

MRV Engenharia e Participações S.A.

Notas explicativas às informações trimestrais - ITR

30 de setembro de 2022.

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

1. Contexto operacional

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

Resia (Ex. AHS)

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

No decorrer de 2022, a Resia concluiu a venda de três ativos pelo valor total de US\$245 milhões (R\$1,3 bilhão), com geração de caixa de US\$149 milhões (R\$759 milhões) e lucro líquido de US\$90 milhões (R\$455 milhões), registrados na rubrica "Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas".

Luggo

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

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

Venda de recebíveis

No decorrer de 2022, a Companhia realizou um total de nove operações de venda de recebíveis, cedendo títulos de recebíveis no valor total de R\$1 bilhão, sendo o montante recebido à vista R\$732 milhões. A função de *servicer* foi retida pelo Grupo em algumas destas operações. Vide maiores detalhes na Nota 6.

2. Apresentação das informações trimestrais e principais políticas contábeis

2.1. Apresentação das informações trimestrais

As informações trimestrais da Companhia compreendem:

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

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

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

Estas informações contábeis intermediárias devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021. As outras informações referentes à base de elaboração e bases de consolidação não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 2 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021, emitidas em 16 de março de 2022.

2.2. Principais políticas contábeis

As políticas contábeis aplicadas nestas informações trimestrais são as mesmas aplicadas nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

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

3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

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

3.2. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

Os demais pronunciamentos emitidos e que ainda não entraram em vigor são os mesmos mencionados nas demonstrações financeiras do Grupo para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Consolidado		Individual	
	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21
Caixa	210	246	195	235
Bancos – conta movimento	689.123	939.788	111.480	300.398
	689.333	940.034	111.675	300.633
Aplicações financeiras:				
Poupança	129	6.432	31	6.076
Fundos de investimentos não restritos	7	86	6	6
Certificados de depósitos bancários (CDB)	17.474	1.376	11.198	1.338
Operações compromissadas com lastro em debêntures	760	-	-	-
	18.370	7.894	11.235	7.420
Total	707.703	947.928	122.910	308.053

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, as aplicações financeiras tiveram retornos médios equivalentes a 97,4% do CDI no Consolidado e 103,7% do CDI no Individual (94,3% do CDI no Consolidado e 98,5% do CDI no Individual, no mesmo período de 2021). As mesmas possuem cláusulas de liquidez imediata sem qualquer penalização no resgate antecipado e estão sujeitas a risco insignificante de mudança de valor.

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

5. Títulos e valores mobiliários

		Consolidado		Individual	
		30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21
Fundos de investimentos restritos	(i)	1.940.133	1.539.149	1.607.865	1.262.539
Aplicações vinculadas em conta corrente	(ii)	356.662	-	144.954	-
Certificados de depósitos bancários (CDB)	(iii)	117.732	688	117.732	688
Aplicações vinculadas em poupança	(iv)	34.398	70.535	14.580	45.792
Conta escrow	(v)	19.945	188.576	-	-
Letras do tesouro dos Estados Unidos		27.319	2.774	-	-
Consórcio imobiliário e outros		174	217	173	216
Total		2.496.363	1.801.939	1.885.304	1.309.235
Circulante		2.146.769	1.492.808	1.596.543	1.055.908
Não circulante		349.594	309.131	288.761	253.327
		2.496.363	1.801.939	1.885.304	1.309.235

- (i) O Grupo possui fundos de investimentos restritos, administrados por instituições bancárias de primeira linha, responsáveis pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. Os fundos constituídos têm como objetivo acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e possuem aplicações em títulos públicos, de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. O saldo inclui valores bloqueados essencialmente decorrentes de garantias, conforme detalhado no quadro abaixo. No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, os referidos fundos tiveram rendimentos médios equivalentes a 101,7% do CDI no Consolidado e 100,6% do CDI no Individual (171,6% do CDI no Consolidado e 173,7% do CDI no Individual, no mesmo período de 2021).
- (ii) Refere-se a créditos a serem liberados pela instituição financeira, quando da comprovação do registro dos contratos de financiamento que os originaram.
- (iii) Aplicações em CDBs mantidas como garantia de empréstimos, financiamentos e debêntures e outros, conforme detalhado no quadro abaixo.
- (iv) As aplicações vinculadas em poupança correspondem aos aportes realizados nos projetos financiados pela instituição financiadora para a contratação do Crédito Associativo e são mantidas nesta condição até a liberação dos recursos por parte da instituição financiadora, quando das assinaturas dos contratos com os clientes ou pela evolução da obra.
- (v) Refere-se a contas bloqueadas da controlada Resia para honrar compromissos relacionados substancialmente à compra de terrenos e dívida de construção.

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

Bloqueios para garantias de:	30/09/22				
	Consolidado			Individual	
	Fundos restritos	Conta escrow	CDB	Fundos restritos	CDB
Obras de infraestrutura	38.100	-	-	19.729	-
Pagamento de dívidas	-	5.439	116.262	-	116.262
Propriedades vendidas	-	10.813	-	-	-
Outros	2.292	3.693	1.470	1.301	1.470
Total	40.392	19.945	117.732	21.030	117.732

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

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21
Fundos de investimentos não restritos	607.236	656.475	503.241	538.496
Letras financeiras privadas	507.136	275.507	420.284	225.994
Operações compromissadas	-	173.220	-	142.090
Certificados de depósitos bancários (CDB)	54.680	21.675	45.316	17.779
Debêntures	46.136	39.326	38.235	32.258
Títulos públicos:				
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	141.680	65.364	117.416	53.617
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	380.986	307.343	315.738	252.108
Letras do Tesouro Nacional (LTN)	201.965	-	167.376	-
Outros	314	239	259	197
Total	1.940.133	1.539.149	1.607.865	1.262.539

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a carteira dos fundos de investimentos não restritos é composta substancialmente por títulos públicos e privados de alta liquidez.

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

6. Clientes

	Consolidado		Individual	
	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21
Clientes por:				
Incorporação de imóveis	4.581.461	4.164.710	2.260.316	2.116.415
Ajustes a valor presente	(125.993)	(62.892)	(62.298)	(34.022)
Provisão para risco de crédito	(392.730)	(318.811)	(205.880)	(166.728)
	4.062.738	3.783.007	1.992.138	1.915.665
Circulante	2.433.850	2.142.414	1.240.957	1.126.218
Não circulante	1.628.888	1.640.593	751.181	789.447
	4.062.738	3.783.007	1.992.138	1.915.665
Prestação de serviços, aluguéis e outras vendas	150.087	133.036	74.277	77.571

As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022 foram de 0,74635% ao mês a 0,87267% ao mês (de 0,11799% ao mês a 0,35101% ao mês no mesmo período de 2021).

Os contratos assinados e a assinar com a Caixa Econômica Federal (CEF) e outros bancos, na modalidade de crédito associativo, correspondem a aproximadamente 48,6% do saldo total de clientes por incorporação de imóveis e receita de vendas a apropriar em 30 de setembro de 2022 (50,3% em 31 de dezembro de 2021). Deste mesmo total, os contratos já assinados com as instituições financeiras acima correspondem a 42,1% para a CEF e 0,03% para os demais bancos (42,8% e 0,11% em 31 de dezembro de 2021, respectivamente).

Vendas de recebíveis

Em setembro de 2022, a Companhia realizou duas operações de venda de recebíveis mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, distribuídos pela securitizadora por meio de oferta pública com esforços restritos. O valor total da oferta correspondeu a R\$199 milhões, ao qual foram aplicados descontos relativos à constituição do fundo de reserva e de despesas, sendo o montante líquido recebido à vista pela Companhia de R\$169 milhões. Em uma das operações, a Companhia cedeu títulos de recebíveis no valor de R\$156 milhões, que não foram desreconhecidos. Conforme diretriz de contabilização mencionada no item 3.2.15 do CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos financeiros, o Grupo registrou ‘Passivo de Cessão’ de R\$114 milhões, ativo de fundo de reserva e despesas antecipadas de R\$11 milhões e R\$3 milhões, registrados em ‘Outros ativos’ e ‘Despesas antecipadas’, respectivamente. Na outra operação, a Companhia desreconheceu títulos de recebíveis no valor total de R\$95 milhões, reconheceu ativo de fundo de reserva e despesas antecipadas de R\$9 milhões e R\$5 milhões, registrados em ‘Outros ativos’ e ‘Despesas antecipadas’, respectivamente, sendo o montante líquido recebido à vista R\$68 milhões. Conforme diretriz de contabilização mencionada no item 3.2.12 do CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos financeiros, a diferença entre o valor contábil dos títulos desreconhecidos e o valor da contraprestação recebida, foi reconhecida no resultado na rubrica ‘Despesas financeiras’ no valor de R\$12 milhões. A função de *servicer* foi retida pela Companhia em ambas operações.

Nesta mesma data, a Companhia realizou duas operações de venda de recebíveis com o Banco Inter. Nestas operações, o Grupo desreconheceu títulos de recebíveis no valor total de R\$49 milhões, sendo o montante líquido recebido à vista R\$44 milhões. Conforme diretriz de contabilização mencionada no item 3.2.12 do CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos financeiros, a diferença entre o valor contábil dos títulos desreconhecidos e o valor da contraprestação recebida, foi reconhecida no resultado na rubrica ‘Despesas financeiras’ no valor de R\$5 milhões. A função de *servicer* foi retida pelo Grupo em uma operação.

Em junho de 2022, a Companhia realizou duas operações de venda de recebíveis mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, distribuídos pela securitizadora por meio de oferta pública com esforços restritos. O valor total da oferta correspondeu a R\$396 milhões, ao qual foram aplicados descontos relativos à constituição do fundo de reserva e de despesas, sendo o montante líquido recebido à vista pela Companhia de R\$349 milhões. Nestas operações de venda, a Companhia cedeu títulos de recebíveis no valor de R\$528 milhões, que não foram desreconhecidos. Conforme diretriz de contabilização mencionada no item 3.2.15 do CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos financeiros, o Grupo registrou ‘Passivo de Cessão’ de R\$396 milhões, ativo de fundo de reserva e despesas antecipadas de R\$39 milhões e R\$7 milhões, registrados em ‘Outros ativos’ e ‘Despesas antecipadas’, respectivamente. A função de *servicer* foi retida pela Companhia.

Em 30 de setembro de 2022, o passivo de cessão monta em R\$432.157, sendo R\$152.889 no circulante e R\$279.268 no não circulante.

Em março de 2022, a Companhia e sua controlada Urba realizaram três operações de venda de recebíveis com o Banco Inter. Nestas operações, o Grupo desreconheceu títulos de recebíveis no valor total de R\$194 milhões, sendo o montante líquido recebido à vista R\$170 milhões. Conforme diretriz de contabilização mencionada no item 3.2.12 do CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos financeiros, a diferença entre o valor contábil dos títulos desreconhecidos e o valor da contraprestação recebida, foi reconhecida no resultado na rubrica ‘Despesas financeiras’ no valor de R\$24 milhões. A função de *servicer* foi retida pelo Grupo em duas operações.

Em julho de 2021, a Companhia realizou a sua primeira operação de venda de recebíveis pró-soluto pós chave mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, distribuídos pela securitizadora por meio de oferta pública com esforços restritos, que contou ainda com a classificação de risco “AA (bra)” pela Fitch Ratings Brasil Ltda. O valor total da oferta correspondeu a R\$241 milhões, ao qual foram aplicados descontos relativos à constituição do fundo de reserva e de despesas, sendo o montante líquido recebido à vista pela Companhia de R\$198 milhões. Nesta operação de venda, a Companhia desreconheceu títulos de recebíveis no valor de R\$314 milhões. Conforme diretriz de contabilização mencionada no item 3.2.12 do CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos financeiros, a diferença entre o valor contábil dos títulos desreconhecidos e o valor da contraprestação recebida, incluindo o novo ativo financeiro surgido na transferência dos títulos, foi reconhecida no resultado na rubrica ‘Despesas financeiras’ no valor de R\$23 milhões. A função de *servicer* foi retida pela Companhia.

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

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

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

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e de 2021:

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	(318.811)	(281.267)	(166.728)	(148.570)
Adições	(253.998)	(161.227)	(132.981)	(83.527)
Recebimentos/reversões	101.473	99.256	53.436	54.621
Baixas	78.606	39.581	40.393	18.571
Saldo final	(392.730)	(303.657)	(205.880)	(158.905)
Circulante	(246.514)	(195.019)	(128.904)	(101.110)
Não circulante	(146.216)	(108.638)	(76.976)	(57.795)
	(392.730)	(303.657)	(205.880)	(158.905)

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	1.642.730	2.033.758	703.269	1.037.638
Custo a incorrer (*)	(1.099.329)	(1.333.534)	(469.194)	(672.791)

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

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21
<u>Expectativa de recebimento</u>				
12 meses	3.290.947	3.343.599	1.620.064	1.758.774
13 a 24 meses	1.383.427	1.535.310	652.290	801.714
25 a 36 meses	510.786	508.902	234.241	245.962
37 a 48 meses	250.740	220.619	109.121	100.799
Após 48 meses	269.568	208.335	79.691	46.054
	5.705.468	5.816.765	2.695.407	2.953.303
Receita de vendas a apropriar	1.642.730	2.033.758	703.269	1.037.638
Clientes por incorporação de imóveis	4.062.738	3.783.007	1.992.138	1.915.665
	5.705.468	5.816.765	2.695.407	2.953.303

Em 30 de setembro de 2022, o Grupo possui recebíveis como garantia dos financiamentos à construção, no valor de R\$2.554.852 (R\$2.338.788 em 31 de dezembro de 2021).

As demais informações referentes aos clientes não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 6 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

7. Estoques (Imóveis a comercializar)

	Consolidado		Individual	
	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21
Imóveis em construção	3.136.192	3.076.809	1.455.010	1.517.247
Imóveis concluídos	104.926	116.124	32.887	58.871
Estoques de terrenos	5.635.785	5.885.005	3.574.888	4.198.173
Adiantamentos a fornecedores	71.119	88.308	40.552	49.577
Estoques de materiais	362	628	132	268
Total	8.948.384	9.166.874	5.103.469	5.824.136
Circulante	4.390.144	4.319.247	2.035.134	2.277.141
Não circulante	4.558.240	4.847.627	3.068.335	3.546.995
	8.948.384	9.166.874	5.103.469	5.824.136

Em 30 de setembro de 2022, do total do saldo consolidado de imóveis em construção e concluídos, R\$2.612.283 referem-se a projetos lançados e R\$628.835 referem-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R\$2.600.672 e R\$592.261 em 31 de dezembro de 2021, respectivamente).

Em 30 de setembro de 2022, as rubricas imóveis em construção, imóveis concluídos e estoques de terrenos, incluem encargos financeiros capitalizados, conforme detalhado na nota 12 (d), com saldo de R\$651.770 e R\$455.852 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$523.045 e R\$367.406 em 31 de dezembro de 2021, no Consolidado e Individual, respectivamente). O terreno de um empreendimento é transferido para a conta “Imóveis em construção” quando se inicia o desenvolvimento do respectivo projeto.

O Grupo possui contratos com instituições financeiras para financiamento da construção de imóveis (ver nota 12). Em 30 de setembro de 2022, o Grupo possui imóveis em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de financiamentos à construção que montam em R\$411.369 e R\$177.179 no Consolidado e Individual, respectivamente (R\$276.194 e R\$112.624 em 31 de dezembro de 2021, no Consolidado e Individual, respectivamente).

