

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 - 01/01/2023 à 31/12/2023	11
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	12
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	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 - 01/01/2023 à 31/12/2023	27
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	28
DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	29
Demonstração de Valor Adicionado	30

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

Notas Explicativas	40
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	104
---	-----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	105
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	109
Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	110

Índice

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	111
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	112

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	561.971
Preferenciais	0
Total	561.971
Em Tesouraria	
Ordinárias	1
Preferenciais	0
Total	1
#Error	
#Error	

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	15.836.476	14.956.479	14.855.489
1.01	Ativo Circulante	5.522.574	5.094.686	5.122.122
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	109.243	145.593	308.053
1.01.01.01	Caixa e Bancos	60.835	132.275	300.633
1.01.01.02	Aplicações Financeiras de Curto Prazo	48.408	13.318	7.420
1.01.03	Contas a Receber	1.181.968	1.278.921	1.252.712
1.01.03.01	Clientes	1.181.968	1.278.921	1.252.712
1.01.03.01.01	Clientes por Incorporação de Imóveis	1.071.408	1.204.693	1.251.649
1.01.03.01.02	Clientes por Prestação de Serviços	110.560	74.228	1.063
1.01.04	Estoques	2.167.555	2.058.187	2.277.141
1.01.04.01	Imóveis em Construção	1.773.610	1.545.915	1.517.247
1.01.04.02	Imóveis Concluídos	71.451	44.679	58.871
1.01.04.03	Estoques de Terrenos	259.579	426.521	651.178
1.01.04.04	Adiantamento de Fornecedores	62.829	40.954	49.577
1.01.04.05	Estoques de Materiais	86	118	268
1.01.06	Tributos a Recuperar	102.358	79.457	62.048
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	102.358	79.457	62.048
1.01.07	Despesas Antecipadas	80.047	51.628	40.833
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	1.881.403	1.480.900	1.181.335
1.01.08.03	Outros	1.881.403	1.480.900	1.181.335
1.01.08.03.02	Outros Ativos	165.804	192.450	103.059
1.01.08.03.03	Títulos e Valores Mobiliários	1.629.492	1.288.450	1.055.908
1.01.08.03.04	Instrumentos Financeiros Derivativos	86.107	0	22.368
1.02	Ativo Não Circulante	10.313.902	9.861.793	9.733.367
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	5.815.509	5.556.754	5.916.133
1.02.01.04	Contas a Receber	1.016.264	676.916	842.407
1.02.01.04.01	Clientes	1.016.264	676.916	842.407
1.02.01.05	Estoques	2.298.240	3.096.574	3.546.995

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1.02.01.05.01	Estoques de Terrenos	2.298.240	3.096.574	3.546.995
1.02.01.07	Tributos Diferidos	188.068	0	0
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	188.068	0	0
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	65.827	30.278	24.079
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	1.378.701	1.184.651	974.938
1.02.01.09.03	Créditos com Partes Relacionadas	1.378.701	1.184.651	974.938
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	868.409	568.335	527.714
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais e Outros	389.054	224.004	246.112
1.02.01.10.04	Instrumentos Financeiros Derivativos	36.937	33.069	28.275
1.02.01.10.05	Títulos e Valores Mobiliários	442.418	311.262	253.327
1.02.02	Investimentos	3.623.241	3.520.766	3.135.697
1.02.02.01	Participações Societárias	3.563.258	3.389.372	2.853.760
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	3.281.834	3.198.006	2.663.230
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	281.424	191.366	190.530
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	59.983	131.394	281.937
1.02.02.02.01	Propriedades Para Investimento	59.983	131.394	281.937
1.02.03	Imobilizado	706.886	611.267	514.301
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	702.962	600.488	501.481
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	3.924	10.779	12.820
1.02.04	Intangível	168.266	173.006	167.236
1.02.04.01	Intangíveis	168.266	173.006	167.236
1.02.04.01.02	Intangíveis	131.898	136.999	120.604
1.02.04.01.03	Intangíveis em Desenvolvimento	36.368	36.007	46.632

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	15.836.476	14.956.479	14.855.489
2.01	Passivo Circulante	2.974.346	2.856.008	2.467.988
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	114.188	72.136	93.309
2.01.01.01	Obrigações Sociais	12.001	11.422	11.456
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	102.187	60.714	81.853
2.01.02	Fornecedores	587.566	532.270	362.851
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	587.566	532.270	362.851
2.01.03	Obrigações Fiscais	95.923	83.604	86.103
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	92.476	79.449	82.577
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	4.503	5.425	21.102
2.01.03.01.02	Outros Impostos Federais	87.973	74.024	61.475
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	3.447	4.155	3.526
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	906.154	878.074	694.126
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	147.917	82.322	202.845
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	147.917	82.322	202.845
2.01.04.02	Debêntures	758.237	795.752	491.281
2.01.05	Outras Obrigações	1.225.264	1.257.454	1.207.079
2.01.05.02	Outros	1.225.264	1.257.454	1.207.079
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	0	191.174
2.01.05.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	367.719	391.952	520.020
2.01.05.02.05	Adiantamentos de Clientes	170.857	132.865	125.742
2.01.05.02.06	Outros Valores a Pagar	144.515	99.173	92.924
2.01.05.02.07	Tributos Diferidos	22.749	35.764	40.128
2.01.05.02.08	Contas a Pagar por Aquisição de Investimentos	13.836	0	19.646
2.01.05.02.10	Passivo a Descoberto - Participações em investidas	324.429	232.354	188.669
2.01.05.02.11	Instrumentos financeiros derivativos	0	213.061	0
2.01.05.02.12	Passivo de cessão	181.159	152.285	28.776
2.01.06	Provisões	45.251	32.470	24.520

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.01.06.02	Outras Provisões	45.251	32.470	24.520
2.01.06.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	45.251	32.470	24.520
2.02	Passivo Não Circulante	6.116.775	6.273.028	6.293.867
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	3.432.856	3.434.097	2.777.309
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	644.310	421.429	214.272
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	644.310	421.429	214.272
2.02.01.02	Debêntures	2.788.546	3.012.668	2.563.037
2.02.02	Outras Obrigações	2.496.108	2.668.814	3.332.117
2.02.02.02	Outros	2.496.108	2.668.814	3.332.117
2.02.02.02.03	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	1.430.723	2.080.831	2.795.360
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	82.227	179.459	186.967
2.02.02.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Investimentos	1.765	15.602	13.193
2.02.02.02.06	Outras Contas a pagar	188.988	168.414	200.292
2.02.02.02.07	Instrumentos financeiros derivativos	43.233	162.936	105.156
2.02.02.02.08	Passivo de cessão	749.172	61.572	31.149
2.02.03	Tributos Diferidos	24.122	24.942	30.192
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	24.122	24.942	30.192
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	12.261	11.972	14.478
2.02.03.01.02	PIS e COFINS Diferidos	11.861	12.970	15.714
2.02.04	Provisões	163.689	145.175	154.249
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	73.306	49.715	63.384
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	290	294	234
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	43.103	34.328	36.909
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	29.859	15.093	26.175
2.02.04.01.06	Provisões Ambientais	54	0	66
2.02.04.02	Outras Provisões	90.383	95.460	90.865
2.02.04.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	90.383	95.460	90.865
2.03	Patrimônio Líquido	6.745.355	5.827.443	6.093.634

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.03.01	Capital Social Realizado	5.616.600	4.615.408	4.615.171
2.03.02	Reservas de Capital	58.210	88.734	71.969
2.03.02.04	Opções Outorgadas	131.799	115.043	98.278
2.03.02.07	Gastos com emissão de ações	-73.589	-26.309	-26.309
2.03.04	Reservas de Lucros	1.103.968	1.147.993	1.332.517
2.03.04.01	Reserva Legal	102.266	102.266	102.266
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	1.002.090	1.046.115	1.230.639
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-388	-388	-388
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-33.423	-24.692	73.977
2.03.06.01	Ajuste Acumulados de Conversão	-4.912	74.862	118.384
2.03.06.02	Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa	-28.511	-99.554	-44.407

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.790.946	3.098.359	3.777.091
3.01.01	Receita Operacional Líquida	2.790.946	3.098.359	3.777.091
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2.395.623	-2.630.901	-2.892.112
3.02.01	Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	-2.395.623	-2.630.901	-2.892.112
3.03	Resultado Bruto	395.323	467.458	884.979
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-490.929	-326.069	9.739
3.04.01	Despesas com Vendas	-478.868	-428.896	-418.365
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-457.341	-393.330	-370.365
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-6.508	64.840	42.890
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-135.383	-117.864	-94.783
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	587.171	549.181	850.362
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-95.606	141.389	894.718
3.06	Resultado Financeiro	-69.017	-250.968	-18.586
3.06.01	Receitas Financeiras	203.391	242.334	160.357
3.06.01.01	Receitas Financeiras	145.209	185.580	99.533
3.06.01.02	Receitas Financeiras Provenientes dos Clientes por Incorporação de Imóveis	58.182	56.754	60.824
3.06.02	Despesas Financeiras	-272.408	-493.302	-178.943
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-164.623	-109.579	876.132
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	134.808	-67.069	-97.059
3.08.01	Corrente	-58.616	-71.609	-95.268
3.08.02	Diferido	193.424	4.540	-1.791
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-29.815	-176.648	779.073
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-29.815	-176.648	779.073
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,05727	-0,36556	1,61346
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,05727	-0,36556	1,60609

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	-29.815	-176.648	779.073
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-8.731	-98.669	-9.632
4.02.01	Ajustes de Conversão de Moedas	-79.774	-43.522	43.441
4.02.02	Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa	71.043	-55.147	-53.073
4.03	Resultado Abrangente do Período	-38.546	-275.317	769.441

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-463.248	109.525	-200.961
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-277.171	-47.135	301.568
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	-29.815	-176.648	779.073
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	113.634	148.934	95.512
6.01.01.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	16.329	15.768	11.872
6.01.01.04	Baixa na Venda de Imobilizado	3.614	32.953	8.543
6.01.01.05	Resultados Financeiros	50.467	-27.920	-43.856
6.01.01.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-587.171	-549.181	-850.362
6.01.01.08	Provisão para Manutenção de Imóveis	46.252	50.472	56.360
6.01.01.09	Provisões para riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	94.641	87.645	76.613
6.01.01.10	Provisões para Risco de Crédito	126.953	51.365	57.317
6.01.01.11	Amortização de Despesas Antecipadas	62.818	69.161	86.060
6.01.01.13	Resultado com Instrumento Financeiro Derivativo	10.069	288.900	46.877
6.01.01.14	IRPJ e CSLL Diferidos	-193.424	-4.540	1.791
6.01.01.15	PIS e COFINS Diferidos	-8.479	-5.074	1.772
6.01.01.16	Resultado na venda de controlada	16.941	-28.970	-26.004
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	42.855	433.000	-215.883
6.01.02.01	(Aumento) Redução de Clientes por Incorporação de Imóveis	-306.385	82.207	-169.401
6.01.02.02	(Aumento) Redução de Imóveis a Comercializar	268.387	194.891	-108.784
6.01.02.03	(Aumento) Redução de Despesas Antecipadas	-94.951	-86.155	-68.884
6.01.02.04	(Aumento) Redução de Outros Ativos	6.953	20.193	-68.758
6.01.02.05	Aumento (Redução) de Fornecedores	53.540	169.419	65.670
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Obrigações Sociais e Trabalhistas	42.052	-21.173	6.698
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Impostos, Taxas e Contribuições	71.799	62.565	89.522
6.01.02.08	Aumento (Redução) de Adiantamentos de Clientes	22.463	23.670	67.455
6.01.02.09	Aumento (Redução) de Outros Passivos	-21.003	-12.617	-29.401
6.01.03	Outros	-228.932	-276.340	-286.646
6.01.03.01	Juros Pagos	-29.493	-33.396	-45.648

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01.03.02	IRPJ E CSLL Pagos	-60.239	-65.234	-69.963
6.01.03.03	Valores Pagos de Manutenção de Imóveis	-57.914	-66.969	-75.087
6.01.03.04	Valores Pagos por Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	-81.286	-110.741	-95.948
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-234.701	-443.874	271.789
6.02.01	Aumento em Títulos e Valores Mobiliários	-6.225.848	-4.857.818	-3.716.731
6.02.02	Redução em Títulos e Valores Mobiliários	5.864.688	4.716.581	3.869.260
6.02.03	Adiantamentos a Empresas Ligadas	-2.223.919	-1.359.133	-1.289.721
6.02.04	Recebimento de Empresas Ligadas	2.034.541	1.151.457	1.139.329
6.02.05	(Aquisição/Aporte) Redução em Investimentos	454.176	112.267	456.720
6.02.06	Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível	-177.107	-276.633	-125.774
6.02.08	Pagamento por Aquisição de Investidas	-18.249	-59.536	-32.607
6.02.09	Recebimento pela venda de investidas	72.880	164.708	97.095
6.02.10	Aquisição de Propriedades para Investimento	-15.863	-35.767	-125.782
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	661.599	171.889	-248.121
6.03.01	Recebimentos Líquidos pela Emissão de Ações	953.912	237	5.747
6.03.02	Valores (Pagos) Recebidos de Financiamentos com Empresas Ligadas	0	-14.824	-31.231
6.03.04	Valores recebidos de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	1.470.197	2.030.766	949.915
6.03.05	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-1.421.147	-1.288.403	-782.213
6.03.07	Dividendos Pagos	0	-191.174	-309.053
6.03.11	Transação de Capital	-14.210	-7.876	1.410
6.03.12	Recebimentos (Pagamentos) de Instrumentos Financeiros Derivativos	-361.765	-55.632	21.317
6.03.13	Valores pagos de passivo de cessão	-274.499	-197.696	-37.469
6.03.14	Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)	741.263	274.903	97.394
6.03.15	Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	-482.052	-378.412	-163.938
6.03.16	Adição de outros passivos financeiros	49.900	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-36.350	-162.460	-177.293
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	145.593	308.053	485.346
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	109.243	145.593	308.053

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	4.615.408	88.734	1.147.993	0	-24.692	5.827.443
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.615.408	88.734	1.147.993	0	-24.692	5.827.443
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.001.192	-30.524	-14.210	0	0	956.458
5.04.01	Aumentos de Capital	1.001.192	-47.280	0	0	0	953.912
5.04.12	Transações de Capital	0	0	-14.210	0	0	-14.210
5.04.14	Opções de Ações	0	16.756	0	0	0	16.756
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-29.815	-8.731	-38.546
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-29.815	0	-29.815
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-8.731	-8.731
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-79.774	-79.774
5.05.02.06	Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa	0	0	0	0	71.043	71.043
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-29.815	29.815	0	0
5.06.04	Absorção de prejuízo	0	0	-29.815	29.815	0	0
5.07	Saldos Finais	5.616.600	58.210	1.103.968	0	-33.423	6.745.355

DFs Individuais / 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
5.01	Saldos Iniciais	4.615.171	71.969	1.332.517	0	73.977	6.093.634
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.615.171	71.969	1.332.517	0	73.977	6.093.634
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	-176.648	-98.669	-275.317
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-176.648	-43.522	-220.170
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	-176.648	0	-176.648
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	-176.648	176.648	0	0
5.06.04	Absorção de prejuízo	0	0	-176.648	176.648	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)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	4.609.424	59.502	920.796	0	83.609	5.673.331
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.609.424	59.502	920.796	0	83.609	5.673.331
5.04	Transações de Capital com os Sócios	5.747	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	779.073	-9.632	769.441
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	779.073	0	779.073
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	587.899	-587.899	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	547.652	-547.652	0	0
5.07	Saldos Finais	4.615.171	71.969	1.332.517	0	73.977	6.093.634

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	2.812.976	3.236.631	3.937.664
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.934.387	3.216.553	3.888.426
7.01.02	Outras Receitas	-30.517	50.033	46.216
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	36.059	36.008	45.741
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	-126.953	-65.963	-42.719
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.574.321	-2.812.947	-2.963.582
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-2.574.321	-2.812.947	-2.963.582
7.03	Valor Adicionado Bruto	238.655	423.684	974.082
7.04	Retenções	-113.634	-148.934	-95.512
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-113.634	-148.934	-95.512
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	125.021	274.750	878.570
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	827.973	811.111	1.025.830
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	587.171	549.181	850.362
7.06.02	Receitas Financeiras	240.802	261.930	175.468
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	952.994	1.085.861	1.904.400
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	952.994	1.085.861	1.904.400
7.08.01	Pessoal	460.523	477.611	419.628
7.08.01.01	Remuneração Direta	314.282	316.797	278.994
7.08.01.02	Benefícios	109.784	118.609	109.068
7.08.01.03	F.G.T.S.	36.457	42.205	31.566
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	156.119	429.201	423.797
7.08.02.01	Federais	74.815	309.736	299.417
7.08.02.02	Estaduais	1.066	786	934
7.08.02.03	Municipais	80.238	118.679	123.446
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	366.167	355.697	281.902
7.08.03.01	Juros	264.934	252.403	186.741
7.08.03.02	Aluguéis	101.233	103.294	95.161
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-29.815	-176.648	779.073

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.08.04.02	Dividendos	0	0	191.174
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-29.815	-176.648	587.899

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	25.071.702	22.601.329	20.321.428
1.01	Ativo Circulante	11.661.860	10.303.472	9.458.398
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	406.767	733.748	947.928
1.01.01.01	Caixa e Bancos	335.870	693.716	940.034
1.01.01.02	Aplicações Financeiras de Curto Prazo	70.897	40.032	7.894
1.01.03	Contas a Receber	2.850.533	2.642.274	2.380.285
1.01.03.01	Clientes	2.850.533	2.642.274	2.380.285
1.01.03.01.01	Clientes por Incorporação de Imóveis	2.593.205	2.487.534	2.378.157
1.01.03.01.02	Clientes por Prestação de Serviços	257.328	154.740	2.128
1.01.04	Estoques	4.588.462	4.583.823	4.319.247
1.01.04.01	Imóveis em Construção	3.839.505	3.557.540	3.076.809
1.01.04.02	Imóveis Concluídos	150.455	106.876	116.124
1.01.04.03	Estoques de Terrenos	506.476	851.014	1.037.378
1.01.04.04	Adiantamento de Fornecedores	91.616	68.069	88.308
1.01.04.05	Estoques de Materiais	410	324	628
1.01.06	Tributos a Recuperar	137.821	109.807	112.659
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	137.821	109.807	112.659
1.01.07	Despesas Antecipadas	146.030	102.498	87.739
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	3.532.247	2.131.322	1.610.540
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	891.196	0	0
1.01.08.03	Outros	2.641.051	2.131.322	1.610.540
1.01.08.03.02	Outros Ativos	224.246	346.827	95.364
1.01.08.03.03	Títulos e Valores Mobiliários	2.330.698	1.784.495	1.492.808
1.01.08.03.04	Instrumentos Financeiros Derivativos	86.107	0	22.368
1.02	Ativo Não Circulante	13.409.842	12.297.857	10.863.030
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	7.935.727	7.050.856	7.561.633
1.02.01.04	Contas a Receber	2.433.792	1.522.830	1.737.445
1.02.01.04.01	Clientes	2.433.792	1.522.830	1.737.445

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1.02.01.05	Estoques	3.834.998	4.644.619	4.847.627
1.02.01.05.01	Estoques de Terrenos	3.834.998	4.644.619	4.847.627
1.02.01.07	Tributos Diferidos	206.794	0	0
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	206.794	0	0
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	145.998	65.043	43.955
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	85.494	74.095	68.227
1.02.01.09.04	Créditos com Partes Relacionadas	85.494	74.095	68.227
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.228.651	744.269	864.379
1.02.01.10.01	Ativos Não-Correntes a Venda	0	0	174.134
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais e Outros	646.591	337.491	352.833
1.02.01.10.04	Instrumentos Financeiros Derivativos	36.937	33.069	28.281
1.02.01.10.05	Títulos e Valores Mobiliários	545.123	373.709	309.131
1.02.02	Investimentos	4.314.950	4.287.529	2.509.610
1.02.02.01	Participações Societárias	281.424	191.366	190.530
1.02.02.01.04	Participações em Controladas em Conjunto	281.424	191.366	190.530
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	4.033.526	4.096.163	2.319.080
1.02.02.02.01	Propriedades para Investimento	4.033.526	4.096.163	2.319.080
1.02.03	Imobilizado	979.159	778.390	614.443
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	968.922	760.197	597.816
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	10.237	18.193	16.627
1.02.04	Intangível	180.006	181.082	177.344
1.02.04.01	Intangíveis	180.006	181.082	177.344
1.02.04.01.02	Intangíveis	142.652	143.152	130.075
1.02.04.01.03	Intangíveis em Desenvolvimento	37.354	37.930	47.269

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	25.071.702	22.601.329	20.321.428
2.01	Passivo Circulante	5.626.218	5.063.732	3.979.882
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	224.535	178.099	178.370
2.01.01.01	Obrigações Sociais	26.491	23.751	22.891
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	198.044	154.348	155.479
2.01.02	Fornecedores	724.177	895.087	716.428
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	532.907	578.660	529.018
2.01.02.02	Fornecedores Estrangeiros	191.270	316.427	187.410
2.01.03	Obrigações Fiscais	153.260	145.824	120.369
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	143.976	137.970	113.585
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	30.078	46.002	34.440
2.01.03.01.02	Outros Impostos Federais	113.898	91.968	79.145
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	9.284	7.854	6.784
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.365.635	1.148.232	859.817
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	530.966	316.103	348.024
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	288.528	244.036	240.979
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	242.438	72.067	107.045
2.01.04.02	Debêntures	834.669	832.129	511.793
2.01.05	Outras Obrigações	2.600.437	2.640.619	2.058.531
2.01.05.02	Outros	2.600.437	2.640.619	2.058.531
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	0	194.205
2.01.05.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	898.135	961.985	768.854
2.01.05.02.05	Adiantamentos de Clientes	290.165	230.772	227.884
2.01.05.02.06	Outros Valores a Pagar	450.561	445.638	323.202
2.01.05.02.07	Tributos Diferidos	66.325	84.825	79.056
2.01.05.02.08	Contas a Pagar por Aquisição de Investimentos	21.758	34.730	26.634
2.01.05.02.09	Passivo a Descoberto - Participações em investidas	482.733	421.256	375.103
2.01.05.02.10	Instrumentos financeiros derivativos	0	213.063	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.01.05.02.11	Passivo de cessão	390.760	248.350	63.593
2.01.06	Provisões	78.145	55.871	46.367
2.01.06.02	Outras Provisões	78.145	55.871	46.367
2.01.06.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	78.145	55.871	46.367
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	480.029	0	0
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	480.029	0	0
2.02	Passivo Não Circulante	11.880.842	10.963.289	9.767.920
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	6.481.636	6.280.944	4.372.960
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	3.490.708	3.102.460	1.690.764
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.366.597	990.778	556.845
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	2.124.111	2.111.682	1.133.919
2.02.01.02	Debêntures	2.990.928	3.178.484	2.682.196
2.02.02	Outras Obrigações	4.993.530	4.329.316	4.832.433
2.02.02.02	Outros	4.993.530	4.329.316	4.832.433
2.02.02.02.03	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	2.520.773	3.330.656	4.029.933
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	158.462	253.542	328.848
2.02.02.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Investimentos	13.981	20.866	21.001
2.02.02.02.06	Outras Contas a pagar	613.080	452.060	288.747
2.02.02.02.07	Instrumentos Financeiros Derivativos	43.233	162.936	105.156
2.02.02.02.08	Passivo de cessão	1.644.001	109.256	58.748
2.02.03	Tributos Diferidos	96.867	92.230	176.513
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	96.867	92.230	176.513
2.02.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	61.403	59.228	140.633
2.02.03.01.02	PIS e COFINS Diferidos	35.464	33.002	35.880
2.02.04	Provisões	308.809	260.799	254.872
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	108.450	72.829	94.677
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	359	330	287
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	50.917	39.347	42.293

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	57.081	33.088	51.989
2.02.04.01.06	Provisões Ambientais	93	64	108
2.02.04.02	Outras Provisões	200.359	187.970	160.195
2.02.04.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	200.359	187.970	160.195
2.02.05	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	0	0	131.142
2.02.05.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	0	0	131.142
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	7.564.642	6.574.308	6.573.626
2.03.01	Capital Social Realizado	5.616.600	4.615.408	4.615.171
2.03.02	Reservas de Capital	58.210	88.734	71.969
2.03.02.04	Opções Outorgadas	131.799	115.043	98.278
2.03.02.07	Gastos Com emissão de ações	-73.589	-26.309	-26.309
2.03.04	Reservas de Lucros	1.103.968	1.147.993	1.332.517
2.03.04.01	Reserva Legal	102.266	102.266	102.266
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	1.002.090	1.046.115	1.230.639
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-388	-388	-388
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	-33.423	-24.692	73.977
2.03.06.01	Ajustes Acumulados de Conversão	-4.912	74.862	118.384
2.03.06.02	Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa	-28.511	-99.554	-44.407
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	819.287	746.865	479.992

