

A gente constrói em companhia. Porque juntos podemos cocriar o futuro.

R\$

322

MILHÕES
Lucro Líquido no 4T21

MRV&CO



MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ: 08.343.492/0001-20

Relatório da Administração 2021

Acordo de Investimentos com a Brookfield Asset Management: No 4T21 foi assinado um Acordo de Investimentos com a Brookfield Asset Management, para a aquisição de empreendimentos da Luggo, firmando uma importante parceria estratégica entre as partes e criando uma sólida avenida de diversificação de funding para a venda dos produtos da MRV&Co. O acordo regula a aquisição de aproximadamente 5.100 unidades, equivalentes a um VGV (Valor Geral de Venda) estimado de R\$ 1,26 bilhão, divididas entre as seguintes fases:

- FASE 1:** Engloba os empreendimentos com alvará de construção expedidos, valor alvo de aluguel em fase final de definição e cap rate já definidos pelas partes (1.842 unidades e R\$ 453 milhões de VGV estimado).
- FASE 2:** Engloba os empreendimentos sem alvará de construção (a serem obtidos até dezembro de 2022) com valor alvo de aluguel a ser definido pelas partes e cap rate já acordado (aproximadamente 2.550 unidades e R\$ 630 milhões de VGV estimado).
- FASE 3:** Engloba os terrenos destinados a empreendimentos da Luggo, com alvará de construção a serem obtidos após 2022 e com valor alvo de aluguel e cap rate a serem acordados entre as partes (aproximadamente 710 unidades e R\$ 175 milhões de VGV estimado). A efetiva aquisição das propriedades se dará após a expedição do Habite-se e conclusão de cada propriedade, quando ocorrer o pagamento e transferência do ativo. Após cada venda, a Luggo permanecerá na condição de administradora das propriedades. No 4T21, foi feita a primeira venda de empreendimentos da Luggo dentro do acordo de investimentos firmado com a Brookfield, o Luggo Cabral e o Luggo Piqueri, localizados em Contagem/MG e São Paulo/SP, respectivamente, pelo Valor Geral de Venda ("VGV") de R\$ 106 milhões, representando um Recebimento Líquido de R\$ 56 milhões e um Lucro Bruto de R\$ 30 milhões.

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



URBA - Em 2021, a Urba alcançou a marca de 3.110 unidades vendidas (vendas líquidas, visão 100%), representando um aumento de 149% frente ao ano de 2020. O VGV de vendas líquidas do ano de 2021 totalizou R\$ 455 milhões (100%), um crescimento de 210% no comparativo com 2020. A Urba segue expandindo suas elevadas margens, tendo atingido, em 2021, 43% de margem bruta e 17% de margem líquida.

Margem Bruta Urba - Evolução (%)

Margem Líquida Urba - Evolução (%)



Vendas Líquidas Urba - R\$ milhões (100%)



O sucesso do conceito de produto Smart Urba ficou evidenciado pela alta velocidade de venda dos dois primeiros empreendimentos, o Smart Urba Profeta e o Smart Urba Dunlop, lançados em Campinas/SP, que atingiram uma VSD de 64% e de 83%, respectivamente. Os bairros Smart Urba oferecem infraestrutura de alta qualidade, ciclovias, praças, áreas de lazer completas com espaços recreativos em barcos abertos para todas as idades, tais como playground, quadras esportivas e academia, além de buscar parcerias para oferta de facilidades como wi-fi em áreas públicas, circuito fechado de televisão e fibra ótica.



Imagens ilustrativas do bairro e da sede de Associação de Moradores - Smart Urban Dunlop

PRESSÃO DE CUSTOS E EFEITOS NA MARGEM BRUTA - Com o início da pandemia do COVID-19, no 1T20, ainda em um ambiente de incertezas sobre os efeitos esperados na economia global, a MRV optou por adotar uma política comercial agressiva, oferecendo descontos e buscando preservar o volume de vendas. O que se observou, entretanto, foi uma demanda muito forte, que resultou em um volume de vendas que bateu recordes sucessivos no 1T20, 2T20 e 3T20. O modelo de negócios de incorporação da MRV envolve o repasse dos clientes ao banco financiador para a construção, o chamado "Repasse na Planta". A grande vantagem desse modelo é um fluxo de caixa mais otimizado, além da impossibilidade de distrato por parte do cliente, após o repasse. Por outro lado, após o repasse não há qualquer reajuste do valor financiado pelo banco, o que cria uma possível exposição em caso de aceleração da inflação (INCC). A partir do 3T20, houve uma crescente e intensa pressão inflacionária, que atingiu seu pico no 4T21, quando se estabilizou em patamares elevados, como pode ser observado no gráfico abaixo:

INCC-DI - Acumulado



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

Margem Bruta - MRV Incorporação



Com isso, a MRV possui uma safra de produtos vendidos com preços baixos, já repassados aos bancos financiadores, portanto sem possibilidade de reajuste pela inflação (INCC), e sendo produzidos em um momento de aumento recorde de custos. Isso faz com que a margem bruta permaneça comprimida enquanto essa safra de produtos é produzida, havendo espaço para recuperação à medida que as novas safra de vendas apresentem maior relevância no resultado. No 4T21 foi registrado um INCC de 1,88%, um movimento inflacionário não correspondido integralmente pelo aumento nos preços dos produtos, de forma que, com a revisão orçamentária dos empreendimentos, houve uma compressão de 2,1 p.p. de margem bruta frente ao 3T21, na operação de incorporação brasileira (considerando-se a margem bruta ex efeitos não recorrentes da venda da carteira, equivalentes a 1,8 p.p.). A Companhia estima um período prolongado de margem bruta comprimida nos produtos do Casa Verde e Amarela. Desta forma, a MRV&Co deverá capitalizar nas demais iniciativas de sua plataforma e o crescimento de volume de e lucro líquido da operação virá das subsidiárias e não da incorporação dentro do Programa CVA.

ESG - A MRV&Co é líder na agenda ESG no setor e uma das principais referências do país, possuindo um longo histórico de investimentos em importantes projetos ligados à Sustentabilidade, Governança Corporativa e à preservação do Meio Ambiente, a MRV&Co segue atuando fortemente nessas áreas durante 2021. Signatária do Pacto Global da ONU desde 2016, e estratégia de sustentabilidade da MRV está conectada aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) e aos 10 Princípios do Pacto Global. Além disso, a companhia é a única construtora que, há seis anos consecutivos, participa da carteira do Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISE B3), que avalia a performance das grandes empresas que estão listadas na B3.

GOVERNANÇA - A MRV&Co busca sua constante atuação com ética e transparência, tendo sido a primeira construtora e incorporadora premiada com o selo Pro-Ética 2020/2021, o maior reconhecimento à integridade e à ética no meio corporativo. O objetivo dessa premiação é incentivar a adoção voluntária de medidas de integridade e de prevenção da corrupção no setor empresarial, a MRV&Co foi um destaque desta edição, em razão de possuir um programa de integridade efetivo e dos compromissos voluntários que tem assumido junto a várias entidades, que se baseiam em condutas pautadas pela integridade, transparência, equidade, prestação de contas e responsabilidade corporativa. A Companhia também foi reconhecida como a Melhor Empresa do país em Governança Corporativa pelo Anuário Época Negócios 360°.

SOCIAL
Trainee para Pessoas Negras
Reafirmando seu compromisso social, em 2021 a MRV&Co anunciou o primeiro Programa de Trainee exclusivo para Pessoas Negras em cargos de liderança, buscando ativamente ser uma Companhia mais diversa e inclusiva. A Companhia atua em diversas frentes dentro do Programa de Diversidade, dentre as iniciativas sociais promovidas pela MRV&Co estão as Lives de Letramento, ampliação da Licença Paternidade, contratação de pessoas com síndrome de Down, criação da Cartilha de Pais e Grupos de Diversidade.

Mercado de Capitais
Nossas ações são negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") desde 2007 no mais alto nível de governança - Novo Mercado. As ações MRV3 encerraram o ano cotadas a R\$ 12,00, um Market Cap de R\$ 5,79 bilhões, com volume financeiro negociado de R\$ 69,2 milhões (mediância) e R\$ 0,647 por ação, referentes ao ano de 2019. Conforme proposta da Administração da Companhia, a Companhia possuiu 482.875.033 ações, sendo que 1.348 ações estavam em tesouraria.

Retorno ao Acionista - Conforme deliberação em AGOE, ocorrida em Abril de 2021, foi aprovado o pagamento de dividendos ordinários pela Companhia, equivalentes a R\$ 130.658.407,34 (aproximadamente R\$ 0,27 por ação). Em 01 de dezembro de 2021 foi aprovado pelo Conselho de Administração o pagamento de dividendos extraordinários no valor de R\$ 78.395.044,41 (aproximadamente R\$ 0,16 por ação). Ao todo, foram distribuídos R\$ 0,433 por ação em dividendos, referentes ao ano de 2020 (somando os dividendos obrigatórios e os extraordinários) e R\$ 0,647 por ação, referentes ao ano de 2019. Conforme proposta da Administração da Companhia, "ad referendum" da Assembleia Geral Ordinária (AGO), os dividendos de 2021 serão como segue:

Dividendos Propostos (R\$ milhões)	2021	2020	2019
Mínimos Obrigatórios	191	131	164
Dividendos Extraordinários	-	78	100
Totais Propostos	191	209	264

Dividendos Propostos por ação (R\$)	2021*	2020	2019
Mínimos Obrigatórios	0,396	0,271	0,340
Dividendos Extraordinários	-	0,162	0,207
Dividendos Totais (R\$)	0,396	0,433	0,547

*Ações Ex. Tesouraria em 14/03/2022 - 483.231.441

Desempenho Operacional

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

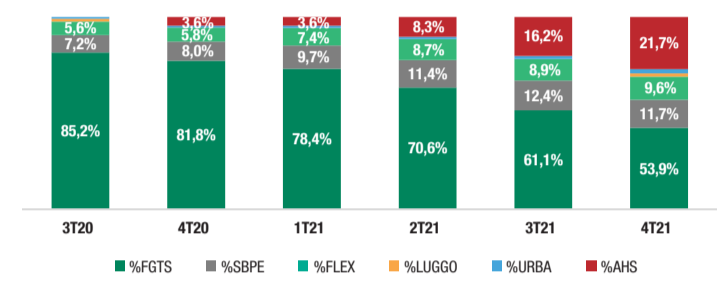
Indicadores Operacionais (%MRV)	2021	2020	2019	Var. 2021 x 2020	Var. 2021 x 2019
MRV&Co					
Land Bank (R\$ bilhões)	72,9	63,8	52,5	14,2% ↑	38,9% ↑
Número de Unidades	347.254	348.926	331.621	0,5% ↓	4,7% ↑
Lançamentos (R\$ milhões)	9.442	7.559	6.901	24,9% ↑	36,8% ↑
Número de Unidades	44.651	36.658	41.817	21,8% ↑	6,8% ↓
Vendas Líquidas (R\$ milhões)	8.101	7.492	5.405	8,1% ↑	49,9% ↑
Número de Unidades	38.758	45.665	35.404	15,1% ↓	9,5% ↑
Unidades Produzidas	40.409	38.752	38.680	13,0% ↑	1,9% ↑
Unidades Concluídas	31.735	35.395	34.049	10,3% ↑	6,8% ↓
Unidades Repassadas	37.456	44.367	33.539	15,6% ↑	11,7% ↑
Estoque a VM (R\$ milhões)	9.209	7.560	9.009	21,8% ↓	2,2% ↑

Banco de Terrenos - Com um land bank total de R\$ 72,9 bilhões (%MRV), a plataforma habitacional da MRV&Co já está preparada para intensificar suas operações e alcançar o patamar de 80 mil unidades anuais, dentro dos próximos anos. Estrategicamente a MRV&Co está buscando aquisições de terrenos com o objetivo de adequar o land bank a sua plataforma habitacional multifunding.

