Divulgação de Resultados

3T23

MRV&CO

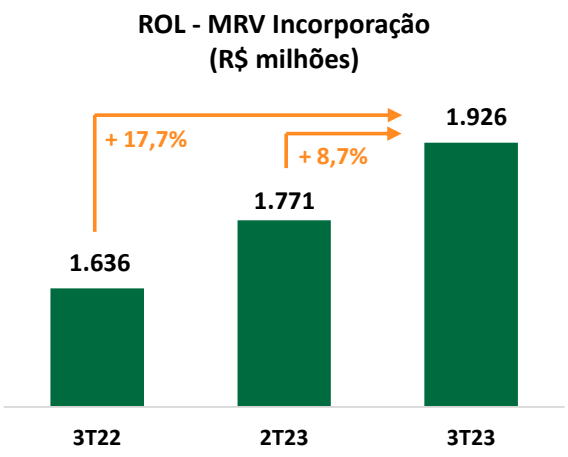
MRV Urba Luggo SENSIA INCORPORADORA RESIA

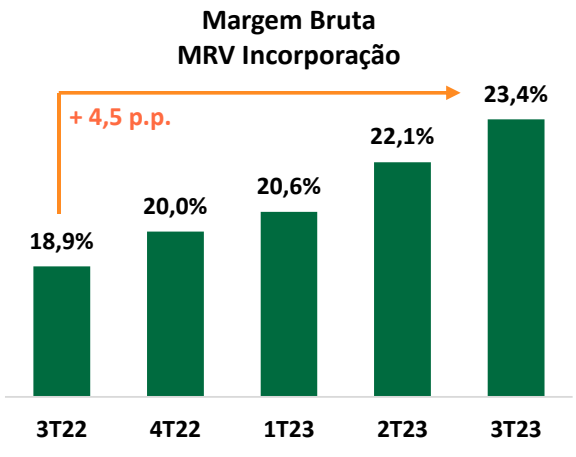
Divulgação de Resultados 3T23

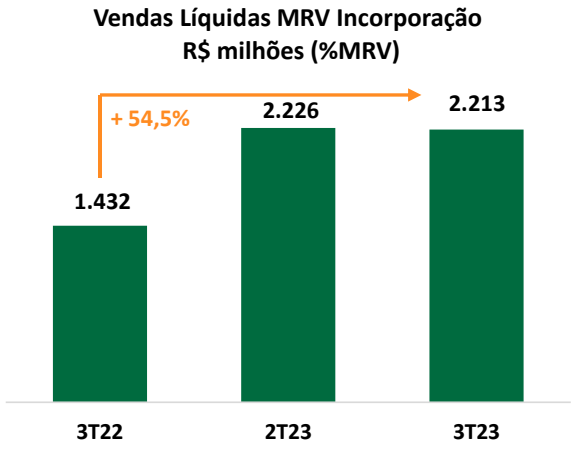
Belo Horizonte, 08 de novembro de 2023 – MRV Engenharia e Participações S.A. (B3: MRVE3), maior construtora residencial da América Latina, anuncia seus resultados do 3º trimestre de 2023.

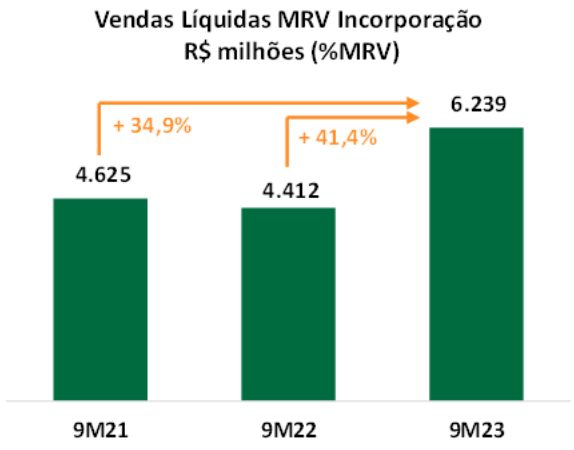
DESTAQUES

- **Maior Receita Operacional Líquida da história da MRV: R$ 1,9 bilhão no 3T23**, equivalentes a um aumento de 8,7% em relação ao 2T23 e de 17,7% no comparativo com o 3T22;
- **Aumento de 1,3 p.p. na Margem Bruta (MRV Incorporação), atingindo 23,4%.** Trata-se do quarto trimestre consecutivo com aumento na margem bruta, acumulando 4,5 p.p. desde o 3T22.
- **Margem Bruta de Novas Vendas de 32,5% no 3T23**, um aumento de 0,8 p.p. em relação ao 2T23.
- **Vendas líquidas (MRV Incorporação) de R$ 2,2 bilhões (%MRV) no 3T23**, representando um aumento de 54,5% em relação ao mesmo período de 2022;









Mensagem da Administração

OPERAÇÃO BRASILEIRA:

***Turnaround* avançado em um trimestre de recordes:**

O processo de *turnaround* da MRV segue se confirmando a cada trimestre com uma operação extremamente robusta. Os indicadores financeiros também seguem melhorando e convergirão para o patamar dos indicadores operacionais.

I- Indicadores Operacionais:

As vendas líquidas do trimestre atingiram R$ 2,2 bilhões (%MRV), que totalizam R$ 6,2 bilhões nos 9M23. **Trata-se do maior volume de vendas líquidas da história da Companhia, nos primeiros 9 meses do ano.** Valendo-se da melhora das condições oferecidas pelo programa, a Companhia segue reduzindo o pro-soluto concedido em suas vendas, finalizando o 3T23 próximo a 17%.

No 3T23, a MRV reportou, também, um **aumento de 14,9% na produção, no comparativo com o 2T23, ou de 4,9% se comparado com o mesmo período do ano anterior.**

II- Indicadores Financeiros:

A recuperação operacional tem se refletido, a cada trimestre, nos resultados financeiros da MRV, o que reafirma o processo de *turnaround* bem-sucedido da Companhia.

ROL: Com vendas líquidas em um patamar recorde, aliadas a forte produção do trimestre, a **MRV registrou, no 3T23, a maior Receita Operacional Líquida de sua história, alcançando R$ 1,9 bilhão**, equivalente a um aumento de 8,7% no comparativo com o 2T23 e de 17,7% frente ao mesmo período do ano anterior.

Margem Bruta: A margem bruta contábil **segue apresentando melhoras a cada trimestre, alcançando 23,4% no 3T23.** Trata-se do quarto trimestre consecutivo com melhora nesse indicador, acumulando 4,5 p.p. desde o 3T22.

Margem Bruta de Novas Vendas: Graças ao contínuo aumento do ticket médio, esse indicador antecedente **também apresentou nova melhora, tendo atingido a marca de 32,5% no 3T23**, 0,8 p.p. acima do reportado no 2T23.

Lucro Líquido ajustado: No acumulado dos 9M23, o lucro líquido ajustado totalizou R$ 102 milhões, representando uma variação positiva de R$ 175 milhões no comparativo com o 9M22, período que reportou uma perda de R$ 73 milhões.

Geração de Caixa: A MRV segue reduzindo a Queima de Caixa operacional, **que atingiu a marca de R$ 46 milhões no 3T23**, aproximando-se do *break even*. A continuidade na recuperação da margem bruta, suportada pela correta precificação dos produtos acima da inflação e de um rígido controle de custos será refletida, a cada trimestre, também na evolução da geração de caixa.

OPERAÇÃO NORTE AMERICANA:

Há grande demanda por imóveis para a locação voltados para famílias de baixa renda (*workforce*) no sul dos Estados Unidos (Miami, Dallas, Huston e Atlanta). **Essa demanda pelas unidades oferecidas pela Resia, tem garantido uma excelente velocidade de locação e preços de aluguel elevados, conferindo à incorporação e construção um yield on cost saudável**. A Resia tem uma incomparável vantagem em termos de custo e velocidade de construção com suas congêneres americanas.

A despeito de vermos esta oportunidade de *multifamily* como sendo extremamente atraente, estamos atentos à luta do Fed para trazer a inflação de volta a suas metas. A subida dos *Fed Funds,* conjugado com incertezas econômicas, tem se refletido em *Cap Rates* mais elevados, bem como menor disponibilidade de crédito.

Queima de caixa zero:

Neste período de extrema volatilidade nos mercados financeiros, estamos optando por uma estratégia momentânea de estabilidade do tamanho da operação da Resia. **De maneira mais objetiva, significa que a Regra de Ouro da Resia para 2024 será operar com queima de caixa zero.**

Reenfatizamos aqui que todos os empreendimentos em construção já têm funding 100% endereçados e com prazos alongados de vencimento. Adicionalmente, continuaremos com nossa estratégia, já adotada há alguns trimestres, de apenas iniciar obras de empreendimentos que contem com todo o *funding* necessário endereçado por compromissos firmes.

I - MRV INCORPORAÇÃO (MRV + SENSIA)

Principais Indicadores – MRV Incorporação (MRV + Sensia)

Indicadores Financeiros (R$ milhões)	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Receita Operacional Líquida	**1.926**	1.771	1.636	8,7% ↑	17,7% ↑	**5.343**	4.836	10,5% ↑
Lucro Bruto	**451**	392	309	15,2% ↑	46,0% ↑	**1.181**	922	28,0% ↑
Margem Bruta	**23,4%**	22,1%	18,9%	1,3 p.p. ↑	4,5 p.p. ↑	**22,1%**	19,1%	3,0 p.p. ↑
Margem Bruta (ex-juros)	**26,7%**	25,8%	23,2%	1,0 p.p. ↑	3,6 p.p. ↑	**25,7%**	22,7%	2,9 p.p. ↑
Despesas Comerciais	**(188)**	(183)	(156)	3,0% ↑	20,5% ↑	**(524)**	(465)	12,8% ↑
Despesas Gerais e Administrativas	**(104)**	(104)	(100)	0,4% ↓	3,8% ↑	**(314)**	(294)	6,9% ↑
Resultado Financeiro	**(140)**	157	116	-	-	**(59)**	14	-
Lucro Líquido Ajustado atribuível aos Acionistas*	**22**	(31)	(51)	170,6% ↓	144,0% ↓	**102**	(73)	-
Margem Líquida Ajustada	**1,2%**	-1,8%	-3,1%	2,9 p.p. ↑	4,2 p.p. ↑	**1,9%**	-1,5%	3,4 p.p. ↑
Indicadores Operacionais								
LAND BANK								
VGV (R$ bilhões)	**49,4**	50,7	55,5	2,5% ↓	11,0% ↓	**49,4**	55,5	11,0% ↓
Unidades	**219.114**	228.082	273.118	3,9% ↓	19,8% ↓	**219.114**	273.118	19,8% ↓
Ticket Médio (R$ mil)	**225**	222	203	1,5% ↑	11,0% ↑	**225**	203	11,0% ↑
LANÇAMENTOS								
TOTAL INCORPORAÇÃO (MRV + SENSIA)								
VGV (R$ milhões)	**1.811**	1.288	1.760	40,6% ↑	2,9% ↑	**3.735**	4.881	23,5% ↓
Unidades	**5.862**	5.206	7.155	12,6% ↑	18,1% ↓	**13.301**	20.893	36,3% ↓
Ticket Médio (R$ mil)	**309**	247	246	24,9% ↑	25,6% ↑	**281**	234	20,2% ↑
MRV								
VGV (R$ milhões)	**1.181**	1.219	1.542	3,1% ↓	23,4% ↓	**2.949**	4.389	32,8% ↓
Unidades	**4.882**	5.098	6.795	4,2% ↓	28,1% ↓	**12.095**	19.981	39,5% ↓
Ticket Médio (R$ mil)	**242**	239	227	1,2% ↑	6,6% ↑	**244**	220	11,0% ↑
SENSIA								
VGV (R$ milhões)	**630**	69	218	815,8% ↑	188,6% ↑	**786**	492	59,8% ↑
Unidades	**980**	108	360	807,3% ↑	172,2% ↑	**1.206**	912	32,2% ↑
Ticket Médio (R$ mil)	**643**	637	606	0,9% ↑	6,0% ↑	**652**	539	20,8% ↑
VENDAS								
TOTAL INCORPORAÇÃO (MRV + SENSIA)								
VGV (R$ milhões)	**2.213**	2.226	1.432	0,6% ↓	54,5% ↑	**6.240**	4.412	41,4% ↑
Unidades	**9.242**	9.826	7.113	5,9% ↓	29,9% ↑	**27.322**	23.550	16,0% ↑
Ticket Médio (R$ mil)	**239**	227	201	5,7% ↑	18,9% ↑	**228**	187	21,9% ↑
MRV								
VGV (R$ milhões)	**2.052**	2.176	1.396	5,7% ↓	47,1% ↑	**5.986**	4.347	37,7% ↑
Unidades	**8.977**	9.741	7.046	7,8% ↓	27,4% ↑	**26.897**	23.418	14,9% ↑
Ticket Médio (R$ mil)	**229**	223	198	2,3% ↑	15,4% ↑	**223**	186	19,9% ↑
SENSIA								
VGV (R$ milhões)	**160**	50	37	218,0% ↑	335,6% ↑	**254**	65	289,4% ↑
Unidades	**264**	85	67	211,3% ↑	294,8% ↑	**425**	132	222,6% ↑
Ticket Médio (R$ mil)	**606**	593	549	2,2% ↑	10,3% ↑	**597**	495	20,7% ↑
REPASSES								
Unidades	**8.068**	8.421	7.065	4,2% ↓	14,2% ↑	**24.025**	23.598	1,8% ↑
VENDAS COM FINANCIAMENTO DIRETO								
Unidades	**1.205**	1.536	143	21,5% ↓	743,0% ↑	**3.659**	754	385,4% ↑
PRODUÇÃO								
Unidades	**8.726**	7.593	8.315	14,9% ↑	4,9% ↑	**23.502**	24.363	3,5% ↓

* Ajuste do lucro líquido exclui os efeitos de Equity swap, marcações a mercado e ganhos e perdas não recorrentes

Outros Indicadores	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Geração de Caixa	**(131,4)**	(79,8)	(142,2)	64,7% ↓	7,5% ↑	**(332,0)**	(561,0)	40,8% ↑
ROE Ajustado (LTM)	**0,2%**	-1,5%	-0,6%	1,7 p.p. ↑	0,7 p.p. ↑	**0,2%**	-0,6%	74,4% ↑
Receita a Apropriar	**2.181**	1.963	1.536	11,1% ↑	42,0% ↑	**2.181**	1.536	42,0% ↑
REF	**837**	731	491	14,5% ↑	70,4% ↑	**837**	491	70,4% ↑
Margem REF	**38,4%**	37,2%	32,0%	1,2 p.p. ↑	6,4 p.p. ↑	**38,4%**	32,0%	6,4 p.p. ↑
Dívida Líquida / PL	**45,6%**	68,3%	50,0%	22,8 p.p. ↓	4,4 p.p. ↓	**45,6%**	50,0%	4,4 p.p. ↓

Lucro Líquido Ajustado:

Efeitos não operacionais e não recorrentes impactaram o resultado líquido do 3T23:

Ajuste do Lucro Líquido (efeito 3T23)	
Lucro Líquido Atribuível aos Acionistas	**(87.639)**
Equity Swap[1]	34.610
Marcação a mercado de swap/dívidas	55.007
Perda na venda de terreno	20.231
Efeito total nas Despesas	**109.848**
Lucro Líquido Atribuível aos Acionistas (ajustado)	**22.209**

[1] Operação de recompra de ações da Companhia (MRVE3) mediante instrumento financeiro derivativo, realizada no 1T23

** Valores em R$ milhares*

A perda na venda de terreno se refere, principalmente, a uma área no estado do Paraná que sofreu mudança no zoneamento, passando de residencial para comercial.

Geração de Caixa Ajustada:

Efeitos não operacionais e não recorrentes impactaram a Geração de Caixa do 3T23:

Ajuste da Geração de Caixa (efeito 3T23)	
Geração de Caixa	**(131.430)**
Efeito total SWAP e Gastos de Dívida*	85.185
Geração de Caixa (ajustado)	**(46.245)**

**) Efeito dos swaps das dívidas da Companhia para CDI. Importante ressaltar que esse impacto não tem efeito caixa.*

Projeções apresentadas no MRV Day 2023:

2023

- ROL: R$ 6,6 a 7,2 bilhões
- Margem Bruta: 22-24%

- GCX: R$ 0 a 200 milhões
- Dív. Líq. / PL = 54-58%

2024

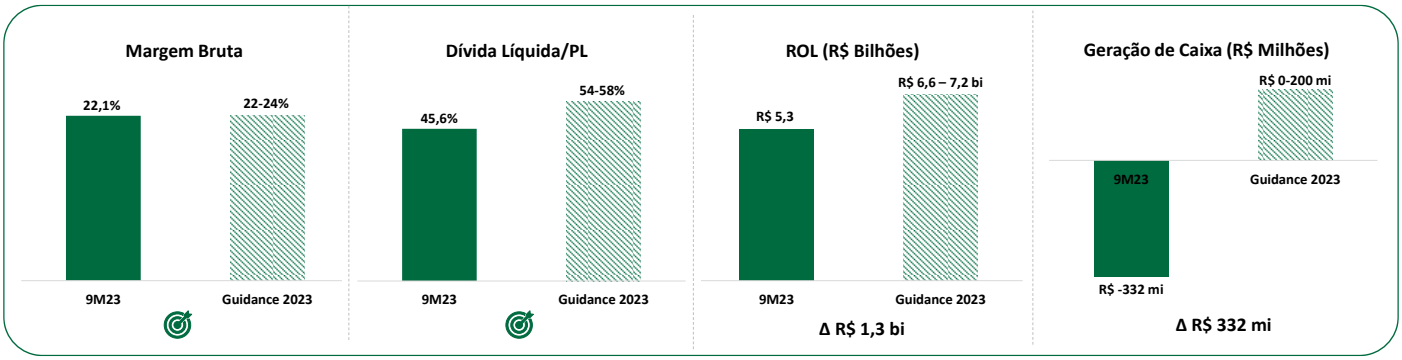
- ROL: R$ 7,5 a 8 bilhões
- Margem Bruta: 26-28%

- GCX: R$ 300 a 500 milhões
- Dív. Líq. / PL = 39-47%

2025

- ROL: R$ 8 a 8,5 bilhões
- Margem Bruta: 30-33%
- Lucro Líquido: R$ 700 milhões a 1 bilhão.