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	7.429.915	6.645.285	7.106.201
3.01.01	Receita Operacional Líquida	7.429.915	6.645.285	7.106.201
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-5.742.737	-5.327.731	-5.277.356
3.02.01	Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	-5.742.737	-5.327.731	-5.277.356
3.03	Resultado Bruto	1.687.178	1.317.554	1.828.845
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-1.617.317	-955.172	-699.735
3.04.01	Despesas com Vendas	-755.131	-661.701	-642.309
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-653.368	-610.568	-503.390
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	144.893	666.874	658.337
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-269.202	-239.937	-160.024
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-84.509	-109.840	-52.349
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	69.861	362.382	1.129.110
3.06	Resultado Financeiro	-143.248	-236.789	25.092
3.06.01	Receitas Financeiras	324.112	357.337	263.296
3.06.01.01	Receitas Financeiras	220.740	249.598	140.692
3.06.01.02	Receitas Financeiras Provenientes dos Clientes por Incorporação de Imóveis	103.372	107.739	122.604
3.06.02	Despesas Financeiras	-467.360	-594.126	-238.204
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-73.387	125.593	1.154.202
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	54.948	-249.056	-277.397
3.08.01	Corrente	-157.050	-318.304	-160.106
3.08.02	Diferido	211.998	69.248	-117.291
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-18.439	-123.463	876.805
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-18.439	-123.463	876.805
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-29.815	-176.648	779.073
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	11.376	53.185	97.732
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,05727	-0,36556	1,61346

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,05727	-0,36556	1,60609

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-18.439	-123.463	876.805
4.02	Outros Resultados Abrangentes	-48.762	-89.787	-3.660
4.02.01	Ajustes de Conversão de Moedas	-119.805	-34.640	49.413
4.02.02	Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa	71.043	-55.147	-53.073
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-67.201	-213.250	873.145
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-38.546	-275.317	769.441
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-28.655	62.067	103.704

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-823.922	-301.206	-168.829
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	739.453	276.643	1.039.310
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	-18.439	-123.463	876.805
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	133.409	176.381	129.009
6.01.01.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	17.133	16.668	12.807
6.01.01.04	Baixa na Venda de Imobilizado	3.880	37.067	23.184
6.01.01.05	Resultados Financeiros	126.883	-31.307	-88.221
6.01.01.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	84.509	109.840	52.349
6.01.01.08	Provisão para Manutenção de Imóveis	114.485	105.166	104.242
6.01.01.09	Provisões para Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	149.214	137.626	120.176
6.01.01.10	Provisões para Risco de Crédito	248.686	99.887	121.932
6.01.01.11	Amortização de Despesas Antecipadas	167.012	153.431	166.839
6.01.01.13	Resultado com Instrumento Financeiro Derivativo	10.067	288.908	36.709
6.01.01.14	IRPJ e CSLL Diferidos	-211.998	-69.248	117.291
6.01.01.15	PIS e COFINS Diferidos	-7.893	-171	8.434
6.01.01.16	Resultado na venda de controlada	-77.495	-624.142	-642.246
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1.017.864	53.046	-712.255
6.01.02.01	(Aumento) Redução de Clientes por Incorporação de Imóveis	-1.255.082	-162.283	-515.577
6.01.02.02	(Aumento) Redução de Imóveis a Comercializar	417.596	-161.975	-390.449
6.01.02.03	(Aumento) Redução de Despesas Antecipadas	-223.559	-190.552	-146.263
6.01.02.04	(Aumento) Redução de Outros Ativos	-72.832	208	-176.652
6.01.02.05	Aumento (Redução) de Fornecedores	-154.134	189.430	242.903
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Obrigações Sociais e Trabalhistas	48.650	-19	35.842
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Impostos, Taxas e Contribuições	178.267	288.758	161.195
6.01.02.08	Aumento (Redução) de Adiantamentos de Clientes	53.429	19.426	37.908
6.01.02.09	Aumento (Redução) de Outros Passivos	-10.199	70.053	38.838
6.01.03	Outros	-545.511	-630.895	-495.884
6.01.03.01	Juros Pagos	-94.972	-77.617	-86.044

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01.03.02	IRPJ e CSLL Pagos	-222.653	-263.568	-131.897
6.01.03.03	Valores Pagos de Manutenção de Imóveis	-99.543	-115.966	-134.225
6.01.03.04	Valores pagos por Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários	-128.343	-173.744	-143.718
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-1.703.627	-1.538.737	-354.726
6.02.01	Aumento em Títulos e Valores Mobiliários	-10.141.518	-7.512.029	-6.268.008
6.02.02	Redução em Títulos e Valores Mobiliários	9.559.008	7.327.220	6.181.377
6.02.03	Adiantamentos a Empresas Ligadas	-91.885	-60.525	-103.064
6.02.04	Recebimento de Empresas Ligadas	85.257	57.215	97.010
6.02.05	(Aquisição/Aporte) Redução em Investimentos	-41.175	-10.000	40.396
6.02.06	Pagamento por Aquisição de Investidas	-42.460	-73.657	-37.817
6.02.07	Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível	-227.058	-363.971	-179.020
6.02.10	Recebimento pela venda de investidas	719.188	2.017.645	1.796.891
6.02.11	Aquisição de Propriedades Para Investimento	-1.522.984	-2.920.635	-1.882.491
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	2.223.800	1.611.330	383.038
6.03.01	Recebimentos Líquidos pela Emissão de Ações	953.912	237	5.747
6.03.04	Valores recebidos de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	4.248.864	5.321.195	2.937.078
6.03.05	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-3.186.255	-3.301.708	-2.170.057
6.03.07	Dividendos Pagos	0	-194.205	-310.381
6.03.08	Transação de Capital	-119.702	1.933	6.987
6.03.09	Valores (Pagos) Recebidos de Financiamentos com Empresas Ligadas	-26.008	48.168	43.274
6.03.10	Aportes Líquidos de Acionistas não Controladores	118.163	149.135	-35.002
6.03.12	Recebimentos (Pagamentos) de Instrumentos Financeiros Derivativos	-361.765	-55.632	17.340
6.03.13	Valores pagos de passivo de cessão	-515.205	-359.939	-75.417
6.03.14	Valores recebidos de passivo de cessão (venda de recebíveis)	1.750.549	454.267	197.758
6.03.15	Adição de outros passivos financeiros	106.772	57.337	0
6.03.16	Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	-745.525	-509.458	-234.289
6.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	-23.232	14.433	7.740
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-326.981	-214.180	-132.777

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	733.748	947.928	1.080.705
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	406.767	733.748	947.928

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(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	4.615.408	88.734	1.147.993	0	-24.692	5.827.443	746.865	6.574.308
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.615.408	88.734	1.147.993	0	-24.692	5.827.443	746.865	6.574.308
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.001.192	-30.524	-14.210	0	0	956.458	101.077	1.057.535
5.04.01	Aumentos de Capital	1.001.192	-47.280	0	0	0	953.912	0	953.912
5.04.11	Variação das participações indiretas	0	0	0	0	0	0	80.797	80.797
5.04.12	Transações de Capital	0	0	-14.210	0	0	-14.210	-97.883	-112.093
5.04.14	Opções de Ações	0	16.756	0	0	0	16.756	0	16.756
5.04.15	Aportes (distribuições) líquidas a Acionistas Não Controladores	0	0	0	0	0	0	118.163	118.163
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-29.815	-8.731	-38.546	-28.655	-67.201
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-29.815	0	-29.815	11.376	-18.439
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	0	-8.731	-8.731	-40.031	-48.762
5.05.02.04	Ajustes de Conversão do Período	0	0	0	0	-79.774	-79.774	-40.031	-119.805
5.05.02.06	Reserva de Hedge de Fluxo de Caixa	0	0	0	0	71.043	71.043	0	71.043
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-29.815	29.815	0	0	0	0
5.06.04	Absorção de prejuízo	0	0	-29.815	29.815	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	5.616.600	58.210	1.103.968	0	-33.423	6.745.355	819.287	7.564.642

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	1.332.517	0	73.977	6.093.634	479.992	6.573.626
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.615.171	71.969	1.332.517	0	73.977	6.093.634	479.992	6.573.626
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	-176.648	-98.669	-275.317	62.029	-213.288
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-176.648	-98.669	-275.317	62.029	-213.288
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	-176.648	0	-176.648	53.185	-123.463
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	-176.648	176.648	0	0	0	0
5.06.04	Absorção de prejuízo	0	0	-176.648	176.648	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)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	4.609.424	59.502	920.796	0	83.609	5.673.331	361.254	6.034.585
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.609.424	59.502	920.796	0	83.609	5.673.331	361.254	6.034.585
5.04	Transações de Capital com os Sócios	5.747	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	779.073	-9.632	769.441	103.704	873.145
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	779.073	0	779.073	97.732	876.805
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	587.899	-587.899	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	547.652	-547.652	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	4.615.171	71.969	1.332.517	0	73.977	6.093.634	479.992	6.573.626

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	7.511.475	6.851.317	7.327.743
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	7.764.201	6.893.820	7.329.183
7.01.02	Outras Receitas	-40.164	49.027	45.458
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	36.124	37.294	46.097
7.01.04	Provisão/Reversão de Crédts. Liquidação Duvidosa	-248.686	-128.824	-92.995
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-5.257.486	-4.479.475	-4.289.430
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-5.257.486	-4.479.475	-4.289.430
7.03	Valor Adicionado Bruto	2.253.989	2.371.842	3.038.313
7.04	Retenções	-133.409	-176.381	-129.009
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-133.409	-176.381	-129.009
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	2.120.580	2.195.461	2.909.304
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	305.305	277.556	235.642
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-84.509	-109.840	-52.349
7.06.02	Receitas Financeiras	389.814	387.396	287.991
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	2.425.885	2.473.017	3.144.946
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	2.425.885	2.473.017	3.144.946
7.08.01	Pessoal	1.254.329	1.215.203	1.065.273
7.08.01.01	Remuneração Direta	999.334	968.023	832.041
7.08.01.02	Benefícios	191.780	183.442	179.185
7.08.01.03	F.G.T.S.	63.215	63.738	54.047
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	477.942	807.395	788.074
7.08.02.01	Federais	314.425	615.435	596.751
7.08.02.02	Estaduais	1.528	1.075	1.053
7.08.02.03	Municipais	161.989	190.885	190.270
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	712.053	573.882	414.794
7.08.03.01	Juros	535.159	417.988	281.266
7.08.03.02	Aluguéis	176.894	155.894	133.528
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-18.439	-123.463	876.805

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.08.04.02	Dividendos	0	0	191.174
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-29.815	-176.648	587.899
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	11.376	53.185	97.732

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2023

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Relatório da Administração 2023

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 2023.

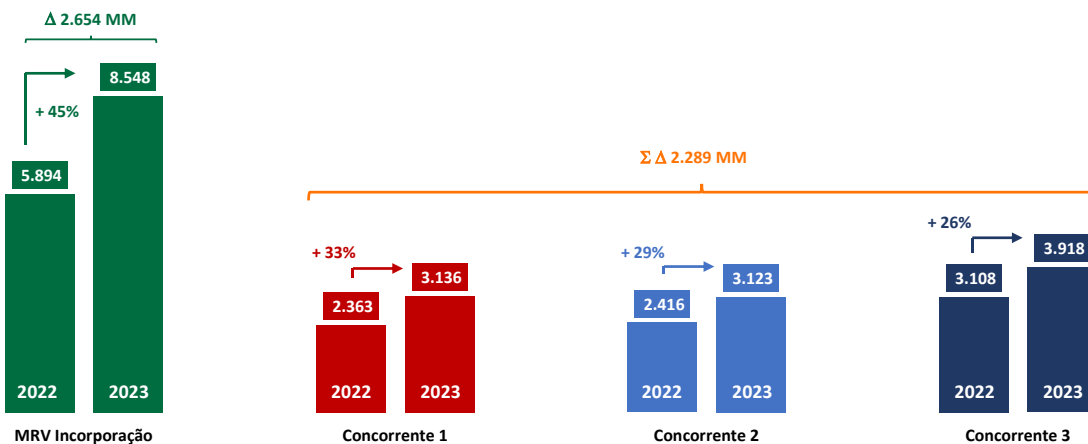
Relatório da Administração

MRV Incorporação:

O ano de 2023 foi marcado pela expressiva evolução da operação da MRV Incorporação, com importantes recordes como uma **ROL de R\$ 7,2 bilhões e Vendas Líquidas que totalizaram R\$ 8,5 bilhões (%MRV)**.

Trata-se de uma **expansão de 45% no VGV vendido em 2023, frente ao ano de 2022, o maior crescimento de vendas líquidas do setor, registrando um aumento de R\$ 2,65 bilhões, ou 45% frente ao ano anterior**. A evolução apresentada no período foi superior ao crescimento dos principais concorrentes somados:

Crescimento Vendas Líquidas

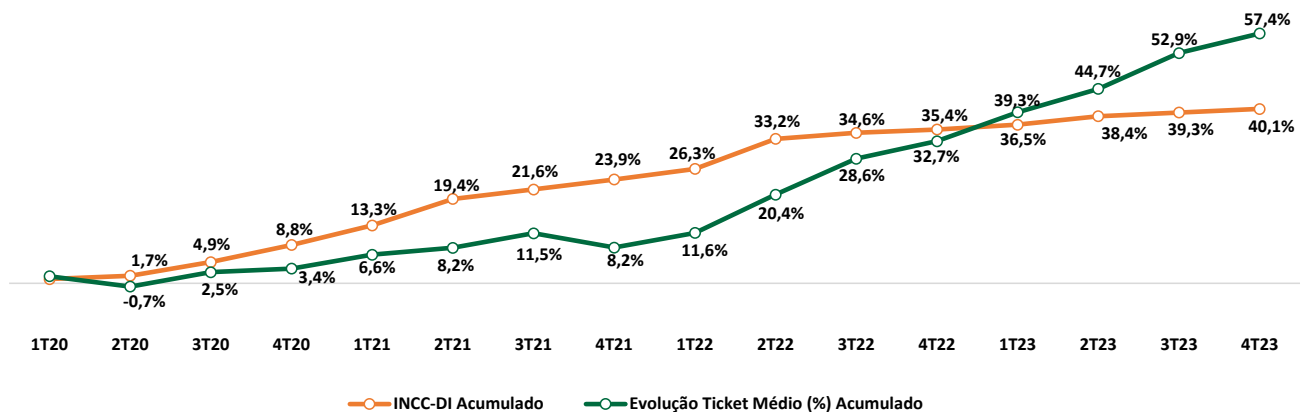


O grande volume de vendas foi feito com aumento de preços acima da inflação acumulada, o que explica a recorrente **melhora na Margem Bruta de Novas Vendas, para níveis equivalentes aos melhores anos de operação da MRV**, confirmando o sucesso do *turnaround* da Companhia.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2023 Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



Evolução Ticket Médio (%) Acumulado x INCC-DI Acumulado

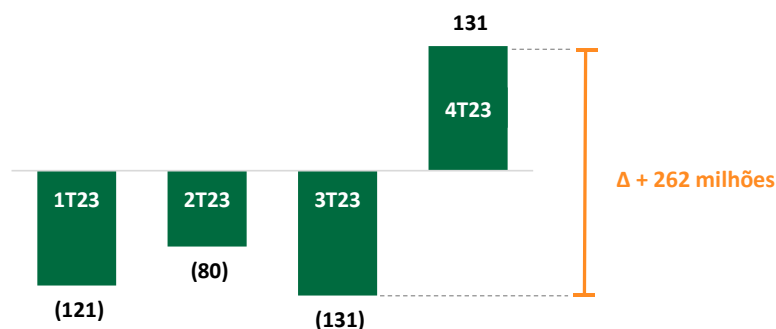


No atual cenário de custos estabilizados, a recuperação da Margem Bruta de Novas Vendas se reflete gradualmente na Margem Bruta contábil, à medida que as unidades vendidas são produzidas. **No 4T23, a MRV apresentou uma evolução de 4,4 p.p. de Margem Bruta no comparativo com o mesmo período do ano anterior.** Essa recuperação deve se manter até a convergência da Margem Bruta contábil com a visão da MRV do futuro.

Considerando a operação de dezembro de 2023, já estamos vendendo com Margem Bruta de Novas Vendas, excluindo os juros capitalizados, de 37%, o que nos coloca de volta ao topo de rentabilidade do setor.

Com a melhora gradual da Margem Bruta, aliada à estratégia de cessão de carteira, **a Companhia reportou R\$ 131 milhões de Geração de Caixa no 4T23**, uma evolução de R\$ 262 milhões no comparativo com o trimestre anterior.

Geração de Caixa
MRV Incorporação - R\$ Milhões



Com o grande volume de vendas reportado no ano, **a MRV registrou um aumento de R\$ 1,05 bilhão de Receitas a Apropriar entre o 4T22 e o 4T23, totalizando R\$ 2,53 bilhões.** Esse expressivo aumento é composto por vendas com Margem Bruta de Nova Venda elevada, fruto do aumento de preços.

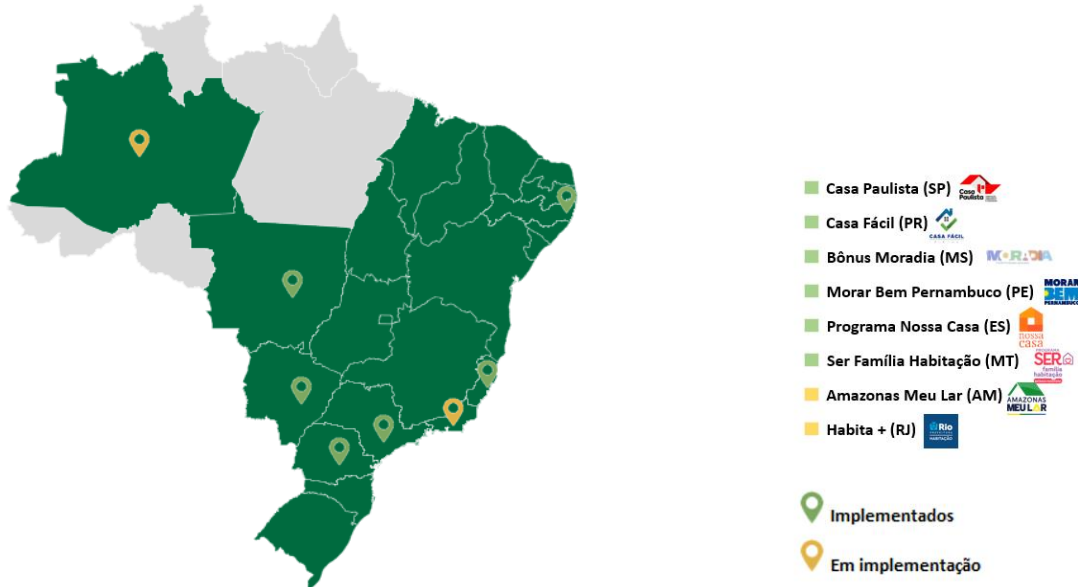
Programas Habitacionais:

Além do fortalecimento do Programa Federal do MCMV, diversos programas Estaduais e Municipais têm ganhado relevância. Isso é extremamente positivo para a MRV, que é **a única companhia com dispersão geográfica que permite se beneficiar de todos esses programas.**

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2023 Relatório da Administração/Comentário do Desempenho



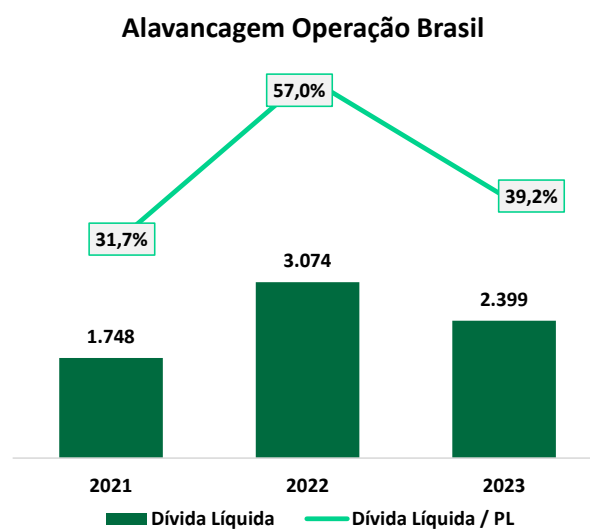
As seguintes cidades e estados já possuem programas habitacionais complementares ao MCMV ou estão em processo de implementação, o que significa que seus “cheques-moradia” complementarão o subsídio do programa. **Essa será uma importante alavanca para continuarmos reduzindo o pro-soluto concedido aos clientes.**



Follow on:

Em 13 de julho de 2023 a MRV concluiu sua oferta pública de distribuição de ações (*follow-on*), totalizando o valor de R\$ 1 bilhão, com o objetivo de acelerar o processo de desalavancagem da Companhia.

A captação contribuiu para a redução do indicador de Dívida Líquida / Patrimônio Líquido em 18 p.p. no comparativo com 2022.



Para mais informações sobre a oferta, consulte o “[Anúncio de Encerramento de Oferta Pública](#)” e demais documentos disponíveis no [site do RI](#).

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2023 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 Companhia seguiu atuando fortemente nessas pautas durante 2023.

Como signatária do Pacto Global da ONU desde 2016, a estratégia de sustentabilidade da MRV&Co está conectada aos **Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS)** e aos 10 Princípios do Pacto Global. Em março de 2023 a MRV&Co, junto com outras 45 empresas comprometidas e participantes da Rede Brasil do Pacto Global da ONU, **assumiu como empresa signatária o Movimento Net Zero**, que tem como objetivo coletivo **reduzir 2 Giga toneladas de CO2 e em emissões acumuladas até 2030**, se comprometendo a reduzir suas emissões de GEE de forma alinhada aos critérios da iniciativa Science Based Targets (SBTi).

Além disso, **a Companhia está há 8 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 começou o ano de 2023 com participação ativa nas agendas do **Movimento 100% Transparência do Pacto Global da ONU**, do Movimento pela Integridade do setor de Engenharia e Construção e da Plataforma Anticorrupção do Pacto Global da ONU.

Mais uma vez fomos incluídos, sob a avaliação da Controladoria-Geral da União, em um seleto grupo de empresas **aprovadas na iniciativa Pró-Ética 2022-2023**. Este reconhecimento reforça o comprometimento da MRV&Co em implementar medidas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de atos de corrupção e fraude.



SOCIAL

500 MIL Chaves Entregues



A MRV&Co alcançou, neste início de 2024, a marca inédita no mercado brasileiro de 500 mil chaves entregues. Com meio milhão de casas em nosso portfólio, estimamos que mais de 1,6 milhão de pessoas vivam em imóveis construídos pela MRV&Co, uma população superior à cidade de Recife, a nona capital mais populosa do País. Atualmente, 1 a cada 133 brasileiros vivem em um imóvel construído pela empresa. Em quase 45 anos de atuação, foram 370 mil empregos diretos gerados e mais de 1,2 milhão de empregos indiretos. A empresa ainda plantou mais de 2 milhões de árvores e investiu mais de

R\$2 bilhões em obras de infraestrutura na vizinhança dos seus empreendimentos.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2023

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 e está listada na carteira de outros 16 índices.

As ações MRVE3 encerraram o ano cotadas a R\$ 11,23, um Market Cap de R\$ 6,3 bilhões, com volume financeiro negociado de R\$ 119,6 milhões (média/dia).

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possuía 561.970.557 ações, sendo que 1.348 ações estavam em tesouraria.



IBRX

ISEB3

IDIV

IGC

IGC-NM

IBRX50

ICON

ICO2

IGCT



IMOB

INDX

ITAG

SMLL

IBRA

IDIVERSA

IVBX

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)	2023	2022	2021	Var. 2023 x 2022	Var. 2023 x 2021
MRV&Co					
Land Bank (R\$ bilhões)	65,3	75,5	72,9	13,5% ↓	10,4% ↓
Lançamentos (R\$ milhões)	6.178	9.146	9.442	32,5% ↓	34,6% ↓
Número de Unidades	21.359	36.086	44.651	40,8% ↓	52,2% ↓
Vendas Líquidas (R\$ milhões)	9.332	7.876	8.101	18,5% ↑	15,2% ↑
Número de Unidades	38.095	33.326	38.758	14,3% ↑	1,7% ↓
Unidades Produzidas	33.446	35.550	40.409	5,9% ↓	17,2% ↓
Unidades Repassadas	31.105	30.707	37.628	1,3% ↑	17,3% ↓
Estoque a VM (R\$ milhões)	12.390	12.398	9.209	0,1% ↓	34,5% ↑

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2023

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 2023, 2022 e 2021.

Indicadores Financeiros Consolidados - MRV&Co (em R\$ milhões)	2023	2022	2021	Var. 2023 x 2022	Var. 2023 x 2021
Receita Operacional Líquida Total	7.430	6.645	7.106	11,8% ↑	4,6% ↑
Lucro Bruto	1.687	1.318	1.829	28,1% ↑	7,7% ↓
Margem Bruta (%)	22,7%	19,8%	25,7%	2,9 p.p. ↑	3,0 p.p. ↓
Margem Bruta ex. juros (%)	26,2%	23,4%	27,8%	2,9 p.p. ↑	1,6 p.p. ↓
EBITDA	463	822	1.406	43,7% ↓	67,1% ↓
Margem EBITDA (%)	6,2%	12,4%	19,8%	6,1 p.p. ↓	13,6 p.p. ↓
Lucro Líquido Atribuível aos Acion. Control.	(30)	(177)	779	83,1% ↓	103,8% ↓
Margem Líquida (%)	-0,4%	-2,7%	11,0%	2,3 p.p. ↑	11,4 p.p. ↓
Lucro por Ação (R\$)	(0,057)	(0,350)	1,613	83,6% ↓	103,5% ↓
ROE	-0,5%	-2,9%	13,3%	2,4 p.p. ↑	13,8 p.p. ↓
Receita Bruta de Vendas a apropriar	2.665	1.552	2.034	71,7% ↑	31,0% ↑
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(1.607)	(1.016)	(1.334)	58,2% ↑	20,5% ↑
Resultado a Apropriar	1.058	536	700	97,3% ↑	51,1% ↑
% Margem do Resultado a apropriar	39,7%	34,5%	34,4%	5,2 p.p. ↑	5,3 p.p. ↑
Geração de Caixa	(1.419)	(2.232)	(554)	36,4% ↑	156,1% ↓

LAJIDA

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

EBITDA (R\$ milhões)	2023	2022	2021	Var. 2023 x 2022	Var. 2023 x 2021
MRV&Co					
Lucro Antes do IR e Contribuição Social	(73)	126	1.154	158,4% ↓	106,4% ↓
(+) Depreciações e Amortizações	133	176	129	24,4% ↓	3,4% ↑
(-) Resultado Financeiro	(143)	(237)	25	39,5% ↓	670,9% ↓
(+) Encargos Financeiros apropriados ao resultado	260	283	148	8,2% ↓	75,3% ↑
(+) Encargos Financeiros apropriados a PPI	-	49	0	100,0% ↓	100,0% ↓
EBITDA	463	822	1.406	43,7% ↓	67,1% ↓
Margem EBITDA	6,2%	12,4%	19,8%	6,1 p.p. ↓	13,6 p.p. ↓

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2023
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Dívida Líquida Consolidada

Dívida Líquida (R\$ milhões)	dez/23	dez/22	dez/21	Var. Dez/23 x Dez/22	Var. Dez/23 x Dez/21
MRV&Co - Operação Consolidada					
Dívida Total	8.327	7.429	5.364	12,1% ↑	55,2% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(3.283)	(2.892)	(2.750)	13,5% ↑	19,4% ↑
(-) Instrumentos Financeiros Derivativos	5	343	55	98,5% ↓	90,3% ↓
Dívida Líquida	5.050	4.667	2.669	8,2% ↑	89,2% ↑
Total do Patrimônio Líquido	7.565	6.574	6.574	15,1% ↑	15,1% ↑
Dívida Líquida / PL Total	66,8%	71,0%	40,6%	4,2 p.p. ↓	26,2 p.p. ↑
EBITDA 12 meses	463	822	1.406	43,7% ↓	67,1% ↓
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	10,90x	5,68x	1,90x	92,0% ↑	474,6% ↑

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO - 2023
Relatório da Administração/Comentário do Desempenho**Relacionamento com auditores independentes**

Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/22 informamos que os nossos auditores independentes – Ernst & Young Auditores Independentes (“EY”) – prestaram durante o ano de 2023 serviços de emissão de carta conforto, 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 Resolução CVM nº 80, 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 2023.

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, 29 de fevereiro de 2024.

A Administração

Notas Explicativas



MRV Engenharia e Participações S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2023.

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

1. Contexto operacional

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

Follow on

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

Venda de recebíveis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Grupo realizou quinze operações de venda de recebíveis, cedendo títulos de recebíveis no valor total de R\$2,4 bilhões, sendo o montante recebido à vista de R\$1,9 bilhão. A função de *servicer* foi retida pelo Grupo em algumas destas operações. Vide maiores detalhes na nota 6.

Resia

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Resia concluiu a venda de dois ativos pelo valor total de US\$129,5 milhões (R\$625,3 milhões), com geração de caixa de US\$36 milhões (R\$181,6 milhões) e lucro líquido de US\$19,4 milhões (R\$94,6 milhões).

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

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), 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 - Receitas de contratos com clientes (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.

Notas Explicativas



As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira, as normas da CVM 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. Base 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 na data da transação.

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.

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.

Notas Explicativas



De acordo com o CPC 47 – Receitas de contratos com clientes (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 84%). Neste modelo 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 17% a 21% 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 ainda em construção 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
Compra e venda	Comprador e incorporadora (vendedora)	Incorporadora	100% da incorporadora	Comprador, incorporadora (em caso de distrato)	Incorporadora
Financiamento bancário	Comprador, incorporadora (vendedora) e instituição financeira (credora fiduciária)	Instituição financeira (IF)	17 a 21% da incorporadora e 79 a 83% da instituição financeira	Comprador e instituição financeira	Não aplicável. 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.

Adicionalmente, a Companhia também celebra contratos de compra e venda de imóveis com financiamento bancário no final da obra (aproximadamente 3%) ou financiamento próprio (aproximadamente 13%).

Notas Explicativas



Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita

Etapas	Critérios atendidos
1ª etapa: Identificação do contrato	Foram identificados os contratos acima detalhados como dentro do escopo da norma, uma vez que: · Possuem substância comercial; · É provável o recebimento da contraprestação; · Os direitos e condições de pagamento podem ser identificados; · Encontram-se assinados pelas partes e estas estão comprometidas com as suas obrigações.
2ª etapa: Identificação das obrigações de desempenho	Entrega da unidade imobiliária aos promitentes compradores.
3ª etapa: Determinação do preço da transação	Representado pelo valor de venda das unidades imobiliárias, explicitamente estabelecido nos contratos.
4ª etapa: 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).
5ª etapa: 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.

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.

Notas Explicativas



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.

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.

Notas Explicativas



(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 diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo por meio do resultado) 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.

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.

Notas Explicativas



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 e contas a pagar de terrenos 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 e juros, 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 sendo 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 como 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 contabilizados 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 perda esperada 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 perda esperada 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 'Participação em investidas' (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 é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio, líquido da perda ao valor recuperável acumulada, se houver. O ágio foi classificado no grupo de “Participações em investidas” 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.

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 – Ativo intangível (IAS 38).

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)

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

(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.

Notas Explicativas



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.

(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.

Notas Explicativas



(p) Resultado por ação

O resultado por ação básico é calculado por meio da divisão do lucro líquido (prejuízo) 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 resultado por ação diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido (prejuízo) 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.

(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.

Notas Explicativas



(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 suas controladas no Brasil 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 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 à 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).

A controlada MRV (US) Holdings Corporation e subsidiárias, cuja jurisdição fiscal se situa nos Estados Unidos, apuram o imposto de renda com base na alíquota de 25,35% sobre o lucro tributável, que considera o lucro antes do imposto de renda, acrescido e/ou reduzido de receitas/despesas dedutíveis e/ou tributáveis.

Impostos diferidos

O imposto de renda e contribuição social diferidos (“impostos diferidos”) são reconhecidos em sua totalidade, conforme descrito no CPC 32 – Tributos sobre o lucro (IAS 12), sobre as diferenças entre ativos e passivos reconhecidos para fins fiscais e correspondentes valores compreendidos nas demonstrações financeiras e são determinados

Notas Explicativas



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) Informação por segmento

Um segmento operacional desenvolve atividades de negócio para obter receitas e incorrer despesas. Os segmentos operacionais refletem a forma como a Administração toma decisões. A Administração da Companhia identificou os segmentos operacionais, que atendem aos padrões quantitativos e qualitativos de divulgação, conforme o modelo de gestão vigente (nota 21).

(x) 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.

2.3. Reapresentação das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022

Para o exercício de 2023, a Companhia alterou sua prática contábil de alocação de “Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures” na Demonstração dos Fluxos de Caixa, antes classificados como “Atividades operacionais” passando para “Atividades de financiamento”, por entender que a natureza destes juros passaram a ser mais aderentes a esse grupo de atividades e em conformidade com as disposições do CPC 03 (R2) - Demonstração dos fluxos de caixa (IAS 7). Desta forma, os valores correspondentes, consolidados e individuais, referentes ao exercício anterior, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados em conformidade com o CPC 23 - Políticas contábeis, Mudança de Estimativa e Erro (IAS 8) e CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis (IAS 1). Conforme segue:

Notas Explicativas



Demonstração dos fluxos de caixa	Consolidado			Individual		
	2022			2022		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Fluxo de caixa das atividades operacionais						
Prejuízo do exercício	(123.463)	-	(123.463)	(176.648)	-	(176.648)
Ajustes para reconciliar o resultado do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais	400.106	-	400.106	129.513	-	129.513
	276.643	-	276.643	(47.135)	-	(47.135)
(Aumento) redução nos ativos operacionais	(514.602)	-	(514.602)	211.136	-	211.136
Aumento (redução) nos passivos operacionais	567.648	-	567.648	221.864	-	221.864
Juros pagos	(587.075)	509.458	(77.617)	(411.808)	378.412	(33.396)
Outros	(553.278)	-	(553.278)	(242.944)	-	(242.944)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	(810.664)	509.458	(301.206)	(268.887)	378.412	109.525
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimento	(1.538.737)	-	(1.538.737)	(443.874)	-	(443.874)
Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	(509.458)	(509.458)	-	(378.412)	(378.412)
Outros	2.120.788	-	2.120.788	550.301	-	550.301
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	2.120.788	(509.458)	1.611.330	550.301	(378.412)	171.889
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	14.433	-	14.433	-	-	-
Redução no caixa e equivalentes de caixa	(214.180)	-	(214.180)	(162.460)	-	(162.460)

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

3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma nova norma ou alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2023 ou após essa data que afete materialmente as 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 não espera impactos relevantes em suas demonstrações financeiras quando da adoção das normas e interpretações abaixo, assim como 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 - Apresentação das demonstrações contábeis (IAS 1))
- Venda ou contribuição na forma de ativos entre um investidor e sua coligada ou controlada em conjunto (alterações ao CPC 36 - Demonstrações consolidadas (IFRS 10) e ao CPC 18 – Investimento em coligada, em controlada e em empreendimento controlado em conjunto (IAS 28))
- Acordos de financiamento de fornecedores (alterações ao IAS 7 e IFRS 7)
- Passivo de arrendamento em um *Sale and Leaseback* (alterações ao IFRS 16)

Notas Explicativas



4. Caixa e equivalentes de caixa

	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Caixa	198	212	186	192
Bancos – conta movimento	335.672	693.504	60.649	132.083
	335.870	693.716	60.835	132.275
Aplicações financeiras:				
Poupança	-	905	-	2
Fundos de investimentos não restritos	-	7	-	7
Certificados de depósitos bancários (CDB)	17.672	17.648	14.389	13.309
Operações compromissadas com lastro em debêntures	53.225	21.472	34.019	-
	70.897	40.032	48.408	13.318
Total	406.767	733.748	109.243	145.593

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, as aplicações financeiras tiveram retornos médios equivalentes a 93,3% da taxa de Depósitos Interbancários (taxa DI) no Consolidado e 99,6% da taxa DI no Individual (97,1% da taxa DI no Consolidado e 104,6% da taxa DI no Individual, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022). As aplicações financeiras possuem cláusulas de liquidez imediata sem qualquer penalização no resgate antecipado e estão sujeitas a risco insignificante de mudança de valor.

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

5. Títulos e valores mobiliários

		Consolidado		Individual	
		31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Fundos de investimentos restritos	(i)	2.310.532	1.571.302	1.859.299	1.312.270
Aplicações vinculadas em conta corrente	(ii)	404.742	336.937	144.161	141.421
Certificados de depósitos bancários (CDB)	(iii)	55.364	146.306	51.942	138.156
Aplicações vinculadas em poupança	(iv)	20.576	34.894	3.342	6.781
Conta escrow	(v)	42.545	56.899	-	-
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)		28.896	-	-	-
Cédulas de créditos bancários (CCB)		13.166	1.084	13.166	1.084
Letras do tesouro dos Estados Unidos		-	10.780	-	-
Consórcio imobiliário e outros		-	2	-	-
Total		2.875.821	2.158.204	2.071.910	1.599.712
Circulante		2.330.698	1.784.495	1.629.492	1.288.450
Não circulante		545.123	373.709	442.418	311.262
		2.875.821	2.158.204	2.071.910	1.599.712

- (i) O Grupo possui fundos de investimentos restritos, administrados por instituições bancárias responsáveis pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. Os fundos constituídos têm como objetivo acompanhar a variação da taxa DI e possuem aplicações em títulos públicos, de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. O saldo inclui valores bloqueados essencialmente decorrentes de garantias, conforme detalhado no quadro abaixo. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, os referidos fundos tiveram rendimentos médios equivalentes a 87,6% da taxa DI no Consolidado e 85,6% da taxa DI no Individual (99,7% da taxa DI no Consolidado e 98,6% da taxa DI no Individual, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).
- (ii) Refere-se a créditos a serem liberados pela instituição financeira quando da comprovação do registro dos contratos de financiamento que os originaram.
- (iii) Aplicações em CDBs mantidas como garantia de empréstimos, financiamentos e debêntures e outros, conforme detalhado no quadro abaixo.
- (iv) As aplicações vinculadas em poupança correspondem aos aportes realizados nos projetos financiados pela instituição financiadora para a contratação do Crédito Associativo e são mantidas nesta condição até a liberação dos recursos por parte da instituição financiadora, quando das assinaturas dos contratos com os clientes ou pela evolução da obra.
- (v) Refere-se a contas bloqueadas da controlada Resia para honrar compromissos relacionados substancialmente à compra de terrenos e dívida de construção.

Notas Explicativas



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

Bloqueios para garantias de:	31/12/23				
	Consolidado			Individual	
	Fundos restritos	CDB	Conta escrow	Fundos restritos	CDB
Obras de infraestrutura	115.008	49.947	-	99.369	49.895
Pagamento de dívidas	-	3.370	40.062	-	-
Outros	23.649	2.047	2.483	23.633	2.047
Total	138.657	55.364	42.545	123.002	51.942

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

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Fundos de investimentos	1.555.622	621.138	1.251.819	518.742
Letras financeiras privadas	143.516	326.124	115.488	272.362
Operações compromissadas	-	7.425	-	6.201
Certificados de depósitos bancários (CDB)	1.891	78.104	1.521	65.228
Debêntures	12.791	32.650	10.293	27.267
Títulos de crédito privado	123.040	345	99.011	288
Títulos públicos:				
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	18.008	45.687	14.491	38.155
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	369.419	367.107	297.274	306.589
Notas do Tesouro Nacional - F (NTN-F)	-	10.005	-	8.356
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	70.252	82.682	56.532	69.052
Outros títulos públicos	15.891	-	12.788	-
Outros	102	35	82	30
Total	2.310.532	1.571.302	1.859.299	1.312.270

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a carteira dos fundos de investimentos é composta substancialmente por títulos públicos e privados de alta liquidez.

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

Notas Explicativas



6. Clientes

(a) Composição e práticas

	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Clientes por:				
Incorporação de imóveis	5.780.051	4.468.525	2.459.740	2.116.379
Ajustes a valor presente	(339.650)	(126.961)	(158.322)	(60.978)
Provisão para risco de crédito	(413.404)	(331.200)	(213.746)	(173.792)
	5.026.997	4.010.364	2.087.672	1.881.609
Circulante	2.593.205	2.487.534	1.071.408	1.204.693
Não circulante	2.433.792	1.522.830	1.016.264	676.916
	5.026.997	4.010.364	2.087.672	1.881.609
Prestação de serviços, aluguéis e outras vendas	257.328	154.740	110.560	74.228

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 13% ao ano. As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram de 0,50532% ao mês a 0,81650% ao mês (0,70063% ao mês a 0,87267% para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

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 40,6% do saldo total de clientes por incorporação de imóveis e receita de vendas a apropriar em 31 de dezembro de 2023, sendo este R\$3.119.018 (47,5% correspondente a R\$ 2.642.087 em 31 de dezembro de 2022). Deste mesmo total, os contratos já assinados com as instituições financeiras acima correspondem a 32,3% para a CEF e 0,03% para os demais bancos (43,2% e 0,03% em 31 de dezembro de 2022, respectivamente).

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.

Notas Explicativas



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 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 2023, o Grupo possui recebíveis como garantia dos financiamentos à construção, no valor de R\$3.144.386 (R\$2.478.159 em 31 de dezembro de 2022).

(b) Provisão para risco de crédito

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022:

	Consolidado		Individual	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	(331.200)	(347.748)	(173.792)	(181.326)
Adições	(406.158)	(269.564)	(212.640)	(141.143)
Recebimentos/reversões	157.472	169.677	85.687	89.778
Baixas	166.482	116.435	86.999	58.899
Saldo final	(413.404)	(331.200)	(213.746)	(173.792)
Circulante	(255.554)	(206.744)	(134.460)	(108.637)
Não circulante	(157.850)	(124.456)	(79.286)	(65.155)
	(413.404)	(331.200)	(213.746)	(173.792)

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.

(c) Receitas a apropriar e custos a incorrer

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	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	2.664.594	1.552.050	1.055.059	660.313
Custo a incorrer (*)	(1.606.678)	(1.015.903)	(612.212)	(417.951)

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

(d) Aging

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	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
<u>Expectativa de recebimento</u>				
1 ano	3.782.755	3.296.602	1.505.734	1.548.712
2 anos	1.698.603	1.274.509	708.248	588.390
3 anos	802.241	453.183	326.233	204.439
4 anos	491.979	240.750	208.109	101.754
Após 4 anos	916.013	297.370	394.407	98.627
	7.691.591	5.562.414	3.142.731	2.541.922
Cientes por incorporação de imóveis	5.026.997	4.010.364	2.087.672	1.881.609
Receita de vendas a apropriar	2.664.594	1.552.050	1.055.059	660.313
	7.691.591	5.562.414	3.142.731	2.541.922

Notas Explicativas

(e) Vendas de recebíveis e passivo de cessão

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, o Grupo realizou operações de venda de recebíveis que foram desreconhecidos e estão detalhadas no quadro abaixo:

	MRV	URBA	URBA	Total operações 2023	Total operações 2022
Mês / ano da operação	mar/23	mar/23	jun/23		
Securizadora / Cessionário	Inter	Opea	Opea		
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Não	Não		
Volume de créditos cedidos	49.762	39.840	55.064	144.666	702.370
(-) Desconto de cessão	1.396	931	7.591	9.918	54.731
Valor da operação	48.366	38.909	47.473	134.748	647.639
(-) Fundo de reserva	-	-	473	473	43.681
(-) Fundo de despesas e outros	967	1.697	1.385	4.049	28.098
Valor líquido recebido	47.399	37.212	45.615	130.226	575.860

Conforme diretriz de contabilização mencionada no item 3.2.12 do CPC 48 – Instrumentos financeiros (IFRS 9), 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 – Instrumentos financeiros (IFRS 9) e, para tal, comparou a sua exposição à variabilidade dos fluxos advindos dos títulos transferidos antes da transferência, com a sua exposição à variabilidade dos fluxos pós-transferência.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, o Grupo realizou operações de venda de recebíveis, substancialmente para lastrear emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), para os quais foi registrado passivo de cessão, pois não houve desreconhecimento e estão detalhadas no quadro abaixo:

	MRV	MRV	MRV	MRV	MRV	MRV	MRV	URBA	MRV	MRV	MRV	URBA	Total operações 2023
Mês da operação	mar/23	mar/23	jun/23	jun/23	set/23	set/23	set/23	set/23	dez/23	dez/23	dez/23	dez/23	
Tipo de carteira	Pró-soluto	Pró-soluto	Pró-soluto	Financiamento direto (*)	Pró-soluto	Pró-soluto	Financiamento direto (*)	Financiamento direto (*)	Pró-soluto	Pró-soluto	Financiamento direto (*)	Financiamento direto (*)	
Remuneração	DI + 0,54% e IPCA + 10,06%	DI + 0,54% e IPCA + 10,06%	DI + 3,50% e IPCA + 9,88%	IPCA + 8,50% a 12,40%	DI + 3,50% e IPCA + 9,11%	DI + 1,52% e IPCA + 8,25% a 4,16%	IPCA + 8,25% a 11,25%	IPCA + 8,00% a 10,55%	DI + 4,00%	1,03% a.m	IPCA + 9,00% a 10,07%	IPCA + 8,00% a 10,55%	
Duration original (meses)	21	21	22	56	23	23	58	48	19	20	61	55	
Securizadora	True	True	True	True	True	True	True	Opea	True	n/a	True	True	
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Não	Sim	Sim	
Volume de créditos cedidos	225.675	212.429	321.899	192.848	167.611	176.462	131.057	41.892	290.838	114.134	330.479	80.198	2.285.522
(-) Desconto de cessão	13.575	12.229	26.899	30.848	13.611	13.162	13.057	3.429	28.338	8.049	22.679	3.653	189.529
Valor da operação	212.100	200.200	295.000	162.000	154.000	163.300	118.000	38.463	262.500	106.085	307.800	76.545	2.095.993
(-) Fundo de reserva	12.800	12.700	57.000	6.000	25.600	26.700	5.700	1.481	-	-	30.164	2.594	180.739
(-) Fundo de despesas e outros	8.957	8.554	6.740	8.277	6.522	5.406	5.026	1.085	6.487	-	10.385	1.672	69.111
Parcela a receber (**)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76.043	-	76.043
Valor líquido recebido	190.343	178.946	231.260	147.723	121.878	131.194	107.274	35.897	256.013	106.085	191.208	72.279	1.770.100
Saldo consolidado em 31 de dezembro de 2023	160.523	143.969	247.315	151.457	141.745	148.553	114.694	36.834	260.284	103.133	306.684	76.838	1.892.029

(*) Os recebíveis cedidos contam com a garantia de alienação fiduciária das unidades imobiliárias.

(**) O recebimento destes valores ficou condicionado à distribuição integral dos títulos atrelados a esta operação, sendo integralmente recebido em janeiro de 2024. Em 31 de dezembro de 2023, este valor ficou registrado na rubrica “outros ativos” no ativo circulante.

	MRV	MRV	MRV	Total operações 2022
Mês da operação	jun/22	jun/22	set/22	
Tipo de carteira	Pró-soluto	Pró-soluto	Pró-soluto	
Remuneração	DI + 3,5% e IPCA + 9%	DI + 2,5% e IPCA + 10,64%	DI + 2,5% e IPCA + 10,64%	
Duration original (meses)	25	25	24	
Securizadora	True	True	True	
Função de <i>servicer</i> retida	Sim	Sim	Sim	
Volume 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
Saldo consolidado em 31 de dezembro de 2023	38.720	56.136	47.876	142.732

Notas Explicativas

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

A movimentação do passivo de cessão no consolidado é como segue:

	Consolidado	
	2023	2022
Saldo inicial	357.606	122.341
Adições	2.073.677	506.514
Juros	135.390	13.273
Utilização de fundo de reserva, líquido	(16.707)	-
Pagamentos	(515.205)	(284.522)
Saldo final	2.034.761	357.606
Circulante	390.760	248.350
Não circulante	1.644.001	109.256
	2.034.761	357.606

Deste saldo, R\$973.814 se encontram indexados à taxa DI + 0,54% a 4,16% a.a., R\$968.376 ao IPCA + 8,00% a 12,40% a.a. e R\$92.571 a 1,03% a.m.

Para certas operações de venda de recebíveis para as quais não houve desreconhecimento, o Grupo tem certas obrigações contratuais que devem ser cumpridas durante o período de vigência, tais como recomposição de fundo de reserva, obrigações de reembolso compulsório em casos de distratos, assim como aquisição de series subordinadas. Não existem outras garantias e avais além das mencionadas acima. E não existem obrigações contratuais que possam levar ao vencimento antecipado do passivo relacionado.

Notas Explicativas



7. Estoques (Imóveis a comercializar)

	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Imóveis em construção	3.839.505	3.557.540	1.773.610	1.545.915
Imóveis concluídos	150.455	106.876	71.451	44.679
Estoques de terrenos	4.341.474	5.495.633	2.557.819	3.523.095
Adiantamentos a fornecedores	91.616	68.069	62.829	40.954
Estoques de materiais	410	324	86	118
Total	8.423.460	9.228.442	4.465.795	5.154.761
Circulante	4.588.462	4.583.823	2.167.555	2.058.187
Não circulante	3.834.998	4.644.619	2.298.240	3.096.574
	8.423.460	9.228.442	4.465.795	5.154.761

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

Em 31 de dezembro de 2023, do total do saldo consolidado de imóveis em construção e concluídos, R\$3.052.539 referem-se a projetos lançados e R\$937.421 referem-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R\$2.934.953 e R\$729.463 em 31 de dezembro de 2022, respectivamente).

Em 31 de dezembro de 2023, as rubricas imóveis em construção, imóveis concluídos e estoques de terrenos, incluem encargos financeiros capitalizados, conforme detalhado na nota 12 (d), com saldo de R\$832.491 e R\$532.822 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$701.420 e R\$484.206 em 31 de dezembro de 2022, no Consolidado e Individual, respectivamente). O terreno de um empreendimento é transferido para a conta "Imóveis em construção" quando se inicia o desenvolvimento do respectivo projeto.

O Grupo possui contratos com instituições financeiras para financiamento da construção de imóveis (ver nota 12). Em 31 de dezembro de 2023, o Grupo possui imóveis em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de financiamentos à construção que montam em R\$441.138 e R\$183.774 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$472.850 e R\$190.572 em 31 de dezembro de 2022, 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:

	31/12/23			2023		31/12/22			2022	
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Resultado do exercício	Resultado de equivalência patrimonial	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Resultado do exercício	Resultado de equivalência patrimonial
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.										
Custo	82,70%	(16.078)	(13.297)	(24.219)	(19.928)	78,44%	8.138	6.383	(46.894)	(36.020)
Mais valia		-	8.514	-	(3.269)		-	8.744	-	(7.350)
Ágio		-	21.326	-	-		-	21.003	-	-
Total MRL [1]		(16.078)	16.543	(24.219)	(23.197)		8.138	36.130	(46.894)	(43.370)
Prime Incorporações e Construções S.A.										
Custo	78,30%	126.735	99.234	79.560	59.493	68,67%	65.776	45.168	30.897	20.952
Mais valia		-	1.123	-	(3.113)		-	826	-	(2.597)
Ágio		-	18.292	-	-		-	17.174	-	-
Total Prime [2]		126.735	118.649	79.560	56.380		65.776	63.168	30.897	18.355
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	65,00%	4.029	2.619	(766)	(498)	65,00%	6.295	4.092	(740)	(481)
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda.	50,00%	8.946	4.473	(305)	(153)	50,00%	14.768	7.384	8.138	4.069
SPEs e outras (38)		89.210	81.990	4.171	(2.094)		86.729	43.849	(19.407)	(9.086)
SCPs (34)		5.932	2.790	(8.807)	(5.596)		6.601	3.713	(10.456)	(6.741)
Juros capitalizados		-	-	-	-		-	-	-	(3.358)
Total das controladas em conjunto		218.774	227.064	49.634	24.842		188.307	158.336	(38.462)	(40.612)
Eliminação de participações indiretas		-	(428.373)	-	(109.351)		-	(388.226)	-	(69.228)
Total das controladas em conjunto		218.774	(201.309)	49.634	(84.509)		188.307	(229.890)	(38.462)	(109.840)
Investimentos - Consolidado			281.424					191.366		
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado			(482.733)					(421.256)		
Total das controladas em conjunto			(201.309)					(229.890)		
MRV (US) Holdings Corporation	100,00%	1.063.607	1.063.607	(58.161)	(58.161)	100,00%	1.091.116	1.091.116	226.022	226.022
MRV Construções Ltda.	95,00%	31.751	30.163	59	56	95,00%	31.693	30.108	(47)	(45)
Urba Desenvolvimento Urbano S.A. [3]	53,55%	145.706	75.722	(85.200)	(45.729)	51,20%	231.545	116.691	(7.901)	(4.045)
SCP Área Juliana	99,00%	3.037	3.007	(7.585)	(7.509)	80,00%	6.649	5.319	1.293	1.034
SCP Atacado 2	50,00%	23.734	11.867	12.087	6.044	50,00%	7.031	3.516	(115)	(58)
SCP Gran Turques	50,00%	11.105	5.553	13.355	6.678	50,00%	7.002	3.501	1.480	740
SCP MRV MRL Galpão CCP 2	50,00%	7.206	3.603	(3.985)	(1.993)	50,00%	15.792	7.896	12.610	6.305
SCP MRV MRL Goiânia 1	50,00%	(2.134)	(1.067)	(14.174)	(7.087)	50,00%	4.493	2.247	(9.667)	(4.834)
SCP MRV MRL Oásis	50,00%	16.794	8.397	(13.184)	(6.592)	50,00%	23.454	11.727	457	229
SCP MRV MRL Reserva Vila Jardim	50,00%	15.168	7.584	(11.775)	(5.888)	50,00%	28.545	14.273	19.514	9.757
SCP Parque das Águas 4	50,00%	20.969	10.485	2.631	1.316	50,00%	41.889	20.945	21.938	10.969
SCP Trento 04	50,00%	18.019	9.010	16.571	8.286	50,00%	2.782	1.391	(38)	(19)
SCPs (232)		611.016	351.848	2.219	(4.831)		676.571	384.557	6.161	(3.153)
MRV MDI Nasbe Incorporações SPE Ltda.	100,00%	(22.965)	(22.965)	(19.126)	(19.126)	100,00%	25.321	25.321	(11.747)	(11.747)
Baleia LI SPE Ltda.	100,00%	12.499	12.499	14.908	14.908	100,00%	14.463	14.463	14.616	14.616
Casasmiais Santa Iria SPE Ltda.	60,00%	(1.782)	(1.069)	(15.288)	(9.173)	60,00%	27.150	16.290	13.880	8.328
Jardim di Stuttgart SPE Ltda.	100,00%	(950)	(950)	(2.685)	(2.685)	100,00%	1.735	1.735	(9.351)	(9.351)
MD RN MRV Novas Nações SPE Ltda.	100,00%	20.958	20.958	9.087	9.087	100,00%	14.992	14.992	10.695	10.695
MRV & MRL Paraná Incorporações SPE Ltda.	99,00%	56.169	55.607	59.663	59.066	99,00%	35.125	34.774	19.098	18.907
MRV Cariacica Rio Marinho SPE Ltda.	100,00%	10.641	10.641	6.669	6.669	100,00%	7.749	7.749	2.303	2.303
MRV Clube Espanhol Ltda.	100,00%	8.073	8.073	7.617	7.617	100,00%	857	857	418	418
MRV Lincoln Veloso Incorporações SPE Ltda.	100,00%	6.207	6.207	12.610	12.610	80,00%	973	778	636	509
MRV Lincoln Veloso Top Life Acapulco SPE Ltda.	100,00%	78	78	(8.952)	(8.952)	100,00%	9.954	9.954	3.482	3.482
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	100,00%	102.172	102.172	67.967	67.967	100,00%	104.616	104.616	54.381	54.381
MRV MD Lagoa Olhos D'Água SPE Ltda.	100,00%	20.864	20.864	15.783	15.783	100,00%	4.988	4.988	782	782
MRV MDI Bahia Incorporações SPE Ltda.	100,00%	44.912	44.912	52.689	52.689	100,00%	50.207	50.207	66.787	66.787
MRV MDI Reserva Ouro Branco II SPE Ltda.	100,00%	24.293	24.293	4.184	4.184	100,00%	33.252	33.252	7.453	7.453
MRV Minas Incorporações SPE Ltda.	100,00%	20.593	20.593	9.039	9.039	100,00%	11.427	11.427	1.645	1.645
MRV MRL 20 de Janeiro SPE Ltda.	100,00%	12.517	12.517	11.501	11.501	100,00%	1.023	1.023	(77)	(77)
MRV MRL Baía da Babitonga SPE Ltda.	100,00%	6.219	6.219	(13.819)	(13.819)	100,00%	62.022	62.022	28.599	28.599
MRV MRL LXIII SPE Ltda.	99,00%	390	386	(1.007)	(997)	99,00%	1.364	1.350	(6.415)	(6.351)
MRV MRL Plural 2 Incorporações SPE Ltda.	100,00%	5.686	5.686	10.241	10.241	100,00%	7.057	7.057	6.675	6.675
MRV MRL Plural 3 Incorporações SPE Ltda.	100,00%	16.493	16.493	15.593	15.593	100,00%	2.100	2.100	3.324	3.324
MRV MRL RJ e Grande Rio SPE Ltda.	50,00%	143.211	71.606	117.515	58.758	50,00%	57.140	28.570	37.292	18.646
MRV MRL Santa Catarina Incorporações SPE Ltda.	100,00%	(2.893)	(2.893)	6.247	6.247	100,00%	83	83	(37)	(37)
MRV Prime Incorporações Mato Grosso Do Sul SPE Ltda.	50,00%	77.708	38.854	79.889	39.945	50,00%	24.561	12.281	16.259	8.130
MRV Prime LX Incorporações SPE Ltda.	99,00%	(2.767)	(2.739)	(297)	(294)	99,00%	(337)	(334)	(6.836)	(6.768)
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	99,00%	173.372	171.638	160.206	158.604	99,00%	113.782	112.644	86.694	85.827
MRV Prime LXXIV SPE Ltda.	99,00%	6.489	6.424	2.004	1.984	99,00%	14.040	13.900	12.711	12.584
MRV Prime Projeto Campo Grande J SPE Ltda.	50,00%	21.046	10.523	17.476	8.738	50,00%	7.923	3.962	5.054	2.527
MRV Prime Projeto MT D2 SPE Ltda.	50,00%	11.849	5.925	12.245	6.123	50,00%	12	6	(6)	(3)
MRV Prime Projeto MT E Incorporações SPE Ltda.	50,00%	30.816	15.408	27.583	13.792	50,00%	12.842	6.421	8.114	4.057
MRV Prime Projeto MT G2 SPE Ltda.	50,00%	(1.508)	(754)	(3.404)	(1.702)	50,00%	12.212	6.106	13.586	6.793
MRV Prime Projeto MT J2 Incorporações SPE Ltda.	50,00%	3.179	1.590	(1.013)	(507)	50,00%	8.070	4.035	15.552	7.776
MRV Prime Projeto Palmas D SPE Ltda.	40,00%	17.252	6.901	19.754	7.902	40,00%	1.317	527	1.293	517
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	100,00%	177.050	177.050	193.002	193.002	100,00%	83.910	83.910	55.221	55.221
MRV XCV Incorporações SPE Ltda.	100,00%	9.632	9.632	11.744	11.744	100,00%	661	661	(22)	(22)
Parque Lagoa Dos Diamantes Incorporações SPE Ltda.	100,00%	16.332	16.332	15.818	15.818	89,43%	13.742	12.289	8.737	7.813
Reserva Real SPE Ltda.	100,00%	21.484	21.484	6.647	6.647	100,00%	16.301	16.301	966	966
Vila Velha SPE Ltda.	100,00%	6.596	6.596	8.213	8.213	100,00%	12.785	12.785	1.543	1.543
SPEs e outras (478)		468.967	297.050	(54.934)	(55.201)		595.387	411.601	(17.940)	(30.009)
Juros capitalizados		-	238.145	-	(44.276)		-	174.692	-	(30.048)
Total das controladas		3.486.860	3.011.765	708.227	562.329		3.559.368	2.998.682	717.072	589.793
Total das controladas e controladas em conjunto		3.705.634	3.238.829	757.861	587.171		3.747.675	3.157.018	678.610	549.181
Investimentos - Individual			3.563.258					3.389.372		
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual			(324.429)					(232.354)		
Total das controladas e controladas em conjunto			3.238.829					3.157.018		

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\$33.591 (R\$32.574 líquidos de AVP) representando 44.778.181 ações, registrados na rubrica “outras contas a pagar” e sua contrapartida em “outros ativos não circulantes”, sendo R\$3.206 pagos em maio de 2022, R\$3.206 pagos em maio de 2023, ambos representando 14.442.164 ações, R\$6.412 e R\$20.767 a serem pagos em maio de 2024 e 2028, respectivamente, podendo a sua liquidação ser menor, uma vez que dependem da performance financeira da MRL. Em virtude de tais pagamentos, a Companhia alcançou participação de 82,70%. Estas transações geraram mais-valia de R\$6.521 e estorno do ágio anteriormente registrado de R\$6.836, devido à sua liquidação ter sido menor que o esperado, em função da performance financeira da MRL. O ágio é testado por *impairment* conforme requerido pelo CPC 01 - Redução ao valor recuperável de ativos (IAS 36).
- [2] Em dezembro de 2021, a Companhia assinou acordo de compra de ações a termo para aquisição da totalidade de participação nas quotas da Prime Incorporações e Construções S.A., em 04 entregas anuais de 2022 a 2025, sendo a primeira entrega em 30 de abril de 2022. Nesta primeira entrega de 1.535.620 ações equivalentes a 10,79% da participação, a Companhia desembolsou R\$36.021 atingindo participação de 68,67%, sem configurar obtenção de controle. Adicionalmente, no contexto deste acordo, pelo restante da participação adquirida representada por 4.882.660 ações, a Companhia registrou R\$44.741 (R\$35.363 líquidos de AVP) na rubrica “outras contas a pagar” e sua contrapartida em “outros ativos não circulantes”, sendo R\$14.414 pagos em maio de 2023, R\$14.441 e R\$15.886 a serem pagos em maio de 2024 e 2025, respectivamente, podendo a sua liquidação ser menor, uma vez que dependem da performance financeira da Prime. Em virtude de tais pagamentos, a Companhia alcançou participação de 78,30%. Os ativos líquidos da Prime foram avaliados a valor justo, desta forma, as transações geraram mais-valia de R\$6.833, ágio de R\$18.292 e outros ativos de R\$11.089. Da contraprestação transferida de R\$36.021, R\$34.256 foram pagos à vista e R\$1.765 serão pagos ao final da transação e estão registrados na rubrica “contas a pagar por aquisição de investimento”. O ágio é testado por *impairment* conforme requerido pelo CPC 01 - Redução ao valor recuperável de ativos (IAS 36).
- [3] Em 31 de dezembro de 2023, foi eliminado resultado não realizado de R\$2.304 (R\$1.860 em 31 de dezembro de 2022) decorrentes de operações de venda de lotes.

Algumas controladas têm restrições de transferir caixa à Companhia, em função da opção das mesmas pela segregação patrimonial denominada de “Patrimônio de afetação” que estabelece a permanência de valores em caixa que assegurem a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes. Em 31 de dezembro de 2023, os valores restritos para distribuição montam em R\$234.545 (R\$122.175 em 31 de dezembro de 2022).

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
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023:						
Controladas em conjunto:						
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.						
Custo	6.383	-	-	(19.928)	248	(13.297)
Mais valia	8.744	-	-	(3.269)	3.039	8.514
Ágio	21.003	-	-	-	323	21.326
Total MRL	36.130	-	-	(23.197)	3.610	16.543
Prime Incorporações e Construções S.A.						
Custo	45.168	-	(14.795)	59.493	9.368	99.234
Mais valia	826	-	-	(3.113)	3.410	1.123
Ágio	17.174	-	-	-	1.118	18.292
Total Prime	63.168	-	(14.795)	56.380	13.896	118.649
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	4.092	(975)	-	(498)	-	2.619
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda.	7.384	(2.758)	-	(153)	-	4.473
SPEs e outras (38)	43.849	40.235	-	(2.094)	-	81.990
SCPs (34)	3.713	4.673	-	(5.596)	-	2.790
Total das controladas em conjunto	158.336	41.175	(14.795)	24.842	17.506	227.064
Eliminação de participações indiretas	(388.226)	-	-	(109.351)	69.204	(428.373)
Total das controladas em conjunto	(229.890)	41.175	(14.795)	(84.509)	86.710	(201.309)
Investimentos - Consolidado	191.366	60.208	(14.795)	(52.376)	97.021	281.424
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(421.256)	(19.033)	-	(32.133)	(10.311)	(482.733)
Total das controladas em conjunto	(229.890)	41.175	(14.795)	(84.509)	86.710	(201.309)
Controladas:						
MRV (US) Holdings Corporation [1]	1.091.116	118.034	-	(58.161)	(87.382)	1.063.607
MRV Construções Ltda.	30.108	(1)	-	56	-	30.163
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	116.691	-	-	(45.729)	4.760	75.722
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	104.616	(70.411)	-	67.967	-	102.172
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	112.644	(99.610)	-	158.604	-	171.638
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	83.910	(99.862)	-	193.002	-	177.050
SCPs (241)	455.372	(33.509)	-	(11.576)	-	410.287
SPEs e outras (512)	829.533	(309.992)	-	302.442	(79.002)	742.981
Juros capitalizados	174.692	-	-	(44.276)	107.729	238.145
Total das controladas	2.998.682	(495.351)	-	562.329	(53.895)	3.011.765
Total das controladas e controladas em conjunto	3.157.018	(454.176)	(14.795)	587.171	(36.389)	3.238.829
Investimentos - Individual	3.389.372	(475.003)	(14.795)	700.073	(36.389)	3.563.258
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(232.354)	20.827	-	(112.902)	-	(324.429)
Total das controladas e controladas em conjunto	3.157.018	(454.176)	(14.795)	587.171	(36.389)	3.238.829
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:						
Investimentos - Consolidado	190.530	10.448	(3.975)	(103.227)	97.590	191.366
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(375.103)	(448)	-	(6.613)	(39.092)	(421.256)
Total das controladas em conjunto	(184.573)	10.000	(3.975)	(109.840)	58.498	(229.890)
Investimentos - Individual	2.853.760	(121.217)	(3.975)	601.816	58.988	3.389.372
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(188.669)	8.950	-	(52.635)	-	(232.354)
Total das controladas e controladas em conjunto	2.665.091	(112.267)	(3.975)	549.181	58.988	3.157.018

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

Notas Explicativas



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

	31/12/23						31/12/22					
	MRL	Prime	Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda	Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda	SPEs e outras (38)	SCPs (34)	MRL	Prime	Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda	Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda	SPEs e outras (38)	SCPs (34)
Ativo circulante	134.463	55.294	2.703	8.782	65.129	7.642	14.640	11.583	4.718	19.263	46.171	7.027
Ativo não circulante	481.744	399.209	3.318	7.420	187.647	5.229	438.335	417.338	2.895	5.585	185.868	4.472
	616.207	454.503	6.021	16.202	252.776	12.871	452.975	428.921	7.613	24.848	232.039	11.499
Passivo circulante	72.442	82.504	691	2.487	94.962	3.416	39.305	69.445	630	4.831	98.916	3.657
Passivo não circulante	559.843	245.264	1.301	4.769	68.604	3.523	405.532	293.700	688	5.249	46.394	1.241
Patrimônio líquido	(16.078)	126.735	4.029	8.946	89.210	5.932	8.138	65.776	6.295	14.768	86.729	6.601
	616.207	454.503	6.021	16.202	252.776	12.871	452.975	428.921	7.613	24.848	232.039	11.499
Participação total %	82,70	78,30	65,00	50,00	De 30 a 70	De 32 a 95	78,44	68,67	65,00	50,00	De 30 a 70	De 32 a 95

	2023						2022					
	MRL	Prime	Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda	Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda	SPEs e outras (38)	SCPs (34)	MRL	Prime	Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda	Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda	SPEs (38)	SCPs (34)
Receita operacional líquida	-	-	(786)	7.930	70.131	619	-	-	(547)	50.514	14.915	(891)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(489)	(6.762)	(40.888)	(4.208)	-	-	(908)	(38.159)	(18.140)	(5.057)
Receitas (despesas) operacionais	(11.736)	(19.266)	(118)	(1.140)	(22.312)	(5.362)	(14.520)	(14.999)	(371)	(3.033)	(16.713)	(5.098)
Resultado de equivalência patrimonial	26.785	112.071	-	-	-	-	11.368	79.529	-	-	-	-
Resultado financeiro	(39.268)	(13.245)	640	(113)	306	188	(43.742)	(33.633)	1.100	(177)	767	558
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(13)	(220)	(3.066)	(44)	-	-	(14)	(1.007)	(236)	32
Resultado do exercício	(24.219)	79.560	(766)	(305)	4.171	(8.807)	(46.894)	30.897	(740)	8.138	(19.407)	(10.456)
Participação total %	82,70	78,30	65,00	50,00	De 30 a 70	De 32 a 95	78,44	68,67	65,00	50,00	De 30 a 70	De 32 a 95

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

Os percentuais dos ativos referentes aos empreendimentos do Grupo com segregação patrimonial de incorporação imobiliária, em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, são como segue:

	Consolidado			
	31/12/23		31/12/22	
Empreendimentos conforme Lei nº 10.931/04 (Patrimônio de afetação)	10.803.344	43,09%	8.162.218	36,11%
Sociedades em Conta de Participação (SCPs)	336.219	1,34%	335.838	1,49%
Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)	339.561	1,35%	335.410	1,48%
Outras sociedades	7.907.594	31,54%	7.899.696	34,95%
Empreendimentos com segregação	19.386.718	77,32%	16.733.162	74,03%
Saldos sem segregação	5.684.984	22,68%	5.868.167	25,97%
Total do Consolidado	25.071.702	100,00%	22.601.329	100,00%

Notas Explicativas



9. Propriedade para investimento

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

Descrição	Custo líquido 31/12/23	Valor justo com mensuração de nível	Valor justo 31/12/23	Custo líquido 31/12/22
Edificações	255.727	3	256.424	-
Obras em andamento	2.204.704		2.615.125	2.731.450
Estoque de terrenos	1.113.107	3	1.376.720	896.907
Direito de uso	99.590		99.590	104.271
Subtotal Resia	3.673.128		4.347.859	3.732.628
Obras em andamento	237.933	3	344.195	178.583
Estoque de terrenos	62.482		62.482	53.558
Subtotal Controladas	3.973.543		4.754.536	3.964.769
Obras em andamento	8.932	3	8.932	3.505
Estoque de terrenos	51.051		51.051	127.889
Subtotal Individual [1]	59.983		59.983	131.394
Edificações	255.727		256.424	-
Obras em andamento	2.451.569		2.968.252	2.913.538
Estoque de terrenos	1.226.640		1.490.253	1.078.354
Direito de uso	99.590		99.590	104.271
Total Consolidado [1]	4.033.526		4.814.519	4.096.163

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

Em 31 de dezembro de 2023, esta rubrica inclui encargos financeiros capitalizados, conforme detalhado na nota 12 (d), com saldo de R\$219.296 no Consolidado (R\$54.775 em 31 de dezembro de 2022).

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

Terrenos

Majoritariamente mantidos ao custo por se tratar de aquisições recentes.

Projetos em construção

Resia: Calculado mediante a técnica de fluxos de caixa descontado, considerando taxas de vacância estimadas de 5,00% e taxa de desconto e de capitalização entre 5,00% e 5,75% a.a.

Luggo: Calculado mediante a técnica de abordagem de mercado, em consonância com o '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.

Notas Explicativas



A movimentação do saldo de propriedades para investimento para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	4.096.163	2.319.080	131.394	281.937
Adições	1.577.933	2.986.609	15.863	35.767
Transferências de (PPI para estoque) estoque para PPI	(62.149)	75.848	(60.926)	56.114
Transferências para controladas	-	-	(22.027)	(129.915)
Transferências para ativos não circulantes mantidos para venda	(1.397.638)	(464.670)	-	-
Juros capitalizados (nota 12 (d))	192.381	67.895	-	-
Baixa de juros capitalizados	(8.597)	-	-	-
Baixa por venda de ativo (*)	(88.623)	(767.415)	(4.321)	(112.509)
Ajuste de conversão de moeda	(275.944)	(121.184)	-	-
Saldo final	4.033.526	4.096.163	59.983	131.394

(*) Em 2023, o Consolidado refere-se à venda dos empreendimentos Porto Aruba e Concept da Luggo. 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 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	
	2023	2022
Saldo inicial	-	174.134
Transferências de propriedades para investimento	1.397.638	464.670
Adições	69.895	558
Baixa por venda de ativo [1]	(549.229)	(634.394)
Juros capitalizados (nota 12 (d))	1.249	-
Ajuste de conversão de moeda	(28.357)	(4.968)
Saldo final [2]	891.196	-

[1] 2023 refere-se à baixa pela venda dos empreendimentos Pine Ridge e Biscayne Village e 2022 refere-se à baixa pela venda dos empreendimentos Coral Reef, Village at Tradition, Harbor Grove e Oak Enclave, todos da controlada Resia.