As demais informações referentes a estoques (imóveis a comercializar) não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 7 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

8. Participações em investidas

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

	30/09/22			31/12/21		
	Participação	Patrimônio líquido	Investimento	Participação	Patrimônio líquido	Investimento
Controladas em conjunto:						
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.						
Custo	78,44%	30.964	24.288	74,14%	48.929	36.276
Mais valia		-	10.233		-	12.613
Ágio		-	21.003		-	28.162
Total MRL [1]		30.964	55.524		48.929	77.051
Prime Incorporações e Construções S.A.						
Custo	68,67%	59.545	40.890	58,91%	40.389	23.793
Mais valia		-	1.536		-	-
Ágio		-	17.174		-	-
Total Prime [2]		59.545	59.600		40.389	23.793
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda	65,00%	6.100	3.965	65,00%	9.049	5.882
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda	50,00%	12.403	6.202	50,00%	6.496	3.248
SPEs (37)		83.319	32.256		104.718	43.963
SCPs (34)		8.569	5.069		7.175	4.293
Juros capitalizados		-	3.053		-	3.358
Total das controladas em conjunto		200.900	165.669		216.756	161.588
Eliminação de participações indiretas		-	(383.776)		-	(346.161)
Total das controladas em conjunto		200.900	(218.107)		216.756	(184.573)
Investimentos - Consolidado			199.304			190.530
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado			(417.411)			(375.103)
Total das controladas em conjunto			(218.107)			(184.573)
Controladas:						
MRV (US) Holdings Corporation	100,00%	1.152.183	1.152.183	100,00%	870.408	870.408
MRV Construções Ltda	95,00%	31.672	30.088	95,00%	31.740	30.153
Urba Desenvolvimento Urbano S.A. [3]	51,20%	226.917	114.322	51,54%	230.509	116.944
SCP Abílio Tavora	50,00%	16.920	8.460	50,00%	29.775	14.888
SCP Colégio Amarela	50,00%	10.852	5.426	50,00%	25.915	12.958
SCP MRV MRL Cabuçu Vida Boa	50,00%	13.526	6.763	50,00%	21.199	10.600
SCP MRV MRL Galpão CCP 2	50,00%	19.117	9.559	50,00%	18.400	9.200
SCP MRV MRL Goiaba 2	50,00%	13.410	6.705	50,00%	6.639	3.320
SCP MRV MRL Reserva Vila Jardim	50,00%	25.737	12.869	50,00%	9.338	4.669
SCP Parque das Águas 1	50,00%	13.520	6.760	50,00%	15.114	7.557
SCP Parque das Águas 4	50,00%	29.550	14.775	50,00%	7.042	3.521
SCPs (235)		678.440	387.575		700.771	401.657
MRV MDI Nasbe Incorporações SPE Ltda	100,00%	38.532	38.532	100,00%	55.454	55.454
Baleia Li SPE Ltda	100,00%	9.391	9.391	100,00%	60	60
Caminho Baraunas SPE Ltda	100,00%	1.920	1.920	100,00%	6.514	6.514
Campo Di Napoli SPE Ltda	99,00%	1.456	1.441	99,00%	6.872	6.803
Casasmais Santa Iria SPE Ltda	60,00%	38.140	22.884	60,00%	26.474	15.884
Jardim Di Stuttgart SPE Ltda	100,00%	3.768	3.768	100,00%	11.906	11.906
MD RN MRV Novas Nações SPE Ltda	100,00%	15.222	15.222	100,00%	9.393	9.393
MRV & MRL Paraná Incorporações SPE Ltda	99,00%	32.031	31.711	99,00%	19.500	19.305
MRV Lincoln Veloso Top Life Acapulco SPE Ltda	100,00%	12.119	12.119	73,17%	6.518	4.769
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda	100,00%	85.731	85.731	100,00%	54.914	54.914
MRV MD Vila das Amoreiras SPE Ltda	100,00%	5.450	5.450	100,00%	14.170	14.170
MRV MDI Bahia Incorporações SPE Ltda	100,00%	69.529	69.529	100,00%	27.745	27.745
MRV MDI ES Residencial Venice SPE Ltda	100,00%	2.712	2.712	100,00%	7.231	7.231
MRV MDI Reserva Ouro Branco Li SPE Ltda	100,00%	32.748	32.748	100,00%	27.269	27.269
MRV MRL Baía Da Babitonga SPE Ltda	100,00%	67.288	67.288	100,00%	46.508	46.508
MRV MRL IV Incorporações SPE Ltda	99,00%	6.108	6.047	99,00%	9.980	9.880
MRV MRL LVIII Incorporações SPE Ltda	99,00%	1.447	1.433	99,00%	3.807	3.769
MRV MRL LXIII SPE Ltda	99,00%	3.428	3.394	99,00%	8.089	8.008
MRV MRL LXXXIX Incorporações SPE Ltda	99,00%	5.487	5.432	99,00%	16.985	16.815
MRV MRL Plural 1 Incorporações SPE Ltda	100,00%	710	710	100,00%	3.698	3.698
MRV MRL Plural 2 Incorporações SPE Ltda	100,00%	8.395	8.395	100,00%	152	152
MRV MRL RJ e Grande Rio SPE Ltda	50,00%	48.699	24.350	50,00%	17.963	8.982
MRV MRL RJ SG5 SPE Ltda	50,00%	11.490	5.745	50,00%	20.293	10.147
MRV Prime LX Incorporações SPE Ltda	99,00%	691	684	99,00%	8.617	8.531
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda	99,00%	82.969	82.139	99,00%	57.689	57.112
MRV Prime LXXIV SPE Ltda	99,00%	13.533	13.398	99,00%	1.339	1.326
MRV Prime Projeto MT R SPE Ltda	40,00%	10.183	4.073	40,00%	(997)	(399)
MRV Prime Projeto MT U SPE Ltda	50,00%	5.094	2.547	50,00%	9.341	4.671
MRV Prime Projeto MT G2 SPE Ltda	50,00%	12.068	6.034	50,00%	227	114
MRV Prime Projeto MT J2 Incorporações SPE Ltda	50,00%	12.787	6.394	50,00%	2.107	1.054
MRV Prime Projeto MT P Incorporações SPE Ltda	40,00%	5.338	2.135	40,00%	7.421	2.968
MRV Prime XC Incorporações SPE Ltda	99,00%	1.566	1.550	99,00%	4.663	4.616
MRV XC Incorporações SPE Ltda	100,00%	52.539	52.539	100,00%	11.968	11.968
Parque Lagoa dos Diamantes Incorporações SPE Ltda	89,43%	9.743	8.713	89,43%	13.381	11.967
Reserva Real SPE Ltda	100,00%	16.174	16.174	100,00%	22.316	22.316
Residencial dos Lirios Incorporações SPE Ltda	99,00%	2.429	2.405	99,00%	8.721	8.634
Roc 1 SPE Ltda	65,00%	17.209	11.186	65,00%	20.551	13.358
SPEs (469)		556.950	372.616		565.104	377.443
Juros capitalizados		-	160.216		-	134.134
Total das controladas		3.532.918	2.954.240		3.100.793	2.515.064
Total das controladas e controladas em conjunto		3.733.818	3.119.909		3.317.549	2.676.652
Investimentos - Individual			3.348.234			2.865.321
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual			(228.325)			(188.669)
Total das controladas e controladas em conjunto			3.119.909			2.676.652

	Participação acionária		Resultado do período				Resultado de equivalência patrimonial			
			3º trimestre de		nove meses de		3º trimestre de		nove meses de	
	30/09/22	30/09/21	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Controladas em conjunto:										
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.										
Custo	78,44%	74,14%	(7.071)	8.592	(24.026)	22.736	(5.542)	6.267	(18.082)	16.959
Mais valia			-	-	-	-	(2.559)	(3.150)	(8.861)	(10.898)
Total MRL [1]			(7.071)	8.592	(24.026)	22.736	(8.101)	3.117	(23.943)	6.061
Prime Incorporações e Construções S.A.										
Custo	68,67%	58,91%	9.854	17.591	18.878	46.342	6.702	10.394	12.699	27.504
Mais valia			-	-	-	-	(901)	-	(1.887)	-
Total Prime [2]			9.854	17.591	18.878	46.342	5.801	10.394	10.812	27.504
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda	65,00%	65,00%	(331)	(262)	(935)	5.478	(215)	(170)	(608)	3.561
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda	50,00%	50,00%	805	1.156	5.790	1.314	403	578	2.895	657
SPEs (37)			(5.785)	4.329	(15.157)	6.298	(3.206)	4.947	(6.863)	6.148
SCPs (34)			(1.806)	(2.433)	(5.485)	(7.246)	(1.239)	(1.351)	(3.446)	(4.104)
Juros capitalizados			-	-	-	-	(88)	(18)	(305)	(966)
Total das controladas em conjunto			(4.334)	28.973	(20.935)	74.922	(6.645)	17.497	(21.458)	38.861
Eliminação de participações indiretas			-	-	-	-	(24.074)	(28.831)	(55.567)	(73.925)
Total das controladas em conjunto			(4.334)	28.973	(20.935)	74.922	(30.719)	(11.334)	(77.025)	(35.064)
Controladas:										
MRV (US) Holdings Corporation	100,00%	100,00%	(50.518)	100.504	247.041	156.933	(50.518)	100.504	247.041	156.933
MRV Construções Ltda	95,00%	95,00%	16	(70)	(68)	440	15	(67)	(65)	418
Urba Desenvolvimento Urbano S.A. [3]	51,20%	51,54%	(1.521)	7.235	(12.249)	13.095	(779)	3.729	(6.271)	6.749
SCP Abilio Tavora	50,00%	50,00%	(2.159)	3.932	(4.185)	10.148	(1.080)	1.966	(2.093)	5.074
SCP Colégio Amarela	50,00%	50,00%	(1.388)	(1.167)	(6.122)	17.900	(694)	(584)	(3.061)	8.950
SCP MRV MRL Cabuçu Vida Boa	50,00%	50,00%	(3.556)	6.247	(1.928)	11.455	(1.778)	3.124	(964)	5.728
SCP MRV MRL Galpão CCP 2	50,00%	50,00%	1.573	1.793	14.220	3.164	787	897	7.110	1.582
SCP MRV MRL Goiabiá 2	50,00%	50,00%	4.497	1.737	11.530	3.767	2.249	869	5.765	1.884
SCP MRV MRL Reserva Vila Jardim	50,00%	50,00%	8.487	438	15.891	679	4.244	219	7.946	340
SCP Parque das Águas 1	50,00%	50,00%	(789)	4.395	727	12.295	(395)	2.198	364	6.148
SCP Parque das Águas 4	50,00%	50,00%	11.749	(100)	12.482	(102)	5.875	(50)	6.241	(51)
SCPs (235)			384	27.817	16.144	69.387	(3.008)	14.352	3.839	32.926
MRV MDI Nasbe Incorporações SPE Ltda	100,00%	100,00%	(3.689)	11.633	(3.308)	66.461	(3.689)	11.633	(3.308)	66.461
Baleia LI SPE Ltda	100,00%	100,00%	8.487	(28)	9.511	(185)	8.487	(28)	9.511	(185)
Caminho Baraunas SPE Ltda	100,00%	100,00%	(25)	1.456	(526)	5.607	(25)	1.456	(526)	5.607
Campo Di Napoli SPE Ltda	99,00%	99,00%	(324)	4.044	(5.414)	9.529	(321)	4.004	(5.360)	9.434
Casasmias Santa Iria SPE Ltda	60,00%	60,00%	2.913	3.986	19.623	6.596	1.748	2.392	11.774	3.958
Jardim Di Stuttgart SPE Ltda	100,00%	100,00%	(3.001)	3.056	(7.318)	7.822	(3.001)	3.056	(7.318)	7.822
MD RN MRV Novas Nações SPE Ltda	100,00%	100,00%	6.660	257	9.351	4.084	6.660	257	9.351	4.084
MRV & MRL Paraná Incorporações SPE Ltda	99,00%	99,00%	323	2.673	12.839	9.094	320	2.646	12.711	9.003
MRV Lincoln Veloso Top Life Acapulco SPE Ltda	100,00%	73,17%	2.267	2.258	5.645	4.120	2.267	1.652	5.645	3.015
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda	100,00%	100,00%	6.869	7.075	39.858	16.233	6.869	7.075	39.858	16.233
MRV MD Vila das Amoreiras SPE Ltda	100,00%	100,00%	(1.238)	663	(1.714)	9.073	(1.238)	663	(1.714)	9.073
MRV MDI Bahia Incorporações SPE Ltda	100,00%	100,00%	22.458	2.078	59.074	3.930	22.458	2.078	59.074	3.930
MRV MDI ES Residencial Venice SPE Ltda	100,00%	100,00%	(720)	2.200	(3.178)	5.090	(720)	2.200	(3.178)	5.090
MRV MDI Reserva Ouro Branco LI SPE Ltda	100,00%	100,00%	4.320	3.080	6.455	3.520	4.320	3.080	6.455	3.520
MRV MRL Baía Da Babitonga SPE Ltda	100,00%	100,00%	12.107	1.312	27.644	14.256	12.107	1.312	27.644	14.256
MRV MRL IV Incorporações SPE Ltda	99,00%	99,00%	(1.248)	3.004	(1.848)	6.836	(1.236)	2.974	(1.830)	6.768
MRV MRL LVIII Incorporações SPE Ltda	99,00%	99,00%	(369)	1.482	(2.665)	8.276	(365)	1.467	(2.638)	8.193
MRV MRL LXIII SPE Ltda	99,00%	99,00%	(2.771)	1.983	(4.819)	3.196	(2.743)	1.963	(4.771)	3.164
MRV MRL LXXXIX Incorporações SPE Ltda	99,00%	99,00%	(3.168)	5.446	246	12.768	(3.136)	5.392	244	12.640
MRV MRL Plural 1 Incorporações SPE Ltda	100,00%	100,00%	(518)	1.003	(3.124)	7.593	(518)	1.003	(3.124)	7.593
MRV MRL Plural 2 Incorporações SPE Ltda	100,00%	100,00%	6.621	(1)	8.029	(2)	6.621	(1)	8.029	(2)
MRV MRL RJ e Grande Rio SPE Ltda	50,00%	50,00%	15.304	42	24.999	181	7.652	21	12.500	91
MRV MRL RJ SG5 SPE Ltda	50,00%	50,00%	(3.673)	6.397	(1.891)	9.845	(1.837)	3.199	(946)	4.923
MRV Prime LX Incorporações SPE Ltda	99,00%	99,00%	(1.450)	(776)	(5.808)	6.303	(1.436)	(768)	(5.750)	6.240
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda	99,00%	99,00%	23.206	10.582	46.910	23.607	22.974	10.476	46.441	23.371
MRV Prime LXXIV SPE Ltda	99,00%	99,00%	9.454	(123)	12.193	(219)	9.359	(122)	12.071	(217)
MRV Prime Projeto MT R SPE Ltda	40,00%	40,00%	4.366	(13)	11.664	(17)	1.746	(5)	4.666	(7)
MRV Prime Projeto MT U SPE Ltda	50,00%	50,00%	289	3.493	672	12.472	145	1.747	336	6.236
MRV Prime Projeto MT G2 SPE Ltda	50,00%	50,00%	10.258	(39)	11.968	(42)	5.129	(20)	5.984	(21)
MRV Prime Projeto MT J2 Incorporações SPE Ltda	50,00%	50,00%	1.420	(101)	14.661	(107)	710	(51)	7.331	(54)
MRV Prime Projeto MT P Incorporações SPE Ltda	40,00%	40,00%	314	5.608	(55)	19.165	126	2.243	(22)	7.666
MRV Prime XC Incorporações SPE Ltda	99,00%	99,00%	(142)	789	(1.572)	5.390	(141)	781	(1.556)	5.336
MRV XC Incorporações SPE Ltda	100,00%	100,00%	11.404	1.088	19.941	2.757	11.404	1.088	19.941	2.757
Parque Lagoa dos Diamantes Incorporações SPE Ltda	89,43%	89,43%	2.038	1.165	8.655	3.381	1.823	1.042	7.740	3.024
Reserva Real SPE Ltda	100,00%	100,00%	41	2.004	1.058	6.382	41	2.004	1.058	6.382
Residencial dos Lirios Incorporações SPE Ltda	99,00%	99,00%	(383)	(582)	(3.269)	5.168	(379)	(576)	(3.236)	5.116
Roc 1 SPE Ltda	65,00%	65,00%	2.905	5.493	3.424	13.398	1.888	3.570	2.226	8.709
SPEs (469)			2.765	33.083	(2.996)	44.713	(4.177)	19.764	(18.817)	22.342
Juros capitalizados			-	-	-	-	(7.520)	(7.014)	(28.811)	(29.689)
Total das controladas			100.845	279.531	598.398	655.435	57.290	220.810	489.537	498.543
Total das controladas e controladas em conjunto			96.511	308.504	577.463	730.357	50.645	238.307	468.079	537.404

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

Algumas controladas têm restrições de transferir caixa à Companhia, em função da opção das mesmas pela segregação patrimonial denominada de “Patrimônio de afetação” que estabelece a permanência de valores em caixa que assegurem a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes. Em 30 de setembro de 2022, os valores restritos para distribuição montam em R\$92.554 (R\$79.458 em 31 de dezembro de 2021).

b) Segue abaixo movimentação dos investimentos:

	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Resultado de equivalência patrimonial dos nove meses de 2022	Outros	Saldos finais
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022:					
Controladas em conjunto:					
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.					
Custo	36.276	4.452	(18.082)	1.642	24.288
Mais valia	12.613	-	(5.861)	3.481	10.233
Ágio	28.162	-	-	(7.159)	21.003
Total MRL [1]	77.051	4.452	(23.943)	(2.036)	55.524
Prime Incorporações e Construções S.A.					
Custo	23.793	-	12.699	4.398	40.890
Mais valia	-	-	(1.887)	3.423	1.536
Ágio	-	-	-	17.174	17.174
Total Prime [2]	23.793	-	10.812	24.995	59.600
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda	5.882	(1.309)	(608)	-	3.965
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda	3.248	59	2.895	-	6.202
SPEs (37)	43.963	(4.844)	(6.863)	-	32.256
SCPs (34)	4.293	4.222	(3.446)	-	5.069
Juros capitalizados	3.358	-	(305)	-	3.053
Total das controladas em conjunto	161.588	2.580	(21.458)	22.959	165.669
Eliminação de participações indiretas	(346.161)	-	(55.567)	17.952	(383.776)
Total das controladas em conjunto	(184.573)	2.580	(77.025)	40.911	(218.107)
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado	190.530	3.482	(70.262)	75.554	199.304
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(375.103)	(902)	(6.763)	(34.643)	(417.411)
Total das controladas em conjunto	(184.573)	2.580	(77.025)	40.911	(218.107)
Controladas:					
MRV (US) Holdings Corporation	870.408	38.208	247.041	(3.474)	1.152.183
MRV Construções Ltda	30.153	-	(65)	-	30.088
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	116.944	3.225	(6.271)	424	114.322
MRV MDI Nasbe Incorporações SPE Ltda	55.454	(13.614)	(3.308)	-	38.532
SCPs (243)	468.370	(34.625)	25.147	-	458.892
SPEs (496)	839.601	(89.398)	249.804	-	1.000.007
Juros capitalizados	134.134	-	(22.811)	48.893	160.216
Total das controladas	2.515.064	(96.204)	489.537	45.843	2.954.240
Total das controladas e controladas em conjunto	2.676.652	(93.624)	468.079	68.802	3.119.909
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas - Individual	2.865.321	(91.410)	505.521	68.802	3.348.234
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(188.669)	(2.214)	(37.442)	-	(228.325)
Total das controladas e controladas em conjunto	2.676.652	(93.624)	468.079	68.802	3.119.909
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021:					
Total das controladas em conjunto - Consolidado	121.002	45.903	(28.967)	58.323	196.261
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(287.580)	(83.317)	(6.097)	(851)	(377.845)
Total das controladas em conjunto	(166.578)	(37.414)	(35.064)	57.472	(181.584)
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual	2.295.412	(401.459)	575.443	109.962	2.579.358
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(163.681)	21.673	(38.039)	-	(180.047)
Total das controladas e controladas em conjunto	2.131.731	(379.786)	537.404	109.962	2.399.311

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

	30/09/22						31/12/21					
	MRL	Prime	Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda.	Outras SPEs (37)	Outras SCPs (34)	MRL	Prime	Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda.	Outras SPEs (40)	Outras SCPs (35)
Ativo circulante	36.419	52.808	4.397	26.586	39.179	9.998	58.518	81.027	4.290	23.265	41.632	10.100
Ativo não circulante	439.029	368.594	3.501	5.493	191.365	4.140	405.934	308.685	5.470	3.276	156.431	4.291
	475.448	421.402	7.898	32.079	230.544	14.138	464.452	389.712	9.760	26.541	198.063	14.391
Passivo circulante	39.364	68.193	912	7.019	97.258	3.462	95.244	62.982	367	13.551	78.577	1.354
Passivo não circulante	405.120	293.664	886	12.657	49.967	2.107	320.279	286.341	344	6.494	14.768	5.862
Patrimônio líquido	30.964	59.545	6.100	12.403	83.319	8.569	48.929	40.389	9.049	6.496	104.718	7.175
	475.448	421.402	7.898	32.079	230.544	14.138	464.452	389.712	9.760	26.541	198.063	14.391
Participação total %	78,44	68,67	65,00	50,00	De 30 a 70	De 32 a 95	74,14	58,91	65,00	50,00	De 30 a 70	De 32 a 95

	nove meses de						nove meses de					
	2022						2021					
	MRL	Prime	Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda.	Outras SPEs (37)	Outras SCPs (34)	MRL	Prime	Pq. Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	Pq. Castelo de Andorra SPE Ltda.	Outras SPEs (40)	Outras SCPs (35)
Receita operacional líquida	-	-	(684)	35.550	7.975	(849)	-	-	19.522	5.984	67.742	(428)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(766)	(26.888)	(14.811)	(2.374)	-	-	(12.360)	(3.717)	(50.390)	(2.987)
Receitas (despesas) operacionais	(10.629)	(10.806)	(422)	(2.201)	(8.980)	(2.767)	(10.565)	(9.819)	(1.229)	(831)	(10.470)	(4.771)
Resultado de equivalência patrimonial	18.110	54.295	-	-	-	-	46.765	64.400	-	-	-	-
Resultado financeiro	(31.507)	(24.611)	944	37	708	489	(13.464)	(8.239)	(94)	(4)	1.062	947
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(7)	(708)	(49)	16	-	-	(361)	(118)	(1.646)	(7)
Resultado do exercício	(24.026)	18.878	(935)	5.790	(15.157)	(5.485)	22.736	46.342	5.478	1.314	6.298	(7.246)
Participação total %	78,44	68,67	65,00	50,00	De 30 a 70	De 32 a 95	74,14	58,91	65,00	50,00	De 30 a 70	De 32 a 95

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

Os percentuais dos ativos referentes aos empreendimentos do Grupo com segregação patrimonial de incorporação imobiliária, em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, são como segue:

	Consolidado			
	30/09/22		31/12/21	
Empreendimentos conforme Lei nº 10.931/04 (Patrimônio de afetação)	8.014.769	35,07%	7.538.791	37,27%
Sociedades em Conta de Participação (SCPs)	433.612	1,90%	460.180	2,28%
Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)	1.201.715	5,26%	736.407	3,64%
Outras sociedades	6.692.436	29,28%	4.589.128	22,69%
Empreendimentos com segregação	16.342.532	71,51%	13.324.506	65,88%
Saldos sem segregação	6.512.218	28,49%	6.900.453	34,12%
Total do Consolidado	22.854.750	100,00%	20.224.959	100,00%

As demais informações referentes a participações em controladas e controladas em conjunto não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 8 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

9. Propriedade para investimento

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

Descrição	Custo líquido 30/09/22	Valor justo com mensuração de nível	Valor justo 30/09/22	Custo líquido 31/12/21
Obras em andamento	2.214.954	3	2.725.710	1.471.589
Estoque de terrenos	944.620	3	1.080.098	552.866
Direito de uso	120.048		120.048	-
Subtotal Resia	3.279.622		3.925.856	2.024.455
Obras em andamento	124.190	3	154.260	12.688
Estoque de terrenos	68.273		68.273	-
Subtotal Controladas	3.472.085		4.148.389	2.037.143
Obras em andamento	1.750	3	1.750	137.238
Estoque de terrenos	149.603		149.603	144.699
Subtotal Individual [1]	151.353		151.353	281.937
Obras em andamento	2.340.894		2.881.720	1.621.515
Estoque de terrenos	1.162.496		1.297.974	697.565
Direito de uso	120.048		120.048	-
Total Consolidado [1]	3.623.438		4.299.742	2.319.080

[1] Mantidos ao custo, conforme mencionado na política de propriedades para investimento descrita na nota 2.2 (c) das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

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

Terrenos

Majoritariamente mantidos ao custo por se tratar de aquisições recentes.

Projetos em construção

Resia: Calculado mediante a técnica de fluxos de caixa descontado, considerando taxas de vacância estimadas de 5,00% e taxa de desconto e de capitalização entre 5,00% e 6,25% a.a.

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

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

A movimentação do saldo de propriedades para investimento para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e de 2021 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	2.319.080	1.797.960	281.937	173.075
Adições	2.401.065	1.138.770	29.925	77.824
Transferências de estoque para PPI	78.793	88.774	68.504	88.774
Transferências para controladas	-	-	(116.504)	-
Transferências para ativos não circulantes mantidos para venda	(464.670)	(1.206.167)	-	-
Juros capitalizados (nota 12 (d))	55.238	19.077	-	-
Baixa por venda de ativo	(763.676)	(15.995)	(112.509)	-
Depreciação	-	(11.511)	-	-
Ajuste de conversão de moeda	(2.392)	72.058	-	-
Saldo final	3.623.438	1.882.966	151.353	339.673

Ativos não circulantes mantidos para venda

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

	Consolidado	
	nove meses de	
	2022	2021
Saldo inicial	174.134	-
Transferências de propriedades para investimento (*)	464.670	1.206.167
Baixa por venda de ativo (**)	(163.195)	(797.090)
Outras baixas	(27.478)	-
Ajuste de conversão de moeda	17.658	8.261
Saldo final	465.789	417.338

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

(**) 2022 refere-se a baixa pela venda dos empreendimentos Village at Tradition e Harbor Grove da controlada Resia (ver nota 1). 2021 refere-se a baixa pela venda dos empreendimentos Lake Osborne, Mangonia Lake, Banyan Ridge e Tamiami Landings da controlada Resia.

As demais informações referentes as propriedades para investimento não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 9 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

10. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e de 2021 é como segue:

Consolidado	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfe-rência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022:							
Custo:							
Direito de uso		130.986	162	-	-	(112)	131.036
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		55.124	1.089	(3.109)	2.232	(115)	55.221
Aeronaves e veículos em uso		24.856	49.184	(23.863)	-	(39)	50.138
Máquinas e equipamentos		566.800	172.730	(9.486)	174	464	730.682
Móveis e utensílios		5.272	261	(574)	-	(94)	4.865
Equipamentos e instalações de informática		9.750	453	(1.985)	-	(114)	8.104
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		118.450	7.045	(58.002)	11.051	-	78.544
Adiantamentos		2.832	-	(2.832)	-	-	-
Obras em andamento		16.627	12.389	(284)	(13.457)	-	15.275
Total Custo		930.697	243.313	(100.135)	-	(10)	1.073.865
Depreciação acumulada:							
Direito de uso	Diversos	37.414	12.366	-	-	(83)	49.697
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	14,34%	31.550	5.163	(1.898)	(115)	(37)	34.663
Aeronaves e veículos em uso	10,08%	8.312	1.652	(7.590)	-	(26)	2.348
Máquinas e equipamentos	12,11%	150.885	46.035	(3.576)	115	(25)	193.434
Móveis e utensílios	10,00%	3.631	266	(571)	-	(45)	3.281
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	6.727	806	(1.912)	-	(79)	5.542
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	77.735	15.189	(57.183)	-	-	35.741
Total da depreciação acumulada		316.254	81.477	(72.730)	-	(295)	324.706
Total do imobilizado líquido		614.443	161.836	(27.405)	-	285	749.159
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021:							
Total do imobilizado líquido		564.393	29.843	(7.187)	-	2.293	589.342

Individual	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfe-rência	Saldo final
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022:						
Custo:						
Direito de uso		124.724	-	-	-	124.724
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		42.507	721	(999)	2.001	44.230
Aeronaves e veículos em uso		23.626	49.184	(23.863)	-	48.947
Máquinas e equipamentos		486.421	119.592	(9.105)	(1.433)	595.475
Móveis e utensílios		2.730	-	(91)	-	2.639
Equipamentos e instalações de informática		6.772	-	(1.222)	-	5.550
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		66.787	2.854	(32.357)	7.286	44.570
Adiantamentos		2.832	-	(2.832)	-	-
Obras em andamento		12.820	6.988	(218)	(9.747)	9.843
Total Custo		769.219	179.339	(70.687)	(1.893)	875.978
Depreciação acumulada:						
Direito de uso	Diversos	34.292	12.236	-	-	46.528
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	14,34%	26.400	3.691	(733)	(75)	29.283
Aeronaves e veículos em uso	10,08%	7.340	1.575	(7.590)	-	1.325
Máquinas e equipamentos	12,11%	136.430	38.276	(3.379)	(870)	170.457
Móveis e utensílios	10,00%	2.558	14	(88)	-	2.484
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	4.885	361	(1.149)	-	4.097
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	43.013	8.116	(31.825)	(84)	19.220
Total da depreciação acumulada		254.918	64.269	(44.764)	(1.029)	273.394
Total do imobilizado líquido		514.301	115.070	(25.923)	(864)	602.584
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021:						
Total do imobilizado líquido		494.158	4.553	(5.727)	(171)	492.813

Em 30 de setembro de 2022, o saldo residual dos bens oferecidos como garantia monta em R\$797 no Consolidado e Individual (R\$16.372 em 31 de dezembro de 2021).

As demais informações referentes ao imobilizado não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 10 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

11. Intangível

A movimentação do intangível para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e de 2021 é como segue:

Consolidado	Saldo inicial	Adição	Baixa	Trans-ferência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022:						
Custo:						
Software desenvolvido internamente	239.596	3.394	-	40.841	(193)	283.638
Licença de uso de software	56.144	-	(9)	-	-	56.135
Intangível em desenvolvimento	47.269	31.435	-	(40.841)	-	37.863
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	-	24.000
Total Custo	367.009	34.829	(9)	-	(193)	401.636
Amortização acumulada:						
Software desenvolvido internamente	134.711	26.105	-	-	(13)	160.803
Licença de uso de software	54.954	499	(9)	-	-	55.444
Total amortização acumulada	189.665	26.604	(9)	-	(13)	216.247
Total Intangível	177.344	8.225	-	-	(180)	185.389
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021:						
Total Intangível	164.431	12.639	-	-	585	177.655

Individual	Saldo inicial	Adição	Baixa	Trans-ferência	Saldo final
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022:					
Custo:					
Software desenvolvido internamente	226.715	1.319	-	40.841	268.875
Licença de uso de software	56.140	-	(9)	-	56.131
Intangível em desenvolvimento	46.632	30.645	-	(40.841)	36.436
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	24.000
Total Custo	353.487	31.964	(9)	-	385.442
Amortização acumulada:					
Software desenvolvido internamente	131.302	24.572	-	-	155.874
Licença de uso de software	54.949	499	(9)	-	55.439
Total amortização acumulada	186.251	25.071	(9)	-	211.313
Total Intangível	167.236	6.893	-	-	174.129
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021:					
Total Intangível	148.771	13.611	-	-	162.382

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

As demais informações referentes ao intangível não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 11 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

12. Empréstimos, financiamentos e debêntures

(a) Empréstimos, financiamentos e debêntures

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 é como segue:

Modalidade	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	30/09/22			31/12/21
				Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:							
Debênture - 9ª emissão - 2ª série	R\$	02/20 a 02/22	CDI + 2,57%	-	-	-	102.830
Debênture - 9ª emissão - 3ª série (*)	R\$	02/22	IPCA + 8,52%	-	-	-	104.841
Debênture - 11ª emissão - 2ª série	R\$	09/21 a 09/22	CDI + 1,56%	-	-	-	109.863
Debênture - 11ª emissão - 3ª série (*)	R\$	09/23 e 09/24	IPCA + 6,47%	78.711	78.331	157.042	155.421
Debênture - 12ª emissão - 1ª série	R\$	07/23	CDI + 1,52%	309.190	-	309.190	309.902
Debênture - 12ª emissão - 2ª série	R\$	07/24 e 07/25	CDI + 1,79%	1.840	51.300	53.140	53.302
Debênture - 12ª emissão - 3ª série	R\$	07/23	CDI + 1,62%	112.990	-	112.990	113.278
Debênture - 12ª emissão - 4ª série	R\$	07/23	CDI + 1,62%	86.008	-	86.008	86.228
Debênture - 13ª emissão (CRI)	R\$	09/23 a 09/24	CDI + 0,83%	736	121.282	122.018	301.358
Debênture - 14ª emissão (CRI)	R\$	05/24	100,4% CDI + 0,28%	16.121	360.000	376.121	362.886
Debênture - 15ª emissão	R\$	11/22 a 11/25	CDI + 1,19%	89.848	225.000	314.848	302.885
Debênture - 16ª emissão	R\$	04/23 a 04/25	CDI + 1,69%	40.394	66.667	107.061	102.190
Debênture - 17ª emissão	R\$	04/21 a 04/23	CDI + 3,68%	17.172	-	17.172	34.006
Debênture - 18ª emissão	R\$	08/25	CDI + 2,54%	7.886	500.000	507.886	516.256
Debênture - 19ª emissão (CRI) (*)	R\$	04/29 a 04/31	IPCA + 5,87%	11.199	450.551	461.750	423.786
Debênture - 21ª emissão (CRI) (*)	R\$	02/28 e 02/29	IPCA + 6,92%	6.439	718.037	724.476	-
Debênture - 22ª emissão - 1ª série (CRI) (*)	R\$	09/28 a 09/30	IPCA + 7,09%	1.213	346.996	348.209	-
Debênture - 22ª emissão - 2ª série (CRI) (*)	R\$	09/30 a 09/32	IPCA + 7,25%	731	201.531	202.262	-
(-) Custo de captação				(9.626)	(37.570)	(47.196)	(24.714)
Total de debêntures e CRI - Individual				770.852	3.082.125	3.852.977	3.054.318
Financiamento à construção	R\$	12/22 a 07/27	TR + 8,33%	18.360	127.612	145.972	119.138
Financiamento à construção	R\$	11/22 a 11/26	CDI + 2,20%	73.512	177.719	251.231	160.908
Financiamento à construção	R\$	12/24 a 05/26	Poupança + 3,49%	210	21.698	21.908	30.565
Leasing	R\$	09/19 a 05/23	CDI + 2,00% a 2,93%	22	-	22	4.580
Capital de giro	R\$	04/21 e 04/22	CDI + 3,10%	-	-	-	101.926
Total empréstimos e financiamentos - Individual				92.104	327.029	419.133	417.117
Total Individual				862.956	3.409.154	4.272.110	3.471.435
Controladas:							
Debênture - 2ª emissão - Urba	R\$	06/21 a 06/23	CDI + 1,73%	20.915	-	20.915	40.298
Debênture - 3ª emissão - Urba (CRI)	R\$	03/24	CDI + 1,10%	93	60.000	60.093	60.085
Debênture - 4ª emissão - Urba	R\$	04/23 a 04/25	CDI + 1,71%	16.158	26.666	42.824	40.875
Debênture - 5ª emissão - Urba	R\$	04/27	CDI + 2,02%	4.976	80.000	84.976	-
(-) Custo de captação				(896)	(1.046)	(1.942)	(1.587)
Total de debêntures e CRI - Controladas				41.246	165.620	206.866	139.671
Project loans	US\$	12/24 e 02/25	Libor + 5,14% e 5,89%	-	281.046	281.046	343.323
Project loans	US\$	04/23	Prime + 4,25%	-	-	-	137.677
Project loans	US\$	03/24	8,65%	-	189.231	189.231	-
Project loans	US\$	06/23 a 12/24	Sofr + 4,53% e 6,48%	55.147	67.572	122.719	-
Project loans	US\$	04/25	Bsby + 5,44%	-	48.557	48.557	-
Loan agreements (**)	US\$	12/22 a 02/26	3,80% a 5,94%	5.785	1.281.364	1.287.149	662.305
Credit line	US\$	01/22	Libor + 3,17%	-	-	-	97.659
Financiamento à construção (***)	R\$	04/16 a 03/23	TR + 13,53%	1.000	-	1.000	2.473
Financiamento à construção	R\$	10/23 a 05/27	TR + 8,33%	34.721	152.591	187.312	169.647
Financiamento à construção	R\$	02/23 a 12/26	CDI + 2,10%	13.436	297.518	310.954	210.921
Financiamento à construção	R\$	06/25 a 03/26	Poupança + 3,24%	51	7.179	7.230	-
(-) Custo de captação				(1.326)	(2.931)	(4.257)	(2.334)
Total empréstimos e financiamentos - Controladas				108.814	2.322.127	2.430.941	1.621.671
Total Controladas				150.060	2.487.747	2.637.807	1.761.342
Total Consolidado				1.013.016	5.896.901	6.909.917	5.232.777

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

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

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

Empréstimos e financiamentos - Ativos não circulantes mantidos para venda

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

	Consolidado	
	nove meses de	
	2022	2021
Saldo inicial	131.142	-
Transferências de empréstimos e financiamentos	247.365	894.570
Captações	333.326	8.243
Encargos financeiros provisionados	3.503	-
Amortização do custo na captação de recursos	-	1.354
Pagamento de principal	(363.998)	(340.282)
Pagamento de encargos financeiros	(4.063)	-
Baixa por venda de ativo (*)	-	(220.178)
Ajuste de conversão de moeda	7.301	9.120
Saldo final	354.576	352.827

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

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

Modalidade	Série	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 9ª emissão - 2ª série	Única	49.727	03/17	Semestral	Semestral	02/20 a 02/22	CDI + 2,30%	CDI + 2,57%
Debênture - 9ª emissão - 3ª série	Única	8.000	03/17	Parcela única	Semestral	02/22	IPCA + 8,25%	IPCA + 8,52%
Debênture - 11ª emissão - 2ª série	Única	21.430	09/17	Anual	Semestral	09/21 a 09/22	CDI + 1,50%	CDI + 1,56%
Debênture - 11ª emissão - 3ª série	Única	12.120	09/17	Anual	Anual	09/23 e 09/24	IPCA + 6,45%	IPCA + 6,47%
Debênture - 12ª emissão - 1ª série	Única	29.870	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	CDI + 1,40%	CDI + 1,52%
Debênture - 12ª emissão - 2ª série	Única	5.130	08/18	Anual	Semestral	07/24 e 07/25	CDI + 1,70%	CDI + 1,79%
Debênture - 12ª emissão - 3ª série	Única	10.913	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	CDI + 1,50%	CDI + 1,62%
Debênture - 12ª emissão - 4ª série	Única	8.307	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	CDI + 1,50%	CDI + 1,62%
Debênture - 13ª emissão (CRI)	-	-	03/19	Semestral	Trimestral	09/23 a 09/24	100% CDI	CDI + 0,83%
Debênture - 14ª emissão (CRI)	-	-	06/19	Parcela única	Semestral	05/24	100,4% CDI	100,4% CDI + 0,28%
Debênture - 15ª emissão	Única	300.000	11/19	Anual	Semestral	11/22 a 11/25	CDI + 1,06 %	CDI + 1,19%
Debênture - 16ª emissão	Única	100.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	CDI + 1,50 %	CDI + 1,69%
Debênture - 17ª emissão	Única	50.000	04/20	Trimestral	Trimestral	04/21 a 04/23	CDI + 3,00%	CDI + 3,68%
Debênture - 18ª emissão	Única	500.000	08/20	Parcela única	Semestral	08/25	CDI + 2,40 %	CDI + 2,54%
Debênture - 19ª emissão (CRI)	-	-	04/21	Anual	Semestral	04/29 a 04/31	IPCA + 5,43%	IPCA + 5,87%
Debênture - 21ª emissão (CRI)	-	-	02/22	Anual	Semestral	02/28 e 02/29	IPCA + 6,60%	IPCA + 6,92%
Debênture - 22ª emissão - 1ª série (CRI)	-	-	09/22	Anual	Semestral	09/28 a 09/30	IPCA + 6,48%	IPCA + 7,09%
Debênture - 22ª emissão - 2ª série (CRI)	-	-	09/22	Anual	Semestral	09/30 a 09/32	IPCA + 6,74%	IPCA + 7,25%
Debênture - 2ª emissão - Urba	Única	6.000	06/18	Anual	Semestral	06/21 a 06/23	CDI + 1,22%	CDI + 1,73%
Debênture - 3ª emissão - Urba (CRI)	-	-	03/19	Parcela única	Trimestral	03/24	CDI + 0,20%	CDI + 1,10%
Debênture - 4ª emissão - Urba	Única	40.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	CDI + 1,50%	CDI + 1,71%
Debênture - 5ª emissão - Urba	Única	80.000	04/22	Parcela única	Semestral	04/27	CDI + 1,75%	CDI + 2,02%
Financiamento à construção	-	-	03/16	Mensais	Mensais	04/16 a 03/23	TR + 13,29%	TR + 13,53%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensais	12/22 a 07/27	TR + 8,33%	TR + 8,33%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensais	11/22 a 12/26	CDI + 2,15%	CDI + 2,15%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensais	12/24 a 05/26	Poupança + 3,37%	Poupança + 3,37%
Leasing	-	-	Diversos	Mensais	Mensais	09/19 a 05/23	CDI + 2,00% a 2,93%	CDI + 2,00% a 2,93%
Capital de giro	-	-	04/20	Anual	Trimestral	04/21 e 04/22	CDI + 3,10%	CDI + 3,10%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Mensais	12/24 e 02/25	Libor + 2,00% e 2,75%	Libor + 5,14% e 5,89%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Mensais	06/23 a 12/24	Sofr + 1,55% e 3,50%	Sofr + 4,53% e 6,48%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Mensal	03/24	8,65%	8,65%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Mensal	04/25	Bsby + 2,35%	Bsby + 5,44%
Loan agreements	-	-	Diversos	Parcela única	Semestral	12/22 a 02/26	3,80% a 5,94%	3,80% a 5,94%

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

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

As captações de recursos durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022 são como segue:

Modalidade	Moeda	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensais	02/22 a 07/27	TR + 8,33%	199.752
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensais	06/22 a 07/27	CDI + 2,20%	320.968
Financiamentos à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensais	07/22 a 05/26	Poupança + 3,49%	27.319
Debênture - 21ª emissão (CRI)	R\$	02/22	Anual	Semestral	02/28 e 02/29	IPCA + 6,60%	700.000
Debênture - 22ª emissão - 1ª série (CRI)	R\$	09/22	Anual	Semestral	09/28 a 09/30	IPCA + 6,48%	347.928
Debênture - 22ª emissão - 2ª série (CRI)	R\$	09/22	Anual	Semestral	09/30 a 09/32	IPCA + 6,74%	202.072
Total - Individual							1.798.039
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensais	11/21 a 09/27	TR + 8,33%	280.076
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensais	04/22 a 01/27	CDI + 2,10%	368.248
Financiamento à construção	R\$	Diversos	Diversos	Mensais	02/23 a 03/26	Poupança + 3,24%	10.697
Debênture - 5ª emissão - Urba	R\$	04/22	Parcela única	Semestral	04/27	CDI + 1,75%	80.000
Project loans	US\$	Diversos	Parcela única	Mensais	03/24 a 02/25	Libor + 2,00% a 3,00%	389.915
Project loans	US\$	Diversos	Parcela única	Mensais	04/23	Prime + 1,00%	38.160
Project loans	US\$	03/22	Parcela única	Mensais	03/24	8,65%	179.760
Project loans	US\$	Diversos	Parcela única	Mensais	06/23 e 12/24	Sofr + 2,35% e 3,50%	115.673
Project loans	US\$	07/22	Parcela única	Mensais	04/25	Bsby + 2,35%	46.054
Loan agreements	US\$	Diversos	Anual	Semestral	02/25 e 02/26	3,98% a 4,37%	616.320
Total - Controladas							2.124.903
Total - Consolidado							3.922.942

(*) Não são considerados os custos de captação.

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

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	5.232.777	4.651.531	3.471.435	3.239.635
Captações	3.922.942	2.128.572	1.798.039	739.096
Encargos financeiros provisionados	467.753	202.615	354.330	155.720
Ajuste ao valor justo	(1.247)	(23.420)	(1.247)	(23.420)
Custo na captação de recursos	(32.865)	(13.564)	(29.084)	(11.698)
Amortização do custo na captação de recursos	8.133	11.359	6.602	6.662
Pagamento de principal	(2.040.347)	(1.000.976)	(1.029.937)	(660.768)
Pagamento de encargos financeiros	(397.520)	(166.755)	(298.028)	(118.250)
Transferência para ativo não circulante mantido para venda	(247.365)	(894.570)	-	-
Ajuste de conversão de moeda	(2.344)	57.371	-	-
Saldo final	6.909.917	4.952.163	4.272.110	3.326.977

Durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, a Companhia quitou antecipadamente:

- financiamentos à construção no valor de R\$53.438, que apresentavam vencimentos entre junho de 2022 a setembro de 2026, sujeitos a taxas contratuais de TR + 7,75% a TR + 11,25% a.a. e CDI + 2,08% a CDI + 2,47% a.a. e,
- 13ª emissão de debêntures no valor de R\$178.718, que apresentavam vencimentos em setembro de 2023 e março de 2024, sujeitos a taxas contratuais de 100% do CDI a.a.

(b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de setembro de 2022, são como segue:

	Consolidado						
	Debêntures	CRI	Financiamento à construção	Leasing	Project loans	Loan agreements	Total
Real / aval	-	-	-	22	221.482	1.287.149	1.508.653
Real / direitos creditórios	-	-	925.607	-	420.071	-	1.345.678
Sem garantias	1.814.052	2.294.929	-	-	-	-	4.108.981
Total (*)	1.814.052	2.294.929	925.607	22	641.553	1.287.149	6.963.312

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

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

Garantias, fianças e avais	Início	Vencimento	Valor
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	08/04/2020	01/04/2025	64.236
	31/03/2021	30/03/2026	110.000
	23/09/2021	16/09/2026	159.230
	29/04/2022	22/04/2027	106.220
Prime Incorporações e Construções S.A.	26/06/2019	26/06/2024	103.757
	23/09/2021	14/09/2026	197.657
	29/04/2022	22/04/2027	53.110
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	18/03/2016	06/03/2023	1.000
	13/06/2018	06/06/2023	20.915
	28/03/2019	27/03/2024	60.093
	27/01/2022	12/11/2025	5.212
	08/04/2020	01/04/2025	42.824
	29/04/2022	22/04/2027	84.976
MRV US Holdings Corporation	21/02/2020	21/02/2025	254.503
	18/02/2021	18/02/2026	81.207
	03/03/2021	18/02/2026	189.493
	25/03/2021	18/02/2026	108.282
	14/01/2022	18/02/2026	324.891
	22/02/2022	18/02/2026	325.027
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	20/10/2021	28/07/2025	8.724
			2.301.357

(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	
	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21
12 meses	1.379.440	868.351	872.582	701.278
13 a 24 meses	1.216.321	1.472.352	808.581	859.614
25 a 36 meses	2.052.901	1.122.932	819.240	872.763
37 a 48 meses	866.728	1.000.790	98.348	667.690
Após 48 meses	1.802.498	796.987	1.720.555	394.804
Total	7.317.888	5.261.412	4.319.306	3.496.149

(d) Alocação dos encargos financeiros

	Consolidado			
	2022		2021	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Encargos financeiros brutos	215.732	533.787	79.405	191.532
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	(116.526)	(307.682)	(51.396)	(112.329)
Propriedade para investimento	(28.308)	(55.238)	(7.598)	(19.077)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	70.898	170.867	20.411	60.126
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	670.296	564.384	507.332	510.941
Ajuste de conversão de moeda	2.463	904	1	1.111
Encargos financeiros capitalizados	144.834	362.920	58.994	131.406
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(70.946)	(178.957)	(33.948)	(104.416)
Depreciação	-	-	(12)	(69)
Venda de ativos	(13.211)	(15.598)	54	(5.604)
Resultado de equivalência patrimonial	(88)	(305)	(18)	(966)
Saldo final	733.348	733.348	532.403	532.403
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	651.770	651.770	497.338	497.338
Investimentos	3.053	3.053	3.700	3.700
Propriedade para investimento	78.525	78.525	31.365	31.365
	733.348	733.348	532.403	532.403

	Individual			
	2022		2021	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Encargos financeiros brutos	154.538	402.838	58.385	131.497
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	(72.429)	(199.662)	(36.214)	(69.268)
Investimentos	(19.667)	(48.893)	(7.072)	(25.400)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	62.442	154.283	15.099	36.829
<u>Encargos financeiros</u>				
Saldo inicial	579.543	504.898	467.903	479.190
Encargos financeiros capitalizados	92.096	248.555	43.286	94.668
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	(44.910)	(111.216)	(21.440)	(60.486)
Resultado de equivalência patrimonial	(7.608)	(23.116)	(7.032)	(30.655)
Saldo final	619.121	619.121	482.717	482.717
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	455.852	455.852	349.378	349.378
Investimentos	163.269	163.269	133.339	133.339
	619.121	619.121	482.717	482.717

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 13,55% a.a. (5,04% a.a. no mesmo período de 2021).

As demais informações referentes aos empréstimos, financiamentos e debêntures não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 12 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

13. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21
INCC	672.414	708.215	249.601	464.630
IGP-M	93.468	152.406	80.777	121.932
IPCA	345.016	310.971	113.534	117.195
Outros indexadores	109.343	125.715	33.542	71.088
Não remunerados	3.207.114	3.629.440	2.086.877	2.621.181
Ajuste a valor presente	(131.544)	(127.960)	(66.949)	(80.646)
Total	4.295.811	4.798.787	2.497.382	3.315.380
Circulante	1.037.410	768.854	639.944	520.020
Não circulante	3.258.401	4.029.933	1.857.438	2.795.360
	4.295.811	4.798.787	2.497.382	3.315.380

Em 30 de setembro de 2022, do total das contas a pagar de terrenos, R\$2.458.935 no Consolidado e R\$1.614.303 no Individual, refere-se a permuta financeira (R\$2.702.642 e R\$1.889.299 em 31 de dezembro de 2021, no Consolidado e Individual, respectivamente).

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

Em 30 de setembro de 2022, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R\$1.624.943 no Consolidado e Individual, apresentam pagamentos vinculados às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$1.810.970 em 31 de dezembro de 2021).

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21
12 meses	1.037.410	768.854	639.944	520.020
13 a 24 meses	1.704.265	1.967.439	682.435	941.483
25 a 36 meses	569.012	742.914	383.272	622.045
37 a 48 meses	304.986	459.925	237.992	416.856
Após 48 meses	680.138	859.655	553.739	814.976
Total	4.295.811	4.798.787	2.497.382	3.315.380

As demais informações referentes às contas a pagar por aquisição de terrenos não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 13 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

14. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21
Adiantamentos por recebimentos	185.513	154.843	90.502	80.165
Adiantamentos por permutas	384.714	401.889	263.233	232.544
	570.227	556.732	353.735	312.709
Circulante	352.905	227.884	167.100	125.742
Não circulante	217.322	328.848	186.635	186.967
	570.227	556.732	353.735	312.709

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

Em 30 de setembro de 2022, do total de adiantamentos por permutas, R\$219.393 no Consolidado e Individual, apresentam obrigações vinculadas às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R\$157.767 em 31 de dezembro de 2021).