- GCX: R$ 600 a 800 milhões
- Dív. Líq. / PL = 20-30%



II – LUGGO

Principais Indicadores – Luggo (Operação Multi-Family Brasil)

Indicadores Financeiros (R$ milhões)	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Receita de Venda	**-**	21	-	100,0% ↓	-	**21**	141	85,1% ↓
SG&A	**(4,5)**	(4,5)	(2,7)	0,6% ↓	63,0% ↑	**(12,5)**	(7,0)	79,1% ↑
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	**(5,8)**	(8,6)	(4,4)	32,2% ↑	32,7% ↓	**(18,7)**	23,3	-
Lucro Líquido atribuível aos Acionistas	**(8,9)**	(12,6)	(7,0)	29,4% ↑	26,1% ↓	**(28,8)**	17,5	-
Indicadores Operacionais								
LAND BANK								
VGV (R$ bilhões)	**1,4**	1,4	2,2	4,6% ↓	37,6% ↓	**1,4**	2,2	37,6% ↓
Unidades	**3.163**	3.323	5.118	4,8% ↓	38,2% ↓	**3.163**	5.118	38,2% ↓
Ticket Médio (R$ mil)	**431**	430	427	0,3% ↑	0,9% ↑	**431**	427	0,9% ↑
LANÇAMENTOS								
VGV (R$ milhões)	**-**	-	-	-	-	**-**	-	-
Unidades	**-**	-	-	-	-	**-**	-	-
Ticket Médio (R$ mil)	**-**	-	-	-	-	**-**	-	-
VENDAS								
VGV (R$ milhões)	**-**	21	-	100,0% ↓	-	**21**	141	85,1% ↓
Unidades	**-**	88	-	100,0% ↓	-	**88**	600	85,3% ↓
Ticket Médio (R$ mil)	**-**	240	-	100,0% ↓	-	**240**	236	1,9% ↑
PRODUÇÃO								
Unidades	**188**	76	90	146,2% ↑	108,5% ↑	**367**	330	11,2% ↑
Outros Indicadores								
Geração de Caixa	**(54,3)**	7,4	(42,7)	-	27,2% ↓	**(81,4)**	39,7	-
ROE LTM	**-11,1%**	-11,3%	13,6%	0,3 p.p. ↑	24,7 p.p. ↓	**-11,1%**	13,6%	24,7 p.p. ↓
Dívida Líquida / PL	**-27,8%**	-26,7%	-27,0%	1,2 p.p. ↓	0,8 p.p. ↓	**-27,8%**	-27,0%	0,8 p.p. ↓

III - URBA

Principais Indicadores – Urba (Loteamento)

Indicadores Financeiros (R$ milhões)	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Receita Operacional Líquida	**38**	46	51	19,1% ↓	27,0% ↓	**126**	120	5,3% ↑
Lucro Bruto	**9**	16	15	45,2% ↓	43,7% ↓	**40**	43	6,6% ↓
Margem Bruta	**23,1%**	34,0%	29,9%	11,0 p.p. ↓	6,9 p.p. ↓	**31,6%**	35,6%	4,0 p.p. ↓
Margem Bruta (ex-juros)	**27,9%**	37,6%	31,5%	9,7 p.p. ↓	3,6 p.p. ↓	**35,9%**	37,4%	1,5 p.p. ↓
Despesas Comerciais	**(5,2)**	(6,0)	(6,6)	13,2% ↓	21,1% ↓	**(17,2)**	(15,5)	11,1% ↑
Despesas Gerais e Administrativas	**(7,2)**	(8,4)	(10,1)	13,8% ↓	28,8% ↓	**(24,1)**	(28,5)	15,7% ↓
Resultado Financeiro	**(4,5)**	(14,5)	0,9	69,3% ↑	-	**(22,0)**	(12,1)	82,2% ↓
Lucro Líquido Ajustado atribuível aos Acionistas*	**(20,2)**	(17,2)	(1,5)	17,6% ↓	1227,6% ↓	**(51,7)**	0,9	100,0% ↑
Margem Líquida	**-53,8%**	-37,0%	-3,0%	16,8 p.p. ↓	50,8 p.p. ↓	**-41,0%**	0,7%	41,8 p.p. ↓
Indicadores Operacionais								
LAND BANK								
VGV (R$ bilhões)	**1,8**	1,7	1,6	3,2% ↑	11,7% ↑	**1,8**	1,6	11,7% ↑
Unidades	**13.639**	13.473	13.098	1,2% ↑	4,1% ↑	**13.639**	13.098	4,1% ↑
Ticket Médio (R$ mil)	**132**	130	123	1,9% ↑	7,3% ↑	**132**	123	7,3% ↑
LANÇAMENTOS								
VGV (R$ milhões)	**-**	-	45	-	100,0% ↓	**52**	96	45,2% ↓
Unidades	**-**	-	271	-	100,0% ↓	**242**	702	65,5% ↓
Ticket Médio (R$ mil)	**-**	-	164	-	100,0% ↓	**216**	136	58,8% ↑
VENDAS								
VGV (R$ milhões)	**20**	23	32	11,3% ↓	36,3% ↓	**62**	83	25,1% ↓
Unidades	**167**	189	215	12,0% ↓	22,5% ↓	**476**	613	22,4% ↓
Ticket Médio (R$ mil)	**123**	122	149	0,8% ↑	17,8% ↓	**131**	136	3,5% ↓
Outros Indicadores								
Geração de Caixa	**(8,6)**	(1,8)	(68,3)	371,0% ↓	87,4% ↑	**(65,4)**	(8,5)	673,4% ↓
ROE LTM	**-25,4%**	-13,0%	0,4%	12,4 p.p. ↓	25,9 p.p. ↓	**-25,4%**	0,4%	2585,2% ↓
REF	**51**	45	52	13,7% ↑	2,7% ↓	**51**	52	2,7% ↓
Margem REF	**46,1%**	46,7%	49,2%	0,6 p.p. ↓	3,1 p.p. ↓	**46,1%**	49,2%	3,1 p.p. ↓
Dívida Líquida / PL	**134,2%**	125,6%	54,1%	8,6 p.p. ↑	80,1 p.p. ↑	**134,2%**	54,1%	80,1 p.p. ↑

**) O Lucro Líquido ajustado exclui R$ 5,8 milhões de perdas referentes a baixa de terreno intencionado.*

IV - RESULTADO CONSOLIDADO MRV&Co

Clientes por Incorporação de Imóveis – MRV&Co

Clientes por Incorporação de Imóveis (R$ milhões)	set/23	jun/23	set/22	Var. Set/23 x Jun/23	Var. Set/23 x Set/22
MRV&Co					
Clientes	**5.414**	5.073	4.676	6,7% ↑	15,8% ↑
Ajuste a valor presente	**(290)**	(233)	(126)	24,6% ↑	130,3% ↑
Provisão para risco de crédito	**(420)**	(416)	(393)	0,9% ↑	6,9% ↑
Clientes por Incorporação de Imóveis	**4.704**	**4.424**	**4.158**	**6,3% ↑**	**13,1% ↑**
Circulante	**2.500**	2.470	2.529	1,2% ↑	1,1% ↓
Não circulante	**2.204**	1.955	1.629	12,7% ↑	35,3% ↑

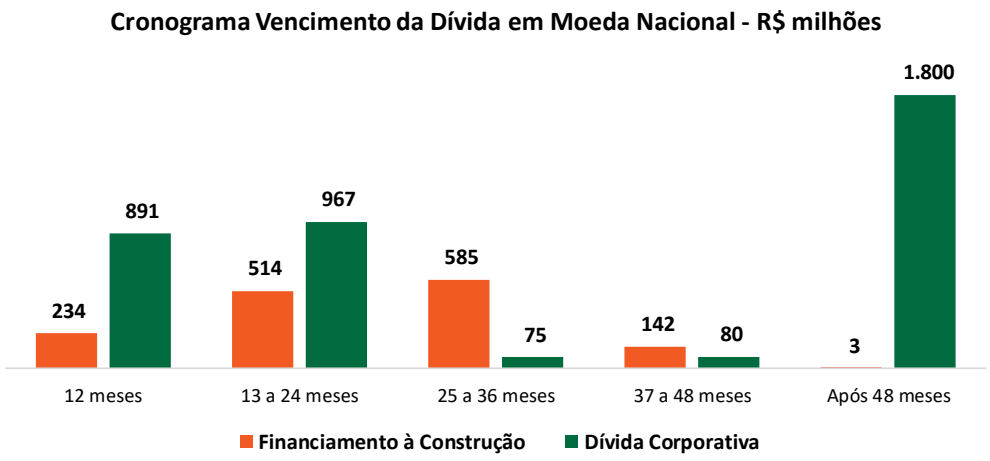
Carteira MRV (R$ milhões)	Set/23	Jun/23	Set/22	Var.Set/23 x Jun/23	Var.Set/23 x Set/22
Após entrega de chaves	1.711	1.661	1.519	3,0% ↑	12,7% ↑
Antes da entrega de chaves	1.788	1.649	1.483	8,5% ↑	20,6% ↑
Total	**3.499**	**3.309**	**3.002**	5,7% ↑	16,6% ↑

V - ENDIVIDAMENTO – MRV Brasil

a) Dívida Líquida

Dívida Líquida (R$ milhões)	set/23	jun/23	set/22	Var. Set/23 x Jun/23	Var. Set/23 x Set/22
Operação Brasil					
Dívida Total	**5.209**	5.838	4.985	10,8% ↓	4,5% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	**(2.549)**	(2.422)	(2.674)	5,3% ↑	4,7% ↓
(+/-) Instrumentos Financeiros Derivativos	**(49)**	(53)	48	7,6% ↓	-
Dívida Líquida	**2.611**	**3.363**	**2.360**	**22,4% ↓**	**10,7% ↑**
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção)	**1.133**	**1.807**	**1.434**	**37,3% ↓**	**21,0% ↓**
Dívida Líquida (ex-carteira não vendida)	**(65)**	**684**	**(349)**	**109,5% ↓**	**81,4% ↓**
Total do Patrimônio Líquido	**6.023**	5.237	5.316	15,0% ↑	13,3% ↑
Dívida Líquida / PL Total	**43,4%**	64,2%	44,4%	20,9 p.p. ↓	1,0 p.p. ↓
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção) / PL	**18,8%**	34,5%	27,0%	15,7 p.p. ↓	8,2 p.p. ↓
EBITDA 12 meses	**497**	423	504	17,4% ↑	1,4% ↓
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	**5,26x**	7,95x	4,68x	33,9% ↓	12,3% ↑
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção) / EBITDA 12M	**2,28x**	4,27x	2,84x	46,6% ↓	19,9% ↓
Dívida Líquida (ex-carteira não vendida) / PL	**-1,1%**	13,1%	-6,6%	14,1 p.p. ↓	19,6 p.p. ↑

b) Detalhamento da Dívida



*Não considera os custos de captação

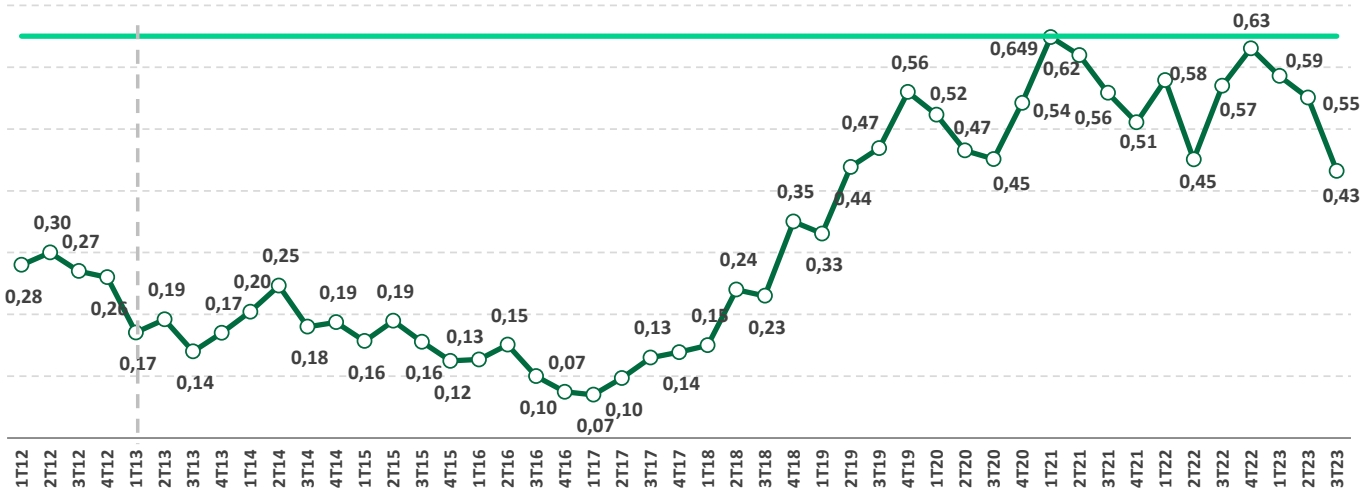
Dívida em Moeda Nacional (em R$ milhões)	Saldo Devedor Set/23	Saldo Devedor / Total (%)	Custo Médio
Dívida Corporativa	3.813	72,1%	CDI + 1,42%
Financiamento à Construção (FGTS)	482	9,1%	TR + 8,33%
Financiamento à Construção (SBPE)	582	11,0%	CDI + 0,40%
Financiamento à Construção (Finame)	415	7,8%	TJLP + 2,13%
Total	**5.291**	**100,0%**	**14,00%**

c) Risco Corporativo e Covenants

S&P Global Ratings

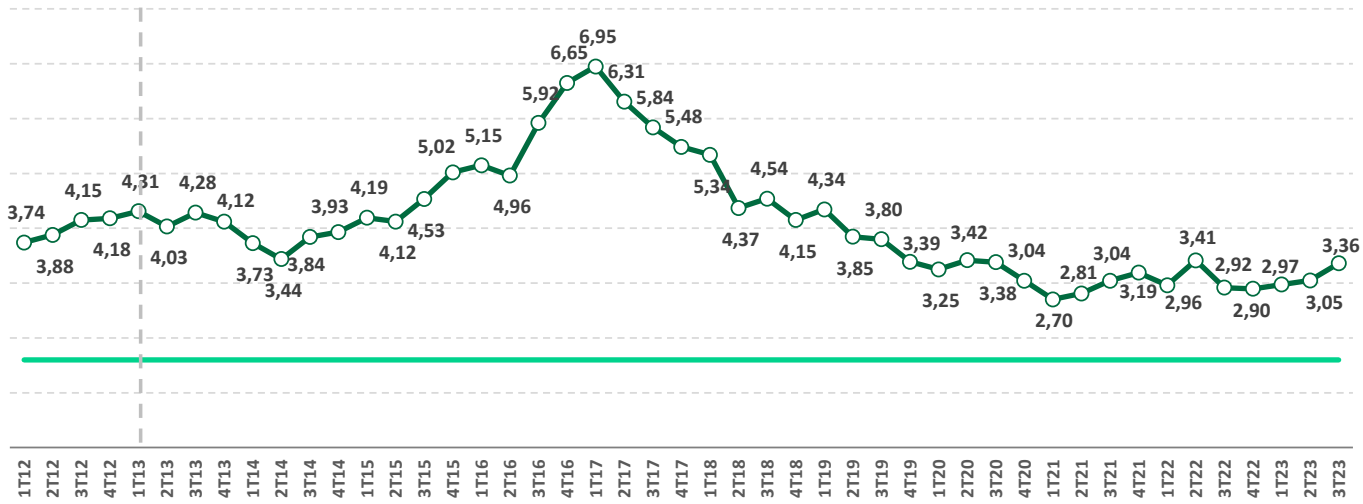
brAA-

Covenant de Dívida



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

Covenant de Recebíveis



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

VI – RESIA (OPERAÇÃO US)

Empreendimentos em construção:

Além dos empreendimentos já concluídos e em fase de estabilização, listados a seguir, a Resia possui, ainda, outros três empreendimentos em construção, nas cidades de Dallas, Atlanta e Houston, com conclusão prevista entre abril e novembro de 2024, que totalizam um custo a incorrer de US$ 113 milhões.

Cabe ressaltar que a totalidade dos recursos necessários para a conclusão dos empreendimentos já foi contratada na forma de *Construction Loan* ou através de um *Limited Partner*.

Empreendimentos prontos e em estabilização:

A Resia conta, atualmente com cinco empreendimentos concluídos e em fase de estabilização, com vendas previstas entre o 4T23 e 4T24:

Empreendimento	Unidades	Locação
Biscayne Drive	216	98%
Hutto Square	204	57%
Tributary	433	Iniciada no 3T23
Dalllas West	336	Iniciada no 3T23
Old Cutler	390	Iniciada no 3T23
Total	**1579**	

VGV Estimado: ~US$ 400 milhões, equivalentes a ~ R$ 2 bilhões

Cap rate estimado de 5,8%

Biscayne Drive, FL

Hutto Square, TX

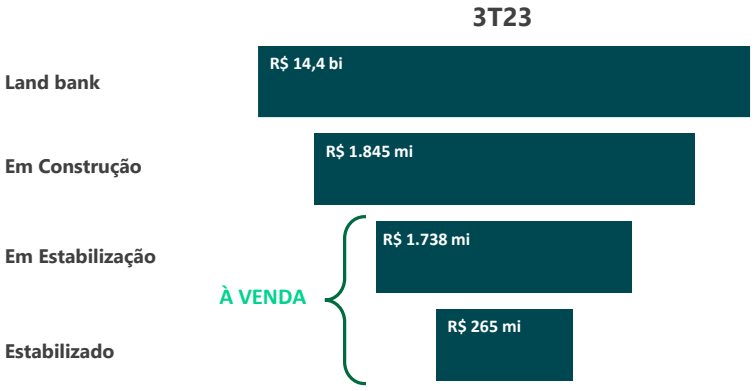
Resia Tributary, GA

Dallas West, TX

Old Cutler, FL

Principais Indicadores – Resia (Operação Multi-Family EUA)

Indicadores Financeiros (R$ milhões)	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Receita de Aluguel	**8,5**	6,9	6,9	22,0% ↑	23,0% ↑	**17**	15	14,5% ↑
Receita de Venda	**-**	347	-	100,0% ↓	-	**347**	1.178	70,6% ↓
SG&A	**(39)**	(46)	(65)	13,8% ↓	39,6% ↓	**(116)**	(102)	13,7% ↑
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	**3**	120	(4)	97,8% ↓	-	**105**	448	76,6% ↓
Lucro Líquido atribuível aos Acionistas	**(14)**	41	(51)	-	72,3% ↑	**(17)**	239	-
Indicadores Operacionais								
LAND BANK								
VGV (R$ bilhões)	**14,4**	14,0	19,0	2,7% ↑	24,1% ↓	**14,4**	19,0	24,1% ↓
Unidades	**8.988**	8.988	9.234	0,0% ↑	2,7% ↓	**8.988**	9.234	2,7% ↓
Ticket Médio (R$ mil)	**1.606**	1.563	2.060	2,7% ↑	22,1% ↓	**1.606**	2.060	22,1% ↓
LANÇAMENTOS								
VGV (R$ milhões)	**-**	-	-	-	-	**293**	144	103,6% ↑
Unidades	**-**	-	-	-	-	**202**	184	9,5% ↑
Ticket Médio (R$ mil)	**-**	-	-	-	-	**1.449**	1.756	17,5% ↓
VENDAS								
VGV (R$ milhões)	**-**	347	-	100,0% ↓	-	**347**	1.178	70,6% ↓
Unidades	**-**	269	-	100,0% ↓	-	**269**	815	66,9% ↓
Ticket Médio (R$ mil)	**-**	1.288	-	100,0% ↓	-	**1.288**	1.447	10,9% ↓
ALUGUEL								
Novas Unidades Locadas	**249**	111	96	124,3% ↑	159,3% ↑	**525**	545	3,7% ↓
PRODUÇÃO								
Unidades	**212**	263	592	19,2% ↓	64,1% ↓	**767**	1.377	44,3% ↓
GERAÇÃO DE CAIXA TOTAL (R$ mil)	**(433,0)**	(71,0)	(969,0)	509,9% ↑	55,3% ↓	**(1.082,4)**	(1.166,6)	7,2% ↓
Financiamento dos projetos	**(397,5)**	(15,2)	(796,8)	2523,1% ↑	50,1% ↓	**(927,3)**	(932,9)	0,6% ↓
Holding e demais desembolsos	**(35,6)**	(55,8)	(172,2)	36,3% ↓	79,4% ↓	**(155,1)**	(233,7)	33,6% ↓
Outros Indicadores								
Geração de Caixa	**(433,0)**	(71,0)	(969,0)	509,9% ↓	55,3% ↑	**(1.082,4)**	(1.166,6)	7,2% ↑
ROE LTM	**-3,5%**	-6,8%	48,7%	3,3 p.p. ↑	52,2 p.p. ↓	**-3,5%**	48,7%	52,2 p.p. ↓
Dívida / Valor de Mercado dos Ativos	**29,5%**	29,7%	27,8%	0,2 p.p. ↓	1,7 p.p. ↑	**29,5%**	27,8%	1,7 p.p. ↑

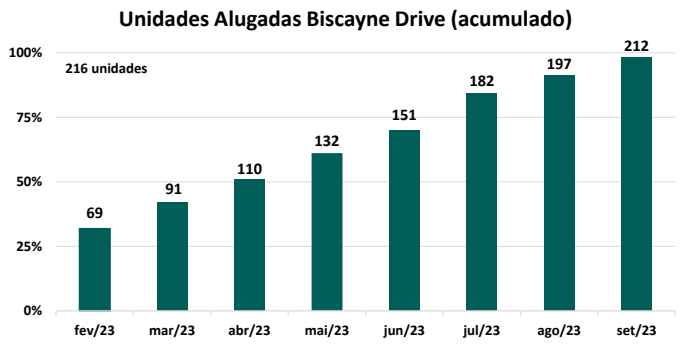


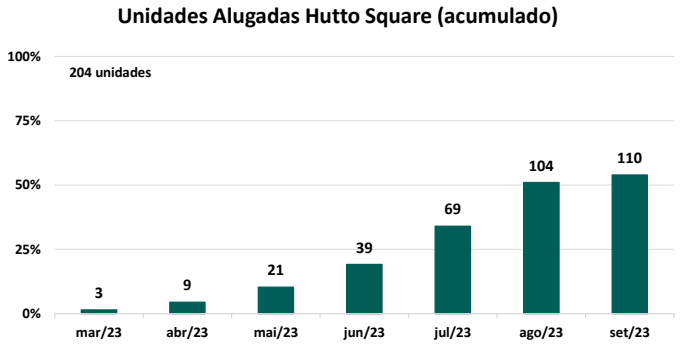
Geração de Caixa:

Como não houve nenhuma venda de propriedade da Resia no 3T23, o valor investido na construção das propriedades resultará na queima de caixa do período. Da queima de caixa registrada no trimestre, 92% foram referentes a financiamentos de projetos e apenas 8% da *holding*.

