          | -                | -          |
| Pagamento de dívidas         | -                | 19.984         | 688        | -                | 688        |
| Outros                       | 2.140            | 6.958          | -          | 1.214            | -          |
| <b>Total</b>                 | <b>50.344</b>    | <b>188.576</b> | <b>688</b> | <b>30.839</b>    | <b>688</b> |

## 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 |           |
|-------------------------------------------|-------------|-----------|------------|-----------|
|                                           | 31/12/22    | 31/12/21  | 31/12/22   | 31/12/21  |
| Fundos de investimentos não restritos     | 621.138     | 656.475   | 518.742    | 538.496   |
| Letras financeiras privadas               | 326.124     | 275.507   | 272.362    | 225.994   |
| Operações compromissadas                  | 7.425       | 173.220   | 6.201      | 142.090   |
| Certificados de depósitos bancários (CDB) | 78.104      | 21.675    | 65.228     | 17.779    |
| Debêntures                                | 32.650      | 39.326    | 27.267     | 32.258    |
| Títulos públicos:                         |             |           |            |           |
| Letras Financeiras do Tesouro (LFT)       | 45.687      | 65.364    | 38.155     | 53.617    |
| Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)     | 367.107     | 307.343   | 306.589    | 252.108   |
| Notas do Tesouro Nacional - F (NTN-F)     | 10.005      |           | 8.356      |           |
| Letras do Tesouro Nacional (LTN)          | 82.682      | -         | 69.052     | -         |
| Outros                                    | 380         | 239       | 318        | 197       |
| Total                                     | 1.571.302   | 1.539.149 | 1.312.270  | 1.262.539 |

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, 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 |           |
|-------------------------------------------------|-------------|-----------|------------|-----------|
|                                                 | 31/12/22    | 31/12/21  | 31/12/22   | 31/12/21  |
| Clientes por:                                   |             |           |            |           |
| Incorporação de imóveis                         | 4.468.525   | 4.164.710 | 2.116.379  | 2.116.415 |
| Ajustes a valor presente                        | (126.961)   | (62.892)  | (60.978)   | (34.022)  |
| Provisão para risco de crédito                  | (331.200)   | (318.811) | (173.792)  | (166.728) |
|                                                 | 4.010.364   | 3.783.007 | 1.881.609  | 1.915.665 |
| Circulante                                      | 2.487.534   | 2.142.414 | 1.204.693  | 1.126.218 |
| Não circulante                                  | 1.522.830   | 1.640.593 | 676.916    | 789.447   |
|                                                 | 4.010.364   | 3.783.007 | 1.881.609  | 1.915.665 |
| Prestação de serviços, aluguéis e outras vendas | 154.740     | 133.036   | 74.228     | 77.565    |

Os valores relativos a clientes por incorporação de imóveis incluem contratos pré-fixados com parcelas fixas, contratos pós-fixados com juros abaixo do mercado para operações semelhantes e contratos pós-fixados com reajustes somente por inflação, sem juros, que são ajustados a valor presente pela maior taxa entre a taxa ponderada de captação da Companhia, descontada dos índices de inflação e a taxa de remuneração de títulos públicos de riscos e prazos semelhantes às condições praticadas pela Companhia; e contratos pós-fixados acrescidos de juros de 6% a 12% ao ano. As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram de 0,70063% ao mês a 0,87267% ao mês (de 0,11799% ao mês a 0,64342% ao mês no exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

Os contratos pós-fixados são atualizados por diversos índices financeiros, com predominância do INCC-M (Índice Nacional da Construção Civil) no período pré-chaves e IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) ou IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) no período pós-chaves.

Os contratos assinados e a assinar com a Caixa Econômica Federal (CEF) e outros bancos, na modalidade de crédito associativo, correspondem a aproximadamente 47,5% do saldo total de clientes por incorporação de imóveis e receita de vendas a apropriar em 31 de dezembro de 2022 (50,3% em 31 de dezembro de 2021). Deste mesmo total, os contratos já assinados com as instituições financeiras acima correspondem a 43,2% para a CEF e 0,03% para os demais bancos (42,8% e 0,11% em 31 de dezembro de 2021, respectivamente).

## Notas Explicativas



Para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas são adotadas as práticas descritas na nota 2.2 (a) e sintetizadas abaixo:

- As contas a receber foram registradas até o montante das operações imobiliárias executadas no exercício, incluindo a respectiva receita financeira pelas condições descritas acima, conforme aplicável;
- O ajuste a valor presente representa a parcela relativa aos juros a serem apropriados em exercícios futuros, de acordo com o regime de competência de exercícios e é realizado para apurar as receitas pelo seu valor justo, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega das chaves;
- Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber reconhecidos foram registrados como adiantamentos de clientes no passivo e estão demonstrados na nota 14; e
- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, adotando o método chamado de POC (percentual de execução ou percentual de conclusão) de cada empreendimento, conforme descrito na nota 2.2 (a). Os custos adicionais relacionados a terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

#### Vendas de recebíveis

Ao longo de 2022 e de 2021, a Companhia e sua controlada Urba realizaram operações de venda de recebíveis que foram desreconhecidos e estão detalhadas no quadro abaixo:

|                                  | MRV    | MRV    | MRV    | MRV    | MRV    | MRV     | URBA    | Total 2022 | Total 2021 |
|----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|------------|------------|
| Mês/ano da operação              | mar/22 | mar/22 | set/22 | set/22 | set/22 | dez/22  | 2022    |            | jul/21 (*) |
| Securitizadora / Cessionário     | Inter  | Inter  | Inter  | Inter  | True   | True    | Inter   |            | True       |
| Função de <i>servicer</i> retida | Não    | Sim    | Não    | Sim    | Sim    | Sim     | Sim     |            | Sim        |
| Valor de créditos cedidos        | 9.305  | 66.065 | 1.093  | 47.583 | 95.083 | 355.929 | 127.312 | 702.370    | 320.333    |
| (-) Desconto de cessão           | 2.485  | 6.921  | 171    | 3.944  | 10.362 | 15.929  | 14.919  | 54.731     | 79.583     |
| Valor da operação                | 6.820  | 59.144 | 922    | 43.639 | 84.721 | 340.000 | 112.393 | 647.639    | 240.750    |
| (-) Fundo de reserva             | -      | -      | -      | -      | 9.381  | 34.300  | -       | 43.681     | 32.800     |
| (-) Fundo de despesas e outros   | -      | -      | 9      | 437    | 6.991  | 20.457  | 204     | 28.098     | 10.192     |
| Valor líquido recebido           | 6.820  | 59.144 | 913    | 43.202 | 68.349 | 285.243 | 112.189 | 575.860    | 197.758    |

(\*) Considerando que a operação foi liquidada em fevereiro de 2023, em 31 de dezembro de 2022, a Companhia apresentou o ativo de retrocessão gerado nos montantes de R\$121.554 no Consolidado e R\$61.169 no Individual na rubrica de 'Clientes por incorporação de imóveis'.

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

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

Ao longo de 2022, a Companhia realizou operações de venda de recebíveis com registro de passivo de cessão, pois não houve desreconhecimento e estão detalhadas no quadro abaixo:

|                                  | MRV     | MRV     | MRV     | Total 2022 |
|----------------------------------|---------|---------|---------|------------|
| Mês da operação                  | jun/22  | jun/22  | set/22  |            |
| Securitizadora                   | True    | True    | True    |            |
| Função de <i>servicer</i> retida | Sim     | Sim     | Sim     |            |
| Valor de créditos cedidos        | 229.258 | 298.467 | 156.486 | 684.211    |
| (-) Desconto de cessão           | 59.258  | 72.187  | 42.486  | 173.931    |
| Valor da operação                | 170.000 | 226.280 | 114.000 | 510.280    |
| (-) Fundo de reserva             | 15.386  | 19.356  | 10.540  | 45.282     |
| (-) Fundo de despesas e outros   | 4.854   | 7.255   | 2.681   | 14.790     |
| Valor líquido recebido           | 149.760 | 199.669 | 100.779 | 450.208    |



## Notas Explicativas



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

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo consolidado de passivo de cessão monta em R\$357.606, sendo R\$248.350 no circulante e R\$109.256 no não circulante. Deste saldo, R\$168.702 se encontram indexados à taxa DI + 2,5% a 3,5% a.a. e R\$188.904 ao IPCA + 9% a 10,64% a.a. Estas operações apresentam vencimento máximo até 2027 e suas respectivas despesas financeiras registradas no resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 montam R\$13.273 no consolidado.

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021:

|                        | Consolidado |           | Individual |           |
|------------------------|-------------|-----------|------------|-----------|
|                        | 2022        | 2021      | 2022       | 2021      |
| Saldo inicial          | (318.811)   | (281.267) | (166.728)  | (148.570) |
| Adições                | (269.564)   | (213.427) | (141.143)  | (110.021) |
| Recebimentos/reversões | 140.740     | 120.432   | 75.180     | 67.302    |
| Baixas                 | 116.435     | 55.451    | 58.899     | 24.561    |
| Saldo final            | (331.200)   | (318.811) | (173.792)  | (166.728) |
| Circulante             | (206.744)   | (201.152) | (108.637)  | (103.526) |
| Não circulante         | (124.456)   | (117.659) | (65.155)   | (63.202)  |
|                        | (331.200)   | (318.811) | (173.792)  | (166.728) |

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

|                                         | Consolidado |             | Individual |           |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|------------|-----------|
|                                         | 31/12/22    | 31/12/21    | 31/12/22   | 31/12/21  |
| Receita bruta de vendas a apropriar (*) | 1.552.050   | 2.033.758   | 660.313    | 1.037.638 |
| Custo a incorrer (*)                    | (1.015.903) | (1.333.534) | (417.951)  | (672.791) |

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

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

|                                      | Consolidado |           | Individual |           |
|--------------------------------------|-------------|-----------|------------|-----------|
|                                      | 31/12/22    | 31/12/21  | 31/12/22   | 31/12/21  |
| <u>Expectativa de recebimento</u>    |             |           |            |           |
| 1 ano                                | 3.296.602   | 3.343.599 | 1.548.712  | 1.758.774 |
| 2 anos                               | 1.274.509   | 1.535.310 | 588.390    | 801.714   |
| 3 anos                               | 453.183     | 508.902   | 204.439    | 245.962   |
| 4 anos                               | 240.750     | 220.619   | 101.754    | 100.799   |
| Após 4 anos                          | 297.370     | 208.335   | 98.627     | 46.054    |
|                                      | 5.562.414   | 5.816.765 | 2.541.922  | 2.953.303 |
| Receita de vendas a apropriar        | 1.552.050   | 2.033.758 | 660.313    | 1.037.638 |
| Clientes por incorporação de imóveis | 4.010.364   | 3.783.007 | 1.881.609  | 1.915.665 |
|                                      | 5.562.414   | 5.816.765 | 2.541.922  | 2.953.303 |

Nos contratos de venda com financiamento bancário, os clientes são submetidos a análise de crédito dos bancos antes da efetivação da venda. Após retorno dos valores aprovados pelos bancos com a capacidade de financiamento de cada cliente, é realizada a análise de crédito interna levando em consideração o comprometimento da renda envolvendo o montante dos valores que serão pagos diretamente ao Grupo. Caso não sejam atendidos os parâmetros estabelecidos, podem ser exigidas garantias adicionais como, por exemplo, inclusão de fiadores. Ver nota 25 (e) para o risco de crédito.

Os descontos, abatimentos e devoluções são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária e referem-se, substancialmente, a distratos de contratos de promessa de compra e venda de imóveis ainda não entregues. Os valores



**Notas Explicativas**

distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pelo Grupo. Os distratos são reconhecidos à medida de sua ocorrência.

Em 31 de dezembro de 2022, o Grupo possui recebíveis como garantia dos financiamentos à construção, no valor de R\$2.478.159 (R\$2.338.788 em 31 de dezembro de 2021).

**7. Estoques (Imóveis a comercializar)**

|                              | Consolidado      |           | Individual       |           |
|------------------------------|------------------|-----------|------------------|-----------|
|                              | 31/12/22         | 31/12/21  | 31/12/22         | 31/12/21  |
| Imóveis em construção        | <b>3.557.540</b> | 3.076.809 | <b>1.545.915</b> | 1.517.247 |
| Imóveis concluídos           | <b>106.876</b>   | 116.124   | <b>44.679</b>    | 58.871    |
| Estoques de terrenos         | <b>5.495.633</b> | 5.885.005 | <b>3.523.095</b> | 4.198.173 |
| Adiantamentos a fornecedores | <b>68.069</b>    | 88.308    | <b>40.954</b>    | 49.577    |
| Estoques de materiais        | <b>324</b>       | 628       | <b>118</b>       | 268       |
| <b>Total</b>                 | <b>9.228.442</b> | 9.166.874 | <b>5.154.761</b> | 5.824.136 |
| Circulante                   | <b>4.583.823</b> | 4.319.247 | <b>2.058.187</b> | 2.277.141 |
| Não circulante               | <b>4.644.619</b> | 4.847.627 | <b>3.096.574</b> | 3.546.995 |
|                              | <b>9.228.442</b> | 9.166.874 | <b>5.154.761</b> | 5.824.136 |

Esta rubrica inclui as unidades imobiliárias a serem vendidas, concluídas e em construção, e terrenos para futuras incorporações.

Em 31 de dezembro de 2022, do total do saldo consolidado de imóveis em construção e concluídos, R\$2.934.953 referem-se a projetos lançados e R\$729.463 referem-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R\$2.600.672 e R\$592.261 em 31 de dezembro de 2021, respectivamente).

Em 31 de dezembro de 2022, 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\$701.420 e R\$484.206 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$523.045 e R\$367.406 em 31 de dezembro de 2021, no Consolidado e Individual, respectivamente). O terreno de um empreendimento é transferido para a conta "Imóveis em construção" quando se inicia o desenvolvimento do respectivo projeto.

O Grupo possui contratos com instituições financeiras para financiamento da construção de imóveis (ver nota 12). Em 31 de dezembro de 2022, o Grupo possui imóveis em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de financiamentos à construção que montam em R\$472.850 e R\$190.572 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$276.194 e R\$112.624 em 31 de dezembro de 2021, no Consolidado e Individual, respectivamente).

As informações sobre valor da receita líquida proveniente de unidades em construção, valor dos respectivos custos incorridos e dos lucros reconhecidos até a data e os respectivos critérios adotados no seu reconhecimento contábil estão descritos na nota 22.

## Notas Explicativas



## 8. Participações em investidas

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

|                                                      | 31/12/22     |                    |              | 2022                   |                                       | 31/12/21     |                    |              | 2021                   |                                       |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------------|--------------|------------------------|---------------------------------------|--------------|--------------------|--------------|------------------------|---------------------------------------|
|                                                      | Participação | Patrimônio líquido | Investimento | Resultado do exercício | Resultado de equivalência patrimonial | Participação | Patrimônio líquido | Investimento | Resultado do exercício | Resultado de equivalência patrimonial |
| <b>Controladas em conjunto:</b>                      |              |                    |              |                        |                                       |              |                    |              |                        |                                       |
| MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.                |              |                    |              |                        |                                       |              |                    |              |                        |                                       |
| Custo                                                | 78,44%       | 8.138              | 6.383        | (46.894)               | (36.020)                              | 74,14%       | 48.929             | 36.276       | 25.278                 | 18.843                                |
| Mais valia                                           |              | -                  | 8.744        | -                      | (7.350)                               |              | -                  | 12.613       | -                      | (13.519)                              |
| Ágio                                                 |              | -                  | 21.003       | -                      | -                                     |              | -                  | 28.162       | -                      | -                                     |
| Total MRL [1]                                        |              | 8.138              | 36.130       | (46.894)               | (43.370)                              |              | 48.929             | 77.051       | 25.278                 | 5.324                                 |
| Prime Incorporações e Construções S.A.               |              |                    |              |                        |                                       |              |                    |              |                        |                                       |
| Custo                                                | 68,67%       | 65.776             | 45.168       | 30.897                 | 20.952                                | 58,91%       | 40.389             | 23.793       | 48.955                 | 29.044                                |
| Mais valia                                           |              | -                  | 826          | -                      | (2.597)                               |              | -                  | -            | -                      | -                                     |
| Ágio                                                 |              | -                  | 17.174       | -                      | -                                     |              | -                  | -            | -                      | -                                     |
| Total Prime [2]                                      |              | 65.776             | 63.168       | 30.897                 | 18.355                                |              | 40.389             | 23.793       | 48.955                 | 29.044                                |
| Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.                | 65,00%       | 6.295              | 4.092        | (740)                  | (481)                                 | 65,00%       | 9.049              | 5.882        | 6.280                  | 4.082                                 |
| Parque Castelo de Andorra SPE Ltda.                  | 50,00%       | 14.768             | 7.384        | 8.138                  | 4.069                                 | 50,00%       | 6.496              | 3.248        | 3.554                  | 1.777                                 |
| SPes e outras (38)                                   |              | 86.729             | 43.849       | (19.407)               | (9.086)                               |              | 104.719            | 43.963       | 7.862                  | 7.366                                 |
| SCPs (34)                                            |              | 6.601              | 3.713        | (10.456)               | (6.741)                               |              | 7.175              | 4.293        | (8.734)                | (5.002)                               |
| Juros capitalizados                                  |              | -                  | -            | -                      | (3.358)                               |              | -                  | 3.358        | -                      | (1.308)                               |
| Total das controladas em conjunto                    |              | 188.307            | 158.336      | (38.462)               | (40.612)                              |              | 216.757            | 161.588      | 83.195                 | 41.283                                |
| Eliminação de participações indiretas                |              | -                  | (388.226)    | -                      | (69.228)                              |              | -                  | (346.161)    | -                      | (93.632)                              |
| Total das controladas em conjunto                    |              | 188.307            | (229.890)    | (38.462)               | (109.840)                             |              | 216.757            | (184.573)    | 83.195                 | (52.349)                              |
| Investimentos - Consolidado                          |              |                    | 191.366      |                        |                                       |              |                    | 190.530      |                        |                                       |
| Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado   |              |                    | (421.256)    |                        |                                       |              |                    | (375.103)    |                        |                                       |
| Total das controladas em conjunto                    |              |                    | (229.890)    |                        |                                       |              |                    | (184.573)    |                        |                                       |
| <b>Controladas:</b>                                  |              |                    |              |                        |                                       |              |                    |              |                        |                                       |
| MRV (US) Holdings Corporation                        | 100,00%      | 1.091.116          | 1.091.116    | 226.022                | 226.022                               | 100,00%      | 870.408            | 870.408      | 366.778                | 366.778                               |
| MRV Construções Ltda.                                | 95,00%       | 31.693             | 30.108       | (47)                   | (45)                                  | 95,00%       | 31.740             | 30.153       | 425                    | 404                                   |
| Urba Desenvolvimento Urbano S.A. [3]                 | 51,20%       | 231.545            | 116.691      | (7.901)                | (4.045)                               | 51,54%       | 230.509            | 116.944      | 26.332                 | 13.572                                |
| SCP Abílio Tavora                                    | 50,00%       | 13.218             | 6.609        | (5.331)                | (2.666)                               | 50,00%       | 29.775             | 14.888       | 13.208                 | 6.604                                 |
| SCP Colégio Amarela                                  | 50,00%       | 9.965              | 4.983        | (7.265)                | (3.633)                               | 50,00%       | 25.915             | 12.958       | 13.945                 | 6.973                                 |
| SCP MRV MRL Cabuçu Vida Boa                          | 50,00%       | 10.326             | 5.163        | (4.581)                | (2.291)                               | 50,00%       | 21.199             | 10.600       | 16.485                 | 8.243                                 |
| SCP MRV MRL Galpão CCP 2                             | 50,00%       | 15.792             | 7.896        | 12.610                 | 6.305                                 | 50,00%       | 18.400             | 9.200        | 7.526                  | 3.763                                 |
| SCP MRV MRL Reserva Vila Jardim                      | 50,00%       | 28.545             | 14.273       | 19.514                 | 9.757                                 | 50,00%       | 9.338              | 4.669        | 2.360                  | 1.180                                 |
| SCP Parque das Águas 1                               | 50,00%       | 12.470             | 6.235        | (1.252)                | (626)                                 | 50,00%       | 15.114             | 7.557        | 16.861                 | 8.431                                 |
| SCP Parque das Águas 4                               | 50,00%       | 41.889             | 20.945       | 21.938                 | 10.969                                | 50,00%       | 7.042              | 3.521        | (193)                  | (97)                                  |
| SCPs (234)                                           |              | 682.003            | 389.267      | 18.000                 | 3.151                                 |              | 707.410            | 404.976      | 95.327                 | 45.994                                |
| MRV MDI Nasbe Incorporações SPE Ltda.                | 100,00%      | 25.321             | 25.321       | (11.747)               | (11.747)                              | 100,00%      | 55.454             | 55.454       | 70.909                 | 70.909                                |
| Baleia LI SPE Ltda.                                  | 100,00%      | 14.463             | 14.463       | 14.616                 | 14.616                                | 100,00%      | 60                 | 60           | (179)                  | (179)                                 |
| Campo Di Napoli SPE Ltda.                            | 99,00%       | 945                | 936          | (5.925)                | (5.866)                               | 99,00%       | 6.872              | 6.803        | 13.712                 | 13.575                                |
| Casasmias Santa Iria SPE Ltda.                       | 60,00%       | 27.150             | 16.290       | 13.880                 | 8.328                                 | 60,00%       | 26.474             | 15.884       | 9.841                  | 5.905                                 |
| Jardim Di Stuttgart SPE Ltda.                        | 100,00%      | 1.735              | 1.735        | (9.351)                | (9.351)                               | 100,00%      | 11.906             | 11.906       | 8.100                  | 8.100                                 |
| MD RN MRV Novas Nações SPE Ltda.                     | 100,00%      | 14.992             | 14.992       | 10.695                 | 10.695                                | 100,00%      | 9.393              | 9.393        | 4.295                  | 4.295                                 |
| MRV & MRL Paraná Incorporações SPE Ltda.             | 99,00%       | 35.125             | 34.774       | 19.098                 | 18.907                                | 99,00%       | 19.500             | 19.305       | 15.059                 | 14.908                                |
| MRV Lincoln Veloso Top Life Acapulco SPE Ltda.       | 100,00%      | 9.954              | 9.954        | 3.482                  | 3.482                                 | 73,17%       | 6.518              | 4.769        | 8.308                  | 6.079                                 |
| MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.                    | 100,00%      | 104.616            | 104.616      | 54.381                 | 54.381                                | 100,00%      | 54.914             | 54.914       | 29.669                 | 29.669                                |
| MRV MD Vila das Amoreiras SPE Ltda.                  | 100,00%      | 4.617              | 4.617        | (2.570)                | (2.570)                               | 100,00%      | 14.170             | 14.170       | 9.781                  | 9.781                                 |
| MRV MDI Bahia Incorporações SPE Ltda.                | 100,00%      | 50.207             | 50.207       | 66.787                 | 66.787                                | 100,00%      | 27.745             | 27.745       | 12.887                 | 12.887                                |
| MRV MDI ES Residencial Venice SPE Ltda.              | 100,00%      | 3.135              | 3.135        | (2.781)                | (2.781)                               | 100,00%      | 7.231              | 7.231        | 6.328                  | 6.328                                 |
| MRV MDI Reserva Ouro Branco II SPE Ltda.             | 100,00%      | 33.252             | 33.252       | 7.453                  | 7.453                                 | 100,00%      | 27.269             | 27.269       | 5.923                  | 5.923                                 |
| MRV MRL Baía Da Babilonga SPE Ltda.                  | 100,00%      | 62.022             | 62.022       | 28.599                 | 28.599                                | 100,00%      | 46.508             | 46.508       | 17.749                 | 17.749                                |
| MRV MRL IV Incorporações SPE Ltda.                   | 99,00%       | 3.830              | 3.792        | (3.046)                | (3.016)                               | 99,00%       | 9.980              | 9.880        | 8.845                  | 8.757                                 |
| MRV MRL LVIII Incorporações SPE Ltda.                | 99,00%       | 1.670              | 1.653        | (2.457)                | (2.432)                               | 99,00%       | 3.807              | 3.769        | 6.684                  | 6.617                                 |
| MRV MRL LXIII SPE Ltda.                              | 99,00%       | 1.364              | 1.350        | (6.415)                | (6.351)                               | 99,00%       | 8.089              | 8.008        | 6.223                  | 6.161                                 |
| MRV MRL LXXXIX Incorporações SPE Ltda.               | 99,00%       | 2.946              | 2.917        | (2.593)                | (2.567)                               | 99,00%       | 16.985             | 16.815       | 16.549                 | 16.384                                |
| MRV MRL Plural 2 Incorporações SPE Ltda.             | 100,00%      | 7.057              | 7.057        | 6.675                  | 6.675                                 | 100,00%      | 152                | 152          | (157)                  | (157)                                 |
| MRV MRL RJ e Grande Rio SPE Ltda.                    | 50,00%       | 57.140             | 28.570       | 37.292                 | 18.646                                | 50,00%       | 17.915             | 8.958        | 2.324                  | 1.162                                 |
| MRV MRL RJ SG5 SPE Ltda.                             | 50,00%       | 7.895              | 3.948        | (5.031)                | (2.516)                               | 50,00%       | 20.293             | 10.147       | 14.269                 | 7.135                                 |
| MRV Prime Incorporações Mato Grosso do Sul SPE Ltda. | 50,00%       | 24.561             | 12.281       | 16.259                 | 8.130                                 | 50,00%       | 17.396             | 8.698        | 12.920                 | 6.460                                 |
| MRV Prime LX Incorporações SPE Ltda.                 | 99,00%       | (337)              | (334)        | (6.836)                | (6.768)                               | 99,00%       | 8.617              | 8.531        | 6.956                  | 6.886                                 |
| MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.               | 99,00%       | 113.782            | 112.644      | 86.694                 | 85.827                                | 99,00%       | 57.689             | 57.112       | 40.094                 | 39.693                                |
| MRV Prime LXIV SPE Ltda.                             | 99,00%       | 14.040             | 13.900       | 12.711                 | 12.584                                | 99,00%       | 1.339              | 1.326        | (117)                  | (116)                                 |
| MRV Prime Projeto MT U SPE Ltda.                     | 50,00%       | 5.040              | 2.520        | 618                    | 309                                   | 50,00%       | 9.341              | 4.671        | 14.211                 | 7.106                                 |
| MRV Prime Projeto MT G2 SPE Ltda.                    | 50,00%       | 12.212             | 6.106        | 13.586                 | 6.793                                 | 50,00%       | 227                | 114          | 186                    | 93                                    |
| MRV Prime Projeto MT J2 Incorporações SPE Ltda.      | 50,00%       | 8.070              | 4.035        | 15.552                 | 7.776                                 | 50,00%       | 2.107              | 1.054        | 1.172                  | 586                                   |
| MRV Prime Projeto MT P Incorporações SPE Ltda.       | 40,00%       | 5.264              | 2.106        | (104)                  | (42)                                  | 40,00%       | 7.421              | 2.968        | 19.621                 | 7.848                                 |
| MRV XC Incorporações SPE Ltda.                       | 100,00%      | 83.910             | 83.910       | 55.221                 | 55.221                                | 100,00%      | 11.968             | 11.968       | 5.501                  | 5.501                                 |
| Parque Lagoa dos Diamantes Incorporações SPE Ltda.   | 89,43%       | 13.742             | 12.289       | 8.737                  | 7.813                                 | 89,43%       | 13.381             | 11.967       | 6.401                  | 5.724                                 |
| Reserva Real SPE Ltda.                               | 100,00%      | 16.301             | 16.301       | 966                    | 966                                   | 100,00%      | 22.316             | 22.316       | 7.553                  | 7.553                                 |
| Roc 1 SPE Ltda.                                      | 65,00%       | 17.151             | 11.148       | 3.374                  | 2.193                                 | 65,00%       | 20.551             | 13.358       | 15.419                 | 10.022                                |
| Vila Velha SPE Ltda.                                 | 100,00%      | 12.785             | 12.785       | 1.543                  | 1.543                                 | 100,00%      | 20.122             | 20.122       | 9.215                  | 9.215                                 |
| SPes e outras (473)                                  |              | 594.849            | 415.412      | 26.002                 | (6.335)                               |              | 550.233            | 371.711      | 62.911                 | 37.593                                |
| Juros capitalizados                                  |              | -                  | 174.692      | -                      | (30.048)                              |              | -                  | 134.134      | -                      | (37.357)                              |
| Total das controladas                                |              | 3.559.368          | 2.998.682    | 717.072                | 578.232                               |              | 3.100.793          | 2.515.064    | 1.028.216              | 820.640                               |
| Total das controladas e controladas em conjunto      |              | 3.747.675          | 3.157.018    | 678.610                | 537.620                               |              | 3.317.550          | 2.676.652    | 1.111.411              | 861.923                               |
| Investimentos - Individual                           |              |                    | 3.389.372    |                        |                                       |              |                    | 2.865.321    |                        |                                       |
| Passivo a descoberto - Investimentos - Individual    |              |                    | (232.354)    |                        |                                       |              |                    | (188.669)    |                        |                                       |
| Total das controladas e controladas em conjunto      |              |                    | 3.157.018    |                        |                                       |              |                    | 2.676.652    |                        |                                       |

## Notas Explicativas



- [1] Em fevereiro de 2021, a Companhia adquiriu participação societária adicional nesta controlada em conjunto atingindo 73,56% pelo valor de R\$62.868 representando 70.796.496 ações, sem configurar obtenção de controle. Os ativos líquidos da MRL foram avaliados a valor justo, desta forma, a transação gerou mais-valia de R\$26.132 e ágio adicional ao anteriormente registrado de R\$24.925. Da contraprestação transferida R\$21.171 (R\$18.813 líquidos de AVP), registrados na rubrica “contas a pagar por aquisição de investimento”, R\$7.057 foram pagos em maio de 2022 e R\$14.114 serão pagos em maio de 2024, podendo a sua liquidação ser menor, uma vez que dependem da performance financeira da MRL. Adicionalmente, na mesma data assinou acordo de compra de ações a termo por R\$36.557 (R\$32.574 líquidos de AVP) representando 44.778.181 ações, registrados na rubrica “outras contas a pagar” e sua contrapartida em “outros ativos não circulantes”, sendo R\$3.206 pagos em maio de 2022, representando 7.221.082 ações e R\$20.526 e R\$12.825 a serem pagos em maio de 2023 e 2024, respectivamente, podendo a sua liquidação ser menor, uma vez que dependem da performance financeira da MRL. Em virtude de tais pagamentos, a Companhia alcançou participação de 78,44%. Esta transação gerou mais-valia de R\$2.690 e estorno do ágio anteriormente registrado de R\$7.334, devido à sua liquidação ter sido menor que o esperado, em função da performance financeira da MRL. O ágio será testado por *impairment* conforme requerido pelo CPC 01/IAS 36.
- [2] Em dezembro de 2021, a Companhia assinou acordo de compra de ações a termo para aquisição da totalidade de participação nas quotas da Prime Incorporações e Construções S.A., em 04 entregas anuais de 2022 a 2025, sendo a primeira entrega em 30 de abril de 2022. Nesta primeira entrega de 1.535.620 ações equivalentes a 10,79% da participação, a Companhia desembolsou R\$36.021 atingindo participação de 68,67%, sem configurar obtenção de controle. Adicionalmente, no contexto deste acordo, pelo restante da participação adquirida representada por 4.882.660 ações, a Companhia registrou R\$44.741 (R\$35.363 líquidos de AVP) na rubrica “outras contas a pagar” e sua contrapartida em “outros ativos não circulantes”, sendo R\$14.414, R\$14.441 e R\$15.886 a serem pagos em maio de 2023, 2024 e 2025, respectivamente, podendo a sua liquidação ser menor, uma vez que dependem da performance financeira da Prime. Os ativos líquidos da Prime foram avaliados a valor justo, desta forma, a transação gerou mais-valia de R\$3.423, ágio de R\$17.174 e outros ativos de R\$10.774. Da contraprestação transferida de R\$36.021, R\$34.256 foram pagos à vista e R\$1.765 serão pagos ao final da transação e estão registrados na rubrica “contas a pagar por aquisição de investimento”. O ágio será testado por *impairment* conforme requerido pelo CPC 01/IAS 36.
- [3] Em 31 de dezembro de 2022, foi eliminado resultado não realizado de R\$1.860 (R\$1.860 em 31 de dezembro de 2021) decorrentes de operações de venda de lotes.