Lançamentos - A MRV&Co bateu seu recorde histórico de Lançamentos, registrando um total de R\$ 9,44 bilhões (%MRV) lançados no ano, com importantes lançamentos em todas as suas linhas de negócios. A AHS registrou um lançamento total de R\$ 1,59 bilhão lançado no ano, representando um avanço de 3,1% frente ao ano de 2020. No decorrer do ano a Urba lançou um total de sete empreendimentos, totalizando 1.313 unidades (%MRV), equivalentes a um VGV de R\$ 194 milhões (%MRV), um crescimento de 311% frente ao ano de 2020.

Vendas Contratadas - A estratégia de diversificação de produtos e fundings da MRV&Co segue evoluindo a cada trimestre, aumentando a atuação da Companhia em outros segmentos. No 4T21, as vendas (LTM) fora do programa Casa Verde e Amarela totalizaram 46,1%, sendo que 21,7% das vendas vieram do mercado norte americano, com a AHS:

Abertura das Vendas Líquidas LTM



■ %FGTS ■ %SBPE ■ %FLEX ■ %LUGGO ■ %URBA ■ %AHS

No 4T21, foi feita a primeira venda de empreendimentos da Luggo dentro do acordo de investimentos firmado com a Brookfield, o Luggo Cabral e o Luggo Piqueri, localizados em Contagem/MG e São Paulo/SP, respectivamente, pelo Valor Geral de Venda ("VGV") de R\$ 106 milhões, representando um Recebimento Líquido de R\$ 56 milhões e um Lucro Bruto de R\$ 30 milhões. Para a Urba, o ano de 2021 foi marcado por um significativo crescimento nas vendas, que totalizaram 3.110 unidades vendidas (100%), representando um aumento de 149% no comparativo de 2020, quando foram vendidas 1.182 unidades (100%). Na visão consolidada (%MRV), a Urba totalizou 1.063 unidades vendidas, que representam R\$ 146 milhões vendidos no ano. No ano, a MRV reportou 35.885 unidades vendidas no seu core business (incorporação no Brasil) equivalentes a R\$ 6,1 bilhões de VGV. Com a evolução da implementação do processo de Vendas Garantidas, que alcançou a marca de 89% das vendas no 4T21, um total de 2.067 vendas classificadas como Vendas Garantidas foram assinadas com os clientes, mas não repassadas ao banco financiador dentro do próprio trimestre. Com isso, o volume total de vendas registradas no trimestre foi aquém do volume efetivamente vendido no período, que totalizou 10.731 unidades.

Vendas Garantidas: No processo de Vendas Garantidas, uma venda efetuada só é contabilizada após o efetivo repasse do cliente ao banco financiador, o que remove qualquer possibilidade de distrato. No 4T21, 89% das vendas realizadas foram dentro deste processo. O avanço na implementação desse processo de vendas tem se refletido em uma constante redução nos níveis de distrato da Companhia, que alcançou a marca de 4,2% no 4T21.

% de Vendas Garantidas



+58,7 p.p.

89%

% Distrato - MRV Incorporação



Gerção de Caixa - A Companhia implementou, em 2021, uma estratégia de antecipação de compra e estoque de alguns materiais necessários para a produção, com o intuito de garantir os preços em um momento de grande pressão inflacionária, além de normalizar o fornecimento e evitar atrasos nas obras. Com isso, houve um consumo de caixa adicional de R\$ 185 milhões no ano. Além do estoque de materiais, dois outros fatores contribuíram para a queima de caixa reportada em 2021: a alteração no normativo da Caixa Econômica Federal, que passou a condicionar o recebimento da medição da obra ao registro do Financiamento à Construção, que causou um impacto de R\$ 141 milhões no decorrer do ano, e o atraso observado na averbação do Habite-se, em função dos efeitos da pandemia do COVID-19, que resultou em um montante de R\$ 75 milhões não recebidos.

Desempenho Econômico e Financeiro Consolidado
Nota: As informações contidas e analisadas a seguir são derivadas das demonstrações financeiras consolidadas relativas aos exercícios finais em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, exceto quando mencionado o contrário.

Indicadores Financeiros Consolidados - MRV&Co (em R\$ milhões)	2021	2020	2019	Var. 2021 x 2020	Var. 2021 x 2019
Receita Operacional Líquida Total	7.118	6.646	6.056	7,1% ↑	17,5% ↑
Lucro Bruto	1.841	1.874	1.842	1,8% ↑	0,1% ↓
Margem Bruta (%)	25,9%	28,2%	30,4%	2,3 p.p. ↓	4,6 p.p. ↓
Margem Bruta ex. juros (%)	27,9%	30,9%	33,4%	3,0 p.p. ↓	5,5 p.p. ↓
Despesas comerciais	(642)	(649)	(592)	1,1% ↓	8,5% ↑
Despesas comerciais / ROL (%)	9,0%	9,8%	9,8%	0,7 p.p. ↓	0,8 p.p. ↓
Despesas comerciais / Vendas contratadas líquidas (%)	7,9%	8,7%	11,0%	0,7 p.p. ↓	3,0 p.p. ↓
Despesas gerais e administrativas	(593)	(433)	(352)	16,1% ↑	43,1% ↑
Despesas G&A / ROL (%)	7,1%	6,5%	5,8%	0,6 p.p. ↑	1,3 p.p. ↑
Despesas G&A / Vendas contratadas líquidas (%)	6,2%	5,8%	6,5%	0,4 p.p. ↓	0,3 p.p. ↓
EBITDA	1.419	1.007	1.009	40,9% ↑	40,5% ↑
Margem EBITDA (%)	19,9%	15,2%	16,7%	4,8 p.p. ↑	3,3 p.p. ↑
Lucro Líquido	805	550	690	46,3% ↑	16,6% ↑
Margem Líquida (%)	11,3%	8,3%	11,4%	3,0 p.p. ↓	0,1 p.p. ↓
Lucro por Ação (R\$)	1.667	1.149	1.561	45,1% ↑	6,8% ↑
Margem Líquida*	9,14	5,90	6,90	66,2% ↑	32,5% ↑
Margem Líquida (%)	12,8%	8,3%	11,4%	4,6 p.p. ↓	1,4 p.p. ↓
Lucro por Ação* (R\$)	1.894	1.149	1.561	64,9% ↑	21,3% ↑
ROE	13,7%	10,2%	14,5%	3,5 p.p. ↓	0,8 p.p. ↓
ROE ajustado*	15,6%	10,2%	14,5%	5,4 p.p. ↓	1,1 p.p. ↓
Receita Bruta de Vendas a apropriar	2.034	2.512	1.629	19,0% ↓	24,8% ↑
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(1.334)	(1.527)	(976)	12,7% ↓	36,7% ↑
Resultado a apropriar	700	985	653	28,9% ↓	7,2% ↓
% Margem do Resultado a apropriar	34,4%	39,2%	40,1%	4,8 p.p. ↓	5,7 p.p. ↓
Gerção de Caixa	(554)	75	(183)	-	203,4% ↑

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

Receita Operacional Líquida - A Companhia reportou uma Receita Operacional Líquida recorde no ano de 2021, impulsionada pela recuperação da produção, totalizando R\$ 7,12 bilhões no ano. Cabe ressaltar que as vendas realizadas pela AHS e pela Luggo não passam pela ROL, mas sim na linha de Outras Receitas, por se tratar de Propriedades Para Investimento (PPI). **Margem Bruta -** O modelo de negócios de incorporação da MRV envolve o repasse dos clientes ao banco financiador durante a construção, o chamado "Repasse na Planta". A grande vantagem desse modelo é um fluxo de caixa mais otimizado, além da impossibilidade de distrato por parte do cliente, após o repasse. Por outro lado, após o repasse não há qualquer reajuste do valor financiado pelo banco, o que cria uma possível exposição em caso de aceleração da inflação (INCC). No momento em que a pressão inflacionária se provou superior às estimativas de INCC originalmente consideradas nos orçamentos, a Companhia iniciou, temporariamente, um processo de revisão dos orçamentos de seus empreendimentos, que resultou na compressão da margem bruta ao longo desse período. No 4T21 foi registrado um INCC de 1,88%, um movimento inflacionário não correspondido pelo aumento nos preços dos produtos, de forma que, com a revisão orçamentária dos empreendimentos, houve uma compressão de 2,1 p.p. de margem bruta frente ao 3T21, na operação de incorporação brasileira (considerando-se a margem bruta ex efeitos não recorrentes da venda da carteira).

Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (SG&A) - A operação de incorporação da MRV&Co apresentou, em 2021, diluição das Despesas Comerciais e Gerais e Administrativas (SG&A/ROL), no comparativo com o 2020. Devido ao atual momento de crescimento da AHS, houve um aumento nas despesas Gerais e Administrativas desta operação, conforme previsto no plano de expansão nos Estados Unidos.