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21
12 meses	352.905	227.884	167.100	125.742
13 a 24 meses	116.786	187.663	103.997	104.084
Após 24 meses	100.536	141.185	82.638	82.883
Total	570.227	556.732	353.735	312.709

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

Período após a data do balanço	30/09/22	31/12/21
12 meses	935.326	752.419
13 a 24 meses	199.636	8.767
Após 24 meses	10.076	10.077
	1.145.038	771.263

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

As demais informações referentes aos adiantamentos de clientes não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 14 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

15. Obrigações sociais e trabalhistas

	Consolidado		Individual	
	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21
Salários e ordenados	39.938	40.794	15.133	15.054
Encargos sociais	37.100	22.891	10.416	11.456
Provisão de férias, 13º salário e encargos	142.145	88.819	70.018	44.177
Provisão para PLR de empregados e administradores	3.064	24.325	-	21.825
Outros	2.602	1.541	744	797
Total	224.849	178.370	96.311	93.309

As demais informações referentes às obrigações sociais e trabalhistas não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 15 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

16. Obrigações fiscais

	Consolidado		Individual	
	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21
Imposto de renda e contribuição social	111.668	34.440	4.645	21.102
PIS e COFINS a recolher	66.294	60.022	55.943	48.187
Impostos e contribuições retidos de terceiros	12.988	13.401	6.925	7.927
Impostos e contribuições retidos sobre salários	8.294	11.922	6.167	9.035
Outros	460	584	(33)	(148)
Total	199.704	120.369	73.647	86.103

Em 30 de setembro de 2022, o montante de impostos a recuperar provenientes, essencialmente, dos créditos dos custos incorridos de unidades (PIS e COFINS) e aplicações financeiras foi de R\$163.260 e R\$72.279 no Consolidado e no Individual, respectivamente (R\$112.659 e R\$62.048 em 31 de dezembro de 2021), classificados na rubrica “Tributos a recuperar”, no ativo circulante.

17. Provisão para manutenção de imóveis

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	206.562	165.899	115.385	90.816
Adições	109.030	125.832	55.698	73.014
Baixas	(88.797)	(101.880)	(51.340)	(56.511)
Saldo final	226.795	189.851	119.743	107.319
Circulante	51.359	42.664	28.979	21.417
Não circulante	175.436	147.187	90.764	85.902
	226.795	189.851	119.743	107.319

Foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes a 2,20% do custo de construção em 30 de setembro de 2022 e de 31 de dezembro de 2021.

As demais informações referentes à provisão para manutenção de imóveis não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 17 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

18. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A movimentação das provisões é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Reversões	Pagamentos	Atualização monetária	Saldo final
Consolidado:						
Cíveis	51.989	91.220	(7.058)	(98.781)	5.837	43.207
Trabalhistas	42.293	27.813	(3.811)	(31.292)	5.084	40.087
Outros	395	1.256	(426)	(904)	61	382
Total - nove meses de 2022	94.677	120.289	(11.295)	(130.977)	10.982	83.676
Total - nove meses de 2021	102.144	107.729	(19.790)	(109.036)	12.169	93.216
Individual:						
Cíveis	26.175	51.600	(4.623)	(55.554)	2.720	20.318
Trabalhistas	36.909	24.214	(2.677)	(28.264)	4.444	34.626
Outros	300	916	(368)	(608)	47	287
Total - nove meses de 2022	63.384	76.730	(7.668)	(84.426)	7.211	55.231
Total - nove meses de 2021	71.706	70.344	(13.372)	(74.063)	8.349	62.964

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

Natureza	Consolidado				Individual			
	30/09/22		31/12/21		30/09/22		31/12/21	
	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis
Cíveis	17.477	2.223	19.169	2.664	10.022	1.272	10.796	1.444
Trabalhistas	2.678	657	2.589	615	1.825	456	1.714	431
Outras	1.311	20	1.336	27	1.033	16	1.066	22
Total	21.466	2.900	23.094	3.306	12.880	1.744	13.576	1.897

Conforme demonstrado acima, a principal composição das causas em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 e das adições dos períodos findos naquelas datas é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:

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

Os processos cíveis, trabalhistas, tributários e de outras naturezas considerados pelos assessores legais do Grupo como de probabilidade de perda possível, montam em R\$568.575 e R\$433.055 no Consolidado e Individual, respectivamente, em 30 de setembro de 2022 (R\$519.920 e R\$396.735 em 31 de dezembro de 2021, no Consolidado e Individual, respectivamente). O referido montante em 30 de setembro de 2022, inclui dois autos de infração para a cobrança de IRPJ e CSLL relativos aos anos de 2016 e 2017, no valor total de R\$186.944, que foram lavrados contra a Companhia em 14 de julho de 2020, tendo como objeto os parâmetros para a determinação do lucro real e da base de cálculo da CSLL. Os assessores legais da Companhia, levando em consideração os fundamentos apresentados nas autuações e, principalmente, a legislação aplicável ao tema, classificam a probabilidade de êxito referente aos processos administrativos como possível. Em fevereiro de 2021, o recurso apresentado pela Companhia foi enviado ao Conselho de Administração de Recursos Fiscais (CARF) e a Companhia entende que é provável que a autoridade fiscal aceite o tratamento fiscal por ela adotado. Em conformidade com as práticas contábeis internacionais, com as práticas contábeis adotadas no Brasil e legislação aplicável, para esses processos não foi constituída provisão para fazer face a eventuais perdas contingentes.

As demais informações referentes às provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 18 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

19. Partes relacionadas

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	8.452	135.243	-	-	8.452	135.243	-	-
Dividendos a receber									
Controladas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.		-	-	-	-	-	3.223	-	-
Controladas em conjunto									
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.		-	4.451	-	-	-	4.451	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs	[6]	46.716	41.247	-	-	1.058.977	950.658	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	194	92	-	-	194	92	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	747	730	-	-	747	730	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	19.654	26.158	-	-	19.654	23.458	-	-
Outros ativos									
Investidas									
SCPs e SPEs	[8]	787	822	-	-	24.310	26.778	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporação e Construções S.A.	[8]	1.955	1.052	-	-	1.655	471	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[8]	315	379	-	-	279	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[5]	171	288	-	-	171	288	-	-
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	1.101	1.072	-	-	405	660	-	-
Acionista controlador	[9]	20.519	24.735	-	-	20.519	24.735	-	-
Fornecedores									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	-	-	52.196	61.492
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	1	51	-	-	1	47
Radio Itatiaia Ltda.	[18]	-	-	66	19	-	-	66	19
Contas a pagar por aquisição de terrenos									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[20]	-	-	152.980	129.144	-	-	21.414	49.349
Contas a pagar por aquisição de investimento									
Outras partes relacionadas									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[11]	-	-	13.642	14.797	-	-	-	-
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[19]	-	-	-	6.423	-	-	-	6.423
Obrigações com empresas ligadas (Outras contas a pagar)									
Investidas									
SPEs	[12]	-	-	-	4.326	-	-	-	5.627
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[13]	-	-	75.699	60.701	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[13]	-	-	87.546	74.352	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[13]	-	-	25.146	38.658	-	-	-	-
Costellis International Limited	[17]	-	-	35.048	35.048	-	-	35.048	35.048
Passivo de arrendamento (Outras contas a pagar)									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[14]	-	-	72.182	74.042	-	-	69.730	72.347
Lakeside office, LLC	[16]	-	-	9.218	-	-	-	-	-
Outras contas a pagar									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[22]	-	-	10.350	-	-	-	10.350	-

	Consolidado							
	Receita				Despesa			
	3º trimestre de		nove meses de		3º trimestre de		nove meses de	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Receita operacional líquida								
Receitas de serviços de construção								
Controladas								
MRV Construções Ltda.	[2]	647	558	2.691	2.672	-	-	-
Receita financeira								
Aplicações financeiras e TVM								
Outras partes relacionadas								
Banco Inter S.A.	[1]	3.180	2.789	13.375	5.129	-	-	-
Créditos com empresas ligadas								
Controladas em conjunto								
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	14	-	42	9	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	31	26	93	202	-	-	-
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	[7]	-	-	-	165	-	-	-
Outras partes relacionadas								
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	631	389	1.729	1.102	-	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas								
Controladas em conjunto								
Prime Incorporações e Construções S.A.	[3]	908	800	2.554	2.151	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[3]	900	913	2.720	2.427	-	-	-
Outras partes relacionadas:								
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[3]	743	373	2.049	1.230	-	-	-
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	34	21	80	61	-	-	-
Banco Inter S.A.	[5]	714	673	1.873	1.926	-	-	-
Acionista controlador	[9]	236	200	756	840	-	-	-
Custos e despesas operacionais								
Despesas gerais e administrativas								
Outras partes relacionadas								
T Lott Advocacia	[10]	-	-	-	-	1.472	2.417	3.750
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[14]	-	-	-	-	2.050	1.995	6.084
Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.	[15]	-	-	-	-	146	69	368
Radio Itatiaia Ltda.	[18]	-	-	-	-	169	310	537
Novus Mídia S.A.	[18]	-	-	-	-	-	194	-
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[11]	-	-	-	-	(96)	-	730
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[19]	-	-	-	-	177	121	522
Lakeside office, LLC	[16]	-	-	-	-	609	240	1.787
South Tamiami Airport Park, LLC	[23]	-	-	-	-	77	32	185
Despesa financeira								
Outras partes relacionadas								
Banco Inter S.A.	[21]	-	-	-	-	4.424	-	28.422
Banco Inter S.A.	[22]	-	-	-	-	-	-	1.811

		Individual							
		Receita				Despesa			
		3º trimestre de		nove meses de		3º trimestre de		nove meses de	
		2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Receita financeira									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	3.180	2.789	12.394	5.129	-	-	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[7]	14	-	42	9	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	31	26	93	202	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	592	330	1.674	937	-	-	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Controladas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[3]	607	408	1.665	1.175	-	-	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[3]	908	800	2.554	2.151	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[3]	900	913	2.720	2.427	-	-	-	-
Outras partes relacionadas:									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[3]	743	373	2.049	1.230	-	-	-	-
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	34	21	80	61	-	-	-	-
Banco Inter S.A.	[5]	714	673	1.873	1.926	-	-	-	-
Acionista controlador	[9]	236	200	756	840	-	-	-	-
Custos e despesas operacionais									
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	(14.360)	103.819	249.265	285.952
Despesas gerais e administrativas									
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	-	-	1.670	2.196	3.338	4.256
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[14]	-	-	-	-	2.472	1.876	5.868	5.607
Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.	[15]	-	-	-	-	146	69	368	115
Radio Itatiaia Ltda.	[18]	-	-	-	-	169	310	537	360
Novus Mídia S.A.	[18]	-	-	-	-	-	194	-	194
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[19]	-	-	-	-	177	121	522	363
Despesa financeira									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[21]	-	-	-	-	2.802	-	8.696	-
Banco Inter S.A.	[22]	-	-	-	-	-	-	1.811	-

- [1] Refere-se a aplicações financeiras com o Banco Inter S.A. e/ou controladas ("Inter"), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, as aplicações apresentaram rendimento de 107,9% do CDI no Consolidado e Individual (157,0% no mesmo período de 2021).
- [2] Refere-se a serviços de construção prestados pela MC para a Companhia e suas investidas e foram registrados na rubrica "Receita de serviços de construção". As transações com a Companhia e a suas controladas, no período de três e nove meses findo em 30 de setembro de 2022 montam em R\$169.963 e R\$525.633, respectivamente, foram eliminadas no processo de consolidação, remanescendo a receita com controladas em conjunto (nota 22). Desta forma, o saldo remanescente no Individual na rubrica "Fornecedores" refere-se a valor a pagar pela Companhia para a MC.
- [3] Refere-se a serviços administrativos (centro de serviço compartilhado) prestados pela Companhia para a LOG, empresa de *properties* controlada pelo acionista controlador da Companhia, para a controlada Urba e para as controladas em conjunto MRL e Prime com base na quantidade de operações (entrada de notas fiscais e pagamentos).
- [4] A Companhia presta serviços de construção para esta parte relacionada. A receita é calculada à taxa de 15% sobre o custo de obra incorrido.
- [5] Refere-se ao "prêmio de preferência" pago à Companhia de 25% sobre a receita de crédito obtida pelo banco referente às faturas de fornecedores descontadas junto ao mesmo.
- [6] Refere-se a aportes operacionais da Companhia em investidas, proporcionais à sua participação em cada empreendimento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes aos aportes em coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [7] Operações de crédito efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais mantidas com as partes para o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária. Os saldos destas operações não possuem vencimentos pré-determinados e, em 30 de setembro de 2022, R\$17.992 no Consolidado e Individual (R\$22.722 no Consolidado e R\$21.209 no Individual em 31 de dezembro de 2021), têm rendimentos calculados substancialmente conforme o Certificado de Depósito Interbancário – CDI, acrescidos de taxa pré-fixada de 4,00% a.a., no Consolidado e Individual (2,98% a 4,00% a.a. em 31 de dezembro de 2021).
- [8] Refere-se a saldos a receber de aportes de capital e outras transações entre empresas do grupo e outras partes relacionadas. Estes saldos não têm incidência de encargos e são recebidos de imediato após a cobrança ser feita pela Companhia.

- [9] Em 27 de dezembro de 2019, a Companhia alienou as quotas da MRV PRIME LII INCORPORAÇÕES SPE LTDA. para o acionista controlador, pelo valor de R\$39.783, a ser pago em setenta e duas parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$553 cada, a partir de fevereiro de 2020. A referida SPE possui como ativo o terreno onde está sendo construída a arena multiuso do Clube Atlético Mineiro. Em 30 de setembro de 2022, o saldo a receber inclui ajuste a valor presente de R\$1.583 (R\$2.339 em 31 de dezembro de 2021) e a receita reconhecida refere-se à realização do mesmo.
- [10] Refere-se a contrato de serviços advocatícios por entidade que tem como sócio administrador o conselheiro fiscal da Companhia Thiago da Costa e Silva Lott.
- [11] Em julho de 2018, a Companhia adquiriu participação societária da subsidiária MRV LOG MDI SJC I Incorporações SPE Ltda. ("LOG SJC Sony") através de sua controlada MRV MRL CAMP NOU Incorporações e Participações Ltda. O contrato determina pagamentos em duas tranches conforme detalhado abaixo:
- I. R\$10.800 referentes a 10,81% da participação societária, pagos em 24 parcelas mensais de R\$450 cada, sendo a primeira paga após a aprovação do loteamento pela prefeitura, evento ocorrido em julho de 2018; e
 - II. R\$25.523 (R\$24.200 mais atualização pelo IPCA) referentes a 24,22% da participação societária, que estão sendo pagos em 48 parcelas mensais de R\$532 cada, sendo a primeira paga após aprovação da alteração do zoneamento de parte da área de industrial para residencial pela prefeitura, evento ocorrido no quarto trimestre de 2019.
- Em 30 de setembro de 2022, o saldo a pagar inclui ajuste a valor presente de R\$365 (R\$669 em 31 de dezembro de 2021) e a despesa reconhecida refere-se à correção do contrato.
- [12] Refere-se a valores recebidos de investidas que serão refletidos no investimento da Companhia nestas SPEs após a conclusão do processo formal de redução de capital das mesmas. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes a saldos com coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [13] Referem-se a valores aportados por controladas em conjunto e parceiros em investidas controladas pela Companhia para viabilizarem os empreendimentos, e serão restituídos à medida em que os empreendimentos atingirem sobras de caixa e possibilitarem a distribuição dos recursos inicialmente aportados. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.
- [14] Refere-se a contratos de arrendamento referente à sede da Companhia e da controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A. Estas empresas têm como sócios: acionistas, executivos e conselheiros da Companhia. Os contratos têm vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo previsão de prorrogação do prazo e são reajustáveis pelo Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA). Em 30 de setembro de 2022 estabelecem pagamento total mensal (bruto de tributos) de R\$683 (R\$660 em 31 de dezembro de 2021).
- A controlada em conjunto Prime mantém contrato de aluguel referente a salas comerciais e vagas de garagens junto à Conedi. O contrato de locação é reajustável pelo IPCA e em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, estabelece pagamento mensal total de R\$6. As despesas registradas no resultado desta controlada em conjunto, líquidas de crédito de PIS e COFINS, para os períodos de três e nove meses findo em 30 de setembro de 2022, foram de R\$19 e R\$57, respectivamente (R\$18 e R\$58 para o mesmo período de 2021).
- [15] A Companhia contratou serviços de hotelaria junto ao Hotel Ramada Encore Luxemburgo, ativo detido pela Luxemburgo Administradora de Imóveis Ltda., empresa ligada a acionistas e pessoal chave da Administração da Companhia.
- [16] Refere-se a contrato de arrendamento referente à sede da controlada Resia. Esta empresa tem como sócio o acionista controlador da Companhia. O contrato tem vigência até 31 de outubro de 2026. Em 30 de setembro de 2022 estabelece pagamento total mensal de US\$39 (US\$15 em 31 de dezembro de 2021).
- [17] Contraprestação contingente decorrente da operação de aquisição da controlada Resia.
- [18] Refere-se a serviços de propaganda e publicidade contratados junto a veículos de imprensa ligados ao acionista controlador da Companhia.
- [19] Refere-se à compra de participação societária na Cabral Investimentos SPE Ltda. ("Cabral") concluída em dezembro de 2021. O contrato estabeleceu pagamento de parcelas de R\$500 cada, atualizadas pelo INCC e foi integralmente quitado em setembro de 2022. A despesa refere-se à essa correção citada.
- [20] Refere-se a aquisições de terrenos para os quais o fornecedor realizou antecipação de recebíveis junto ao Banco Inter S.A., tornando-se assim o credor destas operações.
- [21] Refere-se a operações de venda de recebíveis efetuadas em março e setembro de 2022, conforme detalhado na nota 6.
- [22] Refere-se a cessão de créditos advindos da contratação de fornecedor de gás natural para instalações em empreendimentos da Companhia.
- [23] Refere-se a contrato referente a um depósito alugado pela controlada Resia. Esta empresa tem como sócio o acionista controlador da Companhia. Em 30 de setembro de 2022 estabelece pagamento total mensal de US\$5 (US\$2 em 31 de dezembro de 2021).

Notas:

- As operações de mútuo com partes relacionadas são efetuadas com controladas e parceiros em empreendimentos, com base em condições negociadas entre as partes. Como a Companhia não realiza transações equivalentes com partes independentes, não há comprovação de que estas operações gerariam o mesmo resultado, caso tivessem sido realizadas com partes não relacionadas.
- Os acionistas da Companhia, Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez e Rubens Menin Teixeira de Souza, celebraram contrato de não concorrência com a Companhia, por meio do qual se obrigam a não desenvolver qualquer atividade no Brasil ligada ao setor de construção civil fora da Companhia por até dois anos após o eventual desligamento como acionista. Suas atividades no setor estão, portanto, circunscritas à Companhia.

- Em 18 de agosto de 2020, a Companhia celebrou um Acordo Operacional com sua controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A., com o intuito de disciplinar a parceria entre ambas, estabelecendo os princípios que deverão nortear seu relacionamento operacional e comercial, no entanto, sem afetar o curso normal dos negócios e atividades desenvolvidas pela Urba ou pela Companhia de forma independente ("Acordo Operacional").

Remuneração do pessoal-chave

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

	Consolidado			
	2022		2021	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	10.864	32.716	10.210	28.980
Participação nos lucros e resultados	409	1.226	1.598	6.872
Benefícios assistenciais	163	480	153	450
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	220	616	189	571
Plano de opção de ações	2.945	7.719	4.104	9.430
	14.601	42.757	16.254	46.303

	Individual			
	2022		2021	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	5.900	16.658	5.132	15.402
Participação nos lucros e resultados	-	-	1.283	6.249
Benefícios assistenciais	122	370	126	374
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	199	554	172	520
Plano de opção de ações	2.799	7.281	3.922	8.918
	9.020	24.863	10.635	31.463

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

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

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

20. Patrimônio líquido

(a) Capital social

Em 30 de setembro de 2022, o capital social da Companhia é de R\$4.615.408 (R\$4.615.171 em 31 de dezembro de 2021), representado por 483.233 mil ações ordinárias conforme demonstrado a seguir:

Acionistas	Quantidade (em milhares) de ações em			
	30/09/22		31/12/21	
	Ordinárias	%	Ordinárias	%
Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador)	173.647	35,9	182.208	37,7
Administradores	4.025	0,8	5.779	1,2
Conselho fiscal e comitês executivos	207	0,1	262	0,1
Ações em tesouraria	1	-	1	-
Outros acionistas	305.353	63,2	294.625	61,0
Total	483.233	100,0	482.875	100,0

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

Durante os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e de 2021, a Assembleia Geral de Acionistas (AG), aprovou os seguintes aumentos de capital, conforme segue:

Data da aprovação	Número de ações	Preço unitário	Valor total do aumento (redução) de capital	Valor do capital após aumento (redução) de capital	Total de ações após a emissão
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022:	(mil)	R\$	R\$mil	R\$mil	(mil)
07/01/22 Aumento de capital	358	0,66	237	4.615.408	483.233
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021:					
07/01/21 Aumento de capital	921	6,24	5.747	4.615.171	482.875

(b) Ações em tesouraria

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

Não houve movimentação de ações em tesouraria nos períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e de 2021, conforme demonstrado abaixo:

Espécie	Quantidade (mil)				R\$
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Saldo final	Valor de mercado (*)
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022:					
Ações ordinárias	1	-	-	1	12
Período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021:					
Ações ordinárias	1	-	-	1	12

(*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 30 de setembro de 2022 e de 2021.

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

(c) Reservas de capital

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

(d) Reservas de lucro

Reserva legal

A constituição da reserva legal é obrigatória, até os limites estabelecidos por lei, e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social, condicionada a sua utilização à absorção de prejuízos ou aumento do capital social. Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia constituiu reserva legal no montante de R\$40.247 (R\$27.507 em 31 de dezembro de 2020), equivalente a 5% do lucro líquido do exercício, conforme previsto no artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações.

Reserva de retenção de lucros

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

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 29 de abril de 2022, foi aprovada a destinação dos lucros remanescentes de 2021, no montante de R\$573.524, para esta reserva.

(e) Plano de opções de ações

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

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

Programa	Plano	Aprovação	Opções (mil)	Período de <i>Vesting</i>	Preço de exercício	Participantes	Prazo final de exercício
7	I	01/06/15	1.454	Até 5 anos	R\$ 6,84	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/22
8	I	01/07/16	1.538	Até 5 anos	R\$ 10,42	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/23
9	I	01/06/17	1.511	Até 5 anos	R\$ 14,80	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/24
10	II	25/05/18	1.853	Até 5 anos	R\$ 14,52	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/25
11	II	05/06/19	2.352	Até 5 anos	R\$ 15,51	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/26
12	II	30/04/20	2.226	Até 5 anos	R\$ 12,73	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/27
15	III	28/10/21	3.200	Até 10 anos	R\$ 12,35	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/33
16	III	28/10/21	2.340	Até 5 anos	R\$ 12,35	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/28
17	III	08/08/22	2.670	Até 5 anos	R\$ 8,45	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/29
1 - Urba	I	31/08/20	2.997	Até 5 anos	R\$ 1,34	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/27
2 - Urba	I	02/09/21	687	Até 5 anos	R\$ 1,49	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/28

A movimentação das opções de cada programa da Companhia para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e de 2021 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação nove meses de 2022 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
7	11	551	-	(1)	-	550
8	23	847	-	(5)	-	842
9	56	1.257	-	(20)	-	1.237
10	64	1.631	-	(28)	-	1.603
11	69	2.229	-	(29)	-	2.200
12	63	2.158	-	(26)	-	2.132
15	7	3.200	-	-	-	3.200
16	66	2.340	-	(32)	-	2.308
17	75	-	2.627	-	-	2.627
		14.213	2.627	(141)	-	16.699
Preço de exercício médio ponderado das opções		13,04	8,45	13,95	-	12,31

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

Programa	Outras informações				
	Número de ações exercíveis (mil)	Custo das opções no período	Custo das opções a ser reconhecido	Período remanescente do custo das opções (em anos)	Vida contratual remanescente (em anos)
7	550	-	-	-	0,2
8	842	-	-	-	1,2
9	1.237	-	-	-	2,2
10	285	1.089	363	0,3	3,3
11	302	1.459	2.288	1,3	4,3
12	203	2.267	6.043	2,3	5,3
15	160	3.040	17.181	8,4	11,4
16	231	2.397	6.436	3,3	6,3
17	-	958	10.338	4,3	7,3
1 - Urba	288	538	1.425	2,3	5,3
2 - Urba	28	138	474	3,3	6,3
2022	4.126	11.886	44.548	7,8	11,4
2021	2.591	13.815	71.510	10,0	13,0

Os custos das opções de ações provenientes de controladas e controladas em conjunto, reconhecidos de forma reflexa, foram de R\$585 para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022 (R\$450 no mesmo período de 2021).

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

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

Em 30 de setembro de 2022, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 16.699 mil ações, o que representaria uma diluição de 3,34% em relação ao total de ações da Companhia de 483.233 mil.

(f) Dividendos

Mínimo obrigatório e adicional proposto

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

Os dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2020, no valor de R\$130.658, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 23 de abril de 2021 e foram pagos no dia 11 de maio de 2021, sendo R\$0,27058506 por ação, sem correção monetária, conforme a posição acionária do dia 29 de abril de 2021.

Extraordinários

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

(g) Participações não controladoras

	Consolidado	
	nove meses de	
	2022	2021
Saldo no início do período	479.992	361.254
Transações de capital	16.413	7.266
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	178.988	(65.643)
Ajuste de conversão de moedas	25.907	3.802
Variação das participações indiretas	23.289	11.972
Reflexo de retificação de erro em controlada	-	(417)
Participação nos lucros do período	41.457	61.620
Saldo no fim do período	766.046	379.854

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, as alterações de participações societárias da Companhia em controladas geraram um aumento de acionistas não controladores de R\$16.413 e uma perda de R\$21.782 para os acionistas da Controladora (um aumento de acionistas não controladores de R\$7.266 um ganho de R\$2.311 para os acionistas da Controladora, para o mesmo período de 2021) 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			
	2022		2021	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Lucro básico por ação:				
Lucro líquido do período	1.587	130.929	165.161	504.849
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	483.231	483.224	483.191	483.159
Lucro por ação básico - em R\$	0,00328	0,27095	0,34181	1,04489
Lucro diluído por ação:				
Lucro líquido do período	1.587	130.929	165.161	504.849
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	483.231	483.224	483.191	483.159
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares de ações)	706	785	928	1.910
Total de ações após efeito diluidor (mil)	483.937	484.009	484.119	485.069
Lucro por ação diluído - em R\$	0,00328	0,27051	0,34116	1,04078

(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) das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

As demais informações referentes ao patrimônio líquido não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 20 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

21. Informação por segmento

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

- Incorporação imobiliária:** segmento responsável pela incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros. O desenvolvimento e a construção dos empreendimentos são realizados diretamente pela Companhia, controladas e controladas em conjunto;
- Locação de imóveis residenciais:** este segmento é responsável pela incorporação e locação de imóveis residenciais próximos a centros urbanos e prestação de diversos outros serviços de atendimento e facilitação para o locatário. O Grupo tem como estratégia desenvolver os empreendimentos (mediante construção de ativos próprios), disponibilizá-los para locação e, a depender das condições de mercado, venda dos empreendimentos. No Brasil, este segmento é subdividido e operado pela linha de negócios “Luggo” e, nos Estados Unidos, pela controlada indireta Resia.
- 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 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 e do resultado, para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e de 2021, segregado por segmentos operacionais são conforme segue:

	30/09/22					31/12/21				
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado
		EUA	Brasil				EUA	Brasil		
Ativo										
Caixa, equivalentes de caixa e TVM	2.366.819	529.863	188.658	118.726	3.204.066	2.167.017	448.968	85.568	48.314	2.749.867
Clientes	3.978.289	1.909	46	232.581	4.212.825	3.627.896	1.602	15.410	271.135	3.916.043
Estoques	8.496.983	-	1.639	449.762	8.948.384	8.865.443	-	1.819	299.612	9.166.874
Propriedades para investimento (PPI)	-	3.745.411	343.816	-	4.089.227	-	2.198.589	294.625	-	2.493.214
Outros ativos	1.840.768	456.214	4.491	98.775	2.400.248	1.628.670	176.997	9.402	83.892	1.898.961
Total do ativo	16.682.859	4.733.397	538.650	899.844	22.854.750	16.289.026	2.826.156	406.824	702.953	20.224.959
Passivo e patrimônio líquido										
Empréstimos, financiamentos e debêntures	4.692.047	2.279.034	80.346	213.066	7.264.493	3.778.998	1.369.812	73.002	142.107	5.363.919
Contas a pagar por aquisição de terrenos	3.967.608	-	42.387	285.816	4.295.811	4.583.482	-	5.704	209.601	4.798.787
Adiantamento de clientes	539.702	-	-	30.525	570.227	545.719	-	2.706	8.307	556.732
Outros passivos	2.809.675	814.847	14.980	109.054	3.748.556	2.392.479	404.596	31.086	77.862	2.906.023
Total do passivo	12.009.032	3.093.881	137.713	638.461	15.879.087	11.300.678	1.774.408	112.498	437.877	13.625.461
Ativos líquidos do segmento operacional	4.673.827	1.639.516	400.937	261.383	6.975.663	4.988.348	1.051.748	294.326	265.076	6.599.498
Tota do passivo e patrimônio líquido	16.682.859	4.733.397	538.650	899.844	22.854.750	16.289.026	2.826.156	406.824	702.953	20.224.959

	Nove meses de 2022					Nove meses de 2021				
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado
		EUA	Brasil				EUA	Brasil		
Receita operacional líquida	4.818.283	15.025	1.051	137.241	4.971.600	5.049.723	56.595	638	107.577	5.214.533
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(3.893.318)	(9.700)	(843)	(97.327)	(4.001.188)	(3.716.252)	(36.980)	(368)	(66.097)	(3.819.697)
Lucro bruto	924.965	5.325	208	39.914	970.412	1.333.471	19.615	270	41.480	1.394.836
Receitas (despesas) operacionais:										
Despesas com vendas, gerais e administrativas	(758.917)	(101.877)	(6.974)	(44.069)	(911.837)	(747.116)	(54.077)	(2.999)	(28.530)	(832.722)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(78.019)	447.682	23.299	(1.468)	391.494	(87.336)	252.711	(706)	(3.221)	161.448
Resultado de equivalência patrimonial	(87.230)	-	-	10.205	(77.025)	(41.959)	-	-	6.895	(35.064)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	799	351.130	16.533	4.582	373.044	457.060	218.249	(3.435)	16.624	688.498
Resultado financeiro	6.680	4.756	1.019	(9.633)	2.822	24.333	(9.271)	(62)	1.895	16.895
Resultado antes do IR e CS	7.479	355.886	17.552	(5.051)	375.866	481.393	208.978	(3.497)	18.519	705.393
Imposto de renda e contribuição social	(99.670)	(96.120)	(15)	(7.675)	(203.480)	(98.319)	(36.916)	(2)	(3.687)	(138.924)
Resultado líquido do período	(92.191)	259.766	17.537	(12.726)	172.386	383.074	172.062	(3.499)	14.832	566.469

As práticas contábeis e bases de mensuração de cada segmento operacional são as mesmas descritas na nota 2 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

22. Receita operacional líquida

A seguir é demonstrada a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e de 2021:

	Consolidado			
	2022		2021	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária e loteamento	1.820.931	5.401.750	1.905.488	5.714.350
Unidades imobiliárias permutadas	5.971	21.107	11.634	19.880
Locação e administração de imóveis residenciais	7.561	16.537	24.708	56.595
Receitas de serviços de construção (nota 19 [2])	647	2.691	558	2.672
Distratos	(72.029)	(235.805)	(115.186)	(426.367)
Provisão para risco de crédito	(33.865)	(126.297)	9.464	(47.333)
	1.729.216	5.079.983	1.836.666	5.319.797
Impostos sobre as vendas	(34.357)	(108.383)	(36.568)	(105.264)
Receita operacional líquida	1.694.859	4.971.600	1.800.098	5.214.533

	Individual			
	2022		2021	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária	804.142	2.603.712	1.001.862	3.087.570
Unidades imobiliárias permutadas	3.453	10.287	3.642	3.529
Locação e administração de imóveis residenciais	652	1.446	294	892
Distratos	(27.948)	(106.160)	(62.048)	(221.550)
Provisão para risco de crédito	(16.922)	(66.110)	6.233	(21.816)
	763.377	2.443.175	949.983	2.848.625
Impostos sobre as vendas	(13.778)	(50.057)	(18.434)	(55.081)
Receita operacional líquida	749.599	2.393.118	931.549	2.793.544

Os valores referentes às unidades em construção registrados no Consolidado para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e de 2021 são como segue:

	Consolidado			
	2022		2021	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Receita líquida proveniente de unidades em construção	1.543.295	4.525.257	1.646.286	4.725.513
Custos dos imóveis vendidos em construção	(1.213.925)	(3.606.513)	(1.195.899)	(3.404.483)
Lucro bruto reconhecido	329.370	918.744	450.387	1.321.030

Os valores dos adiantamentos recebidos para os contratos em andamento em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 são de R\$208.676 e R\$181.843, respectivamente.

As demais informações referentes à receita operacional líquida não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 22 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

23. Custos e despesas operacionais

	Consolidado			
	2022		2021	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 12 (d))	(70.946)	(178.957)	(33.948)	(104.416)
Custo das operações de aluguéis	(3.835)	(10.543)	(12.728)	(36.980)
Custos de terrenos, construção e manutenção	(1.292.367)	(3.811.688)	(1.265.227)	(3.678.301)
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(1.367.148)	(4.001.188)	(1.311.903)	(3.819.697)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(145.244)	(379.150)	(105.480)	(296.340)
Honorários da administração	(10.864)	(32.716)	(10.210)	(28.980)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(3.127)	(2.711)	(3.720)	(17.148)
Plano de ações	(4.601)	(11.886)	(6.101)	(13.815)
Comissões e corretagens	(38.120)	(112.835)	(40.025)	(119.548)
Consultorias e serviços	(31.546)	(94.559)	(27.822)	(87.645)
Propaganda e publicidade	(37.522)	(116.018)	(43.822)	(106.361)
Utilidades	(2.325)	(8.265)	(2.275)	(8.073)
Depreciação e amortização	(18.536)	(54.708)	(15.353)	(45.930)
Treinamentos	(345)	(1.394)	(1.295)	(2.870)
Outras	(48.461)	(97.595)	(35.704)	(106.012)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(340.691)	(911.837)	(291.807)	(832.722)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(164.515)	(485.023)	(167.732)	(473.473)
Despesas gerais e administrativas	(176.176)	(426.814)	(124.075)	(359.249)
	(340.691)	(911.837)	(291.807)	(832.722)

	Individual			
	2022		2021	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 12 (d))	(44.910)	(111.216)	(21.440)	(60.486)
Custos de terrenos, construção e manutenção	(612.459)	(1.906.364)	(694.092)	(2.046.209)
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(657.369)	(2.017.580)	(715.532)	(2.106.695)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	(67.611)	(205.996)	(65.160)	(194.703)
Honorários da administração	(5.900)	(16.658)	(5.132)	(15.402)
Participação no resultado de funcionários e administradores	(234)	182	(3.449)	(15.157)
Plano de ações	(4.376)	(11.210)	(5.868)	(13.162)
Comissões e corretagens	(16.039)	(52.309)	(20.124)	(62.483)
Consultorias e serviços	(27.960)	(85.009)	(24.441)	(77.031)
Propaganda e publicidade	(23.682)	(79.248)	(31.944)	(73.122)
Utilidades	(1.983)	(6.852)	(1.813)	(6.367)
Depreciação e amortização	(15.479)	(44.837)	(13.102)	(38.950)
Treinamentos	(256)	(1.160)	(157)	(598)
Outras	(39.157)	(105.502)	(33.453)	(94.933)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	(202.677)	(608.599)	(204.643)	(591.908)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	(104.363)	(318.597)	(111.346)	(311.306)
Despesas gerais e administrativas	(98.314)	(290.002)	(93.297)	(280.602)
	(202.677)	(608.599)	(204.643)	(591.908)

	Consolidado			
	2022		2021	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	(11.318)	(34.310)	(10.371)	(36.455)
Resultado na venda de imobilizado	(1.000)	19.349	(296)	(376)
Doações – Instituto MRV	(2.026)	(5.495)	(750)	(5.450)
Lucro na venda de ativos / empreendimentos (*)	1.883	483.957	181.798	270.662
Outras:				
Receitas	3.919	15.254	(5.065)	2.686
Despesas	(32.581)	(87.261)	(32.732)	(69.619)
Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(41.123)	391.494	132.584	161.448

(*) Em 2022 refere-se a venda dos empreendimentos Village at Tradition e Harbor Grove da controlada Resia e Florença Garden e Solar dos Campos da Luggo. Em 2021 refere-se a venda dos empreendimentos Lake Osborne, Mangonia Lake, Banyan Ridge e Tamiami Landings da controlada Resia.

	Individual			
	2022		2021	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	(8.336)	(21.053)	(7.675)	(25.261)
Resultado na venda de imobilizado	(992)	19.326	(309)	(359)
Doações – Instituto MRV	(2.026)	(5.495)	(750)	(5.450)
Lucro na venda de ativos / empreendimentos (*)	-	28.970	-	-
Outras:				
Receitas	4.236	14.626	6.164	13.397
Despesas	(20.179)	(52.998)	(18.315)	(43.345)
Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas	(27.297)	(16.624)	(20.885)	(61.018)

(*) Refere-se a venda dos empreendimentos Florença Garden e Solar dos Campos da Luggo.

24. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado			
	2022		2021	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 12 (d))	(70.898)	(170.867)	(20.411)	(60.126)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	119.284	(13.980)	(60.004)	(67.577)
Despesa com venda da carteira	(11.623)	(41.898)	(23.325)	(23.325)
Taxas, tarifas e impostos	(5.049)	(13.407)	(3.678)	(10.471)
Outras despesas financeiras	(11.525)	(26.726)	(8.076)	(10.758)
	20.189	(266.878)	(115.494)	(172.257)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	50.747	138.329	29.406	58.271
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	-	-	(4.327)	7.831
Juros de contratos de mútuo	676	1.864	415	1.478
Outras receitas financeiras	14.856	43.258	13.787	27.206
	66.279	183.451	39.281	94.786
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	26.713	86.249	26.219	94.366
	92.992	269.700	65.500	189.152
Resultado financeiro	113.181	2.822	(49.994)	16.895

	Individual			
	2022		2021	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 12 (d))	(62.442)	(154.283)	(15.099)	(36.829)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	117.683	(23.686)	(59.949)	(67.404)
Despesa com venda da carteira	(6.236)	(16.488)	(9.129)	(9.129)
Taxas, tarifas e impostos	(2.525)	(6.289)	(1.842)	(5.542)
Outras despesas financeiras	(4.693)	(16.503)	(2.694)	(7.451)
	41.787	(217.249)	(88.713)	(126.355)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	36.313	110.307	26.443	52.874
Juros de contratos de mútuo	637	1.809	356	1.148
Outras receitas financeiras	8.462	25.306	2.549	11.093
	45.412	137.422	29.348	65.115
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	14.493	45.753	13.252	47.316
	59.905	183.175	42.600	112.431
Resultado financeiro	101.692	(34.074)	(46.113)	(13.924)

25. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, os índices de endividamento são conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21
Empréstimos, financiamentos e debêntures	7.264.493	5.363.919	4.272.110	3.471.435
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(3.204.066)	(2.749.867)	(2.008.214)	(1.617.288)
Dívida líquida	4.060.427	2.614.052	2.263.896	1.854.147
Patrimônio líquido ("PL")	6.975.663	6.599.498	6.209.617	6.119.506
Dívida líquida / PL	58,2%	39,6%	36,5%	30,3%

(b) Categorias de instrumentos financeiros e valor justo

Consolidado	Nota	30/09/22		31/12/21	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:					
Custo amortizado		4.969.469	4.969.469	4.924.304	4.924.304
Clientes por incorporação de imóveis	6	4.062.738	4.062.738	3.783.007	3.783.007
Créditos com empresas ligadas		67.311	67.311	68.227	68.227
Caixa e bancos	4	689.333	689.333	940.034	940.034
Clientes por prestação de serviços	6	150.087	150.087	133.036	133.036
Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado) (*)		2.583.836	2.583.836	1.860.482	1.860.482
Fundos de investimentos restritos	5	1.940.133	1.940.133	1.539.149	1.539.149
Aplicação vinculada em conta corrente	5	356.662	356.662	-	-
Fundos de investimentos não restritos	4	7	7	86	86
Certificados de depósitos bancários (CDB)		135.206	135.206	2.064	2.064
Operações compromissadas	4	760	760	6.432	6.432
Conta <i>escrow</i>	5	19.945	19.945	188.576	188.576
Letras do tesouro dos Estados Unidos	5	27.319	27.319	2.774	2.774
Aplicação vinculada em poupança		34.527	34.527	70.535	70.535
Consórcio imobiliário e outros	5	174	174	217	217
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	69.103	69.103	50.649	50.649
Passivos financeiros:					
Custo amortizado		11.847.651	11.840.892	10.854.670	10.872.220
Empréstimos, financiamentos e debêntures		5.370.754	5.363.995	4.679.871	4.697.421
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	4.295.811	4.295.811	4.798.787	4.798.787
Fornecedores		865.969	865.969	716.428	716.428
Contas a pagar por aquisição de investimento		35.465	35.465	47.635	47.635
Passivo de cessão	6	432.157	432.157	-	-
Outras contas a pagar		847.495	847.495	611.949	611.949
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de <i>hedge</i>)		2.052.629	2.052.629	789.204	789.204
Empréstimos, financiamentos e debêntures		1.893.739	1.893.739	684.048	684.048
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	158.890	158.890	105.156	105.156

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

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

Em 30 de setembro de 2022, a posição dos contratos de *swap* é como segue:

Tipo de operação	Moeda	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	30/09/22	Efeito total acumulado no resultado		Outros resultados abrangentes
								Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Marcação a mercado
Swap	R\$	03/16	TR + 13,29% / CDI + 2,55%	03/23	957	1.000	968	(3)	32	(35)	-
Swap (*)	R\$	03/17	IPCA + 8,25% / 132,2% CDI	02/22	80.000	-	-	-	22.694	-	-
Swap (*)	R\$	09/17	IPCA + 6,45% / 122,1% CDI	09/24	121.200	159.708	122.029	32.608	32.192	(5.071)	-
Swap (*)	R\$	04/21	IPCA + 5,43% / CDI + 1,65%	04/31	403.720	466.532	430.377	(4.403)	26.105	(40.558)	-
Swap (*)	R\$	02/22	IPCA + 6,60% / CDI + 1,29%	02/29	700.000	728.552	713.024	2.520	(5.758)	(13.008)	-
Swap (*)	R\$	09/22	IPCA + 6,48% / CDI + 1,00%	09/30	347.928	348.182	350.412	(2.230)	(2.230)	-	-
Swap (*)	R\$	09/22	IPCA + 6,74% / CDI + 1,27%	09/32	202.072	202.244	203.542	(1.298)	(1.298)	-	-
Swap	R\$	09/21	MRVE3 / CDI + 1,75% e 1,80%	01/23 e 02/23	328.484	313.865	371.787	(75.360)	-	(75.360)	-
Swap	R\$	06/22	MRVE3 / CDI + 1,65%	12/23	49.078	76.746	50.818	23.546	-	23.546	-
Swap (*)	US\$	02/20	Dólar + 4% / 76% CDI	02/23	208.487	22.727	20.747	(14.466)	1.980	-	(12.768)
Swap (*)	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / CDI - 2,94%	02/26	201.600	9.919	13.543	(23.631)	(3.624)	-	(23.234)
Swap (*)	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / CDI - 3,20%	02/26	114.900	5.410	7.381	(12.668)	(1.971)	-	(12.401)
Swap (*)	US\$	02/21	Dólar + 3,80% / CDI - 2,16%	02/26	80.759	4.295	6.341	(10.935)	(2.046)	-	(10.804)
Swap (*)	US\$	01/22	Dólar + 3,98% / CDI - 5,55%	02/26	331.566	8.059	12.419	(10.203)	(4.360)	-	(9.538)
Swap (*)	US\$	02/22	Dólar + 4,37% / CDI - 5,34%	02/26	308.280	7.476	10.578	(3.693)	(3.102)	-	(3.255)
CAP (**)	US\$	04/21	-	10/23	41.000	-	-	10.429	-	9.690	-
								(89.787)	58.614	(100.796)	(72.000)

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

(**) Inclui ajuste de conversão de moedas.

	Consolidado	Individual
Ativo não circulante	69.103	58.674
Passivo circulante	89.829	89.826
Passivo não circulante	69.061	69.061
Total do passivo	158.890	158.887

	Efeito no resultado / outros resultados abrangentes					
	Consolidado			Individual		
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
3º trimestre de 2022:						
Efeito no resultado						
Swaps com hedge de valor justo	(37.922)	4.052	(33.870)	(37.922)	4.052	(33.870)
Swaps com hedge de fluxo de caixa	(9.415)	-	(9.415)	(9.415)	-	(9.415)
Swaps sem hedge	(8)	123.324	123.316	-	121.723	121.723
Efeito no resultado	(47.345)	127.376	80.031	(47.337)	125.775	78.438
Efeito redutor do hedge	-	(8.092)	(8.092)	-	(8.092)	(8.092)
Efeito líquido no resultado	(47.345)	119.284	71.939	(47.337)	117.683	70.346
Outros resultados abrangentes	-	28.993	28.993	-	28.993	28.993
Nove meses de 2022:						
Efeito no resultado						
Swaps com hedge de valor justo	(4.576)	(22.996)	(27.572)	(4.576)	(22.996)	(27.572)
Swaps com hedge de fluxo de caixa	(27.286)	-	(27.286)	(27.286)	-	(27.286)
Swaps sem hedge	(25)	7.769	7.744	-	(1.937)	(1.937)
Efeito no resultado	(31.887)	(15.227)	(47.114)	(31.862)	(24.933)	(56.795)
Efeito redutor do hedge	-	1.247	1.247	-	1.247	1.247
Efeito líquido no resultado	(31.887)	(13.980)	(45.867)	(31.862)	(23.686)	(55.548)
Outros resultados abrangentes	-	(27.593)	(27.593)	-	(27.593)	(27.593)

Em 31 de dezembro de 2021, a posição dos contratos de swap é como segue:

Tipo de operação	Moeda	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nominal	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/21	Efeito total acumulado no resultado		Outros resultados abrangentes
								Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Marcação a mercado
Swap	R\$	03/16	TR + 13,29% / CDI + 2,55%	03/23	2.393	2.470	2.413	6	57	(51)	-
Swap (*)	R\$	03/17	IPCA + 8,25% / 132,2% CDI	02/22	80.000	104.634	82.668	22.368	21.966	402	-
Swap (*)	R\$	09/17	IPCA + 6,45% / 122,1% CDI	09/24	121.200	155.092	124.291	28.275	30.801	(2.526)	-
Swap (*)	R\$	04/21	IPCA + 5,43% / CDI + 1,65%	04/31	403.720	435.111	411.597	(10.003)	23.514	(33.517)	-
Swap	R\$	09/21	MRVE3 / CDI + 1,75%	01/23 e 02/23	328.484	293.676	336.981	(49.877)	-	(49.877)	-
Swap (*)	US\$	02/20	Dólar + 4% / 76% CDI	02/23	208.487	17.826	9.334	(10.082)	8.492	-	(9.377)
Swap (*)	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / CDI - 2,94%	02/26	201.600	5.902	2.836	(17.763)	3.066	-	(17.707)
Swap (*)	US\$	03/21	Dólar + 3,85% / CDI - 3,20%	02/26	114.900	3.094	1.463	(8.775)	1.631	-	(8.826)
Swap (*)	US\$	02/21	Dólar + 3,80% / CDI - 2,16%	02/26	80.759	2.604	1.630	(8.656)	974	-	(8.497)
Swap (**)	US\$	11/19	Libor dólar / 1,60%	11/29	-	-	-	-	-	(3.075)	-
								(54.507)	90.501	(88.644)	(44.407)

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

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

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

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

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

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o Grupo não possui instrumentos financeiros não contabilizados.

Contabilidade de *hedge*

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

Hedge de valor justo	Contra- tação	Venci- mento	Valores nacionais	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado	Valor justo	Efeito no resultado
					30/09/22	Nove meses de 2022	31/12/21	Nove meses de 2021
9ª emissão (3ª série)	03/17	02/22	80.000	IPCA + 8,25%	-	215	(104.841)	4.846
11ª emissão (3ª série)	09/17	09/24	121.000	IPCA + 6,45%	(157.042)	2.993	(155.421)	8.143
CRI - 19ª emissão de debêntures	04/21	04/31	400.000	IPCA + 5,43%	(461.750)	(6.612)	(423.786)	10.431
CRI - 21ª emissão de debêntures	02/22	02/29	700.000	IPCA + 6,60%	(724.476)	4.651	-	-
CRI - 22ª emissão de debêntures (1ª série)	09/22	09/30	347.928	IPCA + 6,48%	(348.209)	-	-	-
CRI - 22ª emissão de debêntures (2ª série)	09/22	09/32	202.072	IPCA + 6,74%	(202.262)	-	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Itens protegidos)			1.851.000		(1.893.739)	1.247	(684.048)	23.420
Pontas ativas								
Operação de swap	03/17	02/22	80.000	IPCA + 8,25%	-	(215)	104.841	(4.846)
Operação de swap	09/17	09/24	121.000	IPCA + 6,45%	157.060	(2.993)	155.421	(8.143)
Operação de swap	04/21	04/31	403.720	IPCA + 5,43%	462.769	6.612	423.786	(10.431)
Operação de swap	02/22	02/29	700.000	IPCA + 6,60%	723.902	(4.651)	-	-
Operação de swap	09/22	09/30	347.928	IPCA + 6,48%	348.182	-	-	-
Operação de swap	09/22	09/32	202.072	IPCA + 6,74%	202.244	-	-	-
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de <i>hedge</i>)			1.854.720		1.894.157	(1.247)	684.048	(23.420)
Pontas passivas								
				132,20% CDI	-	(185)	(82.473)	(852)
				122,10% CDI	(124.452)	452	(127.146)	(5.714)
				CDI + 1,65%	(467.172)	(13.655)	(433.789)	(17.305)
				CDI + 1,29%	(721.382)	(8.361)	-	-
				CDI + 1,00%	(350.412)	-	-	-
				CDI + 1,27%	(203.542)	-	-	-
					(1.866.960)	(21.749)	(643.408)	(23.871)
				Posição líquida swap	27.197	(22.996)	40.640	(47.291)
				Posição líquida total	(1.866.542)	(21.749)	(643.408)	(23.871)

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

Hedge de fluxo de caixa	Contração	Vencimento	Valores nacionais (em milhares de dólares)	Taxas	Valor justo	Outros resultados abrangentes	Valor justo	Outros resultados abrangentes
					30/09/22	Nove meses de 2022	31/12/21	Nove meses de 2021
Operação de swap	02/20	02/23		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$ 47.000	Dólar + 4%	23.924	(11.469)	36.387	(5.290)
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				76% CDI	(38.390)	8.078	(46.469)	(11.968)
				Posição líquida swap	(14.466)	(3.391)	(10.082)	(17.258)
Operação de swap	03/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$ 35.000	Dólar + 3,85%	23.378	(9.424)	33.143	(2.688)
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				CDI - 2,94%	(47.009)	3.897	(50.906)	(15.690)
				Posição líquida swap	(23.631)	(5.527)	(17.763)	(18.378)
Operação de swap	03/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$ 20.000	Dólar + 3,85%	13.396	(5.226)	18.939	(1.466)
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				CDI - 3,20%	(26.064)	1.651	(27.714)	(7.600)
				Posição líquida swap	(12.668)	(3.575)	(8.775)	(9.066)
Operação de swap	02/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$ 15.000	Dólar + 3,80%	9.916	(4.131)	14.020	(1.243)
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				CDI - 2,16%	(20.851)	1.824	(22.676)	(7.557)
				Posição líquida swap	(10.935)	(2.307)	(8.656)	(8.800)
Operação de swap	01/22	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$ 60.000	Dólar + 3,98%	41.544	(17.791)	-	-
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				CDI - 5,55%	(51.747)	8.253	-	-
				Posição líquida swap	(10.203)	(9.538)	-	-
Operação de swap	02/22	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US\$ 60.000	Dólar + 4,37%	45.489	(14.073)	-	-
(Instrumento de hedge)				Pontas passivas				
				CDI - 5,34%	(49.182)	10.818	-	-
				Posição líquida swap	(3.693)	(3.255)	-	-
				Posição líquida - total	(75.596)	(27.593)	(45.276)	(53.502)

(c) Gerenciamento de riscos

Risco de mercado

O Grupo realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos à variação de taxas de juros e indexadores. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 30 de setembro de 2022, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante os próximos 12 meses, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2022 ("cenário provável") e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 30 de setembro de 2022, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 30 de setembro de 2022 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2022. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2022 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 30/09/22	Taxa anual estimada para 2022 (*)	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido
Cenário provável								
CDI	2.094.098	(4.930.888)	(2.836.790)	10,87%	13,70% (i)	2,83%	(80.281)	(44.218)
IGP-M	89.886	(93.468)	(3.582)	8,25%	7,91% (ii)	-0,34%	12	12
INCC-M	1.576.423	(672.414)	904.009	10,90%	10,36% (i)	-0,54%	(4.882)	(4.882)
TR	957	(443.627)	(442.670)	1,19%	2,20% (i)	1,01%	(4.471)	(4.471)
IPCA	1.899.331	(2.238.755)	(339.424)	7,17%	5,47% (ii)	-1,70%	5.770	5.770
Poupança	391.189	(29.138)	362.051	6,40%	8,33% (ii)	1,93%	6.988	6.988
							(76.864)	(40.801)
Cenário I								
CDI	2.094.098	(4.930.888)	(2.836.790)	10,87%	17,13%	6,26%	(177.583)	(97.810)
IGP-M	89.886	(93.468)	(3.582)	8,25%	9,89%	1,64%	(59)	(59)
INCC-M	1.576.423	(672.414)	904.009	10,90%	7,77%	-3,13%	(28.295)	(28.295)
TR	957	(443.627)	(442.670)	1,19%	2,75%	1,56%	(6.906)	(6.906)
IPCA	1.899.331	(2.238.755)	(339.424)	7,17%	6,84%	-0,33%	1.120	1.120
Poupança	391.189	(29.138)	362.051	6,40%	6,25%	-0,15%	(543)	(543)
							(212.266)	(132.493)
Cenário II								
CDI	2.094.098	(4.930.888)	(2.836.790)	10,87%	20,55%	9,68%	(274.601)	(151.247)
IGP-M	89.886	(93.468)	(3.582)	8,25%	11,87%	3,62%	(130)	(130)
INCC-M	1.576.423	(672.414)	904.009	10,90%	5,18%	-5,72%	(51.709)	(51.709)
TR	957	(443.627)	(442.670)	1,19%	3,30%	2,11%	(9.340)	(9.340)
IPCA	1.899.331	(2.238.755)	(339.424)	7,17%	8,21%	1,04%	(3.530)	(3.530)
Poupança	391.189	(29.138)	362.051	6,40%	4,17%	-2,23%	(8.074)	(8.074)
							(347.384)	(224.030)

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

(*) Variação efetiva dos nove primeiros meses mais a projeção para os três meses do ano 2022.

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

Risco de liquidez

A responsabilidade pelo gerenciamento do risco de liquidez é 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 juros

Os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações e nas projeções para cada índice em 30 de setembro de 2022 até o vencimento contratual é como segue:

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	2.042.442	1.914.133	1.975.168	3.256.555	9.188.298
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	52.761	37.991	287.832	867.038	1.245.622
Passivos não remunerados	1.574.501	1.464.667	409.701	735.016	4.183.885
Total	3.669.704	3.416.791	2.672.701	4.858.609	14.617.805
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	1.420.255	1.254.300	1.108.649	2.927.688	6.710.892
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	14.719	10.816	10.002	84.126	119.663
Passivos não remunerados	985.001	583.581	343.784	647.097	2.559.463
Total	2.419.975	1.848.697	1.462.435	3.658.911	9.390.018

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

(d) Risco de câmbio

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

Análise de sensibilidade

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

O Grupo estimou, como cenário provável, um dólar de R\$5,68, valor 5% acima da taxa de câmbio de fechamento de 30 de setembro de 2022 (R\$5,41) e fez uma análise de sensibilidade dos efeitos nos resultados e do patrimônio líquido da Companhia advindos de depreciação cambial do Real de 25% e 50% em relação ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo:

Exposição às taxas de câmbio	Valor em dólares	Valor contábil	Cenário provável	Cenário possível	Cenário remoto
		R\$5,41	R\$5,68	R\$6,76	R\$8,11
Empréstimos e financiamentos	(421.528)	(2.279.034)	(2.392.985)	(2.848.792)	(3.418.550)
Fornecedores	(69.725)	(376.975)	(395.824)	(471.219)	(565.463)
(-) Caixa, equivalentes de caixa e TVM	98.003	529.863	556.356	662.329	794.795
Passivo líquido exposto	(393.250)	(2.126.146)	(2.232.453)	(2.657.682)	(3.189.218)
Efeito líquido no resultado			-	-	-
Efeito líquido no patrimônio líquido			(106.307)	(531.536)	(1.063.072)

(e) Risco de crédito

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

- Contas a receber de clientes: para mitigar este risco, o Grupo adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes. As contas a receber são garantidas substancialmente pelos próprios imóveis e não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito. A Companhia efetua provisão para o risco de crédito conforme mencionado na nota explicativa 2.2 (e) das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.
- Aplicações financeiras: para mitigar o risco de *default*, o Grupo mantém suas aplicações em instituições financeiras de primeira linha.

(f) Risco socioambiental

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

As demais informações referentes a instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota 25 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

26. Impostos correntes e diferidos

Os impostos passivos de recolhimento diferido apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21
Imposto de renda (IRPJ)	61.035	154.207	20.126	22.185
Contribuição social (CSLL)	24.284	24.435	10.564	11.597
Total - IR e CS	85.319	178.642	30.690	33.782
PIS	13.351	13.652	5.972	6.508
COFINS	61.888	63.275	27.468	30.030
Total - PIS e COFINS	75.239	76.927	33.440	36.538
Total geral	160.558	255.569	64.130	70.320
Circulante	79.492	79.056	36.264	40.128
Não circulante	81.066	176.513	27.866	30.192
	160.558	255.569	64.130	70.320

A movimentação do IRPJ e CSLL passivo diferido para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e de 2021 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	178.642	62.721	33.782	31.991
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Resultado do período	(84.798)	3.541	(3.092)	866
Ajuste de conversão de moeda	(8.525)	-	-	-
Saldo final	85.319	66.262	30.690	32.857

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Lucros no exterior advindos da controlada MRV (US)	14.436	107.676	-	-
Parcela não recebida por incorporação de imóveis	75.145	75.775	32.742	37.194
(-) Adiantamentos de clientes	(4.262)	(4.809)	(2.052)	(3.412)
Valor líquido	85.319	178.642	30.690	33.782

A conciliação das despesas de IRPJ e CSLL, nominais e efetivas, nos períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e de 2021 é como segue:

	Consolidado			
	2022		2021	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Receita de incorporação imobiliária - controladas	955.765	2.608.206	853.425	2.395.554
Alíquota nominal (*)	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
Despesa de IRPJ e CSLL sobre:				
Receita de incorporação imobiliária	(18.351)	(50.078)	(16.386)	(45.995)
Lucro da controlada MRV (US)	14.391	(88.531)	(36.916)	(36.916)
Receitas financeiras - controladas (**)	(5.461)	(14.004)	(2.732)	(6.772)
IRPJ e CSLL nas controladas	(9.421)	(152.613)	(56.034)	(89.683)
IRPJ e CSLL no Individual	(13.006)	(53.391)	(17.522)	(52.554)
Outros	1.380	2.524	377	3.313
Despesa no resultado	(21.047)	(203.480)	(73.179)	(138.924)
Composição da despesa no resultado - Consolidado:				
Corrente	(46.062)	(288.278)	(75.661)	(135.383)
Diferida	25.015	84.798	2.482	(3.541)
	(21.047)	(203.480)	(73.179)	(138.924)

(*) Alíquota para controladas com patrimônio afetado optantes pelo Regime Especial de Tributação, conforme detalhado na nota 2.2 (t) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

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

	Individual			
	2022		2021	
	3º trimestre	nove meses	3º trimestre	nove meses
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	14.593	184.320	182.683	557.403
Alíquota - IRPJ e CSLL	34%	34%	34%	34%
Despesa nominal	(4.962)	(62.669)	(62.112)	(189.517)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Equivalência patrimonial bruta de juros capitalizados baixados	19.806	167.006	83.415	193.140
Patrimônios de afetação	12.871	60.996	39.215	143.345
Despesas indedutíveis e prejuízos fiscais não constituídos	(76.822)	(203.274)	(60.775)	(191.149)
Resultado com <i>swaps</i>	40.243	(5.731)	(7.632)	526
Lucros no exterior advindos da controlada MRV (US)	-	(7.589)	-	-
Outras (adições) exclusões permanentes	(4.142)	(2.130)	(9.633)	(8.899)
Despesa no resultado	(13.006)	(53.391)	(17.522)	(52.554)
Composição da despesa no resultado - Individual:				
Corrente	(17.995)	(56.483)	(19.161)	(51.688)
Diferida	4.989	3.092	1.639	(866)
	(13.006)	(53.391)	(17.522)	(52.554)

27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e de 2021, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado		Individual	
	nove meses de		nove meses de	
	2022	2021	2022	2021
Encargos financeiros capitalizados (nota 12 (d))	362.920	131.406	248.555	94.668
Direito de uso - CPC 06 (R2)	120.210	145	-	-
Ajuste de conversão de moedas:				
Propriedades para investimento	15.266	72.058	-	-
Imobilizado (nota 10)	285	2.293	-	-
Intangível (nota 11)	(180)	585	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	4.957	66.491	-	-
Transferências PPI (nota 9):				
De estoque	79.469	88.774	69.180	88.774
Para controladas	-	-	(116.504)	-

28. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

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

	Consolidado		Individual	
	30/09/22	31/12/21	30/09/22	31/12/21
Empreendimentos em construção				
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas				
<u>Empreendimentos em construção:</u>				
(a) Receita de vendas contratadas	17.265.116	27.661.684	9.158.544	15.721.046
<u>Receita de vendas apropriadas:</u>				
Receita de vendas apropriadas	(15.632.316)	(25.639.708)	(8.457.322)	(14.686.281)
Distratos - receitas estornadas	9.930	11.782	2.047	2.873
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(15.622.386)	(25.627.926)	(8.455.275)	(14.683.408)
Receita de vendas a apropriar (a+b)	1.642.730	2.033.758	703.269	1.037.638
(ii) Receita de indenização por distratos				
	397	369	22	11 (*)
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita				
	19	276	1	139 (*)
(iv) Provisão para distratos (passivo)				
Ajustes em receitas apropriadas	9.930	11.782	2.047	2.873
Ajustes em contas a receber de clientes	(8.033)	(10.278)	(1.935)	(2.819)
Receita indenização por distratos	(397)	(369)	(22)	(11)
Passivo - devolução por distrato	1.500	1.135	90	43
(v) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (**)				
<u>Empreendimentos em construção:</u>				
(a) Custo orçado	10.956.774	16.961.327	5.874.457	9.650.196
<u>Custo incorrido:</u>				
Custos de construção	(9.860.531)	(15.631.929)	(5.405.716)	(8.978.253)
Distratos - custos de construção	3.086	4.136	453	848
(b) Custo incorrido líquido	(9.857.445)	(15.627.793)	(5.405.263)	(8.977.405)
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	1.099.329	1.333.534	469.194	672.791
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	89,97%	92,14%	92,01%	83,25%
(vi) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque (**)				
<u>Empreendimentos em construção:</u>				
(a) Custo orçado	6.551.956	5.839.733	2.798.047	2.811.209
(b) Custo incorrido	(2.316.318)	(2.394.309)	(946.759)	(1.096.060)
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	4.235.638	3.445.424	1.851.288	1.715.149

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

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

29. Seguros

O Grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 30 de setembro de 2022, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro.	11.789.186
Responsabilidade civil profissional material	Garante o pagamento de indenizações decorrentes de reclamações do mutuário ou proprietário do imóvel contra o construtor e/ou responsável técnico, devidamente registrados no CREA/CAU, relacionadas a eventuais erros de projetos, execução e/ou materiais, por um período de até cinco anos de expedição do habite-se.	62.769
Seguro garantia pós entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no Código do Consumidor.	618.791
Seguro multirisco	Garante, após conclusão da construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados como incêndio, queda de raio, vendaval, danos elétricos e quebra de vidros.	153.772
Responsabilidade civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros.	2.581.000
Seguro garantia do construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	1.739.292
Seguro de riscos diversos	Garante ao agente financeiro, indenização decorrente de danos causados aos equipamentos que são objeto dos contratos de Finance/Leasing em andamento.	2.495
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).	130.000
Seguro de automóvel	Garante indenizar à Companhia quantias decorrentes de danos aos veículos cobertos, tais como roubo, colisão, danos materiais e corporais aos passageiros.	763
Seguro prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente imóvel vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	44.508
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	925.705
Seguro residencial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis residenciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	12.610
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	86.598
Seguro aeronáutico	Garante indenização à Companhia referente a prejuízos ocorridos nos Cascos das aeronaves, riscos que sejam cobertos, tais como reembolsos de despesas e responsabilidades legais a que vier ser obrigados em decorrência da utilização das aeronaves seguradas.	647.548
Seguro garantia judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	48.573
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	206.346
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.	140.579
Seguro garantia para obras de infraestrutura	Garante a execução das obras de infraestrutura no empreendimento exigidas pela instituição para viabilização do empreendimento.	416.321
Seguro garantia locatícia	Garante indenização ao locador o recebimento de aluguéis, IPTU, condomínio e despesas acessórias caso não sejam pagos pelo locatário.	113
Seguro garantia financeiro	Garante a indenização ao vendedor do terreno por meio de pagamento em dinheiro em caso de impossibilidade ou insolvência do Tomador.	183.730

30. Compromisso

Em 23 de dezembro de 2020, a Companhia assinou junto à Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda. e o Clube Atlético Mineiro (CAM) contrato de patrocínio de *naming rights* do novo estádio do CAM, que confere à MRV o direito exclusivo à nomeação oficial do local como “Arena MRV” bem como à nomeação de diversos espaços físicos e não físicos. O contrato entrou em vigor em março de 2021, data da aprovação pelo Conselho de Administração da Companhia, com vigência de dez anos após a concessão da “Licença de Operação”, evento que determinará o início dos pagamentos de 120 prestações mensais e sucessivas de R\$565 cada (total R\$67.831) e a posse efetiva dos mencionados direitos. Em função desse evento futuro, nenhum ativo e passivo foi registrado nas informações trimestrais de 30 de setembro de 2022.

31. Autorização para emissão das informações trimestrais

Essas informações trimestrais foram analisadas pelo Comitê de Auditoria e pelo Conselho Fiscal e autorizadas para emissão pela Diretoria em 09 de novembro de 2022.