Algumas controladas têm restrições de transferir caixa à Companhia, em função da opção das mesmas pela segregação patrimonial denominada de “Patrimônio de afetação” que estabelece a permanência de valores em caixa que assegurem a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes. Em 31 de dezembro de 2022, os valores restritos para distribuição montam em R\$122.175 (R\$79.458 em 31 de dezembro de 2021).

## Notas Explicativas



b) Segue abaixo movimentação dos investimentos:

|                                                        | Saldos iniciais  | Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros) | Dividendos propostos | Resultado de equivalência patrimonial | Outros         | Saldos finais    |
|--------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:</b>      |                  |                                                          |                      |                                       |                |                  |
| <b>Controladas em conjunto:</b>                        |                  |                                                          |                      |                                       |                |                  |
| MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.                  |                  |                                                          |                      |                                       |                |                  |
| Custo                                                  | 36.276           | 4.452                                                    | -                    | (36.020)                              | 1.675          | <b>6.383</b>     |
| Mais valia                                             | 12.613           | -                                                        | -                    | (7.350)                               | 3.481          | <b>8.744</b>     |
| Ágio                                                   | 28.162           | -                                                        | -                    | -                                     | (7.159)        | <b>21.003</b>    |
| Total MRL                                              | 77.051           | 4.452                                                    | -                    | (43.370)                              | (2.003)        | <b>36.130</b>    |
| Prime Incorporações e Construções S.A.                 |                  |                                                          |                      |                                       |                |                  |
| Custo                                                  | 23.793           | -                                                        | (3.975)              | 20.952                                | 4.398          | <b>45.168</b>    |
| Mais valia                                             | -                | -                                                        | -                    | (2.597)                               | 3.423          | <b>826</b>       |
| Ágio                                                   | -                | -                                                        | -                    | -                                     | 17.174         | <b>17.174</b>    |
| Total Prime                                            | 23.793           | -                                                        | (3.975)              | 18.355                                | 24.995         | <b>63.168</b>    |
| Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.                  | 5.882            | (1.309)                                                  | -                    | (481)                                 | -              | <b>4.092</b>     |
| Parque Castelo de Andorra SPE Ltda.                    | 3.248            | 67                                                       | -                    | 4.069                                 | -              | <b>7.384</b>     |
| SPEs e outras (38)                                     | 43.963           | 629                                                      | -                    | (9.086)                               | 8.343          | <b>43.849</b>    |
| SCPs (34)                                              | 4.293            | 6.161                                                    | -                    | (6.741)                               | -              | <b>3.713</b>     |
| Juros capitalizados                                    | 3.358            | -                                                        | -                    | (3.358)                               | -              | -                |
| <b>Total das controladas em conjunto</b>               | <b>161.588</b>   | <b>10.000</b>                                            | <b>(3.975)</b>       | <b>(40.612)</b>                       | <b>31.335</b>  | <b>158.336</b>   |
| Eliminação de participações indiretas                  | (346.161)        | -                                                        | -                    | (69.228)                              | 27.163         | <b>(388.226)</b> |
| <b>Total das controladas em conjunto</b>               | <b>(184.573)</b> | <b>10.000</b>                                            | <b>(3.975)</b>       | <b>(109.840)</b>                      | <b>58.498</b>  | <b>(229.890)</b> |
| Investimentos - Consolidado                            | 190.530          | 10.448                                                   | (3.975)              | (103.227)                             | 97.590         | <b>191.366</b>   |
| Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado     | (375.103)        | (448)                                                    | -                    | (6.613)                               | (39.092)       | <b>(421.256)</b> |
| <b>Total das controladas em conjunto</b>               | <b>(184.573)</b> | <b>10.000</b>                                            | <b>(3.975)</b>       | <b>(109.840)</b>                      | <b>58.498</b>  | <b>(229.890)</b> |
| <b>Controladas:</b>                                    |                  |                                                          |                      |                                       |                |                  |
| MRV (US) Holdings Corporation [1]                      | 870.408          | 38.208                                                   | -                    | 226.022                               | (43.522)       | <b>1.091.116</b> |
| MRV Construções Ltda.                                  | 30.153           | -                                                        | -                    | (45)                                  | -              | <b>30.108</b>    |
| Urba Desenvolvimento Urbano S.A.                       | 116.944          | 3.223                                                    | -                    | (4.045)                               | 569            | <b>116.691</b>   |
| MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.                      | 54.914           | (4.679)                                                  | -                    | 54.381                                | -              | <b>104.616</b>   |
| MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.                 | 57.112           | (30.295)                                                 | -                    | 85.827                                | -              | <b>112.644</b>   |
| SCPs (241)                                             | 468.369          | (33.964)                                                 | -                    | 20.966                                | -              | <b>455.371</b>   |
| SPEs e outras (506)                                    | 783.030          | (94.760)                                                 | -                    | 225.174                               | -              | <b>913.444</b>   |
| Juros capitalizados                                    | 134.134          | -                                                        | -                    | (30.048)                              | 70.606         | <b>174.692</b>   |
| <b>Total das controladas</b>                           | <b>2.515.064</b> | <b>(122.267)</b>                                         | <b>-</b>             | <b>578.232</b>                        | <b>27.653</b>  | <b>2.998.682</b> |
| <b>Total das controladas e controladas em conjunto</b> | <b>2.676.652</b> | <b>(112.267)</b>                                         | <b>(3.975)</b>       | <b>537.620</b>                        | <b>58.988</b>  | <b>3.157.018</b> |
| Investimentos - Individual                             | 2.865.321        | (121.217)                                                | (3.975)              | 590.255                               | 58.988         | <b>3.389.372</b> |
| Passivo a descoberto - Investimentos - Individual      | (188.669)        | 8.950                                                    | -                    | (52.635)                              | -              | <b>(232.354)</b> |
| <b>Total das controladas e controladas em conjunto</b> | <b>2.676.652</b> | <b>(112.267)</b>                                         | <b>(3.975)</b>       | <b>537.620</b>                        | <b>58.988</b>  | <b>3.157.018</b> |
| <b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2021:</b>      |                  |                                                          |                      |                                       |                |                  |
| Investimentos - Consolidado                            | 121.002          | (40.806)                                                 | (4.451)              | (45.148)                              | 159.933        | 190.530          |
| Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado     | (287.580)        | 410                                                      | -                    | (7.201)                               | (80.732)       | (375.103)        |
| <b>Total das controladas em conjunto</b>               | <b>(166.578)</b> | <b>(40.396)</b>                                          | <b>(4.451)</b>       | <b>(52.349)</b>                       | <b>79.201</b>  | <b>(184.573)</b> |
| Investimentos - Individual                             | 2.295.412        | (478.419)                                                | (7.674)              | 908.610                               | 147.392        | 2.865.321        |
| Passivo a descoberto - Investimentos - Individual      | (163.681)        | 21.699                                                   | -                    | (46.687)                              | -              | (188.669)        |
| <b>Total das controladas e controladas em conjunto</b> | <b>2.131.731</b> | <b>(456.720)</b>                                         | <b>(7.674)</b>       | <b>861.923</b>                        | <b>147.392</b> | <b>2.676.652</b> |

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

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

|                        | 31/12/22 |         |                                   |                                 |                    |            | 31/12/21 |         |                                   |                                 |            |            |
|------------------------|----------|---------|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------|------------|----------|---------|-----------------------------------|---------------------------------|------------|------------|
|                        | MRL      | Prime   | Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda | Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda | SPEs e outras (38) | SCPs (34)  | MRL      | Prime   | Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda | Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda | SPEs (40)  | SCPs (35)  |
| Ativo circulante       | 14.640   | 11.583  | 4.718                             | 19.263                          | 46.171             | 7.027      | 58.518   | 81.027  | 4.290                             | 23.265                          | 41.632     | 10.100     |
| Ativo não circulante   | 438.335  | 417.338 | 2.895                             | 5.585                           | 185.868            | 4.472      | 405.934  | 308.685 | 5.470                             | 3.276                           | 156.431    | 4.291      |
|                        | 452.975  | 428.921 | 7.613                             | 24.848                          | 232.039            | 11.499     | 464.452  | 389.712 | 9.760                             | 26.541                          | 198.063    | 14.391     |
| Passivo circulante     | 39.305   | 69.445  | 630                               | 4.831                           | 98.916             | 3.657      | 95.244   | 62.982  | 367                               | 13.551                          | 78.576     | 1.354      |
| Passivo não circulante | 405.532  | 293.700 | 688                               | 5.249                           | 46.394             | 1.241      | 320.279  | 286.341 | 344                               | 6.494                           | 14.768     | 5.862      |
| Patrimônio líquido     | 8.138    | 65.776  | 6.295                             | 14.768                          | 86.729             | 6.601      | 48.929   | 40.389  | 9.049                             | 6.496                           | 104.719    | 7.175      |
|                        | 452.975  | 428.921 | 7.613                             | 24.848                          | 232.039            | 11.499     | 464.452  | 389.712 | 9.760                             | 26.541                          | 198.063    | 14.391     |
| Participação total %   | 78,44    | 68,67   | 65,00                             | 50,00                           | De 30 a 70         | De 32 a 95 | 74,14    | 58,91   | 65,00                             | 50,00                           | De 30 a 70 | De 32 a 95 |

## Notas Explicativas



|                                        | 2022     |          |                                   |                                 |                    |            | 2021     |          |                                   |                                 |            |            |
|----------------------------------------|----------|----------|-----------------------------------|---------------------------------|--------------------|------------|----------|----------|-----------------------------------|---------------------------------|------------|------------|
|                                        | MRL      | Prime    | Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda | Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda | SPEs e outras (38) | SCPs (34)  | MRL      | Prime    | Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda | Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda | SPEs (40)  | SCPs (35)  |
| Receita operacional líquida            | -        | -        | (547)                             | 50.514                          | 14.915             | (891)      | -        | -        | 21.505                            | 13.761                          | 76.400     | (380)      |
| Custo dos imóveis vendidos             | -        | -        | (908)                             | (38.159)                        | (18.140)           | (5.057)    | -        | -        | (13.909)                          | (8.736)                         | (58.705)   | (3.664)    |
| Receitas (despesas) operacionais       | (14.520) | (14.999) | (371)                             | (3.033)                         | (16.713)           | (5.098)    | (14.287) | (13.374) | (1.363)                           | (1.200)                         | (10.526)   | (5.764)    |
| Resultado de equivalência patrimonial  | 11.368   | 79.529   | -                                 | -                               | -                  | -          | 62.236   | 78.010   | -                                 | -                               | -          | -          |
| Resultado financeiro                   | (43.742) | (33.633) | 1.100                             | (177)                           | 767                | 558        | (22.671) | (15.681) | 466                               | 2                               | 2.772      | 1.089      |
| Imposto de renda e contribuição social | -        | -        | (14)                              | (1.007)                         | (236)              | 32         | -        | -        | (419)                             | (273)                           | (2.079)    | (15)       |
| Resultado do exercício                 | (46.894) | 30.897   | (740)                             | 8.138                           | (19.407)           | (10.456)   | 25.278   | 48.955   | 6.280                             | 3.554                           | 7.862      | (8.734)    |
| Participação total %                   | 78,44    | 68,67    | 65,00                             | 50,00                           | De 30 a 70         | De 32 a 95 | 74,14    | 58,91    | 65,00                             | 50,00                           | De 30 a 70 | De 32 a 95 |

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

Os percentuais dos ativos referentes aos empreendimentos do Grupo com segregação patrimonial de incorporação imobiliária, em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, são como segue:

|                                                                    | Consolidado |         |            |         |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|---------|------------|---------|
|                                                                    | 31/12/22    |         | 31/12/21   |         |
| Empreendimentos conforme Lei nº 10.931/04 (Patrimônio de afetação) | 8.162.218   | 36,11%  | 7.538.791  | 37,27%  |
| Sociedades em Conta de Participação (SCPs)                         | 382.063     | 1,69%   | 460.180    | 2,28%   |
| Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)                        | 1.367.774   | 6,05%   | 736.407    | 3,64%   |
| Outras sociedades                                                  | 6.821.107   | 30,18%  | 4.589.128  | 22,69%  |
| Empreendimentos com segregação                                     | 16.733.162  | 74,03%  | 13.324.506 | 65,88%  |
| Saldos sem segregação                                              | 5.868.167   | 25,97%  | 6.900.453  | 34,12%  |
| Total do Consolidado                                               | 22.601.329  | 100,00% | 20.224.959 | 100,00% |

## 9. Propriedade para investimento

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

| Descrição               | Custo líquido 31/12/22 | Valor justo com mensuração de nível | Valor justo 31/12/22 | Custo líquido 31/12/21 |
|-------------------------|------------------------|-------------------------------------|----------------------|------------------------|
| Obras em andamento      | 2.731.450              | 3                                   | 3.521.097            | 1.471.589              |
| Estoque de terrenos     | 896.907                | 3                                   | 1.020.603            | 552.866                |
| Direito de uso          | 104.271                |                                     | 104.271              | -                      |
| Subtotal Resia          | 3.732.628              |                                     | 4.645.971            | 2.024.455              |
| Obras em andamento      | 178.583                | 3                                   | 286.198              | 12.688                 |
| Estoque de terrenos     | 53.558                 |                                     | 53.558               | -                      |
| Subtotal Controladas    | 3.964.769              |                                     | 4.985.727            | 2.037.143              |
| Obras em andamento      | 3.505                  | 3                                   | 3.505                | 137.238                |
| Estoque de terrenos     | 127.889                |                                     | 127.889              | 144.699                |
| Subtotal Individual [1] | 131.394                |                                     | 131.394              | 281.937                |
| Obras em andamento      | 2.913.538              |                                     | 3.810.800            | 1.621.515              |
| Estoque de terrenos     | 1.078.354              |                                     | 1.202.050            | 697.565                |
| Direito de uso          | 104.271                |                                     | 104.271              | -                      |
| Total Consolidado [1]   | 4.096.163              |                                     | 5.117.121            | 2.319.080              |

[1] Mantidos ao custo, conforme mencionado na política de propriedades para investimento descrita na nota 2.2 (c).

## Notas Explicativas



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

#### Terrenos

Majoritariamente mantidos ao custo por se tratar de aquisições recentes.

#### Projetos em construção

*Resia*: Calculado mediante a técnica de fluxos de caixa descontado, considerando taxas de vacância estimadas de 5,00% e taxa de desconto e de capitalização entre 5,00% e 6,05% a.a.

*Luggo*: Calculado mediante a técnica de abordagem de mercado, com base no 'Acordo de Investimentos' assinado com a Brookfield Asset Management para compra destes empreendimentos.

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

A movimentação do saldo de propriedades para investimento para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é como segue:

|                                                                | Consolidado |             | Individual |          |
|----------------------------------------------------------------|-------------|-------------|------------|----------|
|                                                                | 2022        | 2021        | 2022       | 2021     |
| Saldo inicial                                                  | 2.319.080   | 1.797.960   | 281.937    | 173.075  |
| Adições                                                        | 2.986.609   | 1.818.597   | 35.767     | 125.782  |
| Transferências de estoque para PPI                             | 75.848      | 56.524      | 56.114     | 62.983   |
| Transferências para controladas                                | -           | -           | (129.915)  | -        |
| Transferências para ativos não circulantes mantidos para venda | (464.670)   | (1.388.968) | -          | -        |
| Juros capitalizados (nota 12 (d))                              | 67.895      | 24.604      | -          | -        |
| Baixa por venda de ativo (*)                                   | (767.415)   | (105.694)   | (112.509)  | (79.903) |
| Depreciação                                                    | -           | (12.696)    | -          | -        |
| Ajuste de conversão de moeda                                   | (121.184)   | 128.753     | -          | -        |
| Saldo final                                                    | 4.096.163   | 2.319.080   | 131.394    | 281.937  |

(\*) Em 2022, o Consolidado refere-se à venda dos empreendimentos Village at Tradition e Harbor Grove da controlada Resia e Florença Garden e Solar dos Campos da Luggo (ver nota 1) e o Individual refere-se às vendas da Luggo mencionadas anteriormente.

#### Ativos não circulantes mantidos para venda

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

|                                                      | Consolidado |             |
|------------------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                      | 2022        | 2021        |
| Saldo inicial                                        | 174.134     | -           |
| Adições                                              | 558         | 63.894      |
| Transferências de propriedades para investimento (*) | 464.670     | 1.388.968   |
| Baixa por venda de ativo (**)                        | (634.394)   | (1.284.500) |
| Ajuste de conversão de moeda                         | (4.968)     | 5.772       |
| Saldo final                                          | -           | 174.134     |

(\*) 2022 refere-se à transferência do empreendimento Oak Enclave e 2021 refere-se à transferência dos empreendimentos Lake Osborne, Mangonia Lake, Banyan Ridge, Tamiami Landings, Pine Groves, Princeton Groves e Lake Worth, todos da controlada Resia.

(\*\*) 2022 refere-se à baixa pela venda dos empreendimentos Coral Reef e Oak Enclave da controlada Resia (ver nota 1). 2021 refere-se à baixa pela venda dos empreendimentos Lake Osborne, Mangonia Lake, Banyan Ridge, Tamiami Landings, Pine Groves, Princeton Groves e Lake Worth da controlada Resia.

## Notas Explicativas



## 10. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é como segue:

| Consolidado                                                     | Taxas médias anuais de depreciação | Saldo inicial | Adição  | Baixa     | Transfe-rência | Ajustes de conversão de moeda | Saldo final |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------|---------|-----------|----------------|-------------------------------|-------------|
| <b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:</b>               |                                    |               |         |           |                |                               |             |
| <b>Custo:</b>                                                   |                                    |               |         |           |                |                               |             |
| Direito de uso                                                  |                                    | 130.986       | 21.325  | -         | -              | (107)                         | 152.204     |
| Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros |                                    | 55.124        | 1.282   | (3.828)   | 2.232          | (216)                         | 54.594      |
| Aeronaves e veículos em uso                                     |                                    | 24.856        | 49.184  | (23.863)  | -              | (80)                          | 50.097      |
| Máquinas e equipamentos                                         |                                    | 566.800       | 241.092 | (18.973)  | 168            | (4.157)                       | 784.930     |
| Móveis e utensílios                                             |                                    | 5.272         | 313     | (605)     | -              | (167)                         | 4.813       |
| Equipamentos e instalações de informática                       |                                    | 9.750         | 668     | (1.993)   | 6              | (162)                         | 8.269       |
| Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos                 |                                    | 118.450       | 12.231  | (70.825)  | 11.188         | -                             | 71.044      |
| Adiantamentos                                                   |                                    | 2.832         | -       | (2.832)   | -              | -                             | -           |
| Obras em andamento                                              |                                    | 16.627        | 15.591  | (431)     | (13.594)       | -                             | 18.193      |
| Total Custo                                                     |                                    | 930.697       | 341.686 | (123.350) | -              | (4.889)                       | 1.144.144   |
| <b>Depreciação acumulada:</b>                                   |                                    |               |         |           |                |                               |             |
| Direito de uso                                                  | Diversos                           | 37.414        | 16.489  | (2.469)   | -              | (198)                         | 51.236      |
| Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros | 13,36%                             | 31.550        | 6.888   | (2.321)   | (115)          | (81)                          | 35.921      |
| Aeronaves e veículos em uso                                     | 10,02%                             | 8.312         | 2.563   | (7.590)   | -              | (62)                          | 3.223       |
| Máquinas e equipamentos                                         | 11,65%                             | 150.885       | 92.765  | (7.792)   | 109            | (702)                         | 235.265     |
| Móveis e utensílios                                             | 10,00%                             | 3.631         | 271     | (509)     | -              | (70)                          | 3.323       |
| Equipamentos e instalações de informática                       | 20,00%                             | 6.727         | 1.058   | (1.919)   | 6              | (120)                         | 5.752       |
| Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos                 | 25,19%                             | 77.735        | 19.875  | (66.576)  | -              | -                             | 31.034      |
| Total da depreciação acumulada                                  |                                    | 316.254       | 139.909 | (89.176)  | -              | (1.233)                       | 365.754     |
| Total do imobilizado líquido                                    |                                    | 614.443       | 201.777 | (34.174)  | -              | (3.656)                       | 778.390     |
| <b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2021:</b>               |                                    |               |         |           |                |                               |             |
| Total do imobilizado líquido                                    |                                    | 564.393       | 63.722  | (17.395)  | -              | 3.723                         | 614.443     |

| Individual                                                      | Taxas médias anuais de depreciação | Saldo inicial | Adição  | Baixa    | Transfe-rência | Saldo final |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------|---------|----------|----------------|-------------|
| <b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:</b>               |                                    |               |         |          |                |             |
| <b>Custo:</b>                                                   |                                    |               |         |          |                |             |
| Direito de uso                                                  |                                    | 124.724       | 8.797   | -        | -              | 133.521     |
| Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros |                                    | 42.507        | 747     | (999)    | 2.314          | 44.569      |
| Aeronaves e veículos em uso                                     |                                    | 23.626        | 49.184  | (23.863) | -              | 48.947      |
| Máquinas e equipamentos                                         |                                    | 486.421       | 173.689 | (18.463) | (1.439)        | 640.208     |
| Móveis e utensílios                                             |                                    | 2.730         | -       | (91)     | -              | 2.639       |
| Equipamentos e instalações de informática                       |                                    | 6.772         | -       | (1.225)  | 6              | 5.553       |
| Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos                 |                                    | 66.787        | 4.706   | (38.208) | 7.290          | 40.575      |
| Adiantamentos                                                   |                                    | 2.832         | -       | (2.832)  | -              | -           |
| Obras em andamento                                              |                                    | 12.820        | 8.116   | (300)    | (9.857)        | 10.779      |
| Total Custo                                                     |                                    | 769.219       | 245.239 | (85.981) | (1.686)        | 926.791     |
| <b>Depreciação acumulada:</b>                                   |                                    |               |         |          |                |             |
| Direito de uso                                                  | Diversos                           | 34.292        | 16.314  | -        | -              | 50.606      |
| Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros | 13,36%                             | 26.400        | 4.983   | (733)    | 108            | 30.758      |
| Aeronaves e veículos em uso                                     | 10,02%                             | 7.340         | 2.455   | (7.590)  | -              | 2.205       |
| Máquinas e equipamentos                                         | 11,65%                             | 136.430       | 79.652  | (7.525)  | (875)          | 207.682     |
| Móveis e utensílios                                             | 10,00%                             | 2.558         | 15      | (88)     | -              | 2.485       |
| Equipamentos e instalações de informática                       | 20,00%                             | 4.885         | 476     | (1.152)  | 6              | 4.215       |
| Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos                 | 25,19%                             | 43.013        | 10.618  | (35.940) | (118)          | 17.573      |
| Total da depreciação acumulada                                  |                                    | 254.918       | 114.513 | (53.028) | (879)          | 315.524     |
| Total do imobilizado líquido                                    |                                    | 514.301       | 130.726 | (32.953) | (807)          | 611.267     |
| <b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2021:</b>               |                                    |               |         |          |                |             |
| Total do imobilizado líquido                                    |                                    | 494.158       | 30.107  | (8.543)  | (1.421)        | 514.301     |

Conforme descrito na nota 2.2 (h), o Grupo revisa a vida útil estimada dos bens do ativo imobilizado anualmente no final de cada exercício. Os valores do item “formas de alumínio” totalizados no grupo de “máquinas e equipamentos”, no valor de R\$404.678 no Consolidado e R\$403.677 no Individual, líquidos de depreciação, têm seu método de depreciação



## Notas Explicativas



baseado na utilização, que em média são 500 utilizações, desta forma, não foram considerados no cálculo da taxa média de depreciação do referido grupo.

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo residual dos bens oferecidos como garantia monta em R\$797 no Consolidado e Individual (R\$16.372 em 31 de dezembro de 2021).