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

EBITDA (R\$ milhões)	2021	2020	2019	Var. 2021 x 2020	Var. 2021 x 2019
MRV&Co					
Lucro Antes do IR e Contribuição Social	1.180	761	878	55,1% ↑	34,4% ↑
(+) Depreciações e Amortizações	129	112	89	15,2% ↑	45,5% ↑
(-) Resultado Financeiro	39	47	137	17,5% ↓	71,8% ↓
(+) Encargos Financeiros apropriados ao resultado	148	181	180	18,2% ↓	17,7% ↓
EBITDA	1.419	1.007	1.009	40,9% ↑	40,5% ↑
Margem EBITDA	19,9%	15,2%	16,7%	4,8 p.p. ↑	3,3 p.p. ↑

Divida Líquida Consolidada

Divida Líquida (R\$ milhões)	dez/21	dez/20	dez/19	Var. Dez/21 x Dez/20	Var. Dez/21 x Dez/19
MRV&Co - Operação Consolidada					
Divida Total	5.364	4.652	3.202	15,3% ↑	67,5% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(2.750)	(2.695)	(2.085)	2,0% ↓	31,9% ↑
(-) Instrumentos Financeiros Derivativos	(65)	(53)	(45)	20,2% ↑	22,1% ↑
Divida Líquida	2.669	1.904	1.072	77,40,2% ↑	148,9% ↑
Total do Patrimônio Líquido	6.599	6.035	5.109	9,4% ↑	29,2% ↑
Divida Líquida / PL Total	40,4%	31,5%	21,0%	8,9 p.p. ↑	19,4 p.p. ↑
EBITDA 12 meses	1.419	1.007	1.009	40,8% ↑	40,4% ↑
Divida Líquida / EBITDA 12 meses	1,88x	1,90x	1,06x	0,4% ↓	77,2% ↑

Relacionamento com auditores independentes
Em conformidade com a Instrução CVM nº 38/103 informamos que os nossos auditores independentes - KPMG Auditores Independentes ("KPMG") - não prestaram durante o ano de 2021 serviços além dos relacionados à auditoria externa. A política da Companhia no contratação de prestadores de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Clausula 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, no plano de expansão nos Estados Unidos, 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 (CMC) do Contrato de Participação do Novo Mercado.

Declaração da Diretoria
Em observância às disposições constantes da Instrução CVM nº 480, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021.

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, 16 de março de 2022.

Ser MRV&CO é mais que ser company. É construir o futuro pensando para as pessoas.

R\$

BILHÕES
ROL 2021

MRV&CO



BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020

Valores expressos em milhares de reais - R\$

Ativo	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	947.928	1.080.705	308.053	485.346
Títulos e valores mobiliários	5	1.492.808	1.599.644	1.055.908	1.365.200
Clientes por incorporação de imóveis	6	2.273.322	1.840.376	1.202.726	1.040.242
Clientes por prestação de serviços e alugueis	6	2.128	3.446	1.063	1.318
Imóveis a comercializar	7	4.319.247	3.741.278	2.277.141	2.270.677
Tributos a recuperar	16	112.659	78.280	62.048	53.986
Despesas antecipadas		87.739	100.980	40.833	52.918
Instrumentos financeiros e derivativos	25 (b)	22.368	-	22.368	-
Outros ativos		150.056	119.386	130.079	119.351
9.408.255		8.564.095	5.100.219	5.388.838	
Propriedade para investimento - Ativos não circulantes mantidos para venda	9	174.134	-	-	-
Total do ativo circulante		9.582.389	8.564.095	5.100.219	5.388.838
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	5	309.131	14.284	253.327	14.243
Clientes por incorporação de imóveis	6	1.640.593	1.641.094	789.447	817.674
Imóveis a comercializar	7	4.847.627	4.860.581	3.546.995	3.665.977
Créditos com empresas ligadas		68.227	60.123	974.938	822.810
Despesas antecipadas		43.955	50.405	24.079	29.170
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	28.281	67.090	28.275	66.754
Outros ativos não circulantes		403.359	156.557	275.361	110.544
Total do ativo realizável a longo prazo		7.341.173	6.850.134	5.892.422	5.527.172
Participações em investidas	8	190.530	121.002	2.865.321	2.295.412
Propriedades para investimento	9	2.319.080	1.797.960	281.937	173.075
Imobilizado	10	614.443	564.393	514.301	494.158
Intangível	11	177.344	164.431	167.236	148.771
Total do ativo não circulante		10.642.570	9.497.920	9.271.217	8.638.588
Total do ativo		20.224.959	18.062.015	14.821.436	14.027.426

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Passivo e patrimônio líquido	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Passivo circulante					
Fornecedores		716.428	467.929	362.851	297.181
Contas a pagar por aquisição de investimento		26.634	6.135	19.646	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	859.817	687.520	694.126	554.245
Contas a pagar por aquisição de terrenos		1.048.481	1.048.481	520.020	520.020
Adiantamentos de clientes	14	227.884	254.011	125.742	170.826
Obrigações sociais e trabalhistas	15	178.370	142.155	93.309	86.611
Obrigações fiscais	16	120.369	90.477	86.103	66.079
Provisão para manutenção de imóveis	17	46.367	41.647	24.520	19.733
Impostos diferidos passivos	26	79.056	61.480	40.128	35.255
Dividendos propostos	14	94.203	13.908	191.174	130.658
Passivo a descoberto - Investimentos	8	375.103	287.580	188.669	163.681
Outras contas a pagar		323.202	252.685	92.924	92.449
3.916.289		3.615.810	2.439.212	2.465.568	
Empréstimos, financiamentos e debêntures - Ativos não circulantes mantidos para venda	12	131.142	-	-	-
Total do patrimônio líquido		4.047.431	3.615.810	2.439.212	2.465.568
Passivo não circulante					
Contas a pagar por aquisição de investimento		21.001	13.310	13.193	-
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	105.156	13.709	105.156	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	4.372.960	3.964.011	2.777.309	2.685.392
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	4.029.933	3.624.996	2.795.360	2.646.694
Adiantamentos de clientes	14	228.848	360.645	108.967	251.504
Provisão para manutenção de imóveis	17	160.195	124.252	90.865	71.083
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	18	94.677	102.144	63.384	71.706
Impostos diferidos passivos	26	176.513	66.734	30.192	31.504
Outras contas a pagar		298.747	141.939	200.292	130.644
Total do passivo não circulante		9.575.920	8.111.659	5.889.520	5.588.920
Total do passivo		13.625.461	12.027.430	8.701.930	8.354.095
Patrimônio líquido					
Capital social	20 (a)	4.615.171	4.609.424	4.615.171	4.609.424
Ações em tesouraria		(388)	(1.120)	(388)	(1.120)
Reservas de capital		17.969	59.502	17.969	59.502
Reservas de lucros		1.358.777	843.521	1.358.777	843.521
Dividendo adicional proposto		73.955	73.955	73.955	73.955
Ajuste de avaliação patrimonial		73.977	83.609	73.977	83.609
Patrimônio líquido atribuído a acionistas da controladora		6.119.506	5.673.331	6.119.506	5.673.331
Participações não controladoras	20 (g)	479.992	361.254	479.992	361.254
Total do patrimônio líquido		6.599.498	6.034.585	6.119.506	5.673.331
Total do passivo e patrimônio líquido		20.224.959	18.062.015	14.821.436	14.027.426

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020

Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação

Receita	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2021	2020	2021	2020
Receita operacional líquida	22	7.118.400	6.646.359	3.783.319	3.719.878
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	23	(5.277.356)	(4.772.021)	(2.892.112)	(2.646.726)
Lucro bruto		1.841.044	1.874.338	891.207	1.073.152
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas	23	(642.309)	(649.261)	(418.365)	(424.605)
Despesas gerais e administrativas	23	(503.390)	(433.410)	(370.365)	(359.175)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	23	498.313	(31.191)	(51.893)	(91.922)
Resultado de equivalência patrimonial	8	(52.349)	(46.741)	861.923	391.532
Lucro operacional antes do resultado financeiro		1.141.309	173.735	912.507	588.938
Resultado financeiro:					
Despesas financeiras	24	(224.531)	(108.529)	(170.860)	(55.659)
Receitas financeiras	24	140.692	60.872	99.533	49.282
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	24	122.604	94.669	60.824	44.364
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		1.180.074	760.747	902.004	626.925
Imposto de renda e contribuição social:					
Correntes	26	(160.106)	(126.216)	(95.268)	(68.025)
Diferidos	26	(117.291)	(13.539)	(1.791)	(8.760)
	26	(277.397)	(139.755)	(97.059)	(76.785)
Lucro líquido do exercício		902.677	620.992	804.945	550.140
Lucro líquido atribuído a:					
Acionistas controladores		804.945	550.140	-	-
Acionistas não controladores		97.732	70.852	-	-
902.677		620.992	804.945	550.140	
Lucro líquido por ação (em R\$):					
Básico	20 (h)	1,66704	1,48884	1,66704	1,48884
Diluído	20 (h)	1,65943	1,43211	1,65943	1,43211

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020

Valores expressos em milhares de reais - R\$

Lucro líquido do exercício	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2021	2020	2021	2020
Lucro líquido do exercício		902.677	620.992	804.945	550.140
Outros componentes do resultado abrangente					
Ajustes de conversão de moedas		49.413	85.755	43.441	74.943
Reserva de hedge de fluxo de caixa		(53.073)	12.923	(53.073)	12.588
Total de resultados abrangentes do exercício		899.017	719.676	795.313	637.651
Resultados abrangentes atribuíveis a:					
Acionistas controladores		795.313	637.651	795.313	637.651
Acionistas não controladores		103.704	82.025	-	-
		899.017	719.676	795.313	637.651

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020

MÉTODO INDIRETO - Valores expressos em milhares de reais - R\$

Fluxo de caixa das atividades operacionais	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2021	2020	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		902.677	620.992	804.945	550.140
Ajustes para reconciliar o lucro do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		129.009	109.731	95.512	77.357
Opções outorgadas reconhecidas	23	12.807	10.142	11.872	9.698
Baixa na venda de imobilizado		23.184	3.132	8.543	1.726
Resultados financeiros		(72.597)	(9.906)	(37.341)	(30.849)
Resultado de equivalência patrimonial	8	52.349	46.741	(861.923)	(391.532)
Resultado de outros ativos / empreendimentos	23	(642.246)	(88.294)	(26.004)	-
Provisão para manutenção de imóveis		104.242	91.594	56.360	50.595
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		120.176	133.873	76.613	83.572
Provisões para risco de crédito		92.995	134.077	42.719	68.989
Amortização de despesas antecipadas		166.839	161.855	86.006	86.767
Resultado com instrumento financeiro derivativo		36.709	(7.059)	46.877	(20.633)
IRPJ e CSLL diferidos	26	117.891	13.539	1.791	8.760
PIIS e COFINS diferidos		8.434	16.781	1.772	9.362
(Aumento) redução nos ativos operacionais:		1.051.509	1.237.168	307.796	503.752
(Aumento) redução de clientes		(405.435)	(800.940)	(115.704)	(499.440)
(Aumento) redução de imóveis a comercializar		(390.449)	(772.063)	(108.784)	(461.143)
(Aumento) redução de despesas antecipadas		(146.263)	(193.822)	(68.884)	(94.409)
(Aumento) redução de outros ativos / empreendimentos		(176.652)	(33.170)	(66.758)	(35.658)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		242.903	155.134	65.670	81.198
Aumento (redução) de fornecedores		35.842	(1.173)	6.698	5.693
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas		161.195	125.799	89.522	64.437
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		38.838	(27.725)	(29.401)	13.595
Juros pagos		(320.333)	(270.285)	(209.586)	(198.485)
Imposto de renda e contribuição social pagos		(131.897)	(112.163)	(69.963)	(56.251)
Valores pagos de manutenção de imóveis	17	(134.225)	(108.515)	(75.087)	(57.455)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	18	(143.718)	(150.921)	(95.948)	(96.309)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais		(200.777)	(68.934)	(304.974)	(237.969)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		(6.268.008)	(4.584.720)	(3.716.731)	(3.248.461)
Aumento em títulos e valores mobiliários		6.181.377	4.421.092	3.869.260	2.964.150
Redução em títulos e valores mobiliários		(103.064)	(60.366)	(1.289.721)	(1.082.810)
Adiantamentos a empresas ligadas		97.010	42.812	1.139.329	941.173
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	8	40.396	24.360	456.720	429.019
Pagamento por aquisição de participação em investidas		(37.817)	6.396	(32.607)	-
Recabimento pela venda de controladas / empreendimentos		1.796.891	303.369	97.095	6.077
Aquisição de propriedades para					

Números que representam grandes transformações. Principalmente na vida das pessoas.