[2] Em 31 de dezembro de 2023, o valor justo deste grupo de ativos monta em R\$1.089.084 e são compostos pelos empreendimentos Green Park Communities, Resia Dallas West e Village at Old Cutler, todos da controlada Resia.

Notas Explicativas



10. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 é como segue:

Consolidado	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfe-rência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023:							
<u>Custo:</u>							
Direito de uso		152.204	122.919	-	-	(3.977)	271.146
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		54.594	3.228	(1.494)	1.328	(260)	57.396
Aeronaves e veículos em uso		50.097	65	(1.124)	-	(50)	48.988
Máquinas e equipamentos		784.930	130.066	(5.115)	2.253	(10.083)	902.051
Móveis e utensílios		4.813	709	-	-	(168)	5.354
Equipamentos e instalações de informática		8.269	981	-	260	(139)	9.371
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		71.044	39.394	(318)	11.736	-	121.856
Obras em andamento		18.193	7.681	(60)	(15.577)	-	10.237
Total Custo		1.144.144	305.043	(8.111)	-	(14.677)	1.426.399
<u>Depreciação acumulada:</u>							
Direito de uso	Diversos	51.236	18.554	-	-	(139)	69.651
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	12,03%	35.921	6.781	(913)	-	(115)	41.674
Aeronaves e veículos em uso	10,02%	3.223	3.593	(1.004)	-	(44)	5.768
Máquinas e equipamentos	12,71%	235.265	37.004	(2.301)	-	(1.693)	268.275
Móveis e utensílios	10,00%	3.323	431	-	-	(73)	3.681
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	5.752	927	220	-	(108)	6.791
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	31.034	20.599	(233)	-	-	51.400
Total da depreciação acumulada		365.754	87.889	(4.231)	-	(2.172)	447.240
Total do imobilizado líquido		778.390	217.154	(3.880)	-	(12.505)	979.159
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:							
Total do imobilizado líquido		614.443	201.777	(34.174)	-	(3.656)	778.390

Individual	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfe-rência	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023:						
<u>Custo:</u>						
Direito de uso		133.521	30.800	-	-	164.321
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		44.569	1.301	(866)	2.051	47.055
Aeronaves e veículos em uso		48.947	-	-	-	48.947
Máquinas e equipamentos		640.208	123.235	(4.815)	3.193	761.821
Móveis e utensílios		2.639	5	-	-	2.644
Equipamentos e instalações de informática		5.553	117	-	-	5.670
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		40.575	12.569	-	4.296	57.440
Obras em andamento		10.779	1.618	(56)	(8.417)	3.924
Total Custo		926.791	169.645	(5.737)	1.123	1.091.822
<u>Depreciação acumulada:</u>						
Direito de uso	Diversos	50.606	13.869	-	-	64.475
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	12,03%	30.758	5.225	(594)	693	36.082
Aeronaves e veículos em uso	10,02%	2.205	3.523	-	-	5.728
Máquinas e equipamentos	12,71%	207.682	35.636	(1.529)	324	242.113
Móveis e utensílios	10,00%	2.485	3	-	-	2.488
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	4.215	454	-	-	4.669
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	17.573	11.922	-	(114)	29.381
Total da depreciação acumulada		315.524	70.632	(2.123)	903	384.936
Total do imobilizado líquido		611.267	99.013	(3.614)	220	706.886
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:						
Total do imobilizado líquido		514.301	130.726	(32.953)	(807)	611.267

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\$489.498 no Consolidado e R\$488.523 no Individual, líquidos de depreciação, têm seu método de depreciação 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 2023, não existem bens oferecidos como garantia (R\$797 em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas



11. Intangível

A movimentação do intangível para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 é como segue:

Consolidado	Saldo inicial	Adição	Baixa	Trans-ferência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023:						
Custo:						
Software desenvolvido internamente	288.947	7.696	-	36.700	(793)	332.550
Licença de uso de software	56.135	1.114	-	-	-	57.249
Intangível em desenvolvimento	37.930	36.124	-	(36.700)	-	37.354
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	-	24.000
Total Custo	407.012	44.934	-	-	(793)	451.153
Amortização acumulada:						
Software desenvolvido internamente	170.330	44.586	-	-	(303)	214.613
Licença de uso de software	55.600	934	-	-	-	56.534
Total amortização acumulada	225.930	45.520	-	-	(303)	271.147
Total Intangível	181.082	(586)	-	-	(490)	180.006
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:						
Total Intangível	177.344	7.138	(2.893)	-	(507)	181.082

Individual	Saldo inicial	Adição	Trans-ferência	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023:				
Custo:				
Software desenvolvido internamente	277.531	1.089	35.698	314.318
Licença de uso de software	56.131	1.114	-	57.245
Intangível em desenvolvimento	36.007	36.059	(35.698)	36.368
Marcas e patentes	24.000	-	-	24.000
Total Custo	393.669	38.262	-	431.931
Amortização acumulada:				
Software desenvolvido internamente	165.068	42.068	-	207.136
Licença de uso de software	55.595	934	-	56.529
Total amortização acumulada	220.663	43.002	-	263.665
Total Intangível	173.006	(4.740)	-	168.266
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:				
Total Intangível	167.236	5.770	-	173.006

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 2023 e de 2022 é como segue:

Modalidade	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31/12/23			31/12/22
				Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:							
Debênture - 11ª emissão - 3ª série	R\$	09/23 e 09/24	IPCA + 6,47%	85.732	-	85.732	161.782
Debênture - 12ª emissão - 1ª série	R\$	07/23	DI + 1,52%	-	-	-	320.172
Debênture - 12ª emissão - 2ª série	R\$	07/24 e 07/25	DI + 1,79%	29.167	25.650	54.817	55.068
Debênture - 12ª emissão - 3ª série	R\$	07/23	DI + 1,62%	-	-	-	117.031
Debênture - 12ª emissão - 4ª série	R\$	07/23	DI + 1,62%	-	-	-	89.085
Debênture - 13ª emissão (CRI)	R\$	03/24 a 09/24	DI + 0,83%	121.808	-	121.808	122.018
Debênture - 14ª emissão (CRI)	R\$	05/24	100,4% DI + 0,28%	363.731	-	363.731	364.431
Debênture - 15ª emissão	R\$	11/22 a 11/25	DI + 1,19%	76.697	75.000	151.697	228.113
Debênture - 16ª emissão	R\$	04/23 a 04/25	DI + 1,69%	35.436	33.334	68.770	103.518
Debênture - 17ª emissão	R\$	04/21 a 04/23	DI + 3,68%	-	-	-	11.442
Debênture - 18ª emissão	R\$	08/25	DI + 2,54%	24.706	500.000	524.706	527.196
Debênture - 19ª emissão (CRI) [1]	R\$	04/29 a 04/31	IPCA + 5,87%	5.139	448.652	453.791	455.842
Debênture - 21ª emissão (CRI) [1]	R\$	02/28 e 02/29	IPCA + 6,92%	18.661	729.875	748.536	742.386
Debênture - 22ª emissão - 1ª série (CRI) [1] [3]	R\$	09/28 a 09/30	IPCA + 8,48%	6.603	344.144	350.747	351.479
Debênture - 22ª emissão - 2ª série (CRI) [1] [3]	R\$	09/30 a 09/32	IPCA + 8,68%	3.982	197.517	201.499	203.611
Debênture - 23ª emissão	R\$	06/25	DI + 3,41%	-	104.490	104.490	-
Debênture - 24ª emissão - 1ª série (CRI)	R\$	12/27	110,5% DI + 0,65%	95	32.768	32.863	-
Debênture - 24ª emissão - 2ª série (CRI)	R\$	12/27 e 12/28	DI + 1,86%	191	65.292	65.483	-
Debênture - 24ª emissão - 3ª série (CRI)	R\$	12/28	13,38%	677	239.088	239.765	-
Debênture - 24ª emissão - 4ª série (CRI)	R\$	12/29	IPCA + 7,25%	97	62.963	63.060	-
(-) Custo de captação				(14.485)	(70.227)	(84.712)	(44.754)
Total de debêntures e CRI - Individual				758.237	2.788.546	3.546.783	3.808.420
Financiamento à construção	R\$	11/23 a 05/28	TR + 8,53%	36.753	305.720	342.473	160.001
Financiamento à construção	R\$	01/24 a 03/27	DI + 2,11%	1.250	77.668	78.918	155.478
Financiamento à construção	R\$	05/24 a 02/27	Poupança + 4,00%	1.080	61.038	62.118	118.223
Financiamento à construção	R\$	07/24 a 01/27	TLP + 2,73%	31.801	125.000	156.801	70.035
Notas comerciais - 1ª emissão	R\$	08/24 a 05/25	DI + 3,50%	77.736	75.000	152.736	-
Leasing	R\$	09/19 a 05/23	DI + 2,00% a 2,93%	-	-	-	14
(-) Custo de captação				(703)	(116)	(819)	-
Total empréstimos e financiamentos - Individual				147.917	644.310	792.227	503.751
Total Individual				906.154	3.432.856	4.339.010	4.312.171
Controladas:							
Debênture - 2ª emissão - Urba	R\$	06/21 a 06/23	DI + 1,73%	-	-	-	20.202
Debênture - 3ª emissão - Urba (CRI)	R\$	03/24	DI + 1,10%	60.054	-	60.054	60.093
Debênture - 4ª emissão - Urba	R\$	04/23 a 04/25	DI + 1,71%	14.175	13.333	27.508	41.407
Debênture - 5ª emissão - Urba	R\$	04/27	DI + 2,02%	1.948	80.000	81.948	82.198
Debênture - 6ª emissão - Urba	R\$	05/25	DI + 3,71%	1.715	110.000	111.715	-
(-) Custo de captação				(1.460)	(951)	(2.411)	(1.707)
Total de debêntures e CRI - Controladas				76.432	202.382	278.814	202.193
Project loans	US\$	02/25	Libor + 2,75%	-	226.718	226.718	360.329
Project loans	US\$	09/25	WSJ Prime + 0,25%	-	66.093	66.093	-
Project loans	US\$	03/24 e 03/25	8,65% e 10,44%	171.188	88.446	259.634	182.620
Project loans	US\$	06/24 a 01/26	Sofr + 2,25% a 7,00%	72.116	247.013	319.129	241.465
Project loans	US\$	07/25 a 02/26	Bsby + 2,25%	-	316.147	316.147	144.499
Loan agreements [2]	US\$	02/25 a 02/26	3,80% a 4,37%	310	1.180.851	1.181.161	1.254.836
Financiamento à construção	R\$	04/16 a 03/23	TR + 13,53%	-	-	-	502
Financiamento à construção	R\$	04/22 a 06/28	TR + 8,45%	45.308	371.614	416.922	206.944
Financiamento à construção - Urba	R\$	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	4.482	11.313	15.795	15.461
Financiamento à construção	R\$	04/23 a 03/27	DI + 2,25%	37.392	85.106	122.498	226.734
Financiamento à construção - Urba	R\$	04/23 a 12/27	DI + 2,45%	8.102	13.344	21.446	48.424
Financiamento à construção	R\$	10/24 a 02/27	Poupança + 3,90%	690	21.518	22.208	100.558
Financiamento à construção	R\$	05/24 a 04/27	TLP + 2,53%	44.637	219.392	264.029	136.228
(-) Custo de captação				(1.176)	(1.157)	(2.333)	(3.788)
Total empréstimos e financiamentos - Controladas				383.049	2.846.398	3.229.447	2.914.812
Total Controladas				459.481	3.048.780	3.508.261	3.117.005
Total Consolidado				1.365.635	6.481.636	7.847.271	7.429.176

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

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

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

Notas Explicativas

Empréstimos e financiamentos - Ativos não circulantes mantidos para venda

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

	Consolidado	
	2023	2022
Saldo inicial	-	131.142
Transferências de empréstimos e financiamentos	800.200	248.785
Captações	178.589	335.240
Juros provisionados	19.592	-
Amortização do custo na captação de recursos	1.214	-
Pagamento de principal	(471.236)	(701.328)
Pagamento de encargos financeiros	(33.054)	(4.086)
Ajuste de conversão de moeda	(15.276)	(9.753)
Saldo final	480.029	-

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

Modalidade	Série	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 11ª emissão	3ª	12.120	09/17	Anual	Anual	09/23 e 09/24	IPCA + 6,45%	IPCA + 6,47%
Debênture - 12ª emissão	2ª	5.130	08/18	Anual	Semestral	07/24 e 07/25	DI + 1,70%	DI + 1,79%
Debênture - 13ª emissão (CRI)	Única	300.000	03/19	Semestral	Trimestral	03/24 a 09/24	100% DI	DI + 0,83%
Debênture - 14ª emissão (CRI)	Única	360.000	06/19	Parcela única	Semestral	05/24	100,4% DI	100,4% DI + 0,28%
Debênture - 15ª emissão	Única	300.000	11/19	Anual	Semestral	11/22 a 11/25	DI + 1,06 %	DI + 1,19%
Debênture - 16ª emissão	Única	100.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	DI + 1,50 %	DI + 1,69%
Debênture - 18ª emissão	Única	500.000	08/20	Parcela única	Semestral	08/25	DI + 2,40 %	DI + 2,54%
Debênture - 19ª emissão (CRI)	Única	400.000	04/21	Anual	Semestral	04/29 a 04/31	IPCA + 5,43%	IPCA + 5,87%
Debênture - 21ª emissão (CRI)	Única	700.000	02/22	Anual	Semestral	02/28 e 02/29	IPCA + 6,60%	IPCA + 6,92%
Debênture - 22ª emissão (CRI)	1ª	347.928	09/22	Anual	Semestral	09/28 a 09/30	IPCA + 6,48%	IPCA + 8,48%
Debênture - 22ª emissão (CRI)	2ª	202.072	09/22	Anual	Semestral	09/30 a 09/32	IPCA + 6,74%	IPCA + 8,68%
Debênture - 23ª emissão	Única	97.380	06/23	Parcela única	Parcela única	06/25	DI + 2,20%	DI + 3,41%
Debênture - 24ª emissão (CRI)	1ª	32.768	12/23	Parcela única	Semestral	12/27	110,5% DI	110,5% DI + 0,65%
Debênture - 24ª emissão (CRI)	2ª	65.292	12/23	Anual	Semestral	12/27 e 12/28	DI + 1,25%	DI + 1,86%
Debênture - 24ª emissão (CRI)	3ª	239.088	12/23	Parcela única	Semestral	12/28	12,60%	13,38%
Debênture - 24ª emissão (CRI)	4ª	62.852	12/23	Parcela única	Semestral	12/29	IPCA + 6,69%	IPCA + 7,25%
Debênture - 3ª emissão - Urba (CRI)	Única	60.000	03/19	Parcela única	Trimestral	03/24	DI + 0,20%	DI + 1,10%
Debênture - 4ª emissão - Urba	Única	40.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	DI + 1,50%	DI + 1,71%
Debênture - 5ª emissão - Urba	Única	80.000	04/22	Parcela única	Semestral	04/27	DI + 1,75%	DI + 2,02%
Debênture - 6ª emissão - Urba	Única	110.000	05/23	Parcela única	Semestral	05/25	DI + 2,65%	DI + 3,71%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	04/22 a 06/28	TR + 8,49%	TR + 8,49%
Financiamento à construção - Urba	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	TR + 9,30%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	04/23 a 07/27	DI + 2,18%	DI + 2,18%
Financiamento à construção - Urba	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	04/23 a 12/27	DI + 2,45%	DI + 2,45%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	05/24 a 02/27	Poupança + 3,95%	Poupança + 3,95%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Diversos	05/24 a 04/27	TLP + 2,63%	TLP + 2,63%
Notas comerciais - 1ª emissão	-	-	05/23	Trimestral	Trimestral	08/24 a 05/25	DI + 2,95%	DI + 3,50%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Parcela única	02/25	Libor + 2,75%	Libor + 2,75%
Project loans	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	06/24 a 01/26	Sofr + 2,25% a 7,00%	Sofr + 2,25% a 7,00%
Project loans	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	03/24 e 03/25	8,65% e 10,44%	8,65% e 10,44%
Project loans	-	-	Diversos	Diversos	Mensal	07/25 a 02/26	Bsby + 2,25%	Bsby + 2,25%
Project loans	-	-	03/23	Parcela única	Mensal	09/25	WSJ Prime + 0,25%	WSJ Prime + 0,25%
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, 22ª e 24ª 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 2023 são como segue:

Modalidade	Moeda	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	01/23 a 05/28	TR + 8,53%	583.548
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	02/23 a 12/27	DI + 2,11%	167.736
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	10/23 a 07/27	Poupança + 4,00%	46.050
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Semestral	Semestral	07/24 a 01/27	TLP + 2,73%	80.000
Debênture - 23ª emissão	R\$	06/23	Parcela única	Parcela única	06/25	DI + 2,20%	97.380
Debênture - 24ª emissão - 1ª série	R\$	12/23	Parcela única	Semestral	12/27	110,5% DI	32.768
Debênture - 24ª emissão - 2ª série	R\$	12/23	Anual	Semestral	12/27 e 12/28	DI + 1,25%	65.292
Debênture - 24ª emissão - 3ª série	R\$	12/23	Parcela única	Semestral	12/28	12,60%	239.088
Debênture - 24ª emissão - 4ª série	R\$	12/23	Parcela única	Semestral	12/29	IPCA + 6,69%	62.852
Notas comerciais - 1ª emissão	R\$	05/23	Trimestral	Trimestral	08/24 a 05/25	DI + 2,95%	150.000
Total - Individual							1.524.714
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	02/23 a 06/28	TR + 8,45%	879.628
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	02/23 a 08/27	DI + 2,25%	161.077
Financiamento à construção - Urba	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	04/23 a 12/27	DI + 2,52%	11.261
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensal	05/24 a 02/27	Poupança + 3,90%	41.062
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Diversos	05/24 a 04/27	TLP + 2,63%	234.702
Debênture - 6ª emissão - Urba	R\$	05/23	Parcela única	Semestral	05/25	DI + 2,65%	110.000
Project loans	US\$	Diversos	Diversos	Mensal	12/24 a 02/25	Libor + 2,00% a 2,75%	65.554
Project loans	US\$	Diversos	Parcela única	Mensal	09/25	WSJ Prime + 0,25%	104.777
Project loans	US\$	Diversos	Parcela única	Mensal	03/25	10,44%	90.266
Project loans	US\$	Diversos	Diversos	Mensal	03/24 a 01/26	Sofr + 2,25% a 7,00%	581.928
Project loans	US\$	Diversos	Diversos	Mensal	04/25 a 02/26	Bsby + 2,25% a 2,35%	446.040
Loan agreements	US\$	02/23	Parcela única	Parcela única	03/23	WSJ Prime + 0,25%	57.447
Total - Controladas							2.783.742
Total - Consolidado							4.308.456

(*) Não são considerados os custos de captação.

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

	Consolidado		Individual	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	7.429.176	5.232.777	4.312.171	3.471.435
Captações	4.129.867	5.018.836	1.524.714	2.059.850
Juros provisionados	805.884	635.351	524.795	478.938
Ajuste ao valor justo	(78.694)	(11.198)	(78.694)	(11.198)
Custo na captação de recursos	(59.592)	(32.881)	(54.517)	(29.084)
Amortização do custo na captação de recursos	16.522	11.131	13.740	9.045
Pagamento de principal	(2.715.019)	(2.600.380)	(1.421.147)	(1.288.403)
Pagamento de encargos financeiros	(712.471)	(505.372)	(482.052)	(378.412)
Transferência para ativo não circulante mantido para venda	(800.200)	(248.785)	-	-
Ajuste de conversão de moeda	(168.202)	(70.303)	-	-
Saldo final	7.847.271	7.429.176	4.339.010	4.312.171

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia quitou antecipadamente financiamentos à construção no valor de R\$300.360, que apresentavam vencimentos entre fevereiro de 2024 a dezembro de 2027, sujeitos a taxas contratuais de TR + 7,75% a 11,25% a.a., DI + 1,85% a 2,28% a.a. e Poupança + 3,00% a 5,00% a.a.

(b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2023, são como segue:

	Consolidado						
	Debêntures	CRI	Financiamento à construção	Notas comerciais	Project loans	Loan agreements	Total
Real / aval	-	-	-	-	600.549	1.181.161	1.781.710
Real / direitos creditórios	-	-	1.082.378	-	587.172	-	1.669.550
Sem garantias	1.211.383	2.701.337	420.830	152.736	-	-	4.486.286
Total (*)	1.211.383	2.701.337	1.503.208	152.736	1.187.721	1.181.161	7.937.546

(*) Valor de empréstimos, financiamentos e debêntures não considerados 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).

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

Garantias, fianças e avais	Início	Vencimento	Valor
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	04/20	04/25	41.262
	03/21	03/26	113.695
	09/21	09/26	169.485
	04/22	04/27	102.435
	05/23	05/25	91.403
	12/23	12/26	120.126
Prime Incorporações e Construções S.A.	06/19	06/24	50.072
	09/21	09/26	210.321
	04/22	04/27	51.218
			950.017

(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	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
1 ano	1.863.488	1.159.659	921.342	887.372
2 anos	2.675.749	1.563.877	1.032.096	839.761
3 anos	1.525.343	2.148.563	269.669	867.453
4 anos	293.530	800.170	144.715	40.666
Após 4 anos	2.059.465	1.807.156	2.056.719	1.721.673
Total	8.417.575	7.479.425	4.424.541	4.356.925

(d) Alocação dos encargos financeiros

	Consolidado		Individual	
	2023	2022	2023	2022
Encargos financeiros brutos (*)	998.481	741.903	638.957	566.408
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	(400.713)	(412.816)	(208.017)	(261.383)
Propriedade para investimento	(193.630)	(67.895)	-	-
Participações em investidas	-	-	(108.427)	(70.606)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	404.138	261.192	322.513	234.419
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	756.195	564.384	658.898	504.898
Ajuste de conversão de moeda	(9.312)	(2.277)	-	-
Encargos financeiros capitalizados	594.343	480.711	316.444	331.989
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(259.928)	(234.441)	(150.385)	(144.583)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(29.511)	(48.824)	(9.714)	-
Resultado de equivalência patrimonial	-	(3.358)	(44.276)	(33.406)
Saldo final	1.051.787	756.195	770.967	658.898
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos (nota 7)	832.491	701.420	532.822	484.206
Participações em investidas (nota 8)	-	-	238.145	174.692
Propriedade para investimento	219.296	54.775	-	-
	1.051.787	756.195	770.967	658.898

(*) 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 2023, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 14,10% a.a. (13,94% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas



(e) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

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

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

- Dívida líquida para a 11ª, 12ª e 14ª emissão de debêntures do Grupo, corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total, excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da Resia denominados *Construction Loans* e *Permanent Loans* (coletivamente denominados *Project Loans*), os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;
- Dívida líquida para a 18ª, 19ª, 21ª, 22ª, 23ª, 24ª, 5ª (Urba) e 6ª (Urba) emissão de debêntures do Grupo, corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total, excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da Resia denominados *Construction Loans* e *Permanent Loans* (coletivamente denominados *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 aos valores apresentados nas contas "imóveis a comercializar", no ativo circulante e não circulante, do balanço patrimonial.
- Custo a apropriar corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Em 31 de dezembro de 2023, o Grupo 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; dentre outras. A falta de cumprimento dos itens citados poderá ocasionar o acionamento dos agentes financeiros que poderá resultar em vencimento antecipado dos contratos.

Notas Explicativas

Debênture - 22ª emissão (CRI)

As cláusulas restritivas estavam em conformidade em 31 de março de 2023, com exceção do descumprimento de *covenant* referente à Cláusula 9.2, alínea (i) e 9.5. do Instrumento Particular de Escritura da 22ª emissão de debêntures, celebrada em 06 de julho de 2022 e Cláusula 4.1, alínea (28) e 6.1.2, alínea (i), do termo de securitização da 32ª emissão de CRI, que tratava sobre a manutenção de *rating* mínimo de classificação de risco. Desta forma, naquela data, a Companhia reclassificou para o passivo circulante o montante de R\$556.193, referente a essa dívida, que originalmente estava classificado no passivo não circulante, exclusivamente, para atendimento ao requerimento do item 69 do CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações contábeis (IAS 1). Adicionalmente, a Companhia avaliou os possíveis desdobramentos desse assunto nos seus demais contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures e concluiu que não seriam necessários ajustes adicionais.

Em 06 de abril de 2023, foi realizada Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª emissão da True Securitizadora S.A., onde os titulares dos CRI, decidiram por aprovar a não decretação do vencimento antecipado das debêntures e, consequentemente dos CRI acima mencionados e a não necessidade de qualquer nível mínimo de classificação de risco. Em contrapartida, em 14 de abril de 2023, a Companhia pagou aos titulares do CRI a importância de R\$40.392, à título de *Waiver fee*. Em função da referida decisão, em abril de 2023 os vencimentos da dívida voltaram aos termos contratuais originais. Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia se encontrava em conformidade com as cláusulas restritivas dos seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

13. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
INCC	286.499	453.513	118.468	130.549
IGP-M	39.791	73.676	39.155	66.319
IPCA	252.456	435.432	83.859	161.300
Outros indexadores	349.113	160.111	203.475	60.259
Não remunerados	2.568.709	3.296.961	1.397.416	2.126.132
Ajuste a valor presente	(77.660)	(127.052)	(43.931)	(71.776)
Total	3.418.908	4.292.641	1.798.442	2.472.783
Circulante	898.135	961.985	367.719	391.952
Não circulante	2.520.773	3.330.656	1.430.723	2.080.831
	3.418.908	4.292.641	1.798.442	2.472.783

Em 31 de dezembro de 2023, do total das contas a pagar de terrenos, R\$2.362.538 no Consolidado e R\$1.306.552 no Individual, refere-se a permuta financeira (R\$2.518.088 e R\$1.585.619 em 31 de dezembro de 2022, no Consolidado e Individual, respectivamente). 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 2023, R\$640.394 (R\$496.432 em 31 de dezembro de 2022) refere-se a este tipo de operações nas quais a instituição financeira tornou-se credora destes valores, sendo mantidos os referidos saldos na rubrica original de 'contas a pagar por aquisição de terrenos', por entender que estas contas a pagar já possuem natureza de passivo oneroso e são considerados para fins de cálculo dos índices financeiros requeridos nos contratos de financiamento (vide nota 12 (e)). Estes saldos se encontram indexados substancialmente à taxa DI, INCC e ao IPCA + 0% a 6,6% a.a., sendo que do total, R\$300.329 (R\$231.670 em 31 de dezembro de 2022) referem-se a permuta financeira pelo fato dos credores fazerem jus ao recebimento de parcela do valor geral de vendas dos empreendimentos a serem incorporados, caso esta supere os valores calculados com base na remuneração mínima acordada.

Notas Explicativas



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 2023, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$1.011.399 no Consolidado e Individual, apresentam pagamentos vinculados às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$1.615.367 em 31 de dezembro de 2022).

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

	Consolidado	
	2023	2022
Saldo inicial	4.292.641	4.798.787
Adições	881.628	840.707
Distratos	(974.310)	(629.655)
Pagamentos	(832.012)	(802.133)
Juros e AVP	50.961	84.935
Saldo final	3.418.908	4.292.641

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
1 ano	898.135	961.985	367.719	391.952
2 anos	1.213.690	1.751.421	347.495	716.986
3 anos	416.851	546.287	321.517	433.874
4 anos	233.857	267.875	188.557	226.029
Após 4 anos	656.375	765.073	573.154	703.942
Total	3.418.908	4.292.641	1.798.442	2.472.783

14. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Adiantamentos por recebimentos	202.701	120.955	103.690	61.271
Adiantamentos por permutas	245.926	363.359	149.394	251.053
	448.627	484.314	253.084	312.324
Circulante	290.165	230.772	170.857	132.865
Não circulante	158.462	253.542	82.227	179.459
	448.627	484.314	253.084	312.324

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

Em 31 de dezembro de 2023, do total de adiantamentos por permutas, R\$101.301 no Consolidado e Individual, apresentam obrigações vinculadas às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$189.098 em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas



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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
1 ano	290.165	230.772	170.857	132.865
2 anos	96.145	148.392	50.440	103.251
Após 2 anos	62.317	105.150	31.787	76.208
Total	448.627	484.314	253.084	312.324

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	31/12/23	31/12/22
1 ano	720.086	821.148
2 anos	10.076	268.568
Após 2 anos	-	10.076
	<u>730.162</u>	<u>1.099.792</u>

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	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Salários e ordenados	33.963	31.360	15.966	14.640
Encargos sociais	26.491	23.751	12.001	11.422
Provisão de férias, 13º salário e encargos	94.759	92.994	47.156	45.315
Provisão para PLR de empregados e administradores	67.491	28.937	38.000	-
Outros	1.831	1.057	1.065	759
Total	<u>224.535</u>	<u>178.099</u>	<u>114.188</u>	<u>72.136</u>

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	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Imposto de renda e contribuição social	30.078	46.002	4.503	5.425
PIS e COFINS a recolher	91.972	71.205	74.098	60.757
Impostos e contribuições retidos de terceiros	15.179	14.486	7.217	7.646
Impostos e contribuições retidos sobre salários	13.693	13.041	10.356	9.579
Outros	2.338	1.090	(251)	197
Total	153.260	145.824	95.923	83.604

Em 31 de dezembro de 2023, o montante de impostos a recuperar provenientes, essencialmente, dos créditos dos custos incorridos de unidades (PIS e COFINS) e aplicações financeiras (IRRF) foi de R\$137.821 e R\$102.358 no Consolidado e no Individual, respectivamente (R\$109.807 e R\$79.457 em 31 de dezembro de 2022), classificados na rubrica “Tributos a recuperar”, no ativo circulante.

17. Provisão para manutenção de imóveis

A 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 2023 e de 2022. 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	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	243.841	206.562	127.930	115.385
Adições	134.206	153.245	65.618	79.514
Baixas	(99.543)	(115.966)	(57.914)	(66.969)
Saldo final	278.504	243.841	135.634	127.930
Circulante	78.145	55.871	45.251	32.470
Não circulante	200.359	187.970	90.383	95.460
	278.504	243.841	135.634	127.930

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
Consolidado:						
Cíveis	33.088	123.416	(9.626)	(97.032)	7.234	57.080
Trabalhistas	39.348	36.562	(1.799)	(30.632)	7.439	50.918
Outros	393	786	(125)	(679)	77	452
Total - exercício 2023	72.829	160.764	(11.550)	(128.343)	14.750	108.450
Total - exercício 2022	94.677	151.079	(13.453)	(173.744)	14.270	72.829
Individual:						
Cíveis	15.093	67.918	(4.116)	(52.813)	3.778	29.860
Trabalhistas	34.328	31.737	(1.258)	(28.103)	6.401	43.105
Outros	294	403	(43)	(370)	57	341
Total - exercício 2023	49.715	100.058	(5.417)	(81.286)	10.236	73.306
Total - exercício 2022	63.384	96.290	(8.645)	(110.741)	9.427	49.715

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			
	31/12/23		31/12/22		31/12/23		31/12/22	
	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis
Cíveis	17.383	2.148	16.598	1.710	9.920	1.267	9.636	975
Trabalhistas	2.688	805	2.471	614	1.786	562	1.683	432
Outras	1.433	24	1.363	22	1.122	18	1.072	17
Total	21.504	2.977	20.432	2.346	12.828	1.847	12.391	1.424

Conforme demonstrado acima, a principal composição das causas em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 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\$642.907 e R\$492.174 no Consolidado e Individual, respectivamente, em 31 de dezembro de 2023 (R\$577.883 e R\$443.768 em 31 de dezembro de 2022, no Consolidado e Individual, respectivamente). O referido montante em 31 de dezembro de 2023, inclui dois autos de infração para a cobrança de IRPJ e CSLL relativos aos anos de 2016 e 2017, no valor total de R\$186.944, que foram lavrados contra a Companhia em 14 de julho de 2020, tendo como objeto os parâmetros para a determinação do lucro real e da base de cálculo da CSLL. Os assessores legais da Companhia, levando em consideração os fundamentos apresentados nas autuações e, principalmente, a legislação aplicável ao tema, classificam a probabilidade de êxito referente aos processos administrativos como possível. Em fevereiro de 2021, o recurso apresentado pela Companhia foi enviado ao Conselho de Administração de Recursos Fiscais (CARF) e a Companhia entende que é provável que a autoridade fiscal aceite o tratamento fiscal por ela adotado. Para esses processos, classificados como de probabilidade de perda possível, não foi constituída provisão para fazer face a eventuais perdas contingentes.

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	
		31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
<u>Equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários</u>									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	50.577	15.027	-	-	50.496	6.801	-	-
<u>Créditos com empresas ligadas</u>									
Investidas									
SPEs	[6]	51.691	48.599	-	-	1.351.942	1.165.368	-	-
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[7]	-	-	-	-	8.341	-	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	-	281	-	-	-	281	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	811	770	-	-	811	770	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	32.992	24.445	-	-	17.607	18.232	-	-
<u>Outros ativos</u>									
Investidas									
SCPs e SPEs	[8]	1.201	527	-	-	41.634	34.042	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporação e Construções S.A.	[8]	393	699	-	-	317	667	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[8]	242	1.712	-	-	60	1.707	-	-
Prime Incorporações e Construções S.A.	[23]	14.795	3.975	-	-	14.795	3.975	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	107	502	-	-	8	87	-	-
Acionista controlador	[9]	18.605	19.082	-	-	18.605	19.082	-	-
<u>Fornecedores</u>									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	-	-	34.986	43.029
Controladas em conjunto									
Mil Aviação Ltda.	[26]	-	-	420	-	-	-	420	-
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	5	1	-	-	3	1
Radio Itatiaia Ltda.	[17]	-	-	100	-	-	-	100	-
Novus Midia S.A.	[17]	-	-	524	215	-	-	524	215
Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.	[24]	-	-	685	-	-	-	685	-
<u>Contas a pagar por aquisição de terrenos</u>									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[19]	-	-	331.112	243.951	-	-	161.301	121.582
<u>Contas a pagar por aquisição de investimento</u>									
Outras partes relacionadas									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[11]	-	-	13.244	13.970	-	-	-	-
<u>Obrigações com empresas ligadas (Outras contas a pagar)</u>									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[12]	-	-	80.075	116.727	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[12]	-	-	107.222	93.529	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[12]	-	-	6.884	9.933	-	-	-	-
Costellis International Limited	[16]	-	-	24.723	25.851	-	-	24.723	25.851
<u>Passivo de arrendamento (Outras contas a pagar)</u>									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações	[13]	-	-	92.505	69.727	-	-	90.001	67.276
Lakeside office, LLC	[15]	-	-	-	8.698	-	-	-	-
<u>Outros passivos</u>									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[21]	-	-	9.135	8.008	-	-	9.135	8.008
Banco Inter S.A.	[25]	-	-	49.900	-	-	-	49.900	-

Notas Explicativas



		Consolidado				Individual			
		Receita		Custo / despesa		Receita		Custo / despesa	
		2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Receita operacional líquida									
Receitas de serviços de construção									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	4.503	3.263	-	-	-	-	-	-
Receita financeira									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	1.067	14.550	-	-	1.010	13.560	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[7]	-	-	-	-	1.810	-	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	45	61	-	-	45	61	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	877	126	-	-	877	126	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	4.221	2.795	-	-	2.210	2.222	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Controladas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[3]	-	-	-	-	3.602	2.304	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[3]	4.538	3.539	-	-	4.538	3.539	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[3]	4.431	3.665	-	-	4.431	3.665	-	-
Outras partes relacionadas:									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[3]	4.016	2.849	-	-	4.016	2.849	-	-
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	95	111	-	-	95	111	-	-
Banco Inter S.A.	[5]	3.509	2.701	-	-	3.023	2.701	-	-
Acionista controlador	[9]	-	977	200	-	-	977	200	-
Custos e despesas operacionais									
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	-	-	269.607	320.261
Despesas com vendas									
Outras partes relacionadas									
Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda.	[24]	-	-	8.344	-	-	-	8.344	-
Despesas gerais e administrativas									
Controladas em conjunto									
Mil Aviação Ltda.	[26]	-	-	4.998	-	-	-	4.998	-
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	5.246	4.840	-	-	4.491	4.539
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[13]	-	-	9.595	8.065	-	-	9.331	7.776
Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.	[14]	-	-	404	473	-	-	404	473
Radio Itatiaia Ltda.	[17]	-	-	727	656	-	-	727	656
Novus Mídia S.A	[17]	-	-	1.231	215	-	-	1.231	215
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[11]	-	-	405	1.065	-	-	-	-
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[18]	-	-	-	522	-	-	-	522
Lakeside office, LLC	[15]	-	-	603	2.252	-	-	-	-
South Tamiami Airport Park, LLC	[22]	-	-	218	258	-	-	-	-
Despesa financeira									
Outras partes relacionadas:									
Costellis International Limited	[16]	1.128	9.197	-	-	1.128	9.197	-	-
Banco Inter S.A.	[20]	-	-	14.726	28.037	-	-	8.093	8.696
Banco Inter S.A.	[21]	-	-	1.514	1.811	-	-	1.514	1.811
Banco Inter S.A.	[25]	-	-	3.274	-	-	-	3.274	-

- [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 2023, as aplicações apresentaram rendimento de 100,7% da taxa DI no Consolidado e Individual (105,3% no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).
- [2] Refere-se a serviços de construção prestados pela MC para a Companhia e suas investidas e foram registrados na rubrica "Receita de serviços de construção". As transações com a Companhia e a suas controladas, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 montam em R\$708.130 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).

Notas Explicativas



- [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 2023, o saldo consolidado mantido neste tipo de operações encontra-se apresentado na rubrica de fornecedores e monta em R\$31.831 (R\$30.836 em 31 de dezembro de 2022).
- [6] Refere-se a aportes operacionais da Companhia em investidas, proporcionais à sua participação em cada empreendimento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes aos aportes em coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [7] Operações de crédito efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais mantidas com as partes para o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária. Os saldos destas operações não possuem vencimentos pré-determinados e, em 31 de dezembro de 2023, R\$33.788 no Consolidado e R\$26.744 no Individual (R\$23.162 no Consolidado e R\$16.949 no Individual em 31 de dezembro de 2022), têm rendimentos calculados substancialmente atrelados à taxa DI, acrescidos de taxa pré-fixada de 3,00% a 4,00% a.a. (DI + 3,00% a 4,00% a.a. em 31 de dezembro de 2022).
- [8] Refere-se a saldos a receber de aportes de capital e outras transações entre empresas do grupo e outras partes relacionadas. Estes saldos não têm incidência de encargos e são recebidos de imediato após a cobrança ser feita pela Companhia.
- [9] Em 27 de dezembro de 2019, a Companhia alienou as quotas da MRV PRIME LII INCORPORAÇÕES SPE LTDA. para o acionista controlador, pelo valor de R\$39.783, a ser pago em setenta e duas parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$553 cada, a partir de fevereiro de 2020. Em outubro de 2023 foi assinado aditivo repactuando o pagamento em 25 parcelas mensais de R\$807 cada a ser paga a partir de janeiro de 2024. A referida SPE possui como ativo o terreno onde foi construída a arena multiuso do Clube Atlético Mineiro (CAM). Em 31 de dezembro de 2023, o saldo a receber inclui ajuste a valor presente de R\$1.561 (R\$1.362 em 31 de dezembro de 2022) e a receita reconhecida refere-se à realização do mesmo.
- [10] Refere-se a contrato de serviços advocatícios por entidade que tem como sócio administrador o conselheiro fiscal da Companhia Thiago da Costa e Silva Lott.
- [11] Em julho de 2018, a Companhia adquiriu participação societária da subsidiária MRV LOG MDI SJC I Incorporações SPE Ltda. (“LOG SJC Sony”) através de sua controlada MRV MRL CAMP NOU Incorporações e Participações Ltda. O contrato determina pagamentos em duas tranches conforme detalhado abaixo:
- I. R\$10.800 referentes a 10,81% da participação societária, pagos em 24 parcelas mensais de R\$450 cada, sendo a primeira paga após a aprovação do loteamento pela prefeitura, evento ocorrido em julho de 2018; e
 - II. R\$25.523 (R\$24.200 mais atualização pelo IPCA) referentes a 24,22% da participação societária, que estão sendo pagos em 48 parcelas mensais de R\$532 cada, sendo a primeira paga após aprovação da alteração do zoneamento de parte da área de industrial para residencial pela prefeitura, evento ocorrido no quarto trimestre de 2019. Em dezembro de 2023 foi assinado aditivo repactuando o pagamento para seis parcelas de R\$250 de julho a dezembro de 2024 e oito parcelas de R\$1.012 de janeiro a agosto de 2025.
- Em 31 de dezembro de 2023, o saldo a pagar inclui ajuste a valor presente de R\$544 (R\$265 em 31 de dezembro de 2022) e a despesa reconhecida refere-se à correção do contrato.
- [12] Referem-se a valores aportados por controladas em conjunto e parceiros em investidas controladas pela Companhia para viabilizarem os empreendimentos, e serão restituídos à medida em que os empreendimentos atingirem sobras de caixa e possibilitarem a distribuição dos recursos inicialmente aportados. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [13] Refere-se a contratos de arrendamento referente à sede da Companhia e da controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A. Estas empresas têm como sócios: acionistas, executivos e conselheiros da Companhia. Os contratos têm vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo previsão de prorrogação do prazo e são reajustáveis pelo Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA). Em 31 de dezembro de 2023 estabelecem pagamento total mensal (bruto de tributos) de R\$675 (R\$648 em 31 de dezembro de 2022).
- A controlada em conjunto Prime mantém contrato de aluguel referente a salas comerciais e vagas de garagens junto à Conedi. O contrato de locação é reajustável pelo IPCA e em 31 de dezembro de 2023 estabelece pagamento mensal total de R\$7 (R\$6 em 31 de dezembro de 2022). As despesas registradas no resultado desta controlada em conjunto, líquidas de crédito de PIS e COFINS, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, foi de R\$82 (R\$78 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022).
- [14] A Companhia contratou serviços de hotelaria junto ao Hotel Ramada Encore Luxemburgo, ativo detido pela Luxemburgo Administradora de Imóveis Ltda, empresa ligada a acionistas e pessoal chave da Administração da Companhia.
- [15] Refere-se a contrato de arrendamento da sede da controlada Resia. A empresa proprietária do imóvel tem como sócio o acionista controlador da Companhia. Em 06 de abril de 2023 a empresa proprietária efetuou a venda do imóvel para terceiro que não configura parte relacionada. Em 31 de dezembro de 2022 estabelecia pagamento total mensal de US\$39.
- [16] Contraprestação contingente decorrente da operação de aquisição da controlada Resia. Em 31 de janeiro de 2020 foi realizada a transação de aquisição da controlada Resia através da emissão de 37.286.595 novas ações ordinárias da Companhia e bônus de subscrição de certo número de ações a ser determinado da seguinte forma:
- a) 8.882.794 ações ordinárias, equivalentes a 2% do capital social em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na Resia seja superior a 15% ao ano, apurada no período compreendido entre a data da Incorporação e a data de cálculo do Net Asset Value (“NAV”) da Resia, a ser realizado ao longo do ano de 2027; ou

Notas Explicativas



- b) 13.324.191 ações ordinárias, equivalentes 3% do capital social em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na Resia seja superior a 20% ao ano, apurada pelo mesmo período acima.

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

- [17] Refere-se a serviços de propaganda e publicidade contratados junto a veículos de imprensa ligados ao acionista controlador da Companhia.
- [18] Refere-se à compra de participação societária na Cabral Investimentos SPE Ltda. ("Cabral") concluída em dezembro de 2021. O contrato estabeleceu pagamento de parcelas de R\$500 cada, atualizadas pelo INCC e foi integralmente quitado em setembro de 2022. A despesa refere-se a essa correção citada.
- [19] Refere-se a aquisições de terrenos para os quais o fornecedor realizou antecipação de recebíveis junto ao Banco Inter S.A., tornando-se assim o credor destas operações. Estes saldos se encontram indexados substancialmente à taxa do DI e ao IPCA.
- [20] Refere-se ao desconto de cessão e/ou comissões originados em operações de venda de recebíveis efetuadas em 2023 e 2022.
- [21] Refere-se a cessão de créditos advindos da contratação de fornecedor de gás natural para instalações em empreendimentos da Companhia.
- [22] Refere-se a contrato de depósito alugado pela controlada Resia. A empresa proprietária do imóvel tem como sócio o acionista controlador da Companhia. Em 31 de dezembro de 2023 estabelece pagamento total mensal de US\$4 (US\$4 em 31 de dezembro de 2022).
- [23] Refere-se a dividendos a receber.
- [24] Refere-se a contrato de patrocínio de *naming rights* assinado junto à Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda. (Arena), proprietária do estádio do Clube Atlético Mineiro (CAM), que confere à Companhia o direito exclusivo à nomeação oficial do local como "Arena MRV" bem como à nomeação de diversos espaços físicos e não físicos. O contrato estabelece pagamento de 120 parcelas mensais de R\$587 cada, corrigidas pelo IPCA, se iniciando em janeiro de 2023, desta forma, remanesecendo 108 parcelas em 31 de dezembro de 2023.
- [25] Refere-se a cessão dos direitos creditórios referente ao acordo de venda das quotas da Luggo Leeds Incorporações Ltda para a Brookfield Asset Management.
- [26] Refere-se a gastos com uso, aluguel e serviço de aeronave.

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 - Divulgação sobre partes relacionadas (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	
	2023	2022	2023	2022
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	41.896	42.144	25.285	21.525
Participação nos lucros e resultados	13.909	2.893	9.400	-
Benefícios assistenciais	443	646	344	493
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	1.101	856	1.028	773
Plano de opção de ações	11.955	10.739	11.448	10.155
	69.304	57.278	47.505	32.946

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

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

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

Notas Explicativas



20. Patrimônio líquido

(a) Capital social

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

Acionistas	Quantidade (em milhares) de ações em			
	31/12/23		31/12/22	
	Ordinárias	%	Ordinárias	%
Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador)	182.561	32,5	177.050	36,6
Administradores	4.588	0,8	3.530	0,7
Conselho fiscal e comitês executivos	135	-	207	0,1
Ações em tesouraria	1	-	1	-
Outros acionistas	374.686	66,7	302.445	62,6
Total	561.971	100,0	483.233	100,0

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.

Em 13 de julho de 2023, a Companhia concluiu a oferta pública de distribuição primária de novas ações ordinárias de emissão da Companhia, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames ("ações"), em que foram subscritas e integralizadas 78.187.000 novas ações, ao preço de emissão por ação de R\$12,80, perfazendo o montante total de R\$1.000.793, com gasto de emissão de R\$47.280. A finalidade principal desta oferta subsequente de ações é melhorar a estrutura de capital da Companhia.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a Assembleia Geral de Acionistas (AG), aprovou os seguintes aumentos de capital, conforme segue:

Data da aprovação	Número de ações	Preço unitário	Valor total do aumento (redução) de capital	Valor do capital após aumento (redução) de capital	Total de ações após a emissão
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023:	(mil)	R\$	R\$mil	R\$mil	(mil)
13/07/23 Aumento de capital	78.187	12,80	1.000.793	5.616.600	561.971
09/01/23 Aumento de capital	551	0,72	399	4.615.807	483.784
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:					
07/01/22 Aumento de capital	358	0,66	237	4.615.408	483.233

(b) Ações em tesouraria

Em 19 de janeiro de 2023, foi aprovado pelo Conselho de Administração, o novo programa de recompra de ações da Companhia, que deverá ser liquidado até 31 de março de 2024, na quantidade máxima de 24,1 milhões de ações, no universo das ações em circulação, sem redução do capital social, mediante a utilização de recursos de reserva de

Notas Explicativas

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 2023 e de 2022, conforme demonstrado abaixo:

Espécie	Quantidade (mil)				R\$
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Saldo final	Valor de mercado (*)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023:					
Ações ordinárias	1	-	-	1	11
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022:					
Ações ordinárias	1	-	-	1	8

(*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 31 de dezembro de 2023 e de 2022.

(c) Reservas de capital

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

(d) Reservas de lucro

Reserva legal

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

Em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 devido ao prejuízo apurado, a Companhia não constituiu reserva legal.

Reserva de retenção de lucros

Conforme item (e), parágrafo 3º do artigo 38 do Estatuto Social, esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos futuros, principalmente para capital de giro, aquisição de terrenos, investimento em ativo imobilizado, intangível e pagamento de juros, de acordo com o orçamento de capital a ser apresentado para aprovação da Assembleia Geral.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia realizou a absorção do prejuízo do exercício de R\$29.815 e R\$176.648, respectivamente com a reserva de retenção de lucro, conforme art. 189 da Lei nº 6.404/1976.

(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 tenha sido adquirido, até tal data, serão canceladas; e (ii) já tenha sido adquirido até tal data, poderão ser exercidas em até 90 dias, contados da data de término do respectivo contrato de trabalho ou mandato, mediante

Notas Explicativas

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.

Em 20 de junho de 2023, foi aprovado pelo Conselho de Administração, a criação do Programa 18 do Plano IV de Outorga de Opções de Compra de Ações. O limite de outorga para este Programa é de 3.000.000 (três milhões) opções, cujo preço de exercício é de R\$6,96. O valor justo da opção mediante o modelo de valorização de opções Black & Scholes foi de R\$5,02.

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

Programa	Plano	Aprovação	Opções (mil)	Período de Vesting	Preço de exercício	Participantes	Prazo final de exercício
9	I	01/06/17	1.511	Até 5 anos	R\$ 14,80	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/24
10	II	25/05/18	1.853	Até 5 anos	R\$ 14,52	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/25
11	II	05/06/19	2.352	Até 5 anos	R\$ 15,51	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/26
12	II	30/04/20	2.226	Até 5 anos	R\$ 12,73	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/27
15	III	28/10/21	3.200	Até 10 anos	R\$ 12,35	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/33
16	III	28/10/21	2.340	Até 5 anos	R\$ 12,35	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/28
17	III	08/08/22	2.670	Até 5 anos	R\$ 8,45	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/29
18	IV	20/06/23	2.951	Até 5 anos	R\$ 6,96	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/30
1 - Urba	I	31/08/20	2.997	Até 5 anos	R\$ 1,34	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/27
2 - Urba	I	02/09/21	687	Até 5 anos	R\$ 1,49	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/28

A movimentação das opções de cada programa da Companhia para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 2023 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
8	-	847	-	(3)	(844)	-
9	51	1.231	-	(37)	-	1.194
10	58	1.602	-	(44)	-	1.558
11	61	2.200	-	(101)	-	2.099
12	54	2.132	-	(106)	-	2.026
15	7	3.200	-	-	-	3.200
16	57	2.308	-	(139)	-	2.169
17	69	2.627	-	(130)	(7)	2.490
18	71	-	2.951	(22)	(5)	2.924
		16.147	2.951	(582)	(856)	17.660
Preço de exercício médio ponderado das opções		12,50	6,96	12,21	10,38	11,68

Notas Explicativas



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	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)
9	1.194	-	-	-	1,0
10	1.558	-	-	-	2,0
11	2.099	1.802	-	-	3,0
12	397	2.745	2.543	1,0	4,0
15	480	3.117	11.956	7,1	10,1
16	651	2.308	2.862	2,0	5,0
17	493	3.147	5.213	3,0	6,0
18	293	3.210	9.282	4,1	7,1
1 - Urba	599	648	599	1,0	4,0
2 - Urba	83	156	272	2,0	5,0
2023	7.847	17.133	32.727	5,9	9,7
2022	5.953	16.668	37.368	7,5	11,1

O preço médio ponderado de mercado das ações exercidas no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, considerando a data de cada exercício, foi de R\$10,64 (R\$7,54 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

Os custos das opções de ações provenientes de controladas e controladas em conjunto, reconhecidos de forma reflexa, foram de R\$427 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (R\$699 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022).

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:

	9	10	11	12	15	16	17	18	1 - Urba	2 - Urba
Preço de exercício	R\$ 14,80	R\$ 14,52	R\$ 15,51	R\$ 12,73	R\$ 12,35	R\$ 12,35	R\$ 8,45	R\$ 6,96	R\$ 1,34	R\$ 1,49
Taxa livre de risco	10,54%	10,28%	7,82%	7,11%	12,00%	11,82%	13,14%	11,52%	7,11%	8,27%
Duração do exercício em anos	8	8	8	8	12	7	7	7	8	8
Volatilidade anualizada esperada	53,20%	36,47%	33,39%	40,75%	42,90%	43,40%	46,01%	50,94%	42,14%	42,49%
Dividendos esperados	5%	5%	5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Valor justo da opção na data de outorga por ação	R\$ 5,35	R\$ 5,05	R\$ 4,98	R\$ 7,43	R\$ 7,65	R\$ 4,97	R\$ 4,70	R\$ 5,02	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.

Notas Explicativas

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

Planos	Aprovação	Opções aprovadas	Opções concedidas	Percentual concedido
I	02/04/07	24.098	21.113	87,61%
II	19/04/18	6.500	6.421	98,78%
III	21/12/20	8.200	8.167	99,60%
IV	24/03/23	9.000	2.951	32,79%
I - Urba	14/08/20	5.000	3.548	70,96%

Em 31 de dezembro de 2023, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 17.660 mil ações, o que representaria uma diluição de 3,05% em relação ao total de ações da Companhia de 561.971 mil (3,23% em 31 de dezembro de 2022).

(f) Dividendos***Mínimo obrigatório***

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 Sociedade por Ações.

Nos exercícios de 2023 e 2022, a Companhia não apurou dividendos mínimos obrigatórios em virtude do prejuízo apurado.

(g) Participações não controladoras

	Consolidado	
	2023	2022
Saldo no início do exercício	746.865	479.992
Transações de capital	(97.883)	9.809
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	118.163	149.135
Ajuste de conversão de moedas	(40.031)	8.844
Variação das participações indiretas	80.797	45.900
Participação nos lucros do exercício	11.376	53.185
Saldo no fim do exercício	819.287	746.865

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, as alterações de participações societárias da Companhia em investidas geraram uma redução de acionistas não controladores de R\$97.883 e uma perda de R\$14.210 para os acionistas da Controladora (um aumento de acionistas não controladores de R\$9.809 e uma perda de R\$7.876 para os acionistas da Controladora, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022) 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	
	2023	2022
Resultado básico por ação:		
Prejuízo do exercício	(29.815)	(176.648)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	520.617	483.226
Resultado por ação básico - em R\$	(0,05727)	(0,36556)
Resultado diluído por ação:		
Prejuízo do exercício	(29.815)	(176.648)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	520.617	483.226
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares de ações)	-	-
Total de ações após efeito diluidor (mil)	520.617	483.226
Resultado por ação diluído - em R\$	(0,05727)	(0,36556)

(i) Ajustes de conversão de moeda

Os saldos são decorrentes 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:

- 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;
- Luggo: Locação de imóveis residenciais no Brasil: este segmento é responsável pela incorporação e locação de imóveis residenciais no Brasil 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;
- Resia: Locação de imóveis residenciais nos Estados Unidos (EUA): este segmento é responsável pela incorporação e locação de imóveis residenciais nos Estados Unidos (EUA) próximos a centros urbanos e prestação de diversos outros serviços de atendimento e facilitação para o locatário. A estratégia do Grupo é desenvolver projetos (através da construção de ativos próprios), disponibilizá-los para arrendamento e, dependendo das condições de mercado, vender estes imóveis;
- Loteamento: divisão responsável pelo desenvolvimento e comercialização de lotes urbanos residenciais e comerciais.

Notas Explicativas



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

	31/12/23					31/12/22				
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado
		Resia (EUA)	Luggo (Brasil)				Resia (EUA)	Luggo (Brasil)		
Ativo										
Caixa, equivalentes de caixa e TVM	2.712.105	280.698	198.538	91.247	3.282.588	2.256.359	373.478	186.809	75.306	2.891.952
Clientes	5.025.736	4.439	6.238	247.912	5.284.325	3.891.254	1.049	22	272.779	4.165.104
Estoques	7.899.609	-	1.542	522.309	8.423.460	8.667.384	-	1.972	559.086	9.228.442
Propriedades para investimento (PPI)	-	4.564.324	360.398	-	4.924.722	-	3.732.628	363.535	-	4.096.163
Outros ativos	2.699.331	369.987	12.680	74.609	3.156.607	1.782.162	364.034	5.354	68.118	2.219.668
Total do ativo	18.336.781	5.219.448	579.396	936.077	25.071.702	16.597.159	4.471.189	557.692	975.289	22.601.329
Passivo e patrimônio líquido										
Empréstimos, financiamentos e debêntures	5.129.432	2.846.578	35.235	316.055	8.327.300	4.915.473	2.179.966	67.162	266.575	7.429.176
Contas a pagar por aquisição de terrenos	3.201.728	-	26.734	190.446	3.418.908	3.952.336	-	42.575	297.730	4.292.641
Adiantamento de clientes	394.584	-	26.751	27.292	448.627	467.251	-	617	16.446	484.314
Outros passivos	4.297.898	707.392	76.191	230.744	5.312.225	2.909.548	738.653	20.227	152.462	3.820.890
Total do passivo	13.023.642	3.553.970	164.911	764.537	17.507.060	12.244.608	2.918.619	130.581	733.213	16.027.021
Ativos líquidos do segmento operacional	5.313.139	1.665.478	414.485	171.540	7.564.642	4.352.551	1.552.570	427.111	242.076	6.574.308
Tota do passivo e patrimônio líquido	18.336.781	5.219.448	579.396	936.077	25.071.702	16.597.159	4.471.189	557.692	975.289	22.601.329

	2023					2022				
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado
		Resia (EUA)	Luggo (Brasil)				Resia (EUA)	Luggo (Brasil)		
Receita operacional líquida	7.234.259	31.107	3.996	160.553	7.429.915	6.392.884	24.173	1.372	226.856	6.645.285
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(5.587.238)	(31.120)	(2.547)	(121.832)	(5.742.737)	(5.151.262)	(12.824)	(1.390)	(162.255)	(5.327.731)
Resultado bruto	1.647.021	(13)	1.449	38.721	1.687.178	1.241.622	11.349	(18)	64.601	1.317.554
Receitas (despesas) operacionais:										
Despesas com vendas, gerais e administrativas	(1.175.945)	(160.730)	(18.429)	(53.395)	(1.408.499)	(1.028.296)	(174.019)	(10.450)	(59.504)	(1.272.269)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(172.490)	94.875	(32.321)	(14.373)	(124.309)	(108.841)	527.276	11.019	(2.517)	426.937
Resultado de equivalência patrimonial	(78.526)	-	-	(5.983)	(84.509)	(118.395)	-	-	8.555	(109.840)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	220.060	(65.868)	(49.301)	(35.030)	69.861	(13.910)	364.606	551	11.135	362.382
Resultado financeiro	(91.819)	(14.952)	(4.305)	(32.172)	(143.248)	(209.233)	(20.224)	1.323	(8.655)	(236.789)
Resultado antes do IR e CS	128.241	(80.820)	(53.606)	(67.202)	(73.387)	(223.143)	344.382	1.874	2.480	125.593
Imposto de renda e contribuição social	40.950	20.000	(910)	(5.092)	54.948	(132.944)	(104.450)	(57)	(11.605)	(249.056)
Resultado líquido do exercício	169.191	(60.820)	(54.516)	(72.294)	(18.439)	(356.087)	239.932	1.817	(9.125)	(123.463)

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 2023 e de 2022:

	Consolidado		Individual	
	2023	2022	2023	2022
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária e loteamento	7.865.517	7.139.428	2.991.795	3.330.656
Unidades imobiliárias permutadas	31.544	28.183	6.009	12.823
Locação e administração de imóveis residenciais	36.126	26.157	4.111	1.918
Receitas de serviços de construção (nota 19 [2])	4.503	3.263	-	-
Distratos	(173.489)	(303.211)	(67.528)	(128.844)
Provisão para risco de crédito	(179.678)	(102.720)	(90.177)	(52.468)
	7.584.523	6.791.100	2.844.210	3.164.085
Impostos sobre as vendas	(154.608)	(145.815)	(53.264)	(65.726)
Receita operacional líquida	7.429.915	6.645.285	2.790.946	3.098.359

Notas Explicativas



Os valores referentes às unidades em construção registrados no Consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 são como segue:

	Consolidado	
	2023	2022
Receita líquida proveniente de unidades em construção	6.982.401	5.541.529
Custos dos imóveis vendidos em construção	(5.237.303)	(4.443.150)
Lucro bruto reconhecido	1.745.098	1.098.379

Os valores dos adiantamentos recebidos para os contratos em andamento em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 são de R\$172.700 e R\$141.087, 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	
	2023	2022	2023	2022
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 12 (d))	(259.928)	(234.441)	(150.385)	(144.583)
Custo de locação e administração de imóveis	(33.667)	(14.214)	(2.383)	(1.390)
Custos de terrenos, construção e manutenção	(5.449.142)	(5.079.076)	(2.242.855)	(2.484.928)
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(5.742.737)	(5.327.731)	(2.395.623)	(2.630.901)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(496.318)	(491.303)	(291.662)	(277.356)
Honorários da administração	(41.896)	(42.144)	(25.285)	(21.525)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(53.978)	(32.143)	(38.136)	-
Premiação	(66.958)	(40.485)	(33.591)	(21.168)
Plano de ações	(17.133)	(16.668)	(16.329)	(15.768)
Comissões e corretagens	(168.130)	(152.225)	(63.409)	(68.752)
Consultorias e serviços	(133.048)	(128.117)	(120.600)	(114.461)
Propaganda e publicidade	(195.539)	(158.264)	(137.909)	(106.591)
Utilidades	(8.673)	(10.852)	(7.585)	(9.001)
Depreciação e amortização	(80.192)	(73.292)	(67.620)	(60.719)
Treinamentos	(1.889)	(2.361)	(1.830)	(2.056)
Outras	(144.745)	(124.415)	(132.253)	(124.829)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(1.408.499)	(1.272.269)	(936.209)	(822.226)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(755.131)	(661.701)	(478.868)	(428.896)
Despesas gerais e administrativas	(653.368)	(610.568)	(457.341)	(393.330)
	(1.408.499)	(1.272.269)	(936.209)	(822.226)

	Consolidado		Individual	
	2023	2022	2023	2022
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	(50.528)	(44.490)	(30.501)	(28.577)
Resultado na venda de imobilizado	397	15.941	215	16.068
Doações – Instituto MRV	(2.487)	(7.059)	(2.487)	(7.059)
Resultado na venda de ativos / empreendimentos [1]	77.495	624.142	(16.941)	28.970
Outras:				
Receitas [2]	67.001	26.791	(6.723)	19.802
Despesas [3]	(216.187)	(188.388)	(85.454)	(82.228)
Total outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(124.309)	426.937	(141.891)	(53.024)

[1] Em 2023, o Consolidado refere-se à venda dos empreendimentos *Pine Ridge* e *Biscayne Village* da controlada Resia e Porto Aruba e *Concept* da Luggo. No Individual referem-se às vendas da Luggo mencionadas anteriormente. 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. No Individual referem-se às vendas da Luggo mencionadas anteriormente.

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

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

Notas Explicativas



24. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado		Individual	
	2023	2022	2023	2022
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 12 (d))	(404.138)	(261.192)	(322.513)	(234.419)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	164.568	(210.887)	164.548	(210.918)
Despesa com venda da carteira (*)	(170.480)	(53.274)	(85.268)	(21.320)
Taxas, tarifas e impostos	(23.996)	(18.372)	(11.468)	(8.361)
Outras despesas financeiras	(33.314)	(50.401)	(17.707)	(18.284)
	(467.360)	(594.126)	(272.408)	(493.302)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	159.532	189.959	115.514	150.914
Juros de contratos de mútuo (nota 19 [7])	5.143	2.982	4.942	2.409
Outras receitas financeiras	56.065	56.657	24.753	32.257
	220.740	249.598	145.209	185.580
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	103.372	107.739	58.182	56.754
	324.112	357.337	203.391	242.334
Resultado financeiro	(143.248)	(236.789)	(69.017)	(250.968)

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

25. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

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 2023 e de 2022, os índices de endividamento são conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Empréstimos, financiamentos e debêntures	8.327.300	7.429.176	4.339.010	4.312.171
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(3.282.588)	(2.891.952)	(2.181.153)	(1.745.305)
Dívida líquida	5.044.712	4.537.224	2.157.857	2.566.866
Patrimônio líquido ("PL")	7.564.642	6.574.308	6.745.355	5.827.443
Dívida líquida / PL	66,7%	69,0%	32,0%	44,0%

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	Nível de mensuração do valor justo	Nota	31/12/23		31/12/22	
			Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:						
Custo amortizado			5.705.689	5.705.689	4.932.915	4.932.915
Clientes por incorporação de imóveis		6	5.026.997	5.026.997	4.010.364	4.010.364
Créditos com empresas ligadas			85.494	85.494	74.095	74.095
Caixa e bancos		4	335.870	335.870	693.716	693.716
Clientes por prestação de serviços		6	257.328	257.328	154.740	154.740
Valor justo por meio do resultado - (obrigatoriamente mensurado)			3.069.762	3.069.762	2.231.305	2.231.305
Fundos de investimentos restritos	2	5	2.310.532	2.310.532	1.571.302	1.571.302
Aplicação vinculada em conta corrente	2	5	404.742	404.742	336.937	336.937
Fundos de investimentos não restritos	2	4	-	-	7	7
Certificados de depósitos bancários (CDB)	2		73.036	73.036	163.954	163.954
Operações compromissadas com lastro em debênture	2	4	53.225	53.225	21.472	21.472
Conta <i>escrow</i>	2	5	42.545	42.545	56.899	56.899
Letras do tesouro dos Estados Unidos	2	5	-	-	10.780	10.780
Cédulas de créditos bancários (CCB)	2	5	13.166	13.166	1.084	1.084
Certificado de recebíveis imobiliários (CRI)	2	5	28.896	28.896	-	-
Aplicação vinculada em poupança	2		20.576	20.576	35.799	35.799
Consórcio imobiliário e outros	2	5	-	-	2	2
Instrumentos financeiros derivativos [1]	2	25 (b)	123.044	123.044	33.069	33.069
Passivos financeiros:						
Custo amortizado			11.462.692	11.461.400	9.468.765	9.411.458
Empréstimos, financiamentos e debêntures			6.572.727	6.571.435	5.514.076	5.456.769
Contas a pagar por aquisição de terrenos			1.056.370	1.056.370	1.774.553	1.774.553
Contas a pagar por aquisição de investimento			35.739	35.739	55.596	55.596
Fornecedores			724.177	724.177	895.087	895.087
Passivo de cessão		6	2.034.761	2.034.761	357.606	357.606
Outros passivos			1.038.918	1.038.918	871.847	871.847
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de <i>hedge</i>)			1.822.529	1.822.529	2.316.950	2.316.950
Empréstimos, financiamentos e debêntures [1]	2		1.754.573	1.754.573	1.915.100	1.915.100
Instrumentos financeiros derivativos [1]	2	25 (b)	43.233	43.233	375.999	375.999
Outros passivos	2	19 [16]	24.723	24.723	25.851	25.851
Valor justo por meio do resultado - (obrigatoriamente mensurado)			2.362.538	2.362.538	2.518.088	2.518.088
Contas a pagar por aquisição de terrenos	2	13	2.362.538	2.362.538	2.518.088	2.518.088

[1] Reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com mensuração de nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*.

O 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 2023 e de 2022.

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 2023, a posição dos contratos de *swap* é como segue:

Tipo de operação	Moeda	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/23	Efeito total acumulado no resultado		Outros resultados abrangentes
								Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Marcação a mercado
Swap (**)	R\$	09/17	IPCA + 6,45% / 122,1% DI	09/24	121.200	-	-	-	27.413	-	-
Swap (**)	R\$	04/21	IPCA + 5,43% / DI + 1,65%	04/31	403.720	483.637	414.591	12.211	7.689	(56.835)	-
Swap (**)	R\$	02/22	IPCA + 6,60% / DI + 1,29%	02/29	700.000	783.112	734.639	21.437	(26.161)	(27.036)	-
Swap (**)	R\$	09/22	IPCA + 6,48% / DI + 1,00%	09/30	347.928	371.662	360.532	1.839	(15.642)	(9.291)	-
Swap (**)	R\$	09/22	IPCA + 6,74% / DI + 1,27%	09/32	202.072	216.002	209.550	(339)	(9.163)	(6.791)	-
Swap	R\$	09/21	MRVE3 / DI + 1,75% e 1,80%	01/23 e 02/23	328.484	-	-	-	(213.888)	-	-
Swap	R\$	06/22	MRVE3 / DI + 1,65%	12/23	49.078	-	-	-	6.969	-	-
Swap	R\$	01/23 e 02/23	MRVE3 (*) / DI + 1,38% e 1,40%	07/24	162.273	271.149	183.603	86.107	-	86.107	-
Swap	R\$	12/23	MRVE3 (*) / DI + 1,40%	06/25	33.994	33.690	34.011	(1.015)	-	(1.015)	-
Swap (**)	US\$	02/20	Dólar + 4% / 76% DI	02/25	208.487	31.789	43.346	(9.592)	(11.557)	-	(5.258)
Swap (**)	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 2,94%	02/26	201.600	16.809	35.350	(14.937)	(18.541)	-	(12.784)
Swap (**)	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 3,20%	02/26	114.900	9.364	19.451	(7.874)	(10.087)	-	(6.655)
Swap (**)	US\$	02/21	Dólar + 3,80% / DI - 2,16%	02/26	80.759	7.203	15.828	(7.181)	(8.625)	-	(6.258)
Swap (**)	US\$	01/22	Dólar + 3,98% / DI - 5,55%	02/26	331.566	20.888	37.845	(2.295)	(16.957)	-	(429)
Swap (**)	US\$	02/22	Dólar + 4,37% / DI - 5,34%	02/26	308.280	21.651	34.977	1.450	(13.326)	-	2.873
								79.811	(301.876)	(14.861)	(28.511)

(*) O preço da ação de fechamento em 31/12/23 foi de R\$11,23/ação. Caso o preço da ação atinja o piso de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$4,47/ação, representaria uma perda estimada de R\$183.626 e caso o preço da ação atinja o teto de 100% da volatilidade dos últimos 12 meses chegando em R\$14,57/ação, representaria uma ganho líquido aproximado de R\$175.853, aumentando desta forma o ganho registrado até a data de reporte. A quantidade de ações consideradas nestas operações é 27.145 mil.