## 11. Intangível

A movimentação do intangível para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é como segue:

| Consolidado                                       | Saldo inicial | Adição | Baixa   | Trans-ferência | Ajustes de conversão de moeda | Saldo final    |
|---------------------------------------------------|---------------|--------|---------|----------------|-------------------------------|----------------|
| <b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:</b> |               |        |         |                |                               |                |
| <u>Custo:</u>                                     |               |        |         |                |                               |                |
| Software desenvolvido internamente                | 239.596       | 6.316  | (2.960) | 46.633         | (638)                         | <b>288.947</b> |
| Licença de uso de software                        | 56.144        | -      | (9)     | -              | -                             | <b>56.135</b>  |
| Intangível em desenvolvimento                     | 47.269        | 37.294 | -       | (46.633)       | -                             | <b>37.930</b>  |
| Marcas e patentes                                 | 24.000        | -      | -       | -              | -                             | <b>24.000</b>  |
| Total Custo                                       | 367.009       | 43.610 | (2.969) | -              | (638)                         | <b>407.012</b> |
| <u>Amortização acumulada:</u>                     |               |        |         |                |                               |                |
| Software desenvolvido internamente                | 134.711       | 35.817 | (67)    | -              | (131)                         | <b>170.330</b> |
| Licença de uso de software                        | 54.954        | 655    | (9)     | -              | -                             | <b>55.600</b>  |
| Total amortização acumulada                       | 189.665       | 36.472 | (76)    | -              | (131)                         | <b>225.930</b> |
| Total Intangível                                  | 177.344       | 7.138  | (2.893) | -              | (507)                         | <b>181.082</b> |
| <b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2021:</b> |               |        |         |                |                               |                |
| Total Intangível                                  | 164.431       | 17.959 | (5.789) | -              | 743                           | <b>177.344</b> |

| Individual                                        | Saldo inicial | Adição | Baixa | Trans-ferência | Saldo final    |
|---------------------------------------------------|---------------|--------|-------|----------------|----------------|
| <b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:</b> |               |        |       |                |                |
| <u>Custo:</u>                                     |               |        |       |                |                |
| Software desenvolvido internamente                | 226.715       | 4.183  | -     | 46.633         | <b>277.531</b> |
| Licença de uso de software                        | 56.140        | -      | (9)   | -              | <b>56.131</b>  |
| Intangível em desenvolvimento                     | 46.632        | 36.008 | -     | (46.633)       | <b>36.007</b>  |
| Marcas e patentes                                 | 24.000        | -      | -     | -              | <b>24.000</b>  |
| Total Custo                                       | 353.487       | 40.191 | (9)   | -              | <b>393.669</b> |
| <u>Amortização acumulada:</u>                     |               |        |       |                |                |
| Software desenvolvido internamente                | 131.302       | 33.766 | -     | -              | <b>165.068</b> |
| Licença de uso de software                        | 54.949        | 655    | (9)   | -              | <b>55.595</b>  |
| Total amortização acumulada                       | 186.251       | 34.421 | (9)   | -              | <b>220.663</b> |
| Total Intangível                                  | 167.236       | 5.770  | -     | -              | <b>173.006</b> |
| <b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2021:</b> |               |        |       |                |                |
| Total Intangível                                  | 148.771       | 18.465 | -     | -              | <b>167.236</b> |

O valor classificado em “marcas e patentes” é representado pela aquisição do direito de uso e propriedade da marca “MRV Engenharia”, cujo valor contratual está suportado em estudos econômicos. Por ser um ativo intangível de vida útil não definida, não é prevista sua amortização. Esta avaliação está fundamentada na imprevisibilidade do período durante o qual este ativo gerará benefícios econômicos para o Grupo.

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

As despesas com amortização do intangível são alocadas à rubrica de “Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados”, “Despesas comerciais” e “Despesas gerais e administrativas”, na demonstração do resultado do exercício, conforme a natureza e alocação de cada item do intangível. Não há ativos intangíveis oferecidos como garantias a passivos.



## Notas Explicativas



## 12. Empréstimos, financiamentos e debêntures

(a) Empréstimos, financiamentos e debêntures

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é como segue:

| Modalidade                                              | Moeda | Vencimento do principal | Taxa efetiva a.a.     | 31/12/22         |                  |                  | 31/12/21         |
|---------------------------------------------------------|-------|-------------------------|-----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                         |       |                         |                       | Circulante       | Não circulante   | Total            | Total            |
| <b>Individual:</b>                                      |       |                         |                       |                  |                  |                  |                  |
| Debênture - 9ª emissão - 2ª série                       | R\$   | 02/20 a 02/22           | DI + 2,57%            | -                | -                | -                | 102.830          |
| Debênture - 9ª emissão - 3ª série (*)                   | R\$   | 02/22                   | IPCA + 8,52%          | -                | -                | -                | 104.841          |
| Debênture - 11ª emissão - 2ª série                      | R\$   | 09/21 e 09/22           | DI + 1,56%            | -                | -                | -                | 109.863          |
| Debênture - 11ª emissão - 3ª série (*)                  | R\$   | 09/23 e 09/24           | IPCA + 6,47%          | 82.335           | 79.447           | 161.782          | 155.421          |
| Debênture - 12ª emissão - 1ª série                      | R\$   | 07/23                   | DI + 1,52%            | 320.172          | -                | 320.172          | 309.902          |
| Debênture - 12ª emissão - 2ª série                      | R\$   | 07/24 e 07/25           | DI + 1,79%            | 3.768            | 51.300           | 55.068           | 53.302           |
| Debênture - 12ª emissão - 3ª série                      | R\$   | 07/23                   | DI + 1,62%            | 117.031          | -                | 117.031          | 113.278          |
| Debênture - 12ª emissão - 4ª série                      | R\$   | 07/23                   | DI + 1,62%            | 89.085           | -                | 89.085           | 86.228           |
| Debênture - 13ª emissão (CRI)                           | R\$   | 03/24 a 09/24           | DI + 0,83%            | 735              | 121.283          | 122.018          | 301.358          |
| Debênture - 14ª emissão (CRI)                           | R\$   | 05/24                   | 100,4% DI + 0,28%     | 4.432            | 359.999          | 364.431          | 362.886          |
| Debênture - 15ª emissão                                 | R\$   | 11/22 a 11/25           | DI + 1,19%            | 78.113           | 150.000          | 228.113          | 302.885          |
| Debênture - 16ª emissão                                 | R\$   | 04/23 a 04/25           | DI + 1,69%            | 36.851           | 66.667           | 103.518          | 102.190          |
| Debênture - 17ª emissão                                 | R\$   | 04/21 a 04/23           | DI + 3,68%            | 11.442           | -                | 11.442           | 34.006           |
| Debênture - 18ª emissão                                 | R\$   | 08/25                   | DI + 2,54%            | 27.196           | 500.000          | 527.196          | 516.256          |
| Debênture - 19ª emissão (CRI) (*)                       | R\$   | 04/29 a 04/31           | IPCA + 5,87%          | 5.003            | 450.839          | 455.842          | 423.786          |
| Debênture - 21ª emissão (CRI) (*)                       | R\$   | 02/28 e 02/29           | IPCA + 6,92%          | 18.214           | 724.172          | 742.386          | -                |
| Debênture - 22ª emissão - 1ª série (CRI) (*)            | R\$   | 09/28 a 09/30           | IPCA + 7,09%          | 6.658            | 344.821          | 351.479          | -                |
| Debênture - 22ª emissão - 2ª série (CRI) (*)            | R\$   | 09/30 a 09/32           | IPCA + 7,25%          | 4.015            | 199.596          | 203.611          | -                |
| (-) Custo de captação                                   |       |                         |                       | (9.298)          | (35.456)         | (44.754)         | (24.714)         |
| <b>Total de debêntures e CRI - Individual</b>           |       |                         |                       | <b>795.752</b>   | <b>3.012.668</b> | <b>3.808.420</b> | <b>3.054.318</b> |
|                                                         |       |                         |                       |                  |                  |                  |                  |
| Financiamento à construção                              | R\$   | 11/21 a 07/27           | TR + 8,38%            | 21.334           | 138.667          | 160.001          | 119.138          |
| Financiamento à construção                              | R\$   | 03/23 a 01/27           | DI + 2,23%            | 58.629           | 96.849           | 155.478          | 160.908          |
| Financiamento à construção                              | R\$   | 10/23 a 07/27           | Poupança + 4,61%      | 2.323            | 115.900          | 118.223          | 30.565           |
| Financiamento à construção                              | R\$   | 07/24 a 01/27           | TLP + 2,73%           | 22               | 70.013           | 70.035           | -                |
| Leasing                                                 | R\$   | 09/19 a 05/23           | DI + 2,00% a 2,93%    | 14               | -                | 14               | 4.580            |
| Capital de giro                                         | R\$   | 04/21 e 04/22           | DI + 3,10%            | -                | -                | -                | 101.926          |
| <b>Total empréstimos e financiamentos - Individual</b>  |       |                         |                       | <b>82.322</b>    | <b>421.429</b>   | <b>503.751</b>   | <b>417.117</b>   |
| <b>Total Individual</b>                                 |       |                         |                       | <b>878.074</b>   | <b>3.434.097</b> | <b>4.312.171</b> | <b>3.471.435</b> |
|                                                         |       |                         |                       |                  |                  |                  |                  |
| <b>Controladas:</b>                                     |       |                         |                       |                  |                  |                  |                  |
| Debênture - 2ª emissão - Urba                           | R\$   | 06/21 a 06/23           | DI + 1,73%            | 20.202           | -                | 20.202           | 40.298           |
| Debênture - 3ª emissão - Urba (CRI)                     | R\$   | 03/24                   | DI + 1,10%            | 93               | 60.000           | 60.093           | 60.085           |
| Debênture - 4ª emissão - Urba                           | R\$   | 04/23 a 04/25           | DI + 1,71%            | 14.740           | 26.667           | 41.407           | 40.875           |
| Debênture - 5ª emissão - Urba                           | R\$   | 04/27                   | DI + 2,02%            | 2.198            | 80.000           | 82.198           | -                |
| (-) Custo de captação                                   |       |                         |                       | (856)            | (851)            | (1.707)          | (1.587)          |
| <b>Total de debêntures e CRI - Controladas</b>          |       |                         |                       | <b>36.377</b>    | <b>165.816</b>   | <b>202.193</b>   | <b>139.671</b>   |
|                                                         |       |                         |                       |                  |                  |                  |                  |
| Project loans                                           | US\$  | 12/24 e 02/25           | Libor + 2,00% e 2,75% | -                | 360.329          | 360.329          | 343.323          |
| Project loans                                           | US\$  | 04/23                   | Prime + 4,25%         | -                | -                | -                | 137.677          |
| Project loans                                           | US\$  | 03/24                   | 8,65%                 | -                | 182.620          | 182.620          | -                |
| Project loans                                           | US\$  | 06/23 a 08/25           | Sofr + 2,25% a 3,50%  | 53.826           | 187.639          | 241.465          | -                |
| Project loans                                           | US\$  | 04/25 e 07/25           | Bsby + 2,25% e 2,35%  | -                | 144.499          | 144.499          | -                |
| Loan agreements (**)                                    | US\$  | 02/25 a 02/26           | 3,80% a 4,37%         | 18.241           | 1.236.595        | 1.254.836        | 662.305          |
| Credit line                                             | US\$  | 01/22                   | Libor + 3,17%         | -                | -                | -                | 97.659           |
| Financiamento à construção (***)                        | R\$   | 04/16 a 03/23           | TR + 13,53%           | 502              | -                | 502              | 2.473            |
| Financiamento à construção                              | R\$   | 11/21 a 04/27           | TR + 8,43%            | 26.452           | 195.953          | 222.405          | 169.647          |
| Financiamento à construção                              | R\$   | 02/23 a 12/27           | DI + 2,19%            | 22.180           | 252.978          | 275.158          | 210.921          |
| Financiamento à construção                              | R\$   | 03/24 a 09/26           | Poupança + 4,66%      | 1.157            | 99.401           | 100.558          | -                |
| Financiamento à construção                              | R\$   | 01/23 a 01/27           | TLP + 2,73%           | 112.692          | 8.868            | 121.560          | -                |
| Financiamento à construção                              | R\$   | 02/25 a 01/27           | TLP + 2,15%           | 4                | 14.664           | 14.668           | -                |
| (-) Custo de captação                                   |       |                         |                       | (1.273)          | (2.515)          | (3.788)          | (2.334)          |
| <b>Total empréstimos e financiamentos - Controladas</b> |       |                         |                       | <b>233.781</b>   | <b>2.681.031</b> | <b>2.914.812</b> | <b>1.621.671</b> |
| <b>Total Controladas</b>                                |       |                         |                       | <b>270.158</b>   | <b>2.846.847</b> | <b>3.117.005</b> | <b>1.761.342</b> |
| <b>Total Consolidado</b>                                |       |                         |                       | <b>1.148.232</b> | <b>6.280.944</b> | <b>7.429.176</b> | <b>5.232.777</b> |

(\*) 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 DI.

(\*\*\*) 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 DI.

## Notas Explicativas

Empréstimos e financiamentos - Ativos não circulantes mantidos para venda

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

|                                                | Consolidado |           |
|------------------------------------------------|-------------|-----------|
|                                                | 2022        | 2021      |
| Saldo inicial                                  | 131.142     | -         |
| Transferências de empréstimos e financiamentos | 248.785     | 1.032.074 |
| Captações                                      | 335.240     | 8.347     |
| Amortização do custo na captação de recursos   | -           | 1.370     |
| Pagamento de principal                         | (701.328)   | (694.344) |
| Pagamento de encargos financeiros              | (4.086)     | -         |
| Baixa por venda de ativo (*)                   | -           | (220.178) |
| Ajuste de conversão de moeda                   | (9.753)     | 3.873     |
| Saldo final                                    | -           | 131.142   |

(\*) Baixa pela venda dos empreendimentos Lake Osborne e Mangonia Lake da controlada Resia.

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

| Modalidade                               | Série | Qtde    | Captação | Pagamento de principal | Pagamento de juros | Vencimentos de principal | Taxa contratual (a.a.) | Taxa efetiva (a.a.)   |
|------------------------------------------|-------|---------|----------|------------------------|--------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|
| Debênture - 9ª emissão - 2ª série        | Única | 49.727  | 03/17    | Semestral              | Semestral          | 02/20 a 02/22            | DI + 2,30%             | DI + 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 e 09/22            | DI + 1,50%             | DI + 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                    | DI + 1,40%             | DI + 1,52%            |
| Debênture - 12ª emissão - 2ª série       | Única | 5.130   | 08/18    | Anual                  | Semestral          | 07/24 e 07/25            | DI + 1,70%             | DI + 1,79%            |
| Debênture - 12ª emissão - 3ª série       | Única | 10.913  | 08/18    | Parcela única          | Semestral          | 07/23                    | DI + 1,50%             | DI + 1,62%            |
| Debênture - 12ª emissão - 4ª série       | Única | 8.307   | 08/18    | Parcela única          | Semestral          | 07/23                    | DI + 1,50%             | DI + 1,62%            |
| Debênture - 13ª emissão (CRI)            | -     | -       | 03/19    | Semestral              | Trimestral         | 03/24 a 09/24            | 100% DI                | DI + 0,83%            |
| Debênture - 14ª emissão (CRI)            | -     | -       | 06/19    | Parcela única          | Semestral          | 05/24                    | 100,4% DI              | 100,4% DI + 0,28%     |
| Debênture - 15ª emissão                  | Única | 300.000 | 11/19    | Anual                  | Semestral          | 11/22 a 11/25            | DI + 1,06 %            | DI + 1,19%            |
| Debênture - 16ª emissão                  | Única | 100.000 | 04/20    | Anual                  | Semestral          | 04/23 a 04/25            | DI + 1,50 %            | DI + 1,69%            |
| Debênture - 17ª emissão                  | Única | 50.000  | 04/20    | Trimestral             | Trimestral         | 04/21 a 04/23            | DI + 3,00%             | DI + 3,68%            |
| Debênture - 18ª emissão                  | Única | 500.000 | 08/20    | Parcela única          | Semestral          | 08/25                    | DI + 2,40 %            | DI + 2,54%            |
| Debênture - 19ª emissão (CRI)            | -     | -       | 04/21    | Anual                  | Semestral          | 04/29 a 04/31            | IPCA + 5,43%           | IPCA + 5,87%          |
| Debênture - 21ª emissão (CRI)            | -     | -       | 02/22    | Anual                  | Semestral          | 02/28 e 02/29            | IPCA + 6,60%           | IPCA + 6,92%          |
| Debênture - 22ª emissão - 1ª série (CRI) | -     | -       | 09/22    | Anual                  | Semestral          | 09/28 a 09/30            | IPCA + 6,48%           | IPCA + 7,09%          |
| Debênture - 22ª emissão - 2ª série (CRI) | -     | -       | 09/22    | Anual                  | Semestral          | 09/30 a 09/32            | IPCA + 6,74%           | IPCA + 7,25%          |
| Debênture - 2ª emissão - Urba            | Única | 6.000   | 06/18    | Anual                  | Semestral          | 06/21 a 06/23            | DI + 1,22%             | DI + 1,73%            |
| Debênture - 3ª emissão - Urba (CRI)      | -     | -       | 03/19    | Parcela única          | Trimestral         | 03/24                    | DI + 0,20%             | DI + 1,10%            |
| Debênture - 4ª emissão - Urba            | Única | 40.000  | 04/20    | Anual                  | Semestral          | 04/23 a 04/25            | DI + 1,50%             | DI + 1,71%            |
| Debênture - 5ª emissão - Urba            | Única | 80.000  | 04/22    | Parcela única          | Semestral          | 04/27                    | DI + 1,75%             | DI + 2,02%            |
| Financiamento à construção               | -     | -       | 03/16    | Mensal                 | Mensal             | 04/16 a 03/23            | TR + 13,29%            | TR + 13,53%           |
| Financiamento à construção               | -     | -       | Diversos | Diversos               | Mensal             | 11/21 a 07/27            | TR + 8,40%             | TR + 8,40%            |
| Financiamento à construção               | -     | -       | Diversos | Diversos               | Mensal             | 02/23 a 12/27            | DI + 2,21%             | DI + 2,21%            |
| Financiamento à construção               | -     | -       | Diversos | Diversos               | Mensal             | 10/23 a 07/27            | Poupança + 4,64%       | Poupança + 4,64%      |
| Financiamento à construção               | -     | -       | Diversos | Semestral              | Semestral          | 01/23 a 01/27            | TLP + 2,73%            | TLP + 2,73%           |
| Financiamento à construção               | -     | -       | Diversos | Mensal                 | Diversos           | 02/25 a 01/27            | TLP + 2,15%            | TLP + 2,15%           |
| Leasing                                  | -     | -       | Diversos | Mensal                 | Mensal             | 09/19 a 05/23            | DI + 2,00% a 2,93%     | DI + 2,00% a 2,93%    |
| Capital de giro                          | -     | -       | 04/20    | Anual                  | Trimestral         | 04/21 e 04/22            | DI + 3,10%             | DI + 3,10%            |
| Project loans                            | -     | -       | Diversos | Diversos               | Mensal             | 12/24 e 02/25            | Libor + 2,00% e 2,75%  | Libor + 2,00% e 2,75% |
| Project loans                            | -     | -       | Diversos | Diversos               | Mensal             | 06/23 a 08/25            | Sofr + 2,25% a 3,50%   | Sofr + 2,25% a 3,50%  |
| Project loans                            | -     | -       | Diversos | Parcela única          | Mensal             | 03/24                    | 8,65%                  | 8,65%                 |
| Project loans                            | -     | -       | Diversos | Diversos               | Mensal             | 04/25 e 07/25            | Bsby + 2,25% e 2,35%   | Bsby + 2,25% e 2,35%  |
| Loan agreements                          | -     | -       | Diversos | Diversos               | Semestral          | 02/25 a 02/26            | 3,80% a 4,37%          | 3,80% a 4,37%         |

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

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

## Notas Explicativas



As captações de recursos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 são como segue:

| Modalidade                               | Moeda | Captação | Pagamento de principal | Pagamento de juros | Vencimentos de principal | Taxa contratual (a.a.) | Valor captado (*) |
|------------------------------------------|-------|----------|------------------------|--------------------|--------------------------|------------------------|-------------------|
| Financiamentos à construção              | R\$   | Diversos | Diversos               | Mensal             | 02/22 a 07/27            | TR + 8,38%             | 294.083           |
| Financiamentos à construção              | R\$   | Diversos | Diversos               | Mensal             | 06/22 a 07/27            | DI + 2,23%             | 396.713           |
| Financiamentos à construção              | R\$   | Diversos | Diversos               | Mensal             | 07/22 a 07/27            | Poupança + 4,61%       | 49.054            |
| Financiamentos à construção              | R\$   | Diversos | Semestral              | Semestral          | 07/24 a 01/27            | TLP + 2,73%            | 70.000            |
| Debênture - 21ª emissão (CRI)            | R\$   | 02/22    | Anual                  | Semestral          | 02/28 e 02/29            | IPCA + 6,60%           | 700.000           |
| Debênture - 22ª emissão - 1ª série (CRI) | R\$   | 09/22    | Anual                  | Semestral          | 09/28 a 09/30            | IPCA + 6,48%           | 347.928           |
| Debênture - 22ª emissão - 2ª série (CRI) | R\$   | 09/22    | Anual                  | Semestral          | 09/30 a 09/32            | IPCA + 6,74%           | 202.072           |
| Total - Individual                       |       |          |                        |                    |                          |                        | <b>2.059.850</b>  |
| Financiamento à construção               | R\$   | Diversos | Diversos               | Mensal             | 11/21 a 09/27            | TR + 8,43%             | 414.405           |
| Financiamento à construção               | R\$   | Diversos | Diversos               | Mensal             | 04/22 a 12/27            | DI + 2,19%             | 484.568           |
| Financiamento à construção               | R\$   | Diversos | Diversos               | Mensal             | 02/23 a 11/26            | Poupança + 4,66%       | 35.402            |
| Financiamento à construção               | R\$   | Diversos | Diversos               | Diversos           | 07/24 a 01/27            | TLP + 2,15% a 2,73%    | 136.216           |
| Debênture - 5ª emissão - Urba            | R\$   | 04/22    | Parcela única          | Semestral          | 04/27                    | DI + 1,75%             | 80.000            |
| Project loans                            | US\$  | Diversos | Parcela única          | Mensal             | 03/24 a 02/25            | Libor + 2,00% a 3,00%  | 476.697           |
| Project loans                            | US\$  | Diversos | Parcela única          | Mensal             | 04/23                    | Prime + 1,00%          | 38.380            |
| Project loans                            | US\$  | 03/22    | Parcela única          | Mensal             | 03/24                    | 8,65%                  | 180.792           |
| Project loans                            | US\$  | Diversos | Parcela única          | Mensal             | 06/23 a 08/25            | Sofr + 2,25% a 3,50%   | 236.264           |
| Project loans                            | US\$  | Diversos | Parcela única          | Mensal             | 04/25 e 07/25            | Bsby + 2,25% a 2,35%   | 142.247           |
| Loan agreements                          | US\$  | Diversos | Parcela única          | Semestral          | 02/25 e 02/26            | 3,98% a 4,37%          | 734.015           |
| Total - Controladas                      |       |          |                        |                    |                          |                        | <b>2.958.986</b>  |
| Total - Consolidado                      |       |          |                        |                    |                          |                        | <b>5.018.836</b>  |

(\*) Não são considerados os custos de captação.

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

|                                                            | Consolidado      |                  | Individual       |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                            | 2022             | 2021             | 2022             | 2021             |
| Saldo inicial                                              | 5.232.777        | 4.651.531        | 3.471.435        | 3.239.635        |
| Captações                                                  | 5.018.836        | 2.942.317        | 2.059.850        | 961.613          |
| Juros provisionados                                        | 635.351          | 320.381          | 478.938          | 247.115          |
| Ajuste ao valor justo                                      | (11.198)         | (27.899)         | (11.198)         | (27.899)         |
| Custo na captação de recursos                              | (32.881)         | (13.586)         | (29.084)         | (11.698)         |
| Amortização do custo na captação de recursos               | 11.131           | 13.906           | 9.045            | 8.820            |
| Pagamento de principal                                     | (2.600.380)      | (1.475.713)      | (1.288.403)      | (782.213)        |
| Pagamento de encargos financeiros                          | (505.372)        | (234.289)        | (378.412)        | (163.938)        |
| Transferência para ativo não circulante mantido para venda | (248.785)        | (1.032.074)      | -                | -                |
| Ajuste de conversão de moeda                               | (70.303)         | 88.203           | -                | -                |
| Saldo final                                                | <b>7.429.176</b> | <b>5.232.777</b> | <b>4.312.171</b> | <b>3.471.435</b> |

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Companhia quitou antecipadamente:

- financiamentos à construção no valor de R\$58.451, que apresentavam vencimentos entre junho de 2022 a setembro de 2026, sujeitos a taxas contratuais de TR + 7,75% a TR + 11,25% a.a. e DI + 2,08% a DI + 2,47% a.a. e,
- parte da 13ª emissão de debêntures no valor de R\$178.718, que apresentavam vencimentos em setembro de 2023 e março de 2024, sujeitos a taxas contratuais de 100% da taxa DI a.a.

(b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2022, são como segue:

|                             | Consolidado      |                  |                            |           |                |                  |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|----------------------------|-----------|----------------|------------------|------------------|
|                             | Debêntures       | CRI              | Financiamento à construção | Leasing   | Project loans  | Loan agreements  | Total            |
| Real / aval                 | -                | -                | 14.668                     | 14        | 293.971        | 1.254.836        | 1.563.489        |
| Real / direitos creditórios | -                | -                | 1.032.325                  | -         | 634.942        | -                | 1.667.267        |
| Sem garantias               | 1.757.214        | 2.299.860        | 191.595                    | -         | -              | -                | 4.248.669        |
| Total (*)                   | <b>1.757.214</b> | <b>2.299.860</b> | <b>1.238.588</b>           | <b>14</b> | <b>928.913</b> | <b>1.254.836</b> | <b>7.479.425</b> |

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

## Notas Explicativas



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 algumas investidas, junto a instituições financeiras, conforme descrito abaixo:

| Garantias, fianças e avais             | Início     | Vencimento | Valor            |
|----------------------------------------|------------|------------|------------------|
| MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.  | 08/04/2020 | 01/04/2025 | 62.111           |
|                                        | 31/03/2021 | 30/03/2026 | 114.169          |
|                                        | 23/09/2021 | 16/09/2026 | 161.883          |
|                                        | 29/04/2022 | 22/04/2027 | 102.747          |
| Prime Incorporações e Construções S.A. | 26/06/2019 | 26/06/2024 | 100.220          |
|                                        | 23/09/2021 | 14/09/2026 | 200.879          |
|                                        | 29/04/2022 | 22/04/2027 | 51.374           |
| Urba Desenvolvimento Urbano S.A.       | 18/03/2016 | 06/03/2023 | 502              |
|                                        | 13/06/2018 | 06/06/2023 | 20.202           |
|                                        | 28/03/2019 | 27/03/2024 | 60.093           |
|                                        | 08/04/2020 | 01/04/2025 | 41.407           |
|                                        | 27/01/2022 | 12/11/2025 | 15.151           |
|                                        | 29/04/2022 | 22/04/2027 | 82.198           |
|                                        | 05/12/2022 | 10/01/2024 | 4.029            |
|                                        | 09/12/2022 | 15/11/2025 | 15.733           |
|                                        | 28/12/2022 | 15/02/2027 | 15.461           |
|                                        | 30/12/2022 | 15/03/2023 | 11.888           |
|                                        | 30/12/2022 | 15/05/2023 | 1.623            |
| MRV (US) Holdings Corporation          | 21/02/2020 | 21/02/2025 | 248.774          |
|                                        | 18/02/2021 | 18/02/2026 | 79.340           |
|                                        | 03/03/2021 | 18/02/2026 | 185.158          |
|                                        | 25/03/2021 | 18/02/2026 | 105.805          |
|                                        | 14/01/2022 | 18/02/2026 | 317.561          |
| Reserva Regatas Loteamento Ltda.       | 22/02/2022 | 18/02/2026 | 318.002          |
|                                        | 20/10/2021 | 28/07/2025 | 7.953            |
|                                        | 29/12/2022 | 15/01/2027 | 14.667           |
|                                        |            |            | <b>2.338.930</b> |

## (c) Vencimentos

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

| Período após a data do balanço | Consolidado |           | Individual |           |
|--------------------------------|-------------|-----------|------------|-----------|
|                                | 31/12/22    | 31/12/21  | 31/12/22   | 31/12/21  |
| 1 ano                          | 1.159.659   | 868.351   | 887.372    | 701.278   |
| 2 anos                         | 1.563.877   | 1.472.352 | 839.761    | 859.614   |
| 3 anos                         | 2.148.563   | 1.122.932 | 867.453    | 872.763   |
| 4 anos                         | 800.170     | 1.000.790 | 40.666     | 667.690   |
| Após 4 anos                    | 1.807.156   | 796.987   | 1.721.673  | 394.804   |
| Total                          | 7.479.425   | 5.261.412 | 4.356.925  | 3.496.149 |

## Notas Explicativas

(d) Alocação dos encargos financeiros

|                                                          | Consolidado |           | Individual |           |
|----------------------------------------------------------|-------------|-----------|------------|-----------|
|                                                          | 2022        | 2021      | 2022       | 2021      |
| Encargos financeiros brutos (*)                          | 741.903     | 301.018   | 566.408    | 210.366   |
| Encargos financeiros capitalizados em:                   |             |           |            |           |
| Imóveis em construção e terrenos                         | (412.816)   | (181.840) | (261.383)  | (114.922) |
| Propriedade para investimento (nota 9)                   | (67.895)    | (24.604)  | -          | -         |
| Investimentos                                            | -           | -         | (70.606)   | (37.563)  |
| Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)    | 261.192     | 94.574    | 234.419    | 57.881    |
| <u>Encargos financeiros</u>                              |             |           |            |           |
| Saldo inicial                                            | 564.384     | 510.941   | 504.898    | 479.190   |
| Ajuste de conversão de moeda                             | (2.277)     | 3.055     | -          | -         |
| Encargos financeiros capitalizados                       | 480.711     | 206.444   | 331.989    | 152.485   |
| Encargos apropriados ao resultado de:                    |             |           |            |           |
| Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23) | (234.441)   | (148.220) | (144.583)  | (88.112)  |
| Depreciação                                              | -           | (86)      | -          | -         |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas        | (48.824)    | (6.442)   | -          | -         |
| Resultado de equivalência patrimonial                    | (3.358)     | (1.308)   | (33.406)   | (38.665)  |
| Saldo final                                              | 756.195     | 564.384   | 658.898    | 504.898   |
| Saldo de encargos financeiros capitalizados em:          |             |           |            |           |
| Imóveis em construção e terrenos (nota 7)                | 701.420     | 523.045   | 484.206    | 367.406   |
| Investimentos                                            | -           | 3.358     | 174.692    | 137.492   |
| Propriedade para investimento                            | 54.775      | 37.981    | -          | -         |
|                                                          | 756.195     | 564.384   | 658.898    | 504.898   |

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 13,94% a.a. (6,18% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

(e) Obrigações contratuaisRelacionadas a indicadores financeiros:

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

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

- Dívida líquida para a 11ª, 12ª, 14ª, e 2ª (Urba) emissão de debêntures do Grupo, corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total, excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da Resia denominados *Construction Loans* e *Permanent Loans (Project Loans)*, os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;
- Dívida líquida para a 17ª, 18ª, 19ª, 21ª, 22ª e 5ª (Urba) emissão de debêntures do Grupo, corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total, excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da Resia denominados *Construction Loans* e *Permanent Loans (Project Loans)* e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;
- Dívida líquida para a 13ª e 3ª (Urba) emissão de debêntures do Grupo, corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total, excluídos os financiamentos à construção, os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FI-FGTS, os financiamentos da Resia denominados *Permanent Loans* contanto que estes não possuam fiança da Resia e/ou MRV, e os financiamentos da Resia denominados de *Construction Loans*, e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.
- Imóveis a pagar corresponde ao somatório da conta "contas a pagar por aquisição de terrenos" no passivo circulante e no passivo não circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta, se houver.
- Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.
- Recebíveis correspondem à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo, refletidos nas demonstrações financeiras.
- Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.
- Estoques correspondem ao valor apresentado na conta "imóveis a comercializar" do balanço patrimonial.
- Custo a apropriar corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

## Notas Explicativas



Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia se encontrava em conformidade com as cláusulas restritivas dos seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

Outras obrigações contratuais:

O Grupo tem certas obrigações contratuais para os contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures, que devem ser cumpridas durante o período da dívida, tais como: cumprir os pagamentos previstos em contrato; itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência; itens relacionados a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contratos; não realizar cessão de direitos dos contratos sem anuência do agente financeiro; garantir a contratação dos devidos seguros obrigatórios dos projetos ou bens; garantir a integridade dos dados fornecidos aos agentes financeiros; não ter alterações significativas na composição societária, sem a observância das respectivas leis, e no controle acionário; comprovar a destinação imobiliária dos recursos captados nos projetos descritos em contrato; prestar informações nos prazos solicitados nos contratos; não ocorrer qualquer uma das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil; não realizar operações estranhas ao seu objeto social, observar as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor; garantir o cumprimento de todas as leis, regras e regulamentos em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos; não ultrapassar valor máximo estipulado em contrato de títulos protestados; garantir a manutenção da capacidade de honrar com as garantias apresentadas nos contratos; manter válidas as licenças pertinentes ao funcionamento do negócio; expropriação, nacionalização, desapropriação ou afins de ativos ou ações, por qualquer autoridade governamental; não conclusão da obra dentro do prazo contratual, retardamento ou paralisação da mesma sem a devida justificativa aceita pelo agente financeiro; vender, hipotecar, obras de demolição, alteração ou acréscimo de modo a comprometer a manutenção ou realização da garantia dada, sem prévio e expresso consentimento do agente financeiro; requerimento de certa qualificação de risco por parte da agência contratada, dentre outras. A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos.