R\$ **2,4**

BILHÕES
Vendas Líquidas
VGV 4T21

MRV & CO



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021.
Valores expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

patrimonial da controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A., foi eliminado resultado não realizado de R\$1.860 (R\$1.860 em 31 de dezembro de 2020) decorrentes de operações de venda de lotes. Algumas controladas têm restrições de transferir caixa à Companhia, em função da opção das mesmas pela segregação patrimonial denominada de "Patrimônio de afetação" que estabelece a permanência de valores em caixa que assegurem a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes. Em 31 de dezembro de 2021, os valores restros para distribuição montam em R\$73.458 (R\$8.053 em 31 de dezembro de 2020). Em 15 de dezembro de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia, o aporte de capital de R\$100 milhões em favor da Urba Desenvolvimento Urbano S.A., no montante proporcional à sua participação societária que foi integralizado no exercício findo em 31 de dezembro de 2021. 2) 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 2021:						
Controladas em conjunto e coligadas:						
MRV Engenharia e Empreendimentos S.A.						
Custo	16.354	-	(4.451)	18.843	5.530	36.276
Mais valia	3.237	-	-	(13.519)	26.152	12.811
Total MRL [1]	19.591	-	(4.451)	5.324	56.587	77.051
Prime Incorporações e Construções S.A.	(5.243)	-	-	29.044	(8)	23.793
MRV MD PE Mar de Espanha SPE Ltda.	(997)	2.135	-	2.080	-	3.218
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	15.434	(13.634)	-	4.082	-	5.882
PRIME Seminário SPE Ltda.	1.900	(5.735)	-	6.398	-	2.562
SPEs (39)	68.282	(27.527)	-	6.775	-	41.430
SCPs (35)	4.931	4.365	-	(5.002)	-	4.294
Juros capitalizados	4.666	-	-	(1.308)	-	3.358
Total das controladas em conjunto e coligadas	108.573	(40.396)	(4.451)	41.283	56.579	161.588
Eliminação de participações indiretas	(275.151)	-	-	(93.632)	22.622	(346.161)
Total das controladas em conjunto e coligadas	(166.578)	(40.396)	(4.451)	(52.349)	79.201	(184.573)
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado	121.002	(40.806)	(4.451)	(45.148)	159.833	190.530
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(287.580)	410	-	(7.201)	(80.732)	(375.103)
Total das controladas em conjunto e coligadas	(166.578)	(40.396)	(4.451)	(52.349)	79.201	(184.573)
Controladas:						
MRV (US) Holdings Corporation	442.962	17.227	-	366.778	43.441	870.408
MRV Construções Ltda.	29.749	-	-	404	-	30.153
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	52.250	53.069	(3.223)	13.572	1.276	116.944
MRV MDI Nasbe Incorp. SPE Ltda.	68.170	(83.625)	-	70.909	-	55.454
SCPs (250)	463.217	(75.939)	-	81.092	-	468.370
SPEs (486)	832.882	(327.056)	-	325.242	8.533	839.601
Juros capitalizados	1.533.928	(416.324)	-	(37.357)	37.357	1.147.598
Total das controladas em conjunto e coligadas	2.131.731	(456.720)	(7.674)	861.923	147.392	2.676.652
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	2.295.412	(478.419)	(7,674)	908.610	147.392	2.865.321
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(163.681)	21.699	-	(46.867)	-	(188.669)
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	2.131.731	(456.720)	(7,674)	861.923	147.392	2.676.652
Controladas em conjunto e coligadas - Consolidado	75.675	(22.351)	(2.982)	(63.723)	134.383	121.002
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(167.671)	(2.009)	-	16.982	(134.862)	(287.580)
Total das controladas em conjunto	(91.996)	(24.360)	(2.982)	(46.741)	(499)	(166.578)
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual	1.875.695	(461.912)	(4.389)	438.836	447.182	2.295.412
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(149.270)	32.893	-	(47.304)	-	(163.681)
Total das controladas e controladas em conjunto	1.726.425	(429.019)	(4.389)	391.532	447.182	2.131.731

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:
Total das controladas em conjunto - Consolidado
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado
Total das controladas em conjunto

Total das controladas e controladas em conjunto - Individual
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual
Total das controladas e controladas em conjunto

1) Outros refere-se à operação de compra de participação mencionada no quadro (a) acima.
c) As principais informações das controladas em conjunto e coligadas, de forma direta e indireta pela Companhia estão resumidas a seguir:

	31/12/21						31/12/20					
	MRL	Prime	Mar de Espanha	Pq Castelo de Gibraltar	MRV Prime Seminário	Outras SPEs (39)	MRL	Prime	Mar de Espanha	Pq Castelo de Gibraltar	MRV Prime Seminário	Outras SPEs (39)
Ativo circulante	58.518	81.027	1.372	4.290	17.231	46.294	10.100	32.147	85.957	41.643	22.727	16.283
Ativo não circulante	405.934	308.685	8.412	5.470	147.741	4.291	372.325	296.099	317	6.714	1.526	82.383
Passivo circulante	95.244	62.862	2.303	3.063	10.692	17.158	1.354	242.080	242.282	43.140	3.088	14.511
Passivo não circulante	320.279	286.341	1.046	344	4.995	15.200	5.862	130.435	148.585	814	2.608	300
Patrimônio líquido	48.929	40.389	6.435	9.049	5.123	99.657	7.175	32.047	(8.811)	(1.994)	23.745	2.938
	464.452	389.712	9.784	9.760	20.785	194.035	14.391	404.472	382.056	41.960	29.441	17.809

	2021						2020					
	MRL	Prime	Mar de Espanha	Pq Castelo de Gibraltar	MRV Prime Seminário	Outras SPEs (39)	MRL	Prime	Mar de Espanha	Pq Castelo de Gibraltar	MRV Prime Seminário	Outras SPEs (39)
Receita operacional líquida	-	-	29.929	21.505	41.910	18.322	-	-	43.311	48.127	6.627	54.954
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(21.616)	(13.909)	(26.478)	(19.347)	-	-	(25.973)	(26.762)	(4.161)	(44.515)
Operações	(14.287)	(13.374)	(3.077)	(1.363)	(2.090)	(6.559)	(5.764)	(13.667)	(14.802)	(23.415)	(2.505)	(859)
Resultado de equivalência patrimonial	62.236	78.010	-	-	-	-	47.177	79.313	-	-	-	-
Resultado financeiro	(22.671)	(15.681)	319	466	52	2.403	1.089	(9.070)	(10.942)	(124)	(12)	(5)
Resultado de renda e contribuição social	-	-	(1.097)	(419)	(847)	(408)	(15)	-	(151)	(991)	(138)	(1.686)
Imposto do exercício	25.278	48.965	4.458	6.280	12.547	(5.589)	(8.734)	24.440	53.569	(7.472)	15.857	1.444
Participação para o	74.14	58.91	50,00	65,00	50,00	De 30 a 70	De 32 a 95	51,03	59,51	50,00	65,00	De 30 a 70
Observação: Para todos os quadros dos itens (a) a (c) acima, alguns percentuais e outros valores são 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 2021 e de 2020, são como segue:												

	31/12/21		31/12/20	
	MRL	Prime	MRL	Prime
Empreendimentos conforme Lei nº 10.931/04 (Patrimônio de afetação)	7.538.791	37.27%	6.880.130	2,78%
Sociedades em Conta de Participação (SCPs)	460.180	2,28%	497.912	1,88%
Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)	736.407	3,64%	1.079.638	5,98%
Outras sociedades	4.589.128	22,69%	2.654.362	14,70%
Empreendimentos com segregação	13.324.506	65,88%	11.112.042	61,53%
Saldos sem segregação	6.900.453	34,12%	6.949.973	38,47%
Total do Consolidado	20.224.959	100,00%	18.062.015	100,00%

9. Propriedade para investimento

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

Descrição	Taxas médias anuais de depreciação		Custo	Depreciação acumulada	Líquido 31/12/21	Valor justo com mensuração de nível	Valor justo 31/12/21	Líquido 31/12/20
	2,56%							
Edificações								
Obras em andamento			1.471.589	-	1.471.589	3	2.246.185	
Estoque de terrenos			552.866	-	552.866	3	694.555	
Subtotal AHS Residencial [1]			2.024.455	-	2.024.455		2.940.740	
Obras em andamento			12.688	-	12.688	3	29.332	
Estoque de terrenos [1]			2.037.143	-	2.037.143		2.970.072	
Subtotal Controladas							13.353	
Obras em andamento			137.238	-	137.238	3	319.757	
Estoque de terrenos [1]			144.699	-	144.699		90.912	
Subtotal Individual			281.937	-	281.937		464.456	
Edificações	2,56%						888.626	
Obras em andamento			1.621.515	-	1.621.515		2.995.274	
Estoque de terrenos			697.565	-	697.565		839.254	
Total Consolidado			2.319.080	-	2.319.080		3.434.528	