Locação de apartamentos:

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





NAV Resia:

O *valuation* da Resia é periodicamente atualizado e divulgado, utilizando-se o mesmo método de valoração dos ativos da Companhia (NAV), como feito na proposta de aquisição aprovada pelos acionistas:

NAV RESIA (valores em US$)	2T19	2T23	3T23
Operação	109.853.896	55.627.920	183.778.483
Construção	27.979.811	289.717.265	208.075.820
Land bank	19.850.000	215.503.613	274.386.802
Holding	18.249.995	147.596.340	19.821.504
Aumento de capital @jul/19	10.000.000	-	-
Total	**185.933.702**	**708.445.138**	**686.062.608**

US$ 686 milhões x R$ 5,01[1]
= R$ 3,4 bilhões

[1]Considera a PTAX de 30/09/2023

A Taxa Interna de Retorno (TIR) do investimento na Resia é de 17,4%, considerando o NAV do 3T23.

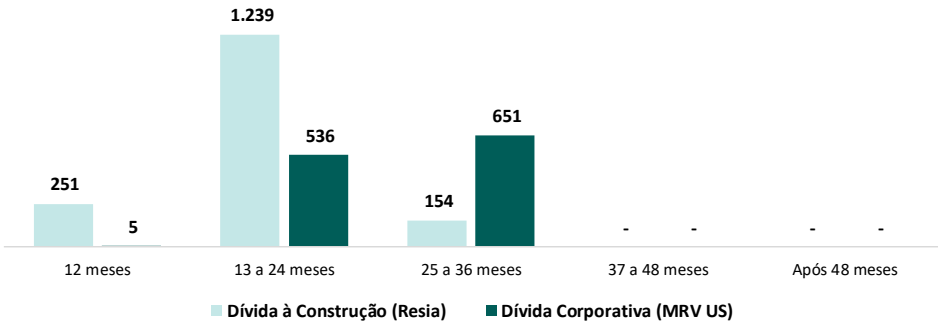
VII - ENDIVIDAMENTO – Operação US

a) Dívida Líquida

Dívida Líquida (R$ milhões)	set/23	jun/23	set/22	Var. Set/23 x Jun/23	Var. Set/23 x Set/22
Operação US					
Dívida Total	**2.832**	2.573	2.279	10,0% ↑	24,2% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	**(149)**	(429)	(530)	65,2% ↓	71,8% ↓
(+/-) Instrumentos Financeiros Derivativos	**-**	-	-	-	-
Dívida Líquida	**2.682**	**2.145**	**1.749**	**25,1% ↑**	**53,3% ↑**
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção)	**1.039**	**726**	**757**	**43,1% ↑**	**37,1% ↑**
Total do Patrimônio Líquido	**1.574**	1.574	1.640	0,0% ↑	4,0% ↓
Dívida Líquida / PL Total	**170,4%**	136,2%	106,7%	34,2 p.p. ↑	63,7 p.p. ↑
Dívida Líquida (ex-financiamento à construção) / PL	**66,0%**	46,1%	46,2%	19,9 p.p. ↑	19,8 p.p. ↑
Dívida / Valor de Mercado dos Ativos	**29,5%**	29,7%	27,8%	0,2 p.p. ↓	1,7 p.p. ↑

b) Detalhamento da Dívida

Cronograma de Vencimento da Dívida em Moeda Estrangeira - R$ milhões



*Não considera os custos de captação

Dívida em Moeda Estrangeira	Taxa Contratada (a.a.)	Saldo Devedor em US$ milhões - Set/23	Saldo Devedor Convertido em R$ milhões - Set/23
Financiamento à Construção (Análogo ao SFH)	LIBOR 1M + 2,75%; SOFR 1M + 2,25% a 7,00%; BSBY 1M + 2,25% a 2,35%; WSJ Prime + 0,25%; Pré 8,65% a 10,44%	328	1.644
Dívida Corporativa	Pré-fixada 3,80% a 4,37%	238	1.192
Custo de Captação		(1)	(3)
Total		**566**	**2.833**

Relações com Investidores

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

Augusto Pinto de Moura Andrade
Gestor Executivo de Relações com Investidores

Relações com Investidores
Tel.: +55 (31) 3615-8153
E-mail: ri@mrv.com.br
Website: ri.mrv.com.br

ANEXOS

Os anexos I, II e III a seguir, referem-se respectivamente ao resultado, ao fluxo de caixa e ao balanço patrimonial da **operação MRV&Co consolidada.**

O anexo IV, por sua vez, se refere ao balanço patrimonial e ao resultado **apenas da operação da MRV no exterior (MRV US). Os valores são apresentados em US$ mil.**

ANEXO I – Demonstração do Resultado Consolidado [R$ mil]

	3T23					2T23				
Resultado MRV&Co - valores em R$ mil	MRV (Incor. Imob.)	Urba (Loteamento)	Luggo (Locação)	Resia (MRV US) (Locação EUA)	Consolidado MRV&Co	MRV (Incor. Imob.)	Urba (Loteamento)	Luggo (Locação)	Resia (MRV US) (Locação EUA)	Consolidado MRV&Co
Receita operacional líquida	**1.926.417**	**37.557**	**1.164**	**8.474**	**1.973.612**	**1.771.485**	**46.426**	**802**	**6.945**	**1.825.658**
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(1.475.565)	(28.898)	(746)	(7.820)	(1.513.029)	(1.379.977)	(30.622)	(601)	(9.256)	(1.420.456)
Lucro bruto	**450.853**	**8.658**	**418**	**654**	**460.583**	**391.508**	**15.804**	**201**	**(2.311)**	**405.202**
Margem Bruta	23,4%	23,1%	35,9%	7,7%	23,3%	22,1%	34,0%	25,1%	-33,3%	22,2%
Margem Bruta ex-juros	26,7%	27,9%	35,9%	7,7%	26,7%	25,8%	37,6%	25,1%	-33,3%	25,9%
Receitas (despesas) operacionais	**(364.984)**	**(24.209)**	**(10.283)**	**(36.689)**	**(436.165)**	**(338.868)**	**(15.131)**	**(13.066)**	**74.448**	**(292.618)**
Despesas Comerciais	(188.152)	(5.192)	(2.520)	(489)	(196.353)	(182.598)	(5.984)	(1.931)	(192)	(190.705)
Despesas Comercias /ROL	9,8%	13,8%	216,5%	5,8%	9,9%	10,3%	12,9%	240,8%	2,8%	10,4%
Despesas Gerais e Administrativas	(103.655)	(7.224)	(1.954)	(38.873)	(151.706)	(104.068)	(8.383)	(2.569)	(45.460)	(160.480)
G&A / ROL	5,4%	19,2%	167,9%	458,7%	7,7%	5,9%	18,1%	320,3%	654,6%	8,8%
Outras receitas (despesas) operacionais	(46.526)	(9.316)	(5.809)	2.673	(58.978)	(38.886)	(476)	(8.566)	120.100	72.172
Resultado de equivalência patrimonial	(26.651)	(2.477)	-	-	(29.128)	(13.316)	(288)	-	-	(13.605)
Resultado operacional antes do result. fin.	**85.869**	**(15.551)**	**(9.865)**	**(36.035)**	**24.418**	**52.639**	**673**	**(12.865)**	**72.137**	**112.584**
Resultado financeiro	**(140.136)**	**(4.462)**	**665**	**15.145**	**(128.788)**	**156.556**	**(14.524)**	**815**	**(13.367)**	**129.480**
Despesas Financeiras	(213.610)	(7.159)	(47)	9.489	(211.327)	82.225	(17.343)	(19)	(16.190)	48.673
Receitas Financeiras	52.692	2.175	712	5.656	61.235	41.995	1.710	834	2.823	47.362
Receitas Financeiras provenientes dos clientes	20.782	522	-	-	21.304	32.336	1.109	-	-	33.445
Resultado antes do IR e CS	**(54.267)**	**(20.013)**	**(9.200)**	**(20.890)**	**(104.370)**	**209.196**	**(13.851)**	**(12.050)**	**58.770**	**242.064**
Imposto de renda e contribuição social	(38.728)	(2.006)	317	5.062	(35.355)	(35.298)	(157)	(527)	(13.602)	(49.584)
Resultado Líquido do Período	**(92.995)**	**(22.019)**	**(8.883)**	**(15.828)**	**(139.725)**	**173.897**	**(14.008)**	**(12.577)**	**45.168**	**192.480**
Lucro atribuível a participações não controladoras	(5.357)	3.971	-	(1.812)	(3.198)	3.960	3.166	-	4.256	11.382
Resultado Líquido dos Acionistas da Controladora	**(87.639)**	**(25.990)**	**(8.883)**	**(14.016)**	**(136.527)**	**169.938**	**(17.175)**	**(12.577)**	**40.912**	**181.098**
Margem Líquida	*-4,5%*	*-69,2%*	*-763,1%*	*-165,4%*	*-6,9%*	*9,6%*	*-37,0%*	*-1568,2%*	*589,1%*	*9,9%*
Resultado Líquido Ajustado Acionistas da Control.*	**22.209**	**(20.190)**	**(8.883)**	**(14.016)**	**(20.879)**	**(31.473)**	**(17.175)**	**(12.577)**	**40.912**	**(20.313)**
Margem Líquida Ajustada	*1,2%*	*-53,8%*	*-763,1%*	*-165,4%*	*-1,1%*	*-1,8%*	*-37,0%*	*-1568,2%*	*589,1%*	*-1,1%*

[1]Receitas Financeiras provenientes dos clientes por Incorporação de imóveis

Observação: os Resultados do Grupo são apresentados por tipo societário, e não por segmento operacional conforme demonstrado na Nota Explicativa 21 – Informação por Segmento.

**O Lucro líquido foi ajustado, desconsiderando-se os impactos do Equity Swap e da marcação a marcado (MtM) dos swaps de IPCA/CDI no resultado da companhia*

	9M23					9M22				
Resultado MRV&Co - valores em R$ mil	MRV (Incor. Imob.)	Urba (Loteamento)	Luggo (Locação)	Resia (MRV US) (Locação EUA)	Consolidado MRV&Co	MRV (Incor. Imob.)	Urba (Loteamento)	Luggo (Locação)	Resia (MRV US) (Locação EUA)	Consolidado MRV&Co
Receita operacional líquida	**5.342.919**	**126.111**	**2.926**	**17.199**	**5.489.155**	**4.835.773**	**119.751**	**1.051**	**15.025**	**4.971.600**
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(4.162.102)	(86.299)	(1.857)	(19.659)	(4.269.917)	(3.913.533)	(77.112)	(843)	(9.700)	(4.001.188)
Lucro bruto	**1.180.817**	**39.812**	**1.069**	**(2.460)**	**1.219.238**	**922.239**	**42.640**	**208**	**5.325**	**970.412**
Margem Bruta	22,1%	31,6%	36,5%	-14,3%	22,2%	19,1%	35,6%	19,8%	35,4%	19,5%
Margem Bruta ex-juros	25,7%	35,9%	36,5%	-14,3%	25,8%	22,7%	37,4%	19,8%	35,4%	23,1%
Receitas (despesas) operacionais	**(1.015.728)**	**(55.451)**	**(31.212)**	**(10.991)**	**(1.113.382)**	**(924.177)**	**(35.321)**	**16.325**	**345.805**	**(597.368)**
Despesas Comerciais	(524.498)	(17.246)	(6.284)	(1.094)	(549.122)	(464.939)	(15.516)	(4.266)	(302)	(485.023)
Despesas Comercias /ROL	9,8%	13,7%	214,8%	6,4%	10,0%	9,6%	13,0%	405,9%	2,0%	9,8%
Despesas Gerais e Administrativas	(314.194)	(24.066)	(6.203)	(114.768)	(459.231)	(293.987)	(28.544)	(2.708)	(101.575)	(426.814)
G&A / ROL	5,9%	19,1%	212,0%	667,3%	8,4%	6,1%	23,8%	257,7%	676,0%	8,6%
Outras receitas (despesas) operacionais	(113.417)	(10.305)	(18.725)	104.871	(37.576)	(78.021)	(1.466)	23.299	447.682	391.494
Resultado de equivalência patrimonial	(63.619)	(3.834)	-	-	(67.453)	(87.230)	10.205	-	-	(77.025)
Resultado operacional antes do result. fin.	**165.089**	**(15.639)**	**(30.143)**	**(13.451)**	**105.856**	**(1.938)**	**7.319**	**16.533**	**351.130**	**373.044**
Resultado financeiro	**(59.231)**	**(21.984)**	**1.611**	**(8.987)**	**(88.591)**	**14.426**	**(12.064)**	**1.019**	**4.756**	**8.137**
Despesas Financeiras	(286.491)	(29.284)	(136)	(19.932)	(335.843)	(236.025)	(25.242)	(210)	(86)	(261.563)
Receitas Financeiras	144.496	4.962	1.747	10.945	162.150	167.999	9.381	1.229	4.842	183.451
Receitas Financeiras provenientes dos clientes	82.764	2.338	-	-	85.102	82.451	3.798	-	-	86.249
Resultado antes do IR e CS	**105.858**	**(37.623)**	**(28.532)**	**(22.438)**	**17.265**	**12.488**	**(4.745)**	**17.552**	**355.886**	**381.181**
Imposto de renda e contribuição social	77.753	(7.452)	(263)	6.188	76.226	(100.600)	(6.746)	(15)	(96.120)	(203.481)
Resultado Líquido do Período	**183.611**	**(45.075)**	**(28.795)**	**(16.250)**	**93.491**	**(88.112)**	**(11.491)**	**17.537**	**259.766**	**177.700**
Lucro atribuível a participações não controladoras	5.488	12.463	-	392	18.343	20.386	757	-	20.314	41.457
Resultado Líquido dos Acionistas da Controladora	**178.123**	**(57.538)**	**(28.795)**	**(16.642)**	**75.148**	**(108.497)**	**(12.249)**	**17.537**	**239.452**	**136.243**
Margem Líquida	*3,3%*	*-45,6%*	*-984,1%*	*-96,8%*	*1,4%*	*-2,2%*	*-10,2%*	*1668,6%*	*1593,7%*	*2,7%*

Observação: os Resultados do Grupo são apresentados por tipo societário, e não por segmento operacional conforme demonstrado na Nota Explicativa 21 – Informação por Segmento.