### 13. Contas a pagar por aquisição de terrenos

|                         | Consolidado |           | Individual |           |
|-------------------------|-------------|-----------|------------|-----------|
|                         | 31/12/22    | 31/12/21  | 31/12/22   | 31/12/21  |
| INCC                    | 453.513     | 708.215   | 130.549    | 464.630   |
| IGP-M                   | 73.676      | 152.406   | 66.319     | 121.932   |
| IPCA                    | 435.432     | 310.971   | 161.300    | 117.195   |
| Outros indexadores      | 160.111     | 125.715   | 60.259     | 71.088    |
| Não remunerados         | 3.296.961   | 3.629.440 | 2.126.132  | 2.621.181 |
| Ajuste a valor presente | (127.052)   | (127.960) | (71.776)   | (80.646)  |
| Total                   | 4.292.641   | 4.798.787 | 2.472.783  | 3.315.380 |
| Circulante              | 961.985     | 768.854   | 391.952    | 520.020   |
| Não circulante          | 3.330.656   | 4.029.933 | 2.080.831  | 2.795.360 |
|                         | 4.292.641   | 4.798.787 | 2.472.783  | 3.315.380 |

Em 31 de dezembro de 2022, do total das contas a pagar de terrenos, R\$2.518.088 no Consolidado e R\$1.585.619 no Individual, refere-se a permuta financeira (R\$2.702.642 e R\$1.889.299 em 31 de dezembro de 2021, no Consolidado e Individual, respectivamente). Os juros provenientes da atualização destes saldos são capitalizados integralmente na rubrica 'Imóveis a comercializar' e são apropriados ao resultado quando da respectiva incorporação e venda das unidades imobiliárias. A capitalização destes custos cessa quando os ativos relacionados estão prontos para o uso ou venda pretendidos.

O ajuste a valor presente foi calculado para os pagamentos de terrenos conforme critérios descritos na nota 2.2 (v).

Alguns fornecedores de terrenos cederam seus recebíveis a instituições financeiras, havendo, em alguns casos, alterações nas condições originais do passivo quando da efetivação da operação, na taxa de juros e prazos de pagamento, sendo que do total do contas a pagar por aquisição de terrenos em 31 de dezembro de 2022, R\$496.432 (R\$191.551 em 31 de dezembro de 2021) refere-se a este tipo de operações nas quais a instituição financeira tornou-se credora destes valores,



## Notas Explicativas



sendo mantidos os referidos saldos na rubrica original de 'contas a pagar por aquisição de terrenos', por entender que estas contas a pagar já possuem natureza de passivo oneroso e são considerados para fins de cálculo dos índices financeiros requeridos nos contratos de financiamento (vide nota 12 (e)). Estes saldos se encontram indexados substancialmente à taxa DI, INCC e ao IPCA + 0% a 6,6% a.a., sendo que do total, R\$231.670 referem-se a permuta financeira pelo fato dos credores fazerem jus ao recebimento de parcela do valor geral de vendas dos empreendimentos a serem incorporados caso esta supere os valores calculados com base na remuneração mínima acordada.

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

Em 31 de dezembro de 2022, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$1.615.367 no Consolidado e Individual, apresentam pagamentos vinculados às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$1.810.970 em 31 de dezembro de 2021).

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

|               | Consolidado |           |
|---------------|-------------|-----------|
|               | 2022        | 2021      |
| Saldo inicial | 4.798.787   | 4.814.111 |
| Adições       | 211.052     | 647.707   |
| Pagamentos    | (802.133)   | (796.025) |
| Juros e AVP   | 84.935      | 132.994   |
| Saldo final   | 4.292.641   | 4.798.787 |

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

| Período após a data do balanço | Consolidado |           | Individual |           |
|--------------------------------|-------------|-----------|------------|-----------|
|                                | 31/12/22    | 31/12/21  | 31/12/22   | 31/12/21  |
| 1 ano                          | 961.985     | 768.854   | 391.952    | 520.020   |
| 2 anos                         | 1.751.421   | 1.967.439 | 716.986    | 941.483   |
| 3 anos                         | 546.287     | 742.914   | 433.874    | 622.045   |
| 4 anos                         | 267.875     | 459.925   | 226.029    | 416.856   |
| Após 4 anos                    | 765.073     | 859.655   | 703.942    | 814.976   |
| Total                          | 4.292.641   | 4.798.787 | 2.472.783  | 3.315.380 |

## 14. Adiantamentos de clientes

|                                | Consolidado |          | Individual |          |
|--------------------------------|-------------|----------|------------|----------|
|                                | 31/12/22    | 31/12/21 | 31/12/22   | 31/12/21 |
| Adiantamentos por recebimentos | 120.955     | 154.843  | 61.271     | 80.165   |
| Adiantamentos por permutas     | 363.359     | 401.889  | 251.053    | 232.544  |
|                                | 484.314     | 556.732  | 312.324    | 312.709  |
| Circulante                     | 230.772     | 227.884  | 132.865    | 125.742  |
| Não circulante                 | 253.542     | 328.848  | 179.459    | 186.967  |
|                                | 484.314     | 556.732  | 312.324    | 312.709  |

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.

## Notas Explicativas



Em 31 de dezembro de 2022, do total de adiantamentos por permutas, R\$189.098 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\$157.767 em 31 de dezembro de 2021).

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

| Período após a data do balanço | Consolidado |          | Individual |          |
|--------------------------------|-------------|----------|------------|----------|
|                                | 31/12/22    | 31/12/21 | 31/12/22   | 31/12/21 |
| 1 ano                          | 230.772     | 227.884  | 132.865    | 125.742  |
| 2 anos                         | 148.392     | 187.663  | 103.251    | 104.084  |
| Após 2 anos                    | 105.150     | 141.185  | 76.208     | 82.883   |
| Total                          | 484.314     | 556.732  | 312.324    | 312.709  |

### Adiantamentos por recebimentos

Nas vendas de unidades não concluídas, os recebimentos superiores ao valor das receitas de vendas apropriadas são registrados na rubrica “Adiantamentos de clientes”, classificados no passivo circulante e não circulante, conforme demonstrado acima, de acordo com a expectativa de execução da obra. Estes saldos não têm incidência de encargos financeiros.

### Adiantamentos por permutas

Os saldos de adiantamentos por permutas referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos em estoque para incorporação de empreendimentos imobiliários, sendo que a liquidação ocorre ao longo da evolução da obra até a entrega das unidades imobiliárias concluídas, de acordo com o contrato.

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

| Período após a data do balanço | 31/12/22  | 31/12/21 |
|--------------------------------|-----------|----------|
| 1 ano                          | 821.148   | 752.419  |
| 2 anos                         | 268.568   | 8.767    |
| Após 2 anos                    | 10.076    | 10.077   |
|                                | 1.099.792 | 771.263  |

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

## 15. Obrigações sociais e trabalhistas

|                                                   | Consolidado |          | Individual |          |
|---------------------------------------------------|-------------|----------|------------|----------|
|                                                   | 31/12/22    | 31/12/21 | 31/12/22   | 31/12/21 |
| Salários e ordenados                              | 31.360      | 40.794   | 14.640     | 15.054   |
| Encargos sociais                                  | 23.751      | 22.891   | 11.422     | 11.456   |
| Provisão de férias, 13º salário e encargos        | 92.994      | 88.819   | 45.315     | 44.177   |
| Provisão para PLR de empregados e administradores | 28.937      | 24.325   | -          | 21.825   |
| Outros                                            | 1.057       | 1.541    | 759        | 797      |
| Total                                             | 178.099     | 178.370  | 72.136     | 93.309   |

A participação dos empregados e administradores nos lucros e resultados, conforme disposto na legislação em vigor, pode ocorrer baseada em programas espontâneos mantidos pelas companhias ou em acordos com os empregados ou com as entidades sindicais.



## Notas Explicativas



## 16. Obrigações fiscais

|                                                 | Consolidado    |                | Individual    |               |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
|                                                 | 31/12/22       | 31/12/21       | 31/12/22      | 31/12/21      |
| Imposto de renda e contribuição social          | 46.002         | 34.440         | 5.425         | 21.102        |
| PIS e COFINS a recolher                         | 71.205         | 60.022         | 60.757        | 48.187        |
| Impostos e contribuições retidos de terceiros   | 14.486         | 13.401         | 7.646         | 7.927         |
| Impostos e contribuições retidos sobre salários | 13.041         | 11.922         | 9.579         | 9.035         |
| Outros                                          | 1.090          | 584            | 197           | (148)         |
| <b>Total</b>                                    | <b>145.824</b> | <b>120.369</b> | <b>83.604</b> | <b>86.103</b> |

Em 31 de dezembro de 2022, o montante de impostos a recuperar provenientes, essencialmente, dos créditos dos custos incorridos de unidades (PIS e COFINS) e aplicações financeiras foi de R\$109.807 e R\$79.457 no Consolidado e no Individual, respectivamente (R\$112.659 e R\$62.048 em 31 de dezembro de 2021), classificados na rubrica “Tributos a recuperar”, no ativo circulante.

## 17. Provisão para manutenção de imóveis

A Companhia e controladas oferecem garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes a 2,20% do custo de construção em 31 de dezembro de 2022 e de 2021. Esta estimativa é baseada em médias históricas e expectativas de desembolsos futuros, de acordo com análises do departamento de engenharia da Companhia, revisadas anualmente. A provisão é registrada à medida da evolução física da obra aplicando-se o percentual supracitado sobre os custos reais incorridos.

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

|                | Consolidado    |                | Individual     |                |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                | 2022           | 2021           | 2022           | 2021           |
| Saldo inicial  | 206.562        | 165.899        | 115.385        | 90.816         |
| Adições        | 153.245        | 174.888        | 79.514         | 99.656         |
| Baixas         | (115.966)      | (134.225)      | (66.969)       | (75.087)       |
| Saldo final    | <b>243.841</b> | <b>206.562</b> | <b>127.930</b> | <b>115.385</b> |
| Circulante     | 55.871         | 46.367         | 32.470         | 24.520         |
| Não circulante | 187.970        | 160.195        | 95.460         | 90.865         |
|                | <b>243.841</b> | <b>206.562</b> | <b>127.930</b> | <b>115.385</b> |

## 18. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A Companhia e controladas são partes em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal de suas operações, envolvendo aspectos essencialmente cíveis e trabalhistas. Desta forma, mantém provisão, em montante suficiente, para cobertura nas ações com expectativa de prováveis desembolsos de caixa.

Com base em informações de seus assessores legais, na análise das ações em curso e no histórico de soluções dos processos, a Administração da Companhia, acredita que as provisões constituídas referentes aos riscos prováveis são em montante suficiente para cobrir as perdas estimadas e que a decisão final nas ações não venha a impactar substancialmente a sua posição patrimonial.

## Notas Explicativas



A movimentação das provisões é como segue:

|                               | Saldo inicial | Adições        | Reversões       | Pagamentos       | Atualização monetária | Saldo final   |
|-------------------------------|---------------|----------------|-----------------|------------------|-----------------------|---------------|
| <b>Consolidado:</b>           |               |                |                 |                  |                       |               |
| Cíveis                        | 51.989        | 116.904        | (8.623)         | (134.577)        | 7.395                 | 33.088        |
| Trabalhistas                  | 42.293        | 32.501         | (4.541)         | (37.702)         | 6.797                 | 39.348        |
| Outros                        | 395           | 1.674          | (289)           | (1.465)          | 78                    | 393           |
| <b>Total - exercício 2022</b> | <b>94.677</b> | <b>151.079</b> | <b>(13.453)</b> | <b>(173.744)</b> | <b>14.270</b>         | <b>72.829</b> |
| Total - exercício 2021        | 102.144       | 141.414        | (21.238)        | (143.718)        | 16.075                | 94.677        |
| <b>Individual:</b>            |               |                |                 |                  |                       |               |
| Cíveis                        | 26.175        | 67.303         | (5.428)         | (76.376)         | 3.419                 | 15.093        |
| Trabalhistas                  | 36.909        | 28.098         | (2.988)         | (33.638)         | 5.947                 | 34.328        |
| Outros                        | 300           | 889            | (229)           | (727)            | 61                    | 294           |
| <b>Total - exercício 2022</b> | <b>63.384</b> | <b>96.290</b>  | <b>(8.645)</b>  | <b>(110.741)</b> | <b>9.427</b>          | <b>49.715</b> |
| Total - exercício 2021        | 71.706        | 90.916         | (14.303)        | (95.948)         | 11.013                | 63.384        |

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

| Natureza     | Consolidado    |                 |                |                 | Individual     |                 |                |                 |
|--------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
|              | 31/12/22       |                 | 31/12/21       |                 | 31/12/22       |                 | 31/12/21       |                 |
|              | Total de ações | Ações prováveis | Total de ações | Ações prováveis | Total de ações | Ações prováveis | Total de ações | Ações prováveis |
| Cíveis       | 16.598         | 1.710           | 19.169         | 2.664           | 9.636          | 975             | 10.796         | 1.444           |
| Trabalhistas | 2.471          | 614             | 2.589          | 615             | 1.683          | 432             | 1.714          | 431             |
| Outras       | 1.363          | 22              | 1.336          | 27              | 1.072          | 17              | 1.066          | 22              |
| <b>Total</b> | <b>20.432</b>  | <b>2.346</b>    | <b>23.094</b>  | <b>3.306</b>    | <b>12.391</b>  | <b>1.424</b>    | <b>13.576</b>  | <b>1.897</b>    |

Conforme demonstrado acima, a principal composição das causas em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 e das adições dos exercícios 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\$577.883 e R\$443.768 no Consolidado e Individual, respectivamente, em 31 de dezembro de 2022 (R\$519.920 e R\$396.735 em 31 de dezembro de 2021, no Consolidado e Individual, respectivamente). O referido montante em 31 de dezembro de 2022, inclui dois autos de infração para a cobrança de IRPJ e CSLL relativos aos anos de 2016 e 2017, no valor total de R\$186.944, que foram lavrados contra a Companhia em 14 de julho de 2020, tendo como objeto os parâmetros para a determinação do lucro real e da base de cálculo da CSLL. Os assessores legais da Companhia, levando em consideração os fundamentos apresentados nas autuações e, principalmente, a legislação aplicável ao tema, classificam a probabilidade de êxito referente aos processos administrativos como possível. Em fevereiro de 2021, o recurso apresentado pela Companhia foi enviado ao Conselho de Administração de Recursos Fiscais (CARF) e a Companhia entende que é provável que a autoridade fiscal aceite o tratamento fiscal por ela adotado. 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.

A base dos processos judiciais, conforme demonstrada em quadros acima, é bastante pulverizada, não existindo processos individualmente relevantes a serem divulgados, exceto do já mencionado no parágrafo acima.

A Administração do Grupo, tendo em vista os prazos e a dinâmica dos sistemas judiciário, tributário e regulatório, acredita não ser praticável fornecer informações úteis aos usuários destas Demonstrações Financeiras a respeito do momento de eventuais saídas de caixa, bem como de qualquer possibilidade de reembolsos. Adicionalmente, a Administração do Grupo acredita que eventuais desembolsos em excesso aos montantes provisionados, após o desfecho dos respectivos processos, não afetarão, de forma relevante, o resultado das operações e a posição financeira do Grupo.

## Notas Explicativas



## 19. Partes relacionadas

|                                                                       |      | Consolidado |          |          |          | Individual |          |          |          |
|-----------------------------------------------------------------------|------|-------------|----------|----------|----------|------------|----------|----------|----------|
|                                                                       |      | Ativo       |          | Passivo  |          | Ativo      |          | Passivo  |          |
|                                                                       |      | 31/12/22    | 31/12/21 | 31/12/22 | 31/12/21 | 31/12/22   | 31/12/21 | 31/12/22 | 31/12/21 |
| <b><u>Equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários</u></b>   |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Outras partes relacionadas                                            |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Banco Inter S.A.                                                      | [1]  | 15.027      | 135.329  | -        | -        | 6.801      | 135.309  | -        | -        |
| <b><u>Créditos com empresas ligadas</u></b>                           |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Investidas                                                            |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| SPEs                                                                  | [6]  | 48.599      | 41.247   | -        | -        | 1.165.368  | 950.658  | -        | -        |
| Controladas em conjunto                                               |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Prime Incorporações e Construções S.A.                                | [7]  | 281         | 92       | -        | -        | 281        | 92       | -        | -        |
| MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.                                 | [7]  | 770         | 730      | -        | -        | 770        | 730      | -        | -        |
| Outras partes relacionadas                                            |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária              | [7]  | 24.445      | 26.158   | -        | -        | 18.232     | 23.458   | -        | -        |
| <b><u>Outros ativos</u></b>                                           |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Investidas                                                            |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| SCPs e SPEs                                                           | [8]  | 527         | 822      | -        | -        | 34.042     | 26.778   | -        | -        |
| Urba Desenvolvimento Urbano S.A.                                      | [24] | -           | -        | -        | -        | -          | 3.223    | -        | -        |
| Controladas em conjunto                                               |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Prime Incorporação e Construções S.A.                                 | [8]  | 699         | 1.052    | -        | -        | 667        | 471      | -        | -        |
| MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.                                 | [8]  | 1.712       | 379      | -        | -        | 1.707      | -        | -        | -        |
| Prime Incorporações e Construções S.A.                                | [24] | 3.975       | -        | -        | -        | 3.975      | -        | -        | -        |
| MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.                                 | [24] | -           | 4.451    | -        | -        | -          | 4.451    | -        | -        |
| Outras partes relacionadas                                            |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Banco Inter S.A.                                                      | [5]  | -           | 288      | -        | -        | -          | 288      | -        | -        |
| Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária              | [8]  | 502         | 1.072    | -        | -        | 87         | 660      | -        | -        |
| Acionista controlador                                                 | [9]  | 19.082      | 24.735   | -        | -        | 19.082     | 24.735   | -        | -        |
| <b><u>Fornecedores</u></b>                                            |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Controladas                                                           |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| MRV Construções Ltda.                                                 | [2]  | -           | -        | -        | -        | -          | -        | 43.029   | 61.492   |
| Outras partes relacionadas                                            |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| T Lott Advocacia                                                      | [10] | -           | -        | 1        | 51       | -          | -        | 1        | 47       |
| Radio Itatiaia Ltda.                                                  | [18] | -           | -        | -        | 19       | -          | -        | -        | 19       |
| Novus Midia S.A.                                                      | [18] | -           | -        | 215      | -        | -          | -        | 215      | -        |
| <b><u>Contas a pagar por aquisição de terrenos</u></b>                |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Outras partes relacionadas                                            |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Banco Inter S.A.                                                      | [20] | -           | -        | 243.951  | 129.144  | -          | -        | 121.582  | 49.349   |
| <b><u>Contas a pagar por aquisição de investimento</u></b>            |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Outras partes relacionadas                                            |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| LOG Commercial Properties e Participações S.A.                        | [11] | -           | -        | 13.970   | 14.797   | -          | -        | -        | -        |
| LOG Commercial Properties e Participações S.A.                        | [19] | -           | -        | -        | 6.423    | -          | -        | -        | 6.423    |
| <b><u>Obrigações com empresas ligadas (Outras contas a pagar)</u></b> |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Investidas                                                            |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| SPEs                                                                  | [12] | -           | -        | -        | 4.326    | -          | -        | -        | 5.627    |
| Controladas em conjunto                                               |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Prime Incorporações e Construções S.A.                                | [13] | -           | -        | 116.727  | 60.701   | -          | -        | -        | -        |
| MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.                                 | [13] | -           | -        | 93.529   | 74.352   | -          | -        | -        | -        |
| Outras partes relacionadas                                            |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária              | [13] | -           | -        | 9.933    | 38.658   | -          | -        | -        | -        |
| Costellis International Limited                                       | [17] | -           | -        | 25.851   | 35.048   | -          | -        | 25.851   | 35.048   |
| <b><u>Passivo de arrendamento (Outras contas a pagar)</u></b>         |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Outras partes relacionadas:                                           |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.         | [14] | -           | -        | 69.727   | 74.042   | -          | -        | 67.276   | 72.347   |
| Lakeside office, LLC                                                  | [16] | -           | -        | 8.698    | -        | -          | -        | -        | -        |
| <b><u>Outras contas a pagar</u></b>                                   |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Outras partes relacionadas                                            |      |             |          |          |          |            |          |          |          |
| Banco Inter S.A.                                                      | [22] | -           | -        | 8.008    | -        | -          | -        | 8.008    | -        |

## Notas Explicativas



|                                                               |      | Consolidado |       |                 |       | Individual |       |                 |         |
|---------------------------------------------------------------|------|-------------|-------|-----------------|-------|------------|-------|-----------------|---------|
|                                                               |      | Receita     |       | Custo / despesa |       | Receita    |       | Custo / despesa |         |
|                                                               |      | 2022        | 2021  | 2022            | 2021  | 2022       | 2021  | 2022            | 2021    |
| <b>Receita operacional líquida</b>                            |      |             |       |                 |       |            |       |                 |         |
| Receitas de serviços de construção                            |      |             |       |                 |       |            |       |                 |         |
| Controladas                                                   |      |             |       |                 |       |            |       |                 |         |
| MRV Construções Ltda.                                         | [2]  | 3.263       | 3.516 | -               | -     | -          | -     | -               | -       |
| <b>Receita financeira</b>                                     |      |             |       |                 |       |            |       |                 |         |
| Aplicações financeiras e TVM                                  |      |             |       |                 |       |            |       |                 |         |
| Outras partes relacionadas                                    |      |             |       |                 |       |            |       |                 |         |
| Banco Inter S.A.                                              | [1]  | 14.550      | 8.234 | -               | -     | 13.560     | 8.234 | -               | -       |
| Créditos com empresas ligadas                                 |      |             |       |                 |       |            |       |                 |         |
| Controladas em conjunto                                       |      |             |       |                 |       |            |       |                 |         |
| Prime Incorporações e Construções S.A.                        | [7]  | 61          | 21    | -               | -     | 61         | 21    | -               | -       |
| MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.                         | [7]  | 126         | 222   | -               | -     | 126        | 222   | -               | -       |
| Reserva Macaúba Loteamento Ltda.                              | [7]  | -           | 165   | -               | -     | -          | -     | -               | -       |
| Outras partes relacionadas                                    |      |             |       |                 |       |            |       |                 |         |
| Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária      | [7]  | 2.795       | 1.676 | -               | -     | 2.222      | 1.436 | -               | -       |
| <b>Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas</b>      |      |             |       |                 |       |            |       |                 |         |
| Controladas                                                   |      |             |       |                 |       |            |       |                 |         |
| Urba Desenvolvimento Urbano S.A.                              | [3]  | -           | -     | -               | -     | 2.304      | 1.589 | -               | -       |
| Controladas em conjunto                                       |      |             |       |                 |       |            |       |                 |         |
| Prime Incorporações e Construções S.A.                        | [3]  | 3.539       | 2.967 | -               | -     | 3.539      | 2.967 | -               | -       |
| MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.                         | [3]  | 3.665       | 3.381 | -               | -     | 3.665      | 3.381 | -               | -       |
| Outras partes relacionadas:                                   |      |             |       |                 |       |            |       |                 |         |
| LOG Commercial Properties e Participações S.A.                | [3]  | 2.849       | 1.535 | -               | -     | 2.849      | 1.535 | -               | -       |
| MRV Serviços de Engenharia Ltda.                              | [4]  | 111         | 82    | -               | -     | 111        | 82    | -               | -       |
| Banco Inter S.A.                                              | [5]  | 2.701       | 2.649 | -               | -     | 2.701      | 2.649 | -               | -       |
| Acionista controlador                                         | [9]  | 977         | 1.221 | -               | -     | 977        | 1.221 | -               | -       |
| LOG Commercial Properties e Participações S.A.                | [19] | -           | 2.328 | -               | -     | -          | 2.328 | -               | -       |
| <b>Resultado financeiro</b>                                   |      |             |       |                 |       |            |       |                 |         |
| Outras partes relacionadas:                                   |      |             |       |                 |       |            |       |                 |         |
| Costellis International Limited                               | [17] | 9.197       | -     | -               | 7.402 | 9.197      | -     | -               | 7.402   |
| Outras partes relacionadas                                    |      |             |       |                 |       |            |       |                 |         |
| Banco Inter S.A.                                              | [21] | -           | -     | 28.037          | -     | -          | -     | 8.696           | -       |
| Banco Inter S.A.                                              | [22] | -           | -     | 1.811           | -     | -          | -     | 1.811           | -       |
| <b>Custos e despesas operacionais</b>                         |      |             |       |                 |       |            |       |                 |         |
| Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados              |      |             |       |                 |       |            |       |                 |         |
| Controladas                                                   |      |             |       |                 |       |            |       |                 |         |
| MRV Construções Ltda.                                         | [2]  | -           | -     | -               | -     | -          | -     | 320.261         | 383.579 |
| Despesas gerais e administrativas                             |      |             |       |                 |       |            |       |                 |         |
| Outras partes relacionadas                                    |      |             |       |                 |       |            |       |                 |         |
| T Lott Advocacia                                              | [10] | -           | -     | 4.840           | 5.774 | -          | -     | 4.539           | 5.390   |
| Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda. | [14] | -           | -     | 8.065           | 7.855 | -          | -     | 7.776           | 7.583   |
| Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.                            | [15] | -           | -     | 473             | 235   | -          | -     | 473             | 235     |
| Radio Itatiaia Ltda.                                          | [18] | -           | -     | 656             | 939   | -          | -     | 656             | 939     |
| Novus Midia S.A.                                              | [18] | -           | -     | 215             | 194   | -          | -     | 215             | 194     |
| LOG Commercial Properties e Participações S.A.                | [25] | -           | -     | 522             | 385   | -          | -     | 522             | 385     |
| Lakeside office, LLC                                          | [16] | -           | -     | 2.252           | 971   | -          | -     | -               | -       |
| South Tamiami Airport Park, LLC                               | [23] | -           | -     | 258             | 129   | -          | -     | -               | -       |

- [1] Refere-se a equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários com o Banco Inter S.A. ("Inter"), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, as aplicações apresentaram rendimento de 105,3% da taxa DI no Consolidado e Individual (142,8% no exercício findo em 31 de dezembro de 2021).
- [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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 montam em R\$693.070 e foram eliminadas no processo de consolidação, remanescendo a receita com controladas em conjunto (nota 22). Desta forma, o saldo remanescente no Individual na rubrica "Fornecedores" refere-se a valor a pagar pela Companhia para a MC.
- [3] Refere-se a serviços administrativos (centro de serviço compartilhado) prestados pela Companhia para a LOG, empresa de *properties* controlada pelo acionista controlador da Companhia, para a controlada Urba e para as controladas em conjunto MRL e Prime com base na quantidade de operações (entrada de notas fiscais e pagamentos).
- [4] A Companhia presta serviços de construção para esta parte relacionada. A receita é calculada à taxa de 15% sobre o custo de obra incorrido.
- [5] Refere-se ao "prêmio de preferência" pago à Companhia de 25% sobre a receita de crédito obtida pelo banco referente às faturas de fornecedores descontadas junto ao mesmo. Nestas operações são mantidas as condições originais e substância econômica das transações realizadas junto aos respectivos fornecedores. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações encontra-se apresentado na rubrica de fornecedores e monta em R\$30.836.
- [6] Refere-se a aportes operacionais da Companhia em investidas, proporcionais à sua participação em cada empreendimento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes aos aportes em coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.

## Notas Explicativas



- [7] Operações de crédito efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais mantidas com as partes para o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária. Os saldos destas operações não possuem vencimentos pré-determinados e, em 31 de dezembro de 2022, R\$23.162 no Consolidado e R\$16.949 no Individual (R\$22.722 no Consolidado e R\$21.209 no Individual em 31 de dezembro de 2021), têm rendimentos calculados substancialmente atrelados à taxa DI, acrescidos de taxa pré-fixada de 4,00% a.a., no Consolidado e Individual (2,98% a 4,00% a.a. em 31 de dezembro de 2021).
- [8] Refere-se a saldos a receber de aportes de capital e outras transações entre empresas do grupo e outras partes relacionadas. Estes saldos não têm incidência de encargos e são recebidos de imediato após a cobrança ser feita pela Companhia.
- [9] Em 27 de dezembro de 2019, a Companhia alienou as quotas da MRV PRIME LII INCORPORAÇÕES SPE LTDA. para o acionista controlador, pelo valor de R\$39.783, a ser pago em setenta e duas parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$553 cada, a partir de fevereiro de 2020. A referida SPE possui como ativo o terreno onde está sendo construída a arena multiuso do Clube Atlético Mineiro. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo a receber inclui ajuste a valor presente de R\$1.362 (R\$2.339 em 31 de dezembro de 2021) e a receita reconhecida refere-se à realização do mesmo.
- [10] Refere-se a contrato de serviços advocatícios por entidade que tem como sócio administrador o conselheiro fiscal da Companhia Thiago da Costa e Silva Lott.
- [11] Em julho de 2018, a Companhia adquiriu participação societária da subsidiária MRV LOG MDI SJC I Incorporações SPE Ltda. ("LOG SJC Sony") através de sua controlada MRV MRL CAMP NOU Incorporações e Participações Ltda. O contrato determina pagamentos em duas tranches conforme detalhado abaixo:
- I. R\$10.800 referentes a 10,81% da participação societária, pagos em 24 parcelas mensais de R\$450 cada, sendo a primeira paga após a aprovação do loteamento pela prefeitura, evento ocorrido em julho de 2018; e
  - II. R\$25.523 (R\$24.200 mais atualização pelo IPCA) referentes a 24,22% da participação societária, que estão sendo pagos em 48 parcelas mensais de R\$532 cada, sendo a primeira paga após aprovação da alteração do zoneamento de parte da área de industrial para residencial pela prefeitura, evento ocorrido no quarto trimestre de 2019. Em abril de 2022 foi assinado aditivo repactuando o pagamento no montante de R\$11.695 para quatro parcelas de R\$532 de janeiro a abril de 2023 e nove parcelas de R\$1.063 de maio de 2023 a janeiro de 2024.

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo a pagar inclui ajuste a valor presente de R\$265 (R\$669 em 31 de dezembro de 2021) e a despesa reconhecida refere-se à correção do contrato.

- [12] Refere-se a valores recebidos de investidas que serão refletidos no investimento da Companhia nestas SPEs após a conclusão do processo formal de redução de capital das mesmas. 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 previsão de prorrogação do prazo e são reajustáveis pelo Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA). Em 31 de dezembro de 2022 estabelecem pagamento total mensal (bruto de tributos) de R\$648 (R\$660 em 31 de dezembro de 2021).

A controlada em conjunto Prime mantém contrato de aluguel referente a salas comerciais e vagas de garagens junto à Conedi. O contrato de locação é reajustável pelo IPCA e em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, estabelece pagamento mensal total de R\$6. As despesas registradas no resultado desta controlada em conjunto, líquidas de crédito de PIS e COFINS, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, foi de R\$78 (R\$77 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

- [15] A Companhia contratou serviços de hotelaria junto ao Hotel Ramada Encore Luxemburgo, ativo detido pela Luxemburgo Administradora de Imóveis Ltda., empresa ligada a acionistas e pessoal chave da Administração da Companhia.
- [16] Refere-se a contrato de arrendamento da sede da controlada Resia. A empresa proprietária do imóvel tem como sócio o acionista controlador da Companhia. O contrato tem vigência até 31 de outubro de 2026. Em 31 de dezembro de 2022 estabelece pagamento total mensal de US\$39 (US\$15 em 31 de dezembro de 2021).
- [17] Contraprestação contingente decorrente da operação de aquisição da controlada Resia. Em 31 de janeiro de 2020 foi realizada a transação de aquisição da controlada Resia através da emissão de 37.286.595 novas ações ordinárias da Companhia e bônus de subscrição de certo número de ações a ser determinado da seguinte forma:
- a) 8.882.794 ações ordinárias, equivalentes a 2% do capital social em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na Resia seja superior a 15% ao ano, apurada no período compreendido entre a data da Incorporação e a data de cálculo do Net Asset Value ("NAV") da Resia, a ser realizado ao longo do ano de 2027; ou
  - b) 13.324.191 ações ordinárias, equivalentes 3% do capital social em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na Resia seja superior a 20% ao ano, apurada pelo mesmo período acima.

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

- [18] Refere-se a serviços de propaganda e publicidade contratados junto a veículos de imprensa ligados ao acionista controlador da Companhia.
- [19] Refere-se à compra de participação societária na Cabral Investimentos SPE Ltda. ("Cabral") concluída em dezembro de 2021. O contrato estabeleceu pagamento de parcelas de R\$500 cada, atualizadas pelo INCC e foi integralmente quitado em setembro de 2022. A despesa refere-se à essa correção citada e a receita refere-se à ganho por compra vantajosa.

## Notas Explicativas



- [20] Refere-se a aquisições de terrenos para os quais o fornecedor realizou antecipação de recebíveis junto ao Banco Inter S.A., tornando-se assim o credor destas operações. Estes saldos se encontram indexados substancialmente à taxa do DI e ao IPCA.
- [21] Refere-se ao desconto de cessão originado em operações de venda de recebíveis efetuadas em 2022.
- [22] Refere-se a cessão de créditos advindos da contratação de fornecedor de gás natural para instalações em empreendimentos da Companhia.
- [23] Refere-se a contrato de depósito alugado pela controlada Resia. A empresa proprietária do imóvel tem como sócio o acionista controlador da Companhia. Em 31 de dezembro de 2022 estabelece pagamento total mensal de US\$4 (US\$2 em 31 de dezembro de 2021).
- [24] Refere-se a dividendos a receber.

## Notas:

- As operações de mútuo com partes relacionadas são efetuadas com controladas e parceiros em empreendimentos, com base em condições negociadas entre as partes. Como a Companhia não realiza transações equivalentes com partes independentes, não há comprovação de que estas operações gerariam o mesmo resultado, caso tivessem sido realizadas com partes não relacionadas.
- Em 18 de agosto de 2020, a Companhia celebrou um Acordo Operacional com sua controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A., com o intuito de disciplinar a parceria entre ambas, estabelecendo os princípios que deverão nortear seu relacionamento operacional e comercial, no entanto, sem afetar o curso normal dos negócios e atividades desenvolvidas pela Urba ou pela Companhia de forma independente ("Acordo Operacional").

Remuneração do pessoal-chave

Com base no CPC 05 / IAS 24, que trata das divulgações sobre partes relacionadas, a Companhia considera pessoal-chave de sua Administração os membros do Conselho de Administração e os administradores eleitos pelo Conselho de Administração, em consonância com o Estatuto da Companhia, cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia.

|                                              | Consolidado   |               | Individual    |               |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                              | 2022          | 2021          | 2022          | 2021          |
| Benefícios de curto prazo a administradores: |               |               |               |               |
| Honorários da administração (*)              | 42.144        | 38.936        | 21.525        | 19.604        |
| Participação nos lucros e resultados         | 2.893         | 9.730         | -             | 8.730         |
| Benefícios assistenciais                     | 646           | 606           | 493           | 501           |
| Benefícios de longo prazo a administradores: |               |               |               |               |
| Previdência privada                          | 856           | 763           | 773           | 692           |
| Plano de opção de ações                      | 10.739        | 8.098         | 10.155        | 7.401         |
|                                              | <b>57.278</b> | <b>58.133</b> | <b>32.946</b> | <b>36.928</b> |

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

Em 29 de abril de 2022, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária a remuneração global da Administração da Companhia no valor de R\$37.477.

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

## 20. Patrimônio líquido

### (a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2022, o capital social da Companhia é de R\$4.615.408 (R\$4.615.171 em 31 de dezembro de 2021), representado por 483.233 mil ações ordinárias conforme demonstrado a seguir:

| Acionistas                                   | Quantidade (em milhares) de ações em |              |                |              |
|----------------------------------------------|--------------------------------------|--------------|----------------|--------------|
|                                              | 31/12/22                             |              | 31/12/21       |              |
|                                              | Ordinárias                           | %            | Ordinárias     | %            |
| Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador) | 177.050                              | 36,6         | 182.208        | 37,7         |
| Administradores                              | 3.530                                | 0,7          | 5.779          | 1,2          |
| Conselho fiscal e comitês executivos         | 207                                  | 0,1          | 262            | 0,1          |
| Ações em tesouraria                          | 1                                    | -            | 1              | -            |
| Outros acionistas                            | 302.445                              | 62,6         | 294.625        | 61,0         |
| Total                                        | <b>483.233</b>                       | <b>100,0</b> | <b>482.875</b> | <b>100,0</b> |

## Notas Explicativas



De acordo com o parágrafo 5º do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, os acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, que pode ser exercido no prazo legal de 30 (trinta) dias.

Cada ação confere ao respectivo titular direito a um voto nas Assembleias Gerais da Companhia. De acordo com o Estatuto Social e com o Contrato de Participação no Novo Mercado, a Companhia não poderá emitir ação sem direito a voto ou com direito de voto restrito ou partes beneficiárias.

De acordo com o artigo 6º do Estatuto Social da Companhia, o capital social poderá ser aumentado, por deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária, até o limite de R\$7.000.000 (sete bilhões de reais), incluídas as ações já emitidas, sem guardar proporção entre as ações já existentes. Respeitando tal limite, a Companhia poderá emitir ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição. Qualquer aumento de capital que exceda o limite do capital autorizado deverá ser aprovado pelos acionistas em Assembleia Geral (AG). Cada ação ordinária é indivisível, conferindo ao seu titular o direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais de acionistas.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, 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 |
|---------------------------------------------------|-----------------|----------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------|
|                                                   | (mil)           | R\$            | R\$mil                                      | R\$mil                                             | (mil)                         |
| <b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:</b> |                 |                |                                             |                                                    |                               |
| 07/01/22 Aumento de capital                       | 358             | 0,66           | 237                                         | 4.615.408                                          | 483.233                       |
| <b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2021:</b> |                 |                |                                             |                                                    |                               |
| 07/01/21 Aumento de capital                       | 921             | 6,24           | 5.747                                       | 4.615.171                                          | 482.875                       |

(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.

Não houve movimentação de ações em tesouraria nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, conforme demonstrado abaixo:

| Espécie                                           | Quantidade (mil) |            |              |             | R\$                  |
|---------------------------------------------------|------------------|------------|--------------|-------------|----------------------|
|                                                   | Saldo inicial    | Adquiridas | Transferidas | Saldo final | Valor de mercado (*) |
| <b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:</b> |                  |            |              |             |                      |
| Ações ordinárias                                  | 1                | -          | -            | 1           | 8                    |
| <b>Exercício findo em 31 de dezembro de 2021:</b> |                  |            |              |             |                      |
| Ações ordinárias                                  | 1                | -          | -            | 1           | 12                   |

(\*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

No exercício findo em 31 de dezembro 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. 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.



## Notas Explicativas



### (c) Reservas de capital

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

### (d) Reservas de lucro

#### *Reserva legal*

A constituição da reserva legal é obrigatória, até os limites estabelecidos por lei, e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social, condicionada a sua utilização à absorção de prejuízos ou aumento do capital social.

Em 31 de dezembro de 2022, devido ao prejuízo apurado, a Companhia não constituiu reserva legal. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia constituiu reserva legal no montante de R\$40.247, 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 38 do Estatuto Social, esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos futuros, principalmente para capital de giro, aquisição de terrenos, investimento em ativo imobilizado, intangível e pagamento de juros, de acordo com o orçamento de capital a ser apresentado para aprovação da Assembleia Geral.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia realizou a absorção do prejuízo de R\$202.520 apurado no exercício com a reserva de retenção de lucro, conforme art. 189 da Lei nº 6.404/1976 (constituição de reserva de lucros no valor de R\$573.524 em 31 de dezembro de 2021).

### (e) Plano de opções de ações

O Conselho de Administração da Companhia cria periodicamente Programas de Opção de Ações, onde são definidos o número de ações que os beneficiários terão direito de subscrever com o exercício da opção, o preço de subscrição, o prazo máximo para exercício da opção, normas sobre transferência de opções e quaisquer restrições às ações recebidas pelo exercício da opção. O preço de emissão das ações a serem subscritas pelos integrantes do plano, em decorrência do exercício da opção, será equivalente à média dos 30 (trinta) pregões anteriores à data da concessão ("preço de exercício").

Os executivos e empregados da Companhia, inclusive de controladas, direta ou indiretamente, poderão ser habilitados a participar do referido plano. Caso o contrato de trabalho ou o mandato do colaborador venha a cessar em razão: (a) de, respectivamente, pedido de demissão ou renúncia; ou (b) demissão (com ou sem justa causa) ou destituição (com ou sem justo motivo), obedecida, conforme for o caso, a definição de justo motivo prevista na legislação societária ou de justa causa prevista na legislação trabalhista, o que for aplicável, as opções cujo direito de exercício: (i) não tenham sido adquiridas, até tal data, serão canceladas; e (ii) as que já tenham sido adquiridas até tal data, poderão ser exercidas em até 90 dias, contados da data de término do respectivo contrato de trabalho ou mandato, mediante notificação por escrito enviada ao presidente do Conselho de Administração da Companhia, sendo que, após tal prazo, serão canceladas.

Em caso de morte do beneficiário, seus sucessores terão o direito de exercer eventuais opções não exercidas, independentemente da observância de períodos de restrição à venda de ações no âmbito do Programa e mesmo que o direito ao exercício ainda não tenha sido adquirido, imediatamente e pelo prazo de exercício previsto no respectivo programa, sendo que o número de ações a que os sucessores do beneficiário fazem jus será calculado pro rata de acordo com o plano.

Os acionistas da Companhia, nos termos do art. 171, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, não têm preferência no exercício da opção de compra de ações.



## Notas Explicativas



Em 08 de agosto de 2022, foi aprovado pelo Conselho de Administração, a emissão do programa 17 do plano de opções de ações, outorgando para diretores e gestores, até 2.670 mil opções com *vesting period* de até 5 anos e prazo final de exercício em dezembro de 2029. O valor justo das opções é de R\$4,70 cada, totalizando, pós-estimativa de cancelamento, custo de remuneração de R\$11.296 que será reconhecido no resultado ao longo do *vesting period*.

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

| Programa | Plano | Aprovação | Opções (mil) | Período de <i>Vesting</i> | Preço de exercício | Participantes                             | Prazo final de exercício |
|----------|-------|-----------|--------------|---------------------------|--------------------|-------------------------------------------|--------------------------|
| 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                    |
| 15       | III   | 28/10/21  | 3.200        | Até 10 anos               | R\$ 12,35          | Diretores, gestores e colaboradores-chave | 12/33                    |
| 16       | III   | 28/10/21  | 2.340        | Até 5 anos                | R\$ 12,35          | Diretores, gestores e colaboradores-chave | 12/28                    |
| 17       | III   | 08/08/22  | 2.670        | Até 5 anos                | R\$ 8,45           | Diretores, gestores e colaboradores-chave | 12/29                    |
| 1 - Urba | I     | 31/08/20  | 2.997        | Até 5 anos                | R\$ 1,34           | Diretores, gestores e colaboradores-chave | 12/27                    |
| 2 - Urba | I     | 02/09/21  | 687          | Até 5 anos                | R\$ 1,49           | Diretores, gestores e colaboradores-chave | 12/28                    |

A movimentação das opções de cada programa da Companhia para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 e informações complementares são demonstradas como segue:

| Programa                                      | Quantidade de colaboradores | Movimentação 2022 (Ações mil) |            |                         |           |             |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------|-------------------------|-----------|-------------|
|                                               |                             | Saldo inicial                 | Concedidas | Prescritas / canceladas | Exercidas | Saldo final |
| 7                                             | -                           | 551                           | -          | -                       | (551)     | -           |
| 8                                             | 23                          | 847                           | -          | -                       | -         | 847         |
| 9                                             | 56                          | 1.257                         | -          | (26)                    | -         | 1.231       |
| 10                                            | 64                          | 1.631                         | -          | (29)                    | -         | 1.602       |
| 11                                            | 69                          | 2.229                         | -          | (29)                    | -         | 2.200       |
| 12                                            | 63                          | 2.158                         | -          | (26)                    | -         | 2.132       |
| 15                                            | 7                           | 3.200                         | -          | -                       | -         | 3.200       |
| 16                                            | 66                          | 2.340                         | -          | (32)                    | -         | 2.308       |
| 17                                            | 75                          | -                             | 2.627      | -                       | -         | 2.627       |
|                                               |                             | 14.213                        | 2.627      | (142)                   | (551)     | 16.147      |
| Preço de exercício médio ponderado das opções |                             | 13,04                         | 8,45       | 13,95                   | 6,84      | 12,50       |

| Programa                                      | Quantidade de colaboradores | Movimentação 2021 (Ações mil) |            |                         |           |             |
|-----------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|------------|-------------------------|-----------|-------------|
|                                               |                             | Saldo inicial                 | Concedidas | Prescritas / canceladas | Exercidas | Saldo final |
| 6                                             | -                           | 351                           | -          | -                       | (351)     | -           |
| 7                                             | 11                          | 551                           | -          | -                       | -         | 551         |
| 8                                             | 23                          | 848                           | -          | -                       | (1)       | 847         |
| 9                                             | 60                          | 1.290                         | -          | (27)                    | (6)       | 1.257       |
| 10                                            | 69                          | 1.666                         | -          | (34)                    | (1)       | 1.631       |
| 11                                            | 73                          | 2.282                         | -          | (53)                    | -         | 2.229       |
| 12                                            | 66                          | 2.208                         | -          | (50)                    | -         | 2.158       |
| 15                                            | 7                           | -                             | 3.200      | -                       | -         | 3.200       |
| 16                                            | 69                          | -                             | 2.340      | -                       | -         | 2.340       |
|                                               |                             | 9.196                         | 5.540      | (164)                   | (359)     | 14.213      |
| Preço de exercício médio ponderado das opções |                             | 13,23                         | 12,35      | 14,34                   | 6,66      | 13,04       |

## Notas Explicativas



| Programa    | Outras informações               |                             |                                    |                                                    |                                        |
|-------------|----------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------|
|             | Número de ações exercíveis (mil) | Custo das opções no período | Custo das opções a ser reconhecido | Período remanescente do custo das opções (em anos) | Vida contratual remanescente (em anos) |
| 8           | 847                              | -                           | -                                  | -                                                  | 1,0                                    |
| 9           | 1.231                            | -                           | -                                  | -                                                  | 2,0                                    |
| 10          | 1.602                            | 1.452                       | -                                  | -                                                  | 3,0                                    |
| 11          | 413                              | 1.946                       | 1.801                              | 1,0                                                | 4,0                                    |
| 12          | 310                              | 3.022                       | 5.288                              | 2,0                                                | 5,0                                    |
| 15          | 320                              | 3.932                       | 15.073                             | 8,1                                                | 11,1                                   |
| 16          | 462                              | 3.078                       | 5.171                              | 3,0                                                | 6,0                                    |
| 17          | 263                              | 2.338                       | 8.360                              | 4,1                                                | 7,1                                    |
| 1 - Urba    | 450                              | 717                         | 1.246                              | 2,0                                                | 5,0                                    |
| 2 - Urba    | 55                               | 183                         | 429                                | 3,0                                                | 6,0                                    |
| <b>2022</b> | <b>5.953</b>                     | <b>16.668</b>               | <b>37.368</b>                      | <b>7,5</b>                                         | <b>11,1</b>                            |
| 2021        | 4.161                            | 12.807                      | 45.138                             | 9,3                                                | 12,7                                   |

O preço médio ponderado de mercado das ações exercidas no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, considerando a data de cada exercício, foi de R\$7,54 (R\$11,44 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

Os custos das opções de ações provenientes de controladas e controladas em conjunto, reconhecidos de forma reflexa, foram de R\$699 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (R\$595 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021).

A Companhia registra nas demonstrações financeiras o custo das opções de ações emitidas com base no seu valor justo. Os valores justos dos programas foram estimados com base no modelo de valorização de opções Black & Scholes, tendo sido consideradas as seguintes premissas:

|                                                  | 7        | 8         | 9         | 10        | 11        | 12        | 15        | 16        | 17       | 1 - Urba | 2 - Urba |
|--------------------------------------------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|----------|
| Preço de exercício                               | R\$ 6,84 | R\$ 10,42 | R\$ 14,80 | R\$ 14,52 | R\$ 15,51 | R\$ 12,73 | R\$ 12,35 | R\$ 12,35 | R\$ 8,45 | R\$ 1,34 | R\$ 1,49 |
| Taxa livre de risco                              | 12,60%   | 11,04%    | 10,54%    | 10,28%    | 7,82%     | 7,11%     | 12,00%    | 11,82%    | 13,14%   | 7,11%    | 8,27%    |
| Duração do exercício em anos                     | 7        | 7         | 8         | 8         | 8         | 8         | 12        | 7         | 7        | 8        | 8        |
| Volatilidade anualizada esperada                 | 56,84%   | 55,14%    | 53,20%    | 36,47%    | 33,39%    | 40,75%    | 42,90%    | 43,40%    | 46,01%   | 42,14%   | 42,49%   |
| Dividendos esperados                             | 5%       | 5%        | 5%        | 5%        | 5%        | 0%        | 0%        | 0%        | 0%       | 0%       | 0%       |
| Valor justo da opção na data de outorga por ação | R\$ 3,56 | R\$ 4,97  | R\$ 5,35  | R\$ 5,05  | R\$ 4,98  | R\$ 7,43  | R\$ 7,65  | R\$ 4,97  | R\$ 4,70 | R\$ 1,20 | R\$ 1,15 |

A volatilidade esperada foi calculada pelo histórico da Companhia até a data do início de cada plano. A taxa de juros livre de risco foi baseada na projeção anualizada da taxa DI, considerando o prazo esperado de exercício das opções outorgadas, na data de início de cada plano.

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

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

Em 31 de dezembro de 2022, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 16.147 mil ações, o que representaria uma diluição de 3,23% em relação ao total de ações da Companhia de 483.233 mil.

**Notas Explicativas****(f) Dividendos***Mínimo obrigatório e adicional proposto*

De acordo com o Estatuto Social da Companhia e com a Lei das Sociedades por Ações, é conferido aos titulares de ações de emissão da Companhia direito ao recebimento de dividendos ou outras distribuições realizadas relativamente às ações de emissão da Companhia, na proporção de suas participações no capital social.

Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, que poderá ser diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão da mesma reserva formada em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a realizar formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedades por Ações.

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

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

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\$0,27058506 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 foram pagos no dia 16 de dezembro de 2021, sendo R\$0,16235104 por ação.

*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    |                |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                                 | 2022           | 2021           |
| Saldo no início do exercício                                    | 479.992        | 361.254        |
| Transações de capital                                           | 9.809          | 5.577          |
| Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores | 149.135        | (35.002)       |
| Ajuste de conversão de moedas                                   | 8.844          | 5.972          |
| Variação das participações indiretas                            | 45.900         | 44.459         |
| Participação nos lucros do exercício                            | 53.185         | 97.732         |
| Saldo no fim do exercício                                       | <u>746.865</u> | <u>479.992</u> |

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, as alterações de participações societárias da Companhia em controladas geraram um aumento de acionistas não controladores de R\$19.810 e uma perda de R\$7.876 para os acionistas da Controladora (um aumento de acionistas não controladores de R\$5.577 um ganho de R\$1.410 para os acionistas da Controladora, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021) registradas diretamente no patrimônio líquido.

## Notas Explicativas

(h) Resultado por ação

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

|                                                                        | Consolidado e Individual |         |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------|
|                                                                        | 2022                     | 2021    |
| Resultado básico por ação:                                             |                          |         |
| Resultado líquido do exercício                                         | (202.520)                | 804.945 |
| Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações) | 483.226                  | 482.859 |
| Resultado por ação básico - em R\$                                     | (0,41910)                | 1,66704 |
| Resultado diluído por ação:                                            |                          |         |
| Resultado líquido do exercício                                         | (202.520)                | 804.945 |
| Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações) | 483.226                  | 482.859 |
| Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares de ações)      | -                        | 2.215   |
| Total de ações após efeito diluidor (mil)                              | 483.226                  | 485.074 |
| Resultado por ação diluído - em R\$                                    | (0,41910)                | 1,65943 |

(i) Ajustes de conversão de moeda

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

## 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:

- i. 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 e controladas em conjunto;
- ii. 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 subdividido e operado pela linha de negócios “Luggo” e, nos Estados Unidos, pela controlada indireta Resia.
- iii. Loteamento: 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 31 de dezembro de 2022 e de 2021 e do resultado, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, segregado por segmentos operacionais são conforme segue:

|                                                | 31/12/22                 |                                 |                |                |                   | 31/12/21                 |                                 |                |                |                   |
|------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|----------------|----------------|-------------------|--------------------------|---------------------------------|----------------|----------------|-------------------|
|                                                | Incorporação imobiliária | Locação de imóveis residenciais |                | Loteamento     | Consolidado       | Incorporação imobiliária | Locação de imóveis residenciais |                | Loteamento     | Consolidado       |
|                                                |                          | EUA                             | Brasil         |                |                   |                          | EUA                             | Brasil         |                |                   |
| <b>Ativo</b>                                   |                          |                                 |                |                |                   |                          |                                 |                |                |                   |
| Caixa, equivalentes de caixa e TVM             | 2.256.359                | 373.478                         | 186.809        | 75.306         | 2.891.952         | 2.167.015                | 448.968                         | 85.570         | 48.314         | 2.749.867         |
| Clientes                                       | 3.891.254                | 1.049                           | 22             | 272.779        | 4.165.104         | 3.627.896                | 1.602                           | 15.410         | 271.135        | 3.916.043         |
| Estoques                                       | 8.667.384                | -                               | 1.972          | 559.086        | 9.228.442         | 8.865.443                | -                               | 1.819          | 299.612        | 9.166.874         |
| Propriedades para investimento (PPI)           | -                        | 3.732.628                       | 363.535        | -              | 4.096.163         | -                        | 2.198.589                       | 294.625        | -              | 2.493.214         |
| Outros ativos                                  | 1.782.162                | 364.034                         | 5.354          | 68.118         | 2.219.668         | 1.628.670                | 176.997                         | 9.402          | 83.892         | 1.898.961         |
| <b>Total do ativo</b>                          | <b>16.597.159</b>        | <b>4.471.189</b>                | <b>557.692</b> | <b>975.289</b> | <b>22.601.329</b> | <b>16.289.024</b>        | <b>2.826.156</b>                | <b>406.826</b> | <b>702.953</b> | <b>20.224.959</b> |
| <b>Passivo e patrimônio líquido</b>            |                          |                                 |                |                |                   |                          |                                 |                |                |                   |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures       | 4.915.473                | 2.179.966                       | 67.162         | 266.575        | 7.429.176         | 3.778.998                | 1.369.812                       | 73.002         | 142.107        | 5.363.919         |
| Contas a pagar por aquisição de terrenos       | 3.952.336                | -                               | 42.575         | 297.730        | 4.292.641         | 4.583.482                | -                               | 5.704          | 209.601        | 4.798.787         |
| Adiantamento de clientes                       | 467.251                  | -                               | 617            | 16.446         | 484.314           | 545.719                  | -                               | 2.706          | 8.307          | 556.732           |
| Outros passivos                                | 2.909.548                | 738.653                         | 20.227         | 152.462        | 3.820.890         | 2.392.476                | 404.596                         | 31.089         | 77.862         | 2.906.023         |
| <b>Total do passivo</b>                        | <b>12.244.608</b>        | <b>2.918.619</b>                | <b>130.581</b> | <b>733.213</b> | <b>16.027.021</b> | <b>11.300.675</b>        | <b>1.774.408</b>                | <b>112.501</b> | <b>437.877</b> | <b>13.625.461</b> |
| <b>Ativos líquidos do segmento operacional</b> | <b>4.352.551</b>         | <b>1.552.570</b>                | <b>427.111</b> | <b>242.076</b> | <b>6.574.308</b>  | <b>4.988.349</b>         | <b>1.051.748</b>                | <b>294.325</b> | <b>265.076</b> | <b>6.599.498</b>  |
| <b>Tota do passivo e patrimônio líquido</b>    | <b>16.597.159</b>        | <b>4.471.189</b>                | <b>557.692</b> | <b>975.289</b> | <b>22.601.329</b> | <b>16.289.024</b>        | <b>2.826.156</b>                | <b>406.826</b> | <b>702.953</b> | <b>20.224.959</b> |

|                                                            | 2022                     |                                 |              |                |                  | 2021                     |                                 |               |               |                  |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------|----------------|------------------|--------------------------|---------------------------------|---------------|---------------|------------------|
|                                                            | Incorporação imobiliária | Locação de imóveis residenciais |              | Loteamento     | Consolidado      | Incorporação imobiliária | Locação de imóveis residenciais |               | Loteamento    | Consolidado      |
|                                                            |                          | EUA                             | Brasil       |                |                  |                          | EUA                             | Brasil        |               |                  |
| Receita operacional líquida                                | 6.380.685                | 24.173                          | 1.372        | 226.856        | 6.633.086        | 6.852.011                | 76.503                          | 1.082         | 188.804       | 7.118.400        |
| Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados            | (5.151.262)              | (12.824)                        | (1.390)      | (162.255)      | (5.327.731)      | (5.114.254)              | (44.171)                        | (607)         | (118.324)     | (5.277.356)      |
| <b>Lucro bruto</b>                                         | <b>1.229.423</b>         | <b>11.349</b>                   | <b>(18)</b>  | <b>64.601</b>  | <b>1.305.355</b> | <b>1.737.757</b>         | <b>32.332</b>                   | <b>475</b>    | <b>70.480</b> | <b>1.841.044</b> |
| Receitas (despesas) operacionais:                          |                          |                                 |              |                |                  |                          |                                 |               |               |                  |
| Despesas com vendas, gerais e administrativas              | (1.028.296)              | (174.019)                       | (10.450)     | (59.504)       | (1.272.269)      | (999.233)                | (99.874)                        | (3.621)       | (42.971)      | (1.145.699)      |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas          | (108.841)                | 527.276                         | 11.019       | (2.517)        | 426.937          | (113.591)                | 591.061                         | 25.290        | (4.447)       | 498.313          |
| Resultado de equivalência patrimonial                      | (118.395)                | -                               | -            | 8.555          | (109.840)        | (62.721)                 | -                               | -             | 10.372        | (52.349)         |
| <b>Resultado operacional antes do resultado financeiro</b> | <b>(26.109)</b>          | <b>364.606</b>                  | <b>551</b>   | <b>11.135</b>  | <b>350.183</b>   | <b>562.212</b>           | <b>523.519</b>                  | <b>22.144</b> | <b>33.434</b> | <b>1.141.309</b> |
| Resultado financeiro                                       | (222.906)                | (20.224)                        | 1.323        | (8.655)        | (250.462)        | 51.124                   | (15.319)                        | (160)         | 3.120         | 38.765           |
| <b>Resultado antes do IR e CS</b>                          | <b>(249.015)</b>         | <b>344.382</b>                  | <b>1.874</b> | <b>2.480</b>   | <b>99.721</b>    | <b>613.336</b>           | <b>508.200</b>                  | <b>21.984</b> | <b>36.554</b> | <b>1.180.074</b> |
| Imposto de renda e contribuição social                     | (132.944)                | (104.450)                       | (57)         | (11.605)       | (249.056)        | (138.403)                | (132.191)                       | (2)           | (6.801)       | (277.397)        |
| <b>Resultado líquido do exercício</b>                      | <b>(381.959)</b>         | <b>239.932</b>                  | <b>1.817</b> | <b>(9.125)</b> | <b>(149.335)</b> | <b>474.933</b>           | <b>376.009</b>                  | <b>21.982</b> | <b>29.753</b> | <b>902.677</b>   |

## 22. Receita operacional líquida

A seguir é demonstrada a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021:

|                                                  | Consolidado      |           | Individual       |           |
|--------------------------------------------------|------------------|-----------|------------------|-----------|
|                                                  | 2022             | 2021      | 2022             | 2021      |
| Receita operacional bruta                        |                  |           |                  |           |
| Incorporação imobiliária e loteamento            | <b>7.127.229</b> | 7.732.389 | <b>3.324.428</b> | 4.148.222 |
| Unidades imobiliárias permutadas                 | <b>28.183</b>    | 30.212    | <b>12.823</b>    | 7.853     |
| Locação e administração de imóveis residenciais  | <b>26.157</b>    | 77.911    | <b>1.918</b>     | 1.408     |
| Receitas de serviços de construção (nota 19 [2]) | <b>3.263</b>     | 3.516     | -                | -         |
| Distratos                                        | <b>(303.211)</b> | (502.645) | <b>(128.844)</b> | (262.829) |
| Provisão para risco de crédito                   | <b>(102.720)</b> | (73.265)  | <b>(52.468)</b>  | (33.607)  |
|                                                  | <b>6.778.901</b> | 7.268.118 | <b>3.157.857</b> | 3.861.047 |
| Impostos sobre as vendas                         | <b>(145.815)</b> | (149.718) | <b>(65.726)</b>  | (77.728)  |
| <b>Receita operacional líquida</b>               | <b>6.633.086</b> | 7.118.400 | <b>3.092.131</b> | 3.783.319 |

## Notas Explicativas



Os valores referentes às unidades em construção registrados no Consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 são como segue:

|                                                       | Consolidado |             |
|-------------------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                       | 2022        | 2021        |
| Receita líquida proveniente de unidades em construção | 5.541.529   | 6.457.792   |
| Custos dos imóveis vendidos em construção             | (4.443.150) | (4.729.717) |
| Lucro bruto reconhecido                               | 1.098.379   | 1.728.075   |

Os valores dos adiantamentos recebidos para os contratos em andamento em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 são de R\$141.087 e R\$181.843, respectivamente.

Os critérios e práticas contábeis no reconhecimento de receitas estão descritos na nota 2.2 (a).

O tratamento contábil para distratos de contratos de promessa de compra e venda está descrito nas notas 2.2 (a) e 6.

## 23. Custos e despesas operacionais

|                                                             | Consolidado |             | Individual  |             |
|-------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                                             | 2022        | 2021        | 2022        | 2021        |
| Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:        |             |             |             |             |
| Encargos financeiros (nota 12 (d))                          | (234.441)   | (148.220)   | (144.583)   | (88.112)    |
| Custo de locação e administração de imóveis                 | (14.214)    | (44.778)    | (1.390)     | (607)       |
| Custos de terrenos, construção e manutenção                 | (5.079.076) | (5.084.358) | (2.484.928) | (2.803.393) |
| Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados   | (5.327.731) | (5.277.356) | (2.630.901) | (2.892.112) |
| Despesas com vendas, gerais e administrativas:              |             |             |             |             |
| Salários, encargos e benefícios                             | (491.303)   | (413.845)   | (277.356)   | (263.377)   |
| Honorários da administração                                 | (42.144)    | (38.936)    | (21.525)    | (19.604)    |
| Participação no resultado de funcionários e administradores | (32.143)    | (32.687)    | -           | (21.485)    |
| Plano de ações                                              | (16.668)    | (12.807)    | (15.768)    | (11.872)    |
| Comissões e corretagens                                     | (152.225)   | (161.972)   | (68.752)    | (83.659)    |
| Consultorias e serviços                                     | (128.117)   | (114.747)   | (114.461)   | (101.217)   |
| Propaganda e publicidade                                    | (158.264)   | (142.774)   | (106.591)   | (95.877)    |
| Utilidades                                                  | (10.852)    | (11.129)    | (9.001)     | (8.846)     |
| Depreciação e amortização                                   | (73.292)    | (61.503)    | (60.719)    | (52.188)    |
| Treinamentos                                                | (2.361)     | (4.898)     | (2.056)     | (1.121)     |
| Outras                                                      | (164.900)   | (150.401)   | (145.997)   | (129.484)   |
| Total despesas com vendas, gerais e administrativas         | (1.272.269) | (1.145.699) | (822.226)   | (788.730)   |
| Classificadas como:                                         |             |             |             |             |
| Despesas com vendas                                         | (661.701)   | (642.309)   | (428.896)   | (418.365)   |
| Despesas gerais e administrativas                           | (610.568)   | (503.390)   | (393.330)   | (370.365)   |
|                                                             | (1.272.269) | (1.145.699) | (822.226)   | (788.730)   |

|                                                        | Consolidado |          | Individual |          |
|--------------------------------------------------------|-------------|----------|------------|----------|
|                                                        | 2022        | 2021     | 2022       | 2021     |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:     |             |          |            |          |
| Contingências                                          | (44.490)    | (52.727) | (28.577)   | (33.021) |
| Resultado na venda de imobilizado                      | 15.941      | (1.462)  | 16.068     | (1.464)  |
| Doações – Instituto MRV                                | (7.059)     | (6.478)  | (7.059)    | (6.478)  |
| Lucro na venda de ativos / empreendimentos (*)         | 624.142     | 642.246  | 28.970     | 26.004   |
| Outras:                                                |             |          |            |          |
| Receitas                                               | 26.791      | 16.091   | 19.802     | 16.886   |
| Despesas                                               | (188.388)   | (99.357) | (82.228)   | (53.820) |
| Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas | 426.937     | 498.313  | (53.024)   | (51.893) |

(\*) Em 2022, o Consolidado refere-se a venda dos empreendimentos Coral Reef, Village at Tradition, Harbor Grove e Oak Enclave da controlada Resia e Florença Garden e Solar dos Campos da Luggo. Em 2021 refere-se a venda dos empreendimentos Lake Osborne, Mangonia Lake, Banyan Ridge e Tamiami Landings da controlada Resia e Luggo Cabral e Luggo Piqueri da Luggo. No Individual referem-se às vendas da Luggo mencionadas anteriormente.

## Notas Explicativas



## 24. Despesas e receitas financeiras

|                                                                 | Consolidado |           | Individual |           |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|-----------|------------|-----------|
|                                                                 | 2022        | 2021      | 2022       | 2021      |
| Despesas financeiras:                                           |             |           |            |           |
| Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 12 (d)) | (261.192)   | (94.574)  | (234.419)  | (57.881)  |
| Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos      | (210.887)   | (81.829)  | (210.918)  | (81.567)  |
| Despesa com venda da carteira                                   | (66.947)    | (12.264)  | (29.403)   | (3.515)   |
| Taxas, tarifas e impostos                                       | (18.372)    | (14.620)  | (8.361)    | (7.454)   |
| Outras despesas financeiras                                     | (50.401)    | (21.244)  | (18.284)   | (20.443)  |
|                                                                 | (607.799)   | (224.531) | (501.385)  | (170.860) |
| Receitas financeiras:                                           |             |           |            |           |
| Rendimentos de aplicações financeiras                           | 189.959     | 93.981    | 150.914    | 83.173    |
| Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos      | -           | 10.497    | -          | -         |
| Juros de contratos de mútuo (nota 19 [7])                       | 2.982       | 2.084     | 2.409      | 1.679     |
| Outras receitas financeiras                                     | 56.657      | 34.130    | 32.257     | 14.681    |
|                                                                 | 249.598     | 140.692   | 185.580    | 99.533    |
| Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária     | 107.739     | 122.604   | 56.754     | 60.824    |
|                                                                 | 357.337     | 263.296   | 242.334    | 160.357   |
| Resultado financeiro                                            | (250.462)   | 38.765    | (259.051)  | (10.503)  |

## 25. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

O Grupo administra seu capital para assegurar a continuidade das suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital do Grupo é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada na nota 12, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, detalhados nas notas 4 e 5, respectivamente) e pelo patrimônio líquido do Grupo.

A Administração revisa, periodicamente, a estrutura de capital do Grupo. Como parte dessa revisão, a Administração considera o custo de capital, a liquidez dos ativos, os riscos associados a cada classe de capital e o grau de endividamento do Grupo.

A Administração tem como objetivo manter os índices de endividamento em linha com as exigências de seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures. Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, os índices de endividamento são conforme segue:

|                                                              | Consolidado |             | Individual  |             |
|--------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                                              | 31/12/22    | 31/12/21    | 31/12/22    | 31/12/21    |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures                     | 7.429.176   | 5.363.919   | 4.312.171   | 3.471.435   |
| Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários | (2.891.952) | (2.749.867) | (1.745.305) | (1.617.288) |
| Dívida líquida                                               | 4.537.224   | 2.614.052   | 2.566.866   | 1.854.147   |
| Patrimônio líquido ("PL")                                    | 6.584.347   | 6.599.498   | 5.827.443   | 6.119.506   |
| Dívida líquida / PL                                          | 68,9%       | 39,6%       | 44,0%       | 30,3%       |

O Grupo não está sujeito a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais descritas na nota 12.

## Notas Explicativas

(b) Categorias de instrumentos financeiros e valor justo

| Consolidado                                                              | Nota   | 31/12/22       |             | 31/12/21       |             |
|--------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|-------------|----------------|-------------|
|                                                                          |        | Valor contábil | Valor justo | Valor contábil | Valor justo |
| Ativos financeiros:                                                      |        |                |             |                |             |
| Custo amortizado                                                         |        | 4.932.915      | 4.932.915   | 4.924.304      | 4.924.304   |
| Clientes por incorporação de imóveis                                     | 6      | 4.010.364      | 4.010.364   | 3.783.007      | 3.783.007   |
| Créditos com empresas ligadas                                            |        | 74.095         | 74.095      | 68.227         | 68.227      |
| Caixa e bancos                                                           | 4      | 693.716        | 693.716     | 940.034        | 940.034     |
| Clientes por prestação de serviços                                       | 6      | 154.740        | 154.740     | 133.036        | 133.036     |
| Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado) (*) |        | 2.231.305      | 2.231.305   | 1.860.482      | 1.860.482   |
| Fundos de investimentos restritos                                        | 5      | 1.571.302      | 1.571.302   | 1.539.149      | 1.539.149   |
| Aplicação vinculada em conta corrente                                    | 5      | 336.937        | 336.937     | -              | -           |
| Fundos de investimentos não restritos                                    | 4      | 7              | 7           | 86             | 86          |
| Certificados de depósitos bancários (CDB)                                |        | 163.954        | 163.954     | 2.064          | 2.064       |
| Operações compromissadas                                                 | 4      | 21.472         | 21.472      | 6.432          | 6.432       |
| Conta <i>escrow</i>                                                      | 5      | 56.899         | 56.899      | 188.576        | 188.576     |
| Letras do tesouro dos Estados Unidos                                     | 5      | 10.780         | 10.780      | 2.774          | 2.774       |
| Cédulas de créditos bancários (CCB)                                      | 5      | 1.084          | 1.084       | -              | -           |
| Aplicação vinculada em poupança                                          |        | 35.799         | 35.799      | 70.535         | 70.535      |
| Consórcio imobiliário e outros                                           | 5      | 2              | 2           | 217            | 217         |
| Instrumentos financeiros derivativos                                     | 25 (b) | 33.069         | 33.069      | 50.649         | 50.649      |
| Passivos financeiros:                                                    |        |                |             |                |             |
| Custo amortizado                                                         |        | 12.012.704     | 11.955.397  | 10.854.670     | 10.872.220  |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures                                 |        | 5.514.076      | 5.456.769   | 4.679.871      | 4.697.421   |
| Contas a pagar por aquisição de terrenos                                 | 13     | 4.292.641      | 4.292.641   | 4.798.787      | 4.798.787   |
| Contas a pagar por aquisição de investimento                             |        | 55.596         | 55.596      | 47.635         | 47.635      |
| Fornecedores                                                             |        | 895.087        | 895.087     | 716.428        | 716.428     |
| Outras contas a pagar                                                    |        | 897.698        | 897.698     | 611.949        | 611.949     |
| Passivo de cessão                                                        | 6      | 357.606        | 357.606     | -              | -           |
| Valor justo por meio do resultado (contabilidade de <i>hedge</i> )       |        | 2.291.099      | 2.291.099   | 789.204        | 789.204     |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures                                 |        | 1.915.100      | 1.915.100   | 684.048        | 684.048     |
| Instrumentos financeiros derivativos                                     | 25 (b) | 375.999        | 375.999     | 105.156        | 105.156     |

(\*) Ativos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras 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.

O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures foi estimado pela Administração do Grupo, considerando o valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

A Administração entende que os demais instrumentos financeiros, os quais são reconhecidos nas demonstrações financeiras pelos seus valores contábeis, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores justos.

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



## Notas Explicativas



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

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

(\*) O preço da ação de fechamento em 31/12/22 foi de R\$7,60/ação. Caso o preço da ação atinja o piso de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$4,50/ação, representaria uma perda adicional estimada de R\$93.650 e caso o preço da ação atinja o teto de 100% da volatilidade dos últimos 24 meses chegando em R\$16,12/ação, representaria um ganho líquido aproximado de R\$94.332, revertendo desta forma a perda registrada até a data de reporte. A quantidade de ações consideradas nestas operações é 30.228 mil.

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

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

Em 31 de dezembro 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 | 31/12/21                  | 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% / DI + 2,55%   | 03/23         | 2.393         | 2.470       | 2.413         | 6                         | 57                                  | (51)               | -                             |
| Swap (*)         | R\$   | 03/17       | IPCA + 8,25% / 132,2% DI   | 02/22         | 80.000        | 104.634     | 82.668        | 22.368                    | 21.966                              | 402                | -                             |
| Swap (*)         | R\$   | 09/17       | IPCA + 6,45% / 122,1% DI   | 09/24         | 121.200       | 155.092     | 124.291       | 28.275                    | 30.801                              | (2.526)            | -                             |
| Swap (*)         | R\$   | 04/21       | IPCA + 5,43% / DI + 1,65%  | 04/31         | 403.720       | 435.111     | 411.597       | (10.003)                  | 23.514                              | (33.517)           | -                             |
| Swap             | R\$   | 09/21       | MRVE3 / DI + 1,75%         | 01/23 e 02/23 | 328.484       | 293.676     | 336.981       | (49.877)                  | -                                   | (49.877)           | -                             |
| Swap (*)         | US\$  | 02/20       | Dólar + 4% / 76% DI        | 02/25         | 208.487       | 17.826      | 9.334         | (10.082)                  | 8.492                               | -                  | (9.377)                       |
| Swap (*)         | US\$  | 03/21       | Dólar + 3,85% / DI - 2,94% | 02/26         | 201.600       | 5.902       | 2.836         | (17.763)                  | 3.066                               | -                  | (17.707)                      |
| Swap (*)         | US\$  | 03/21       | Dólar + 3,85% / DI - 3,20% | 02/26         | 114.900       | 3.094       | 1.463         | (8.775)                   | 1.631                               | -                  | (8.826)                       |
| Swap (*)         | US\$  | 02/21       | Dólar + 3,80% / DI - 2,16% | 02/26         | 80.759        | 2.604       | 1.630         | (8.656)                   | 974                                 | -                  | (8.497)                       |
| Swap (**)        | US\$  | 11/19       | Libor dólar / 1,60%        | 11/29         | -             | -           | -             | -                         | -                                   | (3.075)            | -                             |
|                  |       |             |                            |               |               |             |               | (54.507)                  | 90.501                              | (88.644)           | (44.407)                      |

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

(\*\*) Derivativo resgatado antecipadamente em dezembro de 2021.

|                        | Consolidado | Individual |
|------------------------|-------------|------------|
| Ativo circulante       | 22.368      | 22.368     |
| Ativo não circulante   | 28.281      | 28.275     |
| Total do ativo         | 50.649      | 50.643     |
| Passivo não circulante | 105.156     | 105.156    |

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

**2022:**

## Efeito no resultado

|                                          |          |           |           |          |           |           |
|------------------------------------------|----------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|
| Swaps com <i>hedge</i> de valor justo    | (25.775) | (58.931)  | (84.706)  | (25.775) | (58.931)  | (84.706)  |
| Swaps com <i>hedge</i> de fluxo de caixa | (41.009) | -         | (41.009)  | (41.009) | -         | (41.009)  |
| Swaps sem <i>hedge</i>                   | (39)     | (163.154) | (163.193) | -        | (163.185) | (163.185) |
| Efeito no resultado                      | (66.823) | (222.085) | (288.908) | (66.784) | (222.116) | (288.900) |
| Efeito redutor do <i>hedge</i>           | -        | 11.198    | 11.198    | -        | 11.198    | 11.198    |
| Efeito líquido no resultado              | (66.823) | (210.887) | (277.710) | (66.784) | (210.918) | (277.702) |
| Outros resultados abrangentes            | -        | (55.147)  | (55.147)  | -        | (55.147)  | (55.147)  |

**2021:**

## Efeito no resultado

|                                          |        |          |          |        |           |          |
|------------------------------------------|--------|----------|----------|--------|-----------|----------|
| Swaps com <i>hedge</i> de valor justo    | 53.019 | (59.589) | (6.570)  | 53.019 | (59.589)  | (6.570)  |
| Swaps com <i>hedge</i> de fluxo de caixa | 9.570  | -        | 9.570    | 9.570  | -         | 9.570    |
| Swaps sem <i>hedge</i>                   | (67)   | (39.642) | (39.709) | -      | (49.877)  | (49.877) |
| Efeito no resultado                      | 62.522 | (99.231) | (36.709) | 62.589 | (109.466) | (46.877) |
| Efeito redutor do <i>hedge</i>           | -      | 27.899   | 27.899   | -      | 27.899    | 27.899   |
| Efeito líquido no resultado              | 62.522 | (71.332) | (8.810)  | 62.589 | (81.567)  | (18.978) |
| Outros resultados abrangentes            | -      | (53.073) | (53.073) | -      | (53.073)  | (53.073) |

## Notas Explicativas



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

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, o Grupo não possui instrumentos financeiros não contabilizados.

#### Contabilidade de *hedge*

Conforme detalhado na nota 2.2 (e), com o objetivo de representar nas demonstrações financeiras, os efeitos das atividades de gerenciamento de riscos e eliminar o descasamento contábil e a volatilidade do resultado decorrente de mensurar instrumentos financeiros em bases diferentes, o Grupo optou por adotar a contabilidade de *hedge*.

Para avaliar se existe uma relação econômica entre o instrumento de *hedge* e o item protegido é realizada uma avaliação qualitativa da efetividade do *hedge* através da comparação dos termos críticos de ambos os instrumentos.

O Grupo designou formalmente instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* como instrumento de *hedge* e debêntures como itens protegidos, estabelecendo uma relação de proteção econômica entre eles, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*. Esta designação foi classificada como *hedge* de valor justo, uma vez que reduz o risco de mercado decorrente da variação do valor justo dos respectivos financiamentos. Desta forma, tanto os derivativos quanto as debêntures são mensurados ao valor justo por meio de resultado, havendo a expectativa de que as mudanças nos valores justos se compensem mutuamente. Seguem abaixo termos críticos e efeitos no balanço patrimonial e a demonstração do resultado:

| Hedge de valor justo                                                    | Contra-<br>tação | Venci-<br>mento | Valores<br>nacionais | Taxas                 | Valor justo | Efeito no<br>resultado | Valor justo | Efeito no<br>resultado |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|----------------------|-----------------------|-------------|------------------------|-------------|------------------------|
|                                                                         |                  |                 |                      |                       | 31/12/22    | 2022                   | 31/12/21    | 2021                   |
| 9ª emissão (3ª série)                                                   | 03/17            | 02/22           | 80.000               | IPCA + 8,25%          | -           | 215                    | (104.841)   | 6.150                  |
| 11ª emissão (3ª série)                                                  | 09/17            | 09/24           | 121.000              | IPCA + 6,45%          | (161.782)   | 2.631                  | (155.421)   | 11.382                 |
| CRI - 19ª emissão de debêntures                                         | 04/21            | 04/31           | 400.000              | IPCA + 5,43%          | (455.842)   | (5.395)                | (423.786)   | 10.367                 |
| CRI - 21ª emissão de debêntures                                         | 02/22            | 02/29           | 700.000              | IPCA + 6,60%          | (742.386)   | 7.621                  | -           | -                      |
| CRI - 22ª emissão de debêntures (1ª série)                              | 09/22            | 09/30           | 347.928              | IPCA + 6,48%          | (351.479)   | 3.450                  | -           | -                      |
| CRI - 22ª emissão de debêntures (2ª série)                              | 09/22            | 09/32           | 202.072              | IPCA + 6,74%          | (203.611)   | 2.676                  | -           | -                      |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures<br>(Itens protegidos)          |                  |                 | 1.851.000            |                       | (1.915.100) | 11.198                 | (684.048)   | 27.899                 |
| Pontas ativas                                                           |                  |                 |                      |                       |             |                        |             |                        |
| Operação de swap                                                        | 03/17            | 02/22           | 80.000               | IPCA + 8,25%          | -           | (215)                  | 104.841     | (6.150)                |
| Operação de swap                                                        | 09/17            | 09/24           | 121.000              | IPCA + 6,45%          | 161.800     | (2.631)                | 155.421     | (11.382)               |
| Operação de swap                                                        | 04/21            | 04/31           | 403.720              | IPCA + 5,43%          | 456.848     | 5.395                  | 423.786     | (10.367)               |
| Operação de swap                                                        | 02/22            | 02/29           | 700.000              | IPCA + 6,60%          | 741.175     | (7.621)                | -           | -                      |
| Operação de swap                                                        | 09/22            | 09/30           | 347.928              | IPCA + 6,48%          | 351.325     | (3.450)                | -           | -                      |
| Operação de swap                                                        | 09/22            | 09/32           | 202.072              | IPCA + 6,74%          | 203.520     | (2.676)                | -           | -                      |
| Instrumentos financeiros derivativos<br>(Instrumentos de <i>hedge</i> ) |                  |                 | 1.854.720            |                       | 1.914.668   | (11.198)               | 684.048     | (27.899)               |
| Pontas passivas                                                         |                  |                 |                      |                       |             |                        |             |                        |
|                                                                         |                  |                 |                      | 132,20% DI            | -           | (187)                  | (82.473)    | (1.967)                |
|                                                                         |                  |                 |                      | 122,10% DI            | (128.731)   | 949                    | (127.146)   | (6.574)                |
|                                                                         |                  |                 |                      | DI + 1,65%            | (458.404)   | (19.341)               | (433.789)   | (23.149)               |
|                                                                         |                  |                 |                      | DI + 1,29%            | (756.591)   | (18.432)               | -           | -                      |
|                                                                         |                  |                 |                      | DI + 1,00%            | (368.711)   | (6.205)                | -           | -                      |
|                                                                         |                  |                 |                      | DI + 1,27%            | (215.223)   | (4.517)                | -           | -                      |
|                                                                         |                  |                 |                      |                       | (1.927.660) | (47.733)               | (643.408)   | (31.690)               |
|                                                                         |                  |                 |                      | Posição líquida swap  | (12.992)    | (58.931)               | 40.640      | (59.589)               |
|                                                                         |                  |                 |                      | Posição líquida total | (1.928.092) | (47.733)               | (643.408)   | (31.690)               |

Adicionalmente, o Grupo contratou instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* para proteger pagamentos de juros de dívida em dólar dos Estados Unidos, designando-os formalmente como instrumento de *hedge* e os juros destas dívidas como item protegido. Esta designação foi classificada como *hedge* de fluxo de caixa, com os efeitos das variações no patrimônio líquido. Seguem abaixo termos críticos e efeitos no balanço patrimonial e a demonstração do resultado:

## Notas Explicativas



| Hedge de fluxo de caixa           | Contra-<br>tação | Venci-<br>mento | Valores<br>nocionais<br>(em milhares<br>de dólares) | Taxas                   | Valor justo | Outros<br>resultados<br>abrangentes | Valor justo | Outros<br>resultados<br>abrangentes |
|-----------------------------------|------------------|-----------------|-----------------------------------------------------|-------------------------|-------------|-------------------------------------|-------------|-------------------------------------|
|                                   |                  |                 |                                                     |                         | 31/12/22    | 2022                                | 31/12/21    | 2021                                |
| Operação de swap                  | 02/20            | 02/25           |                                                     | Pontas ativas           |             |                                     |             |                                     |
| Instrumento financeiro derivativo |                  |                 | US\$ 47.000                                         | Dólar + 4%              | 23.350      | (9.456)                             | 36.387      | (5.059)                             |
| (Instrumento de hedge )           |                  |                 |                                                     | Pontas passivas         |             |                                     |             |                                     |
|                                   |                  |                 |                                                     | 76% DI                  | (42.742)    | 3.727                               | (46.469)    | (12.984)                            |
|                                   |                  |                 |                                                     | Posição líquida swap    | (19.392)    | (5.729)                             | (10.082)    | (18.043)                            |
| Operação de swap                  | 03/21            | 02/26           |                                                     | Pontas ativas           |             |                                     |             |                                     |
| Instrumento financeiro derivativo |                  |                 | US\$ 35.000                                         | Dólar + 3,85%           | 22.828      | (6.788)                             | 33.143      | (1.801)                             |
| (Instrumento de hedge )           |                  |                 |                                                     | Pontas passivas         |             |                                     |             |                                     |
|                                   |                  |                 |                                                     | DI - 2,94%              | (53.649)    | (2.743)                             | (50.906)    | (15.906)                            |
|                                   |                  |                 |                                                     | Posição líquida swap    | (30.821)    | (9.531)                             | (17.763)    | (17.707)                            |
| Operação de swap                  | 03/21            | 02/26           |                                                     | Pontas ativas           |             |                                     |             |                                     |
| Instrumento financeiro derivativo |                  |                 | US\$ 20.000                                         | Dólar + 3,85%           | 13.045      | (3.850)                             | 18.939      | (1.112)                             |
| (Instrumento de hedge )           |                  |                 |                                                     | Pontas passivas         |             |                                     |             |                                     |
|                                   |                  |                 |                                                     | DI - 3,20%              | (29.809)    | (2.095)                             | (27.714)    | (7.714)                             |
|                                   |                  |                 |                                                     | Posição líquida swap    | (16.764)    | (5.945)                             | (8.775)     | (8.826)                             |
| Operação de swap                  | 02/21            | 02/26           |                                                     | Pontas ativas           |             |                                     |             |                                     |
| Instrumento financeiro derivativo |                  |                 | US\$ 15.000                                         | Dólar + 3,80%           | 9.656       | (2.993)                             | 14.020      | (822)                               |
| (Instrumento de hedge )           |                  |                 |                                                     | Pontas passivas         |             |                                     |             |                                     |
|                                   |                  |                 |                                                     | DI - 2,16%              | (23.541)    | (866)                               | (22.676)    | (7.675)                             |
|                                   |                  |                 |                                                     | Posição líquida swap    | (13.885)    | (3.859)                             | (8.656)     | (8.497)                             |
| Operação de swap                  | 01/22            | 02/26           |                                                     | Pontas ativas           |             |                                     |             |                                     |
| Instrumento financeiro derivativo |                  |                 | US\$ 60.000                                         | Dólar + 3,98%           | 40.455      | (16.211)                            | -           | -                                   |
| (Instrumento de hedge )           |                  |                 |                                                     | Pontas passivas         |             |                                     |             |                                     |
|                                   |                  |                 |                                                     | DI - 5,55%              | (62.017)    | (2.017)                             | -           | -                                   |
|                                   |                  |                 |                                                     | Posição líquida swap    | (21.562)    | (18.228)                            | -           | -                                   |
| Operação de swap                  | 02/22            | 02/26           |                                                     | Pontas ativas           |             |                                     |             |                                     |
| Instrumento financeiro derivativo |                  |                 | US\$ 60.000                                         | Dólar + 4,37%           | 44.419      | (12.986)                            | -           | -                                   |
| (Instrumento de hedge )           |                  |                 |                                                     | Pontas passivas         |             |                                     |             |                                     |
|                                   |                  |                 |                                                     | DI - 5,34%              | (58.869)    | 1.131                               | -           | -                                   |
|                                   |                  |                 |                                                     | Posição líquida swap    | (14.450)    | (11.855)                            | -           | -                                   |
|                                   |                  |                 |                                                     | Posição líquida - total | (116.874)   | (55.147)                            | (45.276)    | (53.073)                            |

## (c) Gerenciamento de riscos

No curso normal das suas operações, o Grupo está exposto aos seguintes riscos relacionados aos seus instrumentos financeiros:

- (i) Risco de mercado: é o risco de que o valor justo ou os fluxos de caixa futuros de determinado instrumento financeiro oscilem devido às variações nas taxas de juros e índices de correção. O gerenciamento do risco de mercado é efetuado com o objetivo de garantir que o Grupo esteja exposto somente a níveis considerados aceitáveis de risco no contexto de suas operações;
- (ii) Risco de liquidez: é o risco de escassez de recursos para liquidar suas obrigações. O gerenciamento do risco de liquidez é efetuado com o objetivo de garantir que o Grupo possua os recursos necessários para liquidar seus passivos financeiros nas datas de vencimento.

O gerenciamento de riscos do Grupo é realizado pelo Conselho de Administração, Comitê de Riscos e Comitê de Finanças, mediante análises de relatórios financeiros e previsões de fluxo de caixa.

## Notas Explicativas

Risco de mercado

O Grupo realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos à variação de taxas de juros e indexadores. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2022, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2022, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2022 ("cenário provável") e a taxa efetiva verificada no ano de 2022, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2022 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2022. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2023 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

| Indicadores             | Ativo financeiro | Passivo financeiro | Ativo (passivo) financeiro exposto líquido | Taxa anual efetiva de 2022 | Taxa anual estimada para 2023 | Variação entre taxas para cada cenário | Efeito financeiro total estimado | Efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido |
|-------------------------|------------------|--------------------|--------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------|
| <u>Cenário provável</u> |                  |                    |                                            |                            |                               |                                        |                                  |                                                       |
| DI                      | 1.402.785        | (4.894.287)        | (3.491.502)                                | 12,33%                     | 13,42% (i)                    | 1,09%                                  | (38.057)                         | (23.203)                                              |
| IGP-M                   | 83.497           | (73.676)           | 9.821                                      | 5,45%                      | 4,54% (ii)                    | -0,91%                                 | (89)                             | (89)                                                  |
| INCC-M                  | 1.535.742        | (453.513)          | 1.082.229                                  | 9,41%                      | 5,33% (i)                     | -4,08%                                 | (44.155)                         | (44.155)                                              |
| TR                      | 479              | (543.019)          | (542.540)                                  | 1,62%                      | 2,10% (i)                     | 0,48%                                  | (2.604)                          | (2.604)                                               |
| IPCA                    | 2.267.990        | (2.539.436)        | (271.446)                                  | 5,78%                      | 5,33% (ii)                    | -0,46%                                 | 1.249                            | 1.249                                                 |
| Poupança                | 372.736          | (218.781)          | 153.955                                    | 7,14%                      | 8,23% (ii)                    | 1,09%                                  | 1.678                            | 1.678                                                 |
| TLP                     | -                | (206.263)          | (206.263)                                  | 11,01%                     | 10,56% (iii)                  | -0,46%                                 | 949                              | 579                                                   |
|                         |                  |                    |                                            |                            |                               |                                        | (81.029)                         | (66.545)                                              |
| <u>Cenário I</u>        |                  |                    |                                            |                            |                               |                                        |                                  |                                                       |
| DI                      | 1.402.785        | (4.894.287)        | (3.491.502)                                | 12,33%                     | 16,78%                        | 4,45%                                  | (155.372)                        | (94.730)                                              |
| IGP-M                   | 83.497           | (73.676)           | 9.821                                      | 5,45%                      | 3,40%                         | -2,05%                                 | (201)                            | (201)                                                 |
| INCC-M                  | 1.535.742        | (453.513)          | 1.082.229                                  | 9,41%                      | 4,00%                         | -5,41%                                 | (58.549)                         | (58.549)                                              |
| TR                      | 479              | (543.019)          | (542.540)                                  | 1,62%                      | 2,63%                         | 1,01%                                  | (5.480)                          | (5.480)                                               |
| IPCA                    | 2.267.990        | (2.539.436)        | (271.446)                                  | 5,78%                      | 6,66%                         | 0,88%                                  | (2.389)                          | (2.389)                                               |
| Poupança                | 372.736          | (218.781)          | 153.955                                    | 7,14%                      | 6,17%                         | -0,97%                                 | (1.493)                          | (1.493)                                               |
| TLP                     | -                | (206.263)          | (206.263)                                  | 11,01%                     | 13,20%                        | 2,19%                                  | (4.517)                          | (2.754)                                               |
|                         |                  |                    |                                            |                            |                               |                                        | (228.001)                        | (165.596)                                             |
| <u>Cenário II</u>       |                  |                    |                                            |                            |                               |                                        |                                  |                                                       |
| DI                      | 1.402.785        | (4.894.287)        | (3.491.502)                                | 12,33%                     | 20,13%                        | 7,80%                                  | (272.337)                        | (166.044)                                             |
| IGP-M                   | 83.497           | (73.676)           | 9.821                                      | 5,45%                      | 2,27%                         | -3,18%                                 | (312)                            | (312)                                                 |
| INCC-M                  | 1.535.742        | (453.513)          | 1.082.229                                  | 9,41%                      | 2,66%                         | -6,75%                                 | (73.050)                         | (73.050)                                              |
| TR                      | 479              | (543.019)          | (542.540)                                  | 1,62%                      | 3,15%                         | 1,53%                                  | (8.301)                          | (8.301)                                               |
| IPCA                    | 2.267.990        | (2.539.436)        | (271.446)                                  | 5,78%                      | 7,99%                         | 2,21%                                  | (5.999)                          | (5.999)                                               |
| Poupança                | 372.736          | (218.781)          | 153.955                                    | 7,14%                      | 4,11%                         | -3,03%                                 | (4.665)                          | (4.665)                                               |
| TLP                     | -                | (206.263)          | (206.263)                                  | 11,01%                     | 15,84%                        | 4,83%                                  | (9.963)                          | (6.074)                                               |
|                         |                  |                    |                                            |                            |                               |                                        | (374.627)                        | (264.445)                                             |

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

(iii) Dados obtidos no site do BNDIS.

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

Conforme requerido pelo CPC 40 / IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2023.

Risco de liquidez

A responsabilidade pelo gerenciamento do risco de liquidez é da Diretoria Executiva de Finanças, que revisa periodicamente as projeções de fluxo de caixa, através de estudo de cenários de stress e avalia eventuais captações necessárias, mantendo balanceado o perfil da dívida, em linha com a estrutura de capital e nível de endividamento a serem mantidos pelo Grupo.

## Notas Explicativas

Tabela do risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhe o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos do Grupo e os prazos de amortização contratuais, essencialmente representados por empréstimos, financiamentos, debêntures, fornecedores e contas a pagar por aquisição de terrenos. A tabela foi elaborada de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações e nas projeções para cada índice em 31 de dezembro de 2022 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             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| <b>Consolidado:</b>                    |                  |                  |                  |                  |                   |
| Passivos atrelados a taxas pós-fixadas | 2.467.514        | 2.538.399        | 2.075.095        | 3.344.173        | 10.425.181        |
| Passivos atrelados a taxas pré-fixadas | 67.291           | 64.932           | 298.788          | 911.802          | 1.342.813         |
| Passivos não remunerados               | 1.883.695        | 1.613.132        | 453.219          | 928.370          | 4.878.416         |
| <b>Total</b>                           | <b>4.418.500</b> | <b>4.216.463</b> | <b>2.827.102</b> | <b>5.184.345</b> | <b>16.646.410</b> |
| <b>Individual:</b>                     |                  |                  |                  |                  |                   |
| Passivos atrelados a taxas pós-fixadas | 1.577.726        | 1.406.776        | 1.184.750        | 2.983.070        | 7.152.322         |
| Passivos atrelados a taxas pré-fixadas | 17.566           | 10.949           | 10.676           | 85.291           | 124.482           |
| Passivos não remunerados               | 907.384          | 760.804          | 403.170          | 870.235          | 2.941.593         |
| <b>Total</b>                           | <b>2.502.676</b> | <b>2.178.529</b> | <b>1.598.596</b> | <b>3.938.596</b> | <b>10.218.397</b> |

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\$5,48, valor 5% acima da taxa de câmbio de fechamento de 31 de dezembro de 2022 (R\$5,22) 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\$5,22            | R\$5,48            | R\$6,52            | R\$7,83            |
| Empréstimos e financiamentos           | (417.802)        | (2.179.966)        | (2.288.964)        | (2.724.957)        | (3.269.948)        |
| Fornecedores                           | (60.645)         | (316.427)          | (332.249)          | (395.534)          | (474.641)          |
| Outras contas a pagar                  | (67.560)         | (352.506)          | (370.133)          | (440.635)          | (528.762)          |
| (-) Caixa, equivalentes de caixa e TVM | 71.579           | 373.478            | 392.152            | 466.847            | 560.217            |
| <b>Passivo líquido exposto</b>         | <b>(474.428)</b> | <b>(2.475.421)</b> | <b>(2.599.194)</b> | <b>(3.094.279)</b> | <b>(3.713.134)</b> |
| Efeito líquido no resultado            |                  |                    | -                  | -                  | -                  |
| Efeito líquido no patrimônio líquido   |                  |                    | (123.773)          | (618.858)          | (1.237.713)        |

## 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).
- 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.

## 26. Impostos correntes e diferidos

Os impostos passivos de recolhimento diferido apresentam a seguinte composição:

|                            | Consolidado |          | Individual |          |
|----------------------------|-------------|----------|------------|----------|
|                            | 31/12/22    | 31/12/21 | 31/12/22   | 31/12/21 |
| Imposto de renda (IRPJ)    | 75.587      | 154.207  | 19.206     | 22.185   |
| Contribuição social (CSLL) | 24.712      | 24.435   | 10.036     | 11.597   |
| Total - IR e CS            | 100.299     | 178.642  | 29.242     | 33.782   |
| PIS                        | 13.524      | 13.652   | 5.507      | 6.508    |
| COFINS                     | 63.232      | 63.275   | 25.957     | 30.030   |
| Total - PIS e COFINS       | 76.756      | 76.927   | 31.464     | 36.538   |
| Total geral                | 177.055     | 255.569  | 60.706     | 70.320   |
| Circulante                 | 84.825      | 79.056   | 35.764     | 40.128   |
| Não circulante             | 92.230      | 176.513  | 24.942     | 30.192   |
|                            | 177.055     | 255.569  | 60.706     | 70.320   |

A movimentação do IRPJ e CSLL passivo diferido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é como segue:

|                                     | Consolidado |         | Individual |        |
|-------------------------------------|-------------|---------|------------|--------|
|                                     | 2022        | 2021    | 2022       | 2021   |
| Saldo inicial                       | 178.642     | 62.721  | 33.782     | 31.991 |
| Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no: |             |         |            |        |
| Resultado do exercício              | (69.248)    | 117.291 | (4.540)    | 1.791  |
| Ajuste de conversão de moeda        | (9.095)     | (1.370) | -          | -      |
| Saldo final                         | 100.299     | 178.642 | 29.242     | 33.782 |

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 |          |
|----------------------------------------------------|-------------|----------|------------|----------|
|                                                    | 31/12/22    | 31/12/21 | 31/12/22   | 31/12/21 |
| Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:                      |             |          |            |          |
| Lucros no exterior advindos da controlada MRV (US) | 28.280      | 107.676  | -          | -        |
| Parcela não recebida por incorporação de imóveis   | 74.832      | 75.775   | 30.670     | 37.194   |
| (-) Adiantamentos de clientes                      | (2.813)     | (4.809)  | (1.428)    | (3.412)  |
| Valor líquido                                      | 100.299     | 178.642  | 29.242     | 33.782   |

## Notas Explicativas



A conciliação das despesas de IRPJ e CSLL, nominais e efetivas, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 é como segue:

|                                                   | Consolidado |           |
|---------------------------------------------------|-------------|-----------|
|                                                   | 2022        | 2021      |
| Receita de incorporação imobiliária - controladas | 3.581.445   | 3.308.209 |
| Alíquota nominal (*)                              | 1,92%       | 1,92%     |
| Despesa nominal                                   | (68.764)    | (63.518)  |
| Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:                     |             |           |
| Lucro da controlada MRV (US)                      | (96.861)    | (108.913) |
| Receitas financeiras - controladas (**)           | (21.766)    | (13.994)  |
| IRPJ e CSLL nas controladas                       | (187.391)   | (186.425) |
| IRPJ e CSLL no Individual                         | (67.069)    | (97.059)  |
| Outros                                            | 5.404       | 6.087     |
| Despesa no resultado                              | (249.056)   | (277.397) |
| Composição da despesa no resultado - Consolidado: |             |           |
| Corrente                                          | (318.304)   | (160.106) |
| Diferida                                          | 69.248      | (117.291) |
|                                                   | (249.056)   | (277.397) |

(\*) Alíquota para controladas com patrimônio afetado optantes pelo Regime Especial de Tributação, conforme detalhado na nota 2.2 (t).

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

|                                                                          | Individual |           |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
|                                                                          | 2022       | 2021      |
| (Prejuízo) lucro antes do imposto de renda e da contribuição social      | (135.451)  | 902.004   |
| Alíquota - IRPJ e CSLL                                                   | 34%        | 34%       |
| Despesa nominal                                                          | 46.053     | (306.681) |
| Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:                                            |            |           |
| Equivalência patrimonial bruta de juros capitalizados baixados, ex Resia | 68.417     | 157.794   |
| Patrimônios de afetação                                                  | 61.911     | 179.533   |
| Despesas indedutíveis e prejuízos fiscais não constituídos               | (310.574)  | (224.154) |
| Resultado com swaps                                                      | (75.503)   | 796       |
| Consumo de prejuízos fiscais e imposto pago no exterior                  | 159.920    | 124.389   |
| Lucros no exterior advindos da controlada MRV (US)                       | (7.589)    | (23.278)  |
| Outras (adições) exclusões permanentes                                   | (9.704)    | (5.458)   |
| Despesa no resultado                                                     | (67.069)   | (97.059)  |
| Composição da despesa no resultado - Individual:                         |            |           |
| Corrente                                                                 | (71.609)   | (95.268)  |
| Diferida                                                                 | 4.540      | (1.791)   |
|                                                                          | (67.069)   | (97.059)  |

## 27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, 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:

|                                                  | Consolidado |         | Individual |         |
|--------------------------------------------------|-------------|---------|------------|---------|
|                                                  | 2022        | 2021    | 2022       | 2021    |
| Encargos financeiros capitalizados (nota 12 (d)) | 480.711     | 206.444 | 331.989    | 152.485 |
| Direito de uso - CPC 06 (R2)                     | 145.553     | 18.973  | 8.797      | 18.310  |
| Ajuste de conversão de moedas:                   |             |         |            |         |
| Propriedades para investimento                   | (126.152)   | 134.525 | -          | -       |
| Imobilizado (nota 10)                            | (3.656)     | 3.723   | -          | -       |
| Intangível (nota 11)                             | (507)       | 743     | -          | -       |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures         | (80.056)    | 92.076  | -          | -       |
| Transferências PPI (nota 9):                     |             |         |            |         |
| De estoque                                       | 75.848      | 56.524  | 56.114     | 62.983  |
| Para controladas                                 | -           | -       | (129.915)  | -       |
| Dividendos propostos                             | -           | 194.205 | -          | 191.174 |



## Notas Explicativas



## 28. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

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

|                                                                                                          | Consolidado   |               | Individual    |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                                                          | 31/12/22      | 31/12/21      | 31/12/22      | 31/12/21      |
| <b>Empreendimentos em construção</b>                                                                     |               |               |               |               |
| <b>(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas</b>                                            |               |               |               |               |
| <u>Empreendimentos em construção:</u>                                                                    |               |               |               |               |
| (a) Receita de vendas contratadas                                                                        | 16.615.052    | 27.661.684    | 8.487.320     | 15.721.046    |
| <u>Receita de vendas apropriadas:</u>                                                                    |               |               |               |               |
| Receita de vendas apropriadas                                                                            | (15.070.341)  | (25.639.708)  | (7.828.404)   | (14.686.281)  |
| Distratos - receitas estornadas                                                                          | 7.339         | 11.782        | 1.397         | 2.873         |
| (b) Receita de vendas apropriadas líquidas                                                               | (15.063.002)  | (25.627.926)  | (7.827.007)   | (14.683.408)  |
| Receita de vendas a apropriar (a+b)                                                                      | 1.552.050     | 2.033.758     | 660.313       | 1.037.638     |
| <b>(ii) Receita de indenização por distratos</b>                                                         |               |               |               |               |
|                                                                                                          | 304           | 369           | 19            | 11 (*)        |
| <b>(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita</b> |               |               |               |               |
|                                                                                                          | 9             | 276           | 2             | 139 (*)       |
| <b>(iv) Provisão para distratos (passivo)</b>                                                            |               |               |               |               |
| Ajustes em receitas apropriadas                                                                          | 7.339         | 11.782        | 1.397         | 2.873         |
| Ajustes em contas a receber de clientes                                                                  | (5.868)       | (10.278)      | (1.303)       | (2.819)       |
| Receita indenização por distratos                                                                        | (304)         | (369)         | (19)          | (11)          |
| Passivo - devolução por distrato                                                                         | 1.167         | 1.135         | 75            | 43            |
| <b>(v) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (**)</b>                                           |               |               |               |               |
| <u>Empreendimentos em construção:</u>                                                                    |               |               |               |               |
| (a) Custo orçado                                                                                         | 10.744.339    | 16.961.327    | 5.581.775     | 9.650.196     |
| <u>Custo incorrido:</u>                                                                                  |               |               |               |               |
| Custos de construção                                                                                     | (9.731.121)   | (15.631.929)  | (5.164.355)   | (8.978.253)   |
| Distratos - custos de construção                                                                         | 2.685         | 4.136         | 531           | 848           |
| (b) Custo incorrido líquido                                                                              | (9.728.436)   | (15.627.793)  | (5.163.824)   | (8.977.405)   |
| Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)                                                             | 1.015.903     | 1.333.534     | 417.951       | 672.791       |
| <b>Driver CI/CO (sem encargos financeiros)</b>                                                           | <b>90,54%</b> | <b>92,14%</b> | <b>92,51%</b> | <b>83,25%</b> |
| <b>(vi) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque (**)</b>                                        |               |               |               |               |
| <u>Empreendimentos em construção:</u>                                                                    |               |               |               |               |
| (a) Custo orçado                                                                                         | 6.527.240     | 5.839.733     | 2.605.794     | 2.811.209     |
| (b) Custo incorrido                                                                                      | (2.401.848)   | (2.394.309)   | (938.524)     | (1.096.060)   |
| Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)                                                           | 4.125.392     | 3.445.424     | 1.667.270     | 1.715.149     |

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

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



## 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 31 de dezembro de 2022, 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.                                                                       | 11.793.187           |
| 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. | 201.927              |
| 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.                                                                                                                                                                                        | 639.505              |
| 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.                                                                                                                                            | 72.879               |
| 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.                                                                                        | 2.496.500            |
| Seguro garantia do construtor                | Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.                                                                                                                                                                                | 1.728.284            |
| Seguro de riscos diversos                    | Garante ao agente financeiro, indenização decorrente de danos causados aos equipamentos que são objeto dos contratos de Fime/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.                                                                                                                                                                | 463                  |
| Seguro prestamista                           | Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente imóvel vendido, caso ocorra a morte do mutuário.                                                                                                                                                                                                            | 84.610               |
| Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais | Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.                                                                                                                                                                                 | 904.018              |
| 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.                                                                                                                                   | 12.171               |
| 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.                                                                                                                                     | 88.418               |
| 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.                                                          | 624.547              |
| 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.                                                                                       | 244.226              |
| Seguro infraestrutura                        | Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.                                                                                                                                                                    | 255.986              |
| Seguro garantia de entrega do imóvel         | Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.                                                                                                                                                                                                       | 139.056              |
| Seguro garantia para obras de infraestrutura | Garante a execução das obras de infraestrutura no empreendimento exigidas pela instituição para viabilização do empreendimento.                                                                                                                                                                                          | 355.137              |
| 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.                                                                                                                                                                                     | 303.540              |

## Notas Explicativas



### 30. 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”. Em janeiro de 2023 se deu início aos pagamentos de 120 prestações mensais e sucessivas de R\$587 cada, corrigidas mensalmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA (total R\$70.461) e a posse efetiva dos mencionados direitos. Em função desse evento futuro, nenhum ativo e passivo foi registrado nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022.

### 31. Evento subsequente

Em janeiro de 2023, a Companhia liquidou parcialmente operações de equity swap mencionadas na nota 25 (b) para 5.450 mil ações pelo valor total de R\$47 milhões, contratando simultaneamente nova operação com vencimento em julho de 2024, atualizado pela taxa DI + 1,38% a.a. a 1,40% a.a.

Em 19 de janeiro de 2023, o Conselho de administração aprovou o novo programa para recompra de ações de emissão da Companhia com limite de aquisição de até 24.145.100 ações ordinárias, com vigência até 31 de março de 2024.

Em 28 de fevereiro de 2023, a *Standard and Poor's* (S&P) publicou seu relatório, alterando o rating nacional de longo prazo da Companhia para ‘brAA-’. Este evento enseja na convocação da Assembleia Geral de Investidores (AGI) para a deliberação de eventual vencimento antecipado da 22ª emissão de debentures da Companhia, que lastreia o CRI da 32ª emissão da True Securitizadora. Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia se encontrava em conformidade com a cláusula restritiva existente visto que a medição do rating do referido CRI é trimestral e foi avaliado pela S&P como AAA para o quarto trimestre de 2022, conforme relatório publicado em 10 de fevereiro de 2023.

No dia 08 de fevereiro de 2023, o Supremo Tribunal Federal concluiu o julgamento dos Temas 881 e 885 no sentido da perda dos efeitos de decisões individuais transitadas em julgado, a partir de mudança posterior de entendimento da corte, em questões tributárias. A Companhia realizou uma avaliação e não foi identificado nenhum caso, que tenha efeito significativo sobre suas operações.

### 32. Autorização para emissão das demonstrações financeiras

Essas demonstrações financeiras foram analisadas pelo Comitê de Auditoria e pelo Conselho Fiscal e autorizadas para emissão pela Diretoria em 08 de março de 2023.

**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 |                         |              |                    |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|--------------|
| <b>Companhia:</b>                                                                                                            | <b>Posição em</b>       |              |                    |              |
| <b>MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.</b>                                                                                   | <b>30/12/2022</b>       |              |                    |              |
|                                                                                                                              | <b>(Em Unidades)</b>    |              |                    |              |
| <b>Acionista</b>                                                                                                             | <b>Ações Ordinárias</b> |              | <b>Total</b>       |              |
|                                                                                                                              | <b>Quantidade</b>       | <b>%</b>     | <b>Quantidade</b>  | <b>%</b>     |
| Rubens Menin Teixeira de Souza                                                                                               | 176.937.790             | 36,6         | 176.937.790        | 36,6         |
| Ações em Tesouraria                                                                                                          | 1.348                   | 0,0          | 1.348              | 0,0          |
| Outros Acionistas <sup>(1)</sup>                                                                                             | 306.293.651             | 63,4         | 306.293.651        | 63,4         |
| <b>Total</b>                                                                                                                 | <b>483.232.789</b>      | <b>100,0</b> | <b>483.232.789</b> | <b>100,0</b> |

<sup>(1)</sup> Em 30/12/2022, 306.293.651 ações eram detidas por 68.998 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 30/12/2022                           |                                                     |              |                                                        |          |                                                |              |
| <b>Acionista</b>                                | <b>Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)</b> | <b>%</b>     | <b>Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)</b> | <b>%</b> | <b>Quantidade Total de Ações (Em Unidades)</b> | <b>%</b>     |
| <b>Controlador<sup>(1)</sup></b>                | <b>177.049.531</b>                                  | <b>36,6</b>  | <b>-</b>                                               | <b>-</b> | <b>177.049.531</b>                             | <b>36,6</b>  |
|                                                 |                                                     |              |                                                        |          |                                                |              |
| <b>Administradores</b>                          | <b>3.529.726</b>                                    | <b>0,7</b>   | <b>-</b>                                               | <b>-</b> | <b>3.529.726</b>                               | <b>0,7</b>   |
| Conselho de Administração                       | 859.029                                             | 0,2          | -                                                      | -        | 859.029                                        | 0,2          |
| Diretoria                                       | 2.670.697                                           | 0,6          | -                                                      | -        | 2.670.697                                      | 0,6          |
|                                                 |                                                     |              |                                                        |          |                                                |              |
| Conselho Fiscal                                 | 6.500                                               | 0,0          | -                                                      | -        | 6.500                                          | 0,0          |
|                                                 |                                                     |              |                                                        |          |                                                |              |
| Comitês Estatutários                            | 200.690                                             | 0,0          | -                                                      | -        | 200.690                                        | 0,0          |
|                                                 |                                                     |              |                                                        |          |                                                |              |
| <b>Ações em Tesouraria</b>                      | <b>1.348</b>                                        | <b>0,0</b>   | <b>-</b>                                               | <b>-</b> | <b>1.348</b>                                   | <b>0,0</b>   |
|                                                 |                                                     |              |                                                        |          |                                                |              |
| <b>Outros Acionistas</b>                        | <b>302.444.994</b>                                  | <b>62,6</b>  | <b>-</b>                                               | <b>-</b> | <b>302.444.994</b>                             | <b>62,6</b>  |
|                                                 |                                                     |              |                                                        |          |                                                |              |
| <b>Total</b>                                    | <b>483.232.789</b>                                  | <b>100,0</b> | <b>-</b>                                               | <b>-</b> | <b>483.232.789</b>                             | <b>100,0</b> |
|                                                 |                                                     |              |                                                        |          |                                                |              |
| <b>Ações em Circulação</b>                      | <b>302.444.994</b>                                  | <b>62,6</b>  | <b>-</b>                                               | <b>-</b> | <b>302.444.994</b>                             | <b>62,6</b>  |

<sup>(1)</sup> Soma das posições de Rubens Menin Teixeira de Souza e sua esposa Beatriz Nazareth Teixeira de Souza.

## Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da MRV Engenharia e Participações S.A. ("Companhia"), identificadas como individual e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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 manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Reconhecimento de receitas de unidades imobiliárias não concluídas e de serviços de construção

Conforme mencionado nas notas explicativas 2.2 (a), 22 e 28, a Companhia e suas controladas reconhecem suas receitas dos

contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas e as receitas de prestação de serviços de construção utilizando-se do método de Porcentagem de Conclusão - "POC" (Percentage of Completion). De acordo com CPC 47 / IFRS 15 - Receita de contrato com cliente e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas requer a mensuração do progresso da Companhia em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo.

O método POC requer que a diretoria da Companhia estime os custos a incorrer até a conclusão da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias vendidas dos empreendimentos de incorporação imobiliária e de cada etapa dos serviços de construção. A partir daí, com base nos custos incorridos e nas condições contratuais, estima-se o valor justo das receitas de vendas que serão reconhecidas em cada período, na proporção em relação ao que foi estimado.

Devido à relevância, complexidade e julgamentos envolvidos na determinação das receitas de vendas e serviços de construção a serem reconhecidas, e o risco de impactos relevantes no resultado de cada período que essas mudanças de estimativas podem trazer, consideramos este assunto significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação do desenho e efetividade dos controles internos chaves relacionados ao reconhecimento da receita de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, que compreendem a elaboração, revisão e aprovação tempestiva dos orçamentos de custos a incorrer, bem como a comparação e teste por amostragem dos custos incorridos, onde foram inspecionados contratos, pagamentos realizados e documentos que corroboram essas transações; (b) envolvimento de especialistas em avaliação patrimonial para auxílio na identificação de evidências contrárias à estimativa de custos a incorrer, análise dos estágios de execução de determinadas obras, e verificação da razoabilidade do período previsto para sua conclusão nos respectivos orçamentos da Companhia e suas controladas em relação à realidade das operações; (c) confronto dos registros auxiliares do POC com os saldos contábeis, cálculo independente dos valores das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e serviços de construção e inspeção, por amostragem, de documentos que suportam as unidades vendidas consideradas no POC; e (d) realização de procedimentos analíticos para avaliar mudanças significativas nas margens e orçamentos dos empreendimentos imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 em comparação ao exercício anterior. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre este assunto.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis as estimativas preparadas pela diretoria para o reconhecimento das receitas de venda de unidades imobiliárias não concluídas e prestação de serviços de construção, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2.2 (a), 22 e 28, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

#### Operações de venda de recebíveis

Conforme mencionado nas notas explicativas 1 e 6, no decorrer de 2022, a Companhia e sua controlada Urba realizaram um total de onze operações de venda de recebíveis, no valor total de R\$1.386.581 mil.

Devido à relevância, complexidade e julgamentos envolvidos na determinação se essas operações cumprem ou não os requisitos para desreconhecimento de um ativo financeiro nos termos do CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos Financeiros e os impactos relevantes dessa avaliação no resultado e balanço patrimonial da Companhia, consideramos este assunto significativo para nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) inspeção dos contratos de cessão de recebíveis; (b) envolvimento de especialistas em instrumentos financeiros para nos auxiliar na revisão da análise preparada pela diretoria para cada tipo de operação sobre a transferência de riscos e benefícios dos ativos cedidos, que incluem a comparação da exposição da Companhia à variabilidade dos fluxos advindos dos títulos transferidos antes da transferência, com a sua exposição à variabilidade dos fluxos pós-transferência assim como a avaliação de todas as cláusulas contratuais que possam vir a demonstrar a manutenção do envolvimento da Companhia com os recebíveis; (c) confronto de uma amostra de pagamentos e recebimentos com extratos bancários, recálculo e confronto dos registros auxiliares com os saldos contábeis; e (d) confronto dos saldos em aberto com fontes externas de informação.

Como resultado destes procedimentos, identificamos ajuste de auditoria não registrado pela diretoria tendo em vista sua imaterialidade sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações da Companhia sobre este assunto.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos aceitáveis os critérios e premissas adotadas pela diretoria para registro das operações de venda de recebíveis, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 1 e 6, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

#### Outros assuntos

##### Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 16 de março de 2022 com opinião com ressalva relacionada ao desreconhecimento de recebíveis imobiliários relativos à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) realizada em Julho de 2021 e reconhecimento de ativo de retrocessão e outros ativos, cuja transação não atendia os requisitos para desreconhecimento de um ativo financeiro nos termos do IFRS 9/CPC 48 – Instrumentos financeiros,

considerando que a Companhia reteve substancialmente os riscos e benefícios do ativo.

#### Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

#### Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

#### Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar

atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte (MG), 08 de março de 2023.

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

Bruno Costa Oliveira  
Contador CRC-BA031359/O

## Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.  
CNPJ/MF nº 08.343.492/0001-20  
NIRE 31.300.023.907  
Companhia Aberta

### PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A (“Companhia”), em cumprimento às disposições legais, de acordo com o previsto no Art. 163 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e suas atribuições estatutárias, examinou o Relatório Anual da Administração e as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, com absorção do prejuízo pela reserva de retenção de lucro.

Com base nos exames efetuados e considerando o Relatório Anual da Administração e as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, e, ainda, o parecer dos Auditores Independentes, Ernst & Young, bem como as informações e esclarecimentos recebidos da Diretoria de Controladoria, dos Diretores da Sociedade e dos Auditores retro mencionados, o Conselho Fiscal, de forma unânime, opina que as Demonstrações Financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, bem como o Relatório Anual da Administração representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A em 31 de dezembro de 2022 e estão em condições de serem apreciados e aprovados pela Assembleia Geral Ordinária de Acionistas, não tendo qualquer ressalva.

Belo Horizonte, 06 de março de 2023.

---

Sicomar Benigno de Araújo Soares  
Membro do Conselho Fiscal

---

Paulino Ferreira Leite  
Membro do Conselho Fiscal

---

Thiago da Costa e Silva Lott  
Membro do Conselho Fiscal



## **Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)**

Sobre o Comitê de Auditoria Estatutário:

O Comitê de Auditoria Estatutário ("Comitê") da MRV Engenharia e Participações S.A ("Companhia") é um órgão estatutário de funcionamento permanente e de assessoramento do Conselho de Administração da Companhia, com autonomia operacional e financeira.

Como parte do processo de evolução contínua da governança corporativa da Companhia e atendimento a regulação do Regulamento do Novo Mercado da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão ("Regulamento do Novo Mercado"), o Comitê teve sua instalação aprovada através de alteração no Estatuto Social, artigos 26, 31 e 32, na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 16 de abril de 2020.

Seu Regimento Interno ("Regimento") foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião realizada em 14 de abril de 2020 e encontra-se disponível na página de RI da Companhia.

Composição:

Em conformidade com o artigo 31 do Estatuto Social da Companhia, e item 4. do seu Regimento, o Comitê deve ser formado por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros efetivos, eleitos pelo Conselho de Administração, para um mandato unificado de 2 anos, sendo permitida reeleição, sendo que (i) a maioria dos seus membros deverá ser independente, conforme critérios de independência estabelecidos pelo Regulamento do Novo Mercado e pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e demais regulamentações aplicáveis; (ii) ao menos 1 (um) membro deverá ser conselheiro independente da Companhia, conforme definição do Regulamento do Novo Mercado e (iii) ao menos 1 (um) membro deverá ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, de controles internos, informações e operações financeiras e de auditoria, cumulativamente, nos termos da regulamentação aplicável, sendo possível tal requisito seja cumulado pelo conselheiro independente previsto no item (i).

Atualmente, o Comitê da Companhia é composto por 3 (três) membros, os quais foram eleitos na reunião do Conselho de Administração realizada em 14 de abril de 2020 e reeleitos em 13 de janeiro de 2022, para um mandato de 2 (dois) anos, sendo: (i) 2 (dois) membros independentes (que atendem aos critérios de independência estabelecidos no Regulamento do Novo Mercado e pela CVM); e (ii) 1 (um) deles especialista em contabilidade e finanças, não exercendo outra função na Companhia, em consonância ao exigido no artigo 22, inciso V do Regulamento do Novo Mercado. Dentre os membros eleitos para composição do Comitê, um exerce a função de Coordenador.

São membros do Comitê: Antônio Kandir (coordenador do Comitê e conselheiro independente), Leonardo Guimarães Corrêa (secretário do Comitê), e Pierre Carvalho Magalhães (especialista em contabilidade e finanças).

Atribuições e Responsabilidades:

O Comitê tem como principais objetivos supervisionar a qualidade e integridade dos relatórios financeiros, a aderência às normas legais, estatutárias e regulatórias, a adequação dos processos relativos à gestão de riscos e as atividades da auditoria interna e auditoria independente da Companhia.

As análises do Comitê são baseadas nas informações recebidas pela Administração da Companhia, pela Auditoria Independente e pelas áreas de auditoria interna, gerenciamento de riscos e de controles internos.

As competências do Comitê são elencadas no seu Regimento e são desempenhadas em estrita conformidade com as exigências previstas na Resolução CVM nº. 80, no Regulamento do Novo Mercado, nas recomendações do Manual de Melhores Práticas de Governança Corporativa do Instituto Brasileiro de Governança Corporativa ("IBGC"), no Estatuto Social da Companhia e àquelas definidas no seu Regimento, quais sejam:

Monitorar o controle da qualidade das demonstrações financeiras, dos controles internos, e do gerenciamento de riscos e compliance - Item 22, do Anexo D da Resolução CVM nº 80;

Monitorar a efetividade do trabalho dos auditores independentes e sua independência, reportando ao Conselho de Administração a evolução dos trabalhos - Item 24, alínea "a", item ii, do Anexo D da Resolução CVM nº 80.

Opinar na contratação e destituição dos serviços de auditoria independente - Art. 22, inciso IV, alínea "a" do Regulamento do Novo Mercado.

Avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras - Art. 22, inciso IV, alínea "b" do Regulamento do Novo Mercado.

Avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, incluindo os riscos operacionais, financeiros, estratégicos e de imagem, acompanhando e supervisionando o processo de gerenciamento de riscos - Art. 22, inciso IV, alínea "d" do Regulamento do Novo Mercado.

Avaliar, monitorar e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas, incluindo a Política de Transações entre Partes Relacionadas - Art. 22, inciso IV, alínea "e" do Regulamento do Novo Mercado.

Avaliar por meio da recepção e tratamento de informações a respeito do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis a Companhia, além de regulamentos e códigos internos, garantindo a proteção do prestador e da confidencialidade da

informação - Art. 22, inciso IV, alínea "f" do Regulamento do Novo Mercado.

Informar suas atividades trimestralmente ao Conselho de Administração da Companhia, constando em ata o mencionado reporte - Art. 22, §2º do Regulamento do Novo Mercado.

Acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia, incluindo a qualidade dos seus trabalhos, estrutura existente, plano de trabalho e resultados dos trabalhos realizados - Recomendação do Manual de Melhores Práticas de Governança Corporativa do IBGC.

Reuniões realizadas e principais assuntos discutidos em 2022:

O Comitê possui Plano de Trabalho definido anualmente para o adequado planejamento e execução de suas responsabilidades.

O Comitê reuniu-se 07 (sete) vezes no exercício social de 2022 e 01 (uma) vez em 2023 até o fechamento deste relatório, visando o atendimento das obrigações legais e regimentais. Também participaram das reuniões as áreas de (i) Controladoria; (ii) Jurídico; (iii) Auditoria Interna; (iv) Governança, Riscos, Compliance e Privacidade; (v) Qualidade e Pós Entrega, (vi) Planejamento Estratégico; (vii) Negócios e Comercial; (viii) Tributário; (ix) Marketing; (x) Projetos; (xi) Back Office Produção; além da Auditoria Independente e o Conselho Fiscal da Companhia.

Dentre os assuntos discutidos destacam-se os seguintes:

#### REUNIÃO REALIZADA EM 28 DE JANEIRO DE 2022

ORDEM DO DIA: Alteração da auditoria independente da Companhia.

FUNÇÃO RELACIONADA: Opinar na contratação e destituição dos serviços de auditoria independente. Art. 22, inciso IV, alínea "a" do Regulamento do Novo Mercado.

#### REUNIÃO REALIZADA EM 14 DE MARÇO DE 2022

ORDEM DO DIA: Relatório do Auditor Independente quanto as Demonstrações Financeiras do exercício de 2021.

FUNÇÃO RELACIONADA: Monitorar o controle da qualidade das demonstrações financeiras, dos controles internos, e do gerenciamento de riscos e compliance.

Item 22, do Anexo D da Resolução CVM nº 80.

ORDEM DO DIA: Follow-up das frentes de trabalho desenvolvidas no exercício de 2021 pelo Auditor Independente. Ratificação da Auditoria Independente.

FUNÇÃO RELACIONADA: Monitorar a efetividade do trabalho dos auditores independentes e sua independência, reportando ao Conselho de Administração a evolução dos trabalhos. Item 24, do Anexo D da Resolução CVM nº 80.

ORDEM DO DIA: Aprovação do Relatório Anual do Comitê.

FUNÇÃO RELACIONADA: Divulgar, anualmente, relatório resumido do Comitê de Auditoria contemplando as reuniões realizadas e os principais assuntos discutidos, destacando as recomendações feitas pelo Comitê ao Conselho de Administração da Companhia. Art. 22, §1º do regulamento do Novo Mercado.

ORDEM DO DIA: Aprovação do calendário anual de reuniões para o exercício de 2022.

FUNÇÃO RELACIONADA: Possuir calendário anual de reuniões, estabelecido na primeira reunião anual do Comitê. Item 5.1. do Regimento Interno do Comitê.

ORDEM DO DIA: Início do processo de avaliação do Comitê quanto trabalhos desenvolvidos no exercício de 2021.

FUNÇÃO RELACIONADA: Estruturar e divulgar um processo de avaliação do Comitê. Art. 18 do Regulamento do Novo Mercado.

ORDEM DO DIA: Avaliação da Política de Destinação de Resultados.

FUNÇÃO RELACIONADA: Avaliar, monitorar e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas, incluindo a Política de Transações entre Partes Relacionadas. Art. 22, inciso IV, alínea "e" do Regulamento do Novo Mercado.

#### REUNIÃO REALIZADA EM 10 DE MAIO DE 2022

ORDEM DO DIA: Avaliação das Informações Trimestrais (ITR) do 1º trimestre de 2022 para divulgação em 11/05/22.

FUNÇÃO RELACIONADA: Avaliar se as Informações Trimestrais foram corretamente elaboradas, se refletem adequadamente a situação da Companhia e se estão em consonância com demais informações apresentadas pela organização. Art. 22, inciso IV, alínea "b" do Regulamento do Novo Mercado.

ORDEM DO DIA: Avaliação do Plano de Trabalho a ser desenvolvido pelas áreas de Auditoria Interna, Riscos, Compliance e Privacidade para o exercício de 2022. Reporte das atividades desenvolvidas pela área de (i) Privacidade; (ii) Riscos e Auditoria Interna; e (iii) Compliance.

FUNÇÃO RELACIONADA: Acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia, incluindo a qualidade dos seus trabalhos, estrutura existente, plano de trabalho e resultados dos trabalhos realizados. Recomendação do Manual de Melhores Práticas de Governança Corporativa do IBGC.

#### REUNIÃO REALIZADA EM 20 DE JULHO DE 2022

ORDEM DO DIA: Acompanhamento Pro Soluta e Inadimplência. Apresentação dos relatórios dos empreendimentos Luggo.

Apresentação dos relatórios dos empreendimentos Sensia.

FUNÇÃO RELACIONADA: Avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, incluindo os riscos operacionais, financeiros, estratégicos e de imagem, acompanhando e supervisionando o processo de gerenciamento de riscos. Art. 22, inciso IV, alínea "d" do Regulamento do Novo Mercado.

ORDEM DO DIA: Relatório do Auditor Independente sobre os controles internos.

FUNÇÃO RELACIONADA: Monitorar a efetividade do trabalho dos auditores independentes e sua independência, reportando ao Conselho de Administração a evolução dos trabalhos Item 24, do Anexo D da Resolução CVM nº 80.

ORDEM DO DIA: Análise dos resultados do Processo de Avaliação.

FUNÇÃO RELACIONADA: Estruturar e divulgar um processo de avaliação do Comitê. Art. 18 do Regulamento do Novo Mercado.

#### REUNIÃO REALIZADA EM 09 DE AGOSTO DE 2022

ORDEM DO DIA: Avaliação das Informações Trimestrais (ITR) do 2º trimestre de 2022 para divulgação em 10/08/2022.

FUNÇÃO RELACIONADA: Avaliar se as Informações Trimestrais foram corretamente elaboradas, se refletem adequadamente a situação da Companhia e se estão em consonância com demais informações apresentadas pela organização. Art. 22, inciso IV, alínea "b" do Regulamento do Novo Mercado.

ORDEM DO DIA: Reporte trimestral das atividades desenvolvidas pelas áreas de (i) Privacidade; (ii) Riscos e Auditoria Interna; e (iii) Compliance.

FUNÇÃO RELACIONADA: Acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia, incluindo a qualidade dos seus trabalhos, estrutura existente, plano de trabalho e resultados dos trabalhos realizados. Recomendação do Manual de Melhores Práticas de Governança Corporativa do IBGC.

#### REUNIÃO REALIZADA EM 19 DE SETEMBRO DE 2022

ORDEM DO DIA: Apresentação do Desenvolvimento Imobiliário.

FUNÇÃO RELACIONADA: Avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, incluindo os riscos operacionais, financeiros, estratégicos e de imagem, acompanhando e supervisionando o processo de gerenciamento de riscos. Art. 22, inciso IV, alínea "d" do Regulamento do Novo Mercado.

ORDEM DO DIA: Plano de Trabalho da Auditoria Independente.

FUNÇÃO RELACIONADA: Monitorar a efetividade do trabalho dos auditores independentes e sua independência, reportando ao Conselho de Administração a evolução dos trabalhos. Item 24, do Anexo D da Resolução CVM nº 80.

#### REUNIÃO REALIZADA EM 09 DE NOVEMBRO DE 2022

ORDEM DO DIA: Avaliação das Informações Trimestrais (ITR) do 3º trimestre de 2022 para divulgação em 09/11/2022.

FUNÇÃO RELACIONADA: Avaliar se as Informações Trimestrais foram corretamente elaboradas, se refletem adequadamente a situação da Companhia e se estão em consonância com demais informações apresentadas pela organização. Art. 22, inciso IV, alínea "b" do Regulamento do Novo Mercado.

ORDEM DO DIA: Apresentação do Planejamento Financeiro e Controladoria.

FUNÇÃO RELACIONADA: Avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, incluindo os riscos operacionais, financeiros, estratégicos e de imagem, acompanhando e supervisionando o processo de gerenciamento de riscos. Art. 22, inciso IV, alínea "d" do Regulamento do Novo Mercado.

#### REUNIÃO REALIZADA EM 06 DE MARÇO DE 2023

ORDEM DO DIA: Relatório do Auditor Independente quanto as Demonstrações Financeiras do exercício de 2022.

FUNÇÃO RELACIONADA: Monitorar o controle da qualidade das demonstrações financeiras, dos controles internos, e do gerenciamento de riscos e compliance. Item 22, do Anexo D da Resolução CVM nº 80.

ORDEM DO DIA: Follow-up das frentes de trabalho desenvolvidas no exercício de 2021 pelo Auditor Independente. Ratificação da Auditoria Independente.

FUNÇÃO RELACIONADA: Monitorar a efetividade do trabalho dos auditores independentes e sua independência, reportando ao Conselho de Administração a evolução dos trabalhos. Item 24, do Anexo D da Resolução CVM nº 80.

ORDEM DO DIA: Aprovação do Relatório Anual do Comitê.

FUNÇÃO RELACIONADA: Divulgar, anualmente, relatório resumido do Comitê de Auditoria contemplando as reuniões realizadas e os principais assuntos discutidos, destacando as recomendações feitas pelo Comitê ao Conselho de Administração da Companhia. Art. 22, §2º do regulamento do Novo Mercado.

ORDEM DO DIA: Aprovação do calendário anual de reuniões para o exercício de 2023.

FUNÇÃO RELACIONADA: Possuir calendário anual de reuniões, estabelecido na primeira reunião anual do Comitê. Item 5.1.do Regimento Interno do Comitê.

ORDEM DO DIA: Início do processo de avaliação do Comitê quanto trabalhos desenvolvidos no exercício de 2022.

FUNÇÃO RELACIONADA: Estruturar e divulgar um processo de avaliação do Comitê. Art. 18 do Regulamento do Novo Mercado.

ORDEM DO DIA: Avaliação do Plano de Trabalho a ser desenvolvido pelas áreas de Auditoria Interna, Riscos, Compliance e

Privacidade para o exercício de 2022. Reporte das atividades desenvolvidas pela área de (i) Privacidade; (ii) Riscos e Auditoria Interna; e (iii) Compliance.

**FUNÇÃO RELACIONADA:** Acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia, incluindo a qualidade dos seus trabalhos, estrutura existente, plano de trabalho e resultados dos trabalhos realizados. Recomendação do Manual de Melhores Práticas de Governança Corporativa do IBGC.

Cumprir destacar que visando cumprir com o adequado gerenciamento das informações financeiras e dos controles internos da Companhia, houve a participação da área de Controladoria em todas as reuniões realizadas.

No que concerne ao acompanhamento e análise do processo de gerenciamento de riscos da Companhia o departamento de Auditoria Interna participou das reuniões realizadas em 10 de maio de 2022 e 09 de agosto de 2022 e a Auditoria Independente participou das reuniões realizadas em 14 de março de 2022, 10 de maio de 2022, 09 de agosto de 2022, 19 de setembro de 2022, 09 de novembro de 2022 e 06 de março de 2023.

Em consonância com o artigo 32 do Estatuto Social da Companhia, os membros do Comitê interagem e cooperam com os membros do Conselho Fiscal sempre que necessário, recebendo e analisando informações relevantes à atuação conjunta dos órgãos. O Conselho Fiscal e o Comitê se reuniram conjuntamente em 06 (seis) reuniões no último exercício.

Todas as reuniões foram registradas em atas e assinadas por seus membros, sendo devidamente arquivadas na sede social da Companhia.

**Avaliação de Riscos e Monitoramento das exposições:**

A área de Auditoria Interna da Companhia apresentou ao Comitê o Plano de Trabalho para o exercício de 2022 em reunião realizada em 10 de maio de 2022, na qual foi aprovado. O respectivo reporte se deu em reunião do Comitê datada de 09 de agosto de 2022.

Em relação à Auditoria Independente, esta apresentou ao Comitê seu Plano de Trabalho para o exercício de 2022 em reunião realizada em 19 de setembro de 2022 na qual foi aprovado. O respectivo reporte se deu em reunião do Comitê datada de 06 de março de 2023.

**Políticas criadas/aprimoradas:**

Em atendimento a previsão do artigo 22, inciso IV, alínea “e” do Regulamento do Novo Mercado, o Comitê avaliou e recomendou à Administração a criação/aprimoramento da seguinte política interna da Companhia:

Política de Destinação de Resultados.

**Reporte ao Conselho de Administração:**

O Comitê reporta-se ao Conselho de Administração e atua com autonomia operacional e orçamento próprio no exercício de suas funções, funcionando como órgão auxiliar, consultivo e de assessoramento ao Conselho de Administração da Companhia no que concerne ao controle sobre a qualidade das demonstrações financeiras e controles internos, visando a confiabilidade e integridade das informações. A função de seus membros é indelegável, devendo ser exercida exclusivamente pelos membros eleitos.

O Comitê realizou reporte ao Conselho de Administração quanto às atividades desenvolvidas no exercício, contemplando os trabalhos executados e as discussões na reunião realizada em 25 de março de 2022.

**Processo de Avaliação do Comitê:**

O Regimento do Comitê de Auditoria, em seu artigo 8.1 e Regulamento do Novo Mercado, no artigo 18 e parágrafos, exige que a Companhia deve estruturar e divulgar um Processo de Avaliação do Comitê e de seus membros, a ser realizada ao menos uma vez durante a vigência de seu mandato. Tal avaliação constitui etapa fundamental para garantir a autonomia e efetividade do Comitê, permitindo seu fortalecimento e o aperfeiçoamento da governança corporativa da Companhia.

O Processo de Avaliação do Comitê, concernente aos trabalhos desenvolvidos no ano de 2021 foi iniciado em reunião realizada em 14 de março de 2022, sendo seus resultados analisados e discutidos em 20 de julho de 2022.

Quanto ao exercício de 2022, o Processo de Avaliação foi iniciado em reunião realizada em 06 de março de 2022, onde ficou consignado que a pesquisa será preenchida e assinada pelos membros, com posterior envio à Companhia para a compilação dos dados. Os resultados obtidos serão analisados na próxima oportunidade e serão devidamente reportados ao Conselho de Administração.

**Planejamento para o Exercício Social de 2023:**

Conforme Plano de Trabalho analisado e aprovado pelo Comitê, este terá 7 (sete) Reuniões Ordinárias no exercício de 2022, as quais terão como Ordem do Dia as atribuições legais e regimentais elencados neste Relatório no item “Atribuições e Responsabilidades”, sem prejuízos a eventuais encontros extraordinários em que se faça necessário a atuação do Comitê.

**Conclusões e recomendações:**

Os membros do Comitê da Companhia, no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, analisaram as Demonstrações Financeiras, acompanhadas do parecer da Auditoria Independente, relativo ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022

("Demonstrações Financeiras Anuais de 2022"), ad referendum ao Conselho de Administração da Companhia.

Considerando as informações prestadas pela Administração da Companhia e pela Auditoria Independente, o Comitê concluiu que as informações e documentos apresentados referentes às Demonstrações Financeiras do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, incluindo o Relatório Anual da Administração, refletem adequadamente, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira da Companhia, recomendando, por unanimidade, a manifestação favorável ao Conselho de Administração da Companhia em relação aos referidos documentos.

Belo Horizonte/MG, 06 de março de 2023.

---

Antonio Kandir  
Membro e Coordenador do Comitê

---

Leonardo Guimarães Corrêa  
Membro e Secretário do Comitê

---

Pierre Carvalho Magalhães  
Membro do Comitê

## Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Belo Horizonte, 08 de março de 2023.

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 demonstrações financeiras da MRV relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

(ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., relativamente às demonstrações financeiras da MRV referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

---

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, 08 de março de 2023.

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 demonstrações financeiras da MRV relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

(ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da Ernst & Young Auditores Independentes S.S., relativamente às demonstrações financeiras da MRV referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

---

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