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

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: calculado mediante a técnica de fluxo de caixa descontado, considerando taxas de vacância estimadas de 3% e 4%, taxa de desconto entre 4,60% e 12,07% a.a. e taxa de capitalização entre 4,30% e 6,85% a.a. Não foram considerados inflação ou reajustes de aluguel durante o exercício. • Projeto concluído (ativo não circulante mantido para venda): calculado mediante a técnica de income capitalization approach, através da divisão da receita operacional líquida (Net operating income - NOI) pela taxa de capitalização, considerando taxa de 4,72% a.a. Não foram considerados inflação ou reajustes de aluguel durante o exercício. Mudanças relevantes na taxa de desconto e de capitalização, consideradas para o cálculo do valor justo dos projetos concluídos e em construção, poderiam ocasionar alterações significativas no valor justo das propriedades para investimento. A movimentação do saldo de propriedades para investimento para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	1.797.960	33.511	173.075	33.511
Efeito da operação de aquisição (nota 30)	-	998.350	-	-
Adições	1.818.597	767.702	125.782	139.564
Transferências de estoques para PPI	(1.388.968)	4.519	62.983	-
Transferências para ativos não circulantes mantidos para venda	24.604	11.276	-	-
Juros capitalizados (nota 12 (e))	(105.694)	(207.122)	(79.903)	-
Depreciação	(12.696)	(22.669)	-	-
Ajuste de conversão de moeda	128.753	212.393	-	-
Saldo final	2.319.080	1.797.960	281.937	173.075

Ativos não circulantes mantidos para venda: No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a controlada AHS Residencial transferiu propriedades para investimento para a rubrica "ativos não circulantes mantidos para venda", como demonstrado abaixo. A depreciação desses ativos foi cessada quando da sua transferência. Conforme mencionado na nota 1, sete empreendimentos foram vendidos em 2021 e o ativo remanescente está com venda prevista no curto prazo. Este ativo encontra-se mensurado pelo valor contábil, uma vez que este é menor que seu valor justo, avaliado em R\$277.882.

Consolidado
2021

	Taxas médias anuais de depreciação		Saldo inicial	Efeito da operação de aquisição (nota 30)	Adição	Baixa	Transferência	Saldo final
	14,34%	10,08%						
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros			23.354	-	13.926	-	134	37.414
Aeronaves e veículos em uso			25.427	-	6.857	(802)	68	31.550
Máquinas e equipamentos			6.389	-	1.862	-	61	8.212
Móveis e utensílios			112.359	-	43.269	(5.345)	(73)	150.885
Equipamentos e instalações de informática			3.221	-	408	(57)	60	3.611
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos			65.915	-	15.047	(3.301)	(7)	77.735
Total da depreciação acumulada			242.843	-	82.503	(10.191)	-	1.099
Total do imobilizado líquido			564.393	-	63.722	(17.395)	-	3.723

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:
Total do imobilizado líquido

	Taxas médias anuais de depreciação		Saldo inicial	Adição	Baixa	Transferência	Saldo final
	14,34%	10,08%					
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros			21.750	-	5.006	(314)	(42)
Aeronaves e veículos em uso			5.640	-	1.700	-	135
Máquinas e equipamentos			2.557	-	52	-	1
Móveis e utensílios			5.071	-	808	(686)	80
Equipamentos e instalações de informática			36.836	-	2.008	(2.111)	80
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos			198.414	-	65.096	(7.546)	(1.046)
Total da depreciação acumulada			494.158	-	30.107	(8.543)	254.810

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:
Total do imobilizado líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021:
Total do imobilizado líquido

Con

Uma plataforma habitacional que não para de crescer para atender cada vez mais pessoas.

R\$

9.44

BLHÕES

Lançamentos 2021



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021.

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

Os contratos de financiamento à construção têm como garantias de pagamento recebíveis caucionadas (ver nota 6) ou hipoteca de terrenos (ver nota 7). Os contratos de leasing têm como garantia os bens referidos na nota 10. A Companhia avalia empréstimos, financiamentos e debêntures para controlada e algumas controladas em conjunto, junto a instituições financeiras, conforme descrito abaixo:

Garantias, fianças e aval:	Início	Vencimento	Valor
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	28/05/2020	30/05/2022	75.822
	08/04/2020	01/04/2025	61.315
	31/03/2021	30/03/2026	112.678
	23/09/2021	16/09/2026	152.267
Prime Incorporações e Construções S.A.	26/06/2019	26/06/2024	150.234
	23/09/2021	14/09/2026	189.021
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	18/03/2016	06/03/2023	2.473
	13/06/2018	06/06/2023	40.298
	28/03/2019	27/03/2024	60.085
	08/04/2020	01/04/2025	40.875
MRV US Holdings Corporation	21/02/2020	21/02/2025	266.072
	18/02/2021	18/02/2026	84.856
	03/03/2021	18/02/2026	198.033
	25/03/2021	18/02/2026	113.162
AHS Residential	23/07/2021	19/01/2022	253.930
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	20/10/2021	28/07/2025	10.011
			1.811.132

(c) Vencimentos: A composição por vencimentos do total dos empréstimos, financiamentos e debêntures, não considerando os custos de captação, é como segue:

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
1 ano	868.351	697.364	701.278	562.309
2 anos	1.472.352	973.209	859.614	507.221
3 anos	1.122.932	976.306	872.763	877.177
4 anos	1.000.790	850.506	667.690	770.781
Após 4 anos	796.987	1.182.889	394.804	633.983
Total	5.261.412	4.680.274	3.496.149	3.261.471

(d) 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 Fidejuciar conforme segue:

Período	Descrição	Índice requerido	
		Menor que 0,65	Menor que 0,925
[1]	[Divida líquida + imóveis a pagar] / Patrimônio líquido		
[2]	[Divida líquida + imóveis a pagar] / Patrimônio líquido		
[1][2]	[Receíveis + receita a apropriar + estoques] / (Divida líquida + imóveis a pagar + custo a apropriar)		Maior que 1,6 ou menor que 0

[1] Divida líquida para alguns empréstimos e a 9ª, 11ª, 12ª, 17ª, 18ª e 2ª (Urba) emissão pública de debêntures do Grupo corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FIDGS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras, exceto eventuais blocos por garantia de obra. [2] Divida líquida para alguns empréstimos corresponde à soma dos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, incluídos os títulos descontados com regresso, arrendamento mercantil financeiro e os títulos de renda fixa frutes de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional, acrescido das fianças ou avais prestados pelo Grupo para garantir dívidas de empresas do Grupo, e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras do Grupo cujas dívidas estejam sob garantia da devedora, exceto aplicações retidas e/ou cedidas em garantia de obrigações que não estejam contempladas na divida líquida acima definida. 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 divida durante o período da divida, tais como: cumprir os pagamentos previstos em contrato; itens relacionados ao balanço patrimonial. Recebíveis corresponde 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 corresponde ao valor apresentado na conta "Imóveis a comercializar" do balanço patrimonial. Custo a apropriar corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos. Outras obrigações contratuais: O Grupo tem certas obrigações contratuais para os contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures, que devem ser cumpridos durante o período da divida, tais como: cumprir os pagamentos previstos em contrato; itens relacionados à continuidade das atividades, falência ou insolvência; tensões relacionadas a qualquer medida judicial que possa afetar as garantias dadas em contrato; 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 preservação da garantia dada, ou deixar de manter em perfeito estado de conservação o imóvel oferecido em garantia, 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. (e) Alocação dos encargos financeiros

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Encargos financeiros brutos	301.018	211.108	210.366	148.422
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	(181.840)	(124.414)	(114.922)	(77.844)
Propriedade para investimento (nota 9)	(24.604)	(11.276)	-	-
Investimentos	-	-	(37.563)	(25.877)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	94.574	75.418	57.881	44.701
Encargos financeiros	510.941	552.246	479.190	534.156
Saldo inicial	86	5.685	-	-
Ajuste de conversão de moeda	3.055	-	-	-
Encargos financeiros capitalizados	206.444	135.690	152.485	103.721
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(148.220)	(181.173)	(88.112)	(104.244)
Depreciação	(6.442)	(111)	-	-
Venda de ativos	(1.308)	(1.396)	(38.665)	(54.443)
Resultado de equivalência patrimonial	564.384	510.941	504.898	479.190
Saldo final	564.384	510.941	504.898	479.190
Encargos em construção e terrenos (nota 7)	523.045	489.425	367.406	340.596
Investimentos	3.358	4.666	137.492	138.594
Propriedade para investimento	37.981	16.850	-	-
Propriedade para investimento	564.384	510.941	504.898	479.190

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 6,18% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

13. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
INCC	708.215	649.629	464.630	451.871
IGP-M	152.406	238.437	121.932	153.162
IPCA	310.971	133.065	117.195	81.435
Outros indexadores	125.715	40.535	71.988	30.032
Ajuste a valor presente	(127.960)	(131.223)	(80.646)	(94.540)
Total	4.798.787	4.814.111	3.315.380	3.495.548

Circulante 768.854 1.819.205 520.020 848.854
Não circulante 4.029.933 3.024.906 2.795.360 2.646.694
Total 4.798.787 4.814.111 3.315.380 3.495.548

Em 31 de dezembro de 2021, o total das contas a pagar de terrenos, R\$2.702.642 no Consolidado e R\$1.889.299 no Individual, refere-se a permuta financeira (R\$2.655.201 e R\$1.883.416 em 31 de dezembro de 2020, no Consolidado e Individual, respectivamente). O ajuste a valor presente foi calculado para os pagamentos de terrenos conforme critérios descritos na nota 2.2 (v). 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 2021, o total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$1.810.970 no Consolidado e Individual, apresentam garantias vinculadas às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerá se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$2.197.867 em 31 de dezembro de 2020).

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
1 ano	768.854	1.189.205	520.020	848.854
2 anos	1.587.439	2.202.816	941.483	1.325.968
3 anos	742.914	240.680	662.045	453.903
4 anos	459.925	259.602	416.856	240.132
Após 4 anos	759.655	621.808	814.976	596.671
Total	4.798.787	4.814.111	3.315.380	3.495.548

14. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Adiantamentos por recebimentos	154.843	113.305	80.165	71.940
Adiantamentos por permutas	401.889	501.351	232.544	350.390
Total	556.732	614.656	312.709	422.330

Circulante 227.884 254.011 125.742 170.826
Não circulante 328.848 360.645 186.967 251.504
Total 556.732 614.656 312.709 422.330

Vários contratos de permuta imobiliária possuem cláusulas que permitem a resolução sem qualquer ônus para a Companhia, caso determinadas condições não sejam atendidas e ou alcançadas. Estas condições abrangem principalmente a obtenção das aprovações legais, municipais ou estaduais (registro de incorporação, alvará de construção, etc.), viabilidade técnica e comercial dos empreendimentos e obtenção de financiamento para construção. Em 31 de dezembro de 2021, o total de adiantamentos por permutas, R\$157.767 no Consolidado e Individual, apresentam obrigações vinculadas às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerá se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$241.117 em 31 de dezembro de 2020).