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

	Consolidado e Individual
Ativo circulante	86.107
Ativo não circulante	36.937
Total do ativo	123.044
Passivo não circulante	43.233

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

2023:

Efeito no resultado						
Swaps com <i>hedge</i> de valor justo	(43.676)	(5.381)	(49.057)	(43.676)	(5.381)	(49.057)
Swaps com <i>hedge</i> de fluxo de caixa	(52.247)	-	(52.247)	(52.247)	-	(52.247)
Swaps sem <i>hedge</i>	(18)	91.255	91.237	-	91.235	91.235
Efeito no resultado	(95.941)	85.874	(10.067)	(95.923)	85.854	(10.069)
Efeito redutor do <i>hedge</i>	-	78.694	78.694	-	78.694	78.694
Efeito líquido no resultado	(95.941)	164.568	68.627	(95.923)	164.548	68.625
Outros resultados abrangentes	-	71.043	71.043	-	71.043	71.043

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
								Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na	Marcação a mercado	Marcação a mercado
Swap	R\$	03/16	TR + 13,29% / DI + 2,55%	03/23	479	502	484	(2)	18	(20)	-
Swap (*)	R\$	03/17	IPCA + 8,25% / 132,2% DI	02/22	80.000	-	-	-	22.694	-	-
Swap (*)	R\$	09/17	IPCA + 6,45% / 122,1% DI	09/24	121.200	164.088	126.811	33.069	31.790	(4.208)	-
Swap (*)	R\$	04/21	IPCA + 5,43% / DI + 1,65%	04/31	403.720	461.831	415.924	(1.556)	18.912	(47.463)	-
Swap (*)	R\$	02/22	IPCA + 6,60% / DI + 1,29%	02/29	700.000	748.788	738.151	(15.416)	(10.649)	(26.053)	-
Swap (*)	R\$	09/22	IPCA + 6,48% / DI + 1,00%	09/30	347.928	354.774	362.505	(17.386)	(7.731)	(9.655)	-
Swap (*)	R\$	09/22	IPCA + 6,74% / DI + 1,27%	09/32	202.072	206.195	210.705	(11.703)	(4.510)	(7.193)	-
Swap	R\$	09/21	MRVE3 / DI + 1,75% e 1,80%	01/23 e 02/23	328.484	197.933	385.333	(205.411)	-	(205.411)	-
Swap	R\$	06/22	MRVE3 / DI + 1,65%	12/23	49.078	47.467	52.654	(7.651)	-	(7.651)	-
Swap (*)	US\$	02/20	Dólar + 4% / 76% DI	02/25	208.487	25.242	25.850	(19.392)	(608)	-	(15.106)
Swap (*)	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 2,94%	02/26	201.600	11.715	18.525	(30.821)	(6.810)	-	(27.238)
Swap (*)	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / DI - 3,20%	02/26	114.900	6.436	10.133	(16.764)	(3.697)	-	(14.771)
Swap (*)	US\$	02/21	Dólar + 3,80% / DI - 2,16%	02/26	80.759	5.055	8.499	(13.885)	(3.444)	-	(12.356)
Swap (*)	US\$	01/22	Dólar + 3,98% / DI - 5,55%	02/26	331.566	11.232	18.261	(21.562)	(7.029)	-	(18.228)
Swap (*)	US\$	02/22	Dólar + 4,37% / DI - 5,34%	02/26	308.280	10.958	16.216	(14.450)	(5.258)	-	(11.855)
								(342.930)	23.678	(307.654)	(99.554)

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

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

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

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 2023 e de 2022, 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

Notas Explicativas



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- tação	Venci- mento	Valores nacionais	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado	Valor justo	Efeito no resultado
					31/12/23	2023	31/12/22	2022
9ª emissão (3ª série)	03/17	02/22	80.000	IPCA + 8,25%	-	-	-	215
11ª emissão (3ª série)	09/17	09/24	121.200	IPCA + 6,45%	-	(2.213)	(161.782)	2.631
CRI - 19ª emissão de debêntures	04/21	04/31	400.000	IPCA + 5,43%	(453.791)	23.809	(455.842)	(5.395)
CRI - 21ª emissão de debêntures	02/22	02/29	700.000	IPCA + 6,60%	(748.536)	28.250	(742.386)	7.621
CRI - 22ª emissão de debêntures (1ª série)	09/22	09/30	347.928	IPCA + 6,48%	(350.747)	17.183	(351.479)	3.450
CRI - 22ª emissão de debêntures (2ª série)	09/22	09/32	202.072	IPCA + 6,74%	(201.499)	11.665	(203.611)	2.676
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Itens protegidos)			1.851.200		(1.754.573)	78.694	(1.915.100)	11.198
Pontas ativas								
Operação de swap	03/17	02/22	80.000	IPCA + 8,25%	-	-	-	(215)
Operação de swap	09/17	09/24	121.200	IPCA + 6,45%	-	2.213	161.800	(2.631)
Operação de swap	04/21	04/31	403.720	IPCA + 5,43%	454.785	(23.809)	456.848	5.395
Operação de swap	02/22	02/29	700.000	IPCA + 6,60%	747.282	(28.250)	741.175	(7.621)
Operação de swap	09/22	09/30	347.928	IPCA + 6,48%	351.009	(17.183)	351.325	(3.450)
Operação de swap	09/22	09/32	202.072	IPCA + 6,74%	201.647	(11.665)	203.520	(2.676)
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de hedge)			1.854.920		1.754.723	(78.694)	1.914.668	(11.198)
Pontas passivas								
			132,20% DI		-	-	-	(187)
			122,10% DI		-	1.995	(128.731)	949
			DI + 1,65%		(442.574)	14.437	(458.404)	(19.341)
			DI + 1,29%		(725.845)	27.267	(756.591)	(18.432)
			DI + 1,00%		(349.170)	17.547	(368.711)	(6.205)
			DI + 1,27%		(201.986)	12.067	(215.223)	(4.517)
					(1.719.575)	73.313	(1.927.660)	(47.733)
				Posição líquida swap	35.148	(5.381)	(12.992)	(58.931)
				Posição líquida total	(1.719.425)	73.313	(1.928.092)	(47.733)

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- tação	Venci- mento	Valores nacionais (em milhares de dólares)	Taxas	Valor justo	Outros resultados abrangentes	Valor justo	Outros resultados abrangentes
					31/12/23	2023	31/12/22	2022
Operação de swap	02/20	02/25		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$ 47.000	Dólar + 4%	13.375	(9.928)	23.350	(9.456)
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				76% DI	(22.967)	19.776	(42.742)	3.727
				Posição líquida swap	(9.592)	9.848	(19.392)	(5.729)
Operação de swap	03/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$ 35.000	Dólar + 3,85%	15.526	(8.732)	22.828	(6.788)
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				DI - 2,94%	(30.463)	23.186	(53.649)	(2.743)
				Posição líquida swap	(14.937)	14.454	(30.821)	(9.531)
Operação de swap	03/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$ 20.000	Dólar + 3,85%	8.872	(4.946)	13.045	(3.850)
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				DI - 3,20%	(16.746)	13.062	(29.809)	(2.095)
				Posição líquida swap	(7.874)	8.116	(16.764)	(5.945)
Operação de swap	02/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$ 15.000	Dólar + 3,80%	6.568	(3.696)	9.656	(2.993)
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				DI - 2,16%	(13.749)	9.794	(23.541)	(866)
				Posição líquida swap	(7.181)	6.098	(13.885)	(3.859)
Operação de swap	01/22	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$ 60.000	Dólar + 3,98%	27.515	(14.408)	40.455	(16.211)
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				DI - 5,55%	(29.810)	32.207	(62.017)	(2.017)
				Posição líquida swap	(2.295)	17.799	(21.562)	(18.228)
Operação de swap	02/22	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$ 60.000	Dólar + 4,37%	30.211	(15.379)	44.419	(12.986)
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				DI - 5,34%	(28.761)	30.107	(58.869)	1.131
				Posição líquida swap	1.450	14.728	(14.450)	(11.855)
				Posição líquida total (*)	(40.429)	71.043	(116.874)	(55.147)

(*) O saldo patrimonial em 31 de dezembro de 2023, considera pagamentos efetuados às instituições financeiras no contexto destas operações de hedge no valor de R\$57.649 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

(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 2023, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante os próximos 12 meses, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2024 ("cenário provável") e a taxa efetiva verificada no ano 2023, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2023 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2023. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2024 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa anual efetiva de 2023	Taxa anual estimada para 2024	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido
Cenário provável								
DI	2.047.060	(4.968.989)	(2.921.929)	12,99%	10,04% (i)	-2,95%	86.197	59.845
IGP-M	87.575	(39.791)	47.784	-3,18%	4,25% (ii)	7,43%	3.550	3.550
INCC-M	2.026.896	(286.499)	1.740.397	3,34%	3,87% (i)	0,53%	9.224	9.224
TR	-	(1.124.303)	(1.124.303)	1,78%	0,64% (i)	-1,14%	12.817	12.817
IPCA	2.210.137	(3.124.197)	(914.060)	4,62%	3,87% (ii)	-0,75%	6.855	6.855
Poupança	425.318	(84.326)	340.992	7,45%	6,68% (ii)	-0,77%	(2.626)	(2.626)
TLP	-	(420.830)	(420.830)	10,09%	9,10% (iii)	-1,00%	4.208	2.922
							120.225	92.587
Cenário I								
DI	2.047.060	(4.968.989)	(2.921.929)	12,99%	12,55%	-0,44%	12.856	8.926
IGP-M	87.575	(39.791)	47.784	-3,18%	3,18%	6,36%	3.039	3.039
INCC-M	2.026.896	(286.499)	1.740.397	3,34%	2,90%	-0,44%	(7.658)	(7.658)
TR	-	(1.124.303)	(1.124.303)	1,78%	0,80%	-0,98%	11.018	11.018
IPCA	2.210.137	(3.124.197)	(914.060)	4,62%	4,83%	0,21%	(1.920)	(1.920)
Poupança	425.318	(84.326)	340.992	7,45%	5,01%	-2,44%	(8.320)	(8.320)
TLP	-	(420.830)	(420.830)	10,09%	11,37%	1,28%	(5.387)	(3.740)
							3.628	1.345
Cenário II								
DI	2.047.060	(4.968.989)	(2.921.929)	12,99%	15,06%	2,07%	(60.484)	(41.993)
IGP-M	87.575	(39.791)	47.784	-3,18%	2,12%	5,30%	2.533	2.533
INCC-M	2.026.896	(286.499)	1.740.397	3,34%	1,93%	-1,41%	(24.540)	(24.540)
TR	-	(1.124.303)	(1.124.303)	1,78%	0,96%	-0,82%	9.219	9.219
IPCA	2.210.137	(3.124.197)	(914.060)	4,62%	5,80%	1,18%	(10.786)	(10.786)
Poupança	425.318	(84.326)	340.992	7,45%	3,34%	-4,11%	(14.015)	(14.015)
TLP	-	(420.830)	(420.830)	10,09%	13,65%	3,56%	(14.982)	(10.402)
							(113.055)	(89.984)

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

(iii) Dados obtidos no site do BND5.

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 - Instrumentos financeiros: Evidenciação (IFRS 7), a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2024.

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

Notas Explicativas



necessárias, mantendo balanceado o perfil da dívida, em linha com a estrutura de capital e nível de endividamento a serem mantidos pelo Grupo.

Tabela do risco de liquidez e juros

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 2023 até o vencimento contratual é como segue:

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	2.974.954	3.280.522	1.625.831	5.270.012	13.151.319
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	113.429	617.796	703.651	974.446	2.409.322
Passivos não remunerados	1.626.039	1.248.736	343.074	789.272	4.007.121
Total	4.714.422	5.147.054	2.672.556	7.033.730	19.567.762
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	1.697.147	1.673.120	699.695	4.090.965	8.160.927
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	56.391	52.812	50.244	440.839	600.286
Passivos não remunerados	955.099	429.157	268.981	680.849	2.334.086
Total	2.708.637	2.155.089	1.018.920	5.212.653	11.095.299

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\$5,08, valor 5% acima da taxa de câmbio de fechamento de 31 de dezembro de 2023 (R\$4,84) 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:

Notas Explicativas



Exposição às taxas de câmbio	Valor em dólares	Valor contábil	Cenário provável	Cenário possível	Cenário remoto
		R\$4,84	R\$5,08	R\$6,05	R\$7,26
Empréstimos e financiamentos	(587.978)	(2.846.578)	(2.988.907)	(3.558.222)	(4.269.867)
Fornecedores	(39.508)	(191.270)	(200.834)	(239.088)	(286.905)
Outras contas a pagar	(92.292)	(446.809)	(469.154)	(558.517)	(670.220)
(-) Caixa, equivalentes de caixa e TVM	57.980	280.698	294.734	350.873	421.048
Passivo líquido exposto	(661.798)	(3.203.959)	(3.364.161)	(4.004.954)	(4.805.944)
Efeito líquido no resultado			-	-	-
Efeito líquido no patrimônio líquido			(160.202)	(800.995)	(1.601.985)

(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:

- 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).
- Aplicações financeiras: para mitigar o risco de *default*, o Grupo mantém suas aplicações em instituições financeiras com *rating* acima de 'A'.

(f) Risco socioambiental

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

26. Impostos correntes e diferidos

Os impostos diferidos apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Ativo não circulante:				
Imposto de renda (IRPJ) e Contribuição social (CSLL)	206.794	-	188.068	-
Passivo:				
Imposto de renda (IRPJ)	(71.037)	(75.587)	(15.691)	(19.206)
Contribuição social (CSLL)	(23.294)	(24.712)	(8.195)	(10.036)
Total - IR e CS	(94.331)	(100.299)	(23.886)	(29.242)
PIS	(12.217)	(13.524)	(4.097)	(5.507)
COFINS	(56.644)	(63.232)	(18.888)	(25.957)
Total - PIS e COFINS	(68.861)	(76.756)	(22.985)	(31.464)
	(163.192)	(177.055)	(46.871)	(60.706)
Circulante				
	(66.325)	(84.825)	(22.749)	(35.764)
Não circulante	(96.867)	(92.230)	(24.122)	(24.942)
	(163.192)	(177.055)	(46.871)	(60.706)

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

Notas Explicativas



A movimentação do IRPJ e CSLL diferido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2023	2022	2023	2022
Saldo inicial	(100.299)	(178.642)	(29.242)	(33.782)
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Resultado do exercício	211.998	69.248	193.424	4.540
Ajuste de conversão de moeda	764	9.095	-	-
Saldo final	112.463	(100.299)	164.182	(29.242)

A composição dos saldos de imposto de renda pessoa jurídica (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL) sobre prejuízo fiscal, base negativa e diferenças temporárias é demonstrada como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Ativo diferido:				
Prejuízo fiscal	248.971	-	230.245	-
Passivos diferidos reclassificados	(42.177)	-	(42.177)	-
Ativo diferido	206.794	-	188.068	-
Passivo diferido:				
Parcela não recebida por incorporação de imóveis	(72.694)	(74.832)	(26.673)	(30.670)
(-) Adiantamentos de clientes	4.603	2.813	2.787	1.428
Diferenças temporárias	(42.177)	-	(42.177)	-
Lucros no exterior advindos da controlada MRV (US)	(26.240)	(28.280)	-	-
	(136.508)	(100.299)	(66.063)	(29.242)
Passivos diferidos reclassificados	42.177	-	42.177	-
Passivo diferido	(94.331)	(100.299)	(23.886)	(29.242)

A conciliação das despesas de IRPJ e CSLL, nominais e efetivas, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022 é como segue:

	Consolidado	
	2023	2022
(Prejuízo) lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(73.387)	125.593
Alíquota nominal	34%	34%
Resultado nominal (*)	24.952	(42.702)
Receita de incorporação imobiliária - controladas	4.678.260	3.584.153
Alíquota nominal (*)	1,92%	1,92%
Resultado nominal	(89.823)	(68.816)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:		
Resultado da controlada MRV (US)	20.000	(96.861)
Receitas financeiras - controladas (**)	(25.681)	(21.766)
IRPJ e CSLL nas controladas	(95.504)	(187.443)
IRPJ e CSLL no Individual	134.808	(67.069)
Outros	15.644	5.456
Resultado efetivo	54.948	(249.056)
Composição do resultado efetivo - Consolidado:		
Corrente	(157.050)	(318.304)
Diferido	211.998	69.248
	54.948	(249.056)

(*) Resultado nominal apresentado apenas para fins informativos, uma vez que a base sobre a qual a alíquota é aplicada para certos empreendimentos da Companhia e controladas, optantes pelo Regime Especial de Tributação (RET), é a receita de incorporação imobiliária e não o lucro antes de imposto de renda e da contribuição social. O RET está detalhado na nota 2.2 (t). Adicionalmente, a controlada no exterior MRV (US) Holdings Corporation está sujeita a alíquota de imposto de renda distinta, conforme detalhado na nota 2.2 (t).

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

Notas Explicativas



	Individual	
	2023	2022
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(164.623)	(109.579)
Alíquota nominal	34%	34%
Resultado nominal	55.972	37.257
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:		
Equivalência patrimonial bruta de juros capitalizados baixados	214.692	72.348
Patrimônios de afetação	51.727	61.911
Despesas indedutíveis e prejuízos fiscais não constituído	(427.903)	(310.574)
Resultado com swaps	75.980	(75.503)
Consumo de prejuízos fiscais e imposto pago no exterior	-	159.920
Prejuízo fiscal de anos anteriores	188.068	-
Outras (adições) exclusões permanentes	(23.728)	(12.428)
Resultado efetivo	134.808	(67.069)
Composição do resultado efetivo - Individual:		
Corrente	(58.616)	(71.609)
Diferido	193.424	4.540
	134.808	(67.069)

Em 31 de dezembro de 2023, a estimativa de realização dos impostos diferidos ativos, mediante projeção de geração de lucro tributável futuro elaborada pela Administração da Companhia, é como segue:

	IRPJ e CSLL	
	Consolidado	Individual
Expectativa de realização:		
2024	6.527	6.527
2025	28.146	9.420
2026	16.248	16.248
2027	82.925	82.925
2028	72.948	72.948
Total	206.794	188.068

27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e de 2022, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa e, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado		Individual	
	2023	2022	2023	2022
Encargos financeiros capitalizados (nota 12 (d))	594.343	480.711	316.444	331.989
Direito de uso - CPC 06 (R2)	122.919	145.553	30.800	8.797
Ajuste de conversão de moedas:				
Propriedades para investimento	(304.301)	(126.152)	-	-
Imobilizado (nota 10)	(12.505)	(3.656)	-	-
Intangível (nota 11)	(490)	(507)	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	(183.478)	(80.056)	-	-
Transferências PPI (nota 9):				
(Para estoque) de estoque	(62.149)	75.848	(60.926)	56.114
Para controladas	-	-	(22.027)	(129.915)
Adições de passivo de cessão	323.128	52.247	186.975	31.367

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	
	31/12/23	31/12/22	31/12/23	31/12/22
Empreendimentos em construção				
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas				
Empreendimentos em construção:				
(a) Receita de vendas contratadas	18.710.803	16.615.052	7.954.121	8.487.320
Receita de vendas apropriadas:				
Receita de vendas apropriadas	(16.052.005)	(15.070.341)	(6.899.755)	(7.828.404)
Distratos - receitas estornadas	5.796	7.339	693	1.397
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(16.046.209)	(15.063.002)	(6.899.062)	(7.827.007)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	2.664.594	1.552.050	1.055.059	660.313
(ii) Receita de indenização por distratos	242	304	2	19 (*)
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita	50	9	-	2 (*)
(iv) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	5.796	7.339	693	1.397
Ajustes em contas a receber de clientes	(4.519)	(5.868)	(684)	(1.303)
Receita indenização por distratos	(242)	(304)	(2)	(19)
Passivo - devolução por distrato	1.035	1.167	7	75
(v) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (**)				
Empreendimentos em construção:				
(a) Custo orçado	11.591.645	10.744.339	4.993.987	5.581.775
Custo incorrido:				
Custos de construção	(9.986.343)	(9.731.121)	(4.381.775)	(5.164.355)
Distratos - custos de construção	1.376	2.685	-	531
(b) Custo incorrido líquido	(9.984.967)	(9.728.436)	(4.381.775)	(5.163.824)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	1.606.678	1.015.903	612.212	417.951
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	86,14%	90,54%	87,74%	92,51%
(vi) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque (**)				
Empreendimentos em construção:				
(a) Custo orçado	7.126.979	6.527.240	2.979.162	2.605.794
(b) Custo incorrido	(2.608.655)	(2.401.848)	(1.085.563)	(938.524)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	4.518.324	4.125.392	1.893.599	1.667.270

(*) 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 2023, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro.	12.916.600
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.	14.336
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.	722.106
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.	328.777
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.	2.236.000
Seguro garantia do construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	1.801.882
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.	1.101.191
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	792.509
Seguro residencial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis residenciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	14.008
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.	107.607
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.	588.519
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.	306.151
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	209.384
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.	103.223
Seguro garantia para obras de infraestrutura	Garante a execução das obras de infraestrutura no empreendimento exigidas pela instituição para viabilização do empreendimento.	386.677
Seguro garantia locatícia	Garante indenização ao locador o recebimento de aluguéis, IPTU, condomínio e despesas acessórias caso não sejam pagos pelo locatário.	647
Seguro garantia financeiro	Garante a indenização ao vendedor do terreno por meio de pagamento em dinheiro em caso de impossibilidade ou insolvência do Tomador.	553.673

30. Autorização para emissão das demonstrações financeiras

Estas demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 29 de fevereiro de 2024, conforme recomendação do Comitê de Auditoria e do Conselho Fiscal da Companhia.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA				
Companhia:	Posição em			
MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.	31/12/2023			
	(Em Unidades)			
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Rubens Menin Teixeira de Souza	182.320.267	32,4	182.320.267	32,4
Government of Singapore - GIC	33.955.120	6,0	33.955.120	6,0
Ações em Tesouraria	1.348	0,0	1.348	0,0
Outros Acionistas ⁽¹⁾	345.693.822	61,6	345.693.822	61,6
Total	561.970.557	100,0	561.970.557	100,0

⁽¹⁾ Em 28/12/2023, 345.693.822 ações eram detidas por 63.858 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 31/12/2023						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador⁽¹⁾	182.560.616	32,5	-	-	182.560.616	32,5
Administradores	4.588.287	0,8	-	-	4.588.287	0,8
Conselho de Administração	1.173.127	0,2	-	-	1.173.127	0,2
Diretoria	3.415.160	0,6	-	-	3.415.160	0,6
Conselho Fiscal	5.500	0,0	-	-	5.500	0,0
Comitês Estatutários	129.624	0,0	-	-	129.624	0,0
Ações em Tesouraria	1.348	0,0	-	-	1.348	0,0
Outros Acionistas	374.685.182	66,7	-	-	374.685.182	66,7
Total	561.970.557	100,0	-	-	561.970.557	100,0
Ações em Circulação	374.685.182	66,7	-	-	374.685.182	66,7

⁽¹⁾ 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 2023 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 2023, 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 2023, 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), 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.

Ênfases

Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018

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.

Reapresentação dos valores correspondentes

Conforme mencionado na nota explicativa 2.3, em decorrência das mudanças nas práticas contábeis adotadas pela Companhia em 2023, os valores correspondentes referentes às demonstrações dos fluxos de caixa do exercício anterior, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto na NBC TG 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro). Nossa opinião não contém modificação 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) obtenção do entendimento do desenho dos controles internos chave 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; (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 e os orçamentos de custos a incorrer considerados no POC; (d) teste por amostragem dos custos incorridos, onde foram inspecionados contratos, pagamentos realizados e documentos que corroboram essas transações; e (e) realização de procedimentos analíticos para avaliar mudanças significativas nas margens e orçamentos dos empreendimentos imobiliários para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 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.

Realização de imposto de renda e contribuição social diferidos ativos

Conforme divulgado na nota explicativa 26 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, em 31 de dezembro de 2023, a Companhia possui saldo de imposto de renda e contribuição social diferido ativo, no montante de R\$ 188.068 mil e R\$ 206.794 mil, individual e consolidado, respectivamente, constituídos sobre diferenças temporárias, prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social.

Esse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria tendo em vista a relevância dos valores envolvidos, as incertezas inerentes ao negócio que impactam as projeções de lucros tributáveis futuros e o julgamento associado à determinação das premissas para determinar a capacidade de realização desses impostos diferidos ativos e ao impacto que eventuais alterações nas premissas poderiam causar no valor desses ativos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) obtenção do entendimento do desenho dos controles internos chave relacionados à preparação das projeções de lucros tributáveis futuros por parte da Companhia; (b) análise da razoabilidade das premissas e avaliação da exatidão e integridade das informações utilizados pela diretoria da Companhia na preparação da análise de realização dos impostos diferidos ativos, por meio do confronto com planos de negócio, orçamentos e/ou projetos já iniciados e outras informações de mercado; (c) utilização de especialistas tributários para nos auxiliar na revisão da movimentação das diferenças temporárias e da base de cálculo do lucro tributável futuro projetado; (d) revisão da movimentação histórica do prejuízo fiscal e da base negativa de contribuição social; e (e) análise de sensibilidade de premissas chaves, para avaliar o comportamento da realização dos impostos diferidos ativos nas projeções com suas oscilações. 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 análise de realização dos créditos tributários diferidos, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2.2 (t) e 26, no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, 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 obtemos 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.
- Obtemos 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.

- Concluímos 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 concluímos 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.

- Obtemos 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, conseqüentemente, 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), 29 de fevereiro de 2024.

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, regimentais e estatutárias, examinou o Relatório Anual da Administração e as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 ("Documentos"), com absorção do prejuízo pela reserva de retenção de lucro.

Com base nos exames efetuados dos referidos Documentos e considerando o parecer dos Auditores Independentes, Ernst & Young, bem como as informações e os esclarecimentos recebidos da Diretoria de Controladoria, dos Diretores da Companhia e dos Auditores Independentes, o Conselho Fiscal, de forma unânime, opinou que o Relatório Anual da Administração e as Demonstrações Financeiras representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. em 31 de dezembro de 2023 e estão em condições de serem apreciados e aprovados pela Assembleia Geral Ordinária da Companhia, não tendo qualquer ressalva.

Belo Horizonte/MG, 28 de fevereiro de 2024.

Sicomar Benigno de Araújo Soares
Membro do Conselho Fiscal

Marcelo Marques Pacheco
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)

Os membros do Comitê da Companhia, no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, analisaram as Demonstrações Financeiras, acompanhadas do parecer da Auditoria Independente e o Relatório Anual da Administração, relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, com absorção do prejuízo pela reserva de retenção de lucro, 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 2023, incluindo o parecer da Auditoria Independente e 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, 28 de fevereiro de 2024.

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, 29 de fevereiro de 2024.

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 2023.

(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 2023.

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, 29 de fevereiro de 2024.

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 2023.

(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 2023.

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