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

Consolidado (R$ milhões)	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS								
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	(140)	192	8	-	-	93	178	47,4% ↓
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa aplicado nas atividades operacionais	341	17	53	1905,2% ↑	537,9% ↑	504	55	822,4% ↑
(Aumento) redução nos ativos operacionais	(260)	(218)	(410)	19,4% ↓	36,6% ↑	(851)	(599)	42,0% ↓
Aumento (redução) nos passivos operacionais	65	56	331	16,1% ↑	80,2% ↓	24	535	95,6% ↓
Juros pagos durante o exercício	(284)	(163)	(209)	74,1% ↓	36,0% ↓	(659)	(454)	45,2% ↓
Imposto de renda e contribuição social pagos durante o exercício	(42)	(37)	(164)	13,0% ↓	74,6% ↑	(131)	(230)	43,1% ↑
Realização de manutenção de imóveis	(23)	(26)	(29)	10,6% ↑	20,8% ↑	(75)	(89)	15,4% ↑
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	(36)	(29)	(45)	27,1% ↓	19,0% ↑	(101)	(131)	23,2% ↑
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	**(379)**	**(207)**	**(466)**	83,3% ↓	18,6% ↑	**(1.196)**	**(736)**	62,5% ↓
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO								
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	326	(628)	(163)	-	-	298	(554)	-
Adiantamentos a empresas ligadas	(11)	(55)	(10)	80,6% ↑	2,6% ↓	(85)	(39)	119,5% ↓
Recebimento de empresas ligadas	6	64	11	90,1% ↓	42,5% ↓	78	41	91,1% ↑
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	(3)	(12)	0	71,8% ↑	-	(7)	(3)	156,1% ↓
Pagamento por aquisição de controlada / participação societária	(6)	(21)	(2)	73,5% ↑	257,8% ↓	(38)	(49)	23,1% ↑
Recebimento pela venda de controladas	(5)	402	17	-	-	397	1.432	72,3% ↓
Aquisições / adicões de propriedades para investimento	(436)	(430)	(743)	1,3% ↓	41,3% ↑	(1.288)	(2.286)	43,7% ↑
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(56)	(63)	(62)	10,8% ↑	9,5% ↑	(179)	(278)	35,7% ↑
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento	**(184)**	**(744)**	**(951)**	75,3% ↑	80,7% ↑	**(822)**	**(1.735)**	52,6% ↑
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO								
Recebimento pela emissão de ações	954	-	-	-	-	954	0	402427,4% ↑
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas	67	(36)	15	-	353,1% ↑	42	10	305,6% ↑
Ações em tesouraria	-	-	-	-	-	-	-	-
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures	654	1.185	1.485	44,8% ↓	56,0% ↓	3.040	4.223	28,0% ↓
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(1.117)	(790)	(726)	41,3% ↓	53,7% ↓	(2.418)	(2.404)	0,6% ↓
Adição de outros passivos financeiros	57	-	-	-	-	57	-	-
Venda de recebíveis	393	375	101	4,9% ↑	290,1% ↑	1.132	447	153,3% ↑
Valores pagos de passivo de cessão	(141)	(111)	(30)	26,1% ↓	361,7% ↓	(339)	(107)	218,0% ↓
Recebimentos de instrumentos financeiros derivativos	(43)	(18)	(48)	142,6% ↓	11,4% ↑	(352)	(39)	809,6% ↓
Transações de capital	(77)	(6)	(13)	1093,7% ↓	501,7% ↓	(87)	(5)	1521,5% ↓
Dividendos pagos	-	-	(96)	-	-	-	(99)	-
Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores, líquido	(66)	(4)	(36)	1756,1% ↓	83,6% ↓	14	179	92,3% ↓
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento	**682**	**594**	**652**	14,9% ↑	4,6% ↑	**2.043**	**2.206**	7,4% ↓
								-
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	**11**	**(22)**	**9**	-	22,1% ↑	**(18)**	**24**	-
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	**130**	**(379)**	**(756)**	-	-	**6**	**(240)**	-
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA								
No início do período	610	989	1.463	38,3% ↓	58,3% ↓	734	948	22,6% ↓
No fim do período	740	610	708	21,4% ↑	4,6% ↑	740	708	4,6% ↑

ANEXO III – BALANÇO PATRIMONIAL CONSOLIDADO – MRV&Co [R$ milhões]

ATIVO	30/09/2023	30/06/2023	30/09/2022	Var. Set/23 x Jun/23	Var. Set/23 x Set/22
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	740	610	708	21,4% ↑	4,6% ↑
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	1.522	1.859	2.147	18,1% ↓	29,1% ↓
Clientes por incorporação de imóveis	2.500	2.470	2.529	1,2% ↑	1,1% ↓
Clientes por prestação de serviços	235	219	150	7,0% ↑	56,5% ↑
Estoques (Imóveis a comercializar)	4.664	4.717	4.390	1,1% ↓	6,2% ↑
Tributos Correntes a Recuperar	129	119	163	8,4% ↑	21,0% ↓
Despesas antecipadas	135	112	108	20,3% ↑	24,9% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	85	15	-	478,8% ↑	-
Outros ativos	124	453	330	72,6% ↓	62,4% ↓
Total do ativo circulante	**10.135**	**10.573**	**10.525**	4,1% ↓	3,7% ↓
PPIs - Ativos não circulantes mantidos para venda	**578**	**435**	**466**	32,8% ↑	24,1% ↑
NÃO CIRCULANTE					
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	436	382	350	14,0% ↑	24,6% ↑
Clientes por incorporação de imóveis	2.204	1.955	1.629	12,7% ↑	35,3% ↑
Estoques (Imóveis a comercializar)	3.840	3.923	4.558	2,1% ↓	15,8% ↓
Impostos diferidos ativos	200	195	-	2,8% ↑	-
Créditos com empresas ligadas	84	79	67	6,9% ↑	24,8% ↑
Despesas antecipadas	121	111	62	9,1% ↑	96,0% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	98	221	69	55,8% ↓	41,3% ↑
Outros ativos não circulantes	617	358	367	72,5% ↑	68,2% ↑
Participações em Investidas	248	246	199	0,9% ↑	24,3% ↑
Propriedades para investimento	4.487	3.856	3.623	16,4% ↑	23,8% ↑
Imobilizado	858	833	749	3,1% ↑	14,6% ↑
Intangível	181	180	185	0,8% ↑	2,2% ↓
Total do ativo não circulante	**13.374**	**12.336**	**11.859**	8,4% ↑	12,8% ↑
TOTAL DO ATIVO	**24.087**	**23.345**	**22.850**	**3,2% ↑**	**5,4% ↑**

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30/09/2023	30/06/2023	30/09/2022	Var. Set/23 x Jun/23	Var. Set/23 x Set/22
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	688	741	866	7,1% ↓	20,6% ↓
Contas a pagar por aquisição de investimento	29	32	15	11,6% ↓	86,4% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	90	-	100,0% ↓
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.363	1.782	1.013	23,5% ↓	34,6% ↑
Contas a pagar por aquisição de terrenos	798	855	1.037	6,7% ↓	23,1% ↓
Adiantamentos de clientes	276	269	353	2,9% ↑	21,7% ↓
Obrigações sociais e trabalhistas	229	202	225	13,4% ↑	1,8% ↑
Obrigações fiscais	200	142	200	40,1% ↑	0,1% ↓
Provisão para manutenção de imóveis	70	60	51	16,6% ↑	36,9% ↑
Impostos diferidos passivos	69	63	79	9,1% ↑	13,3% ↓
Dividendos propostos	-	-	96	-	100,0% ↓
Passivo a descoberto - Investimentos	487	492	417	1,0% ↓	16,6% ↑
Passivo de cessão	386	314	169	23,0% ↑	128,8% ↑
Outras contas a pagar	434	392	401	10,8% ↑	8,4% ↑
Total do passivo circulante	**5.028**	**5.344**	**5.012**	5,9% ↓	0,3% ↑
Empréstimos e financiamentos - ANC mantidos para venda	**344**	**283**	**355**	21,6% ↑	3,0% ↓
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Contas a pagar por aquisição de investimento	10	12	20	14,4% ↓	50,2% ↓
Instrumentos financeiros derivativos	48	62	69	22,7% ↓	30,1% ↓
Empréstimos, financiamentos e debêntures	6.334	6.346	5.897	0,2% ↓	7,4% ↑
Contas a pagar por aquisição de terrenos	2.547	2.597	3.258	1,9% ↓	21,8% ↓
Adiantamentos de clientes	225	268	217	16,2% ↓	3,6% ↑
Provisão para manutenção de imóveis	199	200	175	0,9% ↓	13,2% ↑
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	95	86	84	10,5% ↑	13,3% ↑
Impostos diferidos passivos	102	113	81	10,1% ↓	25,6% ↑
Passivo de cessão	1.046	759	279	37,8% ↑	274,6% ↑
Outras contas a pagar	512	462	447	11,0% ↑	14,7% ↑
Total do passivo não circulante	**11.118**	**10.906**	**10.528**	1,9% ↑	5,6% ↑
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	6.863	6.019	6.189	14,0% ↑	10,9% ↑
Participações não controladoras	735	793	766	7,3% ↓	4,1% ↓
Total do Patrimônio Líquido	7.597	6.812	6.955	11,5% ↑	9,2% ↑
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**24.087**	**23.345**	**22.850**	**3,2% ↑**	**5,4% ↑**

ANEXO IV – Demonstrativos Financeiros – MRV US [US$ milhares]

Balanço Patrimonial - MRV US

ATIVO (US$ Milhares)	30/09/2023	30/06/2023	30/09/2022	Var. Set/23 x Jun/23	Var. Set/23 x Set/22
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	19.776	78.734	89.261	74,9% ↓	77,8% ↓
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	10.042	10.243	8.742	2,0% ↓	14,9% ↑
Clientes por prestação de serviços	746	780	353	4,4% ↓	111,3% ↑
Tributos Correntes a Recuperar	-	-	11.000	-	100,0% ↓
Despesas antecipadas	1.067	963	2.457	10,8% ↑	56,6% ↓
Outros ativos	11.906	31.873	30.233	62,6% ↓	60,6% ↓
Total do ativo circulante	**43.537**	**122.593**	**142.046**	64,5% ↓	69,4% ↓
PPIs - Ativos não circulantes mantidos para venda	**115.471**	**90.339**	**86.152**	27,8% ↑	34,0% ↑
NÃO CIRCULANTE					
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	1.929	-	100,0% ↓
Impostos diferidos ativos	2.429	1.404	-	73,0% ↑	-
Outros ativos não circulantes	4.832	13.416	16.078	64,0% ↓	69,9% ↓
Participações em investidas	2.047	2.047	372	0,0% ↑	450,3% ↑
Propriedades para Investimento	821.131	727.706	606.596	12,8% ↑	35,4% ↑
Imobilizado	26.377	26.453	20.782	0,3% ↓	26,9% ↑
Intangível	1.696	1.305	1.530	30,0% ↑	10,8% ↑
Total do ativo não circulante	**858.512**	**772.331**	**647.287**	11,2% ↑	32,6% ↑
TOTAL DO ATIVO	**1.017.520**	**985.263**	**875.485**	**3,3% ↑**	**16,2% ↑**

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (US$ Milhares)	30/09/2023	30/06/2023	30/09/2022	Var. Set/23 x Jun/23	Var. Set/23 x Set/22
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	40.543	45.878	69.725	11,6% ↓	41,9% ↓
Empréstimos, financiamentos e debêntures	50.709	69.833	11.027	27,4% ↓	359,9% ↑
Obrigações sociais e trabalhistas	4.251	2.903	4.490	46,4% ↑	5,3% ↓
Obrigações fiscais	12.311	2.544	18.063	383,9% ↑	31,8% ↓
Outras contas a pagar	10.958	9.971	9.439	9,9% ↑	16,1% ↑
Total do passivo circulante	**118.772**	**131.129**	**112.744**	9,4% ↓	5,3% ↑
Empréstimos e financiamentos - ANC mantidos para venda	**68.680**	**58.711**	**65.582**	17,0% ↑	4,7% ↑
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	446.080	405.452	344.919	10,0% ↑	29,3% ↑
Impostos diferidos passivos	6.802	6.802	2.670	0,0% ↑	154,8% ↑
Outras contas a pagar	62.804	56.498	46.326	11,2% ↑	35,6% ↑
Total do passivo não circulante	**515.686**	**468.752**	**393.915**	10,0% ↑	30,9% ↑
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	214.403	213.887	213.107	0,2% ↑	0,6% ↑
Participações não controladoras	99.979	112.784	90.137	11,4% ↓	10,9% ↑
Total do Patrimônio Líquido	**314.382**	**326.671**	**303.244**	3,8% ↓	3,7% ↑
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**1.017.520**	**985.263**	**875.485**	**3,3% ↑**	**16,2% ↑**

Demonstração do Resultado - MRV US

em US$ milhares	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	**1.732**	**1.404**	**1.314**	23,4% ↑	31,9% ↑	**3.479**	**2.907**	19,7% ↑
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	**(1.602)**	(1.888)	(648)	15,2% ↓	147,3% ↑	**(3.987)**	(1.888)	111,1% ↑
LUCRO BRUTO	**131**	**(484)**	**666**	127,0% ↓	80,4% ↓	**(508)**	**1.019**	149,9% ↓
Margem Bruta	***7,5%***	*-34,5%*	*50,7%*	*42,0 p.p. ↑*	*43,2 p.p. ↓*	***-14,6%***	*35,0%*	*49,6 p.p. ↓*
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS								
Despesas comerciais	**(100)**	(39)	(8)	156,9% ↑	1160,3% ↑	**(218)**	(60)	265,4% ↑
Despesas gerais e administrativas	**(7.964)**	(9.182)	(12.408)	13,3% ↓	35,8% ↓	**(23.018)**	(19.339)	19,0% ↑
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	**574**	24.311	(727)	97,6% ↓	-	**21.450**	88.898	75,9% ↓
Resultado de Equivalência Patrimonial	**-**	-	-	-	-	**-**	-	-
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	**(7.359)**	**14.606**	**(12.477)**	150,4% ↓	41,0% ↑	**(2.294)**	**70.518**	-
RESULTADO FINANCEIRO								
Despesas financeiras	**1.876**	(3.273)	(1.543)	157,3% ↓	221,6% ↓	**(3.944)**	65	6151,0% ↓
Receitas financeiras	**1.149**	570	929	101,5% ↑	23,6% ↑	**2.193**	937	134,1% ↑
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	**-**	-	-	-	-	**-**	-	-
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	**(4.334)**	**11.903**	**(13.090)**	-	66,9% ↑	**(4.044)**	**71.520**	-
Imposto de renda e contribuição social	**1.025**	(2.803)	2.748	136,6% ↓	62,7% ↓	**1.047**	(19.142)	105,5% ↓
LUCRO DO PERÍODO	**(3.309)**	**9.100**	**(10.342)**	-	68,0% ↑	**(2.997)**	**52.378**	-
LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS	**(372)**	860	(764)	-	51,3% ↑	**93**	4.089	97,7% ↓
LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA CONTROLADORA	**(2.937)**	**8.239**	**(9.579)**	-	69,3% ↑	**(3.090)**	**48.289**	-
Margem líquida	***-169,5%***	***586,8%***	***-729,1%***	*756,3 p.p. ↓*	*0,0 p.p. ↑*	***-88,8%***	*1661,2%*	*1750,0 p.p. ↓*

Valuation Resia (NAV)

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

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

Glossário

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Minha Casa Minha Vida (MCMV) - O Programa Minha Casa Minha Vida, conhecido como MCMV, é o programa nacional de habitação do Governo Federal em substituição ao Casa Verde e Amarela (CVA), desde 14 de fevereiro de 2023, que tem como objetivo a redução do Déficit Habitacional.

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

NAV: *Net Asset Value* (Valor Líquido dos Ativos).

Novo Mercado - Segmento especial de listagem da B3, com regras diferenciadas de governança corporativa, do qual a Companhia faz parte a partir de 23 de julho de 2007.

Permuta física - sistema de compra de terreno pelo qual o proprietário do terreno recebe um determinado número de unidades do empreendimento a ser construído no mesmo.

Recursos do SFH - Recursos do SFH são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e dos depósitos de caderneta de poupança (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE).

Resia - incorporadora baseada nos Estados Unidos, controlada pela MRV (https://www.liveresia.com/).

Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar - Se refere ao resultado do saldo de transações de vendas de imóveis já contratadas, referentes a imóveis não concluídos e seus respectivos custos orçados a incorrer.

ROE - *Return On Equity* (em português: Retorno sobre o Patrimônio Líquido). O ROE é definido pelo quociente entre o lucro líquido atribuído a acionistas controladores e o valor médio do patrimônio líquido atribuído a acionistas controladores.

SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – Financiamento bancário que tem como fonte os recursos da poupança.

URBA - empresa de loteamento residenciais, controlada pela MRV (https://vivaurba.com.br/).

Unidades Concluídas - Unidades finalizadas pela engenharia. Registradas após a conclusão da obra.

Unidades Produzidas - Unidades produzidas por medição de evolução da obra, construção equivalente.

Unidades Repassadas - Quantidade de clientes (pessoa física) que assinaram seus financiamentos com uma instituição financeira no período.

Vendas Líquidas Contratadas - Vendas Contratadas brutas subtraídas dos distratos no período.

VSO - Vendas sobre Oferta, é um indicador utilizado na análise da oferta imobiliária. Sua principal função é demonstrar o percentual de unidades comercializadas em relação a um total de unidades disponíveis no período.

VSO Líquida - Vendas Líquidas Contratadas / (Estoque a Valor de Mercado Inicial do período + Lançamentos do Período)

VGV Lançado - Equivale ao total de Unidades lançadas, multiplicado pelo preço médio de venda estimado das unidades.

Aviso

As afirmações contidas neste documento relacionadas a perspectivas sobre os negócios, projeções sobre resultados operacionais e financeiros e aquelas relacionadas a perspectivas de crescimento da MRV são meramente projeções e, como tais, são baseadas exclusivamente nas expectativas da diretoria sobre o futuro dos negócios.

Essas expectativas dependem, substancialmente, das aprovações e licenças necessárias para homologação dos projetos, condições de mercado, do desempenho da economia brasileira, do setor e dos mercados internacionais e, portanto, estão sujeitas a mudanças sem aviso prévio.

O presente relatório de desempenho inclui dados não contábeis como operacionais, financeiros e projeções com base na expectativa da Administração da Companhia. Os dados não contábeis, tais como quantitativos e valores de Lançamentos, Vendas Contratadas, estoque a valor de mercado, Banco de Terrenos, Resultado a apropriar, consumo de caixa e projeções, não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes da Companhia.

O EBITDA indicado neste relatório representa o lucro líquido antes do resultado financeiro, encargos financeiros incluídos na rubrica de custo dos imóveis vendidos, do imposto de renda e da contribuição social, das despesas de depreciação e amortização e da participação de acionistas não controladores. A MRV entende que a reversão do ajuste a valor presente das contas a receber de unidades vendidas e não entregues registrada como receita operacional bruta faz parte de suas atividades operacionais e, portanto, esta receita não foi excluída no cálculo do EBITDA. O EBITDA não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e as IFRS, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. Em razão de não serem consideradas, para o seu cálculo, o resultado financeiro, encargos financeiros incluídos na rubrica de custo dos imóveis vendidos, o imposto de renda e a contribuição social, as despesas de depreciação e amortização e a participação de acionistas não controladores, o EBITDA funciona como indicador do desempenho econômico geral da MRV, que não é afetado por alterações da carga tributária do imposto de renda e da contribuição social ou dos níveis de depreciação e amortização. O EBITDA, no entanto, apresenta limitações que prejudicam a sua utilização como medida da lucratividade da MRV, em razão de não considerar determinados custos decorrentes dos negócios da MRV, que poderiam afetar, de maneira significativa, os lucros da MRV, tais como resultado financeiro, tributos, depreciação e amortização, despesas de capital e outros encargos relacionados.

Relacionamento com Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os nossos auditores independentes – Ernst & Young Auditores Independentes (“EY”) – não prestaram durante os primeiro nove meses de 2023 serviços relevantes além dos relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Sobre a MRV&Co

A MRV Engenharia e Participações é a maior incorporadora e construtora da América Latina no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares, com 44 anos de atuação, presente em 22 estados brasileiros, incluindo o Distrito Federal. Desde o início de 2020 a Companhia atua também nos Estados Unidos por meio da Resia, com presença em 06 macrorregiões. A MRV integra o Novo Mercado da B3 e é negociada com o código MRVE3 e compõe dentre outras a carteira teórica IBOV.

Earnings Release 3Q23

MRV&CO

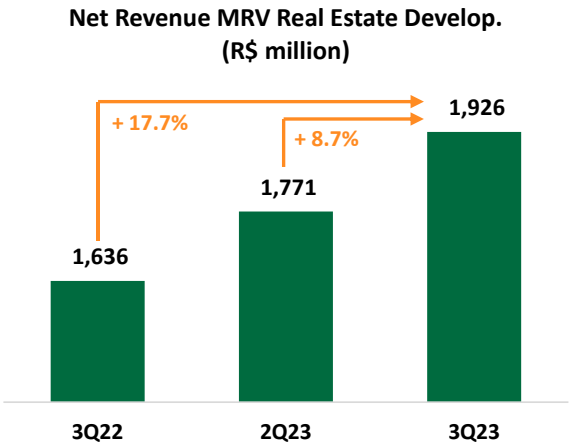
MRV Urba Luggo SENSIA INCORPORADORA RESIA

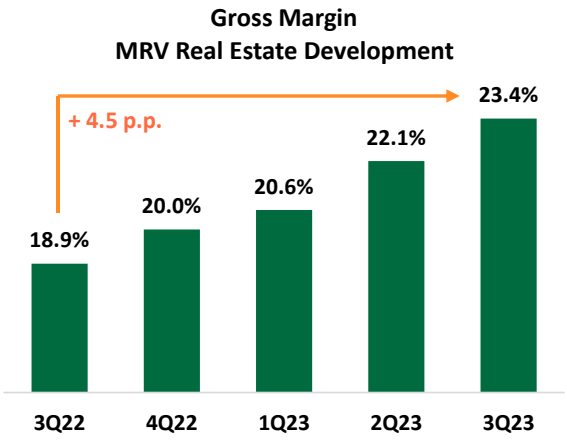
3rd Quarter 2023 Results

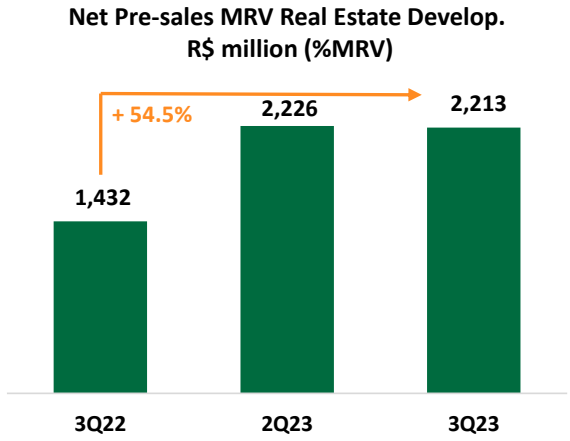
Belo Horizonte, November 08, 2023 – MRV Engenharia e Participações S.A. (B3: MRVE3), the largest housing developer in Latin America presents its results for the third quarter of 2023.

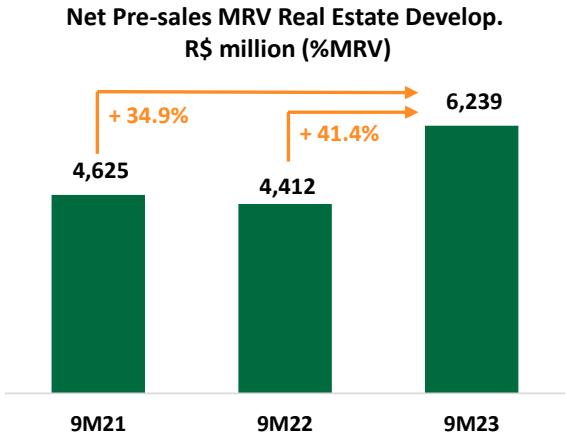
HIGHLIGHTS

- **MRV achieves its highest-ever Net Revenue: R$ 1.9 billion in 3Q23**, representing an increase of 8.7% compared to 2Q23 and 17.7% compared to 3Q22;
- **Gross Margin increased by 1.3 percentage points (MRV Real Estate Development), reaching 23.4%.** This marks the fourth consecutive quarter of gross margin increase, accumulating 4.5 percentage points since 3Q22;
- **Gross Margin for New Sales reached 32.5% in 3Q23**, representing an increase of 0.8 percentage points when compared to 2Q23;
- **Net sales (MRV Real Estate Development) of R$ 2.2 billion (%MRV) in 3Q23**, representing an increase of 54.5% compared to the same period in 2022.









Message from the Board

BRAZILIAN OPERATION:

Advanced stage of the Company turnaround in a record-breaking quarter:

The advanced stage of MRV's turnaround continues to show improvements, supported by a robust operation. Financial indicators are also improving and will converge towards the operational indicators.

I- Operational Indicators:

Net pre-sales for 3Q23 reached R$ 2.2 billion (%MRV), totaling R$ 6.2 billion in the first 9 months of 2023. **This is the highest volume of net sales in the Company's history for the first 9 months of the year**. Benefiting from the improved conditions offered by the program, the Company continues to reduce the pro-soluto (direct credit concession) granted in its pre-sales, ending 3Q23 close to 17%.

In 3Q23, the Company also reported a **production increase of 14.9% compared to 2Q23, or 4.9% compared to the same period in the previous year.**

II- Financial Indicators:

This operational recovery has been reflected in MRV's financial results each quarter, reaffirming the successful turnaround process of the Company.

Net Revenue: With net pre-sales at a record level, combined with strong production in the quarter, **MRV recorded the highest Net Revenue in its history in 3Q23, reaching R$ 1.9 billion.** This represents an increase of 8.7% compared to 2Q23 and a 17.7% increase compared to the same period in the previous year.

Gross Margin: The reported gross margin **continues to improve each quarter, reaching 23.4% in 3Q23**. This is the fourth consecutive quarter of improvement in this indicator, accumulating 4.5 percentage points since 3Q22.

Gross Margin for New Sales: Thanks to the continued increase in the pre-sales average ticket, the leading indicator of the gross margin for the new sales **also showed further improvement, reaching 32.5% in 3Q23**, 0.8 percentage points higher than what was reported in 2Q23.

Adjusted Net Income: The Adjusted Net Income accumulated in 9M23 totaled R$ 102 million, representing a positive change of R$ 175 million compared to 9M22, a period that reported a loss of R$ 73 million. This evolution reaffirms MRV's consistent recovery.

Cash Generation: MRV continues to reduce operational cash burn, **which reached R$ 46 million in 3Q23**, approaching break-even. The ongoing improvement in gross margin, supported by proper product pricing above inflation and strict cost control, will be reflected in the increasing cash generation with each quarter.

NORTH AMERICAN OPERATION:

There is a significant demand for workforce housing in the southern United States (Miami, Dallas, Houston, and Atlanta) aimed at low-income families. **The demand for units offered by Resia has ensured excellent leasing speed and high rental prices, providing a healthy yield on cost for the development and construction.** Resia has an unmatched advantage in terms of cost and construction speed compared to its American counterparts.

Despite seeing this multifamily opportunity as highly attractive, we are mindful of the Fed's efforts to bring inflation back to its targets. The rise in Fed Funds rates, coupled with economic uncertainties, has resulted in higher Cap Rates as well as reduced credit availability.

Cash burn zero:

In this period of extreme volatility in the financial markets, we are opting for a temporary strategy to stabilize Resia's operations. **More straightforwardly, it means that Resia's Golden Rule for 2024 will be to operate with zero cash burn.**

We reaffirm that all of the developments currently under construction have the totality of the funding needed to its completion secured in the form of Construction Loans or through Limited Partners. Additionally, we will continue with our strategy, already adopted for several quarters, of only begin new construction when the projects have all the necessary funding secured through firm commitments.

I – MRV BRAZILIAN REAL ESTATE DEVELOPER (MRV + SENSIA)

Key Figures – MRV Brazilian Real Estate Developer (MRV + Sensia)

Financial Highlights (R$ million)	3Q23	2Q23	3Q22	Chg. 3Q23 x 2Q23	Chg. 3Q23 x 3Q22	9M23	9M22	Chg. 9M23 x 9M22
Net Revenue	**1,926**	1,771	1,636	8.7% ↑	17.7% ↑	**5,343**	4,836	10.5% ↑
Gross Profit	**451**	392	309	15.2% ↑	46.0% ↑	**1,181**	922	28.0% ↑
Gross Margin	**23.4%**	22.1%	18.9%	1.3 p.p. ↑	4.5 p.p. ↑	**22.1%**	19.1%	3.0 p.p. ↑
Gross Margin ex. financial cost (%)	**26.7%**	25.8%	23.2%	1.0 p.p. ↑	3.6 p.p. ↑	**25.7%**	22.7%	2.9 p.p. ↑
Selling expenses	**(188)**	(183)	(156)	3.0% ↑	20.5% ↑	**(524)**	(465)	12.8% ↑
General & Administrative Expenses	**(104)**	(104)	(100)	0.4% ↓	3.8% ↑	**(314)**	(294)	6.9% ↑
Financial Results	**(140)**	157	116	-	-	**(59)**	14	-
Adjusted Net Profit attributable to Shareholders*	**22**	(31)	(51)	170.6% ↓	144.0% ↓	**102**	(73)	-
Adjusted Net Margin	**1.2%**	-1.8%	-3.1%	2.9 p.p. ↑	4.2 p.p. ↑	**1.9%**	-1.5%	3.4 p.p. ↑
Operational Indicators								
LAND BANK								
PSV (R$ billion)	**49.4**	50.7	55.5	2.5% ↓	11.0% ↓	**49.4**	55.5	11.0% ↓
Units	**219,114**	228,082	273,118	3.9% ↓	19.8% ↓	**219,114**	273,118	19.8% ↓
Average Price (R$ thousand)	**225**	222	203	1.5% ↑	11.0% ↑	**225**	203	11.0% ↑
LAUNCHES								
REAL ESTATE DEVEL. (MRV + SENSIA)								
PSV (R$ million)	**1,811**	1,288	1,760	40.6% ↑	2.9% ↑	**3,735**	4,881	23.5% ↓
Units	**5,862**	5,206	7,155	12.6% ↑	18.1% ↓	**13,301**	20,893	36.3% ↓
Average Price (R$ thousand)	**309**	247	246	24.9% ↑	25.6% ↑	**281**	234	20.2% ↑
MRV								
PSV (R$ million)	**1,181**	1,219	1,542	3.1% ↓	23.4% ↓	**2,949**	4,389	32.8% ↓
Units	**4,882**	5,098	6,795	4.2% ↓	28.1% ↓	**12,095**	19,981	39.5% ↓
Average Price (R$ thousand)	**242**	239	227	1.2% ↑	6.6% ↑	**244**	220	11.0% ↑
SENSIA								
PSV (R$ million)	**630**	69	218	815.8% ↑	188.6% ↑	**786**	492	59.8% ↑
Units	**980**	108	360	807.3% ↑	172.2% ↑	**1,206**	912	32.2% ↑
Average Price (R$ thousand)	**643**	637	606	0.9% ↑	6.0% ↑	**652**	539	20.8% ↑
NET PRE-SALES								
REAL ESTATE DEVEL. (MRV + SENSIA)								
PSV (R$ million)	**2,213**	2,226	1,432	0.6% ↓	54.5% ↑	**6,240**	4,412	41.4% ↑
Units	**9,242**	9,826	7,113	5.9% ↓	29.9% ↑	**27,322**	23,550	16.0% ↑
Average Price (R$ thousand)	**239**	227	201	5.7% ↑	18.9% ↑	**228**	187	21.9% ↑
MRV								
PSV (R$ million)	**2,052**	2,176	1,396	5.7% ↓	47.1% ↑	**5,986**	4,347	37.7% ↑
Units	**8,977**	9,741	7,046	7.8% ↓	27.4% ↑	**26,897**	23,418	14.9% ↑
Average Price (R$ thousand)	**229**	223	198	2.3% ↑	15.4% ↑	**223**	186	19.9% ↑
SENSIA								
PSV (R$ million)	**160**	50	37	218.0% ↑	335.6% ↑	**254**	65	289.4% ↑
Units	**264**	85	67	211.3% ↑	294.8% ↑	**425**	132	222.6% ↑
Average Price (R$ thousand)	**606**	593	549	2.2% ↑	10.3% ↑	**597**	495	20.7% ↑
TRANSFERRED UNITS								
Units	**8,068**	8,421	7,065	4.2% ↓	14.2% ↑	**24,025**	23,598	1.8% ↑
SALES WITH DIRECT FINANCING								
Units	**1,205**	1,536	143	21.5% ↓	743.0% ↑	**3,659**	754	385.4% ↑
PRODUCTION								
Units	**8,726**	7,593	8,315	14.9% ↑	4.9% ↑	**23,502**	24,363	3.5% ↓

* Net income adjustment excludes the effects of Equity swap, Marks to Market and non-recurring gains and losses.

Other Indicators	3Q23	2Q23	3Q22	Chg. 3Q23 x 2Q23	Chg. 3Q23 x 3Q22	9M23	9M22	Chg. 9M23 x 9M22
Cash Generation	**(131.4)**	(79.8)	(142.2)	64.7% ↓	7.5% ↑	**(332.0)**	(561.0)	40.8% ↑
Adjusted ROE (LTM)	**0.2%**	-1.5%	-0.6%	1.7 p.p. ↑	0.7 p.p. ↑	**0.2%**	-0.6%	74.4% ↑
Unearned Revenues	**2,181**	1,963	1,536	11.1% ↑	42.0% ↑	**2,181**	1,536	42.0% ↑
Unearned Results	**837**	731	491	14.5% ↑	70.4% ↑	**837**	491	70.4% ↑
% Unearned Margin	**38.4%**	37.2%	32.0%	1.2 p.p. ↑	6.4 p.p. ↑	**38.4%**	32.0%	6.4 p.p. ↑
Net Debt / Shareholder's Equity	**45.6%**	68.3%	50.0%	22.8 p.p. ↓	4.4 p.p. ↓	**45.6%**	50.0%	4.4 p.p. ↓

Adjusted Net Income:

Non-operational and non-recurring effects impacted the net result for 3Q23:

Net Income Adjustment (3Q23 effect)	
Profit Attributable to Shareholders of the Company	**(87,639)**
Equity Swap[1]	34,610
Mark to Market of Swap/Debt	55,007
Loss on land sale	20,231
Total Effect on Expenses	**109,848**
Profit Attributable to Shareholders of the Company (adjusted)	**22,209**

[1] *Share repurchase operation of the Company's shares (MRVE3) through a derivative financial instrument, carried out in 1Q23.*

* Values expressed in R$ thousands

The loss on the sale of land mainly refers to a land plot in the state of Paraná which underwent a change in zoning from residential to commercial.

Adjusted Cash Generation:

Non-operational and non-recurring effects impacted the Cash Generation in 3Q23:

Cash Generation Adjustment (3Q23 effect)	
Cash Generation	**(131,430)**
Total SWAP Effect and Debt Expenses*	85,185
Cash Generation (adjusted)	**(46,245)**

**) The effect of the company's debt swaps to CDI rates. It is important to note that this impact does not have a cash effect.*

2023's MRV Day Guidance:

2023

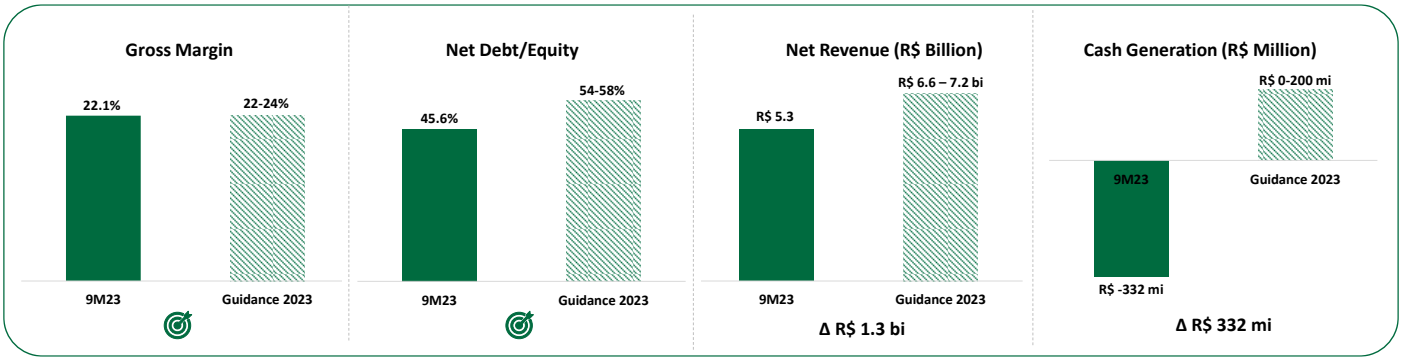
- Net Revenue: R$ 6.6 to 7.2 billions
- Gross Margin: 22-24%
- Cash Generation: R$ 0 to 200 million
- Net Debt / Equity = 54-58%

2024

- Net Revenue: R$ 7.5 to 8 billions
- Gross Margin: 26-28%
- Cash Generation: R$ 300 to 500 million
- Net Debt / Equity = 39-47%

2025

- Net Revenue: R$ 8 to 8.5 billion
- Gross Margin: 30-33%
- Net Income: R$ 700 millions to 1 billion.
- Cash Generation: R$ 600 a 800 millions
- Net Debt / Equity = 20-30%



II – LUGGO

Key Figures – Luggo (Brazil Multi-Family Operation)

Financial Highlights (R$ million)	3Q23	2Q23	3Q22	Chg. 3Q23 x 2Q23	Chg. 3Q23 x 3Q22	9M23	9M22	Chg. 9M23 x 9M22
Sales Revenue	-	21	-	100.0% ↓	-	**21**	141	85.1% ↓
SG&A	**(4.5)**	(4.5)	(2.7)	0.6% ↓	63.0% ↑	**(12.5)**	(7.0)	79.1% ↑
Other operating income (expenses)	**(5.8)**	(8.6)	(4.4)	32.2% ↑	32.7% ↓	**(18.7)**	23.3	-
Profit attributable to Shareholders	**(8.9)**	(12.6)	(7.0)	29.4% ↑	26.1% ↓	**(28.8)**	17.5	-
Operational Indicators								
LAND BANK								
PSV (R$ billion)	**1.4**	1.4	2.2	4.6% ↓	37.6% ↓	**1.4**	2.2	37.6% ↓
Units	**3,163**	3,323	5,118	4.8% ↓	38.2% ↓	**3,163**	5,118	38.2% ↓
Average Price (R$ thousand)	**431**	430	427	0.3% ↑	0.9% ↑	**431**	427	0.9% ↑
LAUNCHES								
PSV (R$ million)	-	-	-	-	-	-	-	-
Units	-	-	-	-	-	-	-	-
Average Price (R$ thousand)	-	-	-	-	-	-	-	-
NET PRE-SALES								
PSV (R$ million)	-	21	-	100.0% ↓	-	**21**	141	85.1% ↓
Units	-	88	-	100.0% ↓	-	**88**	600	85.3% ↓
Average Price (R$ thousand)	-	240	-	100.0% ↓	-	**240**	236	1.9% ↑
PRODUCTION								
Units	**188**	76	90	146.2% ↑	108.5% ↑	**367**	330	11.2% ↑
Other Indicators								
Cash Generation	**(54.3)**	7.4	(42.7)	-	27.2% ↓	**(81.4)**	39.7	-
ROE (LTM)	**-11.1%**	-11.3%	13.6%	0.3 p.p. ↑	24.7 p.p. ↓	**-11.1%**	13.6%	24.7 p.p. ↓
Net Debt / Shareholder's Equity	**-27.8%**	-26.7%	-27.0%	1.2 p.p. ↓	0.8 p.p. ↓	**-27.8%**	-27.0%	0.8 p.p. ↓

III - URBA

Key Figures – Urba (Allotment)

Financial Highlights (R$ million)	3Q23	2Q23	3Q22	Chg. 3Q23 x 2Q23	Chg. 3Q23 x 3Q22	9M23	9M22	Chg.9M23 x 9M22
Net Revenue	**38**	46	51	19.1% ↓	27.0% ↓	**126**	120	5.3% ↑
Gross Profit	**9**	16	15	45.2% ↓	43.7% ↓	**40**	43	6.6% ↓
Gross Margin	**23.1%**	34.0%	29.9%	11.0 p.p. ↓	6.9 p.p. ↓	**31.6%**	35.6%	4.0 p.p. ↓
Gross Margin ex. financial cost (%)	**27.9%**	37.6%	31.5%	9.7 p.p. ↓	3.6 p.p. ↓	**35.9%**	37.4%	1.5 p.p. ↓
Selling expenses	**(5.2)**	(6.0)	(6.6)	13.2% ↓	21.1% ↓	**(17.2)**	(15.5)	11.1% ↑
General & Administrative Expenses	**(7.2)**	(8.4)	(10.1)	13.8% ↓	28.8% ↓	**(24.1)**	(28.5)	15.7% ↓
Financial Results	**(4.5)**	(14.5)	0.9	69.3% ↑	-	**(22.0)**	(12.1)	82.2% ↓
Adjusted Net Profit attributable to Shareholders*	**(20.2)**	(17.2)	(1.5)	17.6% ↓	1227.6% ↓	**(51.7)**	0.9	-
Net Margin	**-53.8%**	-37.0%	-3.0%	16.8 p.p. ↓	50.8 p.p. ↓	**-41.0%**	0.7%	41.8 p.p. ↓
Operational Indicators								
LAND BANK								
PSV (R$ billion)	**1.8**	1.7	1.6	3.2% ↑	11.7% ↑	**1.8**	1.6	11.7% ↑
Units	**13,639**	13,473	13,098	1.2% ↑	4.1% ↑	**13,639**	13,098	4.1% ↑
Average Price (R$ thousand)	**132**	130	123	1.9% ↑	7.3% ↑	**132**	123	7.3% ↑
LAUNCHES								
PSV (R$ million)	**-**	-	45	-	100.0% ↓	**52**	96	45.2% ↓
Units	**-**	-	271	-	100.0% ↓	**242**	702	65.5% ↓
Average Price (R$ thousand)	**-**	-	164	-	100.0% ↓	**216**	136	58.8% ↑
NET PRE-SALES								
PSV (R$ million)	**20**	23	32	11.3% ↓	36.3% ↓	**62**	83	25.1% ↓
Units	**167**	189	215	12.0% ↓	22.5% ↓	**476**	613	22.4% ↓
Average Price (R$ thousand)	**123**	122	149	0.8% ↑	17.8% ↓	**131**	136	3.5% ↓
Other Indicators								
Cash Generation	**(8.6)**	(1.8)	(68.3)	371.0% ↓	87.4% ↑	**(65.4)**	(8.5)	673.4% ↓
ROE (LTM)	**-25.4%**	-13.0%	0.4%	12.4 p.p. ↓	25.9 p.p. ↓	**-25.4%**	0.4%	2585.2% ↓
Unearned Results	**51**	45	52	13.7% ↑	2.7% ↓	**51**	52	2.7% ↓
% Unearned Margin	**46.1%**	46.7%	49.2%	0.6 p.p. ↓	3.1 p.p. ↓	**46.1%**	49.2%	3.1 p.p. ↓
Net Debt / Shareholder's Equity	**134.2%**	125.6%	54.1%	8.6 p.p. ↑	80.1 p.p. ↑	**134.2%**	54.1%	80.1 p.p. ↑

**) The adjusted Net Profit excludes R$ 5.8 million in losses related to the intended land write-down.*

IV – CONSOLIDATED RESULTS MRV&Co

Clients by Real Estate Development – MRV&Co

Receivables from Real Estate Development (R$ million)	Sep/23	Jun/23	Sep/22	Chg. Sep/23 x Jun/23	Chg. Sep/23 x Sep/22
MRV&Co					
Clients	**5,414**	5,073	4,676	6.7% ↑	15.8% ↑
Present value discount	**(290)**	(233)	(126)	24.6% ↑	130.3% ↑
Allowance for credit risk	**(420)**	(416)	(393)	0.9% ↑	6.9% ↑
Receivables from real estate development	**4,704**	**4,424**	**4,158**	**6.3% ↑**	**13.1% ↑**
Current	**2,500**	2,470	2,529	1.2% ↑	1.1% ↓
Noncurrent	**2,204**	1,955	1,629	12.7% ↑	35.3% ↑

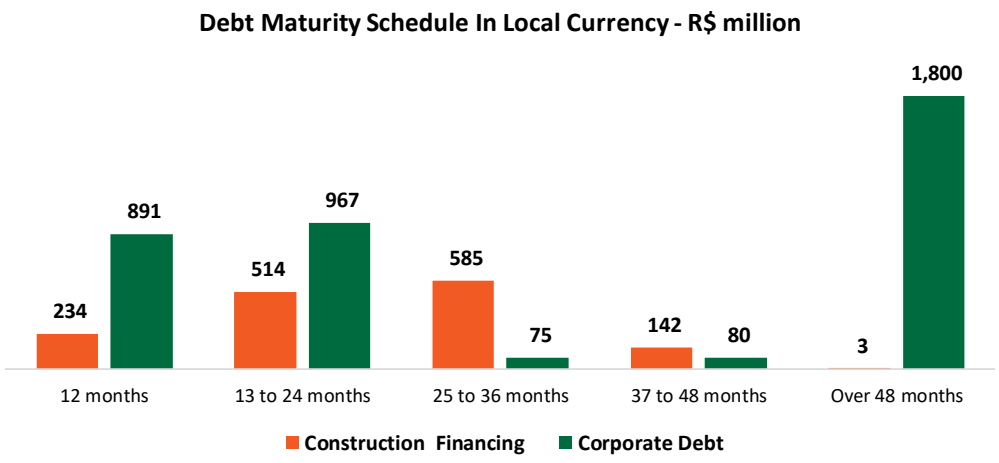
MRV's Credit Portfolio (R$ million)	Sep/23	Jun/23	Sep/22	Chg.Sep/23 x Jun/23	Chg.Sep/23 x Sep/22
After Keys Delivery	1,711	1,661	1,519	3.0% ↑	12.7% ↑
Before Keys Delivery	1,788	1,649	1,483	8.5% ↑	20.6% ↑
Total	**3,499**	**3,309**	**3,002**	5.7% ↑	16.6% ↑

V - DEBT – MRV (Brazilian Operation)

a) Net Debt

Net Debt (R$ million)	Sep/23	Jun/23	Sep/22	Chg. Sep/23 x Jun/23	Chg. Sep/23 x Sep/22
Brazil Operation					
Total debt	**5,209**	5,838	4,985	10.8% ↓	4.5% ↑
(-) Cash and cash equivalents & Marketable Securities	**(2,549)**	(2,422)	(2,674)	5.3% ↑	4.7% ↓
(+/-) Derivative Financial Instruments	**(49)**	(53)	48	7.6% ↓	-
Net Debt	**2,611**	**3,363**	**2,360**	**22.4% ↓**	**10.7% ↑**
Net Debt (ex-construction financing)	**1,133**	**1,807**	**1,434**	**37.3% ↓**	**21.0% ↓**
Net Debt (ex Credit Portfolio not sold)	**(65)**	**684**	**(349)**	**109.5% ↓**	**81.4% ↓**
Total Shareholders' Equity	**6,023**	5,237	5,316	15.0% ↑	13.3% ↑
Net Debt / Total Shareholders' Equity	**43.4%**	64.2%	44.4%	20.9 p.p. ↓	1.0 p.p. ↓
Net Debt (ex-construction financing) / Equity	**18.8%**	34.5%	27.0%	15.7 p.p. ↓	8.2 p.p. ↓
EBITDA LTM	**497**	423	504	17.4% ↑	1.4% ↓
Net Debt / EBITDA LTM	**5.26x**	7.95x	4.68x	33.9% ↓	12.3% ↑
Net Debt (ex-construction financing) /EBITDA LTM	**2.28x**	4.27x	2.84x	46.6% ↓	19.9% ↓
Net Debt (ex Credit Portfolio not sold) / Equity	**-1.1%**	13.1%	-6.6%	14.1 p.p. ↓	19.6 p.p. ↑

b) Debt Maturity



* Do not consider debt issue cost

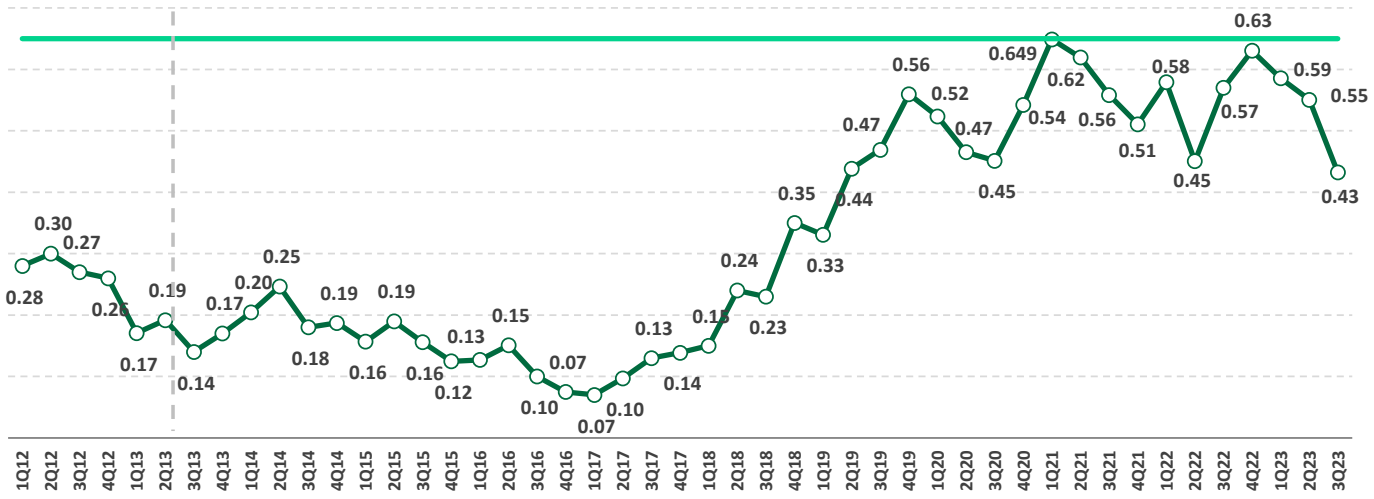
Debt in Local Currency (R$ million)	Debt Balance jun/23	Balance Due / Total (%)	Average Cost
Corporate Debt	3,813	72.1%	CDI + 1.42%
Construction Financing (FGTS)	482	9.1%	TR + 8.33%
Construction Financing (SBPE)	582	11.0%	CDI + 0.40%
Construction Financing (Finame)	415	7.8%	TJLP + 2.13%
Total	**5,291**	**100.0%**	**14.00%**

c) Covenants & Corporate Risk

S&P Global Ratings

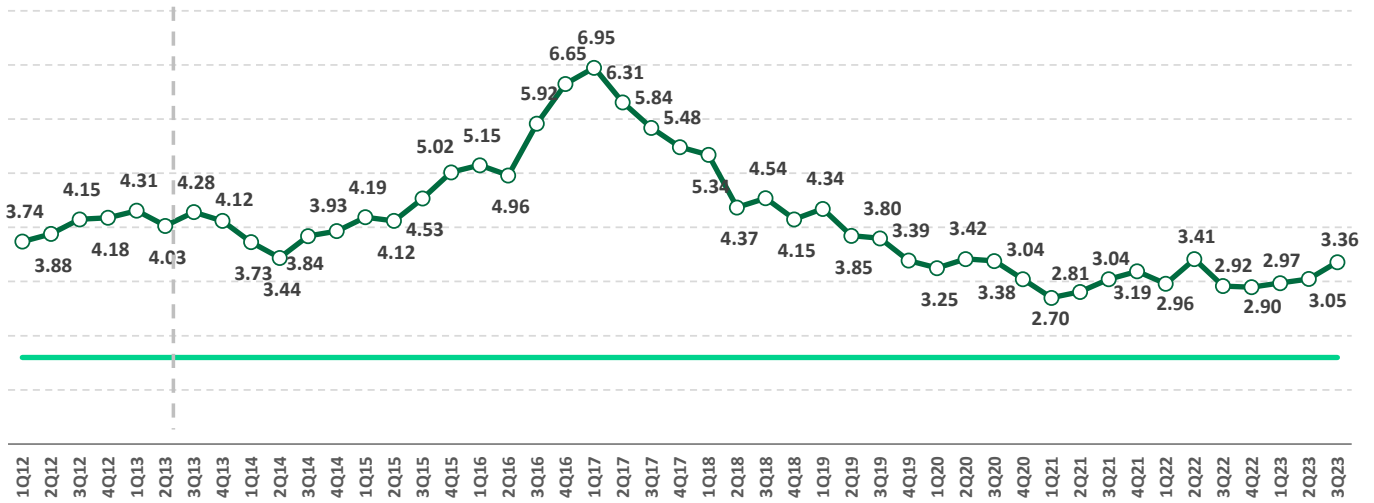
brAA-

Debt Covenant



$$\frac{Net\ Debt + Properties\ Payable}{Total\ Equity} < 0.65$$

Receivables Covenants



$$\frac{Receivables + Unearned\ Gross\ Sales\ Revenue + Inventories}{Net\ Debt + Properties\ Payable + Unearned\ Costs\ of\ Units\ Sold} > 1.6$$

VI - RESIA

Developments Under Construction:

In addition to the completed and stabilization-phase developments listed below, Resia also has three other developments under construction in the cities of Dallas, Atlanta, and Houston, with completion expected between April and November 2024, totaling an outstanding cost of US$ 113 million.

It is important to note that all the funding necessary for the completion of the developments have already been contracted in the form of a Construction Loans or through Limited Partners.

Projects Under Stabilization:

Resia currently has five completed developments in the stabilization phase, with sales expected between 4Q23 and 4Q24:

Project	Units	Stabilization
Biscayne Drive	216	98%
Hutto Square	204	57%
Tributary	433	Started in 3Q23
Dalllas West	336	Started in 3Q23
Old Cutler	390	Started in 3Q23
Total	**1579**	

Estimated PSV: ~US$ 400 million or ~ R$ 2 billion

Estimated Cap Rate: 5.8%

Biscayne Drive, FL

Hutto Square, TX

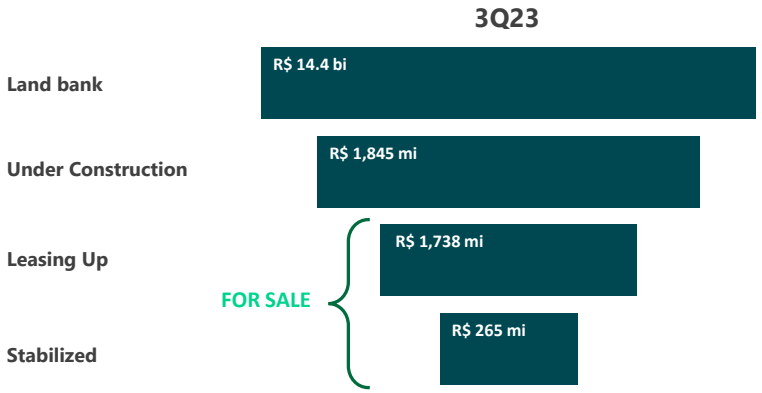
Resia Tributary, GA

Dallas West, TX

Old Cutler, FL

Key Figures – Resia (US Multi-Family Operation)

Financial Highlights (R$ million)	3Q23	2Q23	3Q22	Chg. 3Q23 x 2Q23	Chg. 3Q23 x 3Q22	9M23	9M22	Chg. 9M23 x 9M22
Lease Revenue	**8.5**	6.9	6.9	22.0% ↑	23.0% ↑	**17**	15	14.5% ↑
Sales Revenue	**-**	347	-	100.0% ↓	-	**347**	1,178	70.6% ↓
SG&A	**(39)**	(46)	(65)	13.8% ↓	39.6% ↓	**(116)**	(102)	13.7% ↑
Other operating income (expenses)	**3**	120	(4)	97.8% ↓	-	**105**	448	76.6% ↓
Profit attributable to Shareholders	**(14)**	41	(51)	-	72.3% ↑	**(17)**	239	-
Operational Indicators								
LAND BANK								
PSV (R$ billion)	**14.4**	14.0	19.0	2.7% ↑	24.1% ↓	**14.4**	19.0	24.1% ↓
Units	**8,988**	8,988	9,234	0.0% ↑	2.7% ↓	**8,988**	9,234.2	2.7% ↓
Average Price (R$ thousand)	**1,606**	1,563	2,060	2.7% ↑	22.1% ↓	**1,606**	2,060	22.1% ↓
LAUNCHES								
PSV (R$ million)	**-**	-	-	-	-	**293**	144	103.6% ↑
Units	**-**	-	-	-	-	**202**	184	9.5% ↑
Average Price (R$ thousand)	**-**	-	-	-	-	**1,449**	1,756	17.5% ↓
NET PRE-SALES						**-**	-	
PSV (R$ million)	**-**	347	-	100.0% ↓	-	**347**	1,178	70.6% ↓
Units	**-**	269	-	100.0% ↓	-	**269**	815	66.9% ↓
Average Price (R$ thousand)	**-**	1,288	-	100.0% ↓	-	**1,288**	1,447	10.9% ↓
LEASE								
New Units Leased	**249**	111	96	124.3% ↑	159.3% ↑	**525**	545	3.7% ↓
PRODUCTION								
Units	**212**	263	592	19.2% ↓	64.1% ↓	**767**	1,377	44.3% ↓
TOTAL CASH GENERATION (R$ thousand)	**(433.0)**	(71.0)	(969.0)	509.9% ↑	55.3% ↓	**(1,082.4)**	(1,166.6)	7.2% ↓
Project Financing	**(397.5)**	(15.2)	(796.8)	2523.1% ↑	50.1% ↓	**(927.3)**	(932.9)	0.6% ↓
Holding and other disbursements	**(35.6)**	(55.8)	(172.2)	36.3% ↓	79.4% ↓	**(155.1)**	(233.7)	33.6% ↓
Other Indicators								
Cash Generation	**(433.0)**	(71.0)	(969.0)	509.9% ↓	55.3% ↑	**(1,082.4)**	(1,166.6)	7.2% ↑
ROE (LTM)	**-3.5%**	-6.8%	48.7%	3.3 p.p. ↑	52.2 p.p. ↓	**-3.5%**	48.7%	52.2 p.p. ↓
Debt / Market Value of Assets	**29.5%**	29.7%	27.8%	0.2 p.p. ↓	1.7 p.p. ↑	**29.5%**	27.8%	1.7 p.p. ↑

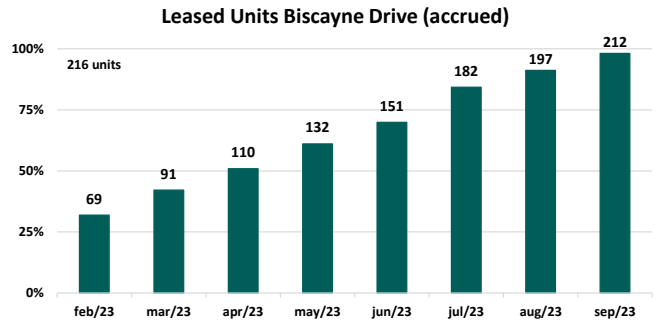


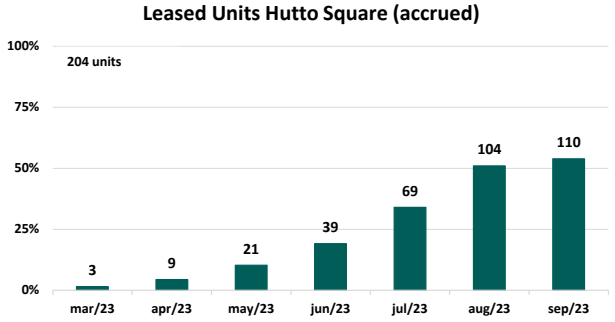
Cash Generation:

Since no property sales by Resia occurred in 3Q23, the funds invested in the construction of the properties led to the cash burn for the period. Of the cash burn recorded in the quarter, 92% were related to project financing and just 8% to the holding company.

Apartment Rentals:

The high demand for leasing properties built by Resia remains, **confirmed by the rapid leasing pace of the developments already launched and in the process of stabilization**, Biscayne Drive and Hutto Square.





Resia NAV:

The valuation of Resia is periodically updated and disclosed, using the same asset valuation method of the Company (NAV), as done in the acquisition proposal approved by the shareholders:

NAV RESIA *(values in US$)*	**2Q19**	**2Q23**	**3Q23**
Operation	109,853,896	55,627,920	183,778,483
Construction	27,979,811	289,717,265	208,075,820
Land bank	19,850,000	215,503,613	274,386,802
Holding	18,249,995	147,596,340	19,821,504
Additional Capital@jul/19	10,000,000	-	-
Total	**185,933,702**	**708,445,138**	**686,062,608**

US$ 686 million x R$ 5,01 [1]

= R$ 3,4 billion

[1]Considers PTAX of 09/30/2023

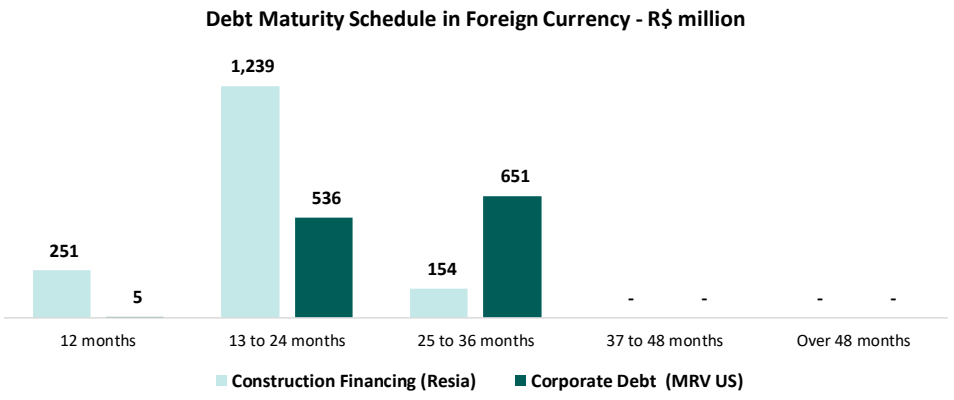
The Internal Rate of Return (IRR) for the investment in Resia is 17.4%, considering the 3Q23 NAV.

VII - DEBT – US Operation

a) Net Debt

Net Debt (R$ million)	Sep/23	Jun/23	Sep/22	Chg. Sep/23 x Jun/23	Chg. Sep/23 x Sep/22
US Operation					
Total debt	**2,832**	2,573	2,279	10.0% ↑	24.2% ↑
(-) Cash and cash equivalents & Marketable Securities	**(149)**	(429)	(530)	65.2% ↓	71.8% ↓
(+/-) Derivative Financial Instruments	**-**	-	-	-	-
Net Debt	**2,682**	**2,145**	**1,749**	**25.1% ↑**	**53.3% ↑**
Net Debt (ex-construction financing)	**1,039**	**726**	**757**	**43.1% ↑**	**37.1% ↑**
Total Shareholders' Equity	**1,574**	1,574	1,640	0.0% ↑	4.0% ↓
Net Debt / Total Shareholders' Equity	**170.4%**	136.2%	106.7%	34.2 p.p. ↑	63.7 p.p. ↑
Net Debt (ex-construction financing) / Equity	**66.0%**	46.1%	46.2%	19.9 p.p. ↑	19.8 p.p. ↑
Debt/ Market Value of Assets	**29.5%**	29.7%	27.8%	0.2 p.p. ↓	1.7 p.p. ↑

b) Debt Maturity



*Do not consider debt issue cost

Debt in Foreign Currency	Contractual rate (a.p.r.)	Balance Due Sep/23 - US$ million	Balance Due Sep/23 - R$ million
Construction Financing (equivalent to Brazilian SFH)	LIBOR 1M + 2.75%; SOFR 1M + 2.25% to 7.00%; BSBY 1M + 2.25% to 2.35%; WSJ Prime + 0.25%; Fixed at 8.65% to 10.44%	328	1,644
Corporate Debt	Fixed at 3.80% to 4.37%	238	1,192
Funding Costs		(1)	(3)
Total		**566**	**2,833**

Investor Relations

Ricardo Paixão Pinto Rodrigues
Chief Financial and Investor Relations Officer

Augusto Pinto de Moura Andrade
Investor Relations Executive Manager

Investor Relations
Phone: +55 (31) 3615-8153
E-mail: ri@mrv.com.br
Website: ri.mrv.com.br

ATTACHMENTS

The attachments I, II e III below, refer to the result, cash flow and balance sheet of the **consolidated MRV&Co's operation.**

Attachment IV, in turn, refers **only to MRV's foreign operation (MRV US). Amounts are presented in US$ thousands**

ATTACHMENT I – Consolidated Income Statement [R$ thousand]

	3Q23					2Q23				
Income Statement MRV&Co - R$ thousands	**MRV** (Real Estate Develop.)	**Urba** (Land Subdivisions)	**Luggo** (Multifamily)	**Resia (MRV US)** (Multifamily US)	**Consolidated MRV&Co**	**MRV (Real Estate Develop.)**	**Urba (Land Subdivisions)**	**Luggo** (Multifamily)	**Resia (MRV US)** (Multifamily US)	**Consolidated MRV&Co**
Net Revenue	**1,926,417**	**37,557**	**1,164**	**8,474**	**1,973,612**	**1,771,485**	**46,426**	**802**	**6,945**	**1,825,658**
Costs of Real Estate Sales and Services	(1,475,565)	(28,898)	(746)	(7,820)	(1,513,029)	(1,379,977)	(30,622)	(601)	(9,256)	(1,420,456)
Gross Profit	**450,853**	**8,658**	**418**	**654**	**460,583**	**391,508**	**15,804**	**201**	**(2,311)**	**405,202**
Gross Margin	23.4%	23.1%	35.9%	7.7%	23.3%	22.1%	34.0%	25.1%	-33.3%	22.2%
Gross Margin ex. financial cost (%)	26.7%	27.9%	35.9%	7.7%	26.7%	25.8%	37.6%	25.1%	-33.3%	25.9%
Operating Income (Expenses)	**(364,984)**	**(24,209)**	**(10,283)**	**(36,689)**	**(436,165)**	**(338,868)**	**(15,131)**	**(13,066)**	**74,448**	**(292,618)**
Selling Expenses	(188,152)	(5,192)	(2,520)	(489)	(196,353)	(182,598)	(5,984)	(1,931)	(192)	(190,705)
Selling Expenses / Net Revenue	9.8%	13.8%	2	5.8%	9.9%	10.3%	12.9%	240.8%	2.8%	10.4%
General & Administrative Expenses	(103,655)	(7,224)	(1,954)	(38,873)	(151,706)	(104,068)	(8,383)	(2,569)	(45,460)	(160,480)
G&A / Net Revenue	5.4%	19.2%	167.9%	458.7%	7.7%	5.9%	18.1%	320.3%	654.6%	8.8%
Other operating income (expenses), net	(46,526)	(9,316)	(5,809)	2,673	(58,978)	(38,886)	(476)	(8,566)	120,100	72,172
Equity Income	(26,651)	(2,477)	-	-	(29,128)	(13,316)	(288)	-	-	(13,605)
Income Before Financial Income (Expenses)	**85,869**	**(15,551)**	**(9,865)**	**(36,035)**	**24,418**	**52,639**	**673**	**(12,865)**	**72,137**	**112,584**
Financial Results	**(140,136)**	**(4,462)**	**665**	**15,145**	**(128,788)**	**156,556**	**(14,524)**	**815**	**(13,367)**	**129,480**
Financial Expenses	(213,610)	(7,159)	(47)	9,489	(211,327)	82,225	(17,343)	(19)	(16,190)	48,673
Financial Income	52,692	2,175	712	5,656	61,235	41,995	1,710	834	2,823	47,362
Financial income from receivables[1]	20,782	522	-	-	21,304	32,336	1,109	-	-	33,445
Income Before Income Tax and Social Contribution	**(54,267)**	**(20,013)**	**(9,200)**	**(20,890)**	**(104,370)**	**209,196**	**(13,851)**	**(12,050)**	**58,770**	**242,064**
Income Tax and Social Contribution	(38,728)	(2,006)	317	5,062	(35,355)	(35,298)	(157)	(527)	(13,602)	(49,584)
Net Income	**(92,995)**	**(22,019)**	**(8,883)**	**(15,828)**	**(139,725)**	**173,897**	**(14,008)**	**(12,577)**	**45,168**	**192,480**
Profit Attributable to non-controlling interests	(5,357)	3,971	-	(1,812)	(3,198)	3,960	3,166	-	4,256	11,382
Profit Attributable to Shareholders of the Company	**(87,639)**	**(25,990)**	**(8,883)**	**(14,016)**	**(136,527)**	**169,938**	**(17,175)**	**(12,577)**	**40,912**	**181,098**
Net Margin	*-4.5%*	*-69.2%*	*-763.1%*	*-165.4%*	*-6.9%*	*9.6%*	*-37.0%*	*-1568.2%*	*589.1%*	*9.9%*
Adjusted Profit Attributable to Shareholders of the Company*	**22,209**	**(20,190)**	**(8,883)**	**(14,016)**	**(20,879)**	**(31,473)**	**(17,175)**	**(12,577)**	**40,912**	**(20,313)**
Adjusted Net Margin	*1.2%*	*-53.8%*	*-763.1%*	*-165.4%*	*-1.1%*	*-1.8%*	*-37.0%*	*-1568.2%*	*589.1%*	*-1.1%*

[1]Financial income from receivables from real estate development

Note: The Group's results are presented by corporate type, and not by operating segment, as shown in the Financial Statement, Note 21 – Segment Information.

** Adjusted Net Income: Excludes the effects from the total return swap operation for the stock buyback and debt swap to CDI.*

	9M23					9M22				
Income Statement MRV&Co - R$ thousands	**MRV** (Real Estate Develop.)	**Urba** (Land Subdivisions)	**Luggo** (Multifamily)	**Resia (MRV US)** (Multifamily US)	**Consolidated MRV&Co**	**MRV (Real Estate Develop.)**	**Urba (Land Subdivisions)**	**Luggo** (Multifamily)	**Resia (MRV US)** (Multifamily US)	**Consolidated MRV&Co**
Net Revenue	**5,342,919**	**126,111**	**2,926**	**17,199**	**5,489,155**	**4,835,773**	**119,751**	**1,051**	**15,025**	**4,971,600**
Costs of Real Estate Sales and Services	(4,162,102)	(86,299)	(1,857)	(19,659)	(4,269,917)	(3,913,533)	(77,112)	(843)	(9,700)	(4,001,188)
Gross Profit	**1,180,817**	**39,812**	**1,069**	**(2,460)**	**1,219,238**	**922,239**	**42,640**	**208**	**5,325**	**970,412**
Gross Margin	22.1%	31.6%	36.5%	-14.3%	22.2%	19.1%	35.6%	19.8%	35.4%	19.5%
Gross Margin ex. financial cost (%)	25.7%	35.9%	36.5%	-14.3%	25.8%	22.7%	37.4%	19.8%	35.4%	23.1%
Operating Income (Expenses)	**(1,015,728)**	**(55,451)**	**(31,212)**	**(10,991)**	**(1,113,382)**	**(924,177)**	**(35,321)**	**16,325**	**345,805**	**(597,368)**
Selling Expenses	(524,498)	(17,246)	(6,284)	(1,094)	(549,122)	(464,939)	(15,516)	(4,266)	(302)	(485,023)
Selling Expenses / Net Revenue	9.8%	13.7%	2	6.4%	10.0%	9.6%	13.0%	405.9%	2.0%	9.8%
General & Administrative Expenses	(314,194)	(24,066)	(6,203)	(114,768)	(459,231)	(293,987)	(28,544)	(2,708)	(101,575)	(426,814)
G&A / Net Revenue	5.9%	19.1%	212.0%	667.3%	8.4%	6.1%	23.8%	257.7%	676.0%	8.6%
Other operating income (expenses), net	(113,417)	(10,305)	(18,725)	104,871	(37,576)	(78,021)	(1,466)	23,299	447,682	391,494
Equity Income	(63,619)	(3,834)	-	-	(67,453)	(87,230)	10,205	-	-	(77,025)
Income Before Financial Income (Expenses)	**165,089**	**(15,639)**	**(30,143)**	**(13,451)**	**105,856**	**(1,938)**	**7,319**	**16,533**	**351,130**	**373,044**
Financial Results	**(59,231)**	**(21,984)**	**1,611**	**(8,987)**	**(88,591)**	**14,426**	**(12,064)**	**1,019**	**4,756**	**8,137**
Financial Expenses	(286,491)	(29,284)	(136)	(19,932)	(335,843)	(236,025)	(25,242)	(210)	(86)	(261,563)
Financial Income	144,496	4,962	1,747	10,945	162,150	167,999	9,381	1,229	4,842	183,451
Financial income from receivables[1]	82,764	2,338	-	-	85,102	82,451	3,798	-	-	86,249
Income Before Income Tax and Social Contribution	**105,858**	**(37,623)**	**(28,532)**	**(22,438)**	**17,265**	**12,488**	**(4,745)**	**17,552**	**355,886**	**381,181**
Income Tax and Social Contribution	77,753	(7,452)	(263)	6,188	76,226	(100,600)	(6,746)	(15)	(96,120)	(203,481)
Net Income	**183,611**	**(45,075)**	**(28,795)**	**(16,250)**	**93,491**	**(88,112)**	**(11,491)**	**17,537**	**259,766**	**177,700**
Profit Attributable to non-controlling interests	5,488	12,463	-	392	18,343	20,386	757	-	20,314	41,457
Profit Attributable to Shareholders of the Company	**178,123**	**(57,538)**	**(28,795)**	**(16,642)**	**75,148**	**(108,497)**	**(12,249)**	**17,537**	**239,452**	**136,243**
Net Margin	*3.3%*	*-45.6%*	*-984.1%*	*-96.8%*	*1.4%*	*-2.2%*	*-10.2%*	*1668.6%*	*1593.7%*	*2.7%*

Note: The Group's results are presented by corporate type, and not by operating segment, as shown in the Financial Statement, Note 21 – Segment Information.

ATTACHMENT II – Consolidated Cash Flow Statement [R$ million]

Consolidated (R$ million)	3Q23	2Q23	3Q22	Chg. 3Q23 x 2Q23	Chg. 3Q23 x 3Q22	9M23	1H23	Chg. 9M23 x 1H23
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES								
NET INCOME	(140)	192	8	-	-	93	178	47,4% ↓
Adjustments to reconcile net income to cash used in operating activities	341	17	53	1905,2% ↑	537,9% ↑	504	55	822,4% ↑
(Increase) decrease in operating assets	(260)	(218)	(410)	19,4% ↓	36,6% ↑	(851)	(599)	42,0% ↓
Increase (decrease) in operating liabilities	65	56	331	16,1% ↑	80,2% ↓	24	535	95,6% ↓
Interest paid in the year	(284)	(163)	(209)	74,1% ↓	36,0% ↓	(659)	(454)	45,2% ↓
Income tax and social contribution paid in the year	(42)	(37)	(164)	13,0% ↓	74,6% ↑	(131)	(230)	43,1% ↑
Realization of accrual for maintenance of real estate	(23)	(26)	(29)	10,6% ↑	20,8% ↑	(75)	(89)	15,4% ↑
Realization of accrual for maintenance of real estate	(36)	(29)	(45)	27,1% ↓	19,0% ↑	(101)	(131)	23,2% ↑
Net cash generated by (used in) operating activities	**(379)**	**(207)**	**(466)**	83,3% ↓	18,6% ↑	**(1.196)**	**(736)**	62,5% ↓
CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES								
Decrease (increase) in marketable securities	326	(628)	(163)	-	-	298	(554)	-
Advances to related parties	(11)	(55)	(10)	80,6% ↑	2,6% ↓	(85)	(39)	119,5% ↓
Receipts from related parties	6	64	11	90,1% ↓	42,5% ↓	78	41	91,1% ↑
Decrease in (acquisition of/contribution to) investments	(3)	(12)	0	71,8% ↑	-	(7)	(3)	156,1% ↓
Payment for acquisition of subsidiary	(6)	(21)	(2)	73,5% ↑	257,8% ↓	(38)	(49)	23,1% ↑
Receipts for sale of investees	(5)	402	17			397	1.432	72,3% ↓
Acquisition of investment properties	(436)	(430)	(743)	1,3% ↓	41,3% ↑	(1.288)	(2.286)	43,7% ↑
Acquisition of fixed and intangible assets	(56)	(63)	(62)	10,8% ↑	9,5% ↑	(179)	(278)	35,7% ↑
Net cash generated by (used in) investing activities	**(184)**	**(744)**	**(951)**	75,3% ↑	80,7% ↑	**(822)**	**(1.735)**	52,6% ↑
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES								
Proceeds from shares issuance	954	-	-	-	-	954	0	402427,4% ↑
Loans from related parties	67	(36)	15	-	353,1% ↑	42	10	305,6% ↑
Treasury shares	-	-	-	-	-	-	-	-
Proceeds from loans, financing and debenture	654	1.185	1.485	44,8% ↓	56,0% ↓	3.040	4.223	28,0% ↓
Payment of loans, financing and debenture	(1.117)	(790)	(726)	41,3% ↓	53,7% ↓	(2.418)	(2.404)	0,6% ↓
Addition of other financial liabilities	57	-	-	-	-	57	-	-
Sale of receivables	393	375	101	4,9% ↑	290,1% ↑	1.132	447	153,3% ↑
Payments of credit assignment liability	(141)	(111)	(30)	26,1% ↓	361,7% ↓	(339)	(107)	218,0% ↓
Receive of financial instruments and derivatives	(43)	(18)	(48)	142,6% ↓	11,4% ↑	(352)	(39)	809,6% ↓
Capital transaction	(77)	(6)	(13)	1093,7% ↓	501,7% ↓	(87)	(5)	1521,5% ↓
Dividends payment	-	-	(96)	-	-	-	(99)	-
Net contributions (distributions) of noncontrolling interests	(66)	(4)	(36)	1756,1% ↓	83,6% ↓	14	179	92,3% ↓
Net cash (used in) generated by financing activities	**682**	**594**	**652**	14,9% ↑	4,6% ↑	**2.043**	**2.206**	7,4% ↓
effects of exchange rates on cash and cash equivalents	**11**	**(22)**	**9**	-	22,1% ↑	**(18)**	**24**	-
INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS, NET	**130**	**(379)**	**(756)**	-	-	**6**	**(240)**	-
CASH AND CASH EQUIVALENTS								
Cash and cash equivalents at beginning of the period	610	989	1.463	38,3% ↓	58,3% ↓	734	948	22,6% ↓
Cash and cash equivalents at end of the period	740	610	708	21,4% ↑	4,6% ↑	740	708	4,6% ↑

ATTACHMENT III – Consolidated Balance Sheet – MRV&Co [R$ million]

ASSETS	Sep/23	Jun/23	Sep/22	Chg. Sep/23 x Jun/23	Chg. Sep/23 x Sep/22
CURRENT ASSETS					
Cash and cash equivalents	740	610	708	21.4% ↑	4.6% ↑
Marketable Securities	1,522	1,859	2,147	18.1% ↓	29.1% ↓
Receivables from real estate development	2,500	2,470	2,529	1.2% ↑	1.1% ↓
Receivables from services provided	235	219	150	7.0% ↑	56.5% ↑
Inventories	4,664	4,717	4,390	1.1% ↓	6.2% ↑
Recoverable current taxes	129	119	163	8.4% ↑	21.0% ↓
Prepaid expenses	135	112	108	20.3% ↑	24.9% ↑
Derivative Financial Instruments	85	15	-	478.8% ↑	-
Other assets	124	453	330	72.6% ↓	62.4% ↓
Total Current Assets	**10,135**	**10,573**	**10,525**	4.1% ↓	3.7% ↓
Investment Property - Noncurrent Assets held for sale	**578**	**435**	**466**	32.8% ↑	24.1% ↑
NONCURRENT ASSETS					
Marketable Securities	436	382	350	14.0% ↑	24.6% ↑
Receivables from real estate development	2,204	1,955	1,629	12.7% ↑	35.3% ↑
Real estate for sale and development	3,840	3,923	4,558	2.1% ↓	15.8% ↓
Prepaid taxes	200	195	-	2.8% ↑	-
Intercompany Expenses	84	79	67	6.9% ↑	24.8% ↑
Prepaid expenses	121	111	62	9.1% ↑	96.0% ↑
Derivative Financial Instruments	98	221	69	55.8% ↓	41.3% ↑
Other noncurrent assets	617	358	367	72.5% ↑	68.2% ↑
Equity Interest in investees	248	246	199	0.9% ↑	24.3% ↑
Investment property	4,487	3,856	3,623	16.4% ↑	23.8% ↑
Property and equipment	858	833	749	3.1% ↑	14.6% ↑
Intangible Assets	181	180	185	0.8% ↑	2.2% ↓
Total Noncurrent Assets	**13,374**	**12,336**	**11,859**	8.4% ↑	12.8% ↑
TOTAL ASSETS	**24,087**	**23,345**	**22,850**	**3.2% ↑**	**5.4% ↑**

LIABILITIES AND EQUITY	Sep/23	Jun/23	Sep/22	Chg. Sep/23 x Jun/23	Chg. Sep/23 x Sep/22
CURRENT LIABILITIES					
Suppliers	688	741	866	7.1% ↓	20.6% ↓
Payables for investment aquisition	29	32	15	11.6% ↓	86.4% ↑
Derivative Financial Instruments	-	-	90	-	100.0% ↓
Loans, financing and debentures	1,363	1,782	1,013	23.5% ↓	34.6% ↑
Land Payables	798	855	1,037	6.7% ↓	23.1% ↓
Advances from customers	276	269	353	2.9% ↑	21.7% ↓
Payroll and related liabilities	229	202	225	13.4% ↑	1.8% ↑
Tax payables	200	142	200	40.1% ↑	0.1% ↓
Provision for maintenance of real estate	70	60	51	16.6% ↑	36.9% ↑
Deferred tax liabilities	69	63	79	9.1% ↑	13.3% ↓
Proposed dividends	-	-	96	-	100.0% ↓
Net Capital deficiency liabilities - Investments	487	492	417	1.0% ↓	16.6% ↑
Credit assignment liability	386	314	169	23.0% ↑	128.8% ↑
Other payables	434	392	401	10.8% ↑	8.4% ↑
Total Current Liabilities	**5,028**	**5,344**	**5,012**	5.9% ↓	0.3% ↑
Loans and financing - Noncurrent Assets held for sale	**344**	**283**	**355**	21.6% ↑	3.0% ↓
NONCURRENT LIABILITIES					
Payables for investment aquisition	10	12	20	14.4% ↓	50.2% ↓
Derivative Financial Instruments	48	62	69	22.7% ↓	30.1% ↓
Loans, financing and debentures	6,334	6,346	5,897	0.2% ↓	7.4% ↑
Land Payables	2,547	2,597	3,258	1.9% ↓	21.8% ↓
Advances from customers	225	268	217	16.2% ↓	3.6% ↑
Provision for maintenance of real estate	199	200	175	0.9% ↓	13.2% ↑
Provision for civil, labor, and tax risks	95	86	84	10.5% ↑	13.3% ↑
Deferred tax liabilities	102	113	81	10.1% ↓	25.6% ↑
Credit assignment liability	1,046	759	279	37.8% ↑	274.6% ↑
Other liabilities	512	462	447	11.0% ↑	14.7% ↑
Total Noncurrent Liabilities	**11,118**	**10,906**	**10,528**	1.9% ↑	5.6% ↑
EQUITY					
Equity attributable to Company' Shareholders	6,863	6,019	6,189	14.0% ↑	10.9% ↑
Noncontrolling Interests	735	793	766	7.3% ↓	4.1% ↓
Total Equity	7,597	6,812	6,955	11.5% ↑	9.2% ↑
TOTAL LIABILITIES AND TOTAL EQUITY	**24,087**	**23,345**	**22,850**	**3.2% ↑**	**5.4% ↑**

ATTACHMENT IV – Financial Statements – MRV US [US$ thousands]

Balance Sheet - MRV US

ASSETS (US$ Thousands)	30/09/2023	30/06/2023	30/09/2022	Chg. Sep/23 x Jun/23	Chg. Sep/23 x Sep/22
CURRENT ASSETS					
Cash and cash equivalents	19,776	78,734	89,261	74.9% ↓	77.8% ↓
Marketable Securities	10,042	10,243	8,742	2.0% ↓	14.9% ↑
Receivables from services provided	746	780	353	4.4% ↓	111.3% ↑
Recoverable current taxes	-	-	11,000	-	100.0% ↓
Prepaid expenses	1,067	963	2,457	10.8% ↑	56.6% ↓
Other assets	11,906	31,873	30,233	62.6% ↓	60.6% ↓
Total Current Assets	**43,537**	**122,593**	**142,046**	64.5% ↓	69.4% ↓
Investment Property - Noncurrent Assets held for sale	**115,471**	**90,339**	**86,152**	27.8% ↑	34.0% ↑
NONCURRENT ASSETS					
Derivative Financial Instruments	-	-	1,929	-	100.0% ↓
Deferred tax assets	2,429	1,404	-	73.0% ↑	-
Other noncurrent assets	4,832	13,416	16,078	64.0% ↓	69.9% ↓
Equity Interest in investees	2,047	2,047	372	0.0% ↑	450.3% ↑
Investment property	821,131	727,706	606,596	12.8% ↑	35.4% ↑
Property and equipment	26,377	26,453	20,782	0.3% ↓	26.9% ↑
Intangible Assets	1,696	1,305	1,530	30.0% ↑	10.8% ↑
Total Noncurrent Assets	**858,512**	**772,331**	**647,287**	11.2% ↑	32.6% ↑
TOTAL ASSETS	**1,017,520**	**985,263**	**875,485**	**3.3% ↑**	**16.2% ↑**

LIABILITIES AND EQUITY (US$ Thousands)	30/09/2023	30/06/2023	30/09/2022	Chg. Sep/23 x Jun/23	Chg. Sep/23 x Sep/22
CURRENT LIABILITIES					
Suppliers	40,543	45,878	69,725	11.6% ↓	41.9% ↓
Loans, financing and debentures	50,709	69,833	11,027	27.4% ↓	359.9% ↑
Payroll and related liabilities	4,251	2,903	4,490	46.4% ↑	5.3% ↓
Tax payables	12,311	2,544	18,063	383.9% ↑	31.8% ↓
Other payables	10,958	9,971	9,439	9.9% ↑	16.1% ↑
Total Current Liabilities	**118,772**	**131,129**	**112,744**	9.4% ↓	5.3% ↑
Loans and financing - Noncurrent Assets held for sale	**68,680**	**58,711**	**65,582**	17.0% ↑	4.7% ↑
NONCURRENT LIABILITIES					
Derivative Financial Instruments	-	-	-	-	-
Loans, financing and debentures	446,080	405,452	344,919	10.0% ↑	29.3% ↑
Deferred tax liabilities	6,802	6,802	2,670	0.0% ↑	154.8% ↑
Other liabilities	62,804	56,498	46,326	11.2% ↑	35.6% ↑
Total Noncurrent Liabilities	**515,686**	**468,752**	**393,915**	10.0% ↑	30.9% ↑
EQUITY					
Equity attributable to Company' Shareholders	214,403	213,887	213,107	0.2% ↑	0.6% ↑
Noncontrolling Interests	99,979	112,784	90,137	11.4% ↓	10.9% ↑
Total Equity	**314,382**	**326,671**	**303,244**	3.8% ↓	3.7% ↑
TOTAL LIABILITIES AND TOTAL EQUITY	**1,017,520**	**985,263**	**875,485**	**3.3% ↑**	**16.2% ↑**

Income Statement - MRV US

US$ thousands	3Q23	2Q23	3Q22	Chg. 3Q23 x 2Q23	Chg. 3Q23 x 3Q22	9M23	1H23	Chg. 9M23 x 1H23
NET REVENUE	**1,732**	**1,404**	**1,314**	23.4% ↑	31.9% ↑	**3,479**	**2,907**	19.7% ↑
COST OF REAL ESTATE SALES AND SERVICES	**(1,602)**	(1,888)	(648)	15.2% ↓	147.3% ↑	**(3,987)**	(1,888)	111.1% ↑
GROSS PROFIT	**131**	**(484)**	**666**	127.0% ↓	80.4% ↓	**(508)**	**1,019**	149.9% ↓
Gross Margin	***7.5%***	*-34.5%*	*50.7%*	*42.0 p.p.* ↑	*43.2 p.p.* ↓	***-14.6%***	*35.0%*	*49.6 p.p.* ↓
OPERATING INCOME (EXPENSES)								
Selling expenses	**(100)**	(39)	(8)	156.9% ↑	1160.3% ↑	**(218)**	(60)	265.4% ↑
General & Administrative Expenses	**(7,964)**	(9,182)	(12,408)	13.3% ↓	35.8% ↓	**(23,018)**	(19,339)	19.0% ↑
Other operating income (expenses), net	**574**	24,311	(727)	97.6% ↓	-	**21,450**	88,898	75.9% ↓
Equity Income	**-**	-	-	-	-	**-**	-	-
INCOME BEFORE FINANCIAL INCOME (EXPENSES)	**(7,359)**	**14,606**	**(12,477)**	150.4% ↓	41.0% ↑	**(2,294)**	**70,518**	-
FINANCIAL RESULTS								
Financial expenses	**1,876**	(3,273)	(1,543)	157.3% ↓	221.6% ↓	**(3,944)**	65	6151.0% ↓
Financial income	**1,149**	570	929	101.5% ↑	23.6% ↑	**2,193**	937	134.1% ↑
Financial income from receivables from real estate development	**-**	-	-	-	-	**-**	-	-
INCOME BEFORE INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION	**(4,334)**	**11,903**	**(13,090)**	-	66.9% ↑	**(4,044)**	**71,520**	-
Income Tax and Social Contribution	**1,025**	(2,803)	2,748	136.6% ↓	62.7% ↓	**1,047**	(19,142)	105.5% ↓
NET INCOME (LOSS)	**(3,309)**	**9,100**	**(10,342)**	-	68.0% ↑	**(2,997)**	**52,378**	-
NET INCOME (LOSS) ATTRIBUTABLE TO NON-CONTROLLING INTERESTS	**(372)**	860	(764)	-	51.3% ↑	**93**	4,089	97.7% ↓
NET INCOME (LOSS) ATTRIBUTABLE TO SHAREHOLDERS OF THE COMPANY	**(2,937)**	**8,239**	**(9,579)**	-	69.3% ↑	**(3,090)**	**48,289**	-
Net Margin	***-169.5%***	***586.8%***	***-729.1%***	*756.3 p.p.* ↓	*559.5 p.p.* ↑	***-88.8%***	*1661.2%*	*1750.0 p.p.* ↓

Valuation Resia (NAV)

The method used individually evaluates each development, according to its condition as described below:

- **Developments in operation and sol**: (NOI / Cap Rate) - Debt.
  - NOI takes vacancy rates, rentals and OPEX rates on the date of evaluation;
  - Cap Rate should be based on real business and public materials on the date evaluation.
- **Developments for rent and construction**: (cash flow discounted from expected NOI on the date of evaluation) – (remaining construction costs).
- **Land Bank**:
  - **Recently Acquired**: Book value;
  - **If Licensed and Construction Approval**: evaluation at market value.

Glossary

Banco de Terrenos (*Land Bank*) – land held in inventory with its estimated PSV (Pre-Sales Value) in the future. It is the Company's land bank and includes all land already acquired and not with projects launched.

Cash - made up of the balance of cash and cash equivalents and financial investments (bonds and securities).

CPC 47 and Percent of Conclusion (POC) - to better understand revenue, the Group has adopted the CPC 47, effective January 1, 2018 – 'Contract revenue from Clients'. Sales revenue is appropriated as construction progresses, as the transfer of control takes place over time. As such, the POC method has been adopted for each construction project.

Cash Burn - measured by the change in net debt, excluding capital increases, purchased shares held in treasury and dividend payments, when occurred.

Net Debt: (Gross Debt + Fin. Deriv. Liabil.) – (Total Cash + Fin. Deriv. Assets)

Duration - Average period of time considered for the expiration of debt. Takes into consideration not only the final expiration of debt, but also the flow of payment, principal and interest rates.

EBITDA - a commonly used indicator to evaluate publicly-traded companies, insofar as it represents the Company's operational cash flow, in other words, how much the Company generates from resources only from operational activities, without taking into consideration financial effects, taxes and depreciation.

Construction Financing - total of units from projects that had the construction financing (PJ) approved by a financial institution during the period.

Financial Cost recorded under COGS - interest which in prior period were capitalized in inventory (property and projects under construction) and, resulting from the sale of units/projects have been booked as results, increasing the value of 'Real Estate Costs and Services Provided'.

Inventory at Market Value - equal to the PSV of current inventory, only considering developments already launched. Does not consider land bank.

FGTS - Severance pay fund for workers is a compulsory reserve fund in which employees deposit 8% of their monthly salary. FGTS resources are administered by CEF and they are used as a source of funding for low income housing programs such as CVA.

Launches - Occurs when a project is available for sale.

Profit per share - basic profit per share is calculated by dividing net profit for the quarter by the number of ordinary shares issued, by the average quantity of ordinary shared available during the period, excluding treasury notes, if available.

LUGGO - MRV&Co start up focusing exclusively on the construction of rental real estate, offering a wide range of living services and technology, purpose-built to improve the customer experience (https://alugue.luggo.com.br/).

Marketplace - Platform connecting the supply and demand for products and services, in other words and online shopping platform.

Minha Casa Minha Vida (MCMV) - Minha Casa Minha Vida Program, known as MCMV, is the Federal Government's national housing program to replace the Casa Verde e Amarela (CVA), since February 14, 2023, which aims to reduce the Housing Deficit.

MRV US: MRV-controlled holding, headquartered in the USA, holding direct interest in AHS development and indirect interest in AHS residential.

NAV: *Net Asset Value* (Valor Líquido dos Ativos).

Novo Mercado - Special listings on the BOVESPA, with a specific, stricter, set of corporate governance rules, of which the Company has been a member since July 23, 2007.

Physical Swap - system of purchase in which the landowner is issued a determined number of units of construction to be developed.

SFH Resources - Housing Finance System (SFH) resources are borne from the FGTS (severance pay fund) and deposits taken from savings accounts (SBPE).

Resia - Developer based in the United States, controlled by MRV (https://www.liveresia.com/).

Real estate sales results to be appropriated - generated from the sum of pre-sales contracts, referring to projects under construction and its respective costs to be incurred.

ROE - *Return on Equity is defined by the quotient between net income to the average shareholder´s equity.*

SBPE - Brazilian System of Savings and Loans – bank financing based on savings accounts.

URBA - allotment development Company controlled by MRV (https://vivaurba.com.br/).

Finished Units - finished units, registered after construction has finished.

Produced Units - units produced over the evolution of construction, equivalent construction.

Transferred Units - quantity of individuals who have signed a mortgage with a financial institution for the period.

Net Contract Sales - gross contracted sales minus cancellations for the period.

VSO - Sales on offer, is an indicator used to analyze real estate offering. Its main role is to represent the percentage of units sold in relation to the total of units available for the period.

Net VSO - Net sales / (initial stock for period + launches for period)

PSV Launched - equals the total number of units launched, multiplied by the average estimated sale price of units.

Disclaimer

Unless otherwise stated, the operating data refer to MRV's share in projects.

This presentation contains forward-looking statements relating to the prospects of the business, estimates for operating and financial results, and those related to growth prospects of MRV. These are mere projections and, as such, are based exclusively on the Management's expectations about the future of the business.

These expectations are highly dependent upon required approvals and licenses for projects, market conditions, performance of the Brazilian economy, the sector and international markets and, therefore, are subject to changes without prior notice.

This performance report includes accounting data and non-accounting data such as operating and financial results and outlooks based on the expectations of the Board of Directors. The non-accounting data such as values and units of Launches, Pre-Sales, amounts related to the housing, Inventory at Market Value, Land bank, Unearned Results, cash disbursement and Guidance were not subject to review by the Company's independent auditors.

The EBITDA, in this report, represents the net income before income tax and social contribution, net financial result, financial costs recorded under cost of goods sold, depreciation, amortization and minority interest. MRV believes that the reversion of the adjustment to present value of receivables from units sold and not yet delivered that is recorded as gross operating revenue is part of our operating activities and therefore, we do not exclude these revenues from EBITDA's calculation. EBITDA is not a Brazilian GAAP and IFRS measure and should not be considered in isolation and should not be considered an alternative to net income, as an indicator of our operating performance or cash flows or as a measure of our liquidity. Because the calculation of EBITDA does not take into consideration income tax and social contribution, net financial result, financial charges recorded under cost of goods sold, depreciation, amortization and minority interest, EBITDA is an indicator of MRV general economic performance which is not affected by changes in interest rates, income tax and social contribution rates and rates of depreciation and amortization. Because EBITDA does not consider certain costs related to our business which could materially affect our profits, such as financial result, taxes, depreciation, amortization and capital expenditures, among others, EBITDA is subject to limitations that impair its use as a measure of our profitability.

Relationship with Independent Auditor

Pursuant to CVM Instruction 381/03, we inform that the Company's independent auditors Ernst & Young Auditores Independentes ("EY") did not provide services during the nine months of 2023 other than those related to external auditing. The Company's policy for hiring independent auditors ensures that there is no conflict of interest, loss of autonomy or objectiveness.

About MRV&Co

MRV Engenharia e Participações S.A. is the largest Brazilian real estate developer and homebuilder in the lower-income segment, with more than 44 years of experience, active in 22 Brazilian states including the Federal District. Since the beginning of 2020, the company also operates in the United States through Resia, with presence in 06 macro-regions. MRV is listed on the Novo Mercado - B3 under the ticker MRVE3 and is included, among others, in the theoretical portfolio IBOV.