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
1 ano	227.884	254.011	125.742	170.826
2 anos	187.663	202.988	104.084	138.057
Após 2 anos	141.185	157.657	82.883	113.447
Total	556.732	614.656	312.709	422.330

Adiantamentos por recebimentos: Nas vendas de unidades não concluídas, os recebimentos superiores ao valor das incidências 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 caráter 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	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
1 ano	78.794	28.687	15.054	11.153
2 anos	92.891	17.445	456	10.208
3 anos	88.819	70.309	44.777	39.815
4 anos	24.325	23.230	21.825	22.500
Outros	1.541	2.384	797	937
Total	178.370	142.155	93.309	86.611

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.

16. Obrigações sociais e trabalhistas

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Salários e ordenados	15.794	28.687	15.054	11.153
Emprego e Emprendimentos S.A.	22.891	41.461	456	10.208
Provisão de férias, 13º salário e encargos	88.819	70.309	44.777	39.815
Provisão para PLR de empregados e administradores	24.325	23.230	21.825	22.500
Outros	1.541	2.384	797	937
Total	178.370	142.155	93.309	86.611

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.

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 esse compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraproposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes a 1,85% a 2,20% do custo de construção em 31 de dezembro de 2021 e de 2020. 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 os percentuais supra citados sobre os custos reais incorridos.

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Saldo inicial	165.899	138.637	90.816	73.186
Adições	174.888	134.577	99.656	75.085
Reversões	(134.252)	(108.515)	(75.087)	(57.455)
Saldo final	206.526	165.899	115.385	90.816

Circulante 46.367 41.647 24.520 19.733
Não circulante 160.159 124.252 90.865 71.083
Total 206.526 165.899 115.385 90.816

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, mantêm 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.

A movimentação das provisões é como segue:

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Saldo inicial	102.144	141.414	(21.238)	(43.718)
Adições	101.572	151.411	(17.538)	(150.921)
Reversões	-	-	-	-
Pagamentos	-	-	-	-
Atualização monetária	-	-	-	-
Saldo final	203.716	292.825	38.776	107.183

Conforme demonstrado acima, a principal composição das causas em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 e das adições dos períodos finais nas respectivas datas é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a: ações: ações combinatorias/denizações relativas à entrega de chave e solicitações de reparo de unidades, e trabalhistas: ações trabalhistas solicitando vínculo empregatício, causas envolvendo ex-empregados da Companhia e empreiteiros onerados a Companhia tem responsabilidade subsidiária. Os processos cíveis, trabalhistas, tributários e de outras naturezas consideradas pelos assessores legais do Grupo como de probabilidade de perda prováveis, montam em R\$19.920 e R\$396.735 no Consolidado e Individual, respectivamente, em 31 de dezembro de 2021 (R\$152.569 e R\$392.606 em 31 de dezembro de 2020, no Consolidado e Individual, respectivamente). O referido montante em 31 de dezembro de 2021, inclui dois autos de infração para a cobrança de IRPJ e CSLL relativos aos anos de 2016 e 2017, no valor total de R\$186.944, que foram lavrados contra a Companhia em 14 de julho de 2020, tendo como objeto os parâmetros para a determinação do lucro real e da base de cálculo da CSLL. Os assessores legais da Companhia, levando em consideração os fundamentos apresentados nas autuações e, principalmente, a legislação aplicável ao tema, classificam a probabilidade de êxito referente aos processos administrativos como possível. Em fevereiro de 2021, o recurso apresentado pela Companhia foi enviado ao Conselho de Administração de Recursos Fiscais (CARF) e a Companhia entende que é provável que a autoridade fiscal aceite o tratamento fiscal por ela adotado. Em conformidade com as práticas contábeis internacionais, com as práticas contábeis adotadas no Brasil e legislação aplicável, para esses processos não foi constituída provisão para fazer frente 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.

19. Partes relacionadas

Natureza	Consolidado		Individual	
	Total de ações	Total de ações	Total de ações	Total de ações
Cíveis	19.169	2.664	21.462	3.790
Trabalhistas	2.589	615	2.620	664
Outras	1.336	27	1.318	28
Total	23.094	3.306	25.400	

A gente constrói estes números para que mais pessoas possam construir um futuro melhor com a gente.

R\$ **3,24** BILHÕES
Lançamentos 4T21



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021.

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

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

Programa	Plano	Aprovação	Opções de Vesting (mil)	Período de exercício	Preço de exercício	Participantes	Prazo final de exercício
6	I	14/10/14	1.512	Até 5 anos	R\$ 6,50	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/21
7	I	01/06/15	1.454	Até 5 anos	R\$ 6,50	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/22
8	I	01/07/16	1.538	Até 5 anos	R\$ 10,42	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/23
9	I	01/06/17	1.511	Até 5 anos	R\$ 14,80	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/24
10	II	25/05/18	1.853	Até 5 anos	R\$ 14,52	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/25
11	II	05/06/18	2.352	Até 5 anos	R\$ 15,71	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/27
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
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 2021 e de 2020 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 2021 (Ações mil)				Saldo final
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	
6	11	351	-	-	(351)	-
7	11	551	-	-	-	551
8	23	848	-	-	(1)	847
9	60	1.290	-	(27)	(6)	1.257
10	69	1.666	-	(34)	(1)	1.631
11	73	2.282	-	(53)	-	2.229
12	66	2.208	-	(50)	-	2.158
15	7	-	3.200	-	-	3.200
16	69	-	2.340	-	-	2.340
1-Urba	288	9.196	5.540	(164)	(359)	14.213
2-Urba	28	13,23	12,35	14,34	6,66	13,04

Preço médio ponderado das opções

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 2020 (Ações mil)				Saldo final
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	
6	11	492	-	-	(141)	351
7	18	639	-	-	(88)	551
8	58	1.325	19	(33)	(463)	848
9	70	1.411	14	(43)	(92)	1.290
10	78	1.790	-	(30)	(94)	1.666
11	81	2.338	-	(26)	(30)	2.282
12	71	-	2.226	(5)	(13)	2.208
15	7	7.995	2.259	(137)	(921)	9.196
16	69	13,07	12,72	13,75	10,53	13,23

Preço médio ponderado das opções

Programa	Número de opções exercíveis (mil)	Custo das opções no período	Custo das opções a ser reconhecido	Período remanescente do custo das opções (em anos)	Vida contratual remanescente (em anos)
6	550	-	-	-	1,0
7	842	-	-	-	2,0
8	1.262	1.258	-	-	3,0
9	288	1.568	-	-	4,0
11	304	2.148	-	-	5,0
12	305	3.465	-	-	6,0
15	160	1.823	-	-	12,1
16	234	1.612	-	-	7,1
1-Urba	288	839	1.964	-	3,0
2-Urba	28	96	611	-	4,1
2021	4.161	12.807	45.138	9,3	12,7
2020	2.595	10.142	24.748	3,4	5,6

O preço médio ponderado de mercado das ações exercidas no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, considerando a data de cada exercício, foi de R\$11,44 (R\$19,43 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020). Os custos das opções de ações provenientes de controladas e controladas em conjunto, reconhecidos de forma reflexa, foram de R\$595 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (R\$249 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020). No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foram reconhecidos R\$761 referentes a 317 mil opções exercidas em 2020, e foram entregues 317 mil ações ordinárias, que se encontravam em tesouraria, conforme letra (b) acima. 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 considerados as seguintes premissas:

Programa	Programa															
	6	7	8	9	10	11	12	15	16	1-Urba	2-Urba					
Preço de exercício	R\$ 6,50	R\$ 6,84	R\$ 10,42	R\$ 14,80	R\$ 14,52	R\$ 15,71	R\$ 12,73	R\$ 12,35	R\$ 1,34	R\$ 1,49						
Duração do exercício	11,34%	12,60%	11,04%	10,54%	10,28%	7,82%	7,11%	12,00%	11,82%	7,11%	8,27%					
Volatilidade anualizada esperada	58,67%	56,84%	55,14%	53,20%	36,47%	33,39%	40,75%	42,90%	43,40%	42,14%	42,49%					
Dividendos esperados	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%	0%	0%	0%	0%					
Valor justo da opção na data de outorga por ação	R\$ 4,00	R\$ 3,56	R\$ 4,97	R\$ 5,35	R\$ 5,05	R\$ 4,98	R\$ 7,43	R\$ 7,65	R\$ 4,97	R\$ 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 do DI, considerando o prazo esperado de exercício das opções outorgadas, na data de início de cada plano. O quadro a seguir demonstra os planos aprovados pelo Conselho de Administração da Companhia e da controlada Urba, e o percentual de concessão de cada um:

Planos	Aprovação	Opções aprovadas	Opções concedidas	Percentual concedido
I	02/04/07	24.098	21.113	87,61%
II	19/04/18	6.500	6.421	98,78%
III	21/12/20	8.200	5.540	67,56%
1-Urba	14/08/20	5.000	3.549	70,98%

Em 31 de dezembro de 2021, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 14.213 mil ações, o que representaria uma diluição de 2,86% em relação ao total de ações da Companhia de 482.875 mil.

(f) **Dividendos: Mínimo obrigatório e adicional proposto** - De acordo com o Estatuto Social da Companhia e com a Lei das Sociedades por Ações, é conferido aos titulares de ações de emissão da Companhia direito ao recebimento de dividendos ou outras distribuições realizadas relativamente às ações de emissão da Companhia, na proporção de suas participações no capital social. Os acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, que poderá ser diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão da mesma reserva formada em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a realizar formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedades por Ações. Conforme proposta da Administração da Companhia, ad referendum da Assembleia Geral Ordinária (AGO), os dividendos mínimos obrigatórios de 2021 (os de 2020 são apresentados para fins comparativos) são como segue:

	2021	2020
Lucro do exercício	804.945	550.140
Reserva legal - 5% do lucro do exercício	(40.247)	(27.507)
Lucro disponível para distribuição	764.698	522.633
Dividendos propostos:		
- Mínimo obrigatório - 25% do lucro disponível para distribuição	191.174	130.658
- Adicional - 15% do lucro disponível para distribuição	-	78.395
Totais - R\$	191.174	209.053

Quantidade de ações ordinárias na data do balanço - líquido de ações em tesouraria - mil

	2021	2020
Dividendos propostos por ação:		
- Mínimos obrigatórios - R\$	0,3959	0,2711
- Adicional - R\$	-	0,1627
Totais - R\$	0,3959	0,4338

Os dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2021, no valor de R\$130.658, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 23 de abril de 2021 e foram pagos no dia 11 de maio de 2021, sendo R\$0,27058506 por ação, sem correção monetária, conforme a posição acionária do dia 29 de abril de 2021. Os dividendos adicionais propostos do exercício de 2020, no valor de R\$78.395, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 23 de abril de 2021 e foram pagos no dia 16 de dezembro de 2021, sendo R\$0,16235104 por ação. Os dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2019, no valor de R\$163.933, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 16 de abril de 2020 e pagos no dia 23 de outubro de 2020, sendo R\$0,34014373 por ação, sem correção monetária, conforme a posição acionária do dia 13 de outubro de 2020. Extraordinária: Em 13 de janeiro de 2021, foi aprovado em Reunião do Conselho de Administração, a distribuição de dividendos extraordinários no valor de R\$100.000, à conta de Lucros do exercício de 2019, os quais foram pagos no dia 28 de janeiro de 2021, sendo R\$0,207093497 por ação, conforme posição acionária do dia 18 de janeiro de 2021. (g) Participações não controladoras

	Consolidado	
	2021	2020
Saldo no início do exercício	361.254	267.019
Efeito da operação de aquisição (nota 30)	-	41.517
Transações de capital	5.577	12.776
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	(35.002)	(28.374)
Ajuste de conversão de moedas	5.972	10.812
Varição das participações indiretas	44.459	-
Reflexo da reserva de hedge de fluxo de caixa em controlada	-	361
Reflexo de retificação de erro em controlada	-	(13.709)
Participação nos lucros do exercício	97.732	70.852
Saldo no fim do exercício	479.992	361.254

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, as alterações de participações societárias da Companhia em controladas geraram um aumento de acionistas não controladores de R\$5.577 e um ganho de R\$1.410 para os acionistas da Controladora (aumento de acionistas não controladores de R\$12.776 e uma perda líquida de R\$9.471 para os acionistas da Controladora, para o mesmo período de 2020) registradas diretamente no patrimônio líquido. (h) **Lucro por ação:** O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos lucros básico e diluído por ação:

	Consolidado e Individual	
	2021	2020
Lucro básico por ação:		
Lucro líquido do exercício	804.945	550.140
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	482.859	478.865
Lucro por ação básico - em R\$	1.66704	1.14884

Lucro diluído por ação:

	Consolidado e Individual	
	2021	2020
Lucro líquido do exercício	804.945	550.140
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	482.859	478.865
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares de ações)	2.215	2.358
Total de ações após efeito diluidor (mil)	485.074	481.223
Lucro por ação diluído - em R\$	1.65943	1.14321

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

21. Informação por segmento

A Administração da Companhia definiu os segmentos operacionais com base nos relatórios utilizados para a tomada de decisões estratégicas pelo Conselho de Administração, diferenciação dos produtos e localização geográfica. Foram identificados quatro segmentos operacionais, os quais são gerenciados separadamente, como segue: I. Incorporação imobiliária: segmento responsável pela incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros. O desenvolvimento e a construção de empreendimentos são realizados diretamente pela Companhia, controladas, controladas em conjunto e coligadas; II. Locação de imóveis residenciais: este segmento é responsável pela incorporação e locação de imóveis residenciais próximos a centros urbanos e prestação de diversos outros serviços de atendimento e facilitação para o locatário. O Grupo tem como estratégia desenvolver os empreendimentos (mediante construção de ativos próprios), disponibilizá-los para locação e, a depender das condições de mercado, vendê-los em empreendimentos. No Brasil, este segmento é subdividido e operado pela linha de negócios "Luggo" e, nos Estados Unidos, pela controlada indireta AHS Residential. III. Loteamento: divisão responsável pelo desenvolvimento e comercialização de lotes urbanos residenciais e comerciais. O segmento de locação de imóveis residenciais foi segregado entre "Estados Unidos (EUA)" e "Brasil" por estarem inseridos em ambientes e características econômicas diferentes e possuírem diferentes gestores. A composição patrimonial do Grupo em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 e do resultado, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, segregado por segmentos operacionais são conforme segue:

Ativo	31/12/21				31/12/20						
	Incorporação imobiliária		Locação de imóveis residenciais		Loteamento		Consolidado				
	EUA	Brasil	EUA	Brasil	EUA	Brasil	EUA	Brasil			
Caixa, equivalentes de caixa e TVM	2.167.017	448.968	85.568	-	48.314	2.749.867	2.506.560	152.263	12.850	22.960	2.694.633
Clientes	3.627.896	1.602	15.410	-	271.135	3.916.043	3.310.137	2.973	-	171.806	3.484.916
Estoques	8.865.443	-	1.819	299.612	-	9.166.874	8.322.724	-	-	2.244	8.601.859
Propriedades para investimento (PPI)	-	2.024.455	294.625	-	-	2.319.080	-	-	-	-	2.319.080
PPI - Ativos não circulantes mantidos para venda (AMV)	-	174.134	-	-	-	174.134	-	-	-	-	174.134
Outros ativos	1.628.670	176.997	9.402	83.892	-	1.898.961	1.345.334	80.517	5.787	51.009	1.482.647
Total do ativo	16.289.026	2.826.156	406.824	702.953	20.224.959	15.484.755	1.847.120	207.474	522.666	18.062.015	

Passivo e patrimônio líquido	31/12/21				31/12/20					
	Incorporação imobiliária		Locação de imóveis residenciais		Loteamento		Consolidado			
	EUA	Brasil	EUA	Brasil	EUA	Brasil	EUA	Brasil		
Emprestimos, financiamentos e debêntures	3.778.998	1.238.670	73.002	142.107	5.232.777	3.256.791	1.232.215	-	162.525	4.651.531
Emprestimos, financiamentos e debêntures - AMV	-	131.142	-	-	131.142	-	-	-	-	131.142
Contas a pagar por aquisição de terrenos	4.583.482	-	5.704	209.601	4.798.787	4.586.570	-	7.268	220.273	4.814.111
Adiantamentos de clientes	545.719	-	2.706	8.307	556.732	611.075	-	2.706	875	614.656
Outros passivos	2.392.479	404.596	31.086	77.862	2.906.023	1.795.499	108.767	9.064	33.802	1.947.132
Total do passivo	11.300.678	1.774.408	112.498	437.877	13.625.461	10.249.935	1.340.982	19.038	417.475	12.027.430
Ativos líquidos do segmento operacional	4.988.348	1.051.748	294.326	265.076	6.599.498	5.234.820	506.138	188.436	105.191	6.034.585
Total do passivo e patrimônio líquido	16.289.026	2.826.156	406.824	702.953	20.224.959	15.484.755	1.847.120	207.474	522.666	18.062.015

Resultado antes do IR e CS

Imposto de renda e contribuição social

Resultado líquido do exercício

22. Receita operacional líquida

Uma expansão que abre portas para as pessoas vivem o futuro onde quiserem.

R\$



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021.

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

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

Hedge de valor justo	Contratação	Valores		Efeito no resultado		Efeito no resultado	
		nominais	Taxas	Valor justo 31/12/21	Valor justo 31/12/20	Valor justo 31/12/21	Valor justo 31/12/20
9ª emissão (3ª série)		80.000	IPCA + 8,25%	(104.841)	6.150	(101.120)	3.518
11ª emissão (3ª série)		121.000	IPCA + 6,45%	(155.421)	11.382	(152.274)	3.727
CRI - 19ª emissão de debêntures		400.000	IPCA + 5,43%	(423.786)	10.367	-	-
Emprestimos, financiamentos e debêntures (Itens protegidos)		601.000		(684.048)	27.899	(253.394)	7.245

Operação de swap	Contratação	Pontas ativas		Efeito no resultado		Efeito no resultado	
		nominais	Taxas	Valor justo 31/12/21	Valor justo 31/12/20	Valor justo 31/12/21	Valor justo 31/12/20
Operação de swap	03/17	80.000	IPCA + 8,25%	104.841	(6.150)	101.120	(3.518)
Operação de swap	09/17	121.000	IPCA + 6,45%	155.421	(11.382)	152.274	(3.727)
Operação de swap	04/21	403.270	IPCA + 5,43%	423.786	10.367	-	-
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de hedge)		604.720		684.048	(27.899)	253.394	(7.245)

Pontas passivas	Efeito no resultado		Efeito no resultado	
	Valor justo 31/12/21	Valor justo 31/12/20	Valor justo 31/12/21	Valor justo 31/12/20
132,20% CDI	(82.473)	(1.967)	(78.594)	2.316
122,10% CDI	(127.146)	(1.763)	(118.348)	4.438
CDI + 1,65%	(433.789)	(23.149)	-	-
	(643.408)	(31.699)	(196.942)	6.754
Posição líquida swap	40.640	339	56.456	(491)
Posição líquida total	(643.408)	(31.699)	(196.942)	6.754

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

Hedge de fluxo de caixa	Contratação	Valores		Outros resultados		Outros resultados	
		nominais	Taxas	Valor justo 31/12/21	Valor justo 31/12/20	Valor justo 31/12/21	Valor justo 31/12/20
Operação de swap	02/20	US\$ 47.000	Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			Dólar + 4%	36.387	(5.059)	43.787	2.151
			Pontas passivas				
			76% CDI	(46.489)	(12.984)	(33.485)	6.515
			Posição líquida swap	(10.092)	(18.043)	10.302	8.666
Operação de swap	03/21	US\$ 35.000	Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			Dólar + 3,85%	33.143	(1.801)	-	-
			Pontas passivas				
			CDI - 2,94%	(50.906)	(15.906)	-	-
			Posição líquida swap	(17.763)	(17.707)	-	-
Operação de swap	03/21	US\$ 20.000	Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			Dólar + 3,85%	18.939	(1.112)	-	-
			CDI - 3,20%	(27.714)	(7.714)	-	-
			Posição líquida swap	(8.775)	(8.826)	-	-
Operação de swap	02/21	US\$ 15.000	Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo (Instrumento de hedge)			Dólar + 3,00%	14.020	(822)	-	-
			Pontas passivas				
			CDI - 2,16%	(22.676)	(7.675)	-	-
			Posição líquida swap	(8.656)	(8.497)	-	-
			Posição líquida - total	(45.276)	(53.073)	10.302	8.666

(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 ativos e passivos financeiros possam sofrer variações nas taxas de juros e índices de criação. O gerenciamento do risco de mercado é efetuado com o objetivo de garantir que o Grupo esteja exposto somente a níveis de risco 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. **Risco de mercado:** O Grupo realiza análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxa de juros e índices de criação. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indicadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2021, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2021, conforme detalhado abaixo. Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2022 ("cenário provável") e a taxa efetiva verificada no ano de 2021, multiplicada pelo efeito líquido em 31 de dezembro de 2021 para calcular o efeito líquido de cada instrumento financeiro. A análise de sensibilidade foi realizada para o ano de 2021. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2022 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (passivo) financeiro líquido	Taxa anual de 2021 para 2022	Taxa anual estimada para 2022	Variação entre taxa para cenário	Efeito líquido estimado	Efeito líquido no balanço
Cenário provável								
CDI	1.564.021	(3.950.374)	(2.386.353)	4,39%	11,79%	(7,40%)	(176.590)	(94.148)
IGP-M	100.242	(152.406)	(52.164)	17,78%	5,51%	(-12,27%)	6.401	6.401
INCC-M	1.412.643	(708.215)	704.428	14,03%	5,13%	(-8,90%)	(62.694)	(62.694)
TR	2.393	(416.973)	(414.580)	0,03%	2,80%	(2,77%)	(11.404)	(11.404)
IPCA	743.507	(995.019)	(251.512)	10,06%	5,13%	(-4,93%)	12.400	12.400
Poupança	76.967	(30.565)	46.402	2,48%	8,97%	(6,49%)	3.011	3.011
							(228.956)	(146.514)

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (passivo) financeiro líquido	Taxa anual de 2021 para 2022	Taxa anual estimada para 2022	Variação entre taxa para cenário	Efeito líquido estimado	Efeito líquido no balanço
Cenário II								
CDI	1.564.021	(3.950.374)	(2.386.353)	4,39%	14,74%	10,35%	(246.988)	(131.680)
IGP-M	100.242	(152.406)	(52.164)	17,78%	6,89%	(-10,89%)	5.681	5.681
INCC-M	1.412.643	(708.215)	704.428	14,03%	3,85%	(-10,18%)	(71.711)	(71.711)
TR	2.393	(416.973)	(414.580)	0,03%	3,50%	3,47%	(14.386)	(14.386)
IPCA	743.507	(995.019)	(251.512)	10,06%	6,41%	-3,65%	9.180	9.180
Poupança	76.967	(30.565)	46.402	2,48%	6,73%	4,25%	1.972	1.972
							(316.252)	(200.944)

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (passivo) financeiro líquido	Taxa anual de 2021 para 2022	Taxa anual estimada para 2022	Variação entre taxa para cenário	Efeito líquido estimado	Efeito líquido no balanço
Cenário III								
CDI	1.564.021	(3.950.374)	(2.386.353)	4,39%	17,69%	13,30%	(317.385)	(169.212)
IGP-M	100.242	(152.406)	(52.164)	17,78%	8,27%	-9,51%	4.961	4.961
INCC-M	1.412.643	(708.215)	704.428	14,03%	2,57%	(-11,46%)	(80.727)	(80.727)
TR	2.393	(416.973)	(414.580)	0,03%	4,20%	4,17%	(17.288)	(17.288)
IPCA	743.507	(995.019)	(251.512)	10,06%	7,70%	-2,36%	5.936	5.936
Poupança	76.967	(30.565)	46.402	2,48%	4,49%	3,01%	5.333	5.333
							(403.570)	(255.397)

(d) **Dados obtidos no site da BC:** (i) **Dados obtidos no site do Banco Central:** O efeito financeiro total estimado, basicamente atrelado ao CDI, seria reconhecido substancialmente nos imóveis a comercializar e alocado no resultado na medida das vendas das unidades imobiliárias. Desta forma, o efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido estão líquidos da parcela remanescente nos imóveis a comercializar. Conforme requerido pelo CPC 40/IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2022. **Risco de liquidez:** A responsabilidade pelo gerenciamento do risco de liquidez é da Diretoria Executiva de Finanças, que revisa periodicamente as projeções de fluxo de caixa, através de estudo de cenários de stress e avalia eventuais captações necessárias, mantendo balanceado o perfil da dívida, em linha com a estrutura de capital e nível de endividamento a serem mantidos pelo Grupo. **Tabela do risco de liquidez e a estrutura:** A tabela a seguir mostra em detalhe o prazo de vencimento contábil restante dos passivos financeiros não derivativos do Grupo e os prazos de amortização contratuais, essencialmente representados por empréstimos, financiamentos, debêntures, financiamentos 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. A tabela inclui os fluxos de caixa dos juros e do principal. Para os passivos com taxas pré-fixadas, o fluxo de caixa não descontado foi baseado nas projeções para cada índice em 31 de dezembro de 2021.

Cenário	Valor em dólares	Valor contábil	Cenário provável	Cenário possível	Cenário remoto
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	1.778.066	2.288.280	1.579.145	1.908.191	7.553.682
Passivos atrelados a taxas pré-floadas	45.413	38.055	35.397	767.050	885.915
Passivos não remunerados	1.031.550	1.603.045	530.810	1.118.140	4.265.545
Total	2.837.029	3.929.380	2.145.352	3.793.381	12.705.142
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	1.302.738	1.428.095	1.203.169	1.726.411	5.660.413
Passivos atrelados a taxas pré-floadas	20.335	13.155	40.302	59.305	133.198
Passivos não remunerados	607.705	137.252	497.387	1.093.919	2.936.226
Total	1.930.778	2.178.503	1.710.921	2.909.635	8.729.837

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 crédito:** Conforme mencionado no item (b) acima, a Companhia controla instrumentos financeiros derivativos do tipo swap para proteger pagamentos de juros de dívida em dólar dos Estados Unidos. O Grupo designou formalmente a auditoria externa responsável por avaliar o risco de crédito em hedge e os juros de dívida como item protegido. 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 refletidos em outros resultados abrangentes, no patrimônio líquido. O Grupo estimo, como cenário provável, um dólar de R\$5,86, valor 5% acima da taxa de câmbio de fechamento de 31 de dezembro de 2021 (R\$5,58) e fez uma análise de sensibilidade dos efeitos nos resultados e do patrimônio líquido da Companhia advindos de depreciação cambial do Real de 25% e 50% em relação ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo:

Exposição às taxas de câmbio	Valor em dólares	Valor contábil	Cenário provável	Cenário possível	Cenário remoto
Emprestimos e financiamentos	(245.464)	(868.812)	(1.436.302)	(1.222.265)	(2.044.718)
Fornecedores	(33.583)	(187.410)	(196.780)	(234.262)	(281.115)
(-) Caixa, equivalentes de caixa e TVM	80.453	448.968	471.416	561.210	673.452
Passivo líquido exposto	(198.594)	(1.108.254)	(1.163.666)	(1.385.317)	(1.662.381)
Efeito líquido no resultado			(55.412)	(277.063)	(554.127)

(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 possui exposição a riscos de crédito em hedge e os juros de dívida como item protegido. Para mitigar este risco, o Grupo adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes. As contas a receber são garantidas substancialmente pelos próprios imóveis e não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito. A Companhia efetua provisão para

o risco de crédito conforme mencionado na nota explicativa 2.2 (e). (ii) Aplicações financeiras: para mitigar o risco de default, o Grupo mantém suas aplicações em instituições financeiras de primeira linha. (f) **Risco socioambiental:** Os riscos socioambientais nas atividades operacionais do Grupo estão relacionados a diversas leis e regulamentos ambientais e trabalhistas que regem licenças, registros, entre outros. Os riscos são geridos na forma de mitigação de impactos ambientais e na comunidade, além de garantir condições dignas de trabalho, observando o cumprimento do Código de Conduta da Companhia por nossos colaboradores, parceiros e fornecedores.

26. Impostos correntes e diferidos
Os impostos passivos de recolhimento diferido apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Imposto de renda (IRPJ)	154.207	41.107	22.185	21.011
Contribuição social (CSLL)	24.435	21.614	11.597	10.980
Total - IR e CS	178.642	62.721	33.782	31.991
PIS	13.652	12.167	6.508	6.193
COFINS	63.275	58.236	30.030	28.573
Total - PIS e COFINS	76.927	68.493	36.538	34.766
Total geral	255.569	131.214	70.320	66.757
Circulante	79.056	64.480	40.128	35.253
Não circulante	176.513	66.734	30.192	31.504
	255.569	131.214	70.320	66.757

A movimentação do IRPJ e CSLL passivo diferido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 é como segue:

Saldo inicial	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Patrimônio líquido	-	787	-	-
Resultado do período	117.291	13.539	1.791	8.760
Ajuste de conversão de moeda	(1.370)	-	-	-
	176.642	62.721	33.782	31.991

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Lucros no exterior advindos da controlada MRV (US)	107.676	-	-	-
(*) Adiantamentos sobre incorporação de imóveis	(4.809)	(2.594)	(3.412)	(1.599)
Valor líquido	178.642	62.721	33.782	31.991

A conciliação das despesas de IRPJ e CSLL, nominais e efetivas, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, é como segue:

	Consolidado		Individual	
	202			

MRV Balanço 18 03 2022 pdf

Código do documento 4c9deef6-00ba-463d-a224-79cc66dece3b



Assinaturas



PATRICIA PEDROSA TRINDADE GODOI
patriciatrindade.mg@diariosassociados.com.br
Assinou



Eventos do documento

18 Mar 2022, 05:15:32

Documento 4c9deef6-00ba-463d-a224-79cc66dece3b **criado** por NATHÁLIA BALLESTEROS (65044c84-6296-48b6-9ded-a8476975adc9). Email: da.marketing20@gmail.com. - DATE_ATOM: 2022-03-18T05:15:32-03:00

18 Mar 2022, 05:15:58

Assinaturas **iniciadas** por NATHÁLIA BALLESTEROS (65044c84-6296-48b6-9ded-a8476975adc9). Email: da.marketing20@gmail.com. - DATE_ATOM: 2022-03-18T05:15:58-03:00

18 Mar 2022, 05:16:27

PATRICIA PEDROSA TRINDADE GODOI **Assinou** (47a0b609-a102-464b-9276-776f24f45861) - Email: patriciatrindade.mg@diariosassociados.com.br - IP: 191.187.12.67 (bfbb0c43.virtua.com.br porta: 7774) - [Geolocalização: -19.955712 -44.1843712](#) - Documento de identificação informado: 043.892.186-03 - DATE_ATOM: 2022-03-18T05:16:27-03:00

Hash do documento original

(SHA256):63080491868ed597ef461b277fb1bdbec02a6291809ba77950d2889ff408f125

(SHA512):46452212f1608a923fd341e6a6d202dac964e6165c21060e5242389af6f68f3faf4e95937d3782968ad5813034f54f490d5d1a885f429cee9ff8012706c7c0e8

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign