As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito à complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora; das instituições intermediárias responsáveis pela oferta ou, se for o caso, das instituições intermediárias integrantes do consórcio de distribuição; das entidades administradoras de mercado organizado de valores mobiliários onde os valores mobiliários da Emissora sejam admitidos à negociação; e da CVM.

PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 32ª EMISSÃO, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DA

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta - CVM nº 22276

CNPJ 12.130.744/0001-00 | NIRE 35.300.444.957

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, São Paulo - SP

Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Companhia Aberta - CVM nº 20.915

CNPJ nº 08.343.492/0001-20 | NIRE 31.300.023.907

Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar

CEP 30455-610 - Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais

no valor total de, inicialmente,

R$550.000.000,00

(quinhentos e cinquenta milhões de reais)

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 1ª SÉRIE: Nº BRAPCSCRICS8

CÓDIGO ISIN DOS CRI DA 2ª SÉRIE: Nº BRAPCSCRICT6

CLASSIFICAÇÃO PRELIMINAR DE RISCO DA EMISSÃO (*RATING*) PELA STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.: "brAAA (sf)"

REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA NA CVM: "[•]"

A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 22276, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 12.130.744/0001-00 ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**") está realizando a emissão de, inicialmente 550.000 (quinhentos e cinquenta mil) certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**"), nominativos, escriturais, para distribuição pública, da 32ª emissão ("**Emissão**") da Emissora, em até duas séries, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**"), perfazendo o montante total de até R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) ("**Valor Total da Emissão**"), a serem colocados como CRI da primeira série ("**CRI da Primeira Série**") ou como CRI da segunda série ("**CRI da Segunda Série**", sendo referidas em conjunto e indistintamente como "**CRI**"), na data de emissão dos CRI, qual seja, 9 de setembro de 2022 ("**Data de Emissão dos CRI**"), observado que a quantidade de CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada mediante exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional (conforme definido neste Prospecto).

Os CRI são lastreados em direitos creditórios imobiliários, os quais são **(i)** oriundos das debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até duas séries ("**Debêntures**"), para colocação privada, de emissão da **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 20.915, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais ("**JUCEMG**") sob o NIRE 31.300.023.907("**Devedora**") objeto do *"Instrumento Particular de Escritura da 22ª (Vigésima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A."* ("**Escritura de Emissão de Debêntures**") celebrado, em 06 de julho de 2022, entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures e a Emissora, na qualidade de titular das Debêntures, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão das debêntures, qual seja 12 de agosto de 2022 ("**Data de Emissão das Debêntures**"), no valor total de R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), observado que o valor total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definida abaixo) chegando, neste caso, ao volume de até R$ 660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), a serem emitidas para colocação privada pela Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a qual será inscrita na JUCEMG, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso II, da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**"); e **(ii)** representados por 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário integrais ("**CCI**") a serem emitidas pela Emissora, sob a forma escritural, por meio do *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária Integrais sob a Forma Escritural e Outras Avenças"* ("**Escritura de Emissão de CCI**"), celebrado em 06 de julho de 2022 pela Emissora ("**Direitos Creditórios Imobiliários**").

Os CRI serão objeto de distribuição pública, a ser conduzida pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta ("**Coordenador Líder**" ou "**XP**"), pelo **BANCO ITAÚ BBA S.A.** ("**Itaú BBA**") e pelo **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** ("**Inter**" e, quando referido em conjunto com o Itaú BBA e o Coordenador Líder, os "**Coordenadores**"), em regime de garantia firme de colocação pelos Coordenadores, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("**Instrução CVM 400**"), da Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("**Resolução CVM 60**") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("**Oferta**"), sendo que poderão ser convidadas instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores, as quais poderão ser contratadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta apenas para recebimento de ordens, na qualidade de participante especial, sendo que, neste caso, serão celebrados os Termos de Adesão, nos termos do Contrato de Distribuição, conforme definidos neste Prospecto, entre o Coordenador Líder e referidas instituições ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com os Coordenadores, as "**Instituições Participantes da Oferta**"). **Para mais informações sobre o plano de distribuição dos CRI, veja a seção "Plano de Distribuição, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta", na página 73 deste Prospecto.**

A quantidade de CRI inicialmente ofertada poderá ser acrescida, pela Emissora, após consulta e concordância prévia dos Coordenadores e da Devedora, em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 110.000 (cento e dez mil) CRI, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta ("**Opção de Lote Adicional**"). Os CRI oriundos do exercício da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.

A emissão das Debêntures foi aprovada em Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 27 de maio de 2022, na qual **(i)** foram aprovados os termos e condições da emissão das Debêntures, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações; e **(ii)** a diretoria da Devedora foi autorizada a praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, abrangendo a celebração de todos os documentos necessários à concretização da emissão das Debêntures, cuja ata foi devidamente arquivada na JUCEMG, em 31 de maio de 2022, sob o nº 9382550, e foi publicada no jornal "Estado de Minas" ("**Jornal de Publicação da Devedora**") em 02 de junho de 2022, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso I, no artigo 142, parágrafo 1º, e no artigo 289, da Lei das Sociedades por Ações, com divulgação simultânea da íntegra dos documentos na página do Jornal de Publicação da Devedora na rede mundial de computadores, com certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil).

A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração, realizada em 01 de novembro de 2018, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 22 de novembro de 2018, sob o nº 541.253/18-9 e publicada no "Diário Comércio Indústria e Serviços" e no "Diário Oficial Empresarial", nas edições de 28 de novembro de 2018, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio pela Emissora, até o limite de R$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais) ("**RD da Emissora**"), com divulgação simultânea da íntegra dos documentos na página do Jornal de Publicação da Emissora na rede mundial de computadores, com certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil).

O prazo de vencimento dos CRI Primeira Série será de 2929 (dois mil novecentos e vinte e nove) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 16 de setembro de 2030 ("**Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série**"); enquanto o prazo de vencimento dos CRI da Segunda Série será de 3659 (três mil seiscentos e cinquenta e nove) dias corridos contados da Data de Emissão dos CRI, vencendo-se, portanto, em 15 de setembro de 2032 ("**Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série**"), ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado obrigatório total e vencimento antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização (conforme definido neste Prospecto) e neste Prospecto.

Sobre **(a)** o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes (i) à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B - NTN-B, com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, conforme definido na seção "**Definições**" deste Prospecto Preliminar, acrescida exponencialmente de um spread equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 5,80% (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração dos CRI da Primeira Série**"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive); e **(b)** sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B - NTN-B, com vencimento em 15 de agosto de 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding dos CRI, acrescida exponencialmente de um spread equivalente a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 6,05% (seis inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano ("**Remuneração dos CRI da Segunda Série**"), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive).

Os CRI serão depositados para **(a)** distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa Balcão - Balcão B3 ("**B3**"); e **(b)** negociação no mercado secundário, por meio do CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários ("**CETIP21**"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente, os eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizados por meio da B3.

Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI.

SERÁ ADMITIDO O RECEBIMENTO DE RESERVAS, NO ÂMBITO DA OFERTA, SEM LOTES MÍNIMOS OU MÁXIMOS, EM DATA INDICADA NESTE PROSPECTO PRELIMINAR E NO AVISO AO MERCADO, DIVULGADO EM 10 DE MAIO DE 2021 PELA EMISSORA E PELOS COORDENADORES, NA PÁGINA DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA, DOS COORDENADORES, DA CVM E DA B3, INFORMANDO OS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA, NOS TERMOS DO ARTIGO 53 E §1º DO ARTIGO 54-A DA INSTRUÇÃO CVM 400, PARA SUBSCRIÇÃO DOS CRI. O INÍCIO DA NEGOCIAÇÃO NA B3 DOS CRI OCORRERÁ APENAS NO 1º DIA ÚTIL SUBSEQUENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, os CRI e a Oferta poderão ser obtidas junto aos Coordenadores, à Emissora e à CVM.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA EMISSORA; DOS COORDENADORES, DA B3 E DA CVM.

A DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI DEMANDA COMPLEXA AVALIAÇÃO DE SUA ESTRUTURA, BEM COMO DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO. RECOMENDA-SE QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES AVALIEM JUNTAMENTE COM SUA CONSULTORIA FINANCEIRA OS RISCOS DE PRÉ-PAGAMENTO, INADIMPLEMENTO, LIQUIDEZ E QUAISQUER OUTROS ASSOCIADOS A ESSE TIPO DE ATIVO. AINDA, É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR E DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, BEM COMO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS.

O INÍCIO DA NEGOCIAÇÃO NA B3 DOS CRI OCORRERÁ APENAS NO 1º (PRIMEIRO) DIA ÚTEIL SUBSEQUENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, CONFORME CONSTA DESTE PROSPECTO.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E, ESPECIALMENTE, A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, NAS PÁGINAS 117 A 140, BEM COMO AS SEÇÕES "DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO" E "DESCRIÇÃO DOS PRINCIPAIS RISCOS DE MERCADO", NOS ITENS 4.1 E 4.2 DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA ANÁLISE DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA ENCONTRA-SE INCORPORADO POR REFERÊNCIA A ESTE PROSPECTO.

A OCORRÊNCIA DE QUALQUER EVENTO DE PAGAMENTO ANTECIPADO, INCLUINDO A POSSIBILIDADE DE RESGATE ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES, NOS TERMOS PREVISTOS NA ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES E NO TERMO DE SECURITIZAÇÃO, OU VENCIMENTO ANTECIPADO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS, ACARRETARÁ NO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI, REDUZINDO ASSIM O HORIZONTE DE INVESTIMENTO PREVISTO PELOS INVESTIDORES, PODENDO GERAR, AINDA, DIFICULDADE DE REINVESTIMENTO DO CAPITAL INVESTIDO PELOS INVESTIDORES À MESMA TAXA ESTABELECIDA PARA OS CRI. PARA MAIS INFORMAÇÕES, FAVOR CONSULTAR O FATOR DE RISCO "LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E/OU RESGATE ANTECIPADO DOS CRI PODEM GERAR EFEITOS ADVERSOS SOBRE A EMISSÃO E A RENTABILIDADE DOS CRI", NA PÁGINA 138 DESTE PROSPECTO.

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI APRESENTADO À CVM EM 27 DE MAIO DE 2022. O REGISTRO DA OFERTA FOI CONCEDIDO PELA CVM EM [•] DE [•] DE 2022, SOB O Nº [•].

De acordo com as Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 05, de 6 de maio de 2021, da ANBIMA, os CRI são classificados como: (a) Categoria: "Residencial", o que pode ser verificado na seção "Destinação de Recursos", na página 97 do Prospecto, nos termos do artigo 4º, inciso I, item "a", das referidas regras e procedimentos, (b) Concentração: "Concentrados", nos termos do artigo 4º, inciso II, item "b", das referidas regras e procedimentos, uma vez que os créditos imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora; (c) Tipo de Segmento: "Apartamentos ou Casas", o que pode ser verificado nos termos do artigo 4º, inciso III, item "a", das referidas regras e procedimentos, e (d) Tipo de Contrato com Lastro: Valores Mobiliários representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures, nos termos do artigo 4º, inciso IV, item "c", das referidas regras e procedimentos. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARATERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**

Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas

Coordenador Líder

XP investment banking

Autorregulação ANBIMA – Agente Fiduciário

Coordenador

inter dtvm

Coordenador

Itaú BBA

Assessor Jurídico dos Coordenadores

LOBO DE RIZZO

Assessor Jurídico da Devedora

COELHO ADVOGADOS

A data do presente Prospecto Preliminar é 19 de julho de 2022



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES **1**

DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA **15**

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO **17**

SUMÁRIO DA OFERTA **19**

IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DA DEVEDORA, DOS COORDENADORES, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS ASSESSORES JURÍDICOS DA OFERTA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA **33**

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 ... **37**

DECLARAÇÃO DA EMISSORA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 ..... **39**

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PARA FINS DOS ARTIGOS 5º E 11, INCISOS V E IX, DA RESOLUÇÃO CVM 17 ..... **41**

EXEMPLARES DESTE PROSPECTO **43**

INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA **45**

Estrutura da Securitização 45
Direitos Creditórios Imobiliários 45
Fluxograma da Estrutura da Securitização 45
Autorizações Societárias 46
Emissora 46
Devedora 46
Características da Emissão e dos CRI 46
Número da Série e da Emissão dos CRI 46
Local de Emissão e Data de Emissão dos CRI 46
Valor Total da Emissão 46
Quantidade de CRI 47
Opção de Lote Adicional 47
Valor Nominal Unitário dos CRI 47
Garantias 47
Forma e Comprovação de Titularidade 47
Locais de Pagamento 47
Prazo e Data de Vencimento 47
Atualização Monetária dos CRI 47
Atualização Monetária dos CRI da Primeira Série 47
Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série 48
Remuneração dos CRI 50
Remuneração dos CRI da Primeira Série 50
Remuneração dos CRI da Segunda Série 50
Indisponibilidade, Ausência de Apuração, Divulgação ou Limitação do IPCA. 51
Pagamento da Remuneração dos CRI 52
Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI 53
Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série 53
Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série 53
Oferta de Resgate Antecipado dos CRI 54
Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures 55
Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI 55
Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 55
Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI 56
Vencimento Antecipado dos CRI 56
Preço de Integralização 57
Subscrição e Integralização dos CRI 57
Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira 57
Encargos Moratórios 58
Atraso no Recebimento de Pagamentos 58
Ordem de Prioridade de Pagamentos 58

Utilização de Contratos Derivativos que possam alterar o fluxo de pagamentos dos CRI 58
Prorrogação dos Prazos 58
Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI 58
Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado 59
Instituição do Regime Fiduciário 59
Constituição do Patrimônio Separado 59
Controle de Recursos 59
Isenção de ações ou execuções de outros credores 59
Obrigações do Patrimônio Separado 59
Garantias do Patrimônio Separado 59
Aplicações Financeiras 59
Destituição e substituição da Securitizadora em caso de insolvência 59
Liquidação do Patrimônio Separado 61
Assembleia Especial de Investidores 62
Quórum para Substituição da Securitizadora 64
Quórum Qualificado 64
Quórum Qualificado para Waiver Prévio 64
Publicidade 65
Despesas do Patrimônio Separado 65
Responsabilidade dos Titulares de CRI 69
Informações Adicionais 69

DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA 71

E LIQUIDAÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA 73
Forma de Distribuição dos CRI 73
Público Alvo da Oferta 73
Plano de Distribuição 73
Oferta Não Institucional 74
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional 75
Oferta Institucional 76
Critério de Colocação e Rateio da Oferta Institucional 76
Critério de Rateio dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional 76
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional 76
Procedimento de Colocação 77
Prazo Máximo de Colocação e Encerramento da Oferta 78
Pessoas Vinculadas e Excesso de Demanda perante Pessoas Vinculadas 78
Subscrição e Integralização dos CRI 78
Opção de Lote Adicional 78
Contratação de Participantes Especiais 79
Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação de Oferta 79
Modificação da Oferta 79
Suspensão da Oferta 79
Cancelamento ou Revogação da Oferta 79
Declaração de Inadequação de Investimento 80
Cronograma de Etapas da Oferta 80
Instituições contratadas no âmbito da Emissão e da Oferta 81

PROCEDIMENTO DE SUBSTITUIÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, BANCO LIQUIDANTE, B3, ESCRITURADOR, INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE, AUDITOR INDEPENDENTE DA EMISSORA E AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 83
Agente Fiduciário 83
Banco Liquidante 83
Escriturador 83
B3 83
Instituição Custodiante 83
Auditor Independente da Emissora 84
Agência de Classificação de Risco 84
Agente Fiduciário 84

Obrigações do Agente Fiduciário 84
Substituição do Agente Fiduciário 85
Histórico de Emissões 86

SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA 91
Termo de Securitização 91
Escritura de Emissão de CCI 91
Contrato de Distribuição 91
Objeto 91
Comissionamento 95
Escritura de Emissão de Debêntures 96
Contrato de Escrituração 96
Contrato de Custodiante 96

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 97

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS 99
Valor dos Direitos Creditórios Imobiliários 99
Taxa de Juros dos Direitos Creditórios Imobiliários 99
Atualização Monetária das Debêntures da Primeira Série 99
Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série 100
Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série 102
Remuneração das Debêntures da Segunda Série 102
Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série 103
Data de Vencimento das Debêntures 104
Amortização do Valor Unitário das Debêntures 104
Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série 104
Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série 104
Natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários e disposições contratuais relevantes 104
Resgate Antecipado das Debêntures caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva 105
Oferta de Resgate Antecipado 106
Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures 107
Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures 108
Vencimento Antecipado das Debêntures 109
Tipos de garantias 114
Devedora 114
Procedimentos de cobrança pela Emissora e pelo Agente Fiduciário e pagamento em relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação 114
Prestação de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos 114
Procedimentos para recebimento e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários e segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos Direitos Creditórios Imobiliários 114
Acompanhamento da destinação dos recursos pelo Agente Fiduciário 115
Principais características da Devedora 115
Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento 115
Nível de concentração dos Direitos Creditórios Imobiliários 116
Taxa de desconto na aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários 116
Possibilidade de os Direitos Creditórios Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos 116

FATORES DE RISCO 117
RISCOS RELATIVOS AO CENÁRIO ECONÔMICO 117
RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA 120
FATORES DE RISCO RELATIVOS À EMISSORA 121
RISCOS RELATIVOS À DEVEDORA E AOS NEGÓCIOS DA DEVEDORA 122
Riscos Relacionados à Devedora 122
Riscos relacionados ao controlador da Devedora, direto ou indireto, ou grupo de controle 125
Riscos relacionados aos acionistas da Devedora 126
Riscos relacionados às sociedades controladas e coligadas da Devedora 126
Riscos relacionados aos fornecedores da Devedora 126
Riscos relacionados aos clientes da Devedora 127
Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Devedora atua 128

Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Devedora atua 130
Riscos relacionados aos países estrangeiros onde a Devedora atua 131
Riscos relacionados a questões socioambientais 132
RISCOS RELATIVOS À DEVEDORA E ÀS DEBÊNTURES / DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS 132
RISCOS RELATIVOS AOS CRI E À EMISSÃO 135

SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL 141
Visão geral do setor de securitização imobiliária 141
O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI 141
Evolução Recente do Mercado Brasileiro de Securitização 141
Companhias Securitizadoras 142
Certificados de Recebíveis Imobiliários 142
Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários 142
Regime Fiduciário 143
Medida Provisória Nº 2.158-35/01 143

TRIBUTAÇÃO DOS CRI 145
Imposto sobre a Renda (IR): 145
Pessoas Jurídicas 145
Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros 145
Pessoas Físicas 146
Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior 146
Imposto sobre Operações Financeiras (IOF) 147
Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio ("**IOF-Câmbio**"): 147
Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários ("**IOF-Títulos**"): 147

SUMÁRIO DA EMISSORA 149
Breve Histórico da Emissora 149
Principais concorrentes 149
Patrimônio Líquido da Securitizadora 149
Negócios com Partes Relacionadas 149
Pendências Judiciais e Trabalhistas 149
Administração da Emissora 151
Diretoria 152
Manutenção de Registro de Companhia Aberta 152
Crescimento da Emissora e de seu Capital 152
A Importância de uma Equipe Qualificada 153
Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis 153
Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora 153
Outros Riscos Relacionados à Emissora 153

INFORMAÇÕES RELATIVAS ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA 155
Coordenador Líder 155

INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA 159
Breve Histórico 159
Medições não contábeis 164
Conciliações entre os valores das medições não contábeis e os valores das demonstrações financeiras auditadas: 164
EBITDA, Margem EBITDA, e LTM EBITDA 165
Dívida Bruta e Dívida Líquida 165
Alavancagem 165
Geração de Caixa MRV Acumulado 165
Aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias 165
Características Gerais dos Negócios 166
Objeto Social 166
Sociedades do Grupo 166
Concorrentes 171
Relacionamento com clientes 171
Experiência prévia em operações de securitização 171

Descrição do Capital Social e Principais Acionistas da Devedora 172
Organograma dos principais acionistas da Devedora 172
Informações sobre o capital social: 172
Administração da Emissora 173
Risco Corporativo e Covenants 173
Cinco principais fatores de risco da Devedora 173

CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA E IMPACTOS DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS 175
Índices Financeiros da Devedora 175
Índices de Liquidez 176

RELACIONAMENTOS 178
Entre o Coordenador Líder e a Emissora 179
Entre o Coordenador Líder e a Devedora 179
Entre o Itaú BBA e a Emissora 180
Entre o Inter DTVM e a Emissora 180
Entre o Itaú BBA e a Devedora 181
Entre o Inter DTVM e a Devedora 182
Entre a Emissora e a Devedora 182

ANEXOS 183

ANEXO I **ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA 185**

ANEXO II **ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA DA EMISSORA 221**

ANEXO III **ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA 231**

ANEXO IV **ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES 275**

ANEXO V **ESCRITURA DE EMISSÃO DAS CCI 363**

ANEXO VI **TERMO DE SECURITIZAÇÃO 403**

ANEXO VII **DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400, ARTIGO 2º, INCISO IX, DA RESOLUÇÃO CVM 60, E ITEM VIII DO ARTIGO 2º, DO SUPLEMENTO A DA RESOLUÇÃO CVM 60 ..... 567**

ANEXO VIII **DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 ..... 571**

ANEXO IX **DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, NOS TERMOS DO ARTIGO 5º DA RESOLUÇÃO CVM 17 ..... 575**

ANEXO X **DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE 579**

ANEXO XI **RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR 583**

ANEXO XII **EMPREENDIMENTOS LASTRO 593**

ANEXO XIII **DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2020, 2021 E AO TRIMESTRE ENCERRADO EM MARÇO DE 2022 ..... 601**

V008

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

Neste Prospecto, as expressões ou palavras grafadas com iniciais maiúsculas terão o significado atribuído conforme a descrição abaixo, exceto se de outra forma indicar o contexto. Todas as definições estabelecidas neste Prospecto que designem o singular incluirão o plural e vice-versa e poderão ser empregadas indistintamente no gênero masculino ou feminino, conforme o caso.

"Afiliadas"	As Controladas e os Controladores da Devedora, em conjunto.
"Agência de Classificação de Risco"	**STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 201, conjuntos 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 15.3 do Termo de Securitização.
"Agente Fiduciário" ou "Agente Fiduciário dos CRI"	**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,** instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 33.3.00014373 (www.pentagonotrustee.com.br). O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio da Sra. Marcelle Motta Santoro, Sra. Karolina Gonçalves Vangelotti e Sr. Marco Aurélio Ferreira, no endereço acima, no telefone +55 (21) 3385-4798/4346 e no correio eletrônico: assembleias@pentagonotrustee.com.br. **Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário já atuou como agente fiduciário em outras emissões da Emissora.** **PARA INFORMAÇÕES SOBRE O HISTÓRICO DE EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA, DE SUAS CONTROLADAS, CONTROLADORAS, SOCIEDADE COLIGADA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUE PRESTANDO SERVIÇOS DE AGENTE FIDUCIÁRIO E/OU AGENTE DE NOTAS, VIDE SEÇÃO "AGENTE FIDUCIÁRIO" NA PÁGINA 84 DESTE PROSPECTO E NO ANEXO IX DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.**
"AHS Development"	A **AHS DEVELOPMENT GROUP, LLC**., sociedade limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no Employer Identification Number (EIN) sob o nº 46-0844516.
"AHS Residential"	A **AHS Residential LLC**., sociedade limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no Employer Identification Number (EIN) sob o nº 30-0993248.
"ANBIMA"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
"Anúncio de Encerramento"	O anúncio de encerramento da Oferta a ser divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando o encerramento da Oferta, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Anúncio de Início"	O anúncio de início da Oferta a ser divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos, condições e início da Oferta, nos termos do artigo 52 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"**Assembleia Especial de Investidores**":	A Assembleia Especial de Investidores, realizada na forma do Termo de Securitização e deste Prospecto;

"Auditor Independente da Devedora"	Nesta data, a Ernst & Young Terco Auditores Independentes S/S, auditor independente da Devedora, devidamente registrado na CVM, sendo que esta definição compreenderá também os futuros auditores independentes da Devedora, devidamente registrados na CVM.
"Auditor Independente da Emissora"	A **BLB AUDITORES INDEPENDENTES**, inscrita no CPNJ/ME sob o nº 06.096.033/0001-63, com sede na Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Vargas, nº 2121, 6º andar, conjunto 603, na qualidade de auditores dos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2019, 2020 e 2021 e do período findo em 31 de março de 2022.
"Auditor Independente do Patrimônio Separado"	A **MOORE MSLL LIMA LUCCHESI AUDITORES E CONTADORES**, com sede na Avenida Vereador José Diniz, nº 3707 - 4º andar, conjunto 42 - São Paulo - SP, CEP 04603-905, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.159.736/0001-32, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, nos termos previstos no Termo de Securitização, fazendo jus à remuneração prevista na Cláusula 18 do Termo de Securitização.
"Aviso ao Mercado"	O aviso ao mercado da Oferta divulgado na página da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
"BACEN"	Banco Central do Brasil.
"Banco Liquidante"	O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04, que é o banco responsável pela operacionalização do pagamento e a liquidação de quaisquer valores devidos pela Emissora aos Titulares dos CRI.
"Boletim de Subscrição das Debêntures"	Os boletins de subscrição das Debêntures, por meio dos quais a Emissora subscreverá as Debêntures e formalizará a sua adesão a todos os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Brasil" ou "País"	A República Federativa do Brasil.
"B3"	A B3 S.A. - Brasil, Bolsa Balcão - Segmento CETIP UTVM, entidade administradora de mercados organizados de valores mobiliários, autorizada a funcionar pelo BACEN e pela CVM.
"Canais de Comunicação da Emissora"	São os canais de comunicação nos quais a Emissora costuma divulgar informações sobre atos e fatos relevantes, os quais, na Data de Emissão, consistem no "Jornal Gazeta SP" e/ou no website da Emissora, qual seja o www.truesecuritizadora.com.br.
"CCI"	As cédulas de crédito imobiliário integrais, a serem emitidas pela Emissora, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representação da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de CCI.
"CETIP21"	O módulo CETIP21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3.
"CMN"	O Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ"	O Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.

"Código ANBIMA"	O "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Estruturação, Coordenação e Distribuição de Ofertas Públicas de Valores Mobiliários e Ofertas Públicas de Aquisição de Valores Mobiliários", vigente desde 6 de maio de 2021.
"Código Civil"	Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
"COFINS"	A Contribuição para Financiamento da Seguridade Social.
"Condições Precedentes"	Significam as condições precedentes necessárias a serem cumpridas para a realização da Oferta, conforme estabelecidas no Contrato de Distribuição dos CRI e na clausula 3.6 do Termo de Securitização. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela não continuidade da Oferta. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no artigo 19 da Instrução CVM 400.
"Comissionamento"	A comissão a ser paga aos Coordenadores, conforme descrita na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta", na página 71 deste Prospecto.
"Conta Centralizadora"	A conta corrente de nº 61362-6, na agência nº 0350 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, autorizada e supervisionada pelo BACEN, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures, atrelada ao Patrimônio Separado.
"Contrato de Custodiante"	O "*Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédulas de Crédito Imobiliário*", celebrado em 07 de julho de 2022, entre a Emissora, a Devedora, a Instituição Custodiante e o Agente Fiduciário, por meio do qual a Instituição Custodiante foi contratada para prestação de serviços de instituição custodiante.
"Contrato de Distribuição"	O "*Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Emissão, em até Duas Séries, da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*" celebrado entre a Securitizadora, os Coordenadores e a Devedora, em 06 de julho de 2022.
"Contrato de Escrituração"	O "*Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Certificados de Recebíveis Imobiliários*", celebrado, em 16 de maio de 2022, entre a Emissora e o Escriturador, por meio do qual o Escriturador foi contratado para o exercício das funções de escrituração dos CRI.
"Controle"	A definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações.
"Controlada"	Qualquer sociedade controlada (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direta ou indiretamente, pela Devedora.
"Controladas Relevantes"	Qualquer sociedade Controlada (conforme definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Devedora cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual de participação detido pela Devedora, direta ou indiretamente, no capital social da respectiva sociedade, seja igual ou superior ao valor correspondente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Emissora no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, em base consolidada.

"Controladora"	Qualquer controlador (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora.
"Coordenador Líder" ou "XP"	A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.551-065, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78.
"Coordenadores"	O Coordenador Líder, o Itaú BBA e o Inter DTVM, quando referidos em conjunto.
"Créditos do Patrimônio Separado"	Significam (a) todos os valores e créditos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das Debêntures e representados pelas CCI; (b) a Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão.
"CRI"	Os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 32ª emissão da Securitizadora, em até duas séries, emitidos com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos da MP 1.103.
"CRI da Primeira Série"	Os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série.
"CRI da Segunda Série"	Os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série.
"CRI em Circulação"	Para fins de determinação de quórum em Assembleia Especial de Investidores, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora ou a Devedora possuírem em tesouraria ou que sejam de forma direta ou indireta de propriedade da Emissora ou da Devedora e de seus controladores ou de qualquer Controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora ou da Devedora ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora ou da Devedora, bem como dos seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses, observado o disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto.
"CSLL"	A Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.
"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Emissão das Debêntures"	A data de emissão das Debêntures, qual seja, 12 de agosto de 2022.
"Data de Emissão dos CRI"	A data de emissão dos CRI, qual seja, 9 de setembro de 2022.
"Data de Início da Rentabilidade"	Para todos os fins e efeitos legais, quando em conjunto: (i) a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Primeira Série; e (ii) a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Segunda Série.
"**Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Primeira Série**"	A data de início da rentabilidade dos CRI da Primeira Série será a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série.
"**Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Segunda Série**"	A data de início da rentabilidade dos CRI da Segunda Série será a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série.
"Data de Integralização"	Cada uma das datas de integralização dos CRI pelos Investidores, observado o disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto.

"Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures"	Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série e as Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, quando referidas em conjunto.
"Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série"	Cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série"	Cada data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI"	Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série e Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série, quando referidas em conjunto.
"Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série"	Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da Primeira Série será paga sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, conforme cronograma constante do Termo de Securitização e deste Prospecto.
"Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série"	Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da Segunda Série será paga sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, conforme cronograma constante do Termo de Securitização e deste Prospecto.
"Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série"	O dia 16 de setembro de 2030;
"Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série"	O dia 15 de setembro de 2032;
"Debêntures"	As 550.000 (quinhentas e cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, emitidas pela Devedora por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, em até duas séries, para colocação privada, no valor total de R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), observado que o valor total da emissão das Debêntures poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais).
"Debêntures da Primeira Série"	Significam as Debêntures da primeira série.
"Debêntures da Segunda Série"	Significam as Debêntures da segunda série.
"Debenturista"	A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada.
"Decreto 6.306"	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
"Deliberação CVM 818"	A Deliberação da CVM nº 818, de 30 de abril de 2019, conforme em vigor.
"Despesas"	As despesas de responsabilidade exclusiva da Devedora, a serem arcadas pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, exclusivamente com os recursos do Fundo de Despesas, incorridas ou a incorrer pela Emissão e/ou dos CRI, necessárias ao exercício pleno de sua função, listadas nos Documentos da Operação.

"Devedora"	**MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A**., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a CVM sob o nº 20.915, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na JUCEMG sob o NIRE 31.300.023.907.
"DFs"	As demonstrações financeiras consolidadas da Devedora auditadas pelo Auditor Independente da Devedora, relativas ao respectivo exercício social, elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* - IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* - IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM.
"Dia Útil"	Significa todo dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil.
"**Direitos Creditórios Imobiliários**":	Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série e os Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série, quando referidos em conjunto;
"**Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série**":	Direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures da Primeira Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes dos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
"**Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série**":	Direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures da Segunda Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes dos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
"Documentos da Operação"	Em conjunto, (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (vi) o Aviso ao Mercado; (vii) o Anúncio de Início; (viii) o Anúncio de Encerramento; (ix) os Pedidos de Reserva; (x) os Prospectos; e (xi) os demais documentos e/ou eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima.
"Emissão"	A presente emissão de CRI, a qual constitui a 32ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, em até duas séries.
"Emissora" ou "Securitizadora"	A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada.
"**Imóveis Lastro**"	Os imóveis e/ou empreendimentos imobiliários descritos no Anexo XIV deste Prospecto, no Anexo I da Escritura de Emissão e no Anexo X do Termo de Securitização, sendo que os recursos líquidos obtidos pela Devedora com as Debêntures serão destinados para o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas listadas em referidos anexos, já incorridas, pela Devedora e por suas controladas, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da Oferta, diretamente atinentes ao financiamento para aquisição, construção e/ou expansão dos Imóveis Lastro.
"Escritura de Emissão de Debêntures"	O "*Instrumento Particular de Escritura da 22ª (Vigésima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.*", celebrado em 06 de julho de 2022 entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, e a Emissora, na qualidade de debenturista.
"Escritura de Emissão de CCI"	O "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*", a ser celebrado pela Securitizadora, na qualidade de emitente das CCI.

"Escriturador"	O **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
"Formulário de Referência"	O formulário de referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 80 e disponível para acesso no website da CVM.
"Fundo de Despesas"	O fundo de despesas a ser constituído para cobrir as despesas relacionadas à essa operação, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, mediante a retenção, pela Emissora, do preço de integralização das Debêntures, por conta e ordem da Devedora, do Valor Inicial do Fundo de Despesas. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Devedora estará obrigada a recompor o Fundo de Despesas de forma a atingir, pelo menos, o Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência pela Devedora dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da notificação encaminhada pela Emissora à Devedora.
"IASB"	*International Accounting Standard Board.*
"IFRS"	*International Financial Reporting Standards*.
"IGP-M"	O Índice Geral de Preços ao Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
"Instituição Custodiante"	**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 - parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34;
"Instrução CVM 400"	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor.
"Instrução CVM 527"	A Instrução da CVM nº 527, de 04 de outubro de 2012, conforme em vigor.
"Instituições Participantes da Oferta"	Os Coordenadores em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso.
"**Inter DTVM**"	O **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21° andar, Santo Agostinho, CEP 30190-131, inscrito no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46.
"Investidores"	São os investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, bem como clubes de investimento, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários.
"**Investidores Institucionais**"	Investidores que sejam fundos de investimento, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil,

	assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Reserva superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) ou que sejam consideradas como investidores profissionais ou investidores qualificados, nos termos do artigo 11 e 12 da Resolução CVM 30.
"**Investidores Não Institucionais"**	Investidores, pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na B3, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva em valor igual ou inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta.
"Investidores Qualificados"	Os investidores qualificados, conforme definidos nos artigos 11 e 12 da Resolução CVM 30.
"IOF"	O Imposto sobre Operações Financeiras.
"IOF/Câmbio"	O Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio.
"IOF/Títulos"	O Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários.
"IPCA"	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
"IRRF"	O Imposto de Renda Retido na Fonte.
"IRPJ"	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
"ISS"	O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza.
"Itaú BBA"	O **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30.
"ITR"	As informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora com revisão do Auditor Independente da Devedora, relativas a cada um dos trimestres do exercício social da Devedora, elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) e IAS34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias no Brasil registradas na CVM.
"**JUCEMG**"	Junta Comercial do Estado de Minas Gerais.
"JUCESP"	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
"Lei 8.981"	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme em vigor.
"Lei 9.065"	A Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme em vigor.
"Lei 9.514"	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
"Lei 9.613"	A Lei nº 9.613, de 3 de janeiro de 1998, conforme em vigor.
"Lei 10.931"	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
"Lei 11.033"	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
"Lei das Sociedades por Ações"	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.
"Lei de Lavagem de Dinheiro"	A Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor.
"Lei do Mercado de Valores Mobiliários"	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor.

"Legislação Socioambiental"	A legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive relativa à saúde e segurança ocupacional, à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, bem como eventuais determinações de autoridades competentes, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue, bem como adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores, obrigando-se, ainda, a proceder com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor.
"MDA"	O MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
"MP 2.158-35"	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor.
"MP 1.103"	A Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022, conforme em vigor.
"MRL"	A **MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 8º andar, sala 8-E, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 02.578.564/0001-31.
"Leis Anticorrupção"	A Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto-lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act* de 2010.
"Oferta"	A presente distribuição pública de CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM nº 400, da Resolução CVM nº 60 e demais leis e regulamentações aplicáveis.
"**Opção de Lote Adicional**"	Significa a opção de aumentar em até 20% (vinte por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, correspondendo a um aumento de, no máximo, 110.000 (cento e dez mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, a R$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), a critério da Emissora, conforme previamente decidido em conjunto com os Coordenadores e com a Devedora, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados. Os CRI oriundos do eventual exercício da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.
"Participantes Especiais"	As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial, que poderão ser contratadas no âmbito da Oferta pelo Coordenador Líder, sendo que, neste caso, serão celebrados os termos de adesão, nos termos do Contrato de Distribuição.
"Patrimônio Separado"	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados.

"Pedidos de Reserva"	Os pedidos de reserva, realizados por qualquer Investidor junto às Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Reserva, de forma a formalizar a sua intenção de subscrição dos CRI no âmbito da Oferta, sem fixação de lotes máximos ou mínimos.
"Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série"	O período que se inicia (a) no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série, a partir da Primeira Data da Integralização dos CRI da Primeira Série (inclusive) e termina na respectiva primeira data de pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série (exclusive); e (b) no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI da Primeira Série, na respectiva data de pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série subsequente, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado dos CRI da Primeira Série, conforme o caso.
"Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série"	O período que se inicia (a) no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série a partir da primeira Data da Integralização dos CRI da Segunda Série (inclusive) e termina na respectiva primeira data de pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série (exclusive); e (b) no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI da Segunda Série na respectiva data de pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série subsequente, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado dos CRI da Segunda Série, conforme o caso.
"**Período de Reserva**"	O período iniciado após 5 (cinco) dias da divulgação do Prospecto Preliminar, compreendido entre 13 de julho de 2022 e 19 de agosto de 2022.
"Pessoas Vinculadas"	Significam os Investidores, conforme indicado por cada um dos Investidores nos respectivos Pedidos de Reserva e ordens de investimento, conforme o caso, que sejam: (i) controladores, administradores, empregados ou prepostos da Emissora e/ou da Devedora ou de outras Pessoas Vinculadas à Emissão ou à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) a própria Emissora e/ou a Devedora; (iii) controladores, administradores, empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladores ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta, da Emissora e/ou da Devedora; (vii) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pela Devedora ou pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (vi) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados.

"PIS"	O Programa de Integração Social.
"Prazo Máximo de Colocação"	O prazo máximo para colocação dos CRI, de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM 60, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e 54-A da Instrução CVM 400, o que ocorrer primeiro.
"Preço de Integralização"	O preço de integralização dos CRI será o correspondente (i) ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização; e (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis,* desde a Data de Início da Rentabilidade até a efetiva integralização dos CRI, nas demais Datas de Integralização. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio a ser definido no ato de subscrição dos CRI pelos Coordenadores, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os Investidores, sendo certo que o ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração no IPCA e/ou Taxa DI; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400.
"**Preço de Integralização das Debêntures**"	O valor a ser pago pela Emissora como contrapartida à subscrição das Debêntures, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários.
"**PRIME**"	A **PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barão Homem de Melo, nº 2.222, 9º andar, Estoril, CEP 30494-080, inscrita no CNPJ sob o nº 00.409.834/0001-55.
"Prospectos"	Este Prospecto e o Prospecto Definitivo, em conjunto.
"Prospecto Definitivo"	O "*Prospecto Definitivo de Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Emissão, em até duas séries, da True Securitizadora S.A.*", a ser disponibilizado após o registro da Oferta, nos termos do parágrafo 1º do artigo 6-B da Instrução CVM 400, englobando todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência.
"Prospecto Preliminar" ou "Prospecto"	O presente "*Prospecto Preliminar de Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Emissão, em até duas séries, da True Securitizadora S.A.*", englobando todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência.
"Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI"	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, nos limites do artigo 24 da Instrução CVM 400, com recebimento e reservas, sem lotes mínimos ou máximos, por meio do qual os Coordenadores verificarão a demanda do mercado pelos CRI, sendo certo que as intenções de investimento e Pedidos de Reserva dos investidores que não sejam considerados Investidores Institucionais não serão considerados no Procedimento de Bookbuilding dos CRI para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI, bem como definirão: (i) a demanda pelos CRI, de forma a definir a quantidade final de CRI a ser emitida e, consequentemente, a quantidade final de Debêntures a ser emitida, bem como a alocação em cada série e quantidade de séries; (ii) a taxa final da remuneração aplicável aos CRI de cada série e, consequentemente, às Debêntures de cada série, levando em consideração exclusivamente as taxas de Remuneração dos CRI indicadas pelos Investidores Institucionais

	nas respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, observadas, em qualquer caso, as Taxas Teto; e (iii) o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional. Nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, os critérios objetivos que presidirão a fixação da Remuneração dos CRI no Procedimento de Bookbuilding dos CRI serão os seguintes: (i) foi estabelecida uma taxa máxima (Taxas Teto) para a Remuneração dos CRI, a qual constará do Termo de Securitização, do Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado; (ii) os Investidores poderão indicar, nas respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, um percentual mínimo para a Remuneração dos CRI da respectiva série, observadas as taxas máximas estabelecidas para a Remuneração dos CRI de cada uma das séries ("**Taxas Teto**"); e (iii) observado o disposto abaixo, serão consideradas as intenções de investimento e os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Institucionais que indicarem as menores taxas para a Remuneração dos CRI da respectiva série, sendo que serão adicionadas as intenções de investimento realizadas por Investidores Institucionais que indicarem taxas superiores até que seja atingida a taxa final fixada da Remuneração dos CRI referente a cada série, que serão as taxas finais fixadas no Procedimento de Bookbuilding dos CRI para a Remuneração dos CRI da respectiva série ("**Taxas Finais**"). O resultado do Procedimento de Bookbuilding dos CRI será divulgado nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, por meio de comunicado ao mercado a ser disponibilizado na mesma forma da divulgação do Aviso ao Mercado. Para mais informações acerca do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, veja o item "**Plano de Distribuição**" na seção "**Procedimento de Colocação, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta**" nas páginas 73 e 74 deste Prospecto Preliminar.
"Regime Fiduciário"	Nos termos da MP 1.103, o regime fiduciário instituído sobre os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI e sobre a Conta Centralizadora, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.
"Remuneração dos CRI da Primeira Série"	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes (i) à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B - NTN-B, com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding dos CRI, acrescida exponencialmente de um spread equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 5,80% (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração dos CRI da Primeira Série**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive).
"Remuneração dos CRI da Segunda Série"	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B - NTN-B, com vencimento em 15 de agosto de 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet

	(http://www.anbima.com.br), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding dos CRI, acrescida exponencialmente de um spread equivalente a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 6,05% (seis inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano ("**Remuneração dos CRI da Segunda Série**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive).
"Remuneração das Debêntures da Primeira Série"	A remuneração das Debêntures da primeira série, conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Remuneração das Debêntures da Segunda Série"	A remuneração das Debêntures da segunda série, conforme definida na Escritura de Emissão de Debêntures.
"Resolução CVM 17"	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 27"	A Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021.
"Resolução CVM 30"	A Resolução CVM nº 30, de 12 de maio de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 35"	A Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 44"	A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor.
"**Resolução CVM 60**"	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor.
"Resolução CVM 80"	A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
"Resolução CVM 81"	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022, conforme em vigor.
"Sistema de Vasos Comunicantes"	Procedimento de alocação dos CRI entre as séries em que a quantidade de CRI de uma série deverá ser diminuída da quantidade total de CRI, conforme a definição da quantidade de séries e quantidade final de CRI alocada em cada série por meio do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI.
"**Termo de Adesão**":	significa cada "*Termo de Adesão ao Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Emissão, em até Duas Séries, da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*", celebrados entre o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
"Termo de Securitização"	O "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 32ª Emissão, em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., Lastreados Em Direitos Creditórios Imobiliários Devidos Pela MRV Engenharia E Participações S.A.*", celebrado em 06 de julho de 2022 entre a Emissora e o Agente Fiduciário.
"Titulares dos CRI"	Os titulares de CRI.
"URBA"	A **URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, Estoril, 10º andar, conjunto 01, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 10.571.175/0001-02.
"**Valor Inicial do Fundo de Despesas**":	O valor inicial do Fundo de Despesas de R$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais).

"Valor Mínimo do Fundo de Despesas"	O valor de R$40.000,00 (quarenta mil reais).
"Valor Nominal Unitário Atualizado"	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a partir da Data da Primeira Integralização até a data do seu efetivo pagamento, pela variação do IPCA, sendo o produto da atualização incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário, nos termos previstos no Termo de Securitização.
"Valor Nominal Unitário dos CRI"	Os CRI terão valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
"Valor Nominal Unitário das Debêntures"	O valor nominal unitário das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures.
Valor Total da Emissão"	O valor total da Emissão é de, inicialmente, R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que o valor total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais).

Exceto se expressamente indicado: (i) palavras e expressões em maiúsculas, não definidas no Termo de Securitização, terão o significado previsto acima; e (ii) o masculino incluirá o feminino e o singular incluirá o plural.

DOCUMENTOS INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

As informações referentes à situação financeira da Emissora e outras informações a ela relativas, tais como histórico, atividades, estrutura organizacional, propriedades, plantas e equipamentos, composição do capital social, administração, recursos humanos, processos judiciais, administrativos e arbitrais e outras informações exigidas no anexo III e anexo III-A, ambos da Instrução CVM 400, incluindo também (i) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos Controladores, bem como empresas coligadas, sujeitas a Controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora, e (ii) análise e comentários da administração sobre as demonstrações financeiras da Emissora, podem ser encontradas no Formulário de Referência da Emissora, elaborado nos termos da Resolução CVM 60, que se encontra disponível para consulta no seguinte website: https://sistemas.cvm.gov.br/ (nesta página, acessar “informações sobre companhias”, buscar "True Securitizadora” no campo disponível. Em seguida clicar em "True Securitizadora S.A.", clicar em “+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA” e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 01/01/2022 e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar “FRE - Formulário de Referência", e em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna “ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “salvar em pdf”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “gerar pdf” para fazer o download do formulário de referência).

As informações referentes aos dados gerais da Emissora, valores mobiliários, prestador de serviço de securitização de ações, diretor de relações com investidores e departamento de acionistas, podem ser encontradas no Formulário Cadastral da Emissora com data mais recente, elaborado nos termos da Resolução CVM 80, que se encontra disponível para consulta no seguinte website https://sistemas.cvm.gov.br/ (“Informações sobre Companhias”, buscar "True Securitizadora” no campo disponível. Em seguida clicar em "True Securitizadora S.A.", clicar em “+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA” e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 01/01/2022 e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar “FCA - Formulário Cadastral", e em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download do Formulário Cadastral da Emissora).

As informações divulgadas pela Emissora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras - DFP e as informações financeiras trimestrais - ITR, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a Lei das Sociedades por Ações, as normais internacionais de relatório (IFRS) emitidos pelo IASB, as normas e regulamentos emitidos pela CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 e para o período encerrado em 31 de março de 2022 podem ser encontradas no seguinte website: https://sistemas.cvm.gov.br/ (nesta página, acessar “Informações sobre Companhias”, buscar "True Securitizadora” no campo disponível. Em seguida clicar em "True Securitizadora S.A.", clicar em “+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA” e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 01/01/2022 e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar o documento desejado “ITR - Informações Trimestrais ou DFP - Demonstrações Financeiras Padronizadas, Fato Relevante, Comunicado ao Mercado, entre outros", e em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo documento com a data mais recente de entrega. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download).

As informações divulgadas pela Devedora acerca de seus resultados, as demonstrações financeiras consolidadas e as informações contábeis intermediárias consolidadas, incorporadoras por referência a este Prospecto, nos termos dos itens 5.3 e 6.1 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 e para o trimestre findo em 31 de março de 2022, podem ser encontradas no seguinte websites: www.cvm.gov.br (nesta página, acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Informações sobre Companhias” e em seguida clicar em “Informações periódicas e eventuais (ITR, DFs, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercados, entre outros)” e, posteriormente, no campo “1 - Consulta por parte de nome ou CNPJ de Companhias Abertas”, digitar “MRV Engenharia e Participações S.A.” no campo disponível. Em seguida, acessar “MRV Engenharia e Participações S.A.” e, na página seguinte, selecionar o item “Dados Econômico-Financeiros” e em seguida realizar o download das demonstrações financeiras e das informações financeiras trimestrais desejadas).



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO

Este Prospecto inclui estimativas e projeções, inclusive na Seção "Fatores de Risco", na página 117 deste Prospecto.

As presentes estimativas e declarações estão baseadas, em grande parte, nas expectativas atuais e estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios da Emissora e/ou da Devedora, sua condição financeira, seus resultados operacionais ou projeções. Embora as estimativas e declarações acerca do futuro encontrem-se baseadas em premissas razoáveis, tais estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições, e são feitas com base em informações atualmente disponíveis.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, mas não se limitando a:

(a) conjuntura econômica e mercado imobiliário global e nacional;

(b) dificuldades técnicas nas suas atividades;

(c) alterações nos negócios da Emissora ou da Devedora;

(d) alterações no setor de atividade da Emissora ou da Devedora;

(e) acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior e outros fatores mencionados na Seção "Fatores de Risco" na página 117 deste Prospecto;

(f) intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;

(g) alterações nas condições gerais da economia, incluindo, exemplificativamente, a inflação, taxas de juros, nível de emprego, crescimento populacional e confiança do consumidor;

(h) capacidade de pagamento dos financiamentos e/ou empréstimos contraídos pela Devedora e cumprimento de suas obrigações financeiras;

(i) capacidade da Devedora de contratar novos financiamentos e executar suas estratégias de expansão;

(j) capacidade da Devedora de implementar, de forma tempestiva e eficiente, qualquer medida necessária em resposta, ou para amenizar os impactos da, pandemia de COVID-19 nos negócios, operações, fluxo de caixa, perspectivas, liquidez e condição financeira da Devedora;

(k) capacidade da Devedora de prever e reagir, de forma eficiente, a mudanças temporárias ou de longo prazo no comportamento dos consumidores da Devedora em razão da pandemia de COVID-19, mesmo após o surto ter sido suficientemente controlado;

(l) os efeitos econômicos, financeiros, políticos e sanitários da pandemia de COVID-19 (ou outras pandemias, epidemias e crises similares) particularmente no Brasil e na medida em que continuem a causar graves efeitos macroeconômicos negativos, portanto aumentando muitos dos outros riscos descritos na seção de Fatores de Risco do Formulário de Referência; e/ou

(m) outros fatores mencionados na Seção "Fatores de Risco" na página 117 deste Prospecto e nos itens 4.1 e 4.2 do Formulário de Referência da Emissora, incorporado por referência a este Prospecto.

As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que não se pode assegurar que serão atualizadas ou revisadas em razão da disponibilização de novas informações, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Estas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho da Emissora e/ou da Devedora podem diferir substancialmente daqueles previstos em suas estimativas em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima.

Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento nos CRI.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e os CRI.

Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos e do Termo de Securitização e, em especial, a Seção "Fatores de Risco" na página 117 deste Prospecto.

Para uma descrição mais detalhada da operação que dá origem aos Direitos Creditórios Imobiliários, vide a seção "Informações Relativas ao CRI e à Oferta" na página 45 deste Prospecto.

Emissora ou Securitizadora	True Securitizadora S.A.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenadores	O Coordenador Líder, o Inter DTVM e o Itaú BBA, quando referidos em conjunto.
Participantes Especiais	Instituições financeiras autorizadas a operar no sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários que vierem a ser convidadas e contratadas pelos Coordenadores, através da celebração dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, para participar da Oferta apenas para o recebimento de ordens.
Agente Fiduciário ou Agente Fiduciário dos CRI	**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, devidamente inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.343.682/0001-38 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados perante a Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 33.3.00014373 (www.pentagonotrustee.com.br). O Agente Fiduciário poderá ser contatado por meio da Sra. Marcelle Motta Santoro, Sra. Karolina Gonçalves Vangelotti e Sr. Marco Aurélio Ferreira, no endereço acima, no telefone +55 (21) 3385-4798/4346 e no correio eletrônico: assembleias@pentagonotrustee.com.br. Nos termos do artigo 6º, parágrafo 2º, da Resolução CVM 17, o Agente Fiduciário já atuou como agente fiduciário em outras emissões da Emissora. **PARA INFORMAÇÕES SOBRE O HISTÓRICO DE EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS DA EMISSORA, DE SUAS CONTROLADAS, CONTROLADORAS, SOCIEDADE COLIGADA OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO EM QUE O AGENTE FIDUCIÁRIO ATUE PRESTANDO SERVIÇOS DE AGENTE FIDUCIÁRIO E/OU AGENTE DE NOTAS, VIDE SEÇÃO "AGENTE FIDUCIÁRIO" NA PÁGINA 84 DESTE PROSPECTO E NO ANEXO IV DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO.**
Instituição Custodiante	A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 - parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.
Escriturador	O **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI.
Banco Liquidante	O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04.

Aprovação Societária da Devedora	A emissão das Debêntures foi aprovada em Reunião do Conselho de Administração da Devedora realizada em 27 de maio de 2022, na qual: (i) foram aprovados os termos e condições da emissão das Debêntures, nos termos do artigo 59, parágrafo 1º, da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) a diretoria da Devedora foi autorizada a praticar todos os atos necessários à efetivação das deliberações ali consubstanciadas, abrangendo a celebração de todos os documentos necessários à concretização da emissão das Debêntures, cuja ata foi devidamente arquivada na JUCEMG, em 31 de maio de 2022, sob o nº 9382550, e foi publicada no jornal "O Estado de Minas" ("**Jornal de Publicação da Devedora**") em 02 de junho de 2022, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso I, no artigo 142, parágrafo 1º, e no artigo 289, da Lei das Sociedades por Ações, com divulgação simultânea da íntegra dos documentos na página do Jornal de Publicação da Devedora na rede mundial de computadores, com certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil). Para acessar a aprovação societária da Devedora acima, favor consultar o Anexo I deste Prospecto.
Aprovação Societária da Emissora	A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração, realizada em 01 de novembro de 2018, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 22 de novembro de 2018, sob o nº 541.253/18-9 e publicada no "Diário Comércio Indústria e Serviços" e no "Diário Oficial Empresarial", nas edições de 28 de novembro de 2018, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio pela Emissora, até o limite de R$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais) ("**RD da Emissora**"), com divulgação simultânea da íntegra dos documentos na página do Jornal de Publicação da Emissora na rede mundial de computadores, com certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil). Para acessar a aprovação societária da Emissora acima, favor consultar o Anexo II deste Prospecto.
Direitos Creditórios Imobiliários	Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série e os Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série, quando referidos em conjunto.
Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série	Direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures da Primeira Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes dos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série	Direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures da Segunda Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes dos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
Devedora	**MRV Engenharia e Participações S.A.** Para mais informações sobre a Devedora, favor consultar a seção "**Informações sobre a Devedora**" deste Prospecto
Código ISIN dos CRI da Primeira Série	BRAPCSCRICS8.
Código ISIN dos CRI da Segunda Série	BRAPCSCRICT6.

Número de Séries e da Emissão dos CRI	A presente Emissão representa a 32ª emissão, em até duas séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.
Local de Emissão e Data de Emissão dos CRI	Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo a Data de Emissão dos CRI 09 de setembro de 2022.
Valor Total da Emissão	O Valor Total da Emissão será de, inicialmente, R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que o valor total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais).
Quantidade de CRI	550.000 (quinhentos e cinquenta mil) CRI, a serem colocados como CRI da Primeira Série ou como CRI da Segunda Série, observado que a quantidade de CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada mediante exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional.
Opção de Lote Adicional	Significa a opção de aumentar em até 20% (vinte por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, correspondendo a um aumento de, no máximo, 110.000 (cento e dez mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, a R$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), a critério da Emissora, conforme previamente decidido em conjunto com os Coordenadores e com a Devedora, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados. Os CRI oriundos do eventual exercício da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.
Valor Nominal Unitário	O valor nominal unitário dos CRI, de R$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão.
Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade:	Os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome do respectivo titular dos CRI, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, será admitido como comprovante de titularidade o extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações fornecidas pela B3, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3.
Preço de Integralização	O preço de integralização dos CRI será o correspondente (i) ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização; e (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis,* desde a Data de Início da Rentabilidade até a efetiva integralização dos CRI, nas demais Datas de Integralização. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio a ser definido no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os Investidores, sendo certo que o ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração no IPCA e/ou Taxa DI, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400.
Subscrição e Integralização dos CRI	Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, até o Prazo Máximo de Colocação, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, com a assinatura das respectivas ordens de investimento, conforme o disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto.

Locais de Pagamento	Os pagamentos dos CRI referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3 nas datas de pagamento dos CRI, os pagamentos serão realizados por meio do Escriturador. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou juros sobre o valor a ser recebido pelo respectivo Titular de CRI.
Condições Precedentes	Significam as condições precedentes necessárias a serem cumpridas para a realização da Oferta, conforme estabelecidas no Contrato de Distribuição dos CRI e na clausula 3.6 do Termo de Securitização. Para informações sobre modificação da Oferta, ver a seção "**Modificação da Oferta**" deste Prospecto Preliminar.
Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou sobre as Debêntures. Os CRI e as Debêntures não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas nos Documentos da Operação.
Coobrigação da Emissora	Não haverá coobrigação da Emissora para o pagamento dos CRI.
Regime Fiduciário	Nos termos da MP 1.103, conforme em vigor, do artigo 2º da Resolução CVM 60 e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução CVM 60, foi instituído regime fiduciário sobre (a) a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures emitidas por meio da Escritura de Emissão, representados pelas CCI, utilizados como lastro para a emissão dos CRI; (b) conta corrente de nº 61362-6, na agência nº 0350 do Itaú Unibanco S.A (341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures ("**Conta Centralizadora**") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI ("**Créditos do Patrimônio Separado**").
Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série	O dia 16 de setembro de 2030.
Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série	O dia 15 de setembro de 2032.
Atualização Monetária dos CRI da Primeira Série	O Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série até a integral liquidação dos CRI da Primeira Série, pela variação do IPCA, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária dos CRI da Primeira Série será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso. segundo a formula prevista no Termo de Securitização e neste Prospecto.
Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série	O Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série até a integral liquidação dos CRI da Segunda Série, pela variação do IPCA, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária dos CRI da Segunda Série será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, segundo a formula prevista no Termo de Securitização e neste Prospecto.

<table>
<tr><td>Remuneração dos CRI da Primeira Série</td><td>Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B - NTN-B, com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding dos CRI, acrescida exponencialmente de um spread equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 5,80% (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A Remuneração dos CRI será calculada conforme fórmula descrita no Termo de Securitização e neste Prospecto.</td></tr>
<tr><td>Remuneração dos CRI da Segunda Série</td><td>Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B - NTN-B, com vencimento em 15 de agosto de 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding dos CRI, acrescida exponencialmente de um spread equivalente a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 6,05% (seis inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.</td></tr>
<tr><td>Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série</td><td>Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da Primeira Série será paga sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, conforme cronograma descrito na tabela a seguir, também constante do Anexo II ao Termo de Securitização:
<table>
<tr><th>Parcela</th><th>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série</th></tr>
<tr><td>1</td><td>15 de março de 2023</td></tr>
<tr><td>2</td><td>15 de setembro de 2023</td></tr>
<tr><td>3</td><td>15 de março de 2024</td></tr>
<tr><td>4</td><td>16 de setembro de 2024</td></tr>
<tr><td>5</td><td>17 de março de 2025</td></tr>
<tr><td>6</td><td>15 de setembro de 2025</td></tr>
<tr><td>7</td><td>16 de março de 2026</td></tr>
<tr><td>8</td><td>15 de setembro de 2026</td></tr>
<tr><td>9</td><td>15 de março de 2027</td></tr>
<tr><td>10</td><td>15 de setembro de 2027</td></tr>
<tr><td>11</td><td>15 de março de 2028</td></tr>
<tr><td>12</td><td>15 de setembro de 2028</td></tr>
<tr><td>13</td><td>15 de março de 2029</td></tr>
<tr><td>14</td><td>17 de setembro de 2029</td></tr>
<tr><td>15</td><td>15 de março de 2030</td></tr>
<tr><td>16</td><td>16 de setembro de 2030</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série</td><td>Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da Segunda Série será paga sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, conforme cronograma descrito na tabela a seguir, também constante do Anexo II ao Termo de Securitização:
<table>
<tr><th>Parcela</th><th>Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série</th></tr>
<tr><td>1</td><td>15 de março de 2023</td></tr>
<tr><td>2</td><td>15 de setembro de 2023</td></tr>
<tr><td>3</td><td>15 de março de 2024</td></tr>
<tr><td>4</td><td>16 de setembro de 2024</td></tr>
<tr><td>5</td><td>17 de março de 2025</td></tr>
<tr><td>6</td><td>15 de setembro de 2025</td></tr>
<tr><td>7</td><td>16 de março de 2026</td></tr>
<tr><td>8</td><td>15 de setembro de 2026</td></tr>
<tr><td>9</td><td>15 de março de 2027</td></tr>
<tr><td>10</td><td>15 de setembro de 2027</td></tr>
<tr><td>11</td><td>15 de março de 2028</td></tr>
<tr><td>12</td><td>15 de setembro de 2028</td></tr>
<tr><td>13</td><td>15 de março de 2029</td></tr>
<tr><td>14</td><td>17 de setembro de 2029</td></tr>
<tr><td>15</td><td>15 de março de 2030</td></tr>
<tr><td>16</td><td>16 de setembro de 2030</td></tr>
<tr><td>17</td><td>17 de março de 2031</td></tr>
<tr><td>18</td><td>15 de setembro de 2031</td></tr>
<tr><td>19</td><td>15 de março de 2032</td></tr>
<tr><td>20</td><td>15 de setembro de 2032</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série</td><td>Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 15 de setembro de 2028 e, a última, na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, conforme tabela prevista no Termo de Securitização e neste Prospecto.</td></tr>
<tr><td>Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série</td><td>Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 16 de setembro de 2030 e, a última, na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, conforme tabela prevista no Termo de Securitização e neste Prospecto.</td></tr>
<tr><td>Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado dos CRI</td><td>A Emissora deverá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada pro rata temporis desde a primeira data de integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos encargos moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, no Termo de Securitização e neste</td></tr>
</table>

	Prospecto, e observados, quando expressamente indicados na Seção "**Características Gerais dos Direitos Creditórios Imobiliários - Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado dos CRI**" na página 109 deste Prospecto, respeitados os respectivos prazos de cura. Nas hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures previstas nos documentos e na seção citados acima, com o consequente resgate da totalidade das Debêntures, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração dos CRI, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Remuneração dos CRI ou a Data de Pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, devendo o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI ser realizado na data do recebimento pela Emissora do CRI dos valores relativos ao vencimento antecipado das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, observado o disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto. Para maiores informações acerca do Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado dos CRI, vide informações descritas nas seções "**Características Gerais dos Direitos Creditórios Imobiliários - Vencimento Antecipado das Debêntures e Resgate Antecipado dos CRI**" na página 109 deste Prospecto.
Liquidação do Patrimônio Separado	A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"): (i) insuficiência dos bens do patrimônio separado para liquidar a emissão dos CRI; (ii) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal; (iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; (v) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, à Instituição Custodiante e/ou ao Agente Fiduciário, nas datas previstas no Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data do respectivo inadimplemento desde que haja recursos suficientes no Patrimônio Separado para realizar o devido pagamento; (vi) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Securitização e nos Documentos da Operação de responsabilidade exclusiva da Emissora, que não dependa de cumprimento de terceiros, não sanada em 15 (quinze) dias contados da data do respectivo inadimplemento; ou (vii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial transitada em julgado. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar, na mesma data, o Agente Fiduciário.

	A Emissora obriga-se, no caso de ocorrência de um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, auxiliar e continuar gerenciando a Conta Centralizadora até que ela seja efetivamente substituída nessas funções. Além disso, a Emissora obriga-se a fornecer qualquer informação e assinar todos os documentos necessários para a realização da substituição da Conta Centralizadora em razão da liquidação do Patrimônio Separado. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. A referida Assembleia Especial de Investidores deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias contados da data da publicação do edital de convocação relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Especial de Investidores nos termos da primeira convocação. Na Assembleia Especial de Investidores mencionada acima e, ainda, desde que observados os quóruns de instalação e deliberação previstos no Termo de Securitização, os Titulares de CRI deverão deliberar: (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pela própria Emissora ou por nova securitizadora, fixando-se, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da nova instituição administradora nomeada, se aplicável. Para maiores informações acerca da liquidação do Patrimônio Separado, vide informações descritas nas seções "**Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Liquidação do Patrimônio Separado**" na página 61 deste Prospecto.
Encargos Moratórios	Sem prejuízo da respectiva Atualização Monetária e da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.
Atraso no Recebimento de Pagamentos	Sem prejuízo no disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas no Termo de Securitização, neste Prospecto ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item "Encargos Moratórios" acima.
Ordem de Prioridade dos Pagamentos	Os valores recebidos em razão do pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("**Ordem de Prioridade de Pagamentos**"): (i) despesas do Patrimônio Separado, caso o Fundo de Despesas não seja suficiente e a Devedora realize a recomposição do Fundo de Despesas e não arque com tais custos, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme

	relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado; (ii) recomposição do Fundo de Despesas ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, caso a Devedora não realize tal recomposição; (iii) Encargos Moratórios eventualmente incorridos; (iv) pagamento da Remuneração dos CRI; e (v) amortização dos CRI, conforme tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização.
Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	Os CRI serão depositados para distribuição primária por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 e para negociação por meio do CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento liquidados por meio da B3 e os CRI custodiados eletronicamente na B3.
Forma de Distribuição dos CRI	Os CRI serão objeto de distribuição pública pelos Coordenadores, nos termos da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. Os Coordenadores realizarão a distribuição pública dos CRI para o volume inicialmente ofertado de R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), sob o regime de garantia firme de colocação, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional chegando, neste caso, ao volume de até R$ 660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), sendo certo que o volume colocado em razão do exercício da Opção de Lote Adicional será colocado sob o regime de melhores esforços. Para mais informações acerca da forma de distribuição dos CRI, veja a seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Forma de Distribuição dos CRI", na página 73 deste Prospecto.
Forma de Distribuição dos CRI	Observadas as disposições da regulamentação aplicável e o Contrato de Distribuição, os Coordenadores e os Participantes Especiais (sendo os Coordenadores e os Participantes Especiais doravante designados em conjunto simplesmente como "**Instituições Participantes**"), realizarão a Oferta sob o regime de garantia firme de colocação para o valor de R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), sendo certo que o volume colocado em razão do exercício da Opção de Lote Adicional será colocado sob o regime de melhores esforços, de acordo com a Instrução CVM 400 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, devendo assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder ("**Plano de Distribuição**"). Para mais informações acerca do Plano de Distribuição, veja o item "**Plano de Distribuição**" na seção "**Procedimento de Colocação, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta**" nas páginas 73 e 74 deste Prospecto Preliminar
Público-alvo da Oferta	Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, observado o Direcionamento da Oferta.

Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, nos limites do artigo 24 da Instrução CVM 400, com recebimento e reservas, sem lotes mínimos ou máximos, por meio do qual os Coordenadores verificarão a demanda do mercado pelos CRI, sendo certo que as intenções de investimento e Pedidos de Reserva dos investidores que não sejam considerados Investidores Institucionais não serão considerados no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI, bem como definirão: (i) a demanda pelos CRI, de forma a definir a quantidade final de CRI a ser emitida e, consequentemente, a quantidade final de Debêntures a ser emitida, bem como a alocação em cada série e quantidade de séries; (ii) a taxa final da remuneração aplicável aos CRI de cada série e, consequentemente, às Debêntures de cada série, levando em consideração exclusivamente as taxas de Remuneração dos CRI indicadas pelos Investidores Institucionais nas respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, observadas, em qualquer caso, as taxas máximas estabelecidas para cada uma das séries ("**Taxas Teto**"); e (iii) o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional ("**Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI**"). Nos termos do artigo 23, parágrafo 1º, da Instrução CVM 400, os critérios objetivos que presidirão a fixação da Remuneração dos CRI no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI serão os seguintes: (i) foi estabelecida uma taxa máxima (Taxas Teto) para a Remuneração dos CRI, a qual constará do Termo de Securitização, do Prospecto Preliminar e do Aviso ao Mercado; (ii) os Investidores poderão indicar, nas respectivas intenções de investimento ou Pedidos de Reserva, um percentual mínimo para a Remuneração dos CRI da respectiva série, observadas as taxas máximas (Taxas Teto) estabelecidas para a Remuneração dos CRI de cada uma das séries; e (iii) observado o disposto abaixo, serão consideradas as intenções de investimento e os Pedidos de Reserva realizados por Investidores Institucionais que indicarem as menores taxas para a Remuneração dos CRI da respectiva série, sendo que serão adicionadas as intenções de investimento e Pedidos de Reserva realizados por Investidores Institucionais que indicarem taxas superiores até que seja atingida a taxa final fixada da Remuneração dos CRI referente a cada série, que serão as taxas finais fixadas no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI para a Remuneração dos CRI da respectiva série. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI será ratificado por meio de aditamento ao Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de Debêntures anteriormente à primeira Data de Integralização, que deverá ser levado a registro perante a JUCEMG, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou pela Devedora ou aprovação por Assembleia Especial de Investidores. Para mais informações acerca do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, veja o item "**Plano de Distribuição**" na seção "**Procedimento de Colocação, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta**" nas páginas 73 e 74 deste Prospecto Preliminar.
Prazo Máximo de Colocação e Encerramento da Oferta	O prazo máximo para colocação dos CRI é de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM 60, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro. A Oferta se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: **(i)** encerramento do Prazo Máximo de Colocação; **(ii)** colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão, considerada a possibilidade do exercício da Opção de Lote Adicional; e **(iii)** não cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, a critério dos Coordenadores, até a divulgação do Anúncio de Início.

	Uma vez encerrada a Oferta os Coordenadores e a Emissora procederão à divulgação do Anúncio de Encerramento. Para mais informações acerca dos procedimentos da Oferta, veja a seção "o item "**Prazo Máximo de Colocação e Encerramento da Oferta**" na seção "**Procedimento de Colocação, Regime de Colocação dos CRI e Liquidação da Oferta**", na página 78 deste Prospecto.
Pessoas Vinculadas e Excesso de Demanda Perante Pessoas Vinculadas	Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, será aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta. **A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá afetar a liquidez dos CRI no mercado secundário. O Investidor deve consultar, em especial, as informações contidas na Seção "Fatores de Risco" item "A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta poderá resultar na redução da liquidez dos CRI" na página 140 deste Prospecto.**
Modificação da Oferta	Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação da Oferta. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM. Tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias. É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pela Emissora. Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400: (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até as 10h00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento, pelo investidor, do comunicado sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.
Suspensão da Oferta	Caso: **(a)** seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor da Oferta ou a sua decisão de investimento; ou **(b)** a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder (i) até às 10h00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da comunicação por escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até às 16

	horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Em ambas as situações, se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Valor Nominal Unitário, referido Valor Nominal Unitário será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.
Cancelamento ou Revogação da Oferta	Nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, a CVM poderá cancelar, a qualquer tempo, a Oferta que: (i) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (ii) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta. Adicionalmente, a rescisão do Contrato de Distribuição também importará no cancelamento do registro da Oferta. Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de revogação da Oferta, desde que seja previamente submetido à CVM pleito de revogação da Oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400. Em caso de cancelamento ou revogação da Oferta ou caso o investidor revogue sua aceitação e, em ambos os casos, se o investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.
Destinação de Recursos	Os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão destinados, integral e exclusivamente, para o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas listadas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo X do Termo de Securitização, já incorridas, pela Devedora e por suas controladas, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI na CVM, diretamente atinentes ao financiamento para aquisição, construção e/ou expansão de empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo X do Termo de Securitização, nos termos do objeto social da Devedora. Para mais informações acerca da Destinação dos Recursos veja a seção "**Destinação dos Recursos**" na página 97 deste Prospecto.
Assembleia Especial de Investidores	Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto. Deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores toda vez que a Emissora tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer outro Documento da Operação, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seus direitos. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias Especiais de Investidores, no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto Preliminar, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de

	Investidores ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares dos CRI. Para mais informações acerca da Assembleia Especial de Investidores dos Titulares dos CRI, favor verificar o item "**Assembleia Especial de Investidores**" da seção "**Informações Relativas aos CRI e à Oferta**", na página 62 deste Prospecto.
Classificação de Risco	A Emissão foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco, sendo que a Agência de Classificação de Risco atribuiu o rating preliminar "brAAA (sf)" aos CRI. A classificação de risco da emissão deverá existir durante toda a vigência dos CRI, devendo ser amplamente divulgada ao mercado pela Securitizadora, bem como atualizada trimestralmente, com base no encerramento e cada trimestre civil, de acordo com o disposto na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 80. A Emissora deverá encaminhar à CVM e ao Agente Fiduciário dos CRI, em até 45 (quarenta e cinco) dias do encerramento de cada trimestre de referência, o relatório de classificação de risco atualizado.
Classificação ANBIMA dos CRI	De acordo com as Regras e Procedimentos para Classificação de CRI nº 05, de 6 de maio de 2021, da ANBIMA, os CRI são classificados como: (a) Categoria: Residencial, (b) Concentração: Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora (c) Tipo de Segmento: Apartamentos ou Casas e (d) Tipo de Contrato com Lastro: Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures. **ESTA CLASSIFICAÇÃO FOI REALIZADA NO MOMENTO INICIAL DA OFERTA, ESTANDO AS CARATERÍSTICAS DESTE PAPEL SUJEITAS A ALTERAÇÕES.**
Direitos, Vantagens e Restrições dos CRI	Sem prejuízo das demais informações contidas neste Prospecto e no Aviso ao Mercado, será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, conforme previsto no Termo de Securitização e neste Prospecto. Cada CRI corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não, observado o disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto.
Inexistência de Manifestação de Auditores Independentes	As demonstrações financeiras anuais e as informações financeiras trimestrais da Emissora e da Devedora, incorporadas por referência a este Prospecto, foram objeto de auditoria e revisão, respectivamente, por parte de auditores independentes. Os números e informações presentes neste Prospecto referentes à Emissora não foram objeto de revisão por parte de auditores independentes, e, portanto, não foram obtidas manifestações de auditores independentes acerca da consistência das referidas informações financeiras constantes deste Prospecto, conforme recomendação constante do Código ANBIMA.
Ausência de opinião legal sobre o Formulário de Referência da Emissora	O Formulário de Referência da Emissora não foi objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre due diligence com relação às informações constantes do Formulário de Referência da Emissora.
Fatores de Risco	Para uma explicação acerca dos fatores de risco que devem ser considerados cuidadosamente antes da decisão de investimento nos CRI, consultar a Seção "**Fatores de Risco**", na página 117 deste Prospecto.
Cronograma Estimado das Etapas da Oferta	Para informações acerca dos principais eventos e datas relacionados à Oferta, veja a seção "**Cronograma das Etapas da Oferta**" na página 80 deste Prospecto.
Declaração de Inadequação de Investimento	O investimento em CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos ou valores mobiliários adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco

	de crédito corporativo da Devedora e/ou do seu setor de atuação e/ou (iv) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.
Informações Adicionais	Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, a Devedora, os CRI a Emissão e/ou a Oferta poderão ser obtidos junto às Instituições Participantes da Oferta, à Emissora e/ou à CVM.

IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DA DEVEDORA, DOS COORDENADORES, DO AGENTE FIDUCIÁRIO, DOS ASSESSORES JURÍDICOS DA OFERTA E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇO DA OFERTA

A Oferta foi estruturada e implementada pela Emissora e pelos Coordenadores, os quais contaram, ainda, com o auxílio de assessores legais e demais prestadores de serviços. A identificação e os dados de contato de cada uma dessas instituições e de seus responsáveis, além da identificação dos demais envolvidos e prestadores de serviços contratados pela Emissora para fins da Emissão, encontram-se abaixo:

Emissora

TRUE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 12, Vila Nova Conceição
CEP 04506-000, São Paulo, SP
At.: Arley Custódio Fonseca
Tel.: +55 (11) 3071-4475
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br

Coordenadores

Coordenador Líder

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Chedid Jafet, nº 75, Torre Sul, 30º andar
CEP 04551-065, Vila Olímpia, São Paulo - SP
At.: DCM e Departamento Jurídico de Mercado de Capitais
Telefone: (11) 3526-0106
E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br
Website: www.xpi.com.br

Demais Coordenadores

BANCO ITAÚ BBA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares
CEP 04538-132, Itaim Bibi, São Paulo - SP
At.: Pedro Nogueira Costa
Tel.: +55 (11) 3708-8482
E-mail: pedro.costa@itaubba.com
Website: www.itau.com.br

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar
CEP 30190-131, Santo Agostinho, Belo Horizonte - MG
At.: Maria Clara Guimarães Gusmão
Tel.: (31) 3614-5332
E-mail: maria.gusmao@interdtvm.com.br
Website: https://www.bancointer.com.br/inter-dtvm

Agente Fiduciário

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Avenida das Américas nº 4.200, bloco 8, ala B salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca
CEP 22640-102, Rio de Janeiro, RJ
At.: Marcelle Motta Santoro, Karolina Gonçalves Vangelotti e Marco Aurélio Ferreira
Tel.: +55 (21) 3385-4798/4346
E-mail: assembleias@pentagonotrustee.com.br

Instituição Custodiante

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, Sala 132 - Parte
CEP 04.534-004- São Paulo, SP
At.: Sr. Ricardo Lucas Dara
Tel.: + 55 (11) 3504-8100
E-mail: cci@oliveiratrust.com.br

Escriturador

ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar
CEP 04538-132, São Paulo, SP
At.: Sr. Douglas Callegari
Tel.: +55 (11) 4090-1482
E-mail: douglas.callegari@itau-unibanco.com.br

Assessores Jurídicos

Assessor Jurídico dos Coordenadores

LOBO DE RIZZO ADVOGADOS
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.900 - 12º andar - Itaim Bibi
CEP 04538-132, São Paulo, SP
At.: Sr. Milton Pinatti
Tel.: +55 (11) 3702-7016
E-mail: milton.pinatti@ldr.com.br
Website: www.ldr.com.br

Assessor Jurídico da Devedora

COELHO - SOCIEDADE DE ADVOGADOS
Rua Arquiteto Jaime Fonseca Rodrigues, 203 - Alto de Pinheiros
CEP 05446-000, São Paulo, SP
At.: Diego Gonçalves Coelho
Tel.: +55 (11) 2776-1532
E-mail: diego@adv-coelho.com.br
Website: https://adv-coelho.com.br

Banco Liquidante

ITAÚ UNIBANCO S.A.
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Itausa
CEP 04344-902, São Paulo, SP
At.: Sr. Douglas Callegari
Tel.: +55 (11) 4090-1482
E-mail: douglas.callegari@itau-unibanco.com.br
Website: https://www.itau.com.br/investmentservices

Devedora

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.
Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar
CEP 30.455-610, Belo Horizonte, MG
At.: Sr. Ricardo Paixão Pinto Rodrigues / Alan Tadeu da Silva
Tel.: +55 (31) 3615-7295 / +55 (31) 3615-7835
E-mail: ri@mrv.com.br

Auditores Independentes da Emissora

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES
CNPJ/ME 10.830.108/0001-65

Relatório de auditoria sobre demonstrações contábeis. para os exercícios de 31 de dezembro de 2016, 31 de dezembro de 2017, 31 de dezembro de 2018, 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2020 e relatórios de revisões especiais trimestrais em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro dos anos de 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020.

BLB AUDITORES INDEPENDENTES
CNPJ/ME 06.096.033/0001-63

Relatório de auditoria sobre demonstrações contábeis dá para o exercício de 31 de dezembro de 2021 e relatórios de revisões especiais trimestrais em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro de 2021.

Auditores Independentes da Devedora

ERNST & YOUNG TERCO AUDITORES INDEPENDENTES S/S
(para o trimestre findo em 31 de março de 2022)
Rua Antonio de Albuquerque, 156, 11º andar, Funcionários
CEP: 30112-010, Belo Horizonte - MG
At.: Flávio de Aquino Machado
Tel.: +55 (31) 3232-2121
E-mail: flavio.a.machado@br.ey.com

KPMG AUDITORES INDEPENDENTES
(para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019
Rua Paraíba, 550, 12º andar, Funcionários
CEP: 30130-140, Belo Horizonte - MG
At.: Marco Túlio Fernandes Ferreira
Tel.: +55 (31) 2128-5700
E-mail: mtferreira@kpmg.com.br

Agência de Classificação de Risco

STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 201, 24º andar, conjuntos 181 e 182, Pinheiros
CEP 05426-100 São Paulo - SP
At.: Flávia Bedran
Telefone: (11) 3039-9723
Website: www.spglobal.com
E-mail: flavia.bedran@spglobal.com

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER DA OFERTA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

O Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, para fins do processo de registro da Oferta perante a CVM e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, declara que:

(I) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, para assegurar que **(a)** as informações prestadas pela Emissora são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e **(b)** as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição no âmbito da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro da Emissora que integram este Prospecto, e que vierem a integrar o Prospecto Definitivo da Oferta, são e serão, suficientes, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(II) este Prospecto contém, e o Prospecto Definitivo conterá, todas as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, dos CRI, da Emissora, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes no âmbito da Oferta;

(III) este Prospecto foi, e o Prospecto Definitivo da Oferta será, elaborado de acordo com as normas pertinentes e aplicáveis, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400; e

(IV) verificou com diligência a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora neste Prospecto e no Termo de Securitização.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

A Emissora, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, para fins do processo de registro da Oferta perante a CVM e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, declara que:

(I) é responsável pela veracidade, consistência, completude, qualidade e suficiência das informações fornecidas e analisadas por ela, por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta;

(II) este Prospecto contém, e o Prospecto Definitivo conterá, as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores, dos CRI, da Emissora e de suas atividades, respectiva situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes no âmbito da Oferta;

(III) as informações prestadas e a serem prestadas, por ocasião do registro da Oferta, do arquivamento deste Prospecto e do Prospecto Definitivo, bem como aquelas fornecidas ao mercado e aos Investidores durante a Oferta, respectivamente, são e serão verdadeiras, consistentes, completas, corretas e suficientes para permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(IV) este Prospecto foi, e o Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes e aplicáveis, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Resolução CVM 60; e

(V) verificou com diligência a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção, completude e suficiência das informações prestadas neste Prospecto e no Termo de Securitização.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PARA FINS DOS ARTIGOS 5º E 11, INCISOS V E IX, DA RESOLUÇÃO CVM 17

O Agente Fiduciário, nos termos dos artigos 5º e artigo 11, incisos V e IX, da Resolução CVM 17, para os fins do processo de registro da Oferta na CVM e para as informações fornecidas ao mercado durante todo o processo de distribuição dos CRI, declara que:

(I) verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas nos Prospectos e no Termo de Securitização;

(II) este Prospecto foi, e Prospecto Definitivo será, elaborado de acordo com as normas pertinentes e aplicáveis, incluindo, mas não se limitando, a Instrução CVM 400 e a Resolução CVM 60;

(iii) sob as penas de lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme dispõe o Art. 66, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;

(iv) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e no Termo de Securitização;

(v) aceitar integralmente o Termo de Securitização, todas as suas Cláusulas e condições; e

(vi) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no art. 5º da Resolução CVM 17.

O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou, ainda, em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

EXEMPLARES DESTE PROSPECTO

Os potenciais Investidores devem ler atentamente este Prospecto e, quando houver, o Prospecto Definitivo, antes de tomar qualquer decisão de investir nos CRI.

Os Investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta poderão obter exemplares deste Prospecto nos endereços e nos *websites* da Emissora e dos Coordenadores indicados na Seção "**Identificação da Emissora, da Devedora, dos Coordenadores, do Agente Fiduciário, dos Assessores Jurídico da Oferta e dos demais Prestadores de Serviço da Oferta**" deste Prospecto, bem como nos endereços e/ou *websites* indicados abaixo:

(i) **EMISSORA - TRUE SECURITIZADORA S.A.**: https://truesecuritizadora.com.br/emissoes/ (nesta página acessar "Selecione a pesquisa" e selecionar a opção "Por ISIN" e no campo "Pesquisar" incluir o código ISIN "BRAPCSCRICS8 OU BRAPCSCRICT6" sendo correspondente a 1ª série e da 2ª série respectivamente. Clicar em "VER+" e na caixa de seleção "Documentos da Operação" selecionar "Prospecto Preliminar", com a data mais recente);

(ii) **COORDENADOR LÍDER - XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS:** https://institucional.xpi.com.br/investimentos/oferta-publica.aspx (neste *website*, acessar "CRI MRV - Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 32ª Emissão da True Securitizadora S.A." e, posteriormente, acessar o Prospecto Preliminar);

(iii) **BANCO ITAÚ BBA S.A.** - **COORDENADOR**: www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/ (neste website, clicar em "ver mais" e então em "MRV", depois, na seção "2022", acessar "CRI MRV" e localizar o Prospecto Preliminar);

(iv) **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** - **COORDENADOR**: https://www.bancointer.com.br/pra-voce/investimentos/ofertas-publicas/ (neste website, localizar o item "CRI MRV" e, por fim, fazer o download do Prospecto Preliminar);

(v) **B3**: www.b3.com.br/pt_br/ (neste website, buscar por "Produtos e Serviços" o campo "Renda Fixa", em seguida clicar em "Títulos Privados" - "Saiba mais", selecionar "CRI", e no campo direito em "Sobre o CRI", selecionar a opção "CRIs listados". No campo de buscar, digitar True Securitizadora S.A., ou identificar nas securitizadoras indicadas, e em seguida procurar por "Emissão:32 - Séries 1 e 2". Posteriormente clicar em "Informações Relevantes", selecionar ano da emissão da oferta e em seguida em "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e realizar o download da versão mais recente do Prospecto Preliminar de Distribuição Pública da 32ª Emissão, Série até duas séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.);

(vi) **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM**: http://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website, acessar em "Menu" ao lado esquerdo da tela, clicar em "Assuntos", clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", clicar "Companhias", clicar em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", clicar novamente em "Informações de CRI e CRA (Fundos.Net)", clicar em "Exibir Filtros", buscar no campo "Securitizadora" "True Securitizadora S.A.", em seguida, no campo "Nome do Certificado", digitar "MRV" e selecionar esta Emissão, no campo "Período de Entrega Até" inserir a data atual e clicar em "Filtrar". Posteriormente, localizar o "Prospecto Preliminar" pela coluna "Tipo", clicar no símbolo da lupa com o papel dobrado "visualizar documento" à direita para acesso ao "Prospecto Preliminar de Distribuição Pública").

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES RELATIVAS AOS CRI E À OFERTA

Estrutura da Securitização

Os certificados de recebíveis imobiliários são de emissão exclusiva de companhias securitizadoras criadas pela Lei 9.514 e atualmente regulamentadas pela Resolução CVM 60, e consistem em títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários. Os certificados de recebíveis imobiliários são representativos de promessa de pagamento em dinheiro e constituem título executivo extrajudicial.

Direitos Creditórios Imobiliários

Conforme descrito no Termo de Securitização, a Devedora captará recursos, junto à Emissora, por meio da emissão das Debêntures, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários, que contam com as características descritas na seção "**Características Gerais dos Direitos Creditórios Imobiliários**" na página 99 deste Prospecto.

As Debêntures e os Direitos Creditórios Imobiliários, representados por 2 (duas) CCI, de titularidade da Emissora, que corresponderão ao lastro dos CRI objeto da presente Emissão, aos quais estão vinculados em caráter irrevogável e irretratável, segregados do patrimônio comum da Emissora, mediante instituição de Regime Fiduciário, nos termos do Termo de Securitização.

O Valor Total da Emissão será de, inicialmente, R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que o valor total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional chegando, neste caso, ao volume de até R$ 660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais).

O valor dos Direitos Creditórios Imobiliários, na data de emissão das Debêntures, é de 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), tendo em vista que são 550.000 (quinhentos e cinquenta mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), nos termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, cuja quantidade poderá ser aumentada em virtude do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, nos mesmos termos dos CRI.

Até a quitação integral dos CRI, a Emissora obriga-se a manter os Direitos Creditórios Imobiliários vinculados aos CRI e agrupados no Patrimônio Separado, constituído exclusivamente para esta finalidade, nos termos do Termo de Securitização.

Fluxograma da Estrutura da Securitização

Abaixo, o fluxograma resumido da estrutura da securitização dos Direitos Creditórios Imobiliários, por meio da emissão dos CRI:



Onde:

(1) A Devedora celebrou a Escritura de Emissão de Debêntures, por meio da qual emitiu as Debêntures, a serem subscritas e integralizadas de forma privada pela Emissora;

(2) Por meio da Escritura de Emissão de CCI, celebrada pela Emissora, na qualidade de detentora dos Direitos Creditórios Imobiliários, a Emissora emitiu as CCI, para representar os Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos da Lei 10.931, de acordo com as condições ali previstas;

(3) A Emissora, por sua vez, vinculou a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, por meio do Termo de Securitização, celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, nos termos da MP 1.103 e da Resolução CVM 60. A Emissora emitiu os CRI com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários, os quais serão distribuídos pelos Coordenadores aos Investidores, em regime de melhores esforços de colocação;

(4) Os Investidores integralizarão os CRI em favor da Emissora;

(5) Com os recursos decorrentes da integralização dos CRI, a Emissora integralizará as Debêntures emitidas pela Devedora;

(6) O pagamento da amortização e Remuneração das Debêntures serão realizados em favor da Emissora diretamente na Conta Centralizadora; e

(7) O pagamento da amortização e Remuneração dos CRI serão realizados pela Emissora em favor dos Investidores, com os recursos do pagamento da amortização e Remuneração das Debêntures.

Autorizações Societárias

A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pelos conselheiros da Emissora, reunidos em Reunião de Conselho de Administração, realizada em 01 de novembro de 2018, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 22 de novembro de 2018, sob o nº 541.253/18-9 e publicada no "Diário Comércio Indústria e Serviços" e no "Diário Oficial Empresarial", nas edições de 28 de novembro de 2018, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio pela Emissora, até o limite de R$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais) ("**RD da Emissora**").

A emissão das Debêntures pela Devedora e a celebração dos demais Documentos da Operação de que a Devedora seja parte foram aprovadas em Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 27 de maio de 2022 ("**RCA da Devedora**"), cuja ata será: (a) arquivada na JUCEMG; e (b) publicada em jornal de grande circulação editado na Comarca de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais ("**Jornal de Publicação**"), com divulgação simultânea da íntegra do documento na respectiva página do Jornal de Publicação na rede mundial de computadores, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos do Artigo 62, inciso I e 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

Emissora

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Capital Social da Emissora

Nos termos da Seção 17 - "Capital Social" do seu Formulário de Referência, o capital social da Emissora, é de R$400.000,00 (quatrocentos mil reais), dividido em 400.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal e está divido entre os acionistas da seguinte forma:

Acionista	ON	%	PN	% do capital social total
True One Participações S.A.	396.000	99	-	99%
Cadência Participações Ltda.	4.000	1	-	1%

Para informações acerca da composição do capital social da Emissora, os investidores deverão ver a Seção 15 - "Controle e Grupo Econômico" e 17 - "Capital Social" do Formulário de Referência da Emissora.

Devedora

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., com registro de emissor de valores mobiliários perante a CVM sob o nº 20.915, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20.

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DEVEDORA VEJA A SEÇÃO "INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA" NA PÁGINA 159 DESTE PROSPECTO.

Características da Emissão e dos CRI

Características dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro é constituído pelos Direitos Creditórios Imobiliários, oriundos das Debêntures e representados pela CCI, conforme previsto no Termo de Securitização, possuem as seguintes características:

Número da Série e da Emissão dos CRI

A presente Emissão representa a 32ª emissão, em até duas séries, de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

Local de Emissão e Data de Emissão dos CRI

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo a Data de Emissão dos CRI 09 de setembro de 2022.

Valor Total da Emissão

O valor total da Emissão é de, inicialmente, R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que o valor total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional chegando, neste caso, ao volume de até R$ 660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais).

Quantidade de CRI

São emitidos, inicialmente, 550.000 (quinhentos e cinquenta mil) CRI ("**Volume Inicial da Oferta**"), a serem colocados como CRI da Primeira Série ou como CRI da Segunda Série, observado que a quantidade de CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada mediante exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, chegando, neste caso, ao volume de até 660.000 (seiscentos e sessenta mil) CRI.

Opção de Lote Adicional

A Emissora, com concordância dos Coordenadores e da Devedora, poderá optar por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados, mediante exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional, nos termos do artigo 14, do parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

Aplicar-se-ão aos CRI oriundos do exercício da Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados e sua colocação será conduzida, pelos Coordenadores, sob regime de melhores esforços de colocação.

O Termo de Securitização será aditado para incluir as alterações referentes ao eventual exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, sendo que os respectivos CRI não distribuídos serão consequentemente cancelados, dispensando-se para tanto a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores.

Valor Nominal Unitário dos CRI

Os CRI têm valor nominal unitário de R$1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.

Garantias

Não serão constituídas garantias específicas, sobre os CRI ou sobre as Debêntures. Os CRI e as Debêntures não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do Termo de Securitização.

Forma e Comprovação de Titularidade

Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome do respectivo titular dos CRI, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, será admitido como comprovante de titularidade o extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações fornecidas pela B3, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3.

Locais de Pagamento

Os pagamentos dos CRI referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3 nas datas de pagamento dos CRI, os pagamentos serão realizados por meio do Escriturador. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou juros sobre o valor a ser recebido pelo respectivo Titular de CRI.

Prazo e Data de Vencimento

O prazo de vencimento dos CRI da Primeira Série serão de 2929 (dois mil novecentos e vinte e nove) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de setembro de 2030; enquanto o prazo de vencimento dos CRI da Segunda Série serão de 3659 (três mil seiscentos e cinquenta e nove) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de setembro de 2032.

Atualização Monetária dos CRI

<u>Atualização Monetária dos CRI da Primeira Série</u>

O Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série até a integral liquidação dos CRI da Primeira Série, pela variação do IPCA, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que

o produto da atualização monetária dos CRI da Primeira Série será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, ("**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série**"), segundo a seguinte fórmula ("**Atualização Monetária dos CRI da Primeira Série**"):

VNa = Vne x C, onde:

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, após amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n}\left[\left(\frac{\mathrm{NI_K}}{\mathrm{NI_{k-1}}}\right)^{\frac{\mathrm{dup}}{\mathrm{dut}}}\right]$$, onde:

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem de NI_k, variando de 1 até n;

Nik = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior à data de cálculo da atualização. Por exemplo, para cálculo da atualização no mês de abril, será considerado como NIk o número índice do IPCA/IBGE para mês de fevereiro e divulgado em março; NI_{k-1}= valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior de Nik;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou última Data de Aniversário, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo "dut" um número inteiro, sendo que na primeira Data de Aniversário dos CRI da Primeira Série, no dia 15 de outubro de 2022, "dut" será igual a 25 (vinte e cinco) Dias Úteis.

Considerações:

(i) o número índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgada pelo IBGE.

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;

(iii) para fins de cálculo considera-se como data de aniversário, todo dia 15 (quinze) de cada mês, e, caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente ("**Data de Aniversário dos CRI da Primeira Série**");

(iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{\mathrm{NI_K}}{\mathrm{NI_{k-1}}}\right)^{\frac{\mathrm{dup}}{\mathrm{dut}}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; e

(vi) caso o número índice do IPCA a ser utilizado não tenha sido divulgado até a data de cálculo, deverá ser utilizado o último número índice divulgado pelo IBGE.

<u>Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série</u>

O Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou o seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série até a integral liquidação dos CRI da Segunda Série, pela variação do IPCA, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária dos CRI da Segunda Série será incorporado automaticamente ao Valor

Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, ("**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série**"), segundo a seguinte fórmula ("**Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série**"):

VNa = VNe x C, onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, após amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n}\left[\left(\frac{NI_K}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}\right]$$, onde:

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem de NI_k, variando de 1 até n;

NIk = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior à data de cálculo da atualização. Por exemplo, para cálculo da atualização no mês de abril, será considerado como NIk o número índice do IPCA/IBGE para mês de fevereiro e divulgado em março;

NI_{k-1}= valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior de NIk;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou última Data de Aniversário, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo "dut" um número inteiro, sendo que na primeira Data de Aniversário, no dia 15 de outubro de 2022, "dut" será igual a 25 (vinte e cinco) Dias Úteis.

Considerações:

(i) o número índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgada pelo IBGE.

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;

(iii) para fins de cálculo considera-se como data de aniversário, todo dia 15 (quinze) de cada mês, e, caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente ("**Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série**" e, quando referida em conjunto com a Data de Aniversário dos CRI da Primeira Série, "**Data de Aniversário**");

(iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_K}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; e

(vi) caso o número índice do IPCA a ser utilizado não tenha sido divulgado até a data de cálculo, deverá ser utilizado o último número índice divulgado pelo IBGE.

Remuneração dos CRI

Remuneração dos CRI da Primeira Série

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B - NTN-B, com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, acrescida exponencialmente de um spread equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 5,80% (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

A Remuneração dos CRI da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula abaixo:

J = VNa x (Fator Juros - 1), Onde:

J = Valor unitário da Remuneração dos CRI devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma

$$Fator\ Juros\ =\ (Taxa + 1)^{\frac{dp}{252}}$$, onde:

Taxa = taxa de juros utilizada para cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série, expressa em forma percentual, a ser definida no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

dp = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série ou a última Data do Pagamento de Remuneração dos CRI da Primeira Série (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "dp" um número inteiro.

Observação: Considera-se "**Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série**", o período que se inicia: (a) no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série, a partir da Primeira Data da Integralização dos CRI da Primeira Série (inclusive) e termina na respectiva primeira data de pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série (exclusive); e (b) no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI da Primeira Série, na respectiva data de pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série subsequente, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado dos CRI da Primeira Série, conforme o caso**.**

Remuneração dos CRI da Segunda Série

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B - NTN-B, com vencimento em 15 de agosto de 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, acrescida exponencialmente de um spread equivalente a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 6,05% (seis inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

A Remuneração dos CRI da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, desde a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da

Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (FatorJuros - 1), \text{ Onde:}$$

J = valor unitário da Remuneração dos CRI da Segunda Série devida ao final de cada Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série (conforme abaixo definido) na data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Juros} = (\text{Taxa} + 1)^{\frac{\text{dp}}{252}}, \text{ onde:}$$

Taxa = taxa de juros utilizada para cálculo da Remuneração dos CRI da Segunda Série, expressa em forma percentual, a ser definida no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

dp = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou a última Data do Pagamento de Remuneração dos CRI da Segunda Série (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "dp" um número inteiro.

Observação: Considera-se "**Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série**", o período que se inicia: (a) no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série a partir da primeira Data da Integralização dos CRI da Segunda Série (inclusive) e termina na respectiva primeira data de pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série (exclusive); e (b) no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI da Segunda Série na respectiva data de pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série subsequente, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado dos CRI da Segunda Série, conforme o caso.

Indisponibilidade, Ausência de Apuração, Divulgação ou Limitação do IPCA.

Caso o IPCA não esteja disponível quando da apuração da atualização monetária dos CRI, será utilizado o último IPCA divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações pela Emissora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável, observado que será considerado o mesmo IPCA utilizado para o cálculo da atualização monetária das Debêntures, independentemente se ocorrer a divulgação do IPCA entre a data da atualização monetária das Debêntures e a atualização monetária dos CRI e na hipótese de extinção e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade legal de aplicação do IPCA aos CRI, por proibição legal ou judicial, será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de (i) não haver um substituto legal para o IPCA ou (ii) havendo substituto legal para o IPCA, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA aos CRI, por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que reflita parâmetros utilizados em operações similares existentes à época, conforme definido na Assembleia Especial de Investidores, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária dos CRI a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI, quando do cálculo da atualização monetária dos CRI e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária.

Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, voltem a ser divulgados antes da realização da Assembleia Especial de Investidores prevista no Termo de Securitização, ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Especial de Investidores

não será realizada, e o respectivo índice, a partir do retorno de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização

Caso, na Assembleia Especial de Investidores prevista acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária dos CRI, entre a Devedora e os Titulares de CRI, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures e, consequentemente, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI, com seu consequente cancelamento, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial de Investidores prevista acima (ou da data em que a mesma deveria ter ocorrido) ou na data de vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva séries ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade de qualquer natureza, caso em que, quando do cálculo da Atualização Monetária dos CRI e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização, será utilizado, para o cálculo da variação correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

Pagamento da Remuneração dos CRI

Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da Primeira Série será paga sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, conforme cronograma descrito na tabela a seguir, também constante do Anexo II ao Termo de Securitização ("**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série**"):

Parcela	Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série
1	15 de março de 2023
2	15 de setembro de 2023
3	15 de março de 2024
4	16 de setembro de 2024
5	17 de março de 2025
6	15 de setembro de 2025
7	16 de março de 2026
8	15 de setembro de 2026
9	15 de março de 2027
10	15 de setembro de 2027
11	15 de março de 2028
12	15 de setembro de 2028
13	15 de março de 2029
14	17 de setembro de 2029
15	15 de março de 2030
16	16 de setembro de 2030

Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da Segunda Série será paga sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, conforme cronograma descrito na tabela a seguir, também constante do Anexo II ao Termo de Securitização ("**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série**"):

Parcela	Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série
1	15 de março de 2023
2	15 de setembro de 2023
3	15 de março de 2024
4	16 de setembro de 2024
5	17 de março de 2025
6	15 de setembro de 2025
7	16 de março de 2026
8	15 de setembro de 2026
9	15 de março de 2027
10	15 de setembro de 2027
11	15 de março de 2028
12	15 de setembro de 2028
13	15 de março de 2029
14	17 de setembro de 2029
15	15 de março de 2030
16	16 de setembro de 2030
17	17 de março de 2031
18	15 de setembro de 2031
19	15 de março de 2032
20	15 de setembro de 2032

Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI

Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série

Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 15 de setembro de 2028 e, a última, na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, conforme tabela abaixo:

Parcela de Amortização	Data da Amortização	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série a ser amortizado (%)
1ª	15 de setembro de 2028	33,33%
2ª	17 de setembro de 2029	50,00%
3ª	16 de setembro de 2030	100,0000%

Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série

Observado o disposto no Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 16 de setembro de 2030 e, a última, na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, conforme tabela abaixo:

Parcela de Amortização	Data da Amortização	Percentual do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série a ser amortizado (%)
1ª	16 de setembro de 2030	33,33%
2ª	15 de setembro de 2031	50,00%
3ª	15 de setembro de 2032	100,0000%

Oferta de Resgate Antecipado dos CRI

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, realizar oferta de resgate antecipado das Debêntures, direcionada à totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures de cada uma das séries, de forma conjunta, por meio de comunicação dirigida à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI ("**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**"), observado o procedimento previsto na Escritura de Emissão ("**Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**"). Para mais informações, verificar o item "**Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**" na seção "**Características Gerais dos Direitos Creditórios Imobiliários**" na página 107 deste Prospecto.

Caso a Devedora apresente uma Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a Emissora deverá, em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, apresentar uma oferta de resgate antecipado dos CRI, direcionada à totalidade, e não menos que a totalidade, dos CRI de cada uma das séries, de forma conjunta, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares ("**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**").

As Debêntures não estão sujeitas à oferta de resgate antecipado parcial pela Devedora e, consequentemente, os CRI também não estarão sujeitos à oferta de resgate antecipado parcial.

Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a Emissora fará jus ao mesmo montante ao qual os Titulares de CRI farão jus, equivalente ao pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido: **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou desde a última data de pagamento da Remuneração, conforme aplicável, o que ocorrer por último, até a data do pagamento do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado; **(ii)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; **(iii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures e dos documentos relacionados aos CRI; e **(iv)** de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo ("**Valor da Oferta de Resgate Antecipado**").

A Oferta de Resgate Antecipado será realizada mediante comunicação a todos os Titulares de CRI, por meio do edital de oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI de ambas as séries, cujo prazo não poderá ser anterior a 15 (quinze) Dias Úteis à data da comunicação, observado que a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures propostos pela Devedora, incluindo:

(i) a data em que se efetivará o resgate e pagamento das Debêntures e consequentemente dos CRI, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de envio do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures para o caso das Debêntures, e 1 (um) Dia Útil a contar do recebimento dos recursos acima para o caso dos CRI, sendo certo que a data para realização do pagamento do resgate antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil;

(ii) o Valor da Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido acima);

(iii) a forma e prazo para manifestação dos Titulares de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme modelo constante de Anexo XI a o Termo, que deverá ser equivalente a 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de publicação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ("**Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado**"); e

(iv) demais informações relevantes para a realização do resgate dos CRI necessárias para tomada de decisão pelos Titulares de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

O Agente Fiduciário, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures da Devedora, deverá, nos termos do artigo 16 da Resolução CVM 17, divulgar em seu site o comunicado acima descrito.

A partir da publicação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ou da data de envio da comunicação individual a cada um dos Titulares de CRI e/ou à Instituição Custodiante dos respectivos Titulares de CRI, por meio da comunicação eletrônica (e-mail) com base nas informações de endereços de e-mail fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI, conforme o caso, os Titulares de CRI terão o Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado para responder à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário se irão aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a qual estará condicionada ao aceite da totalidade dos Titulares de CRI.

Caso os Titulares de CRI não se manifestem no prazo acima estabelecido, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Após o recebimento do valor do resgate na Conta Centralizadora, a Securitizadora realizará o resgate, conforme disposto acima, mediante manifestação dos Titulares de CRI, de forma unilateral no ambiente B3.

Os CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

A Securitizadora deverá: (i) na respectiva data de término do Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado, confirmar ao Agente Fiduciário e à Devedora se haverá o resgate antecipado; e (ii) com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado comunicar à B3, por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do resgate antecipado.

O resgate antecipado, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação e validação dos investidores realizados fora do âmbito da B3.

A Devedora deverá arcar de forma antecipada com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todos os Titulares de CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, na data prevista no Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures

A Devedora poderá resgatar antecipadamente de forma total as Debêntures, a seu exclusivo critério, de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que: **(i)** o resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizado de 14 de setembro de 2026 (inclusive) ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série**"); e **(ii)** o resgate antecipado das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizado a partir de 14 de setembro de 2027 (inclusive) ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série**" e, quando referido em conjunto com o Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série, "**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures**").

Para mais informações, verificar o item "**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures**" na seção "**Características Gerais dos Direitos Creditórios Imobiliários**" na página 107 deste Prospecto.

Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI

Diante da efetiva instauração do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos acima, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI ("**Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI**"), sem necessidade de deliberação dos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial de Investidores, sendo certo que não haverá o resgate parcial de uma série dos CRI.

O Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI ocorrerá mediante publicação de comunicação dirigida aos Titulares dos CRI e à B3, com cópia para o Agente Fiduciário ("**Comunicação de Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI**"), com antecedência mínima de 21 (vinte e um) Dias Úteis da data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, onde deverão constar: (i) a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, que deverá ser um Dia Útil; (ii) o local de sua realização; (iii) procedimento de resgate; e (iv) qualquer outra informação relevante aos Titulares dos CRI.

A Emissora utilizará os valores recebidos na hipótese do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures para promover o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, vinculados ao Termo de Securitização, de maneira unilateral no ambiente da B3.

Os CRI objeto do Resgate Antecipado Obrigatório Total, nos termos previstos neste item, deverão ser cancelados pela Emissora, respectivamente.

Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures

A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que: **(i)** a amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizada a partir de 14 de setembro de 2026 (inclusive) ("**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série**"); e **(ii)** a amortização extraordinária das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizada a partir de 14 de setembro de 2027

(inclusive) ("**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série**" e, quando referida em conjunto com a Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série, "**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**"). A realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada uma das séries.

Para mais informações, verificar o item "Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures" na seção "Características Gerais dos Direitos Creditórios Imobiliários" na página 99 deste Prospecto.

Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI

Diante da efetiva instauração da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures pela Devedora, nos termos acima, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária obrigatória dos CRI ("**Amortização Extraordinária Obrigatória**"), sem necessidade de deliberação dos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial de Investidores.

Mediante o recebimento pela Emissora da Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures enviado pela Devedora, a Emissora deverá realizar a comunicação da ocorrência da Amortização Extraordinária Obrigatória Parcial dos CRI por meio da publicação de anúncio na forma descrita no Termo de Securitização ou comunicação individual aos Titulares dos CRI e/ou ao custodiante dos respectivos Titulares de CRI, à exclusivo critério da Emissora, sempre com cópia para o Agente Fiduciário e para a B3, com 21 (vinte e um) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Obrigatória ("**Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória**"), sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, que deverá ser um Dia Útil; (b) a menção de que o valor correspondente ao pagamento será parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido (i) de Remuneração, calculada conforme previsto no Termo de Securitização, (ii) do prêmio de amortização extraordinária; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI.

A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá abranger, proporcionalmente, todos os Titulares de CRI, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado.

Vencimento Antecipado dos CRI

A verificação da ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, descritos nas Cláusulas 9.1. e 9.2 da Escritura de Emissão, nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 do Termo de Securitização e nos itens "Vencimento Antecipado Automático" e "Vencimento Antecipado Não Automático" do tópico "**Vencimento Antecipado das Debêntures**" da seção "**Características Gerais dos Direitos Creditórios Imobiliários**" deste Prospecto, acarretará no vencimento antecipado das Debêntures e de todas as obrigações decorrentes da Escritura de Emissão, observados os eventuais prazos de cura, quando aplicáveis, e, consequentemente, acarretará no vencimento antecipado dos CRI.

Ocorrendo qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Automático, nos termos do tópico "**Vencimento Antecipado das Debêntures**" da seção "**Características Gerais dos Direitos Creditórios Imobiliários**" deste Prospecto (observados os respectivos prazos de cura, conforme aplicável), as obrigações das Debêntures tornar-se-ão automaticamente vencidas, independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, sendo que a Emissora deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, e exigir o pagamento do que for devido.

Na ciência da ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático indicados no tópico "**Vencimento Antecipado das Debêntures**" da seção "**Características Gerais dos Direitos Creditórios Imobiliários**" deste Prospecto, não sanado no respectivo prazo de cura, conforme aplicável, a Emissora deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI.

A Assembleia Especial de Investidores a que se refere o item acima deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável, ou conforme prazos mínimos da legislação vigente quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, tudo de acordo com os quóruns de instalação e de deliberação indicados no Termo de Securitização.

A assembleia especial a que se refere o item acima se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes, observado o percentual mínimo de 20% (vinte por cento) dos CRI em circulação de ambas as séries, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos neste item, os CRI que não possuírem o direito de voto.

Após a realização da Assembleia Especial de Investidores de que trata esta Cláusula, a Emissora deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento do Saldo Devedor das Debêntures calculado até a data de seu efetivo pagamento, a menos que os Titulares de CRI, representando 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação de ambas as séries, quando em 1ª (primeira) convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores e que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação de ambas as séries, quando em 2ª (segunda) convocação, tenham optado por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, hipótese na qual não haverá vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI. Sendo certo que cada CRI equivale a 1 (um) voto na Assembleia Especial de Investidores, independentemente de sua respectiva série.

Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Investidores mencionada no item acima, em segunda convocação, por falta de quórum ou, mesmo que instalada, não haja quórum suficiente para deliberação, a Emissora declarará o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, e exigirá o pagamento que for devido.

Na ocorrência do vencimento antecipado dos CRI (tanto o automático, quanto o não automático), a Emissora efetuará o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores devidos no âmbito das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração até a data do seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e pela Emissora nos termos do Termo de Securitização, a B3 deverá ser comunicada com antecedência mínima de 3 dias úteis da data do evento de pagamento.

Para maiores informações acerca do Vencimento Antecipado dos CRI, vide informações descritas nas seções "Características Gerais dos Direitos Creditórios Imobiliários - Vencimento Antecipado das Debêntures" na página 109 deste Prospecto.

Preço de Integralização

O preço de integralização dos CRI será o correspondente (i) ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização; e (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis,* desde a Data de Início da Rentabilidade até a efetiva integralização dos CRI, nas demais Datas de Integralização. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio a ser definido no ato de subscrição dos CRI, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os Investidores, sendo certo que o ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração no IPCA e/ou Taxa DI; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400.

Subscrição e Integralização dos CRI

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, durante todo o Prazo Máximo de Colocação, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, com a assinatura das respectivas ordens de investimento.

Cada Investidor deverá efetuar o pagamento do valor dos CRI por ele subscritos aos Coordenadores e aos Participantes Especiais, conforme o caso, de acordo com os procedimentos da B3. Os Coordenadores e os Participantes Especiais, conforme o caso, serão responsáveis pela transmissão das ordens acolhidas à B3, observados os procedimentos adotados pela B3 em que a ordem será liquidada.

Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira

Os CRI serão depositados para distribuição primária por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 e para negociação por meio do CETIP 21 - Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento liquidados por meio da B3 e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

Encargos Moratórios

Sem prejuízo da respectiva Atualização Monetária e da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (em conjunto, "**Encargos Moratórios**").

Atraso no Recebimento de Pagamentos

Sem prejuízo no disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto, o não comparecimento do Titular dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas no Termo de Securitização, neste Prospecto ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente, observado o disposto no item "Encargos Moratórios" acima.

Ordem de Prioridade de Pagamentos

Caso, em qualquer data, o valor recebido pela Securitizadora a título de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários não seja suficiente para quitação integral dos valores devidos aos Titulares dos CRI, nos termos do Termo de Securitização e deste Prospecto, tais valores serão alocados observada a seguinte ordem de preferência: (i) despesas do Patrimônio Separado, caso o Fundo de Despesas não seja suficiente e a Devedora não realize a recomposição de Despesas e não arque com tais custos, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado; (ii) recomposição do Fundo de Despesas ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, caso a Devedora não realize tal recomposição; (iii) encargos moratórios eventualmente incorridos; (iv) pagamento da Remuneração dos CRI; e (v) amortização dos CRI, conforme tabela constante do Anexo II do Termo de Securitização.

Utilização de Contratos Derivativos que possam alterar o fluxo de pagamentos dos CRI

Não será utilizado qualquer instrumento derivativo seja para alterar o fluxo de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários, seja para fins de proteção do seu valor.

Prorrogação dos Prazos

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora no âmbito do Termo de Securitização), sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não seja Dia Útil, com exceção da Data de Vencimento que não poderá ser prorrogada.

Conforme previsto no Termo de Securitização, deverá haver um intervalo de 1 (um) Dia Útil entre o recebimento pela Emissora de todos os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI

Caberá aos Investidores o pagamento das seguintes despesas: (i) eventuais despesas e taxas relativas à custódia e à liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Investidores à instituição financeira contratada para prestação destes serviços, bem como relativas à negociação dos CRI; (ii) despesas de responsabilidade da Devedora ou do Patrimônio Separado, caso não seja arcadas pela Devedora ou o Patrimônio Separado não tenha recursos para arcar com tais Despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora, nos casos aplicáveis; e (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre a titularidade e/ou sobre a distribuição de rendimentos dos, conforme a regulamentação em vigor, descritos na seção "**Tributação dos CRI**" deste Prospecto, observado o disposto no item "**Despesas da Oferta e da Emissão**" da presente seção, na página 145 deste Prospecto.

Regime Fiduciário e Administração do Patrimônio Separado

Instituição do Regime Fiduciário

Na forma do artigo 24 da MP 1.103, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

O Regime Fiduciário instituído pela Emissora será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931 e nos termos da declaração constante do Anexo VI do Termo de Securitização.

Constituição do Patrimônio Separado

Os Direitos Creditórios Imobiliários, as CCI e a Conta Centralizadora sujeitos ao Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Emissora e passarão a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos da MP 1.103, até o pagamento integral dos CRI.

Controle de Recursos

Os recursos oriundos dos recebimentos dos Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam os CRI serão depositados diretamente na Conta Centralizadora. A Conta Centralizadora será mantida em instituição autorizada e supervisionada pelo Banco Central do Brasil de titularidade exclusiva da Emissora, aberta exclusivamente para esta Emissão, na qual foi instituído o regime fiduciário.

Isenção de ações ou execuções de outros credores

Na forma da MP 1.103, os Direitos Creditórios Imobiliários, as CCI e a Conta Centralizadora estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI aos quais estão vinculados.

Obrigações do Patrimônio Separado

As CCI, os Direitos Creditórios Imobiliários e a Conta Centralizadora, objeto do Regime Fiduciário, responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto no Termo de Securitização, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto no Termo de Securitização.

Garantias do Patrimônio Separado

O Patrimônio Separado não contará com garantias de qualquer espécie.

Aplicações Financeiras

Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos exclusivamente para fins de proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com os mesmos regimes fiduciários dos Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

Eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não é parte do Patrimônio Separado e será reconhecido como rendimentos financeiros da Emissora.

Destituição e substituição da Securitizadora em caso de insolvência

A destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

(i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI;

(ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;

(iii) nos casos expressamente previstos no Termo de Securitização; e

(iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Investidores, desde que conte com a concordância da Emissora

Na hipótese prevista no inciso (i) acima, cabe ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça convocar Assembleia Especial de Investidores, observado o disposto no Termo de Securitização e no item "**Assembleia Especial de Investidores**" desta seção "**Informações Relativas aos CRI e à Oferta**", na página 62 deste Prospecto.

Nas hipóteses previstas no item "**Liquidação do Patrimônio Separado**", desta seção "**Informações Relativas aos CRI e à Oferta**", na página 61 deste Prospecto, incisos (i), (iii), (iv) abaixo, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do patrimônio separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a substituição da Securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos no item "**Assembleia Especial de Investidores**" abaixo.

A securitizadora eleita em substituição à Emissora assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do Termo de Securitização.

A substituição da Securitizadora deve ser objeto de aditamento ao Termo de Securitização.

A Emissora (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários e de pagamento da Amortização do principal, Remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos titulares dos CRI, observados que eventuais resultados financeiros obtidos pela emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Direitos Creditórios Imobiliários, não é parte do Patrimônio Separado, (iii) manterá registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 27 da MP 1.103, da Resolução CVM 60 e do disposto no Termo de Securitização, e (iv) a Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, conforme legislação aplicável, após o término do exercício social, qual seja, o dia 31 de março de cada ano.

A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

A Emissora declara, para fins do disposto no Artigo 3º, II do Suplemento A da Resolução CVM 60, que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Instituição Custodiante a custódia da Escritura de Emissão de CCI;

(ii) a custódia de cada Documento da Operação será realizada pela Emissora; e

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários será realizada pela Emissora.

Nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 60, a custódia da Escritura de Emissão de CCI alcança a guarda dos documentos comprobatórios que representam os Direitos Creditórios Imobiliários vinculados à Emissão, sendo que a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Direitos Creditórios Imobiliários, bem como poderá contratar depositário para os documentos que integram o lastro das emissões, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

Os documentos comprobatórios referidos no parágrafo acima são aqueles nos quais a Emissora e a Instituição Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários e da correspondente operação que os lastreiam, nos termos do § 3º, do artigo 34, da Resolução CVM 60.

A totalidade do patrimônio da Emissora responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do referido Patrimônio Separado.

Na hipótese de existência de rendimentos dos recursos depositados no Patrimônio Separado, a Emissora realizará o repasse destes rendimentos líquidos de tributos à Devedora, respeitada a ordem de aplicação de recursos da Ordem de Prioridade de Pagamentos.

Liquidação do Patrimônio Separado

A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"):

(i) insuficiência dos bens do patrimônio separado para liquidar a emissão dos CRI;

(ii) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(v) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, à Instituição Custodiante e/ou ao Agente Fiduciário, nas datas previstas no Termo de Securitização e nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data do respectivo inadimplemento e caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado;

(vi) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo de Securitização e nos Documentos da Operação de responsabilidade exclusiva da Emissora, que não dependa de cumprimento de terceiros, não sanada em 15 (quinze) dias contados da data do respectivo inadimplemento; ou

(vii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial transitada em julgado.

A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar, na mesma data, o Agente Fiduciário.

A Emissora obriga-se, no caso de ocorrência de um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, auxiliar e continuar gerenciando a Conta Centralizadora até que ela seja efetivamente substituída nessas funções. Além disso, a Emissora obriga-se a fornecer qualquer informação e assinar todos os documentos necessários para a realização da substituição da Conta Centralizadora em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. A referida Assembleia Especial de Investidores deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias contados da data da publicação do edital de convocação relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Especial de Investidores nos termos da primeira convocação.

Na Assembleia Especial de Investidores mencionada acima e, ainda, desde que observados os quóruns de instalação e deliberação previstos no item "**Assembleia Especial de Investidores**" abaixo, os Titulares de CRI deverão deliberar: (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pela própria Emissora ou por nova securitizadora, fixando-se, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da nova instituição administradora nomeada, se aplicável.

A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Direitos Creditórios Imobiliários, das CCI e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos

Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Direitos Creditórios Imobiliários e os eventuais recursos da Conta Centralizadora que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Direitos Creditórios Imobiliários e os eventuais recursos da Conta Centralizadora eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado serão entregues em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares de CRI, conforme o caso, a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos Titulares de CRI com relação à cobrança dos referidos Direitos Creditórios Imobiliários derivados das CCI e dos demais Documentos da Operação, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, aos Titulares de CRI serão dados os Direitos Creditórios Imobiliários na proporção detida por cada um deles. Adicionalmente, a cada CRI será dada em dação em pagamento a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI (exceto pelos Direitos Creditórios Imobiliários), na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

Assembleia Especial de Investidores

Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores a fim de deliberarem sobre matéria de interesse dos Titulares de CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares de CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstas neste Prospecto.

Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(ii) alterações no Termo de Securitização;

(iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; e

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive: (a) a realização de aporte de capital por parte dos Investidores; (b) a dação em pagamento aos Investidores dos valores integrantes do Patrimônio Separado; (c) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.

Nos termos do parágrafo acima, são exemplos de matérias de interesse dos Titulares de CRI: (i) despesas da Emissão não previstas no Termo de Securitização; (ii) direito de voto dos Titulares de CRI e alterações de quóruns da Assembleia Especial de Investidores; (iii) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (iv) substituição do Agente Fiduciário; (v) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; e (vi) alterações nas características dos CRI, entre outros.

A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos respectivos CRI em Circulação. A convocação deve ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Investidores às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Investidores assim convocada deliberar em contrário.

Nos termos do § 2º do artigo 26 da Resolução CVM 60, da convocação da Assembleia Especial de Investidores deve constar, no mínimo: (i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Investidores, sem prejuízo da possibilidade de ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital; (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial de Investidores; e (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial de Investidores.

Caso o Investidor possa participar da assembleia à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Investidores podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Especial de Investidores será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações a respeito das assembleias gerais de acionistas.

Deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores toda vez que a Emissora tiver que exercer ativamente, renunciar ou de qualquer outra forma se manifestar em relação aos seus direitos e obrigações relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários, aos Documentos da Operação e/ou aos recursos oriundos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

A Assembleia Especial de Investidores mencionada no item acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se, desde que respeitados os 20 (vinte) dias de antecedência da referida Assembleia Especial de Investidores, cujo quórum deve corresponder ao quórum estabelecido no Termo de Securitização, ou conforme prazos mínimos da legislação vigente quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, exceto se de outra forma estabelecida no Termo de Securitização.

Após tomar conhecimento da deliberação tomada pelos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer seus direitos e se manifestar, conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma estabelecida no Termo de Securitização.

Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na MP 1.103, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

A Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação e, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes, em segunda convocação, desde que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos neste item, os CRI que não possuírem o direito de voto, observadas as vedações previstas no artigo 29, §3º, da MP 1.103 e no artigo 32 da Resolução CVM 60.

Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

Para efeitos de cômputo de quórum e de manifestação de voto, a cada Investidor cabe a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.

Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI.

O Agente Fiduciário comparecerá à Assembleia Especial de Investidores e prestará aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao Agente Fiduciário; (ii) ao representante da Emissora; ou (iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI.

Exceto se de outra forma estabelecido no Termo de Securitização, todas as deliberações que não possuírem quórum específico previsto no Termo de Securitização, serão tomadas, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, quando em 1ª (primeira) convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral e que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, quando em 2ª (segunda) convocação.

Quórum para Substituição da Securitizadora

Eventual substituição da Securitizadora será deliberada por Titulares de CRI em Circulação que representem 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

Quórum Qualificado

Observados os quóruns de instalação previstos acima, as deliberações relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de, no mínimo, votos favoráveis de 90% (noventa por cento) dos Titulares de CRI em Circulação: (i) alteração das disposições deste item; (ii) alteração de qualquer dos quóruns previstos no Termo de Securitização; (iii) alteração da Atualização Monetária ou da Remuneração; (iv) alteração de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos no Termo de Securitização; (v) alteração do prazo de vigência dos CRI; (vi) alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; e (vii) alteração de qualquer dos termos e condições previstos nos Documentos da Operação que estejam relacionados a qualquer um dos demais itens desta seção.

Quórum Qualificado para Waiver Prévio

As deliberações relativas a pedidos de anuência prévia, renúncia e/ou perdão temporário para os Eventos de Vencimento Antecipado (waiver) dependerão de aprovação de Titulares de CRI em Circulação que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, quando em 1ª (primeira) convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral e que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, quando em 2ª (segunda) convocação.

As Assembleias Especiais de Investidores serão realizadas no prazo de 20 (vinte) dias a contar da data de publicação do edital de convocação, conforme prazo mínimo estabelecido na Resolução CVM 60, quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Especial de Investidores nos termos da primeira convocação.

Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores a que comparecerem todos os Titulares de CRI, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Resolução CVM 60, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos no Termo de Securitização.

As Partes desde já concordam que qualquer alteração ao Termo de Securitização após a integralização dos CRI dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleias Especiais de Investidores, sendo certo, todavia que o Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Especial de Investidores, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela B3, pela ANBIMA, pela CVM e/ou por demais reguladores; (iii) quando verificado erro material, seja ele grosseiro, de digitação ou aritmético; (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço, telefone, conforme aplicável; (v) da substituição de direitos creditórios pela Emissora; (vi) em virtude da redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; e (vii) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração e no fluxo de pagamentos.

As alterações referidas no parágrafo acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados da data em que tiverem sido implementadas, nos termos do § 4º, do artigo 25 da Resolução CVM 60.

As atas lavradas das assembleias gerais serão encaminhadas somente à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE, e publicada nos canais de comunicação em que a Emissora divulga suas informações societárias, atos e fatos relevantes, incluindo o endereço eletrônico nos casos de portais de notícias.

Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60 e observado o disposto na Resolução da CVM 81, as Assembleias Especiais de Investidores poderão ser realizadas: (i) de forma exclusivamente digital, caso os investidores somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) de modo parcialmente digital, caso os investidores possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do Investidor, nos termos do § 1º, da Resolução CVM 60.

Os Titulares de CRI poderão votar na Assembleia Especial de Investidores por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Especial de Investidores previstas neste Termo de Securitização, bem como o disposto na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 81.

As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Especiais de Investidores no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns no Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Investidores ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Especiais de Investidores.

Somente podem votar na Assembleia Especial de Investidores os Titulares de CRI detentores de CRI na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Não podem votar na Assembleia Especial de Investidores: (i) os prestadores de serviços da Emissão, o que inclui a Securitizadora; (ii) os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviços da Emissão; (iii) empresas ligadas aos prestadores de serviço da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

Não se aplica a vedação prevista no item acima quando: (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial de Investidores, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

Para maiores detalhes sobre os impactos que determinados quóruns estabelecidos nessa seção poderão gerar aos Titulares dos CRI, vide o item "Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores" na seção "Fatores de Risco" na página 117 deste Prospecto.

Publicidade

Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser veiculados na forma de avisos em jornal de publicação comumente utilizado pela Emissora (Gazeta SP), se assim a legislação em vigor exigir, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sem prejuízo do disposto na seção acima, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas direta ou indiretamente pela Devedora. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a data de emissão dos CRI, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM, cujos custos serão arcados pelos próprios prestadores aqui mencionados com recursos que não sejam do Patrimônio Separado.

As atas lavradas das assembleias apenas serão encaminhadas à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, e publicadas nos Canais de Comunicação da Emissora, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Devedora.

Despesas do Patrimônio Separado

Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão e/ou com a oferta dos CRI serão de responsabilidade exclusiva da Devedora e serão pagas pela Emissora com recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem da Devedora e em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, deverão ser arcadas diretamente pela Devedora. Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer despesas (i) de responsabilidade da Devedora que não sejam pagas tempestivamente pela Devedora, diretamente ou mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou (ii) que não são devidas pela Devedora. Caso a Devedora não efetue o pagamento das despesas ou não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsadas pela Devedora dentro de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Devedora. Em última instância, as despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Oferta serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Direitos Creditórios Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

Será devida à Emissora, pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Direitos Creditórios Imobiliários, bem como diante do disposto na MP 1.103 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, uma remuneração mensal no valor de R$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais), devendo a primeira parcela a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário. O referido valor será acrescido dos seguintes impostos: do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. A remuneração para a Securitizadora será devida, mesmo após o vencimento final dos CRI, caso esta ainda esteja atuando, e será calculada pro rata die. O montante relacionado à administração da carteira fiduciária terá um acréscimo equivalente a 100% (cem por cento) durante a ocorrência de eventual reestruturação dos termos e condições da emissão das Debêntures e/ou no caso da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado e, consequentemente, de resgate antecipado dos CRI.

Todas e quaisquer despesas incorridas com a emissão das Debêntures e dos CRI, conforme abaixo listadas, serão de responsabilidade exclusiva da Devedora, e serão pagas com recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem da Devedora, inclusive nas hipóteses de insuficiência do Fundo de Despesas:

(i) remuneração da Emissora, pela Emissão dos CRI, no valor de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), devida até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização. O referido valor será acrescido dos seguintes impostos: do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(ii) remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante, no montante de R$ 400,00 (quatrocentos reais) por série, em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;

(iii) remuneração da Emissora, pela administração da carteira fiduciária, conforme prevista acima;

(iv) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

  (a) pela implantação e registro das CCI no sistema da B3, será devida parcela única no valor de R$ 2.000,00 (dois mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da assinatura da Escritura de Emissão de CCI;

  (b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 2.000,00 (dois mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da assinatura da Escritura de Emissão de CCI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculada pro rata die, se necessário;

  (c) a remuneração citada acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso à Emissora, caso esta tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: custos com o sistema de negociação das CCI, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI;

(d) as parcelas citadas nos itens acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário e caso aplicável;

(e) os valores indicados acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

(f) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

(v) remuneração do Agente Fiduciário, pelos serviços prestados nos termos do Termo de Securitização, nos termos acima;

(vi) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, nos seguintes termos: (i) pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual de R$1.800,00 (mil oitocentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI; (ii) pela contabilização do Patrimônio Separado no valor mensal de R$210,00 (duzentos e dez reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI; (iii) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; (iv) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e (v) remuneração do auditor independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe;

(vii) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos documentos da Oferta;

(viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;

(ix) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Direitos Creditórios Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;

(x) emolumentos e demais despesas de análise, registro e manutenção da B3 relativos às CCI, aos CRI e à Oferta;

(xi) custos relacionados à Assembleia Especial de Investidores;

(xii) despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Direitos Creditórios Imobiliários, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, (vii) as despesas materializadas devidamente

comprovadas relativas a contingências multas, penalidades, custos, obrigações ou despesas judiciais ou extrajudiciais (incluindo taxas e honorários advocatícios) relacionadas a eventuais demandas de terceiros contra a securitizadora resultantes diretamente de quaisquer dos negócios contemplados na Escritura de Emissão de Debêntures, e (viii) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Direitos Creditórios Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de Direitos Creditórios Imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização;

(xiii) despesas com registros e movimentação perante a CVM, a ANBIMA, B3, juntas comerciais e cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro Geral de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos da Oferta, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos; e

(xiv) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora, exclusivamente com relação à Emissão, e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização.

No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das despesas pela Devedora os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IPCA, calculada pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

As despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares de CRI.

O Patrimônio Separado, caso a Devedora não o faça, ressarcirá a emissora dos CRI e o Agente Fiduciário de todas as despesas efetivamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos da Oferta, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia e *conference call*; e (d) publicações e notificações em geral. O ressarcimento a que se refere este item será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

Será devida, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R$ 1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude da administração dos Direitos Creditórios Imobiliários e do Patrimônio Separado, bem como quaisquer renegociações que impliquem na elaboração ou revisão de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora.

Eventuais custos suportados pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, conforme previsto acima, deverão ser reembolsados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação dos comprovantes dos referidos custos.

Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da MP 1.103, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, tais despesas desde que, sempre que possível, previamente aprovadas, serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, ou pela Devedora, conforme o caso.

Responsabilidade dos Titulares de CRI

Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da MP 1.103, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, bem como nas Cláusulas 15.1 e 15.2 do Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora e, na falta de recursos do Fundo de Despesas e caso a Devedora não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares dos CRI ("**Obrigações de Aporte**"), por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora.

Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesa) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

Em nenhuma hipótese a Emissora arcará com as despesas da operação a partir de recursos próprios.

Observado o disposto nos itens acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

(i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da acima; e

(ii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

Informações Adicionais

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e a presente Oferta poderão ser obtidos junto à Emissora, aos Coordenadores, à CVM, à B3.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA

As comissões devidas aos Coordenadores e as despesas com auditores, assessor jurídico, demais prestadores de serviços e outras despesas serão pagas pela Devedora, conforme descrito no item "Despesas do Patrimônio Separado", da seção "Informações Relativas aos CRI e à Oferta" nas páginas 65 à 69 deste Prospecto, conforme descrito abaixo indicativamente:

Comissões e Despesas(1)	**Valor Total (R$)(1)**	**Custo Unitário por CRI (R$)(1)**	**% em Relação ao Valor Total da Oferta(1)**
Comissionamento(6)			
Comissionamento de Estruturação e (2)	R$ 1.925.000,00	3,50	0,350%
Prêmio de Garantia Firme(3)	R$ 275.000,00	0,50	0,050%
Comissionamento de Distribuição(4)	R$ 13.200.000,00	24,00	2,400%
Comissão de Sucesso(5)	R$ -	0,00	0,000%
Impostos (gross up)	R$ 1.644.825,68	2,99	0,299%
Total do Comissionamento	**R$ 17.044.825,68**	**30,99**	**3,099%**
Despesas da Oferta			
Securitizadora (Estruturação)	R$ 28.137,31	0,05	0,005%
Securitizadora (Manutenção - Mensal)	R$ 4.051,77	0,01	0,001%
Agente Fiduciário dos CRI (Manutenção - Anual)	R$ 14.797,95	0,03	0,003%
Agente Fiduciário dos CRI (Implantação - Única)	R$ 4.097,89	0,01	0,001%
Instituição Custodiante (Implantação da CCI)	R$ 2.276,61	0,00	0,000%
Instituição Custodiante (Manutenção - Anual)	R$ 2.276,61	0,00	0,000%
Registros CRI			
Taxa de Registro CVM	R$ 237.600,00	0,43	0,043%
Taxa de Registro B3 - CRI	R$ 159.500,00	0,29	0,029%
Taxa de Registro B3 - CCI	R$ 5.500,00	0,01	0,001%
Taxa de Registro ANBIMA	R$ 24.183,50	0,04	0,001%
ANBIMA - Base de Dados CRI (flat)	R$ 3.136,00	0,01	0,003%
Agência de Classificação de Risco (Emissão) (7)	R$ 81.000,00	0,15	0,003%
Agência de Classificação de Risco (Manutenção - Anual) (8)	R$ 81.000,00	0,15	0,000%
Escriturador + Liquidante (Implementação)	R$ 900,39	0,00	0,002%
Escriturador + Liquidante (Manutenção - Anual)	R$ 10.804,73	0,02	0,070%
Advogados Externos	R$ 385.000,00	0,70	0,004%
Auditor Independente da Emissora - Patrimônio Separado (Manutenção - Anual)	R$ 24.310,64	0,04	0,000%
Contabilidade do Patrimônio Separado (Anual)	R$ 2.836,24	0,01	0,001%
Outros	0	0,00	0,000%
Total de Despesas	**R$ 18.116.235,31**	**32,94**	**3,294%**

(1) Valores arredondados e estimados, calculados com base em dados da data deste Prospecto. Os valores finais das despesas podem vir a ser ligeiramente diferentes dos mencionados na tabela acima.

(2) A este título, a Devedora pagará aos Coordenadores, em volume proporcional à Garantia Firme prestada por cada Coordenador, na data de liquidação da Oferta, uma comissão equivalente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) incidente sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização dos CRI ("**Comissionamento de Estruturação e Coordenação**").

(3) A este título, a Devedora pagará aos Coordenadores, em volume proporcional à Garantia Firme prestada por cada Coordenador, na data de liquidação da Oferta, uma comissão equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) incidente sobre o montante de Garantia Firme, calculado com base no preço de integralização dos CRI, independentemente de exercício da Garantia Firme ("**Prêmio de Garantia Firme**").

(4) A este título, a Devedora pagará aos Coordenadores, em volume proporcional à Garantia Firme prestada por cada Coordenador, na data de liquidação da Oferta, uma comissão equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento), multiplicado pelo prazo médio da operação e incidente sobre o Valor Total da Emissão, calculado com base no preço de integralização dos CRI ("**Comissionamento de Distribuição**").

(5) A este título, a Devedora pagará aos Coordenadores, em volume proporcional à Garantia Firme prestada por cada Coordenador, na data de liquidação da Oferta, uma comissão calculada por série, de acordo com a seguinte fórmula:

Comissão de Sucesso Sérien= Taxa Teto de Remuneração Sérien-Taxa Final de Remuneração Sérien×Volume Sérien ×Prazo Médio Sérien ×30%

Sendo:

Comissão de Sucesso Sérien é um número inteiro maior que zero a ser pago aos Coordenadores na proporção da Garantia Firme prestada por cada Coordenador referente à n-ésima série;

Taxa Teto de Remuneração Sérien é a taxa de abertura do processo de Bookbuilding da n-ésima série da Oferta;

Taxa Final de Remuneração Sérien é a taxa final da n-ésima série obtido por meio do processo de Bookbuilding da n-ésima série da Oferta;

Volume Sérien é o volume final da n-ésima série, incluindo lote adicional, se houver;

Prazo Médio Sérien é o prazo médio da n-ésima série.

Todos os pagamentos resultantes da Emissão e a título de Comissionamento deverão ser feitos aos Coordenadores à vista, em moeda corrente nacional, na data da liquidação financeira dos CRI.

(6) Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio a ser definido no ato de subscrição dos CRI, sendo certo que o ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração no IPCA e/ou Taxa DI; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400, sendo que, em caso de deságio, poderá ser concedido desconto, pelos Coordenadores, em relação ao Comissionamento devido pela Devedora nos termos do Contrato de Distribuição.

Nº de CRI	**Valor Nominal Unitário (R$)**	**Custo Unitário por CRI (R$)(1)**	**% em Relação ao Valor Nominal Unitário por CRI**	**Valor Líquido por CRI (R$)**
550.000	1.000,00	32,94	3,29%	967,06

(1) Valores arredondados e estimados, calculados com base em dados da data deste Prospecto. Os valores finais das despesas podem vir a ser ligeiramente diferentes dos mencionados na tabela acima.

Caso haja a eventual emissão dos CRI decorrentes da Opção de Lote Adicional, a tabela acima poderá ser alterada.

PROCEDIMENTO DE COLOCAÇÃO, REGIME DE COLOCAÇÃO DOS CRI E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA

Forma de Distribuição dos CRI

Os CRI serão objeto de distribuição pública pelos Coordenadores, nos termos da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. Os Coordenadores realizarão a distribuição pública dos CRI para o volume inicialmente ofertado de R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), sob o regime de garantia firme de colocação, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), sendo certo que o volume colocado em razão do exercício da Opção de Lote Adicional será colocado sob o regime de melhores esforços.

Público Alvo da Oferta

Os CRI serão distribuídos publicamente a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, observado o direcionamento da Oferta.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável e o Contrato de Distribuição, os Coordenadores e os Participantes Especiais (sendo os Coordenadores e os Participantes Especiais doravante designados em conjunto simplesmente como "**Instituições Participantes**"), realizarão a Oferta sob o regime de garantia firme de colocação para o valor de R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), sendo certo que o volume colocado em razão do exercício da Opção de Lote Adicional será colocado sob o regime de melhores esforços, de acordo com a Instrução CVM 400 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, devendo assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder ("**Plano de Distribuição**").

A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos:

(i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo;

(ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição dos CRI; e

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;

(ii) após a divulgação do aviso ao mercado da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 53 da Instrução CVM 400, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) dos Coordenadores Contratados; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Empresas.net, administrado pela B3 ("**Aviso ao Mercado**") e a disponibilização deste Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e *one-on-ones*) ("**Apresentações para Potenciais Investidores**");

(iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) dia após a sua utilização, dispensado o cumprimento da obrigação prevista nos arts. 50, caput, e 51, parágrafo único, da Instrução CVM 400, nos termos da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019, observado que a utilização de tais materiais somente poderá ocorrer concomitantemente ou após a divulgação do Prospecto Preliminar à CVM;

(iv) no âmbito da Oferta, qualquer Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir nos CRI, incluindo as Pessoas Vinculadas, deverá realizar a sua reserva para a subscrição dos CRI mediante assinatura, inclusive por meio eletrônico, de Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto aos

Coordenadores ou às Instituições Participantes que tiverem aderido à Oferta por meio do Termo de Adesão, durante o respectivo Período de Reserva. Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto na ocorrência da(s) hipótese(s) listada(s) abaixo;

(v) haverá Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelos CRI, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observado o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de CRI ofertados, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

(vi) para fins de definição da taxa final da Remuneração dos CRI e alocação dos CRI entre as séries, serão atendidas as intenções de investimento, apresentados por Investidores Institucionais, que indicarem as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se as intenções de investimento que indicarem taxas superiores até atingir a taxa final dos CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, devendo ser observado o seguinte procedimento: **(i)** a Remuneração dos CRI indicada pelos Investidores Institucionais será considerada até que seja atingido, no mínimo, o Volume Inicial da Oferta (sem considerar eventual emissão dos CRI através da Opção de Lote Adicional), sendo os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento alocadas sempre da menor taxa de remuneração para a maior taxa de remuneração, sendo certo que a Remuneração dos CRI assim definida será estendida para os CRI emitidos através da Opção de Lote Adicional, se emitidos; e **(ii)** atingido, no mínimo, o Volume Inicial da Oferta (sem considerar eventual emissão dos CRI através da Opção de Lote Adicional), a Remuneração dos CRI indicada na última intenção de investimento referente aos CRI, considerada no âmbito da Oferta consistirá na Remuneração dos CRI a ser aplicável a todos os Investidores, estendendo-se o preço assim definido aos CRI emitidos através da Opção de Lote Adicional, se emitidos;

(vii) após as Apresentações para Potenciais Investidores, os Coordenadores realizarão o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, que será realizado nos termos indicados no item 0 acima;

(viii) concluído o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição dos CRI;

(ix) observado o disposto no item (vi) acima, caso o percentual apurado no Procedimento de Bookbuilding dos CRI para a respectiva taxa de remuneração dos CRI seja inferior ao percentual mínimo apontado no Pedido de Reserva ou intenção de investimento como condicionante de participação da Oferta, nos termos acima previstos, o respectivo Pedido de Reserva ou intenção de Investimento será cancelado pelos Coordenadores ou pelo Participante Especial que tenha recebido referida ordem, conforme o caso;

(x) a Oferta somente terá início após: (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação dos CRI na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 23, parágrafo 2º e 52 da Instrução CVM nº 400 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) dos Coordenadores Contratados; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Empresas.net, administrado pela B3; e (d) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400;

(xi) iniciada a Oferta: (a) a colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e (b) não será concedido qualquer tipo de desconto pelos Coordenadores aos Investidores da Oferta interessados em subscrever os CRI no âmbito da Oferta; e

(xii) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, a ser elaborado de acordo com os termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) dos Coordenadores Contratados; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Empresas.net, administrado pela B3.

Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever os CRI deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva. Os Investidores Não Institucionais

deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Os Coordenadores poderão, de comum acordo, destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional até 110.000 (cento e dez mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) do Valor Total da Emissão, sendo que os Coordenadores poderão aumentar a quantidade de CRI inicialmente destinados à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão, ou diminuir a quantidade de CRI inicialmente destinados à Oferta Não Institucional.

Os Pedidos de Reserva que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nas alíneas (ii), (iii) e (v) abaixo, observarão as condições do próprio Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

(i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva dos CRI, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta e não sendo estipulados valores máximos de investimento;

(ii) a quantidade de CRI adquiridos e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até às 16h00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Integralização pela Instituição Participante que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone, fac-símile ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional;

(iii) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea 0 acima junto à Instituição Participante com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 10h00 horas da Data de Integralização. Não havendo pagamento pontual à Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido formalizado, este será automaticamente cancelado;

(iv) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/dos CRI mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de contas nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor Não Institucional; e

(v) os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, sendo os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento, conforme o caso, automaticamente cancelados.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total dos CRI objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado à Oferta Não Institucional, correspondente a 110.000 (cento e dez mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) do Valor Total da Emissão, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e os CRI remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total dos CRI correspondente aos Pedidos de Reserva não cancelados exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio proporcional dos montantes objeto de Pedidos de Reserva firmados por Investidores Não Institucionais, observando-se o montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocados aos Investidores Não Institucionais, devendo ser desconsideradas as frações de CRI, sendo certo que o eventual arredondamento será realizado para baixo até o número inteiro.

No âmbito da Oferta Não Institucional, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, das Instituições Participantes da Oferta e do Fundo, em hipótese alguma poderão ser consideradas na alocação dos CRI para os Investidores Não Institucionais.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, os CRI remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos ("**Oferta Institucional**"):

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever os CRI deverão apresentar suas ordens de investimento às Instituições Participantes da Oferta, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, indicando a quantidade de CRI a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;

(ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento da Oferta, de condicionar sua adesão, nos termos abaixo;

(iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento durante o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI;

(iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Integralização, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a quantidade de CRI que cada um deverá subscrever e o Valor Nominal Unitário. Os Investidores Institucionais integralizarão os CRI, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Integralização, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Os Investidores Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nas respectivas ordens de investimento, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400.

Critério de Colocação e Rateio da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de CRI remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que indicarem as menores taxas de Remuneração dos CRI de cada uma das séries, adicionando-se as intenções de investimento que indicarem taxas superiores até que seja atingida a taxa final fixada da Remuneração dos CRI referente a cada série, que serão as taxas finais fixadas no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI para a Remuneração dos CRI de cada uma das séries ("**Taxas Finais**").

Após a definição das ordens de investimento dos Investidores Institucionais que foram aceitas, conforme os critérios previstos no parágrafo acima, as ordens de investimento que indicarem taxas inferiores às Taxas Finais serão integralmente atendidas e, em relação às ordens de investimento que indicarem taxas iguais às Taxas Finais, os Coordenadores realizarão rateio proporcional dos montantes objeto das referidas ordens de investimento, devendo ser desconsideradas as frações de CRI, sendo certo que o eventual arredondamento será realizado para baixo até o número inteiro.

Critério de Rateio dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional

Em caso de emissão de CRI em virtude do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, (a) será realizado rateio proporcional dos montantes objeto das ordens de investimento firmadas por Investidores Institucionais e que não tenham sido canceladas por estarem abaixo das Taxas Finais, observando-se o montante de CRI indicado nas respectivas ordens de investimento, devendo ser desconsideradas as frações de CRI, sendo certo que o eventual arredondamento será realizado para baixo até o número inteiro; e (b) o montante que sobejar, se houver, será destinado aos Investidores Não Institucionais, mediante a adoção do mesmo critério de rateio proporcional previsto no item (a).

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação dos CRI, o Investidor que subscrever os CRI receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de CRI que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de CRI por ele adquirida, e se converterá em tal CRI depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando OS CRI passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Procedimento de Colocação

A alocação dos CRI será realizada conforme procedimento descrito abaixo.

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores (incluindo Pessoas Vinculadas) interessados em subscrever os CRI deverão apresentar a uma Instituição Participante da Oferta sua intenção de investimento nos CRI, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, observadas as limitações aplicáveis aos Investidores que sejam Pessoas Vinculadas.

Será recomendado aos Investidores que entrem em contato com a Instituição Participante da Oferta de sua preferência para verificar os procedimentos adotados pela respectiva Instituição Participante da Oferta para efetivação de sua intenção de investimento, incluindo, sem limitação, eventual necessidade de depósito prévio do investimento pretendido

As intenções de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto nas hipóteses de identificação de divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor, conforme o caso, ou a sua decisão de investimento, sendo que, nestes casos, o referido Investidor poderá desistir da intenção de investimento. Nesta hipótese, o Investidor deverá informar sua decisão de desistência da intenção de investimento à respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu a intenção de investimento, em conformidade com as previsões da respectiva intenção de investimento

Ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor tenha realizado a intenção de investimento informará aos Investidores, por meio do seu respectivo endereço eletrônico, ou por telefone ou fac-símile (i) a quantidade de CRI alocada ao Investidor; e (ii) o horário limite da data de liquidação que cada Investidor deverá pagar o Preço de Integralização referente aos CRI alocados nos termos aqui previstos à respectiva Instituição Participante da Oferta que recebeu a respectiva intenção de investimento, com recursos imediatamente disponíveis, por meio de sua conta na B3, observados os procedimentos da B3.

Observado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, a Oferta somente terá início a partir da **(a)** obtenção de registro da Oferta perante a CVM; **(b)** divulgação do Anúncio de Início; e **(c)** disponibilização do Prospecto Definitivo da Oferta ao público, devidamente aprovado pela CVM.

Exceto pelas Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição, as quais deverão ser continuamente observadas e cumpridas até a concessão do registro da Oferta pela CVM, e pelo disposto acima, a Oferta não está sujeita a quaisquer condições, nos termos do artigo 22 da Instrução CVM 400.

A partir da divulgação do Anúncio de Início, cada um dos Investidores interessados na subscrição dos CRI deverá formalizar o seu interesse mediante a formalização de intenção de investimento, durante o Prazo Máximo de Colocação, conforme vier a ser indicado no cronograma da Oferta divulgado no Anúncio de Início.

Os Investidores considerados Pessoas Vinculadas indicarão, obrigatoriamente, na sua intenção de investimento, sua qualidade de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento, pelos Coordenadores e/ou Participante Especial que o receber.

Os Coordenadores realizarão a consolidação de todas as intenções de investimento recebidas no âmbito da Oferta e realizarão a alocação dos CRI por ordem cronológica e observado o seguinte procedimento: **(a)** alocação será feita de acordo com a ordem cronológica de chegada das intenções de investimento formalizadas pelos Investidores e a ordem cronológica será verificada no momento em que a intenção de investimento for recebida pelos Coordenadores, conforme enviados pelo Investidor ou pela Participante Especial; **(b)** no caso de um Investidor enviar mais de uma intenção de investimento, as intenções de investimento serão consideradas ordens independentes, sendo considerada a primeira ordem efetuada aquela cuja intenção de investimento primeiro for recebida pelos Coordenadores, conforme enviada pelo Investidor ou pela Participante Especial; **(c)** caso as intenções de investimento sejam enviadas aos Coordenadores pelos Participantes Especiais, todas as ordens contidas em um mesmo documento serão consideradas com o mesmo horário de chegada; no entanto, o processamento da alocação será realizado linha a linha, de cima para baixo, sendo certo que esta forma de atendimento não garante que as subscrições encaminhadas no mesmo documento pelo Participante Especial sejam integralmente atendidas; **(d)** as intenções de investimento canceladas, por qualquer motivo, serão desconsiderados na alocação cronológica das intenções de investimento; e **(e)** o processo de alocação dos CRI poderá acarretar em alocação parcial na última intenção de investimento alocada, conforme o caso.

Até o final do Prazo Máximo de Colocação, os Coordenadores deverão definir, de comum acordo com a Emissora e a Devedora: (i) o Valor Total da Emissão; (ii) se será exercida a Opção de Lote Adicional; e (iii) a quantidade total de CRI a ser emitida.

As previsões dos itens acima aplicar-se-ão aos Participantes Especiais eventualmente contratados pelos Coordenadores no âmbito da Oferta, conforme o caso, nos termos do Termo de Securitização e do Contrato de Distribuição e dos termos de adesão dos Participantes Especiais.

As integralizações deverão ocorrer no mesmo dia da subscrição dos referidos CRI.

O Boletim de Subscrição será resolvido automaticamente no caso de não integralização dos CRI no mesmo dia de sua subscrição.

A colocação dos CRI junto aos Investidores será realizada de acordo com os procedimentos da B3.

Prazo Máximo de Colocação e Encerramento da Oferta

O prazo máximo para colocação dos CRI é de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM 60, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e 54-A da Instrução CVM 400, o que ocorrer primeiro ("**Prazo Máximo de Colocação**").

A Oferta se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: **(i)** encerramento do Prazo Máximo de Colocação; **(ii)** colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão, considerada a possibilidade do exercício da Opção de Lote Adicional; e **(iii)** não cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, a critério dos Coordenadores, até a concessão do registro da Oferta pela CVM.

Uma vez encerrada a Oferta os Coordenadores e a Emissora procederão à divulgação do Anúncio de Encerramento.

Pessoas Vinculadas e Excesso de Demanda perante Pessoas Vinculadas

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, será aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta.

A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA PODERÁ AFETAR ADVERSAMENTE A LIQUIDEZ DOS CRI. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "A PARTICIPAÇÃO DE INVESTIDORES QUE SEJAM CONSIDERADOS PESSOAS VINCULADAS PODERÁ RESULTAR NA REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DOS CRI", NA PÁGINA 117 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Subscrição e Integralização dos CRI

Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, durante todo o Prazo Máximo de Colocação, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, com a assinatura das respectivas ordens de investimento.

Cada Investidor deverá efetuar o pagamento do valor dos CRI por ele subscritos aos Coordenadores e aos Participantes Especiais, conforme o caso, de acordo com os procedimentos da B3. Os Coordenadores e os Participantes Especiais, conforme o caso, serão responsáveis pela transmissão das ordens acolhidas à B3, observados os procedimentos adotados pela B3 em que a ordem será liquidada.

Opção de Lote Adicional

A Emissora, com concordância dos Coordenadores e da Devedora, poderá optar por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados, mediante exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional, nos termos do artigo 14, do parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

Aplicar-se-ão aos CRI oriundos do exercício da Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados e sua colocação será conduzida, pelos Coordenadores, sob regime de melhores esforços de colocação.

Contratação de Participantes Especiais

Os Coordenadores poderão convidar Participantes Especiais para participar da Oferta, sendo que, neste caso, serão celebrados os "*Termos de Adesão ao Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, com Esforços Restritos, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Emissão, em até Duas Séries, da True Securitizadora S.A.*", entre o Coordenador Líder e cada um dos Participantes Especiais para formalização da contratação dos Participantes Especiais, conforme o caso, na qualidade de instituições financeiras autorizadas a atuar no mercado de capitais brasileiro, estabelecendo os termos e as condições para colocação dos CRI no âmbito da Oferta pelos Participantes Especiais, inclusive, sem limitação, quanto ao regime de colocação dos CRI no âmbito da Oferta e aos procedimentos para pagamento das quantias devidas a título de comissionamento pela colocação dos CRI no âmbito da Oferta ("**Termo de Adesão**").

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação de Oferta

Modificação da Oferta

Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de modificação da Oferta. O pleito de modificação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados do seu protocolo na CVM. Tendo sido deferida a modificação, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias. É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pela Emissora.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400: (a) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; (b) os Coordenadores deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e (c) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até as 10h00 (dez) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento, pelo Investidor, do comunicado sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Suspensão da Oferta

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou (b) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro. A Emissora deverá dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 10h00 (dez horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento, pelo Investidor, do comunicado sobre a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, o referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Cancelamento ou Revogação da Oferta

Nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, a CVM poderá cancelar, a qualquer tempo, a Oferta que: **(i)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro da Oferta; ou **(ii)** for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o

respectivo registro da Oferta. Adicionalmente, a rescisão do Contrato de Distribuição também importará no cancelamento do registro da Oferta. Nos termos do artigo 25 e seguintes da Instrução CVM 400, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pela Emissora e inerentes à própria Oferta, a CVM poderá acolher pleito de revogação da Oferta, desde que seja previamente submetido à CVM pleito de revogação da Oferta, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM 400.

Em caso de cancelamento ou revogação da Oferta ou caso o Investidor revogue sua aceitação e, em ambos os casos, se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Preço de Integralização, referido Preço de Integralização será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do cancelamento da Oferta ou respectiva revogação, conforme o caso.

Declaração de Inadequação de Investimento

O investimento em CRI não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez com relação aos títulos ou valores mobiliários adquiridos, uma vez que a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário brasileiro é restrita; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito corporativo da Devedora e/ou do seu setor de atuação; e/ou (iv) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na operação, incluindo tributários e relativos ao Patrimônio Separado, ou que não tenham acesso à consultoria especializada. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento em CRI, antes da tomada de decisão de investimento.

O INVESTIDOR DEVERÁ LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 117 A 140 DESTE PROSPECTO, E OS ITENS 4.1 E 4.2. DO FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA.

Cronograma de Etapas da Oferta

A Oferta seguirá o cronograma tentativo abaixo:

	Evento	Data[(1)(2)(3)(4)]
1	Protocolo do Pedido de Registro Oferta na CVM	27/05/2022
2	Divulgação do Aviso ao Mercado	08/07/2022
3	Disponibilização do Prospecto Preliminar	08/07/2022
4	Início do Período de Reserva	14/07/2022
5	Comunicado de Modificação da Oferta (alteração do Cronograma da Oferta)	19/07/2022
6	Início do 1º Período de Desistência	19/07/2022
7	Início do *Roadshow*	21/07/2022
8	Encerramento do 1º Período de Desistência	26/07/2022
9	Comunicado de Modificação da Oferta (número 2º trimestre da Devedora)	12/08/2022
10	Início do 2º Período de Desistência	12/08/2022
11	Encerramento do 2º Período de Desistência	19/08/2022
12	Encerramento do Período de Reserva	19/08/2022
13	Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI	22/08/2022
14	Registro da Oferta pela CVM	08/09/2022
15	Divulgação do Anúncio de Início	08/09/2022
16	Disponibilização do Prospecto Definitivo	08/09/2022
17	Data do Procedimento de Alocação Efetiva dos CRI	09/09/2022
18	Data de Liquidação Financeira dos CRI	13/09/2022

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Emissora, da Devedora e dos Coordenadores. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, veja as seções "Alteração Das Circunstâncias, Revogação ou Modificação de Oferta" deste Prospecto.

(3) A divulgação do Anúncio de Encerramento poderá ser antecipada caso a Oferta seja encerrada anteriormente ao Prazo Máximo de Colocação, nos termos descritos neste Prospecto.

(4) O início das negociações dos CRI poderá ser antecipado caso a Oferta seja encerrada anteriormente ao Prazo Máximo de Colocação, nos termos descritos neste Prospecto.

Instituições contratadas no âmbito da Emissão e da Oferta

Nos termos do item 1.1 do Anexo III-A da Instrução CVM 400 encontra-se a seguir a identificação e as funções das instituições contratadas para prestação de serviços no âmbito da Emissão e da Oferta:

(i) Instituição Custodiante: a Instituição Custodiante é responsável pela custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI, nos termos previstos na Escritura de Emissão de CCI e do Contrato de Custodiante;

(ii) Agente Fiduciário: vide item "Obrigações do Agente Fiduciário" da seção "Agente Fiduciário" na página 84 deste Prospecto;

(iii) Banco Liquidante: o Banco Liquidante é o responsável pelas liquidações financeiras da Emissora;

(iv) Escriturador: o Escriturador atua no exercício das funções de escrituração dos CRI;

(v) B3: a B3 é responsável pelo depósito, custódia eletrônica e liquidação financeira dos CRI; e

(vi) Agência de Classificação de Risco: a Agência de Classificação de Risco é a responsável pela emissão do rating dos CRI.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PROCEDIMENTO DE SUBSTITUIÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, BANCO LIQUIDANTE, B3, ESCRITURADOR, INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE, AUDITOR INDEPENDENTE DA EMISSORA E AGÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário será substituído observado o procedimento previsto no item "**Substituição do Agente Fiduciário**" da seção "**Agente Fiduciário**" na página 85 deste Prospecto.

Banco Liquidante

O Banco Liquidante poderá ser substituído, sem a necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores, caso: **(i)** seja descumprida qualquer obrigação prevista no contrato celebrado com o Banco Liquidante; **(ii)** se a Emissora ou o Banco Liquidante requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; e **(iii)** haja a edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Banco Liquidante, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de liquidação. Nesses casos, o novo Banco Liquidante deve ser contratado pela Emissora. Com exceção dos casos acima previstos, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores para que seja deliberada a contratação de novo banco liquidante.

Caso a Emissora ou os Titulares dos CRI desejem substituir o Banco Liquidante em hipóteses diversas daquelas previstas acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Especial de Investidores, nos termos do item "**Assembleia Especial de Investidores**" da seção "**Informações Relativas aos CRI e à Oferta**" na página 62 deste Prospecto.

Escriturador

O Escriturador poderá ser substituído, sem a necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores, caso: **(i)** seja descumprida qualquer obrigação prevista no Contrato de Escrituração, **(ii)** se a Emissora ou o Escriturador requerer recuperação judicial ou extrajudicial, entrar em estado de insolvência, tiver sua falência ou liquidação requerida; e **(iii)** haja a edição de norma legal ou regulamentar que inviabilize, direta ou indiretamente, a realização da prestação de serviços objeto de Escriturador, bem como na hipótese de alteração na legislação que modifique as responsabilidades ou a forma de escrituração. Nesses casos, o novo Escriturador deve ser contratado pela Emissora. Com exceção dos casos acima previstos, deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores para que seja deliberada a contratação de novo escriturador.

Caso a Emissora ou os Titulares dos CRI desejem substituir o Escriturador em hipóteses diversas daquelas previstas acima, tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Especial de Investidores, nos termos do item "**Assembleia Especial de Investidores**" da seção "**Informações Relativas aos CRI e à Oferta**" na página 62 deste Prospecto.

B3

A B3 poderá ser substituída por outras câmaras de liquidação e custódia autorizadas, sem a necessidade de aprovação da Assembleia Especial de Investidores, nos seguintes casos: (i) se falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados.

Os Titulares dos CRI, mediante aprovação da Assembleia Especial de Investidores, poderão requerer a substituição da B3 em hipóteses diversas daquelas previstas acima, observado que tal decisão deverá ser submetida à deliberação da Assembleia Especial de Investidores, nos termos do item "**Assembleia Especial de Investidores**" da seção "**Informações Relativas aos CRI e à Oferta**" na página 62 deste Prospecto.

Instituição Custodiante

A Emissora poderá substituir a Instituição Custodiante e apontar nova instituição financeira devidamente autorizada para exercer as suas funções: (i) na hipótese de a Instituição Custodiante estar, conforme aplicável, impossibilitado de exercer as suas funções, independentemente de Assembleia Especial de Investidores; e (ii) por decisão da Assembleia Especial de Investidores.

Auditor Independente da Emissora

O Auditor Independente da Emissora poderá ser substituído nas seguintes hipóteses: **(i)** em caso de inadimplemento de suas obrigações junto à Emissora não sanada no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis após o recebimento da notificação enviada para o Auditor Independente da Emissora para sanar a falta; **(ii)** na superveniência de qualquer normativo ou instrução das autoridades competentes, que impeça a contratação do Auditor Independente da Emissora; **(iii)** caso o Auditor Independente da Emissora encontre-se em processo de falência, recuperação extrajudicial ou judicial ou liquidação decretada; **(iv)** em caso de seu descredenciamento para o exercício de suas atividade; **(v)** se o Auditor Independente da Emissora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias; e **(vi)** se for constatada a ocorrência de práticas irregulares pelo Auditor Independente da Emissora.

Agência de Classificação de Risco

A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída nos casos de: (i) rescisão contratual determinada pela Devedora caso os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; (ii) renúncia da Agência de Classificação de Risco ao desempenho de suas funções nos termos previstos na legislação e regulamentação em vigor; e (iii) comum acordo entre as partes.

A Agência de Classificação de Risco poderá ser substituída por qualquer uma das seguintes empresas, a qualquer tempo e a critério da Emissora, sem necessidade de Assembleia Especial de Investidores: (i) **FITCH RATINGS DO BRASIL LTDA.**, agência de classificação de risco, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20, sala 401 B, Centro, CEP 20010-010, inscrita no CNPJ sob nº 01.813.375/0001-33; ou (ii) **MOODY'S AMÉRICA LATINA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 12.551, 16º andar, conjunto 1601, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.101.919/0001-05.

Agente Fiduciário

Obrigações do Agente Fiduciário

Incumbe ao Agente Fiduciário nomeado nos termos do Termo de Securitização, principalmente, além das demais obrigações previstas no artigo 11 da Resolução CVM 17:

(a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

(b) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(c) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia prevista no art. 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

(d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(e) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, baseado nas informações prestadas pela Emissora, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(f) diligenciar junto à Emissora para que o Termo de Securitização, e seus respectivos aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(h) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;

(i) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

(j) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o domicílio ou a sede da Devedora, da Emissora, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;

(k) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;

(l) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, na forma do artigo 10 da Resolução CVM 17;

(m) comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(n) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços, inclusive mediante gestão junto ao Escriturador e à Emissora;

(o) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes no Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(p) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17;

(q) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam a Emissão dos CRI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; e

(r) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam a Emissão dos CRI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

Substituição do Agente Fiduciário

Na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação da Assembleia Especial de Investidores.

A Assembleia Especial de Investidores destinada à escolha do novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no caput, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

Os Titulares de CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da distribuição pública, em assembleia especialmente convocada para esse fim. Aplica-se à assembleia referida neste item o disposto acima. A substituição do Agente Fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento do Termo de Securitização na Instituição Custodiante. Juntamente com a comunicação, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e as demais informações exigidas no caput e § 1º do artigo 5º da Resolução CVM 17.

O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do Termo de Securitização.

A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao Termo de Securitização.

Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas no Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia Especial de Investidores, exceto se de outra forma estabelecida no Termo.

Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, este assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como ao previsto no Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido documento.

Histórico de Emissões

Em atendimento ao disposto na Resolução CVM 17, segue abaixo descrição das emissões de certificados de recebíveis imobiliários realizadas pela Emissora em que o Agente Fiduciário atua como agente nesta data:

Série e Emissão	4ª e 5ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$45.019.662,20
Taxa de Juros	IGP-DI + 8,00% a.a. e IGP-DI + 14,80% a.a.
Quantidade	134
Data de Vencimento	28.02.2025
Garantias	fiança, alienação fiduciária
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	9ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$13.369.702,84
Taxa de Juros	IGPM + 9,25% a.a.
Quantidade	13
Data de Vencimento	30.09.2025
Garantias	fiança e alienação fiduciária
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	11ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$29.311.918,20
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 2% a.a.
Quantidade	87
Data de Vencimento	06.12.2022
Garantias	aval e alienação fiduciária de quotas
Enquadramento	inadimplência pecuniária

Série e Emissão	13ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$100.000.000,00
Taxa de Juros	TR + 9,20% a.a.
Quantidade	100
Data de Vencimento	19.08.2025
Garantias	fiança, alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de direitos creditórios
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	14ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$132.000.000,00
Taxa de Juros	TR + 9,40% a.a.
Quantidade	132
Data de Vencimento	11.03.2027
Garantias	alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de direitos creditórios
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	17ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$3.290.716.805,40
Taxa de Juros	Pré-fixada 10,16% a.a.
Quantidade	10
Data de Vencimento	01.10.2043
Garantias	alienação fiduciária de imóvel
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	29ª e 30ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$8.559.611,00
Taxa de Juros	IPCA + 13% a.a. (29ª e 30ª Série)
Quantidade	25
Data de Vencimento	30.04.2024
Garantias	fiança e alienação fiduciária de imóvel
Enquadramento	inadimplência pecuniária

Série e Emissão	44ª Série da 1ª emissão de certificado de rebiveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$9.176.398,47
Taxa de Juros	IGP-M + 12,00% a.a.
Quantidade	9
Data de Vencimento	25.09.2025
Garantias	hipoteca, fiança e cessão fiduciária de direitos creditórios
Enquadramento	inadimplência pecuniária

Série e Emissão	55ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$3.385.372,41
Taxa de Juros	IPCA + 12,00% a.a.
Quantidade	3
Data de Vencimento	15.01.2026
Garantias	fiança, alienação fiduciária de imóvel e hipoteca
Enquadramento	inadimplência pecuniária

Série e Emissão	105ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$400.000.000,00
Taxa de Juros	97,50% da Taxa DI a.a.
Quantidade	400.000
Data de Vencimento	03.10.2023
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	109ª série da 1ª Emissão (anteriormente integrantes da 2ª série da 3ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da PDG Companhia Securitizadora)
Valor Total da Emissão	R$186.862.757,28
Taxa de Juros	IGP-M + 9,4% a.a.
Quantidade	186
Data de Vencimento	08/03/2022
Garantias	alienação fiduciária
Enquadramento	inadimplência pecuniária

Série e Emissão	134ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$150.000.000,00
Taxa de Juros	98,50% da Taxa DI
Quantidade	150.000
Data de Vencimento	27.04.2023
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	138ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$254.000.000,00
Taxa de Juros	97,5% da Taxa DI
Quantidade	254.000
Data de Vencimento	15.06.2023
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	103ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$400.000.000,00
Taxa de Juros	97,00% da taxa DI
Quantidade	400.000
Data de Vencimento	15.08.2025
Garantias	alienação fiduciária de imóvel
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	163ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$78.421.024,08
Taxa de Juros	IPCA + 7% a.a
Quantidade	780
Data de Vencimento	23.07.2031
Garantias	alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de conta vinculada e alienação fiduciária de ações
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	495ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$ 250.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 0,70% a.a
Quantidade	250.000
Data de Vencimento	08/03/2027
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	Série Única da 31ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$550.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 0,75% a.a
Quantidade	550.000
Data de Vencimento	26/06/2029
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	1ª e 2ª Séries da 13ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$226.280.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 3,50% a.a (1ª Série); IPCA + 9% (2ª Sèrie)
Quantidade	134.675 (1ª Série); 91.605 (2ª Série)
Data de Vencimento	15/06/2027 (1ª Série); 15/06/2027 (2ª Série)
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	1ª e 2ª Séries da 48ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$170.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 2,500% a.a. (1ª Série); IPCA + 10,6400% a.a. (2ª Sèrie)
Quantidade	85.000 (1ª Série); 85.000 (2ª Série)
Data de Vencimento	16/11/2023 (1ª Série); 15/06/2027 (2ª Série)
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	9ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$90.000.000,00
Taxa de Juros	104% da Taxa DI
Quantidade	90.000
Data de Vencimento	25.11.2022
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	1ª e 2ª Séries da 4ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da True Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$60.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 2,2% a.a (1ª Série) e 100% da Taxa DI + 2,39% a.a (2ª Série)
Quantidade	13.424 (1ª Série) e 46.576 (2ª Série)
Data de Vencimento	12/08/2024
Garantias	alienação fiduciária de ações e fiança
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	1ª e 2ª Séries da 10ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da True Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$1.080.482.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 5,4% a.a. (1ª Série) e IPCA + 5,8% a.a. (2ª Série)
Quantidade	352.426 (1ª Série) e 728.056 (2ª Série)
Data de Vencimento	15/06/2027 (1ª série) e 15/06/2030 (2ª série)
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	1ª e 2ª Séries da 13ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da True Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$200.000.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 4,6374% a.a. (1ª Série) e IPCA + 5,6593% a.a. (2ª Série)
Quantidade	100.000 (1ª Série) e 100.000 (2ª Série)
Data de Vencimento	19/11/2025 (1ª série) e 18/11/2027 (2ª série)
Garantias	Cessão Fiduciária
Enquadramento	adimplência pecuniária

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS INSTRUMENTOS DA OFERTA

Encontra-se a seguir um resumo dos principais instrumentos da operação, quais sejam: (i) Termo de Securitização; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) Contrato de Distribuição; (iv) Escritura de Emissão de Debêntures; (v) Contrato de Escrituração; e (vi) Contrato de Custodiante.

O PRESENTE SUMÁRIO NÃO CONTÉM TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O INVESTIDOR DEVE CONSIDERAR ANTES DE INVESTIR NOS CRI. O INVESTIDOR DEVE LER ATENTAMENTE ESTE PROSPECTO COMO UM TODO, INCLUINDO SEUS ANEXOS, QUE CONTEMPLAM ALGUNS DOS DOCUMENTOS AQUI RESUMIDOS.

Termo de Securitização

O Termo de Securitização foi celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para fins de constituição efetiva do vínculo entre os Direitos Creditórios Imobiliários, oriundos das Debêntures e representados pela CCI, e os CRI, bem como instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

O Termo de Securitização, além de descrever os Direitos Creditórios Imobiliários, delineia detalhadamente as características dos CRI, estabelecendo seu valor, prazo, quantidade, espécies, formas de pagamento, garantias e demais elementos.

Adicionalmente, referido instrumento prevê os deveres da Emissora e do Agente Fiduciário perante os Titulares de CRI, nos termos da MP 1.103, da Resolução CVM 17 e da Resolução CVM 60.

Escritura de Emissão de CCI

Por meio da Escritura de Emissão de CCI, a Emissora emite as CCI, representativas da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série e dos Direitos Creditórios da Segunda Série, oriundos das Debêntures da Primeira Série e das Debêntures da Segunda Série, respectivamente.

Nos termos da Escritura de Emissão de CCI e do Contrato de Custodiante, a Instituição Custodiante é responsável pela custódia de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

O valor total das CCI, na data de sua emissão, em conjunto, é de R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), que será alocado entre a CCI nº 01 e a CCI nº 02 de acordo com o número de séries e o volume de CRI definido por série no âmbito do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, de acordo com o Sistema de Vasos Comunicantes e poderá ser aumentado em razão do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de CCI, sem a necessidade de aprovação por Assembleia Especial de Investidores.

A Instituição Custodiante receberá da Emissora, às expensas do Patrimônio Separado, remuneração na forma descrita no item "**Despesas da Oferta e da Emissão**" da seção "**Informações Relativas aos CRI e à Oferta**" na página 45 deste Prospecto.

Contrato de Distribuição

Objeto

O Contrato de Distribuição disciplina a prestação de serviços, pelos Coordenadores, de distribuição pública dos CRI, cuja cópia física pode ser obtida junto aos Coordenadores em seu endereço indicado na seção "**Identificação da Emissora, da Devedora, dos Coordenadores, do Agente Fiduciário, dos Assessores Jurídicos da Oferta e dos demais Prestadores de Serviço da Oferta**" na página 33 deste Prospecto.

Condições Precedentes para a distribuição dos CRI

O cumprimento, por parte dos Coordenadores, das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição, está condicionado ao atendimento, dentre outras, das Condições Precedentes listadas no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização, a exclusivo critério dos Coordenadores, as quais deverão ser cumpridas até a concessão do registro da Oferta pela CVM, quais sejam:

Condições Precedentes previstas no Termo de Securitização:

(i) obtenção de arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures perante a JUCEMG;

(ii) obtenção do registro da RCA da Devedora perante a JUCEMG, bem como a publicação no Jornal de Publicação;

(iii) emissão, subscrição e integralização da totalidade dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização; e

(iv) cumprimento integral das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição.

Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição:

(i) Obtenção, pelos Coordenadores, de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços de estruturação da Emissão e de distribuição pública dos CRI, especialmente em relação à concessão da Garantia Firme;

(ii) Aceitação, pelos Coordenadores e pela Devedora, da contratação de 2 (dois) escritórios de advocacia de renomada reputação, comprovada experiência e reconhecida competência em operações de mercado de capitais brasileiro, sendo um contratado para assessorar os Coordenadores ("**Assessor Jurídico do Coordenador**"), outro para assessorar a Devedora ("**Assessor Jurídico da Devedora**" e, quando referido em conjunto com o Assessor Jurídico dos Coordenadores, doravante denominados simplesmente "**Assessores Jurídicos**"), e dos demais prestadores de serviços para fins da Oferta, dentre eles, a agência de classificação de risco (*rating*), o Escriturador, o agente fiduciário, o banco mandatário, entre outros, conforme aplicável ("**Demais Prestadores de Serviços**"), bem como remuneração e manutenção das contratações destes pela Devedora;

(iii) Acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta, às Debêntures e ao conteúdo da documentação da operação, em forma e substância satisfatória às Partes e seus assessores jurídicos e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;

(iv) Obtenção do registro da Oferta, concedido pela CVM, observadas as características definidas neste Contrato e no Termo de Securitização;

(v) Obtenção do registro dos CRI para distribuição e negociação nos mercados primários e secundários administrados e operacionalizados pela B3;

(vi) Obtenção de classificação de risco dos CRI, em escala nacional, equivalente a "AAA" por uma das seguintes agências classificadora de risco: Standard & Poor's Ratings do Brasil Ltda. ("**Standard & Poor's**"), Fitch Ratings Brasil Ltda. ("**Fitch Ratings**") ou Moody's América Latina Ltda. ("**Moody's**" e, quando em conjunto com Standard & Poor's e Fitch Ratings doravante denominadas "**Agências de *Rating***"), com perspectiva estável ou positiva;

(vii) Negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos contratos definitivos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, a Escritura de Emissão, o Contrato de Distribuição, as aprovações societárias da Devedora e da Emissora, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta ora definidas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;

(viii) Realização de *Bringdown Due Diligence Call* previamente ao início do Apresentações para Potenciais Investidores, à data do Procedimento de *Bookbuilding* e à data de liquidação da Oferta;

(ix) Fornecimento, em tempo hábil, pela Devedora e pela Securitizadora aos Coordenadores e aos Assessores Jurídicos, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta;

(x) Consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações prestadas pela Devedora e pela Securitizadora, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que a Devedora e a Securitizadora serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização prevista no Contrato de Distribuição;

(xi) Recebimento de declaração assinada pela Devedora, na data prevista para a liquidação da Oferta, atestando a consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pela Devedora constantes dos documentos relativos à Oferta e ao processo de auditoria legal, financeira e contábil da Companhia e da Securitizadora, a ser realizado pelos Coordenadores e Assessores Legais ("***Due Diligence***");

(xii) Não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas aos Coordenadores que, a exclusivo critério destes, de forma razoável, deverão decidir sobre a continuidade da Oferta;

(xiii) Conclusão, de forma satisfatória aos Coordenadores, da *Due Diligence*, realizada pelos Assessores Jurídicos nos termos deste Contrato, bem como do processo de *back-up* e *circle up*, se aplicável, e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(xiv) Conclusão do processo de *Due Diligence*, em termos satisfatórios e a exclusivo critério dos Coordenadores e dos seus Assessores Legais, conforme padrão usualmente adotado pelo mercado de capitais em operações deste tipo;

(xv) Recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios aos Coordenadores, da redação final do parecer legal (l*egal opinion*) dos Assessores Jurídicos, com cópia para a Securitizadora, que não contenham quaisquer ressalvas, não apontem inconsistências materiais identificadas entre as informações fornecidas nos Prospectos e as analisadas pelos Assessores Jurídicos durante o procedimento de *Due Dilligence*, bem como confirmem a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos referentes às Debêntures;

(xvi) Obtenção pela Devedora, pela Securitizadora, suas afiliadas e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta perante: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social ("**BNDES**"), se aplicável; (c) órgão deliberativo da Devedora competente;

(xvii) Não ocorrência de um evento de Resilição Involuntária descrito na Cláusula 13 do Contrato de Distribuição, e cumprimento das obrigações pela Devedora conforme descritas na Cláusula 11.1 do Contrato de Distribuição;

(xviii) Não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Devedora e/ou de qualquer sociedade controlada (conforme definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Devedora cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual de participação detido pela Devedora, direta ou indiretamente, no capital social da respectiva sociedade, seja igual ou superior ao valor correspondente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Companhia no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, em base consolidada ("**Controlada Relevante**");

(xix) Manutenção do setor de atuação da Devedora ou quaisquer de suas Controladas Relevantes e/ou da Securitizadora, e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;

(xx) Não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Devedora (incluindo fusão, cisão ou incorporação), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social da Devedora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Devedora, exceto: (a) por alterações do controle acionário direto, desde que o controle indireto permaneça inalterado; (b) se configurarem transferências de participações entre os atuais acionistas: (b.i) da Devedora; (b.ii) da URBA Desenvolvimento Urbano S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 10.571.175/0001-02 ("**URBA**"); (b.iii) da MRL Engenharia e Empreendimentos S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.578.564/0001-31 ("**MRL**"); (b.iv) da PRIME Incorporações e Construções S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 00.409.834/0001-55 ("**PRIME**"); (b.v) da AHS Development Group, LLC., *limited liability company*, com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no Employer Identification Number (EIN) sob o nº 46-0844516 ("**AHS Development**"); (b.vi) da AHS Residential LLC., *limited liability company*, com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no Employer Identification Number (EIN) sob o nº 30-0993248 ("**AHS Residential**"), desde que mantido o controle indireto da Devedora;

(xxi) Manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que proporcionam à Devedora e às suas Controladas Relevantes condição fundamental de funcionamento;

(xxii) Que, nas datas de início da procura dos investidores e de distribuição dos CRI, todas as declarações feitas pela Devedora e constantes nos documentos da Oferta sejam verdadeiras e corretas, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao(s) Coordenador(es) que, a seu exclusivo critério, decidirá(ão) sobre a continuidade da Oferta;

(xxiii) Não ocorrência de: (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Devedora e/ou suas Controladas Relevantes; (b) pedido de autofalência da Devedora e/ou suas Controladas Relevantes; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Devedora e/ou das suas Controladas Relevantes e não devidamente elidido antes da data da realização da Oferta; (d) propositura pela Devedora e/ou suas Controladas Relevantes, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pela Devedora em juízo, com requerimento de recuperação judicial;

(xxiv) Cumprimento pela Devedora e pela Securitizadora de todas as obrigações aplicáveis previstas na Instrução CVM 400, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas a não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto deste Contrato previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;

(xxv) Cumprimento, pela Devedora, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais documentos da operação, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;

(xxvi) Recolhimento, pela Devedora, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;

(xxvii) Inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento aplicável, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, leis nº 12.529/2011, 9.613/1998, 12.846/2013, o *US Foreign Corrupt Practices Act* ("**FCPA**") e o *UK Bribery Act* pela Devedora e/ou qualquer de suas controladas, seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, pela Securitizadora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela Devedora, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo), ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante (conforme definido abaixo);

(xxviii) Não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Devedora ou por qualquer Controlada Relevante;

(xxix) Não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pela Devedora ou por qualquer de suas controladas, necessárias para a exploração de suas atividades econômicas;

(xxx) Não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas aos CRI, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre os CRI aos potenciais investidores;

(xxxi) Que os Direitos Creditórios Imobiliários que compõem o lastro estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza e sejam considerados elegíveis para lastro da emissão dos CRI, não havendo qualquer óbice contratual, legal ou regulatório à formalização de tais direitos creditórios;

(xxxii) Verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Companhia, junto aos Coordenadores ou qualquer sociedade de seu(s) grupo(s) econômico(s), advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;

(xxxiii) Cumprimento pela Devedora e respectivas controladas, da Legislação Socioambiental em vigor, bem como eventuais determinações de autoridades competentes, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, bem como a adoção de medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, e obrigando-se, ainda, a proceder com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela

Devedora e/ou suas Controladas Relevantes, com exigibilidade suspensa que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação às quais tenham sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, observado o quanto disposto no item (xxxiv) abaixo;

(xxxiv) Cumprimento pela Devedora e respectivas controladas, da Legislação Socioambiental em vigor relativa à inexistência de trabalho infantil e de tráfico de drogas, bem como eventuais determinações de autoridades competentes, assim como não adota ou adotará ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, bem como adoção de medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, e obrigando-se, ainda, a proceder com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais;

(xxxv) Autorização, pela Devedora e pela Securitizadora, para que os Coordenadores possam realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Companhia nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;

(xxxvi) Acordo entre a Devedora e a Securitizadora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição dos CRI;

(xxxvii) Manutenção do registro de companhia aberta da Devedora perante a CVM;

(xxxviii) Não ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado a ser prevista no Termo de Securitização, na Escritura de Emissão e nos demais documentos da Oferta;

(xxxix) A Devedora arcar com todo o custo da Oferta; e

(xl) Instituição, pela Securitizadora, de regime fiduciário pleno com a constituição do Patrimônio Separado, que deverá destacar-se do patrimônio comum da Securitizadora, destinado exclusiva e especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.

Para fins do Contrato de Distribuição, "**Efeito Adverso Relevante**" significa a ocorrência de qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre a Devedora, que: (i) modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica, operacional e/ou reputacional da Devedora; e/ou (ii) possa afetar relevantemente a capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

Nos termos do artigo 125 do Código Civil, as Condições Precedentes são consideradas condições suspensivas e deverão ser verificadas até o deferimento do registro da Oferta perante a CVM.

Comissionamento

Em contraprestação aos serviços prestados no âmbito do Contrato de Distribuição, os Coordenadores receberão comissões, conforme valores e critérios estabelecidos na seção **"Demonstrativo dos Custos da Oferta**", na página 71 deste Prospecto, observados os termos e condições do Contrato de Distribuição.

A cópia do Contrato de Distribuição está disponível para consulta nos endereços abaixo:

TRUE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 12, Vila Nova Conceição
CEP 04506-000
São Paulo - SP
At.: Arley Custódio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida Chedid Jafet, nº 75, Torre Sul, 30º andar
CEP 04551-065, Vila Olímpia, São Paulo - SP
At.: DCM e Departamento Jurídico de Mercado de Capitais
Telefone: (11) 3526-0106
E-mail: dcm@xpi.com.br / juridicomc@xpi.com.br

BANCO ITAÚ BBA S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares
CEP 04538-132, Itaim Bibi, São Paulo - SP
At.: Pedro Nogueira Costa
Telefone: (11) 3708-8482
E-mail: pedro.costa@itaubba.com

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar
CEP 30190-131, Santo Agostinho, Belo Horizonte - MG
At.: Maria Clara Guimarães Gusmão
Tel.: (31) 3614-5332
E-mail: maria.gusmao@interdtvm.com.br

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.
Avenida Professor Mario Werneck, 621
Belo Horizonte - MG, CEP 30455-610
At.: Sr. Ricardo Paixão Pinto Rodrigues / Sra. Sandra Ribeiro de Moura
Telefone: (31) 3615-7295 / (31) 3615-8730
Fax: (31) 3615-8758
E-mail: ri@mrv.com.br

Escritura de Emissão de Debêntures

Por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora emite as Debêntures, as quais são subscritas integralmente pela Emissora de forma a originar os Direitos Creditórios Imobiliários.

As Debêntures, representadas pela CCI, são vinculadas aos CRI a serem distribuídos por meio da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400.

Serão emitidas 550.000 (quinhentos e cinquenta mil) Debêntures, perfazendo o valor total da emissão de Debêntures de R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, observado que o valor total da emissão de Debêntures poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), a ser formalizado por meio de aditamento à Escritura de Emissão de Debêntures, sem a necessidade de aprovação por Assembleia Especial de Investidores

A Escritura de Emissão das Debêntures, e seus eventuais aditamentos, serão inscritos na JUCEMG, em atendimento ao disposto no artigo 62, inciso II, e §3º, da Lei das Sociedades por Ações.

Contrato de Escrituração

O Contrato de Escrituração foi celebrado entre a Emissora e o Escriturador para regular a prestação de serviços de escrituração dos CRI, por parte do Escriturador.

Contrato de Custodiante

O Contrato de Custodiante foi celebrado entre a Emissora, a Devedora, a Instituição Custodiante e o Agente Fiduciário para regular a prestação de serviços de instituição custodiante, por parte da Instituição Custodiante.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão destinados, integral e exclusivamente, para o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas listadas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo X do Termo de Securitização, já incorridas, pela Devedora e por suas controladas, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI na CVM, diretamente atinentes ao financiamento para aquisição, construção e/ou expansão de empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo X do Termo de Securitização, nos termos do objeto social da Devedora ("**Imóveis Lastro**").

Os Imóveis Lastro e os custos e despesas referentes aos Imóveis Lastro ("**Custos e Despesas Reembolso**") encontram-se devidamente descritos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no Anexo X do Termo de Securitização, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; (iii) especificação individualizada dos Imóveis Lastro, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e (iv) a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis Lastro estão registrados e suas respectivas matrículas.

Para fins de comprovação da destinação dos recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures para reembolso dos Custos e Despesas Reembolso, a Devedora encaminhou previamente ao Agente Fiduciário, com cópia para a Emissora, o relatório gerencial, devidamente assinado, de forma eletrônica, por seu(s) representante(s) legal(is), nos termos do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e do Anexo X do Termo de Securitização, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação.

Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar, à Devedora, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros) em adição aos documentos já previamente encaminhados pela Emissora, nos termos previstos no Termo de Securitização, desde que necessários e relacionados ao reembolso, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou em prazo inferior se assim solicitado por autoridades, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

Os Custos e Despesas Reembolso não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora. Ademais, a Emissora assinou declaração, conforme modelo constante do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, certificando que os Custos e Despesas Reembolso não estão vinculados a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em Direitos Creditórios Imobiliários na destinação emitidos por ela.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

Valor dos Direitos Creditórios Imobiliários

O valor total da Emissão será de R$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo) ("**Valor Total da Emissão**"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado com relação ao valor inicialmente previsto para a Oferta, considerando o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até R$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais).

Taxa de Juros dos Direitos Creditórios Imobiliários

Atualização Monetária das Debêntures da Primeira Série

As Debêntures da Primeira Série terão seu Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série até a integral liquidação das Debêntures, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("**IPCA**"), divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IBGE**"), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures da Primeira Série será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série**"), segundo a seguinte fórmula ("**Atualização Monetária das Debêntures da Primeira Série**"):

$$VN_a = VN_e \times C, \text{ onde:}$$

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures das Debêntures da Primeira Série, após amortização ou incorporação de jurose atualização monetária, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{\mathrm{NI_K}}{\mathrm{NI_{k-1}}} \right)^{\frac{\mathrm{dup}}{\mathrm{dut}}} \right], \text{ onde:}$$

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária das Debêntures da Primeira Série, sendo "n" um número inteiro

k = número de ordem de NIk, variando de 1 até n;

NIk = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior à data de cálculo da atualização. Por exemplo, para cálculo da atualização no mês de abril, será considerado como NIk o número índice do IPCA/IBGE para mês de fevereiro e divulgado em março;

NIk-1= valor do número-índice do IPCA divulgado no mês imediatamente anterior ao mês "NIk";

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou última Data de Aniversário das Debêntures da Primeira Série, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro. Excepcionalmente na primeira Data de Atualização das Debêntures da Primeira Série, deverá ser acrescido a "dup" um prêmio equivalente a 1 (um) Dia Útil; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário das Debêntures da Primeira Série, inclusive, e a próxima Data de Aniversário das Debêntures das Debêntures da Primeira Série, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Para primeira Data de Aniversário das Debêntures da Primeira Série, "dut" será igual a 25 (vinte e cinco) Dias Úteis.

Sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;

(iii) para fins de cálculo considera-se como data de aniversário, todo segundo Dia Útil imediatamente anterior à Data de Aniversário dos CRI da Primeira Série ("**Data de Aniversário das Debêntures da Primeira Série**");

(iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) caso o número índice do IPCA a ser utilizado não tenha sido divulgado até a data de cálculo, deverá ser utilizado o último número índice divulgado pelo IBGE; e

(vi) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série

As Debêntures da Segunda Série terão o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série até a integral liquidação das Debêntures da Segunda Série, pela variação do IPCA, divulgado mensalmente pelo IBGE, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures da Segunda Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série**" e, quando referido em conjunto com o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, **Valor Nominal Unitário Atualizado"**), segundo a seguinte fórmula ("**Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série**" e, quando referida em conjunto com a Atualização Monetária das Debêntures da Primeira Série, "**Atualização Monetária**"):

$$VN_a = VN_e \times C, \text{ onde:}$$

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, após amortização ou incorporação de jurose atualização monetária, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n}\left[\left(\frac{\mathrm{NI_K}}{\mathrm{NI_{k-1}}}\right)^{\frac{\mathrm{dup}}{\mathrm{dut}}}\right], \text{ onde:}$$

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro

k = número de ordem de NIk, variando de 1 até n;

NIk = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior à data de cálculo da atualização. Por exemplo, para cálculo da atualização no mês de abril, será considerado como NIk o número índice do IPCA/IBGE para mês de fevereiro e divulgado em março;NIk-1= valor do número-índice do IPCA divulgado no mês anterior ao mês "NIk";

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou última Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro. Excepcionalmente na primeira Data de Atualização das Debêntures da Segunda Série, deverá ser acrescido a "dup" um prêmio equivalente a 1 (um) Dia Útil; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série, inclusive, e a próxima Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Para primeira Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série, "dut" será igual a 25 (vinte e cinco) Dias Úteis.

Sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;

(iii) para fins de cálculo considera-se como data de aniversário, todo segundo Dia Útil imediatamente anterior à Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série ("**Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série**" e, quando referida em conjunto com a Data de Aniversário das Debêntures da Primeira Série, "**Data de Aniversário**");

(iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) caso o número índice do IPCA a ser utilizado não tenha sido divulgado até a data de cálculo, deverá ser utilizado o último número índice divulgado pelo IBGE; e

(vi) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

Remuneração das Debêntures da Primeira Série

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B - NTN-B, com vencimento em 15 de agosto 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, acrescida exponencialmente de um *spread* equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 5,80% (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Debêntures da Primeira Série**").

A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série (conforme definido abaixo) ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (FatorJuros - 1), \text{ onde:}$$

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Primeira Série na data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros\ =\ (Taxa + 1)^{\frac{dp}{252}}, \text{ onde:}$$

Taxa = taxa de juros utilizada para cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, expressa em forma percentual, a ser definida no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

dp = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a última Data do Pagamento de Remuneração das Debêntures da Primeira Série (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "dp" um número inteiro. Exclusivamente no primeiro Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série, "dp" será acrescido do prêmio de 1 (um) Dia Útil.

Observação: Considera-se "**Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série**", o período que se inicia: (a) no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série, a partir da Primeira Data da Integralização das Debêntures da Primeira Série (inclusive) e termina na respectiva primeira data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série (exclusive); e (b) no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures da Primeira Série, na respectiva data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série subsequente, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado das Debêntures das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso.

Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série

Observado o disposto na Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da Primeira Série será paga sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 14 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, conforme cronograma descrito na tabela a seguir ("**Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série**"):

Parcela	Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série
1	14 de março de 2023
2	14 de setembro de 2023
3	14 de março de 2024
4	13 de setembro de 2024
5	14 de março de 2025
6	12 de setembro de 2025
7	13 de março de 2026
8	14 de setembro de 2026
9	12 de março de 2027
10	14 de setembro de 2027
11	14 de março de 2028
12	14 de setembro de 2028
13	14 de março de 2029
14	14 de setembro de 2029
15	14 de março de 2030
16	13 de setembro de 2030

Remuneração das Debêntures da Segunda Série

Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme aplicável, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B - NTN-B, com vencimento em 15 de agosto de 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, acrescida exponencialmente de um *spread* equivalente a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 6,05% (seis inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Debêntures da Segunda Série**" e quando referida em conjunto e indistintamente com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, "**Remuneração**").

A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série (conforme definido abaixo) ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Segunda Série na data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros\ = \ (Taxa + 1)^{\frac{dp}{252}}$$, onde:

Taxa = taxa de juros utilizada para cálculo da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, expressa em forma percentual, a ser definida no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Bookbuilding dos CRI, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

dp = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a última Data do Pagamento de Remuneração das Debêntures da Segunda Série (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "dp" um número inteiro. Exclusivamente no primeiro Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série, "dp" será acrescido do prêmio de 1 (um) Dia Útil.

Observação: Considera-se "**Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série**", o período que se inicia: (a) no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série a partir da primeira Data da Integralização das Debêntures da Segunda Série (inclusive) e termina na respectiva primeira data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série (exclusive); e (b) no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures da Segunda Série na respectiva data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série subsequente, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso.

Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série

Observado o disposto na Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da Segunda Série será paga sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 14 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, conforme cronograma descrito na tabela a seguir ("**Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série**" e, em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, "**Datas de Pagamento da Remuneração**"):

Parcela	Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série
1	14 de março de 2023
2	14 de setembro de 2023
3	14 de março de 2024
4	13 de setembro de 2024
5	14 de março de 2025
6	12 de setembro de 2025
7	13 de março de 2026
8	14 de setembro de 2026
9	12 de março de 2027
10	14 de setembro de 2027
11	14 de março de 2028
12	14 de setembro de 2028
13	14 de março de 2029

Parcela	Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série
14	14 de setembro de 2029
15	14 de março de 2030
16	13 de setembro de 2030
17	14 de março de 2031
18	12 de setembro de 2031
19	12 de março de 2032
20	14 de setembro de 2032

Data de Vencimento das Debêntures

Ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado das Debêntures ou de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures: **(i)** o prazo de vencimento das Debêntures da Primeira Série será de 2954 (dois mil novecentos e cinquenta e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de março de 2030 (**"Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série"**); e **(ii)** o prazo de vencimento das Debêntures da Segunda Série será de 3686 (três mil seiscentos e oitenta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 14 de setembro de 2032 (**"Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série"** e, em conjunto e indistintamente com a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, **"Data de Vencimento"**).

Amortização do Valor Unitário das Debêntures

Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série

Observado o disposto na Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado, das Debêntures da Primeira Série será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 14 de setembro de 2028, a segunda em 14 de setembro de 2029, e, a última, na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, conforme tabela abaixo:

Parcela de Amortização	Data da Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série a ser amortizado (%)
1ª	14 de setembro de 2028	33,33%
2ª	14 de setembro de 2029	50,00%
3ª	13 de setembro de 2030	100,0000%

Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série

Observado o disposto na Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas na Escritura de Emissão, o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 13 de setembro de 2030, a segunda em 12 de setembro de 2031, e, a última, na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, conforme tabela abaixo:

Parcela de Amortização	Data da Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série a ser amortizado (%)
1ª	13 de setembro de 2030	33,33%
2ª	12 de setembro de 2031	50,00%
3ª	14 de setembro de 2032	100,0000%

Natureza dos Direitos Creditórios Imobiliários e disposições contratuais relevantes

Os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pela CCI, são oriundos das Debêntures, as quais são emitidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

São emitidas 550.000 (quinhentas e cinquenta mil) Debêntures, com valor nominal unitário de R$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão das Debêntures, observado o abaixo disposto, perfazendo o montante de R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) , observado que o valor total da emissão das Debêntures poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais).

As Debêntures são emitidas na forma nominativa, não havendo emissão de certificados representativos de debêntures.

As Debêntures serão subscritas pela Debenturista mediante a formalização da Escritura de Emissão **e a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição das Debêntures**, constante do Anexo IV à Escritura de Emissão de Debêntures, sendo certo que as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série serão integralizadas, pela Debenturista, em moeda corrente nacional, sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades ou tributos, após a verificação do cumprimento das Condições Precedentes, conforme abaixo definido ("**Data de Integralização**").

As Debêntures serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional: (i) na primeira Data de Integralização ("**Primeira Data de Integralização**"), pelo seu Valor Nominal Unitário, caso os recursos sejam recebidos pela Emissora até às 16h00 na Data de Integralização ou no Dia Útil imediatamente subsequente, sem a incidência de atualização, remuneração ou Encargos Moratórios; e (ii) caso, excepcionalmente, não ocorra a integralização da totalidade dos CRI na Primeira Data de Integralização, a integralização deverá ocorrer em outra Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração das Debêntures de cada uma das séries, calculadas *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures de cada uma das séries, até a data de sua efetiva integralização ("**Preço de Integralização das Debêntures**"). Adicionalmente, as Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou deságio, a ser definido, se for o caso, pelos Coordenadores no ato de subscrição das Debêntures, desde que aplicado de forma igualitária para todas as Debêntures de cada uma das séries, em cada Data de Integralização, sendo certo que o ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (a) alteração na taxa SELIC; (b) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c) alteração no IPCA e/ou Taxa DI; sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400.

Fica, desde já, certo e ajustado que do pagamento do Preço de Integralização das Debêntures a ser realizado pela Emissora à Devedora, após o cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes, será descontado pela Debenturista o valor referente: (i) às Despesas Flat previstas no **Anexo III** à Escritura de Emissão; e (ii) à constituição do Fundo de Despesas.

A integralização das Debêntures, com a consequente liberação do Preço de Integralização das Debêntures à Devedora, após as retenções mencionadas acima, ocorrerá mediante transferência eletrônica para a conta corrente de titularidade da Devedora indicada na Escritura de Emissão, dar-se-á mediante a emissão, subscrição e integralização da totalidade dos CRI, com o consequente cumprimento cumulativo das Condições Precedentes, observado o disposto no Contrato de Distribuição.

Eventos que possam ensejar o resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, a antecipação, liquidação ou amortização dos CRI

Em atendimento ao disposto no item 13 do Anexo III da Instrução CVM 400, abaixo estão listados todos os eventos que podem ensejar o resgate antecipado ou vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, a antecipação, liquidação ou amortização dos CRI.

Resgate Antecipado das Debêntures caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva

Nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, caso não haja acordo sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária entre a Devedora e os Titulares de CRI em razão da indisponibilidade do IPCA, ou em caso de não instalação em segunda convocação da Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre tal novo parâmetro, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial de Investidores prevista na Escritura de Emissão de Debêntures ou na data de vencimento das Debêntures, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures aplicável, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento de Remuneração das

Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade, caso em que, quando do cálculo da Remuneração das Debêntures e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, será utilizado, para apuração da Remuneração das Debêntures, o percentual correspondente à última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.

Para maiores informações acerca do resgate antecipado das Debêntures caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva, vide informações descritas nas seções "Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Indisponibilidade, Ausência de Apuração, Divulgação ou Limitação do IPCA " na página 51 deste Prospecto.

Oferta de Resgate Antecipado

A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão das Debêntures, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures de cada uma das séries, de forma conjunta, por meio de comunicação dirigida à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, observado o procedimento previsto abaixo ("**Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**"). A Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures será endereçada à Emissora e a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos neste item.

As Debêntures não estão sujeitas à oferta de resgate antecipado parcial pela Devedora.

A Devedora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicação dirigida à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI ("**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**"), que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, incluindo: (i) efetiva data para o resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, que coincidirá com o pagamento do Valor da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (conforme definido abaixo); (ii) a menção a que o Valor da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures será calculado, conforme disposto abaixo; (iii) o valor do prêmio de resgate antecipado a ser oferecido pela Devedora, caso exista, que não poderá ser negativo; (iv) a forma e o prazo limite de manifestação da Securitizadora, conforme Titulares de CRI que optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, observado o disposto abaixo; e (v) as demais informações necessárias para a tomada de decisão pela Debenturista e pelos Titulares de CRI e para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures.

Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora fará jus ao mesmo montante ao qual os Titulares de CRI farão jus, equivalente ao pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido: (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou desde a última data de pagamento da Remuneração, conforme aplicável, o que ocorrer por último, até a data do pagamento do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI; e (iv) de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo ("**Valor da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**").

Caso a Devedora realize uma Oferta de Resgate Antecipado, a Emissora deverá, obrigatoriamente, realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI, comunicando todos os Titulares de CRI. Para mais informações, verificar o item "**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**" na seção "**Informações Relativas aos CRI e à Oferta**" na página 54 deste Prospecto.

Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todos os Titulares de CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, na data prevista no Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures.

A Devedora deverá arcar de forma antecipada com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures e consequentemente dos CRI.

A Devedora deverá, na data que realizar o Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado, comunicar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI a data do resgate antecipado, que não poderá ser anterior a 15 (quinze) Dias Úteis à data da comunicação à Debenturista.

Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures

A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que: **(i)** o resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizado a partir de 14 de setembro de 2026 (inclusive) ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série**"); e **(ii)** o resgate antecipado das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizado a partir de 14 de setembro de 2027 (inclusive) ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série**" e, quando referido em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, "**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures**"), de modo que o valor devido pela Devedora, para cada série ou para ambas as séries, conforme aplicável, será equivalente ao maior valor entre "(A)" e "(B)" abaixo, sendo que, caso "(B)" seja maior que "(A)", o Prêmio a ser pago pela Devedora será dado pela diferença entre "(B)" e "(A)", acrescido **(i)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; e **(ii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI:

(A) o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures devida desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou desde Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior da série de Debêntures a ser resgatada antecipadamente, conforme aplicável, o que ocorrer por último até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; e

(B) a soma do valor presente das parcelas de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, e a Remuneração da série de Debêntures a ser resgatada antecipadamente, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, até a Data de Vencimento das Debêntures, trazida a valor presente pelo FVPk (conforme fórmula abaixo) até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total. Sendo que será considerada, a Nota do Tesouro Nacional - Série B (NTNB), de *duration* mais próxima das Debêntures na data do resgate ou na data da amortização, conforme o caso, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data do Resgate Antecipado Facultativo Total, sendo a *duration* calculada com base na seguinte fórmula:

$$Duration = \frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t\right]}{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}}\right]}\right]}{252}$$

, Onde:

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, e a data prevista de pagamentos de Remuneração e/ou Amortização programados;

FC_t = valor projetado de pagamento de Remuneração e/ou Amortização programada no prazo de "t" Dias Úteis; e

i = taxa de Remuneração da respectiva série, inserida na Escritura de Emissão.

$$VP = \sum_{k=1}^{n}\left(\frac{VNEk}{FVPk}\right)$$

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures, sendo "n" um número inteiro;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado;

FVPk = fator de valor presente apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVP_k = (1 + NTNB)^{\left(\frac{nk}{252}\right)}$$, Onde:

NTNB = taxa percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da Nota do Tesouro Nacional - Série B (NTNB), de *duration* mais próxima das Debêntures na data do Resgate Antecipado Facultativo Total, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data do Resgate Antecipado Facultativo Total;

Nk = número de Dias Úteis entre a data de Resgate Antecipado Facultativo Total, e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda, conforme cronograma constante da Escritura de Emissão.

O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ocorrerá mediante publicação de comunicação dirigida à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI ("**Comunicação de Resgate Antecipado das Debêntures**"), com antecedência mínima de 21 (vinte e um) Dias Úteis da data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total deverá constar: (i) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá ser um Dia Útil; (ii) o local de sua realização; (iii) procedimento de resgate; e (iv) qualquer outra informação relevante aos Debenturistas.

As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos previstos acima, deverão ser canceladas pela Devedora.

Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures

A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que: **(i)** a amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizada a partir de 14 de setembro de 2026 (inclusive) ("**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série**"); e **(ii)** a amortização extraordinária das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizada a partir de 14 de setembro de 2027 (inclusive) ("**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série**" e, quando referida em conjunto com a Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série, "**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**"). Por ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, o valor devido pela Devedora será equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens "(A)" e "(B)" abaixo, sendo que, caso "(B)" seja maior que "(A)", o prêmio a ser pago pela Devedora será dado pela diferença entre "(B)" e "(A)" ("**Prêmio**"), sendo certo que "(A)" ou "(B)" deverão ser acrescidos **(i)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária; e **(ii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI:

(A) a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme aplicável, da série de Debêntures a ser amortizada, acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, da série de Debêntures a ser amortizada, o que ocorrer por último, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; e

(B) a soma do valor presente das parcelas do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme aplicável, da série de Debêntures a ser amortizada, e a Remuneração, não pagos, desde a data da efetiva Amortização Extraordinária, conforme o caso, até a Data de Vencimento da série de Debêntures a ser amortizada, , multiplicadas pelo percentual de amortização extraordinária, trazida a valor presente pelo FVPk (conforme fórmula abaixo) até a data da efetiva Amortização Extraordinária. Sendo que será considerada, a Nota do Tesouro Nacional - Série B (NTNB), de *duration* mais próxima das Debêntures na data da amortização, conforme o caso, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data da Amortização Extraordinária, sendo a *duration* calculada com base na seguinte fórmula:

$$Duration = \frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t\right]}{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}}\right]}\right]}{252}$$

, Onde:

n = número de pagamentos de Remuneração e/ou amortização;

t = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária, e a data prevista de pagamentos de Remuneração e/ou Amortização programados;

FC_t = valor projetado de pagamento de Remuneração e/ou Amortização programada no prazo de "t" Dias Úteis; e

i = taxa de Remuneração, inserida na Escritura de Emissão.

$$VP = \sum_{k=1}^{n} \left(\frac{VNEk}{FVPk} \right) \bullet \%AmEx$$

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures, sendo "n" um número inteiro;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização da parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável;

% AmEx = percentual de Amortização Extraordinária

FVPk = fator de valor presente apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVP_k = (1 + NTNB)^{\left(\frac{nk}{252}\right)}$$

Onde:

NTNB = taxa percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da Nota do Tesouro Nacional - Série B (NTNB), de duration mais próxima das Debêntures na data da Amortização Extraordinária, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data da Amortização Extraordinária;

Nk = número de Dias Úteis entre a data de Amortização Extraordinária, e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda, conforme cronograma constante da Escritura de Emissão.

O valor remanescente da Remuneração continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente.

A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures somente será realizada mediante envio de comunicação individual à Debenturista, ou publicação de anúncio na forma descrita na Escritura de Emissão, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 21 (vinte e um) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária das Debêntures ("**Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**"), sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, que deverá ser um Dia Útil e em uma Data de Pagamento; (b) a menção de que o valor correspondente ao pagamento será calculada conforme prevista acima, (ii) do Prêmio; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

A realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada uma das séries.

Vencimento Antecipado das Debêntures

A Emissora deverá considerar antecipadamente vencidas as obrigações decorrentes das Debêntures, e exigir o imediato pagamento, pela Devedora, do Valor Nominal Unitário das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização das Debêntures ou a Data de Pagamento de Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo, quando for o caso, dos Encargos Moratórios, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos no Termo de Securitização e neste Prospecto, e observados, quando expressamente indicados abaixo, os respectivos prazos de cura.

Constituem eventos de vencimento antecipado que acarretam o vencimento antecipado automático das obrigações decorrentes das Debêntures ("**Eventos de Vencimento Antecipado Automático**"), independentemente de aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto:

(i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados de seu vencimento;

(ii) pedido de recuperação judicial ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, formulado pela Devedora, por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

(iii) cessação, pela Devedora, das atividades empresariais;

(iv) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal ou decretação de falência da Devedora;

(v) insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência de qualquer das controladas da Devedora e/ou de qualquer de seus acionistas controladores;

(vi) apresentação, pela Devedora e/ou suas controladas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido solicitada ou obtida a aprovação judicial do referido plano ou pedido de recuperação extrajudicial pela Devedora e/ou suas controladas;

(vii) resgate, amortização de ações, distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações, estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, observados os prazos de cura aplicáveis, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(viii) se as obrigações de pagar da Devedora previstas na Escritura de Emissão de Debêntures deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Devedora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;

(ix) transferência, promessa de transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer documento da operação, sem a prévia anuência dos Titulares de CRI, mediante deliberação em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada para este fim;

(x) transferência de controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora, sem a prévia e expressa autorização dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada com esse fim, observado o quórum disposto nas Cláusulas 11.6 da Escritura de Emissão de Debêntures, exceto (a) por alterações do controle acionário direto, desde que o controle indireto, permaneça inalterado; (b) se configurarem transferências de participações entre os atuais acionistas da Devedora, da URBA, da PRIME, da AHS Development, da AHS Residential ou da MRL, desde que mantido o controle indireto da Devedora;

(xi) transformação da forma societária da Devedora de sociedade anônima para sociedade limitada, nos termos do artigo 220 a 222, da Lei das Sociedades por Ações;

(xii) aplicação, pela Devedora, dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa daquela descrita na Cláusula 5 da Escritura de Emissão de Debêntures ou na Resolução CVM 60;

(xiii) qualquer questionamento judicial ou extrajudicial, pela Devedora, por qualquer de suas controladas e/ou por qualquer de seus controladores, visando anular, cancelar ou repudiar a existência e validade da Emissão;

(xiv) provarem-se falsas ou enganosas, na data em que prestadas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas, pela Devedora, na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais documentos relacionados aos CRI;

(xv) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, o que for maior entre: (a) R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("**IPCA**") desde a Data de Emissão das Debêntures; ou (b) 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das respectivas Demonstrações Financeiras da Devedora; e

(xvi) a perda e/ou não manutenção do registro de companhia aberta da Devedora perante a CVM.

Constituem eventos de vencimento não automático ("**Eventos de Vencimento Antecipado Não Automático**" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automáticos, "**Eventos de Vencimento Antecipado**") que podem acarretar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, aplicando-se o disposto no Termo de Securitização e neste Prospecto, qualquer dos eventos previstos em lei e/ou qualquer dos seguintes eventos:

(i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis do respectivo descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(ii) não cumprimento de qualquer decisão judicial de natureza condenatória ou arbitral, contra a Devedora, desde que, em qualquer caso, não tenha seus efeitos suspensos, e/ou cujo juízo não tenha sido garantido pela Devedora, ou pelas suas Controladas Relevantes, em valor unitário ou agregado, igual ou superior ao que for maior entre: (a) R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão; ou (b) 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das Demonstrações Financeiras da Devedora;

(iii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior ao que for maior entre: (a) R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão; ou (b) 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das respectivas Demonstrações Financeiras da Devedora, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data da respectiva constrição de bens, tiver sido comprovada a substituição do bem por qualquer meio, desde que observado o limite para oneração de bens previsto nesta alínea;

(iv) protesto de títulos contra a Devedora e/ou quaisquer Controladas Relevantes, ainda que na qualidade de garantidoras, cujo valor não pago, individual ou agregado, igual ou superior ao maior valor entre: **(a)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das Demonstrações Financeiras da Devedora; ou **(b)** R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), salvo se for comprovado, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do respectivo protesto, pela Devedora à Securitizadora, que o protesto: (i) foi sustado e/ou cancelado, (ii) teve o seu respectivo valor depositado judicialmente ou garantido pela penhora ou caução de ativos aceitos judicialmente, desde que observado o limite para oneração de ativos previsto nesta alínea, ou (iii) teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial;

(v) não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e/ou licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, exceto: (a) por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes; ou (b) se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal vencimento, cancelamento, revogação, não obtenção ou suspensão a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora e/ou de suas Controladas Relevantes até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização e/ou para os quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante; ou (c) se a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não resultem em um Efeito Adverso Relevante;

(vi) alteração do objeto social da Devedora, de forma a modificar suas atividades principais ou seu setor de atuação;

(vii) expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Devedora;

(viii) violação, pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, por seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, representantes, funcionários, prepostos, contratados ou prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Devedora e/ou de suas controladas, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Devedora e/ou suas controladas, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto-lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act* de 2010 (em conjunto "**Leis Anticorrupção**"), e/ou inclusão da Devedora, qualquer de suas controladas, seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante;

(ix) revelarem-se incompletas, imprecisas ou insuficientes, na data em que prestadas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures;

(x) se a Escritura de Emissão de Debêntures, seus aditamentos, qualquer dos documentos relacionados ao CRI e/ou de qualquer de suas disposições, for decretada judicialmente, parcialmente inválida, ineficaz, nula ou inexequível, por meio de decisão judicial;

(xi) redução de capital social da Devedora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se tal redução de capital decorrer de operação (a) que tenha por objetivo segregar, as atividades da URBA, da MRL, da PRIME, da AHS Development, da AHS Residential e/ou de quaisquer sucessores das referidas sociedades, ou ainda as atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora na *startup/*unidade de negócios da Devedora denominada LUGGO, assim entendidas como atividades de incorporação, e construção para futura alienação dos ativos e todos os produtos e serviços a ele relacionados; e (b) que seja realizada observando os critérios dispostos no item (xiv) desta Cláusula 6.1.2. No caso de estrita observância aos itens (a) e (b) acima, não será necessária a realização de Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre referida redução de capital;

(xii) descumprimento de quaisquer obrigações financeiras, contraídas no mercado financeiro e de capitais, a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, não sanado nos respectivos prazos de cura, em valor, individual ou agregado, igual ou superior ao maior valor entre: (a) 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das Demonstrações Financeiras da Devedora; ou (b) R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);

(xiii) não manutenção pela Devedora dos seguintes índices financeiros, apurados trimestralmente pela Securitizadora e enviado ao Agente Fiduciário, com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora auditadas ou revisadas pelos seus auditores, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações financeiras ("**Índices Financeiros da Devedora**"), observadas as seguintes regras:

(1) o primeiro cálculo dos Índices Financeiros da Devedora será realizado com base no encerramento do primeiro trimestre subsequente ao da primeira Data de Integralização;

(2) a não manutenção pela Devedora de qualquer dos Índices Financeiros da Devedora apenas em um dado trimestre não acarretará o vencimento antecipado das Debêntures, desde que ocorra o reenquadramento em todos os 3 (três) trimestres imediatamente seguintes ("**Prazo de Reenquadramento**");

(3) caso seja apurado novo desenquadramento do mesmo Índice Financeiro da Devedora ou de outro Índice Financeiro da Devedora, após o Prazo de Reenquadramento, tal desenquadramento acarretará o vencimento antecipado não automático, independentemente de em qual dos índices tiver ocorrido o primeiro desenquadramento;

(4) os Índices Financeiros da Devedora deverão ser calculados e disponibilizados ao Agente Fiduciário, de acordo com os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; e

(5) o Agente Fiduciário poderá solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

Índices Financeiros:

(a) $$\left(\frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}}\right) < 0{,}65$$

(b) $$\left(\frac{\text{Recebíveis} + \text{Receita a Apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar}}\right) > 1{,}6 \text{ ou } < 0$$, onde:

Dívida Líquida: corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos e debêntures, circulante e não circulante), excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da AHS *Development e AHS Residential* denominados de *Construction Loan* e *Permanent Loan* e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços - FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver.

Imóveis a Pagar: corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta "Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos" no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta.

Recebíveis: corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos nas Demonstrações Financeiras da Devedora.

Receita a apropriar: corresponde ao saldo apresentado em notas explicativas às Demonstrações Financeiras da Devedora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Devedora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

Estoques: corresponde ao valor apresentado na conta estoques do balanço patrimonial da Devedora.

Custo a apropriar: corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

(xiv) (a) incorporação (da sociedade e/ou de suas ações), da Devedora por quaisquer terceiros; (b) fusão ou cisão da Devedora; e/ou (c) a realização pela Devedora de qualquer reorganização societária, sem a prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada com esse fim, exceto se a operações (1) atenderem aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações ou (2) tiverem por objetivo segregar as atividades da URBA, da MRL, da PRIME, da AHS Development, da AHS Residential ou suas sucessoras, ou ainda as atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora através de sua unidade de negócios/*startup* denominada LUGGO, assim entendidas como atividades de incorporação, e construção para futura alienação dos ativos e todos os produtos e serviços a eles relacionados. Em qualquer caso, as hipóteses previstas nos itens (a), (b) e (c) acima não se aplicam: (i) às reorganizações societárias das quais participem exclusivamente a Devedora e/ou suas controladas ou controladas em conjunto, observado que tais operações societárias não poderão resultar em extinção da Devedora; e (ii) às incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em que a Devedora possua participação minoritária;

(xv) caso, durante o prazo de vigência das Debêntures, a Devedora deixe de cumprir, de fazer com que as suas Controladas Relevantes cumpram, ou de envidar os melhores esforços para que as partes subordinadas à Devedora, assim entendidas como representantes, funcionários, prepostos, contratados, prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Devedora, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Devedora, sob qualquer forma, cumpram, com a Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido), excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, observado o quanto disposto no item (xvi) abaixo; e

(xvi) caso, durante o prazo de vigência das Debêntures, a Devedora deixe de cumprir, de fazer com que as suas Controladas Relevantes cumpram, ou de envidar os melhores esforços para que as partes subordinadas à Devedora, assim entendidas como representantes, funcionários, prepostos, contratados, prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Devedora, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Devedora, sob qualquer forma, cumpram, com a Legislação Socioambiental relativa à inexistência de trabalho infantil, bem como às ações que incentivem a prostituição e tráfico de drogas.

Para maiores informações acerca do Vencimento Antecipado das Debêntures e dos CRI, vide informações descritas nas seções "Informações Relativas aos CRI e à Oferta - Vencimento Antecipado dos CRI" na página 56 deste Prospecto.

Tipos de garantias

As Debêntures são da espécie quirografária, sem garantia e sem preferência.

Devedora

A Devedora tem por objeto social **(i)** a administração de bens próprios; **(ii)** a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; **(iii)** a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; **(iv)** a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista; **(v)** a intermediação do fornecimento de bens e serviços no segmento imobiliário residencial; e **(vi)** a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

Procedimentos de cobrança pela Emissora e pelo Agente Fiduciário e pagamento em relação a inadimplências, perdas, falências, recuperação

As atribuições de controle e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários em caso de inadimplências, perdas, falências e recuperação judicial da Devedora caberá à Emissora.

Adicionalmente, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17, no caso de inadimplemento de quaisquer condições da emissão, o Agente Fiduciário deve usar de toda e qualquer medida prevista em lei ou no Termo de Securitização para proteger direitos ou defender os interesses dos Titulares dos CRI.

Prestação de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos

No âmbito da Emissão e da Oferta, não foi contratado prestador de serviços de consultoria especializada, gestão, custódia e cobrança de créditos inadimplidos, razão pela qual não consta do presente Prospecto descrição dos procedimentos adotados pela Emissora para verificar o cumprimento das obrigações de tais prestadores de serviços.

Assim, em caso de inadimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão promover as medidas judiciais cabíveis, iniciando a execução por quantia certa contra devedor ou qualquer outra medida que entender cabível.

Procedimentos para recebimento e cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários e segregação dos valores recebidos quando da liquidação dos Direitos Creditórios Imobiliários

A cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários será realizada pela Emissora em observância às disposições estabelecidas no Termo de Securitização.

A arrecadação, o controle e a cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora, cabendo-lhe: (i) controlar a evolução do saldo dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI, observadas as condições estabelecidas no Termo de Securitização; (ii) apurar e informar à Devedora e ao Agente Fiduciário dos CRI dos valores devidos pela Devedora; e (iii) realizar o controle e a guarda dos recursos que transitarão pelo Patrimônio Separado.

De acordo com o Termo de Securitização, foi instituído o Regime Fiduciário pela Emissora sobre os Créditos do Patrimônio Separado, na forma da MP 1.103, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

O Patrimônio Separado será liquidado na forma descrita na subseção "**Liquidação do Patrimônio Separado**", na seção "**Informações Relativas aos CRI e à Oferta**".

Acompanhamento da destinação dos recursos pelo Agente Fiduciário

A Devedora encaminhará à Emissora e ao Agente Fiduciário dos CRI, **(i)** semestralmente, a contar da Data de Emissão (ou, caso a Data de Vencimento seja anteriormente ao encerramento do último semestre, até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Vencimento), o Relatório de Verificação, informando o valor total destinado a cada Empreendimento Lastro durante o semestre imediatamente anterior à data de emissão de cada Relatório de Verificação; e **(ii)** sempre que razoavelmente solicitado por escrito pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário dos CRI, incluindo, sem limitação, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros) em adição aos documentos já previamente encaminhados pela Devedora que julgar necessários para acompanhamento da utilização dos recursos, em até 15 (quinze) Dias Úteis do recebimento da solicitação, ou em prazo inferior de acordo com a exigência feita pela autoridade reguladora ou fiscal.

Mediante o recebimento do Relatório de Verificação e dos demais documentos previstos acima, o Agente Fiduciário dos CRI será responsável por verificar, nos termos do Termo de Securitização, com base nos mesmos, o cumprimento das obrigações de destinação dos recursos assumidas pela Devedora na forma acima prevista. Nos termos do Termo de Securitização, o Agente Fiduciário dos CRI envidará seus melhores esforços para obter a documentação necessária a fim de proceder com a verificação da destinação de recursos da Oferta.

A Devedora será a responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que comprovem a utilização dos recursos relativos às Debêntures, nos termos desta seção.

A Devedora se obriga, em caráter irrevogável e irretratável, a indenizar o Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) que vierem a, comprovadamente, incorrer em decorrência da utilização dos recursos oriundos das Debêntures de forma diversa da estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures, no Termo de Securitização e neste Prospecto.

Principais características da Devedora

Para maiores informações sobre a Devedora, vide seção "**Informações Relativas à Devedora**" na página 159 deste Prospecto, bem como as demonstrações financeiras consolidadas da Devedora para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 e as informações financeiras trimestrais para o período encerrado em 31 de março de 2022, incorporadas a este Prospecto por referência, conforme descrito na seção "**Documentos Incorporados a este Prospecto por Referência**".

Informações estatísticas sobre inadimplementos, perdas e pré-pagamento

Pelo fato dos Direitos Creditórios Imobiliários serem oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures de um único devedor, não há que se falar em perdas e/ou em pré-pagamentos, uma vez que a Devedora emitiu as Debêntures especificamente no âmbito da Oferta e a Escritura de Emissão de Debêntures foi assinada para vinculação pela Emissora aos CRI previamente à Oferta, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

Para fins de atendimento ao item 2.6 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, no período correspondente aos 3 (três) anos imediatamente anteriores à data da Oferta, do total de 13 (Treze) dívidas da Devedora: (i) não houve quaisquer inadimplementos ou perdas; (ii) em 03 de agosto de 2018, a Companhia realizou a recompra para cancelamento de 10.520 (dez mil quinhentas e vinte) debêntures da 1ª série da 9ª (nona) emissão, que passou a ter 6.753 (seis mil setecentas e cinquenta e três) debêntures (iii) em 03 de agosto de 2018, a Companhia realizou a recompra para cancelamento de 8.073 (oito mil e setenta e três) debêntures da 1ª série da 11ª (décima primeira) emissão, que passou a ter 28.377 (vinte e oito mil trezentos e setenta e sete) debêntures; (iv) em 28 de março de 2022, houve 1 (um) pré-pagamento, referente a emissão de certificados de recebíveis imobiliários (série 113ª da 4ª emissão da Planeta Securitizadora).

Adicionalmente, nos termos do item 2.7 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, não ter conhecimento de informações estatísticas adicionais àquelas indicadas acima sobre inadimplemento, perdas e pré-pagamento de créditos imobiliários de risco corporativo da mesma natureza que os Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures, adquiridos pela Emissora para servir de lastro à presente Emissão, e não haver obtido informações adicionais consistentes e em formatos e datas bases passíveis de comparação relativas a emissões de certificados de recebíveis imobiliários que acreditam ter características e carteiras semelhantes às da presente Emissão, que lhes permita apurar informações com maiores detalhes.

Nível de concentração dos Direitos Creditórios Imobiliários

Os Direitos Creditórios Imobiliários são devidos unicamente pela Devedora, possuindo, dessa forma, concentração de 100% (cem por cento) em um único devedor.

Taxa de desconto na aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários

Não foram praticadas taxas de desconto pela Emissora na aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Possibilidade de os Direitos Creditórios Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos

No âmbito da Emissão, não há a possibilidade de os Direitos Creditórios Imobiliários serem acrescidos, removidos ou substituídos, nos termos do item 1.7 do Anexo III-A da Instrução CVM 400, de modo que não é aplicável a indicação das condições em que tais eventos podem ocorrer e dos efeitos que podem ter sobre a regularidade dos fluxos de pagamentos a serem distribuídos aos titulares dos valores mobiliários ofertados.

FATORES DE RISCO

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas no Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversamente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e da Devedora poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora, pela Devedora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos desta seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziriam efeito adverso sobre a Emissora e a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e da Devedora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta seção como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor do valor investido.

RISCOS RELATIVOS AO CENÁRIO ECONÔMICO

(i) *Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários*. As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, podendo, ainda, reduzir a qualidade de crédito dos potenciais tomadoras de recursos através da emissão de CRI e ainda reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.

(ii) *Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e da Devedora*. O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora e da Devedora.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora e da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora.

(iii) *A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora e da Devedora*. Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico.

As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e também sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora.

(iv) *A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, Devedora e o preço dos CRI*. O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

Nos últimos anos, o cenário político brasileiro experimentou uma intensa instabilidade em decorrência principalmente da deflagração de um esquema de corrupção envolvendo vários políticos, incluindo membros do alto escalão, o que culminou com o *impeachment* da última presidente da república, Dilma Rousseff.

Depois de uma tumultuada disputa presidencial, o congressista Jair Bolsonaro derrotou Fernando Haddad no segundo turno das eleições realizadas em 28 de outubro de 2018 e se tornou o presidente do Brasil em 1º de janeiro de 2019. As divisões políticas no Brasil que surgiram antes das eleições resultam em impasse no Congresso, agitação política e manifestações massivas e/ou greves que podem afetar adversamente as operações da Emissora e da Devedora. Incertezas em relação à implementação, pelo novo governo, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro, que também podem afetar adversamente os negócios e as ações da Emissora e da Devedora. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e, consequentemente, na capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Direitos Creditórios Imobiliários.

(v) *Acontecimentos e percepção de riscos em outros países*. O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do País e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Emissora e a Devedora.

(vi) *Ambiente macroeconômico internacional*. O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente na América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir

consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em resultado da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também economia dos países desenvolvidos como os Estados Unidos interferem consideravelmente o mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos e causam uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente, como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para os CRI.

(vii) *Risco relacionado a pandemias*. Surtos de doenças transmissíveis em escala global têm acarretado medidas diversas cujos efeitos podem levar a maior volatilidade no mercado de capitais global e à potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira. Surtos de doenças transmissíveis em escala global, como o recente surto do COVID-19, têm levado autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma série de medidas voltadas à contenção do surto, que podem incluir restrições à circulação de bens e pessoas, quarentena de pessoas que transitaram por áreas de maior risco, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas. Tais medidas podem impactar as operações das sociedades empresárias e o consumo das famílias e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além do potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira, que tinha sido recentemente retomado. Estes fatores podem afetar material e adversamente os negócios e os resultados das operações da Devedora.

(viii) *Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior*. Os pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos em virtude de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários que afetem o cumprimento das obrigações assumidas na Escritura de Emissão das Debêntures, exemplificativamente, terremotos, vendavais, enchentes, deslizamentos de terra, epidemias ou pandemias.

(ix) *Invasão da Rússia na Ucrânia pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial, impactando o mercado de capitais e a economia brasileira:* Em 24 de fevereiro de 2022, forças russas invadiram a Ucrânia por terra, mar e ar, concretizando o maior ataque de um Estado contra outro na Europa desde a Segunda Guerra Mundial. No dia anterior ao ataque, o presidente russo, Vladimir Putin, fez um discurso no qual declarou o início de uma "operação militar especial", cujo objetivo era a "desmilitarização e desnazificação da Ucrânia" para proteger as pessoas de abusos e genocídios, por parte do governo ucraniano. Após o ataque militar russo, o presidente da Ucrânia, Volodymyr Zelensky, decretou lei marcial no país, cuja medida derruba leis civis e as substitui por regras militares em todo o território nacional.

(x) *Houve uma queda global na bolsa de valores e uma série de sanções foram aplicadas a Rússia, pelo Estados Unidos, Reino Unido e União Europeia*. É um exemplo o 4º pacote de sanções da Comissão Europeia aplicada em 15 de março de 2022, que impôs a proibição total de quaisquer transações com empresas estatais russas em diferentes setores; mais restrições comerciais relativas ao ferro, aço e produtos de luxo; vedações a novos investimentos no setor energético russo; proibição da classificação russa e de empresas do país pelas agências de classificação de crédito da União Europeia; e ampliação da lista de pessoas e entidade sancionadas, entre outras.

(xi) *O conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia traz como risco uma nova alta nos preços dos combustíveis e do gás; ocorrendo simultaneamente à possível valorização do dólar, esses aumentos causariam ainda mais pressão inflacionária e a disrupção da cadeia produtiva, o que poderia dificultar a retomada econômica brasileira*. Por fim, diante da invasão afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos, mas em muitas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global, o que poderá prejudicar o mercado de capitais e a economia brasileira.

RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

(i) *Recente desenvolvimento da securitização imobiliária*. A securitização de Direitos Creditórios Imobiliários é uma modalidade de operação recente no Brasil. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997 e parcialmente revogada em 15 de março de 2022 pela MP 1.103, a qual criou novo marco para as operações de securitização no mercado de capitais brasileiro. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Nesses casos, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos, inclusive, no caso das pessoas físicas, perder o benefício fiscal referente à isenção de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

(ii) *Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos investidores dos CRI*. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

(iii) Credores privilegiados (MP 2.158-35). A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único, ela prevê que permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.

Os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, que a Emissora, eventualmente venham a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os Titulares de CRI sobre o produto de realização dos Direitos Creditórios Imobiliários, das CCI e dos recursos oriundos da Conta Centralizadora não venham a ser suficientes para o pagamento integral do saldo devedor dos CRI atualizado após o pagamento das obrigações da Emissora.

(iv) *Liquidação do Patrimônio Separado*. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares de CRI deverão deliberar, em Assembleia Especial de Investidores convocada especificamente para este fim, sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou sobre a nova administração do Patrimônio Separado.

Na hipótese dos Titulares de CRI optarem pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos existentes poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

(v) *Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários*. A Emissora, na qualidade de titular dos Direitos Creditórios Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 28, parágrafo primeiro, inciso II da MP 1.103, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Direitos Creditórios Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

FATORES DE RISCO RELATIVOS À EMISSORA

(i) *Manutenção de registro de companhia aberta*. A sua atuação da Emissora como securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliário e de certificados de recebíveis do agronegócio depende da manutenção de seu registro de Emissora aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliário e de certificados de recebíveis do agronegócio.

(ii) *Crescimento da Emissora e de seu capital*. O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

(iii) *A importância de uma equipe qualificada*. A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

(iv) *Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis*. A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, consequentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares de CRI.

(v) *Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora*. Ao longo do prazo de duração dos certificados de recebíveis imobiliário se de certificados de recebíveis do agronegócio, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos regime fiduciário e patrimônio separado sobre cada um dos Direitos Creditórios Imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Emissora, especiais fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(vi) *Risco da não realização da carteira de ativos*. A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de direitos creditórios, tendo como objeto social a aquisição e securitização de direitos creditórios por meio da emissão de certificados de recebíveis, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Direitos Creditórios Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

(vii) *O relacionamento da Emissora e com sociedades integrantes dos conglomerados econômicos dos Coordenadores pode gerar um conflito de interesses*. Os Coordenadores e/ou sociedades integrantes de seus respectivos conglomerados econômicos eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora. Por esta razão, o relacionamento entre a Emissora, os Coordenadores e sociedades integrantes dos respectivos conglomerados econômicos dos Coordenadores pode gerar um conflito de interesses.

(viii) *A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento, pela Devedora, dos Direitos Creditórios Imobiliários*. Os CRI são lastreados pelos Direitos Creditórios Imobiliários, e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

RISCOS RELATIVOS À DEVEDORA E AOS NEGÓCIOS DA DEVEDORA

Riscos Relacionados à Devedora

(i) Doenças altamente transmissíveis no Brasil e/ou no mundo, tais como a pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS) em razão da disseminação do novo coronavírus (COVID-19), podem vir a provocar um efeito adverso nos negócios da Devedora.

Em 11 março de 2020, a Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou o estado de pandemia em razão da disseminação global do coronavírus (COVID-19). Este evento exigiu a implementação de severas medidas restritivas por parte de autoridades governamentais em todo o mundo, com o intuito de retardar ou limitar a propagação da doença. Com isso, foram determinados períodos de quarentena e lockdown, restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho e fechamento do comércio.

Consequentemente, o ritmo da construção dos projetos da Devedora sofreu um declínio significativo no período, devido às restrições de circulação impostas nas jurisdições em que a Devedora opera. Além disso, uma desaceleração econômica global, impacta diretamente no aumento do desemprego e em menor atividade comercial, tanto durante a pandemia do COVID-19 quanto depois que o surto diminuir. Isso tem potencial para impactar as vendas futuras da Devedora e, em consequência, o seu resultado operacional. Ainda, os eventuais impactos na cadeia produtiva causados pela pandemia do COVID-19, tais como falta de matéria prima, insumos ou falhas logísticas, podem afetar negativamente a operação da Devedora.

Diversos estandes de venda da Devedora foram fechados durante os períodos mais críticos da propagação da doença. Todos já foram reabertos, mas podem vir a ser fechados novamente dependendo de um eventual agravamento da pandemia.

Durante as ondas mais severas da pandemia, a disseminação do COVID-19 levou a Devedora a modificar as suas práticas de negócios. Neste período a Devedora cancelou as viagens de funcionários, instaurou trabalho remoto e interrompeu a participação física em reuniões, eventos e conferências.

A Devedora acredita, ainda, que a extensão dos impactos da pandemia dependerá de desenvolvimentos futuros, que, pela falta de eventos comparáveis, são altamente imprevisíveis. Não é possível prever a duração e a distribuição geográfica da doença e, portanto, não é possível determinar quando as condições econômicas e operacionais usuais serão retomadas. Mesmo após a superação da pandemia, a Devedora poderá continuar a ter impactos adversos em seus negócios, como resultado do impacto econômico nacional e global, incluindo recessão, desaceleração econômica ou aumento nos níveis de desemprego.

Os impactos da pandemia da COVID-19 também podem ter intensificado outros riscos mencionados neste Formulário de Referência.

(ii) Conflitos geopolíticos no mundo, tais como a guerra entre a Rússia e a Ucrânia.

Eventos como o conflito entre a Rússia e a Ucrânia tem impactos diretos na economia mundial, principalmente no setor energético e de commodities. O cenário de preços mais altos e atividade estagnada prejudica os consumidores e integrantes das cadeias produtivas. Devido ao aumento da inflação nos materiais, a Devedora precisou atualizar as projeções de INCC em seus orçamentos, resultando na compressão da margem bruta dos produtos vendidos.

(iii) Parcela substancial dos recursos para financiamento dos Empreendimentos Residenciais Populares e dos clientes da Devedora é fornecida pela CEF.

Os empreendimentos e as aquisições de unidades pelos clientes da Devedora são financiados principalmente por meio de empréstimos bancários, destacando-se os financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal (CEF). Por se tratar de Instituição Financeira ligada à administração pública, está sujeita a mudanças de políticas, metodologias e processos de concessão de crédito. Essas mudanças têm o potencial de afetar a disponibilidade e acesso a atuais condições de financiamento habitacional, tanto para pessoas físicas, quanto para a Devedora, que desejam financiar os seus projetos.

Tanto o financiamento de empreendimentos do Programa Casa Verde e Amarela quanto o dos clientes que compram as unidades utilizam, em sua maioria, os recursos oriundos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), fundo criado pelo Governo Federal com o objetivo de proteger o trabalhador demitido sem justa causa, bem como possibilitar a utilização dos recursos para aquisição de imóveis, aposentadoria, dentre outros. Mensalmente, os empregadores depositam em contas abertas na CEF, em nome dos seus empregados, o valor correspondente a 8% do salário de cada funcionário. O FGTS é gerido e administrado por um Conselho Curador, sendo este um colegiado tripartite composto por entidades representativas dos trabalhadores, dos empregadores e representantes do Governo Federal. Por ser administrado em parte pelo Governo Federal, pode sofrer mudanças em seus parâmetros capazes de impactar adversamente o setor imobiliário e, consequentemente, a Devedora.

Ademais, o crescimento da Devedora está, em parte, vinculado à disponibilidade de crédito habitacional por parte de instituições financeiras públicas. A atividade exige volumes importantes de capital de giro, portanto a suspensão, interrupção ou mudança significativa nesta disponibilidade poderá afetar a estimativa de crescimento dos negócios da Devedora e afetar o desenvolvimento de atividades futuras.

(iv) A atratividade das áreas onde a Devedora possui terrenos em estoque pode cair, o que poderá impactar adversamente o seu resultado operacional.

A Devedora mantém terrenos em estoque para desenvolvimento dos empreendimentos futuros da Devedora. A atratividade das áreas onde estão localizados tais terrenos poderá cair entre a data de sua aquisição e a incorporação do empreendimento. Dentre as principais causas possíveis de queda de atratividade dos terrenos estão as condições econômicas ou de mercado, bem como outras construções nas proximidades dos empreendimentos. A queda da atratividade dessas áreas pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam e, consequentemente, impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora.

(v) Os negócios da Devedora podem ser afetados adversamente caso não obtenham as autorizações exigidas para os empreendimentos da Devedora no devido tempo.

Todos os terrenos adquiridos e por adquirir da Devedora estão sujeitos à obtenção de determinadas licenças, autorizações e registros perante órgãos municipais, cartórios e demais órgãos competentes.

Caso a Devedora não seja capaz de obter o registro competente com relação a quaisquer dos empreendimentos no devido tempo, esta poderá ser afetada adversamente, sofrer atrasos e, eventualmente, resultar em cancelamentos nos empreendimentos.

Das pendências existentes, a Devedora ressalta as seguintes: (i) registros protocolados e em processo de cumprimento de exigências; e (ii) registros de incorporação com pendência relativa ao projeto de construção.

(vi) A Devedora pode não ser capaz de manter ou aumentar o seu histórico de crescimento.

O crescimento da Devedora exigiu e continuará a exigir uma considerável adaptação em seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em seus recursos administrativos, técnicos, operacionais e financeiros. O crescimento adicional por meio de novos produtos e a expansão nos mercados atuais em que a Devedora atua poderão resultar na necessidade de novas adaptações de seus recursos e depender

substancialmente da capacidade da Devedora de implementar e gerir a expansão desses recursos. Se a Devedora não for capaz de responder de modo rápido e adequado a esta expansão, os seus resultados operacionais e financeiros poderão vir a ser adversamente afetados.

(vii) O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que estará sujeito a disponibilidade e condições mercadológicas

As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro. A Devedora pode ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente da emissão de ações, de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros das suas atividades, a Devedora não pode assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que este terá condições satisfatórias.

A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Devedora, situação financeira e os seus resultados operacionais.

(viii) Reconhecimento de receita de venda e custos pode ter ajustes

A receita de venda das unidades da Devedora é reconhecida com base no método contábil da evolução financeira, que é dado pela relação entre o custo incorrido e o custo orçado (método do percentual de execução - POC). Como os custos orçados podem ser revisados conforme a evolução da obra, podem ocorrer revisões pelo aumento de estimativa de custos e/ou redução na receita previamente reconhecida gerando um impacto negativo nos resultados.

(ix) A incapacidade de substituir adequadamente membros da alta administração da Devedora, ou de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre as suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

A capacidade da Devedora de manter uma posição competitiva depende, em larga escala, dos esforços e da capacidade da alta administração da Devedora, formada por executivos experientes que detêm vasto conhecimento do negócio.

Nos últimos anos, a Devedora se preparou para promover, quando necessário, a sucessão dos membros da alta direção da maneira mais cautelosa e estratégica possível, buscando dentro da própria organização, bem como no mercado, por sucessores da mais alta qualificação.

A incapacidade de substituir os serviços de quaisquer dos membros da alta administração ou de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante nas atividades da Devedora, situação financeira e nos resultados operacionais.

(x) Cadastro de Empregadores

O "Cadastro de Empregadores" de trabalhadores em condições análogas à escravidão tem seu funcionamento regulado pela Portaria Interministerial nº 4, publicada em 13 de Maio de 2016. Entretanto, a Portaria Interministerial não prevê o procedimento para caracterização de "condições análogas a de escravo" e não informa as regras de inclusão e exclusão no Cadastro.

Diante da falta de clareza e objetividade da Portaria que rege o funcionamento do "Cadastro de Empregadores", da amplitude da operação da empresa no território brasileiro e devido ao critério subjetivo adotado por parte do agente fiscalizador em qualificar a condição análoga ao trabalho escravo, existe o risco de inclusão neste Cadastro e, consequente, suspensão de novos financiamentos aos novos empreendimentos, durante o período em que lá permanecer.

A operação da Devedora possui controle sistemático e diário quanto às condições de trabalho e controle no cumprimento dos direitos trabalhistas, respeitando sempre a legislação vigente.

(xi) A Devedora depende de sistemas de tecnologia da informação para processar, transmitir e armazenar dados eletrônicos fundamentais para a operação da Devedora. Eventual falha, interrupção ou violações desses sistemas podem afetar adversamente o negócio da Devedora.

Atualmente, a Devedora depende de sistemas de tecnologia da informação para o exercício de suas operações.

Entre os maiores riscos, destaca-se a possibilidade de haver vulnerabilidade nos seus sistemas de tecnologia da informação, de modo que possam ocorrer interrupções nos serviços ou comprometimento dos dados, devido a fatores que ultrapassam os controles internos da Devedora, tais como desastres naturais, ataques cibernéticos, erros de software, invasões físicas, malwares e outros vírus que podem destruir informações dos sistemas da Devedora ou enviar tais informações para usuários externos, dentre outros fatores.

Além disso, os sistemas de backup, planos de continuidade de negócios e de recuperação de desastres, podem não ser capazes de repristinar todas as informações contidas nos bancos de dados da Devedora. Eventual interrupção, falha ou violação dos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, dos quais as operações dependam, poderá afetar adversamente o negócio da Devedora. Os sistemas de informação estão expostos a violações por parte de terceiros, com a intenção de utilizar-se de maneira fraudulenta dos dados da Devedora e é possível que o monitoramento destas violações nem sempre ocorra em tempo hábil para a devida proteção.

Ainda, a Devedora armazena informações confidenciais relacionadas às suas atividades, processos, fornecedores, funcionários e clientes. Sendo assim, qualquer violação dos sistemas da Devedora que levem à apropriação indevida, perda ou uso não autorizados de informações confidenciais de terceiros ou até mesmo da própria Devedora, poderá sujeitá-la a penalidades civis e criminais, bem como a expor a responsabilidades diversas perante os seus fornecedores, clientes e autoridades governamentais e ainda poderá ter efeitos adversos nas suas atividades e reputação.

(xii) A Devedora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e pode ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

Conforme comentado no item "xi", a Devedora possui, armazena, processa e utiliza dados pessoais, tais como dados de clientes, fornecedores e colaboradores, no âmbito das suas operações. Sendo assim. É necessário garantir que qualquer tratamento de dados pessoais e informações confidenciais, tais como, processamento, utilização, armazenagem, disseminação, transferência ou eliminação sob a responsabilidade da Devedora seja realizada de acordo com a legislação aplicável. Especialmente em relação ao tratamento de dados pessoais, a Devedora deve observar as leis de proteção de dados e privacidade aplicáveis.

Em 14 de agosto de 2018, foi sancionada a Lei n° 13.709/2018 ("**LGPD**") que regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais de forma geral e não mais esparsa e setorial, por meio de um conjunto de regras que impacta todos os setores da economia.

A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, dentre outras providências, os direitos dos titulares de dados pessoais, hipóteses em que o tratamento de dados pessoais é permitido (bases legais), obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança da informação envolvendo dados pessoais e a transferência e compartilhamento de dados, bem como prevê sanções para o descumprimento de suas disposições, que variam de uma simples advertência e determinação de exclusão dos dados pessoais tratados de forma irregular à imposição de multa.

A lei cria a Autoridade Nacional de Proteção de Dados ("**ANPD**"), responsável por elaborar diretrizes e aplicar as sanções administrativas, em caso de descumprimento das disposições da LGPD. Após muitas discussões, a LGPD entrou em vigor em 18 de setembro de 2020. A aplicabilidade das sanções administrativas previstas na LGPD foi adiada para o dia 1º de agosto de 2021, nos termos da Lei nº 14.010/2020.

Independente da aplicabilidade das sanções administrativas da LGPD, o descumprimento de quaisquer disposições previstas na LGPD tem como riscos, a partir da sua entrada em vigor: (i) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas, pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas, na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados ainda vigente; e (ii) a aplicação das penalidades previstas na legislação esparsa.

Riscos relacionados ao controlador da Devedora, direto ou indireto, ou grupo de controle

(i) A Devedora não tem um acionista controlador ou grupo de controle com titularidade superior a 50% do capital votante, o que pode deixá-la susceptível a alianças entre acionistas, conflitos entre acionistas e outros eventos decorrentes da ausência de um acionista controlador ou grupo de controle titular.

A Devedora não tem um acionista ou grupo controlador titular da maioria absoluta do capital votante. Não há uma prática estabelecida no Brasil de Companhia aberta sem acionista identificado como controlador majoritário, entretanto há a possibilidade de que se formem alianças ou acordos de votos entre os acionistas, o que poderia ter o mesmo efeito de haver um grupo de controle. Caso surja um grupo de controle e este passe a deter o poder decisório da Devedora, esta poderá sofrer mudanças repentinas e inesperadas em suas políticas corporativas e estratégicas, inclusive por meio de mecanismos como a substituição dos seus administradores. Além disso, a Devedora poderia ficar mais vulnerável a tentativas hostis de aquisição de controle e a conflitos daí decorrentes.

A ausência de um acionista ou grupo controlador titular de mais de 50% do capital votante da Devedora pode dificultar certos processos de tomada de decisão em razão do risco de não se atingir o quórum mínimo exigido por lei para determinadas deliberações.

Além disso, a Devedora e os acionistas minoritários poderão não gozar da mesma proteção conferida pela Lei das Sociedades por Ações contra abusos praticados por outros acionistas e, em consequência, poderá ter dificuldade em obter a reparação dos danos causados. Qualquer mudança repentina ou inesperada na equipe de administradores, política empresarial ou direcionamento estratégico, tentativa de aquisição de controle ou qualquer disputa entre acionistas concernentes aos seus respectivos direitos podem afetar adversamente a Devedora.

Riscos relacionados aos acionistas da Devedora

Não há riscos cuja fonte sejam os acionistas da Devedora.

Riscos relacionados às sociedades controladas e coligadas da Devedora

(i) A participação da Devedora em sociedades de propósito específico cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros.

A Devedora investe em sociedades de propósito específico em conjunto com outras incorporadoras imobiliárias e construtoras brasileiras. Os riscos inerentes às sociedades de propósito específico incluem a potencial falência dos parceiros em suas sociedades de propósito específico e a possibilidade de surgimento de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Devedora e os referidos parceiros. Caso um parceiro da sociedade de propósito específico não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Devedora poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes do outro sócio. Ainda, os sócios de uma sociedade de propósito específico poderão ser responsabilizados por obrigações em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente e consumidor. Tais eventos, se ocorrerem, poderão impactar adversamente os negócios da Devedora.

(ii) Riscos relativos à operação nos Estados Unidos por meio do controle da AHS Residential

Em 31/01/2020, a MRV Engenharia, através da MRV US, sua subsidiaria integral, passou a deter o controle indireto na AHS Residential LLC ("**AHS Residencial**"), sociedade de responsabilidade limitada domiciliada na Flórida nos Estados Unidos, que atua no segmento de construção e aluguel de unidades imobiliárias. Para mais detalhes consultar o item 10.3.b no qual são especificados detalhes da operação.

Os riscos de operação da AHS Residential são similares aos riscos que a Devedora tem na operação no Brasil. No entanto, além destes riscos, se tornam mais relevantes os riscos atrelados à variação do câmbio e das taxas de juros que serão amplamente descritos no item 4.2, que trata sobre riscos de mercado.

Riscos relacionados aos fornecedores da Devedora

(i) Eventuais atrasos e falhas nos empreendimentos imobiliários da Devedora, causados por fornecedores ou prestadores de serviços terceirizados, podem ter um efeito adverso na imagem, nos negócios e sujeitar a Devedora à imposição de responsabilidade civil.

A Devedora adquire material de construção diretamente dos fabricantes ou, quando necessário, de seus representantes. Serviços de instalação e montagem estão inclusos no fornecimento ou são terceirizados. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos da Devedora, por vezes, dependem de fatores que estão fora do controle da Devedora, incluindo, mas não se limitando, a qualidade e tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados.

Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na construção dos empreendimentos da Devedora podem ter um efeito adverso na imagem e no relacionamento com os clientes da Devedora, podendo afetar negativamente os negócios e operações, motivos pelos quais há um rigoroso processo de seleção e avaliação dos fornecedores da Devedora.

No entanto, conforme disposto no artigo 618 do Código Civil, a Devedora presta as garantias conforme os prazos legais sobre defeitos estruturais nos empreendimentos e a Devedora pode vir a ser demandada com relação a tais garantias. Nestas hipóteses, há robusto provisionamento de recursos para evitar efeitos adversos relevantes na condição financeira e resultados operacionais da Devedora.

(ii) Elevação no preço dos insumos pode pressionar o custo de construção dos empreendimentos da Devedora

Apesar da Devedora possuir a prática de negociar preços a serem fixados por determinados períodos, diretamente com fornecedores, podem ocorrer aumentos de preços de insumos, provocando, consequentemente, um aumento do custo de produção. O risco desta situação é maior em *commodities* e materiais sujeitos a preços represados. Os principais itens que propiciam aumento de preço de materiais são: variação da cotação do dólar, dos preços dos metais, energia elétrica e resina e os dissídios salariais dos diversos setores.

As principais matérias-primas que a Devedora utiliza na construção dos empreendimentos, utilizando como método construtivo predominante a parede de concreto, incluem o concreto, aço, dentre outros.

A título de exemplo, o preço do aço é bastante influenciado pela elevação dos preços do minério de ferro, que por sua vez também é altamente correlacionado ao câmbio Dólar/Real.

O modelo do Crédito Associativo, em que a venda feita é repassada ao banco financiador durante a construção da obra, proporciona algumas vantagens como a impossibilidade de distrato após o repasse e um fluxo de caixa mais otimizado, uma vez que a Devedora recebe do banco financiador o valor correspondente ao percentual de avanço da obra. A desvantagem, porém, é o fato de a Devedora não poder repassar a inflação (INCC) para o preço de venda após o repasse, deixando a Devedora exposta a movimentos inflacionários inesperados, superiores às projeções consideradas nos orçamentos da Devedora. Em uma situação como essa, o valor de venda é fixado no momento do repasse, mas o custo de produção pode subir, em função da inflação, corroendo a margem dos produtos vendidos.

Adicionalmente, além de a Devedora estar sujeita a reajustes baseados em diversos índices, está, também, sujeita a alterações na legislação tributária, com alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos que venham a encarecer os insumos necessários à construção, pressionando o custo do produto, dificultando a comercialização dos imóveis ou diminuindo a sua lucratividade.

Riscos relacionados aos clientes da Devedora

(i) A Devedora está sujeita a um risco de inadimplência

De acordo com a Resolução n°4676 de 31 de julho de 2018, que dispõe sobre os integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), além das condições gerais e os critérios para contratação de financiamento imobiliário pelas instituições financeiras, determina que a razão entre o valor nominal da operação de financiamento imobiliário e o valor de avaliação do imóvel dado em garantia, na data da contratação, não pode ser superior a 80% (oitenta por cento), nas operações de financiamento para aquisição de imóvel residencial, sendo que poderá ser de até 90% (noventa por cento) do valor de avaliação do imóvel, no caso de utilização do Sistema de Amortização Constante (SAC) ou do Sistema de Amortização Crescente (SACRE).

Devido à situação descrita acima e à forma como as instituições bancárias gerenciam seus riscos no momento da avaliação das condições de crédito do cliente, é comum que a pessoa interessada em adquirir um imóvel e que precise financiá-lo necessite, também, contratar, diretamente com a Incorporadora, o financiamento de parte da diferença entre o valor de avaliação do imóvel e o valor financiado pelo Banco. Esta diferença é chamada de pró-soluto e se caracteriza por não possuir uma garantia real.

Mesmo o pró-soluto sendo uma parcela pequena do volume total do negócio, a Devedora está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de crédito como, por exemplo, a inadimplência, o risco de aumento nos custos de recursos captados e, neste caso, a ausência da garantia real.

A vantagem do pró-soluto, porém, é que as parcelas são corrigidas pelo INCC, no pré-chaves, ou pelo IPCA, acrescido de 1% ao mês, no pós-chaves.

Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos, a situação financeira e os resultados das operações da Devedora podem ser adversamente afetados.

Nos termos da legislação brasileira, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da unidade adquirida a prazo, a Devedora tem o direito de promover ação de cobrança dos valores devidos, observadas certas limitações. Porém, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, a Devedora não poderá garantir que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um relevante efeito adverso nos resultados operacionais da Devedora, ainda que de baixo impacto.

Adicionalmente, a Devedora e as demais empresas do setor imobiliário captam recursos a diferentes taxas e indexadores e podem não conseguir repassar aos clientes tais condições de remuneração, de modo que podem vir a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos pela Devedora poderá afetar o seu fluxo de caixa e desempenho financeiro.

(ii) Falta de disponibilidade de recursos para aquisição de unidades habitacionais e/ou aumento das taxas de juros podem prejudicar o poder de compra dos clientes.

A falta de disponibilidade de recursos para financiamentos de unidades habitacionais a pessoas físicas no mercado e/ou aumento das taxas de juros desses financiamentos podem diminuir o poder de compra ou a disposição dos potenciais compradores para financiar imóveis, reduzindo a demanda por imóveis residenciais ou aumentando o cancelamento das vendas, afetando os resultados operacionais e financeiros da Devedora.

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Devedora atua

(i) A Devedora está exposta a riscos associados à compra, incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis.

A Devedora se dedica à compra de terrenos, incorporação, construção e venda de Empreendimentos Residenciais para o público de baixa e média renda e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Existem riscos que afetam, de modo geral, o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento.

As atividades da Devedora podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, em razão da desaceleração da economia e, consequente, da redução de renda, aumento das taxas de juros, inflação e desemprego, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;

- No caso de uma excessiva elevação nas taxas de juros, as operações da Luggo, no Brasil, e AHS, nos Estados Unidos, podem ser afetados negativamente, devido ao impacto correspondente nos preços de venda dos projetos e pela eventual diminuição da demanda por esses ativos;

- O ciclo de operação, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, é longo, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, custos de construção, disponibilidade de mão de obra e materiais.

- O ciclo de aprovações de projetos é ainda mais longo em empreendimentos de urbanização de grandes áreas para loteamento, o que é especialmente relevante para a Urba Desenvolvimento Urbano S/A;

- A Devedora pode ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto financeira ou economicamente inviável;

- O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as unidades a serem vendidas torne-se significativamente diferente do esperado;

- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança em outras companhias que atuam no setor, por parte dos clientes, incluindo a Devedora;

- A Devedora pode ser afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de Empreendimentos Residenciais Populares nas regiões onde atua ou poderá atuar no futuro;

- A Devedora corre o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos empreendimentos e das áreas onde estão localizados;

- As margens de lucros da Devedora podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;

- A Devedora pode ser afetada pela escassez ou aumento no preço de terrenos bem localizados para a realização dos seus empreendimentos nas regiões onde atua ou poderá atuar no futuro;

- Oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente;

- A Devedora pode ser afetada pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos;

- A construção e a venda das Unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda; e

- Mudança na política de concessão de crédito poderia afetar a disponibilidade de recurso e a quantidade de financiamentos concedidos aos compradores de imóveis.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante nas atividades, condição financeira e resultados operacionais da Devedora.

(ii) O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode perder a posição no mercado em certas circunstâncias.

A Devedora percebe pouca competição de grandes *players* na maioria das praças onde atua, principalmente devido ao seu posicionamento dentro do segmento de baixa renda e à grande dispersão geográfica de sua atuação.

A operação da Devedora encontra uma concorrência majoritariamente local em cada uma das cidades em que atua, uma vez que as limitações para a expansão de uma operação para a escala nacional não são pequenas e, até hoje, nenhuma outra companhia foi capaz de fazê-lo, como a Devedora.

Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários, sobretudo locais, concorrem com a Devedora: (i) na aquisição de terrenos; (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação; e (iii) na busca de compradores em potencial.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Devedora iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora podem vir a ser adversamente afetados se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo rápido e adequado.

Ademais, alguns dos concorrentes da Devedora poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e, consequentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário.

(iii) A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para Empreendimentos Residenciais Populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores de imóveis em potencial para financiar suas aquisições.

Os compradores de Empreendimentos Residenciais Populares geralmente dependem de empréstimos para financiar as suas aquisições. A falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para Empreendimentos Residenciais Populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições.

Por exemplo, o Conselho Monetário Nacional (CMN) frequentemente altera o valor dos recursos que os bancos devem ter disponíveis para o financiamento imobiliário, em especial, do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Caso o CMN restrinja o valor desses recursos disponibilizados para a obtenção de financiamento imobiliário ou aumente as taxas de juros, a consequente falta de disponibilidade de recursos no mercado para a obtenção de financiamento ou um aumento das taxas de juros possivelmente afetariam adversamente a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições.

Ainda, mudanças nas regras de utilização do FGTS, podem impactar as taxas de juros para financiamento de Empreendimentos Residenciais Populares, bem como a disponibilidade de recursos o que pode impactar negativamente a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiarem suas aquisições. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos imóveis da Devedora e/ou aumento no valor financiado diretamente com a Devedora, afetando adversa e significativamente as atividades, condição financeira e resultados operacionais da Devedora.

Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Devedora atua

(i) As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação, o que em caso de alterações podem vir a afetar adversamente as suas atividades.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, e meio-ambiente, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças, bem como leis e regulamentos para proteção ao consumidor. A Devedora é obrigada a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver a sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora.

As operações da Devedora também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora.

(ii) O aumento de alíquotas de tributos existentes e a criação de novos tributos durante o prazo em que os contratos de venda a prazo da Devedora estejam em vigor poderão prejudicar de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

No passado, o Governo Federal aumentou alíquotas de tributos, criou tributos e modificou o regime de tributação com certa frequência. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou criar tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto os contratos de venda a prazo da Devedora estejam em vigor, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante, na medida em que a Devedora não puder alterá-los a fim de não repassar tais aumentos de custos aos seus clientes.

Além disso, um aumento das alíquotas ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis que sejam repassados aos clientes da Devedora podem vir a aumentar o preço final aos seus clientes, reduzindo a demanda por empreendimentos e/ou afetando margens da Devedora.

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

- Lucro real: Adotado pela Devedora. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R$240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

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

- Regime especial de tributação (RET): Adotado para certos empreendimentos da Devedora e de controladas. Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social - COFINS e Programa de Integração Social - PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS.

Este Regime Especial de Tributação - RET, específico para o setor de incorporação imobiliária, assim como os demais regimes de tributação dos outros setores da economia estão sujeitos a revisões periódicas do Governo Federal. Eventualmente podem ocorrer alterações na carga tributária da Devedora e de seus clientes, além de serem modificados ou suspendidos benefícios e incentivos fiscais.

(iii) Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil

Com a aprovação da Lei nº 11.638/2007, complementada pela Lei nº 11.941/2009, foram introduzidas novas regras contábeis aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil com o objetivo de convergência com as práticas contábeis internacionais (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB).

As demonstrações financeiras são preparadas de acordo com o IFRS, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras - no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução - POC).

Em 1º de Janeiro de 2013 entrou em vigor, sendo então adotado pela Devedora, o pronunciamento CPC 19 (C2) para Negócios em Conjunto (IFRS 11), em que foi removido a opção de consolidar os empreendimentos controlados em conjunto utilizando a forma de consolidação proporcional. Desta forma, a partir desta data esses empreendimentos passaram a ser reconhecidos no saldo Consolidado por equivalência patrimonial. A aplicação pela primeira vez do CPC 19 (R2) fez com os saldos comparativos referentes aos anos anteriores fossem reapresentados para fins comparativos.

Nesse processo de convergência para o IFRS, além dos pronunciamentos contábeis já emitidos, é possível que o CPC emita novos pronunciamentos no futuro, que podem afetar os resultados de operações da Devedora de forma relevante, alterar o modo como elabora as futuras demonstrações e, consequentemente, a base de cálculo dos dividendos a serem distribuídos. Esses eventos estão fora do controle da Devedora e não podem ser previstos.

Riscos relacionados aos países estrangeiros onde a Devedora atua

(i) Riscos relacionados à atuação da Devedora nos Estados Unidos

Conforme comentado no item 4.1.d (Riscos relacionados às controladas e coligadas), a MRV passou a atuar nos Estados Unidos no início do ano de 2020, passando a deter o controle da AHS Residential.

A Devedora entende que os riscos relativos à sua operação nos Estados Unidos são correlacionados aos principais riscos de mercado (variações abruptas na taxa de câmbio Dólar/Real, ciclo de inflação global e alta das taxas de juros).

(ii) Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, países da Zona do Euro e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina, países de economia emergente, países da Zona do Euro e Estados Unidos. A conjuntura econômica desses países é significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras.

Crises em outros países de economia emergente podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários da emissão da Devedora, principalmente por ter uma parte relevante das suas ações em circulação detidas por estrangeiros.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

Quaisquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar a negociação dos valores mobiliários da Devedora, além de dificultar o seu acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro.

Riscos relacionados a questões socioambientais

As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação socioambiental e, em caso de alterações ou novas regulamentações, a Devedora pode ser afetada adversamente.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa à aprovação das edificações, de zoneamento urbano e de meio-ambiente. Essas regulamentações, expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, determinam o uso e ocupação de terrenos e podem afetar a viabilidade econômica das atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento urbano mais restritivas, afetando de forma significativa a obtenção das licenças exigidas. Adicionalmente, todos os projetos exigem avaliações e aprovações de diversas autoridades governamentais, o que pode afetar o prazo de aprovação, construção ou liberação de baixa e habite-se, além de possibilidade de acarretarem custos significativos para cumpri-los, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

A opinião da sociedade civil também é fator a ser considerado, uma vez que em audiências públicas podem determinar a continuidade, a restrição ou uma proibição do desenvolvimento do empreendimento.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Devedora.

RISCOS RELATIVOS À DEVEDORA E ÀS DEBÊNTURES / DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

(i) *Capacidade da Devedora de honrar suas obrigações / Risco de crédito e situação financeira da Devedora*. O pagamento da Remuneração e a amortização integral dos CRI depende fundamentalmente do pagamento integral e pontual, pela Devedora, dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários.

A ocorrência de eventos internos e/ou externos que afetem a capacidade econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente, a capacidade do Patrimônio Separado de honrar o fluxo de pagamento dos CRI estabelecido no Termo de Securitização.

Com base nas respectivas Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, anexas ao Prospecto, o patrimônio líquido consolidado da Devedora é de R$ R$6.599.000.000,00 (seis bilhões e quinhentos e noventa e nove milhões de reais). Entretanto, é possível que existam, ou venham a existir no futuro, contingências não materializadas na presente data, que venham a reduzir de forma relevante o patrimônio líquido da Devedora.

(ii) *Risco decorrente de processos judiciais ou administrativos:* A Devedora é parte em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que a Devedora venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos em que seja parte venham a ser julgados improcedentes. Eventuais condenações judiciais da Devedora, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, penal, dentre outras, podem afetar negativamente a capacidade da Devedora de efetuar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures.

(iii) *Risco de concentração de devedor e dos Direitos Creditórios Imobiliários*. Os CRI são concentrados em apenas 1 (uma) devedora, qual seja a MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., a qual origina os Direitos Creditórios Imobiliários. A ausência de diversificação da Devedora pode trazer riscos para os Investidores e provocar um efeito adverso aos Titulares de CRI, uma vez que qualquer alteração na condição da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Direitos Creditórios Imobiliários.

(iv) *Riscos de formalização e validade do lastro da Emissão.* O lastro dos CRI é composto pelas Debêntures. Falhas na elaboração e formalização da Escritura de Emissão, de acordo com a legislação aplicável, e no seu registro na junta comercial competente podem afetar o lastro dos CRI e, por consequência, afetar negativamente a emissão dos CRI, inclusive, conforme o caso, resultando em seu vencimento antecipado.

(v) *Verificação dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures*. Em determinadas hipóteses, a Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures. Assim sendo, a declaração de vencimento antecipado das Debêntures pela Emissora poderá depender de envio de declaração ou comunicação pela Devedora informando que um evento de inadimplemento das Debêntures aconteceu ou poderá acontecer. Caso a Devedora não informe ou atrase em informar a Emissora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um evento de inadimplemento das Debêntures, as providências para declaração de vencimento antecipado e cobrança das Debêntures poderão ser realizadas intempestivamente pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, conforme aplicável, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

(vi) *Riscos Decorrentes do Escopo Restrito de Auditoria Jurídica*. O processo de auditoria legal conduzido para a Emissão possuiu escopo restrito, definido em conjunto entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder, levando em consideração os processos considerados de natureza relevante, ou seja, processos de natureza ambiental, trabalho escravo, corrupção e crimes em geral, que causem danos reputacionais ou graves danos financeiros à Devedora, conforme por ela identificados e informados ou aquele que estejam acima do valor de corte estabelecido para a auditoria legal, qual seja, R$ 7,5 milhões. Desta forma, é possível que haja passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de auditoria legal conduzido, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI ou o recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, consequentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da Remuneração dos CRI pelos Titulares de CRI.

(vii) *Risco de Amortização Extraordinária, Resgate Antecipado, Vencimento Antecipado e da Oferta de Resgate Antecipado*. A Emissora deverá obrigatoriamente, conforme aplicável, resgatar antecipadamente de forma total os CRI, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários, quais sejam, na ocorrência **(i)** da hipótese prevista nas Cláusulas 4.6, 4.7 e 4.8 do Termo de Securitização; **(ii)** de um Evento de Vencimento Antecipado; ou **(iii)** de uma Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures. Caso ocorra qualquer uma dessas hipóteses, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros, impactando no horizonte de investimento esperado pelos Titulares de CRI e podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

(viii) *Risco de pagamento das despesas pela Devedora*. Nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, despesas relacionadas às Debêntures, à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão de responsabilidade da Devedora, sendo que serão arcadas pelos recursos constantes do Fundo de Despesas. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas e/ou não faça a recomposição do Fundo de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

(ix) *Ausência de garantia no âmbito dos CRI e risco de crédito da Devedora*. Não foram constituídas garantias em benefício dos Titulares de CRI no âmbito da Emissão. Portanto, os Titulares de CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto única devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Direitos Creditórios Imobiliários. A capacidade de pagamento da Devedora, poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

(x) *A Devedora está sujeita ao risco de inadimplência*. As instituições financeiras não têm como prática conceder financiamento de 100% (cem por cento) do valor da unidade, em consequência, o cliente contrata diretamente com a Devedora o financiamento desta diferença, o chamado pró-soluto. Por esse motivo, a Devedora está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de crescimento da inflação, falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento dos custos dos recursos captados pela Devedora, e neste caso a ausência da garantia real. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos da Devedora, sua situação financeira e os resultados das suas operações podem ser adversamente afetados, impactando, ainda, na sua capacidade de adimplir com as obrigações assumidas no âmbito dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Caso o comprador venha a se tornar inadimplente, a Devedora não pode garantir que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito relevante adverso nos resultados operacionais da Devedora, mesmo que de baixo impacto.

Adicionalmente, a Devedora e as demais empresas do setor imobiliário captam recursos a diferentes taxas e indexadores e podem não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração, de modo a vir a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos da Devedora e os financiamentos por ela concedidos poderá vir a afetar o fluxo de caixa e desempenho financeiro da Devedora e, consequentemente, na sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários.

(xi) *A Emissora e a Devedora estão sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial*. A Emissora e a Devedora estão sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora e da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora, da Devedora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI. Além disso, a falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora e da Devedora poderá acarretar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, o que poderá afetar o pagamento dos CRI.

(xii) *O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode perder sua posição no mercado em certas circunstâncias*. O setor imobiliário brasileiro é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários, sobretudo locais, concorrem com a Devedora (i) na aquisição de terrenos; (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação; e (iii) na busca de compradores em potencial.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Devedora iniciem uma campanha de *marketing* ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora podem vir a ser adversamente afetados se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo rápido e adequado.

Ademais, alguns dos concorrentes da Devedora poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e, consequentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário. A dificuldade de acesso a recursos financeiros acima descrita poderá vir a afetar o fluxo de caixa e desempenho financeiro da Devedora e, consequentemente, na sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários.

As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação, o que, em caso de alterações, podem vir a afetar adversamente as suas atividades. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, e meio-ambiente, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças, bem como leis e regulamentos para proteção ao consumidor. A Devedora é obrigada a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os seus resultados operacionais.

As operações da Devedora também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Devedora, bem como a sua capacidade de adimplir com as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Debêntures e dos Direitos Creditórios Imobiliários.

(xiii) *O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Direitos Creditórios Imobiliários podem afetar adversamente os CRI*. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios Imobiliários serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo.

(xiv) *Opinião com ressalva no relatório dos auditores independentes da Devedora sobre as suas demonstrações financeiras*. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Devedora desreconheceu recebíveis imobiliários no montante de R$ 101.884 mil e R$ 201.689 mil no individual e consolidado, respectivamente, relativos à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e reconheceu ativo de retrocessão e outros ativos no montante de R$ 56.269 mil e R$ 105.218 mil, individual e consolidado, respectivamente. Como resultado dos trabalhos de auditoria, os auditores independentes da Devedora identificaram que essa operação não cumpre os requisitos para desreconhecimento de um ativo financeiro nos termos do IFRS 9/CPC 48 - Instrumentos Financeiros, uma vez que a Devedora reteve substancialmente os riscos e benefícios do ativo. Consequentemente, o ativo individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2021, está apresentado a menor em R$ 21.904 mil no circulante e R$ 23.711 mil no não circulante, e R$ 50.145 mil no circulante e R$ 46.326 mil no não circulante, respectivamente, o passivo individual e consolidado está apresentado a menor em R$ 28.776 mil no circulante e R$ 31.149 mil no não circulante e R$ 63.593 no circulante e R$ 58.748 mil no não circulante, respectivamente, o patrimônio líquido, resultado e o resultado abrangente do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, individual e consolidado, está a maior em R$ 14.311 mil e R$ 25.872 mil, respectivamente, e o resultado por ação básico e diluído do exercício, do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, individual e consolidado, está a maior em R$ 0,05. Na opinião dos auditores independentes da Devedora, exceto quanto aos efeitos do assunto acima descrito, as demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Devedora em 31 de dezembro de 2021. Os efeitos da ressalva acima descrita representam 0,5% do ativo consolidado, 0,9% do passivo consolidado e 2,9% do resultado do exercício consolidado da Devedora.

RISCOS RELATIVOS AOS CRI E À EMISSÃO

(i) *Risco de não cumprimento de Condições Precedentes anteriormente à concessão do registro da oferta na CVM e seu consequente cancelamento*: O Contrato de Distribuição e o Termo de Securitização preveem diversas Condições Precedentes necessárias a serem cumpridas para aquisição das Debêntures pela Securitizadora, bem como a liquidação dos CRI e o exercício da Garantia Firme, as quais devem ser satisfeitas anteriormente à data de concessão do registro da Oferta pela CVM. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela não continuidade da Oferta. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no artigo 19 da Instrução CVM 400. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva e intenções ordens de investimentos serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

(ii) *Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI*. O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Agente Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará em prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros, podendo a Securitizadora por conta e ordem do patrimônio Separado, conforme deliberado em Assembleia Geral de Titulares de CRI pelos Titulares de CRI, utilizar os procedimentos extrajudiciais e judiciais cabíveis para reaver os recursos não pagos, por estes terceiros, acrescidos de eventuais encargos moratórios, não cabendo à Securitizadora qualquer responsabilidade sobre eventuais atrasos e/ou falhas operacionais.

(iii) *Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos*: A Devedora poderá manifestar à Emissora a sua intenção de realizar o pagamento antecipado total ou parcial das Debêntures mediante notificação enviada à Emissora constando a data na qual pretendem exercer a sua faculdade de realizar o pagamento antecipado total ou parcial das Debêntures. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente nas hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas na Escritura de Emissão das Debêntures. A ocorrência de pagamento antecipado facultativo ou das hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas na Escritura de Emissão das Debêntures

acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI. Deste modo, o pré-pagamento total ou parcial dos CRI pode gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

(iv) *Pagamento Condicionado e Descontinuidade*. As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem diretamente: (i) dos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários; e (ii) da eventual liquidação dos recursos oriundos da Conta Centralizadora. Na hipótese de um erro operacional ou de inadimplemento pela Devedora, os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento das obrigações do presente CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado do presente CRI.

(v) *Risco da Formalização dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos CRI*. A Escritura de Emissão de Debêntures e a Escritura de Emissão de CCI devem atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular celebração e formalização. Adicionalmente, os CRI, emitidos no contexto da Emissão, devem estar vinculados a Direitos Creditórios Imobiliários, atendendo a critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização, sendo que, na data de assinatura do Termo de Securitização, as CCI ainda não estavam devidamente registradas na B3. Não é possível assegurar que não haverá fraudes, erros ou falhas no processo de formalização relativo à Escritura de Emissão de Debêntures, às Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI, às CCI (as quais, na data de assinatura do presente Termo de Securitização, ainda não estão registradas no sistema da B3) e aos CRI pela Devedora, pela Emissora e demais prestadores de serviços envolvidos neste processo, conforme o caso, durante a vigência dos CRI, sendo que tais situações podem ensejar a descaracterização da Escritura de Emissão de Debêntures, das Debêntures, da Escritura de Emissão de CCI, das CCI dos Direitos Creditórios Imobiliários e/ou dos CRI e, no limite, podem provocar o resgate antecipado ou, conforme aplicável, o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, em razão de sua má formalização, causando prejuízos aos Titular de CRI.

Eventuais mudanças na interpretação ou aplicação da legislação aplicável às emissões de debêntures e aos certificados de recebíveis imobiliários por parte dos tribunais ou autoridades governamentais de forma a considerar a descaracterização das Debêntures como lastro dos CRI podem causar impactos negativos aos Titulares de CRI.

Além disso, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, ou outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia dos CRI para seus titulares podem afetar negativamente os pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI, uma vez que, de acordo com o Termo de Securitização, esses tributos constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado.

(vi) *Inadimplemento ou descasamento de taxas:* Os CRI têm seu lastro nas Debêntures, os quais são oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários originados pela Devedora, cujo valor deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos titulares de CRI, durante todo o prazo da Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento de obrigações em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, inclusive em razão de atrasos ou não recebimento de recursos devidos pela Emissora em decorrência da dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

(vii) *Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários*. A Emissora será responsável pela cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários, conforme descrito no Termo. Adicionalmente, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, e resgate antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos no Termo. Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco, estrutura e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.

(viii) *Ausência de Coobrigação da Emissora*. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Direitos Creditórios Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

(ix) *Riscos relacionados à legislação tributária aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários*. Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país que sejam titulares de certificados de recebíveis imobiliários são isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de certificados de recebíveis imobiliários e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os certificados de recebíveis imobiliários, a criação de novos tributos aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários, ou ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais, poderão afetar negativamente seu rendimento líquido esperado pelos Investidores.

(x) *Baixa Liquidez e Volatilidade do Mercado Secundário*: Os mercados de capitais brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais mercados de capitais americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes. Investir em títulos de mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve um risco maior do que investir em títulos de emissores de países mais desenvolvidos, e tais investimentos são tidos como sendo de natureza especulativa. Em função de sua natureza, os CRI distribuídos no mercado de capitais brasileiro são valores mobiliários pouco homogêneos, uma vez que possuem alto valor nominal e longos prazos de vencimento, sofrendo a concorrência dos títulos públicos e privados de curto prazo. Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez ou nenhuma liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

(xi) *Risco de Estrutura*: A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações de certificados de recebíveis imobiliários, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xii) *Riscos Relacionados aos Prestadores de Serviços*. Durante o processo de estruturação, distribuição e monitoramento de suas operações com valores mobiliários, a Emissora e a Devedora contrataram fornecedores especializados em vários serviços. Os fornecedores contratados são basicamente: assessores legais, agentes fiduciários, escrituradores, bancos liquidantes, custodiantes de títulos, empresas terceirizadas de monitoramento e cobrança de pagamentos, distribuidores de títulos e valores mobiliários autorizados pela CVM a comercializar os títulos de emissão da Emissora, empresa de contabilidade e de tecnologia, auditoria, entre outros. Alguns destes prestadores são muito restritos e caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do fornecedor, o que poderá afetar negativamente as atividades da Emissora. Ainda, as atividades acima descritas possuem participantes restritos, o que pode prejudicar a prestação destes serviços.

(xiii) *Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores:* Exceto pelos quóruns qualificados previsto no Termo de Securitização, as deliberações das Assembleias Gerais serão aprovadas, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, quando em 1ª (primeira) convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral e que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, quando em 2ª (segunda) convocação. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos

de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores. Além disso, a operacionalização de convocação, instalação e realização de Assembleias Gerais poderá ser afetada negativamente em razão da pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares dos respectivos CRI.

(xiv) *Patrimônio Líquido Insuficiente da Emissora:* Conforme previsto na MP 1.103, a totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Em tais hipóteses, o patrimônio da Securitizadora poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI. Em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido da Emissora era de R$ 3.098.000,00 (três milhões e noventa e oito mil reais).

(xv) *Não será emitida carta conforto por auditores independentes da Emissora no âmbito da Oferta*. No âmbito desta Emissão não será emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Emissora acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes dos Documentos da Operação com as demonstrações financeiras e com as informações financeiras trimestrais por ela divulgada. Consequentemente, os auditores independentes da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Emissora constantes nos Documentos da Operação.

(xvi) *Liquidação do Patrimônio Separado e/ou resgate antecipado dos CRI podem gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI*. Conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, há possibilidade de resgate antecipado das Debêntures, bem como de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures. Portanto, em linha com a estrutura da Emissão, o Termo de Securitização estabelece que, em tais hipóteses, haverá o resgate antecipado dos CRI. A Emissora, uma vez verificada a ocorrência de uma hipótese de resgate antecipado dos CRI, observado o disposto no Termo de Securitização, deverá efetuar o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Nessas hipóteses, bem como, no caso de se verificar qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Titular de CRI poderá ter seu horizonte original de investimento reduzido.

Nesse contexto, o inadimplemento da Devedora, bem como a insuficiência do Patrimônio Separado podem afetar adversamente a capacidade do Titular de CRI de receber os valores que lhe são devidos antecipadamente. Em quaisquer dessas hipóteses, o Titular de CRI, com o horizonte original de investimento reduzido, poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos em investimentos que apresentem a mesma remuneração oferecida pelos CRI, sendo certo que não será devido pela Emissora e/ou pela Devedora qualquer valor adicional, incluindo multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Sem prejuízo de referidas previsões referentes ao resgate antecipado dos CRI, na ocorrência de qualquer hipótese de resgate antecipado dos CRI, bem como de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e de Liquidação do Patrimônio Separado, **(i)** poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao resgate antecipado dos CRI; e **(ii)** dado aos prazos de cura existentes e às formalidades e prazos previstos para serem cumpridos no processo de convocação e realização da Assembleia Geral que deliberará sobre tais eventos, não é possível assegurar que o resgate antecipado dos CRI e/ou a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerão em tempo hábil para que o resgate antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois **(i)** não há qualquer garantia de que existirão, no momento da ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e/ou dos eventos de resgate antecipado dos CRI, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e **(ii)** a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à alíquota que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

(xvii) *Eventual Resgate Antecipado dos CRI decorrente indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção do IPCA*. Caso o IPCA não esteja disponível quando da apuração da Atualização Monetária dos CRI e/ou na hipótese de extinção e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade legal de aplicação do IPCA aos CRI, por proibição legal ou judicial, será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal (Taxa Substitutiva). Na hipótese de **(i)** não haver um substituto legal para o IPCA ou **(ii)** havendo substituto legal para o IPCA, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA aos CRI, por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término

do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que reflita parâmetros utilizados em operações similares existentes à época.

Caso, na Assembleia Especial de Investidores prevista acima, não haja acordo sobre a nova atualização monetária dos CRI, entre a Emissora e os Titulares de CRI, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures e, consequentemente, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI.

Caso ocorra o Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência da redução do prazo de aplicação dos recursos investidos. A inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de Resgate Antecipado dos CRI.

(xviii) *Risco relacionado ao escopo limitado da auditoria*. Na estruturação da Emissão, a auditoria jurídica conduzida por escritório especializado foi realizada com escopo limitado quanto à Emissora e à Devedora, tendo sido somente analisado, para fins de diligência, os documentos disponibilizados pela Emissora e pela Devedora que são usualmente analisados em operações semelhantes de mercado da Emissora e da Devedora, tais como: (i) documentos societários, em relação à Emissora e à Devedora; (ii) certidões legais e/ou certidões de distribuidores de processos, em relação à Emissora e à Devedora; (iii) determinados contratos financeiros visando identificar a necessidade de autorizações de credores e/ou eventuais restrições à realização da emissão, em relação à Devedora; e (iv) os processos judiciais, administrativos e demais contingências relevantes da Devedora existentes até a data do Termo de Securitização. Adicionalmente, o processo auditoria jurídica não envolve qualquer auditoria, revisão ou investigação de natureza econômica, financeira, contábil ou estatística da Devedora e da Securitizadora.

A não realização de um procedimento mais amplo de auditoria pode gerar impactos adversos para o investidor, uma vez que o escopo restrito da auditoria jurídica poderá não revelar potenciais contingências da Devedora e da Securitizadora que poderiam, eventualmente, trazer prejuízos aos Investidores, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento ou mesmo desestimular o investimento nos CRI.

(xix) *Ausência de diligência legal das informações do formulário de referência da Securitizadora e ausência de opinião legal relativa às informações do formulário de referência da Securitizadora*. As informações do formulário de referência da Securitizadora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do formulário de referência da Securitizadora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora. A não realização de diligência legal das informações do formulário de referência da Securitizadora pode gerar impactos adversos para o investidor, uma vez que a não diligência legal poderá não revelar potenciais contingências da Securitizadora que poderiam, eventualmente, trazer prejuízos aos Investidores, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento ou mesmo desestimular o investimento nos CRI.

(xx) *Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio*. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, com a possibilidade de ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, observado, contudo, que: (a) o ágio ou deságio será o mesmo para todos os CRI; (b) que, neste caso, a Devedora receberá, na Data de Integralização, o mesmo valor que receberiam caso a integralização ocorresse pela integralidade do valor nominal unitário; e (c) o ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (c.i) alteração na taxa SELIC; (c.ii) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c.iii) alteração no IPCA e/ou Taxa DI, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400.

Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Securitizadora e/ou dos Coordenadores, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

Na ocorrência do resgate antecipado das Debêntures, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Securitizadora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos no Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Titulares de CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Securitizadora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

(xxi) *A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta poderá resultar na redução da liquidez dos CRI*. Nos termos da regulamentação em vigor, Investidores considerados Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, o que poderá promover a redução da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário.

(xxii) *Risco operacional e risco de fungibilidade*: A Emissora utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções, de modo que alguns processos ainda dependem de *inputs* manuais. Qualquer falha significante nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado e na operacionalização da segregação do fluxo de pagamento dos direitos creditórios vinculados aos CRI, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora, em suas operações e, consequentemente, na capacidade de pagamento da Emissora.

Além disso, se não for capaz de impedir falhas de segurança, a Emissora pode sofrer danos financeiros e reputacionais ou, ainda, multas em razão da divulgação não-autorizada de informações confidenciais pertencentes a ela ou aos seus parceiros, clientes, consumidores ou fornecedores. Ademais, a divulgação de informações sensíveis não públicas através de canais de mídia externos poderia levar a uma perda de propriedade intelectual ou danos a sua reputação e imagem da marca.

(xxiii) *Demais Riscos:* Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL

Visão geral do setor de securitização imobiliária

A securitização de recebíveis teve sua origem nos Estados Unidos, em 1970, quando as agências governamentais ligadas ao crédito hipotecário promoveram o desenvolvimento do mercado de títulos lastreados em hipotecas.

Nessa época, os profissionais que atuavam no mercado definiam a securitização como "a prática de estruturar e vender investimentos negociáveis de forma que seja distribuído amplamente entre diversos investidores um risco que normalmente seria absorvido por um só credor".

O mercado de securitização iniciou-se com a venda de empréstimos hipotecários reunidos na forma de pool e garantidos pelo governo. A partir desta experiência, as instituições financeiras perceberam as vantagens desta nova técnica financeira, que visava o lastreamento de operações com recebíveis comerciais de emissões públicas de endividamento.

No Brasil, seu surgimento se deu em um momento histórico peculiar. Na década de 90, com as privatizações e a desestatização da economia, aliados a uma maior solidez na regulamentação, a negociação de crédito e o gerenciamento de investimentos próprios ficaram mais voláteis com a velocidade e a complexidade desse novo cenário. Dessa forma, tornou-se necessária a realização de uma reformulação na estrutura societária brasileira e uma profissionalização do mercado de capitais que passou a exigir títulos mais seguros e garantias mais sólidas nos moldes internacionais. Como consequência, o foco para a análise da classificação de riscos passou a ser a segregação de ativos.

Apesar de as primeiras operações terem sido realizadas a partir da década de 90, foi no ano de 1997 que diversas companhias utilizaram-se das securitizações como parte de sua estratégia de financiamento.

O Sistema de Financiamento Imobiliário - SFI

A Lei 9.514, conhecida como Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, instituiu o Sistema de Financiamento Imobiliário, tornando-se um marco para o fomento do mercado de securitização de Direitos Creditórios Imobiliários no Brasil. O intuito da Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário foi o de suprir as deficiências e limitações do Sistema Financeiro Habitacional - SFH, criado pela Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, conforme alterada e das respectivas disposições legais referentes ao assunto. A introdução do SFI teve por finalidade instituir um arcabouço jurídico que permitisse promover o financiamento imobiliário em geral em condições compatíveis com as da captação dos respectivos fundos.

A partir desse momento as operações de financiamento imobiliário passaram a ser livremente efetuadas pelas entidades autorizadas a operar no SFI, segundo condições de mercado e observadas as prescrições legais, sendo que, para essas operações, passou a ser autorizado o emprego de recursos provenientes da captação nos mercados financeiro e de valores mobiliários, de acordo com a legislação pertinente.

Dentre as inovações trazidas pela Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, destacam-se: as companhias securitizadoras, os certificados de recebíveis imobiliários, o regime fiduciário e a alienação fiduciária de coisa imóvel. As principais características e implicações de cada um dos elementos estão listadas a seguir.

Evolução Recente do Mercado Brasileiro de Securitização

Uma característica interessante das operações registradas refere-se à natureza diversificada dos lastros utilizados. Ao longo dos anos, foram registrados CRI com lastro em operações de financiamento imobiliário residencial com múltiplos devedores pessoas físicas a operações com lastro em contratos de um único devedor, tais como os contratos de *built-to-suit*. Recentemente, foram registradas e emitidas operações com lastro em recebíveis ligados à atividade de shoppings centers.

No escopo destas operações, observam-se locatários de diversas naturezas, que incluem desde instituições financeiras até fabricantes de produtos de consumo, varejistas e diferentes prestadores de serviços. Essa diversidade atesta que a securitização de Direitos Creditórios Imobiliários tem sido um instrumento amplo, capaz de conciliar objetivos comuns de diversas indústrias diferentes. A comparação com a evolução de outros instrumentos de financiamento ajuda, ainda, a capturar novos indícios sobre o sucesso do SFI em geral e dos CRI (como instrumento de financiamento em particular).

Fica claro que, mesmo diante da forte oscilação registrada entre os anos de 2005 e 2006, os CRI vem aumentando a sua participação e importância, quando comparado a outras modalidades de financiamento disponíveis.

Em 02 de maio de 2022 entrou em vigor a Resolução CVM 60, a qual estabelece um regime próprio e específico para companhias securitizadoras de forma distinta ao regime existente para as companhias abertas. Dessa forma, a regulamentação passou a levar em conta as especificidades desse tipo de mercado, modernizando e tornando-o mais atrativo para os investidores. A norma também consolidou as Instruções CVM 414 e 600, que serão revogadas, conforme mencionado abaixo.

Adicionalmente, foi divulgada em 15 de março de 2022 a Medida Provisória 1.103 que criou o marco regulatório para operações de securitização de direitos creditórios e emissão de Certificado de Recebíveis. Referida regulamentação tem o potencial de expandir o mercado de securitização para outros setores, além do agronegócio e imobiliário, fomentando ainda mais o mercado de capitais brasileiro.

Companhias Securitizadoras

Companhias securitizadoras de Direitos Creditórios Imobiliários são instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações com a finalidade de adquirir e securitizar Direitos Creditórios Imobiliários e emitir e colocar, no mercado financeiro, certificados de recebíveis imobiliários, podendo, ainda, emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.

Adicionalmente, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário autoriza a emissão de outros valores mobiliários e a prestação de serviços compatíveis com suas atividades. Assim, as companhias securitizadoras não estão limitadas apenas à securitização, sendo-lhes facultada a realização de outras atividades compatíveis com seus objetos.

Embora não sejam instituições financeiras, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário facultou ao CMN estabelecer regras para o funcionamento das companhias securitizadoras.

Para que uma companhia securitizadora possa emitir valores mobiliários para distribuição pública, esta deve obter o registro de companhia aberta junto à CVM, conforme o disposto no artigo 21 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, devendo, para tanto, seguir os procedimentos descritos na Resolução CVM 60.

Certificados de Recebíveis Imobiliários

O certificado de recebíveis imobiliários consiste em um título de crédito nominativo, de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, de livre negociação, lastreado em Direitos Creditórios Imobiliários e que constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Trata-se de um título de crédito que se mostra apropriado ao financiamento de longo prazo, visto que, de um lado, é compatível com as características das aplicações do mercado imobiliário, estando vinculado às condições dos financiamentos contratados com os tomadores, e, de outro lado, reúne as condições de eficiência necessárias à concorrência no mercado de capitais, ao conjugar a mobilidade e agilidade próprias do mercado de valores mobiliários, bem como a segurança necessária para garantir os interesses do público investidor.

O certificado de recebíveis imobiliários é considerado valor mobiliário, para efeitos do artigo 2º, inciso III, da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, característica que lhe foi conferida pela Resolução CMN 2.517, de 29 de junho de 1998. Ainda, conforme mencionado anteriormente, o CRI somente pode ser emitido por companhias securitizadoras e seu registro e negociação são realizados por meio dos sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Até fins de 2004, a emissão de certificado de recebíveis imobiliários era regulada pela Instrução CVM 284, primeiro normativo sobre securitização de recebíveis imobiliários editado pela CVM. De acordo com a Instrução CVM 284, somente era possível a distribuição de certificado de recebíveis imobiliários cujo valor nominal fosse igual ou superior a R$300.000,00 (trezentos milhões de reais). Em 30 de dezembro de 2004, a CVM editou a Instrução CVM 414, já mencionada acima, sendo ampliado o rol de possíveis investidores, pois não foi estipulado valor nominal mínimo para o certificado de recebíveis imobiliários. A Instrução CVM 414 revogou a Instrução CVM 284 e, em 23 de dezembro de 2021, a Resolução CVM 60 revogou a Instrução CVM 414, passando a regular a oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários e o registro de companhia aberta das companhias securitizadoras. Adiante, a Instrução CVM nº 554, de 17 de dezembro de 2014, inclui, revoga e altera dispositivos na Instrução CVM 539, a qual por sua vez foi posteriormente revogada pela Resolução CVM 30, em 11 de maio de 2021.

Regime Fiduciário

A Lei do Sistema de Financiamento Imobiliários contemplou a faculdade de se adotar um mecanismo de segregação patrimonial para garantia do investidor que venha a adquirir os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela companhia securitizadora. Este mecanismo é denominado de regime fiduciário.

O regime fiduciário é instituído mediante declaração unilateral da companhia securitizadora no contexto do Termo de Securitização e submeter-se-á, entre outras, às seguintes condições: (i) a constituição do regime fiduciário sobre os créditos que lastreiem a emissão; (ii) a constituição de patrimônio separado, pelo termo de securitização, integrado pela totalidade dos créditos submetidos ao regime fiduciário que lastreiem a emissão; (iii) a afetação dos créditos como lastro da emissão da respectiva série de títulos; (iv) a nomeação do agente fiduciário, com a definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação. O principal objetivo do regime fiduciário é fazer com que os créditos que sejam alvo desse regime não se confundam com o patrimônio comum da companhia securitizadora, de modo que os patrimônios separados só respondam pelas obrigações inerentes aos títulos a ele afetados e que a insolvência da companhia securitizadora não afete os patrimônios separados que tenham sido constituídos.

Instituído o regime fiduciário, caberá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles. Não obstante, a companhia securitizadora responderá com seu patrimônio pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

Medida Provisória Nº 2.158-35/01

Embora a MP 2.158-35 tenha trazido benefícios concretos com relação à tributação dos certificados de recebíveis imobiliários, seu artigo 76 acabou por limitar os efeitos do regime fiduciário que pode ser instituído por companhias securitizadoras, ao determinar que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos".

Assim, os Direitos Creditórios Imobiliários e os recursos dele decorrentes que sejam objeto de patrimônio separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da companhia securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos.

Sendo certo que nos casos de descaracterização do Patrimônio Separado para fins de pagamento de débitos fiscais, previdenciários ou trabalhistas da Emissora ou qualquer empresa do seu grupo econômico, a Emissora deverá reembolsar todo o valor retirado no limite do Patrimônio Separado.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS RELACIONADOS À EXISTÊNCIA DE CREDORES PRIVILEGIADOS, VIDE ITEM "RISCO DA EXISTÊNCIA DE CREDORES PRIVILEGIADOS" NA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 117 DESTE PROSPECTO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TRIBUTAÇÃO DOS CRI

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

As informações contidas neste Prospecto e no Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

Imposto sobre a Renda (IR):

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos CRIs e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do Imposto sobre a Renda Retido na Fonte ("**IRRF**"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033 de 21 de dezembro de 2004 ("**Lei 11.033/04**"), de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil.

Pessoas Jurídicas

O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 de 20 de janeiro 1995 - "**Lei 8.981/95**" e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto 2015 - "**IN 1.585/15**").

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano (artigo 3º da Lei 9.249); a alíquota da CSLL, regra geral, corresponde a 9% (nove por cento).

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532 de 10 de dezembro de 1997 ("**Lei 9.532/97**"). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981/95).

Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, inclusive por meio de fundos de investimento, agências de fomento, sociedade de seguro, de previdência e de capitalização, sociedade corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários ou sociedade de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981/95, artigo 71 da IN 1.585/2015 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018 ("**Decreto 9.580/18**").

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedade de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e

associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (b) no caso de bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Artigo 3º da Lei 7.689 de 15 de dezembro de 1988 ("**Lei 7.689/88**") alterado pela Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021 ("**MP 1.034/21**") convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021("**Lei 14.183/21**")).

As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532/97). Para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 ("**Lei 8.668/93**"), a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação. Contudo, as aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte (artigo 36, § 1º, da IN nº 1.585/15).

Pessoas Físicas

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033/04). Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou na cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN 1.585/2015).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n° 4.373, de 29 de setembro de 2014 - "**Investidor 4.373**") e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento) - artigo 81 da Lei 8.981/95 e artigo 11 da Lei 9.249 de 26 de dezembro de 1995 ("**Lei 9.249/95**").

A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por CRI detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (artigo 85, § 4º, da IN 1.585/15).

Conceitualmente, são entendidos como jurisdição com tributação favorecida aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530 de 19 de dezembro de 2014 ("**IN 1.530/14**"), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas jurisdição com tributação favorecida os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037, de 04 de junho de 2010 ("**IN 1.037/10**").

Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS):

O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998 ("**Lei 9.718/98**"), artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002 ("**Lei 10.637/02**"), e da Lei n° 10.833, de 29 de dezembro de 2003 ("**Lei 10.833/03**")).

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8.426 de 1º de abril de 2015 ("**Decreto 8.426/15**"), estão sujeitas à aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio ("**IOF-Câmbio**"):

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4.373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o artigo 15-B, XVI e XVII do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("**Decreto 6.306/07**"). Em qualquer caso, a alíquota do IOF Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários ("**IOF-Títulos**"):

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF Títulos, conforme art. 32, §2º, inciso VI do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA EMISSORA

LEIA ATENTAMENTE O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E ESTE PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Este sumário é apenas um resumo das informações da Emissora. As informações completas sobre a Emissora estão no seu Formulário de Referência. Leia-o antes de aceitar a oferta. Asseguramos que as informações contidas nesta seção são compatíveis com as apresentadas no Formulário de Referência da Emissora.

Conforme a faculdade descrita no item 5.1, Anexo III da Instrução CVM 400, para a consulta ao Formulário de Referência, acesse https://sistemas.cvm.gov.br/ (neste website, clicar em “Informações sobre Companhias”, buscar "True Securitizadora” no campo disponível. Em seguida clicar em "True Securitizadora S.A.", clicar em “+ EXIBIR FILTROS DE PESQUISA” e selecionar “Período” no campo “Período de Entrega”, e posteriormente preencher no campo “de:” a data de 01/01/2022 e preencher no campo “até:” a data da consulta. Em seguida no campo "categoria" selecionar “FRE - Formulário de Referência", e em seguida, clicar em “consultar”. Procure pelo formulário com a data mais recente de entrega. Na coluna “Ações”, clique no primeiro ícone (imagem: uma lupa sobre um papel dobrado; descrição “visualizar o documento”) e, em seguida, clicar em “Salvar em PDF”, certifique-se de que todos os campos estão selecionados e, por fim, clicar em “Gerar PDF” para fazer o download).

LEIA O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, O TERMO DE SECURITIZAÇÃO E O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO.

Breve Histórico da Emissora

A Emissora (anteriormente denominada Portfólio Securitizadora S.A.) é uma sociedade por ações, com prazo de duração indeterminado, cuja sede social foi alterada para cidade de São Paulo - SP. Sua controladora é a True One Participações S.A. e Cadência Participações Ltda. Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 a Emissora não possuía qualquer histórico operacional ou de negócios que possam suportar a alteração de sua classificação de pré-operacional, ressaltando-se que até 2 de agosto de 2012 a Emissora era controlada por outros controladores. No entanto, em 2 de agosto de 2012, Fernando Cesar Brasileiro e Ápice Consultoria Financeira e Participações Ltda. adquiriram a totalidade das ações da Emissora e em 25 de maio de 2018 as ações da Emissora foram transferidas as sociedades do grupo empresarial, True One Participações S.A. e Cadência Participações Ltda. Nas emissões de certificados de recebíveis imobiliários e emissões de certificados de recebíveis do agronegócio realizadas pela Emissora, 100% (cem por cento) foram realizadas com a constituição do respectivo patrimônio separado, sendo que nenhuma emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio da Emissora conta com a sua coobrigação.

Principais concorrentes

A Emissora possui como principais concorrentes no mercado de créditos imobiliários e do agronegócio outras companhias securitizadoras, dentre as principais: RB Capital Securitizadora S.A., Eco Securitizadora de Direitos Creditórios do Agronegócio S.A., Gaia Agro Securitizadora S.A. e Octante Securitizadora S.A.

Patrimônio Líquido da Securitizadora

Em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido da Emissora era de R$ 3.098.000,00 (três milhões e noventa e oito mil reais).

Negócios com Partes Relacionadas

Em 2021 não tivemos transações com partes relacionadas

Pendências Judiciais e Trabalhistas

A Emissora não possui processos judiciais, administrativos ou arbitrais, conforme itens 4.3, 4.4, 4.5, 4.6 e 4.7 do Formulário de Referência da Emissora.

Porcentagem de CRI emitidos com patrimônio separado e porcentagem de CRI emitidos com coobrigação

PORCENTAGEM DE OFERTAS PÚBLICAS REALIZADAS PELA EMISSORA	
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com patrimônio separado	100% (cem por cento)
Porcentagem de Ofertas Públicas realizadas com coobrigação da Emissora	0% (zero por cento)
(*) O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI da presente Emissão não conta com qualquer garantia adicional ou coobrigação da Emissora.	

Número total de Ofertas Públicas de emissão da Emissora

A Emissora possui, em circulação: (i) 230 emissões de certificados de recebíveis imobiliários ativas, que resultam no montante de R$ 26.545.716.715,32; e (ii) 14 emissões de certificados de recebíveis do agronegócio, no montante de R$ 4.964.744.000,00.

Todas as ofertas públicas foram realizadas com patrimônio separado sem coobrigação da Emissora. Relacionamento com fornecedores e clientes

A Emissora mantém um relacionamento comercial com clientes e fornecedores, a fim de desenvolver seu objeto social, com foco, entre outros, na aquisição e securitização de direitos creditórios do agronegócio e imobiliários; na emissão de certificados de recebíveis do agronegócios e certificados de recebíveis imobiliários compatíveis com suas atividades; prestação de serviços compatíveis com a atividade de securitização, entre outros.

Relação de dependência dos mercados nacionais e/ou estrangeiros e fatores macroeconômicos que façam influência sobre os negócios da Emissora

A Emissora atualmente possui seus negócios concentrados no mercado nacional, pois não possui títulos emitidos no exterior, tendo, neste sentido, uma relação de dependência com o mercado nacional.

Negócios, Processos produtivos, Produtos, Mercados de Atuação e Serviços Oferecidos

Em 30 de janeiro de 2015, por meio de assembleia geral, a Emissora alterou a sua razão social para Ápice Securitizadora S.A. e o seu objeto social para as seguintes atividades: (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de Certificado de Recebíveis Imobiliários e de Certificado de Recebíveis do Agronegócio, podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei 9.514, da Lei 11.076. e outras disposições legais aplicáveis; e (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando a cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de diretos creditórios do agronegócio.

Em 28 de dezembro de 2018, por meio de assembleia geral, a Emissora:

(i) alterou a sua razão social para True Securitizadora S.A.;

(ii) alterou o seu objeto social para as seguintes atividades: (i) securitização de créditos oriundos de operações imobiliárias e securitização de direitos creditórios do agronegócio, assim compreendida a compra, venda e prestação de garantias em créditos hipotecários e imobiliários, bem como em direitos creditórios do agronegócio; (ii) a aquisição de créditos imobiliários, direitos creditórios do agronegócio e de títulos e valores mobiliários; (iii) a emissão, colocação e distribuição no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, podendo realizar a emissão e colocação de outros títulos e/ou valores mobiliários; (iv) a prestação de serviços e realização de outros negócios relacionados ao mercado secundário de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio, especialmente à securitização de tais créditos imobiliários e direitos creditórios do agronegócio, nos termos da Lei 9.514, da Lei 11.076, e outras disposições legais aplicáveis; (v) a realização de operações de hedge em mercados derivativos visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos imobiliários e de direitos creditórios do agronegócio;

(iii) criou o cargo de Diretor de Distribuição;

(iv) alteração da forma de representação da Companhia, em função da criação dos novos cargos de diretores conforme item "(iii)" acima, bem como permissão para a emissão de Certificados de Recebíveis do Agronegócio e de Certificados de Recebíveis Imobiliário, que venham a ter o regime fiduciário instituído com a consequente criação do patrimônio separado, sem a necessidade de aprovação societária específica; e

(v) consolidação do Estatuto Social para refletir as deliberações aprovadas.

A Emissora possui, na presente data, 100% da sua receita líquida oriunda da securitização de recebíveis imobiliários e do agronegócio. Contratos Relevantes Celebrados pela Emissora

Não há contratos relevantes celebrados pela Emissora

Administração da Emissora

A administração da Emissora compete ao **Conselho de Administração** e à Diretoria. A representação da Emissora caberá à Diretoria, sendo o Conselho de Administração um órgão deliberativo. Conselho de Administração da Emissora

O Conselho de Administração será composto por, no mínimo 03 (três) e, no máximo, 05 (cinco) membros, eleitos pela assembleia geral de acionistas, e por esta destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 03 (três) anos, sendo permitida a reeleição.

A assembleia geral nomeará, dentre os Conselheiros eleitos, o Presidente e o Vice-Presidente do Conselho de Administração e poderá eleger suplentes para os membros do Conselho de Administração. Em caso de vacância do cargo de Conselheiro, caberá ao Conselho de Administração escolher o substituto, que servirá até a próxima assembleia geral.

Conforme previsto no Estatuto Social da Emissora, compete ao Conselho de Administração:

(i) fixar a orientação geral dos negócios da Emissora;

(ii) eleger e destituir os Diretores da Emissora e fixar-lhes as atribuições e remunerações individuais, respeitados os limites globais fixados pela assembleia geral;

(iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar a qualquer tempo os livros e documentos da Emissora, bem como solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração ou sobre quaisquer outros atos;

(iv) convocar a assembleia geral, quando julgar conveniente;

(v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria;

(vi) escolher e destituir os auditores independentes;

(vii) aprovar a constituição de qualquer subsidiária ou afiliada da Emissora;

(viii) aprovar qualquer alteração das estruturas jurídicas e/ou tributárias da Emissora;

(ix) realizar o rateio da remuneração dos Administradores, observada a remuneração global, estabelecida pela assembleia geral e fixar as gratificações de Conselheiros, Diretores e funcionários, quando entender de concedê-las;

(x) aprovar a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio pela Emissora sem a constituição de patrimônio separado;

(xi) deliberar sobre os limites globais para as emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio, ambos sem constituição de patrimônio separado; e

(xii) aprovar, declarar e pagar dividendos intermediários, especialmente semestrais e/ou trimestrais e/ou mensais, a conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes, sob qualquer das modalidades facultadas pelo artigo 204 da Lei das Sociedades por Ações, bem como o pagamento ou crédito de juros sobre o capital próprio, nos termos da legislação aplicável;

O Conselho de Administração da Emissora é composto pelos seguintes membros:

Nome	Cargo no Conselho de Administração	Término do mandato
Fernando Cesar Brasileiro	Presidente do Conselho de Administração	AGO que aprova as DFs de 31/12/2023
Arley Custodio Fonseca	Vice-presidente do Conselho de Administração	AGO que aprova as DFs de 31/12/2023
Mauricio Katsumi Fukuda	Conselheiro	AGO que aprova as DFs de 31/12/2023

Diretoria

A Diretoria será composta por, no mínimo 2 (dois) e, no máximo, 7 (sete) membros, acionistas ou não, residentes no país, eleitos pelo Conselho de Administração, e por este destituíveis a qualquer tempo, para um mandato de 3 (três) anos, permitida a reeleição, sendo 01 (um) designado Diretor Presidente, 01 (um) Diretor de Relações com Investidores, 01 (um) Diretor de Distribuição, 01 (um) Diretor de Compliance e os demais Diretores sem designação específica. Os cargos de Diretor Presidente e de Diretor de Relações com Investidores poderão ser cumulados por um único diretor. Ocorrendo vacância do cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá ao Conselho de Administração eleger novo Diretor ou designar o substituto, que permanecerá no cargo pelo prazo de gestão remanescente do Diretor substituído. Compete à Diretoria a representação da Emissora, ativa e passivamente, bem como a prática de todos os atos necessários ou convenientes à administração dos negócios sociais, respeitados os limites previstos em lei, no presente Estatuto Social ou instituídos pelo Conselho de Administração. Competirá à Diretoria ou aos procuradores por esta constituídos, nos termos do Estatuto Social deliberar sobre as emissões e seus limites globais de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio com a constituição de patrimônio separado.

Diretoria da Emissora é composta pelos seguintes membros:

Nome	Cargo na Diretoria	Data da Eleição	Término do mandato
Arley Custodio Fonseca	Diretor Presidente/ Diretor de Relação com Investidores	30/04/2020	30/04/2023
Andressa Braz de Souza Spinelli	Diretora de Compliance	30/04/2020	30/04/2023
Rodrigo Henrique Botani	Diretor	30/04/2020	30/04/2023
Rodrigo Vinicius dos Santos	Diretor	30/04/2020	30/04/2023
Karine Simone Bincoletto	Diretora	30/04/2020	30/04/2023
Maximiliano Marques Rodrigues	Diretor de Distribuição	19/07/2021	19/07/2024

Cinco Principais Fatores de Risco relativos à Emissora

Os principais fatores de risco relativos à Emissora e suas atividades estão descritos na seção "**Fatores de Risco**", item "**Riscos Relacionados à Emissora**" na página 121 deste Prospecto, sendo que os 05 (cinco) principais são:

Manutenção de Registro de Companhia Aberta

A Emissora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010, tendo, no entanto, realizado sua primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) no primeiro trimestre de 2013. A Securitizadora foi autorizada em 30 de janeiro de 2015 a realizar emissões de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRA). A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias.

Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio, incluindo a presente Emissão e o cumprimento das suas obrigações perante os Titulares de CRI.

Crescimento da Emissora e de seu Capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

A Importância de uma Equipe Qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, consequentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares de CRI.

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial.

Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Companhia, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, incluindo os Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Outros Riscos Relacionados à Emissora

Outros fatores de risco relacionados à Emissora, seus controladores, seus acionistas, suas controladas, seus investidores e ao seu ramo de atuação estão disponíveis em seu Formulário de Referência, disponível para consulta no website da CVM (www.gov.br/cvm/pt-br) e no website de relações com investidores da Emissora (http://www.truesecuritizadora.com.br/), e ficam expressamente incorporados a este Prospecto por referência, como se dele constassem para todos os efeitos legais e regulamentares.Informações Cadastrais da Emissora.

Identificação da Emissora	TRUE SECURITIZADORA S.A.
Registro na CVM	Registro de companhia aberta perante a CVM, concedido em 25 de novembro de 2010, sob o nº22276(código CVM)
Sede	Avenida Santo Amaro, 48, 1º andar, conjunto 12, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04.506-000
Diretor de Relações com Investidores	Arley Custódio Fonseca
Auditores Independentes	Grant Thornton Auditores Independentes e BLB Auditores Independentes

Canais de comunicação nos quais divulga informações	São os canais de comunicação nos quais a Emissora divulga informações sobre atos e fatos relevantes, os quais, na Data de Emissão, consistem no "Jornal Gazeta SP" e/ou no website da Emissora, qual seja o www.truesecuritizadora.com.br.
Website na Internet	www.truesecuritizadora.com.br

Auditores Independentes responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 últimos exercícios sociais

Grant Thornton Auditores Independentes
CNPJ 10.830.108/0001-65

Relatório de auditoria sobre demonstrações contábeis. para os exercícios de 31 de dezembro de 2016, 31 de dezembro de 2017, 31 de dezembro de 2018, 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2020 e relatórios de revisões especiais trimestrais em 31 de março, 30 de junho e 30 de setembro dos anos de 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020.

BLB Auditores Independentes
CNPJ 06.096.033/0001-63

Revisão trimestral das informações financeiras relativas aos trimestres a findarem em março, junho e setembro de 2021 e 2022 e Auditoria das demonstrações financeiras, relativas ao exercício a social a findar em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2022.

INFORMAÇÕES RELATIVAS ÀS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA

Coordenador Líder

O Grupo XP é uma plataforma tecnológica de investimentos e de serviços financeiros, que tem por missão transformar o mercado financeiro no Brasil e melhorar a vida das pessoas.

A XP foi fundada em 2001, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em investimentos em bolsa de valores e oferecendo educação financeira para os investidores, vindo a tornar-se uma corretora de valores em 2007.

Com o propósito de oferecer educação e de melhorar a vida das pessoas por meio de investimentos independentes dos grandes bancos, a XP Investimentos vivenciou uma rápida expansão.

Em 2017, o Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária no Grupo XP, de 49,9%, reafirmando o sucesso de seu modelo de negócios.

Em dezembro de 2019, a XP Inc., sociedade holding do Grupo XP, realizou uma oferta inicial de ações na Nasdaq, sendo avaliada em mais de R$78 bilhões à época.

O Grupo XP tem as seguintes áreas de atuação: (i) corretora de valores, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica, coordenação e estruturação de ofertas públicas e, além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 590 fundos de 150 gestores; (ii) gestão de recursos, com mais de R$94 bilhões de reais sob gestão em suas diferentes gestoras especializadas, sob a marca "XP Asset", que oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável, fundos de investimentos imobiliários e outros fundos de investimento estruturados; e (iii) mercado de capitais, que engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira. Além da marca "XP" (www.xpi.com.br), o Grupo XP ainda detém as marcas "Rico" (www.rico.com.vc) e "Clear" (www.clear.com.br).

Em 9 de novembro de 2020, o Grupo XP contava com mais de 2.645.000 clientes ativos e mais de 7.000 Agentes Autônomos em sua rede, totalizando R$563 bilhões de ativos sob custódia, e com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Miami, Nova Iorque, Londres e Genebra.

Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos

A área de mercado de capitais atua com presença global, oferecendo a clientes corporativos e investidores uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe altamente experiente e dedicada aos seguintes segmentos: Dívida local (Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF), Dívida Internacional (Bonds), Securitização, Equity Capital Markets, M&A, Crédito Estruturado, Project Finance e Development Finance.

No segmento de renda fixa e híbridos, a XP apresenta posição de destaque ocupando o primeiro lugar no Ranking Anbima de Distribuição de Fundo de Investimento Imobiliário, tendo coordenado 32 ofertas que totalizaram R$10,2 bilhões em volume distribuído, representando 59,1% de participação nesse segmento até Novembro 2020. Ainda no Ranking Anbima Distribuição de Renda Fixa, detém a 1ª colocação nas emissões de CRA e 2ª colocação nas emissões de CRI. Na visão consolidada que engloba debêntures, notas promissórias e securitização, a XP está classificada em 2º lugar, tendo distribuído R$2,7 bilhões em 24 operações no período.

Em renda variável, a XP oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de equity sales presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de equity research que cobre mais de 45 empresas de diversos setores. Em 2019, a XP atuou de forma ativa no segmento de Equity Capital Markets atuando como assessora do Grupo CB na estruturação da operação de R$2,30 bilhões que alterou a estrutura societária da Via Varejo; follow-on da Petrobras no valor de R$7,30 bilhões; follow-on da Light no valor de R$2,5 bilhões; IPO da Afya no valor de US$250 milhões; follow-on da Movida no valor de R$832 milhões; follow-on da Omega Geração no valor de R$830 milhões; IPO da Vivara no valor de R$2.041 milhões; follow-on de Banco do Brasil no valor de R$5.837 milhões; follow-on de LOG Commercial Properties no valor de R$637 milhões; IPO da C&A no valor de R$1.627 milhões de reais e no IPO do Banco BMG no valor de R$1.391 milhões, follow-on de Cyrela Commercial Properties no valor de R$760 milhões; IPO da XP Inc. no valor de R$9.276 milhões e no follow-on de Unidas no valor de R$1.837 milhões. Ademais, nos anos de 2016, 2017 e 2018 a XP foi líder em alocação de varejo em ofertas de renda variável, responsável por alocar o equivalente a 72,2%, 53,4% e 64,1%, respectivamente, do total de ativos de renda variável alocados nos referidos anos.

Itaú BBA

O Itaú BBA é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo BACEN, constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Bairro Itaim Bibi.

O Itaú BBA é um banco de atacado brasileiro com ativos na ordem de R$ 1,0 trilhão e uma carteira de crédito no Brasil de R$ 285 bilhões, em dezembro de 2021[1]. O banco faz parte do conglomerado Itaú Unibanco, sendo controlado diretamente pelo Itaú Unibanco Holding S.A. O Itaú BBA é a unidade responsável por operações comerciais com grandes empresas e pela atuação como Banco de Investimento. No Brasil, o Banco de Atacado atende aproximadamente 20 mil grupos empresariais e institucionais e está presente em 18 países (Cayman, Bahamas, Estados Unidos, México, Panamá, Uruguai, Colômbia, Peru, Paraguai, Argentina, Chile, Inglaterra, Portugal, Espanha, Alemanha, França e Suíça)[2].

A área de Investment Banking oferece assessoria a clientes corporativos e investidores na estruturação de produtos de banco de investimento, incluindo renda fixa, renda variável, além de fusões e aquisições.

O Itaú BBA tem sido reconhecido como um dos melhores bancos de investimento do Brasil por instituições como Global Finance, Latin Finance e Euromoney[3]. Em 2021, o Itaú BBA foi escolhido como o melhor agente de M&A da América Latina pela Global Finance[4]. Em 2020 o Itaú BBA foi escolhido como *Best Equity Bank* na América Latina pela Global Finance[5] e melhor departamento jurídico interno pelo Leaders League[6]. Em 2019 o Itaú BBA foi escolhido como melhor banco de *cash management* na América Latina segundo a Euromoney[7] e *top* 3 nos mercados de *Equity Capital Markets, Debt Capital Markets e* fusões e aquisições por 11 anos consecutivos, segundo a ANBIMA[8]. Em 2018, o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento do Brasil pela Latin Finance[9] e líder nos mercados de *Equity Capital Markets, Debt Capital Markets e* fusões e aquisições pelo terceiro ano consecutivo, segundo a Dealogic[10]. Em 2017 o Itaú BBA foi escolhido como o melhor banco de investimento da América Latina pela Global Finance[11]. Em 2015, o Itaú BBA foi escolhido como o banco mais inovador da América Latina pela The Banker, além de também ter sido eleito como o melhor banco de investimento do Brasil pela Euromoney e da América Latina pela Global Finance[12]. Em 2014 o Itaú BBA foi escolhido como o Banco mais inovador da América Latina pela The Banker[13], além de eleito o melhor banco de investimento do Brasil e da América Latina pela Global Finance[14] e melhor banco de investimento da América Latina pela Latin Finance[15]. Em 2013, o Itaú BBA foi escolhido como melhor banco de investimento do Brasil e da América Latina pela Global Finance[16].

No segmento de renda fixa, o Itaú BBA conta com equipe dedicada para prover aos clientes diversos produtos no mercado doméstico e internacional, tais como: notas promissórias, debêntures, *commercial papers*, *fixed* e *floating rate notes*, fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC), certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e do agronegócio (CRA), fundos imobiliários (FII), fundos de investimento em infraestrutura (FIP-IE) e Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro). De acordo com o Ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos[17], o Itaú BBA tem apresentado posição de destaque no mercado doméstico, tendo ocupado o

1 Fonte: Itaú Unibanco, disponível em https://www.itau.com.br/relacoes-com-investidores/Download.aspx?Arquivo=r3irOh54xwrDigGdk1e1FQ==&linguagem=pt

2 Fonte: Itaú Unibanco, disponível em https://www.itau.com.br/relacoes-com-investidores/Download.aspx?Arquivo=m7VXa4GzscsJnGcd/kMrbA==&linguagem=pt

3 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/

4 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/credenciais

5 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/credenciais

6 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/credenciais

7 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/

8 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/credenciais

9 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/

10 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/

11 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/

12 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/

13 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/

14 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/

15 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/

16 Fonte: Itaú BBA, disponível emhttps://www.itau.com.br/itaubba-pt/quem-somos/

17 Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm

primeiro lugar no ranking de distribuição nos anos de 2004 a 2011, a segunda colocação em 2012 e em 2013, primeiro lugar em 2014, segundo lugar em 2015 e em 2016 e a primeira colocação em 2017, 2018, 2019 e em 2020, mantendo participação de mercado de aproximadamente 20% a 30% na última década. Em 2021, o Itaú BBA também foi classificado em primeiro lugar no ranking de distribuição, tendo distribuído aproximadamente R$ 51,3 bilhões, com participação de mercado somando pouco mais de 25% de todo o volume distribuído[18].

Dentre as emissões de debêntures coordenadas pelo Itaú BBA recentemente, destacam-se as ofertas de debêntures da CCR Dutra (R$ 1,0 bilhão), Sabesp (R$ 1,1 bilhão e R$ 1,2 bilhão), Armac (R$ 1,0 bilhão), VLI (R$ 1,0 bilhão), Unidas (R$ 850 milhões), Companhia de Locação das Américas (R$ 1,0 bilhão e R$ 1,1 bilhão), Vibra Energia (R$ 1,5 bilhão), Sul America (R$ 1,5 bilhão), CCR Autoban (R$ 1,4 bilhão), Copel G&T (R$ 1,5 bilhão), Vamos (R$ 2,0 bilhões), Autopista Litoral Sul (R$ 2,0 bilhões), Hapvida (R$ 2,5 bilhões), Dasa (R$ 2,0 bilhões), Aegea (R$ 3,4 bilhões e R$ 4,4 bilhões), Energisa (R$ 1,0 bilhão), Rumo Malha Paulista (R$ 1,3 bilhão), Holding do Araguaia (R$ 1,4 bilhão), Magazine Luiza (R$ 2,0 bilhões) Cromossomo (R$ 3,5 bilhões), Itaúsa (R$ 2,5 bilhões), Cogna (R$ 900 milhões), Assai (R$ 1,6 bilhão), B3 (R$ 3,0 bilhões), Hypera (R$ 1,0 bilhão), Comgas (R$ 1,0 bilhão), Cosan (R$ 1,7 bilhão), Iguá Saneamento (R$ 4,0 bilhões), Tim (R$ 1,6 bilhões), TOTVs (R$ 1,5 bilhão), Anima (R$ 2,5 bilhão), NTS (R$ 1,5 bilhão) Eletrobras (R$ 2,7 bilhões), Neoenergia (R$ 2,0 bilhões) entre outras[19].

Em operações de notas promissórias recentemente coordenadas pelo Banco Itaú BBA, destacam-se as operações de AES Brasil (R$ 650 milhões), Novo Horizon (R$ 500 milhões), CCR (R$ 2,3 bilhões), MRS (R$ 500 milhões), EDP (R$ 350 milhões), Assai (R$ 2,5 bilhões), Holding do Araguaia (R$ 1,4 bilhão), CBD (R$ 500 milhões), Havan (R$ 500 milhões), Magazine Luiza (R$ 1,5 bilhão), Unipar (R$ 200 milhões), Rio Energy R$ 355 milhões, Cromossomo Participações (R$ 400 milhões), Movida (R$ 400 milhões) Dasa (R$ 500 milhões), Natura (R$ 750 milhões), Ambev (R$ 850 milhões), Ecorodovias (R$ 1,2 bilhão), Patria (R$ 1,0 bilhão), Rede D'Or (R$ 800 milhões), Enel (R$ 3,0 bilhões), Cemig (R$ 1,7 bilhão e R$ 1,4 bilhão), EDP (R$ 300 milhões), Lojas Americanas (R$ 190 milhões), Atacadão (R$ 750 milhões), Prime (R$ 260 milhões), Elektro (R$ 350 milhões), Arteris (R$ 650 milhões), Localiza (R$ 650 milhões), entre outras[20].

Destacam-se ainda as operações de FIDC do Banco Volkswagen (R$ 1,0 bilhão), RED (R$ 400 milhões), Banco Votorantim (R$ 2,4 bihões), Cloudwalk (R$ 291 milhões e R$ 950 milhões), Verdcard (R$ 300 milhões), Movile Pay (180 milhões), Listo (R$ 400 milhões), Pravaler (R$ 130 milhões, R$ R$ 133 milhões, R$ 500 milhões. R$ 137 milhões, R$ 86 milhões, R$ 126 milhões e R$ 315 milhões), Zoop (R$ 200 milhões), Stone (R$ 2,1 bilhões, R$ 580 milhões, R$1,6 bilhão, R$700 milhões e R$360 milhões), Braskem (R$ 400 milhões e 588 milhões), Blu (R$ 200 milhões), Eletrobras (R$ 3,7 bilhões), Sabemi, (R$ 539 milhões, e R$ 254 milhões, R$ 431 milhões, R$ 318 milhões e R$ 254 milhões), Geru (R$ 240 milhões), Banco RCI (R$ 456 milhões), Renner (R$ 420 milhões), Light (R$1,4 bilhão), entre outros[21].

Em operações de CRI, destaque para os de Assai (R$ 1,5 bilhão), Blue Macaw (R$ 1,2 bilhão) MRV (R$ 240 milhões), Rede D'Or (R$ 1,5 bilhão), JHSF (R$ 260 milhões), MRV (R$ 400 milhões), Setin (R$ 75 milhões), Northwest/Rede D'Or (R$ 551 milhões), Cyrela (R$601 milhões), São Carlos (R$150 milhões) Aliansce Shopping Centers (R$ 180 milhões), Multiplan (R$300 milhões), BR Malls (R$225 e R$403 milhões), Direcional Engenharia (R$ 101 milhões) e Ambev (R$ 68 milhões), Multiplan (R$ 300 milhões), Aliansce (R$ 180 milhões), Multiplan (R$ 300 milhões), Iguatemi (R$ 280 milhões), HSI (R$ 161 milhões), Sumaúma (R$ 180 milhões), Localiza (R$ 370 milhões), RaiaDrogasil (R$ 250 milhões), entre outros[22].

No mercado de CRA destaques recentes incluem os CRA da Braskem (R$ 720 milhões), Açucareira Quatá (R$ 400 milhões), Petrobras Distribuidora (R$ 800 milhões) Tanac (R$ 195 milhões), GDM (R$ 221 milhões), Unidas (R$ 200 milhões), Mantiqueira (R$ 230 milhões), Marfrig (R$ 1,2 bilhão), BRF (R$ 1,0 bilhão), Minerva (R$ 1,6 bilhão), M Dias Branco (R$ 812 milhões), Usina Cocal (R$ 480 milhões), SLC (R$ 400 milhões), Vamos (R$ 400 milhões), Raízen (R$ 239 milhões), Klabin (R$ 966 milhões), Zilor (R$ 600 milhões), Fibria (R$1,25 bilhão, R$ 941 milhões), Suzano (R$ 675 milhões), Klabin (R$ 1 bilhão e R$ 600 milhões), VLI Multimodal (R$260 milhões),

18 Fonte: Anbima, disponível em https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-variavel.htm

19 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/ e https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta

20 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/ e https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta

21 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/ e https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta

22 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/ e https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta

São Martinho (R$ 506 milhões), Ultra (R$1 bilhão), Camil (R$ 600 milhões), Solar (R$ 657 milhões), Ultra (R$ 970 milhões), Raízen (R$ 1 bilhão e R$ 900 milhões), , entre outros[23].

Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

A Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. é uma instituição financeira, fundada em agosto de 2013 ("**Inter DTVM**"). A empresa pertence ao Grupo Inter e é controlada pelo Banco Inter S.A., instituição financeira devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.416.968/0001-01 ("**Banco Inter**"), que detém 98,33% do seu capital social.

A Inter DTVM é credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários, sendo autorizada a (i) distribuir ativos de renda fixa de outros emissores, renda variável, fundos de investimento e previdência; (ii) prestar serviços de administração e custódia de valores mobiliários; (iii) prestar serviços de escrituração de cotas de fundo de investimento; (iv) estruturar e coordenar ofertas públicas de valores mobiliários no Brasil. Ademais, a Inter DTVM é aderente aos principais códigos ANBIMA, atuando nas respectivas atividades para fundos de investimento internos e prestando serviços para outras instituições financeiras do mercado.

O objetivo do Grupo Inter é melhorar a experiência dos clientes e a qualidade dos produtos e serviços, oferecendo um amplo leque de produtos que se encaixam no perfil adequado, trazendo rentabilidade, confiabilidade e conforto aos seus clientes. Com o início das atividades da Inter DTVM em agosto de 2013, foi disponibilizado maior acesso aos produtos do mercado financeiro aos clientes do Grupo. Ao final de 2014, a Inter DTVM já possuía uma vasta carteira de distribuição de renda fixa, fundos de terceiros além da gestão de fundo aberto e exclusivo. Em 2015 seus clientes passaram a ter acesso ao mercado Bovespa e Tesouro Direto. Em 2017, a Inter DTVM começou a atuar na coordenação, estruturação e distribuição de ofertas públicas.

23 Fonte: Itaú BBA, disponível em https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas/ e https://web.cvm.gov.br/app/esforcosrestritos/#/consultarOferta

INFORMAÇÕES RELATIVAS À DEVEDORA

Esta seção contém um sumário das informações da Devedora, obtidas e compiladas a partir de fontes públicas e/ou de levantamentos, estudos, relatórios e pesquisas independentes consideradas seguras pela Emissora e pelos Coordenadores, tais como certidões emitidas por autoridades administrativas e judiciais, ofícios de registros públicos, relatórios anuais, website da Devedora, jornais, periódicos, estudos, entre outras.

Informações sobre objetivos, metas e planos de negócios da Devedora constantes deste Prospecto foram elaborados de acordo com análises e estudos internos, conduzidos exclusivamente pela Devedora e estão baseados em premissas que podem não se confirmar. Inclusive, algumas das premissas utilizadas para apresentação de informações sobre objetivos, metas e planos de negócios não estão sob o controle da Devedora e podem impactar diretamente tais informações. Portanto, as informações sobre objetivos, metas e planos de negócios da Devedora não devem ser interpretadas como garantia de performance futura.

Este sumário é apenas um resumo das informações da Devedora. As informações completas sobre a Devedora estão no seu Formulário de Referência. Leia-o antes de aceitar a Oferta.

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Data de Constituição	31/05/2006.
Forma de Constituição	Constituída sob a forma de sociedade por ações.
País de Constituição	Brasil.
Prazo de Duração	Prazo de duração indeterminado.
Data de Registro CVM	13/07/2007.
Sede	Av. Professor Mário Werneck, 621, 1º andar, Estoril, CEP: 30455-610, Belo Horizonte, Minas Gerais.

Breve Histórico



Fontes:

MRV:

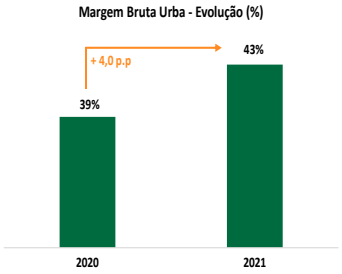
(https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e7cd6f2a-c339-a643-aabb-6772e9ccb0fc?origin=1); (https://vivaurba.com.br/loteadora/);
CVM: (https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=656633); (https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=733104).
O Grupo MRV foi fundado em 1979 pelos sócios Rubens Menin Teixeira de Souza, Mário Lúcio Pinheiro Menin e Vega Engenharia Ltda., com a constituição da MRV Serviços de Engenharia, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com o objetivo de construir e incorporar empreendimentos residenciais na capital mineira.

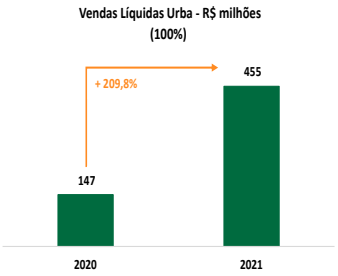
Em 13 de julho de 2007, a CVM concedeu o nosso registro de companhia aberta, sob o nº 02091-5. Em 20 de julho do mesmo ano, obtivemos o registro da nossa Oferta Pública Inicial, com a qual nossas ações passaram a ser negociadas na BM&FBOVESPA, a partir de 23 de julho de 2007, no segmento denominado Novo Mercado.

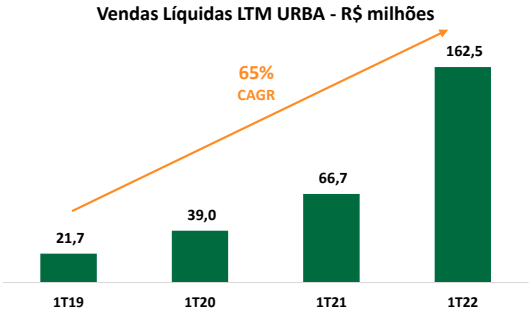
Em junho de 2008, foi constituída a MRV LOG, que, a partir de novembro de 2008 tinha como seus acionistas a MRV em conjunto com o Autonomy Investimentos, na proporção de 65% e 35%, respectivamente.

Em junho de 2009, realizamos uma oferta pública de ações ordinárias de nossa emissão, que abrangeu 29.475.000 ações sendo 24.300.000 ações ordinárias e 5.175.000 ações secundárias, perfazendo o total de R$722.137.500,00.

A Urbamais Propriedades e Participações S.A., atualmente chamada de Urba, foi constituída em julho de 2012 pela nossa Companhia, com o objetivo de desenvolver grandes áreas urbanas de forma sustentável para uso residencial e/ou misto. Linhas claras de segregação dos negócios foram estabelecidas, delimitando os negócios da Urba, LOG e MRV. A própria natureza e foco de atuação são diferentes, suprimindo potenciais conflitos de interesse.









Fonte:

MRV: (Earnings Release 4T21: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e1035fdd-c4d1-4502-6d4d-a2b47d8a26bd?origin=2);
MRV: (Earnings Release 1T22: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/84128741-cc0d-6a13-1742-2ac73feec736?origin=2);
CVM: https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=980883
MRV: (Apresentação Institucional: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e7cd6f2a-c339-a643-aabb-6772e9ccb0fc?origin=1
Em Novembro de 2013, a LOG CP obteve o registro de Companhia aberta na categoria “b” pela CVM.

No final de 2018, a MRV concluiu a cisão parcial de sua controlada em conjunto Log Commercial Properties - resultando na segregação das ações de sua propriedade emitidas pela Log – contribuindo para geração de valor aos acionistas da Companhia.

No ano de 2019, com a redução das taxas de juros no país, ficou evidente que era o momento de retomar a produção de empreendimentos destinados ao funding do SBPE, direcionados ao mercado de média/baixa renda, imediatamente acima do programa Minha Casa Minha Vida (atual Programa Casa Verde e Amarela).

O lançamento da Linha Class, direcionada à parcela do mercado imediatamente acima do programa Minha Casa Minha Vida, que utiliza o funding do SBPE, foi primeiro passo da estratégia de diversificação de produtos e funding e, com isso, foi possível que a MRV reduzisse sua dependência do programa e do funding do FGTS, bem como expandisse sua base de clientes.

Simultaneamente ao lançamento da Linha Class, a MRV revolucionou o mercado mais uma vez, com o lançamento da LUGGO, empresa que oferece empreendimentos projetados e desenvolvidos especificamente para o mercado de aluguel para, posteriormente, serem integralmente vendidos a investidores ou para um Fundo de Investimento Imobiliário (FII).



Empreendimento	Valor de Venda (R$ mil)	Data da Venda	Fundo de Investimento
Luggo Cipreste & Luggo Ecoville*	90.000	10/12/2019	Luggo Fundo de Investimento Imobiliário
Luggo Cabral & Luggo Piqueri*	105.907	29/12/2021	BrookfieldAsset Management
Luggo Florença Garden & Solar dos Campos*	141.479	30/06/2022	BrookfieldAsset Management
Total	337.386		

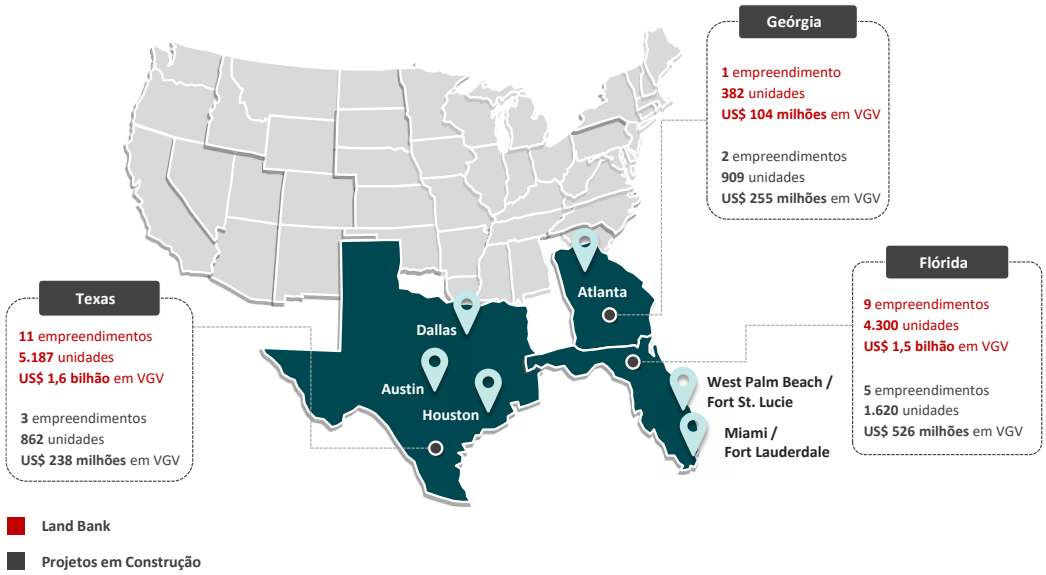
**Empreendimentos com venda realizada em conjunto*

Fonte:

MRV: (Earnings Release 1T22: (https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/84128741-cc0d-6a13-1742-2ac73feec736?origin=2); CVM: https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=980883, https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=994767;

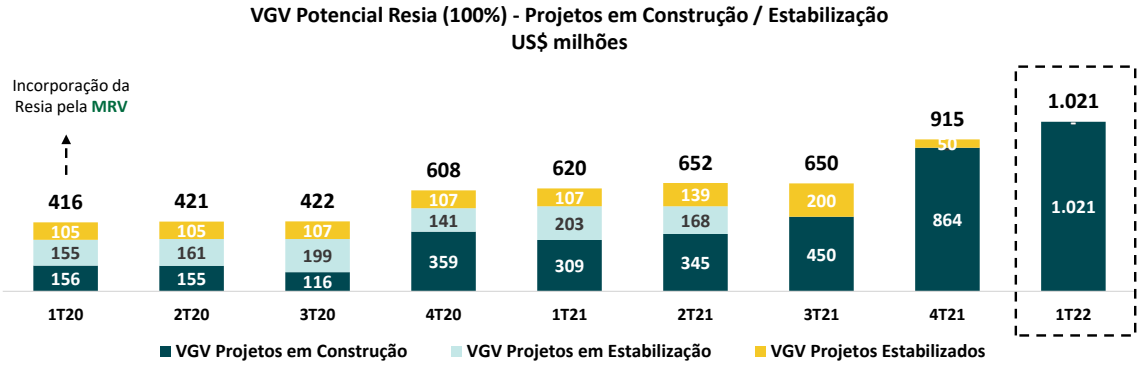
CVM Fatos relevantes: https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=728327, https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=929643, https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=994767

Em 2020, a MRV concluiu a compra da AHS, posteriormente renomeada como Resia, uma companhia norte americana especializada na construção de imóveis residenciais para locação e posterior venda dos empreendimentos. Trata-se de um modelo de negócios similar ao da LUGGO, focada no workforce americano, sediada em Miami e com operações no sul da Flórida, em Dallas, Houston e Atlanta.



Fonte:

MRV: (Earnings Release 1T22: (https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/84128741-cc0d-6a13-1742-2ac73feec736?origin=2); CVM: https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=980883



Fonte:

MRV: (Earnings Release 1T22: (https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/84128741-cc0d-6a13-1742-2ac73feec736?origin=2);

CVM: https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=980883,

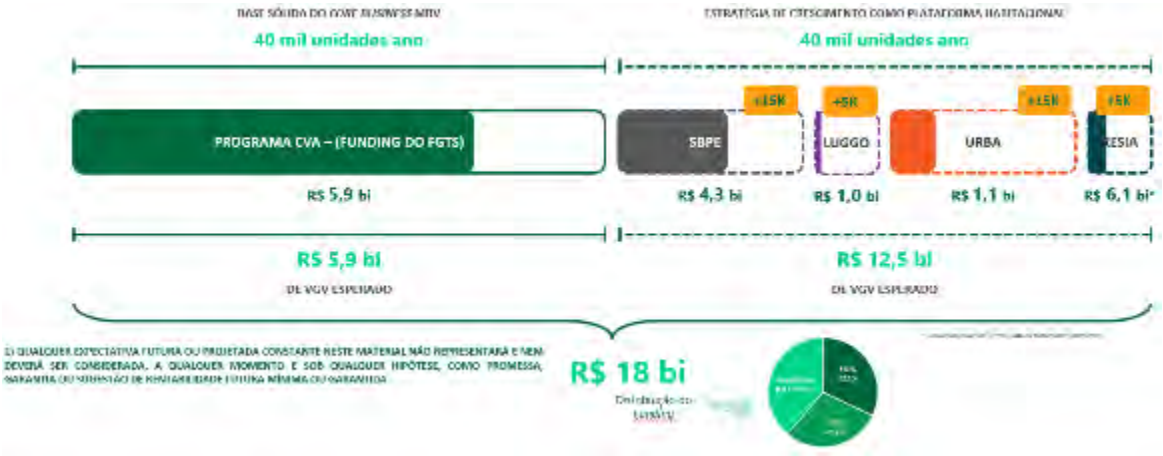
Empreendimento	Valor de Venda (US$ mil)	Data da Venda	Margem Bruta	Yield on Cost	Cap Rate
Deering Groves	57.000	30/12/2020	29%	7,2%	5,0%
Mangonia Lake	57.000	30/06/2021	19%	5,6%	4,5%
Lake Osborne	21.500	30/06/2021	32%	6,9%	4,6%
Tamiami Landings & Banyan Ridge*	123.000	29/09/2021	27%	6,7%	4,8%
Princeton & Pine Groves*	95.000	21/12/2021	37%	7,6%	4,3%
Lake Worth	54.000	28/12/2021	51%	8,3%	3,5%
Coral Reef	50.400	30/03/2022	38%	6,8%	4,2%
Village at Tradition & Harbor Grove*	195.000	30/06/2022	37%	6,7%	4,2%
Total/Média	652.900		34%	6,9%	4,4%

**Empreendimentos com venda realizada em conjunto*

Fonte:
MRV: (Earnings Release 1T22: (https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/84128741-cc0d-6a13-1742-2ac73feec736?origin=2);
CVM: https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=980883, https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=994351

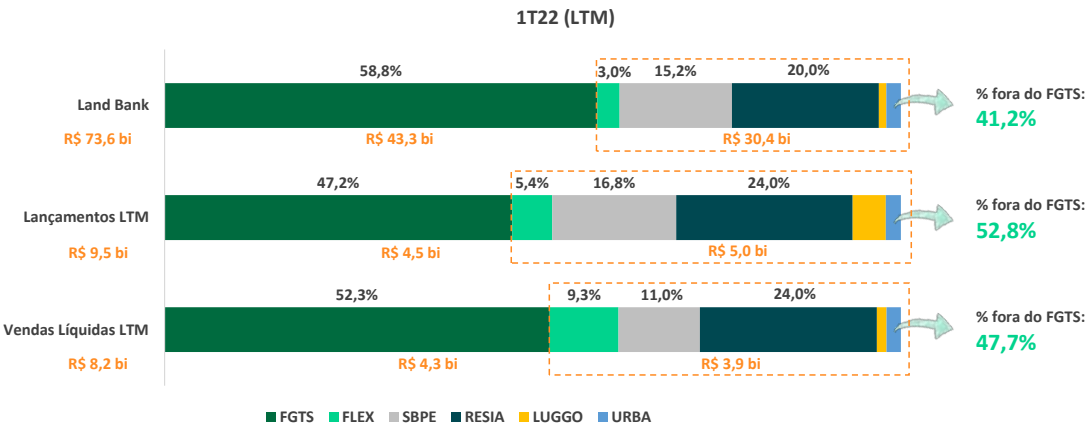
Com uma plataforma *multifunding*, que inclui diferentes soluções de moradia, adequadas para cada necessidade e momento de vida de seus clientes, a MRV se tornou uma plataforma habitacional conhecida como MRV&Co, capaz de atender a famílias com renda entre 2 e 11 salários-mínimos.

Estrutura *Multifunding* da Plataforma



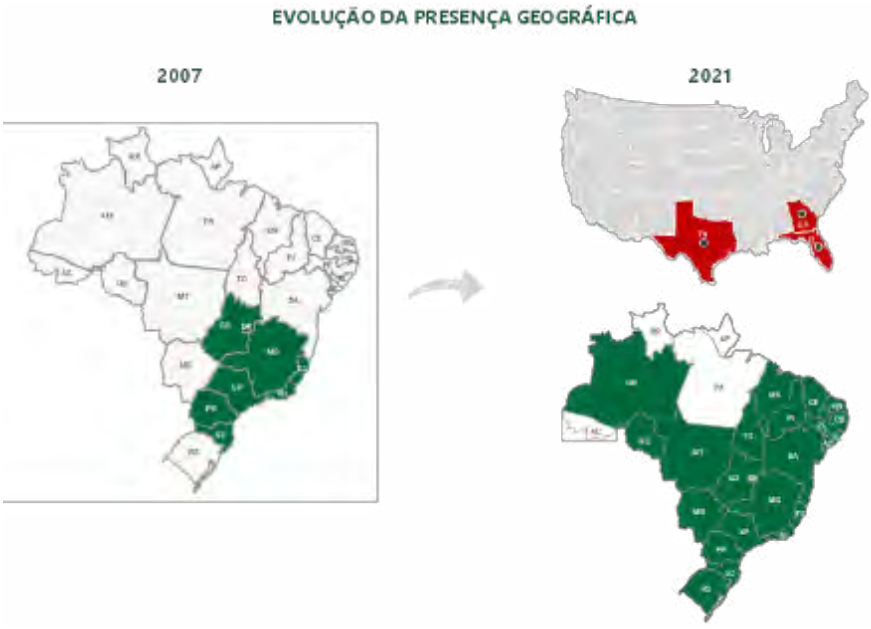
Fonte:

MRV (https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/84128741-cc0d-6a13-1742-2ac73feec736?origin=2 ; https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/45a295bb-6660-39ee-8abd-101cb9df0f74?origin=1).



Fonte:

MRV (https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/84128741-cc0d-6a13-1742-2ac73feec736?origin=2).



Fonte:

Formulário de Referência da Devedora: (https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmGerenciaPaginaFRE.aspx?NumeroSequencialDocumento=116407&CodigoTipoInstituicao=1 - pagina 56)

Atualmente, a MRV Engenharia e Participações S.A., presente em 163 cidades e 22 estados brasileiros, além de 20 cidades nos EUA.



Fonte:

MRV

(https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/84128741-cc0d-6a13-1742-2ac73feec736?origin=2; https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e7cd6f2a-c339-a643-aabb-6772e9ccb0fc?origin=1);

Medições não contábeis

A Devedora utiliza como medições não contábeis o EBITDA, LTM EBITDA, Margem EBITDA, Dívida Bruta, Dívida Líquida, Alavancagem e Geração de Caixa Acumulada (ano):

Medições não contábeis	Em 31 de março de 2022	Em 31 de dezembro de 2021	Em 31 de dezembro de 2020
Em R$ milhões, exceto %			
EBITDA	199	1.419	1.007
Margem EBITDA	11,9%	19,9%	15,2%
LTM EBITDA	1.406	1.419	1.007
Dívida Bruta	6.170	5.364	4.652
Dívida Líquida	3.240	2.669	1.904
Alavancagem	2,3x	1,88x	1,89x
Geração de Caixa Acumulado (ano) (1)	(817)	(554)	75

Conciliações entre os valores das medições não contábeis e os valores das demonstrações financeiras auditadas:

Conciliação Medições Não Contábeis	Em 31 de março de 2022 LTM (1)	Em 31 de março de 2022	Em 31 de dezembro de 2021	Em 31 de dezembro de 2020
Em R$ milhões				
EBITDA				
Lucro Antes do IR e Contribuição Social (LAIR)	1.132	132	1180	761
(+) Depreciação e amortização	128	31	129	112
(-) Resultado Financeiro líquido	(20)	(16)	(39)	(47)
(+) Encargos financeiros incluídos no custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	166	51	148	181
EBITDA	1.406	199	1419	1.007
Receita operacional líquida	7.196	1.675	7.118	6.646
Margem EBITDA	19,5%	11,9%	19,9%	15,2%

(1) O LTM EBITDA e LTM EBITDA Ajustado foi calculado utilizando o período de doze meses (abril de 2021 a março de 2022).

Conciliação Medições Não Contábeis	Em 31 de março de 2022	Em 31 de dezembro de 2021	Em 31 de dezembro de 2020
Em R$ milhões			
Dívida Líquida			
(+) Empréstimos, financiamentos e debêntures - circulante	588	860	688
(+) Empréstimos, financiamentos e debêntures - não circulante	5.581	4.373	3.964
(+) Empréstimos, financiamentos e debêntures - ativos não circulantes mantidos para venda	-	131	-
Dívida Bruta	**6.170**	**5.364**	**4.652**
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(1.393)	(948)	(1.081)
(-) Títulos e valores mobiliários - circulantes	(1.294)	(1.493)	(1.600)
(-) Títulos e valores mobiliários - não circulantes	(337)	(309)	(14)
(+/-) Instrumentos Financeiros e Derivativos - circulante	56	(22)	-
(+/-) Instrumentos Financeiros e Derivativos - não circulante	38	77	(53)
Dívida Líquida	**3.240**	**2.669**	**1.904**
Patrimônio Líquido	6.577	6.599	6.035
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	**49,3%**	**40,4%**	**31,5%**

Conciliação Medições Não Contábeis	Em 31 de março de 2022	Em 31 de dezembro de 2021	Em 31 de dezembro de 2020
	Em R$ milhões		
Dívida Líquida	**3.240**	**2.669**	**1.904**
LTM EBITDA	**1.406**	**1.419**	**1.007**
Dívida Líquida / LTM EBITDA (Alavancagem)	**2,3x**	**1,88x**	**1,89x**

Motivo pelo qual entendemos que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da condição financeira da Devedora e do resultado de suas operações

EBITDA, Margem EBITDA, e LTM EBITDA

O EBITDA ou LAJIDA é uma medição não contábil elaborada pela Devedora em consonância com a Instrução da CVM nº 527, de 04 de outubro de 2012, conforme em vigor ("**Instrução CVM 527**"), conciliada com as demonstrações financeiras da Devedora e consiste no lucro líquido do exercício ajustado pelo resultado financeiro, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro, pelas despesas e custos de depreciação e amortização e pelos encargos financeiros apropriados ao resultado.

A Margem EBITDA é calculada pelo EBITDA dividido pela receita operacional líquida.

O LTM EBITDA significa o EBITDA da Companhia para os doze meses (quatro trimestres) mais recentemente encerrados.

A Devedora utiliza o EBITDA e a Margem EBITDA como indicadores não contábeis, pois a Devedora acredita serem medidas práticas para medir seu desempenho operacional, facilitando a comparabilidade ao longo dos anos da estrutura atual da Devedora, que corresponde a indicadores financeiros utilizados para avaliar o resultado de uma companhia sem a influência de sua estrutura de capital, de efeitos tributários, itens relevantes que não afetam a sua geração de caixa e outros itens não usuais ou que não são decorrentes de suas operações principais.

O EBITDA, a Margem EBITDA e o LTM EBITDA não são medidas reconhecidas pelas Práticas Contábeis Adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - IFRS, emitidas pelo IASB e não devem ser considerados como substitutos para o lucro líquido, como indicadores do desempenho operacional ou como substitutos do fluxo de caixa como indicador de liquidez da Devedora. Outras companhias podem calcular o EBITDA de forma distinta, não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações.

Dívida Bruta e Dívida Líquida

A Dívida Bruta corresponde ao somatório dos saldos de empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante).

A Dívida Líquida corresponde à Dívida Bruta (total) deduzida dos saldos de caixa e equivalentes de caixa, títulos e valores mobiliários e do saldo líquido (após confrontar ativos, curto e longo prazo, e passivos, curto e longo prazo) de instrumentos financeiros e derivativos. A devedora utiliza a Dívida Líquida como um indicador para medir a capacidade de pagamento do seu endividamento com terceiros com a utilização de recursos próprios.

A Dívida Bruta e a Dívida Líquida não são medidas de liquidez ou endividamento definidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - IFRS, emitidas pelo IASB, e não possuem significados padrão e não devem ser considerados como substitutos do fluxo de caixa. Outras companhias podem calcular a sua Dívida Líquida de forma distinta não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações.

Alavancagem

Alavancagem corresponde a divisão da Dívida Líquida pelo EBITDA LTM (doze meses).

A Alavancagem não é uma medida de liquidez ou endividamento definida pela prática contábil adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - IFRS, emitidas pelo IASB, e não possui significado padrão e não devem ser considerados como substitutos do fluxo de caixa. Outras companhias podem calcular a sua Alavancagem de forma distinta não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações.

Geração de Caixa MRV Acumulado

A Geração de Caixa Acumulada corresponde ao somatório das variações da Dívida Líquida acumulada que corresponde à diferença entre a Dívida Líquida do exercício anterior e a Dívida Líquida do exercício atual, ajustado por eventos não recorrentes tais como os recebimentos pelo exercício de opções de ações, aportes de capital em controladas em conjunto e controladas, dividendos pagos e recebidos, aquisição de ações em tesouraria. A Devedora utiliza a Geração de Caixa MRV Acumulado como um indicador para medir a capacidade que a operação possui em obter recebimentos superiores aos desembolsos.

A Geração de Caixa Acumulada, tal qual demonstrada na tabela acima não é uma medida de desempenho financeiro reconhecida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro - IFRS, emitidas pelo IASB, e não possui significado padrão e não devem ser considerados como substitutos do fluxo de caixa. Outras companhias podem calcular a sua geração de caixa de forma distinta, não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações.

Aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias pela Devedora seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15).

Características Gerais dos Negócios

Objeto Social

O objeto social da Devedora compreende: (i) a administração de bens próprios e de terceiros; (ii) a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; (iv) a prestação de serviços de consultoria imobiliária; (v) intermediação do fornecimento de bens e serviços no segmento imobiliário residencial; e (vi) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

Sociedades do Grupo

1. **MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.:** empresa controlada em conjunto, atuando no segmento de empreendimentos residenciais populares, com foco principalmente no Estado do Rio de Janeiro. A Companhia detém 71,14% da MRL.
2. **Prime Incorporações e Construções S.A.:** empresa controlada em conjunto, atuando, também, no segmento de empreendimentos residenciais populares na região Centro-Oeste. A Companhia detém 58,91% de participação na Prime.
3. **Urba Desenvolvimento Urbano S.A.:** empresa controlada pela Companhia voltada para desenvolvimento e comercialização de lotes e áreas urbanizadas em loteamentos residenciais, comerciais e industriais com planejamento sustentável. A Companhia detém 51,19% de participação na Urbamais.
4. **Luggo:** empresa controlada pela Companhia que, via plataforma online, oferece empreendimentos projetados e desenvolvidos especificamente para o mercado de aluguel para que, posteriormente, sejam integralmente vendidos a um Fundo de Investimento Imobiliário (FII). A Companhia detém 100% de participação na Luggo.
5. **Resia (MRV US):** empresa, "holding", controlada pela companhia, que atua no desenvolvimento de projetos especificamente voltados para a locação nos Estados Unidos. Nesse modelo de negócios, os empreendimentos são vendidos em sua totalidade para REITs ou outro investidor direto interessado nos imóveis focados no mercado de multifamily nos Estados Unidos. A Companhia detém 100% do controle da MRV US, que por sua vez, detém 93,5% de participação na AHS Residential, sociedade de responsabilidade limitada responsável pela execução dos projetos, através da AHS Development, "holding", cuja participação da MRV US consiste em 96,9%.

Mercados de Atuação

A Companhia é a maior incorporadora e construtora da América Latina no Segmento de Empreendimentos Residenciais de baixa e média renda, com 42 anos de atuação, presente em 162 cidades. A Devedora, ao longo de sua história, teve como foco, desde sua constituição, a atuação na área de construção de empreendimentos residenciais populares voltados para a população de baixa e média renda, todavia, ao longo dos últimos anos, a partir da consolidação de Luggo, Urba e Resia, o escopo de atuação da Companhia foi ampliado, possibilitando a exploração de novos mercados, ainda inexplorados pelos concorrentes, com novas oportunidades de crescimento.

No mercado norte americano, as atividades se estendem aos estados de Florida, Texas e Geórgia.

O novo programa habitacional, denominado Casa Verde Amarela (CVA), antigo Minha Casa Minha Vida (MCMV), visa atender cerca de 1,6 milhão de famílias de baixa renda com financiamento habitacional até 2024, comprovando o quão extenso é o mercado endereçável da Devedora, no que tange a sua atuação dentro do âmbito de moradias para pessoas de baixa renda.

Abaixo, segue o orçamento do FGTS (2022 – 2025), totalizando R$ 278 bilhões para financiar habitação de baixa renda.

ORÇAMENTO FGTS (2022 – 2025): R$ 278 BILHÕES

PARA FINANCIAR A HABITAÇÃO DE BAIXA RENDA

Orçamento Operacional	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
Habitação	**56,50**	**64,40**	**67,50**	**72,60**	**73,70**
Saneamento Básico	4,00	4,70	5,00	5,00	5,00
Infraestrutura	5,00	6,30	6,30	6,30	6,30
Outros	3,45	3,97	0,00	0,00	0,00
TOTAL	**68,95**	**79,37**	**78,80**	**83,90**	**85,00**



Fonte: Governo Brasileiro (https://www.in.gov.br/web/dou/-/resolucao-ccfgts-n-1.013-de-18-de-novembro-de-2021-361013516 (Anexo IV)).
Fonte: MRV: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e7cd6f2a-c339-a643-aabb-6772e9ccb0fc?origin=1)
Fontes: IBGE, CAGED e FGTS – 2019, 2020 e 2021

[1]Até 2011 utiliza-se a Taxa de Desemprego PME e a partir de 2012 a PNAD por sua maior sensibilidade e abrangência.

[2]Os saques de 2019 e 2020 não levam em consideração o "Saque Imediato" estabelecido pela Lei 13.932/2019.

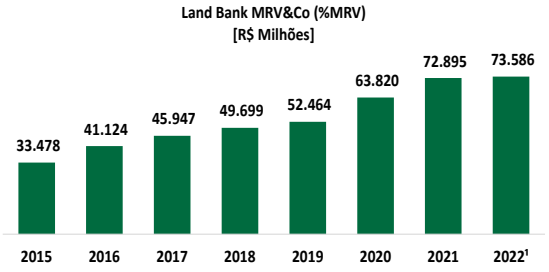
Obs: **Em 2020, com a criação da modalidade de saque chamada "Saque Aniversário", a Arrecadação Líquida do período foi impactada em R$ 20 bilhões**

Resultados Operacionais

A Devedora tem 42 anos de atuação no mercado de incorporação e construção e acredita ter a estrutura operacional adequada para a sua operação visando atender adequadamente as oportunidades proporcionadas pelo mercado.

Resultados Operacionais (Banco de Terrenos)

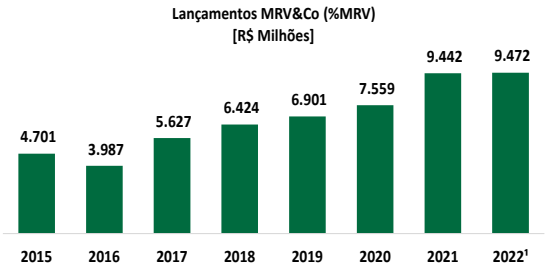
Banco de Terrenos desenvolvido contribui para a estratégia de longo prazo



Banco de Terrenos - R$ bilhão					
Período	MRV&Co	MRV	AHS	LUGGO	URBA
2013	23,3	23,3			
2014	26,6	23,8			3,8
2015	33,5	32,6			3,8
2016	41,1	40,2			3,9
2017	46,9	44,9			1,2
2018	49,7	48,7			1,2
2019	52,5	51,5		0,4	1,5
2020	63,8	55,7	6,4	0,6	1,1
2021	72,9	59,3	11,4	0,8	1,4
2022	73,6	56,7	14,7	0,7	1,5

Fonte:
MRV: (https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e95631cb-c574-c164-41fd-9df393b10e16?origin=2)
MRV (https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e7cd6f2a-c339-a643-aabb-6772e9ccb0fc?origin=1)
CVM: (https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=980883).

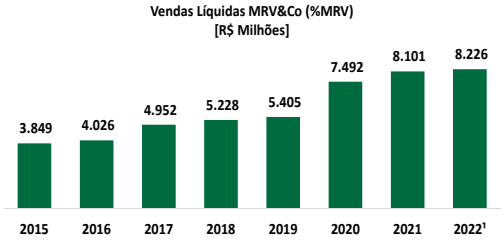
Resultados Operacionais (Lançamentos)



Lançamentos - R$ milhão					
Período	MRV&Co	MRV	AHS	LUGGO	URBA
2013	3.987	3.987			
2014	4.345	4.328			17
2015	4.701	4.652			49
2016	3.987	3.932			56
2017	5.627	5.617			11
2018	6.424	6.400			24
2019	6.901	6.799		83	19
2020	7.559	5.980	1.582	-	47
2021	9.442	7.240	1.580	428	194
2022	9.472	6.580	2.270	428	194

Fonte:
MRV: (https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e95631cb-c574-c164-41fd-9df393b10e16?origin=2)
MRV (https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e7cd6f2a-c339-a643-aabb-6772e9ccb0fc?origin=1)
CVM: (https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=980883).

Resultados Operacionais (Vendas Líquidas)



Vendas Líquidas - R$ milhão					
Período	MRV&Co	MRV	AHS	LUGGO	URBA
2013	3.987	3.987			
2014	4.345	4.328			17
2015	4.701	4.652			49
2016	3.987	3.932			56
2017	5.627	5.617			11
2018	6.424	6.400			24
2019	6.901	6.799		83	19
2020	7.559	5.980	1.582		47
2021	9.442	7.240	1.580	428	194
2022	8.226	5.579	1.973	106	162

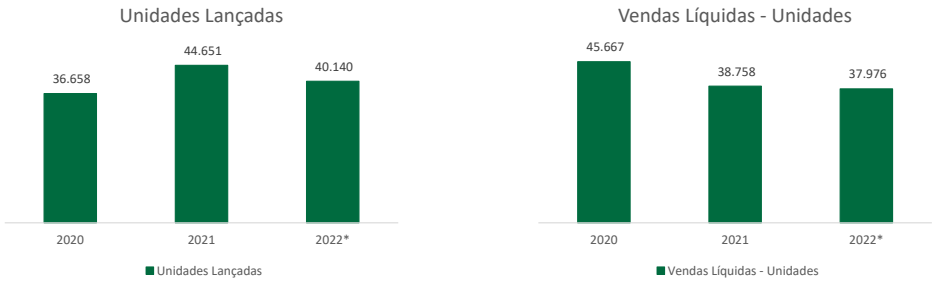
Fonte:
MRV: (https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e95631cb-c574-c164-41fd-9df393b10e16?origin=2)
MRV (https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e7cd6f2a-c339-a643-aabb-6772e9ccb0fc?origin=1)
CVM: (https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=980883).



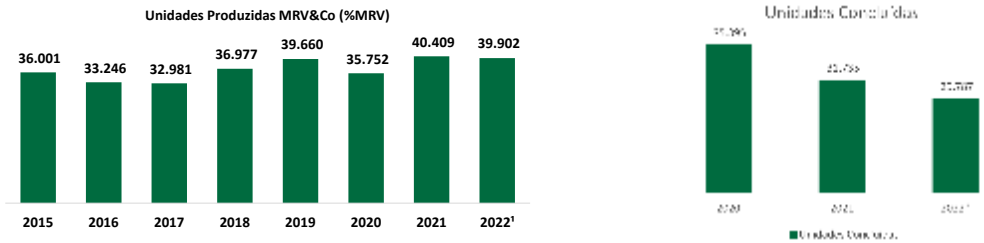
Fonte: MRV: Apresentação Institucional: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e7cd6f2a-c339-a643-aabb-6772e9ccb0fc?origin=1)

Resultados Operacionais (Unidades- %Cia)

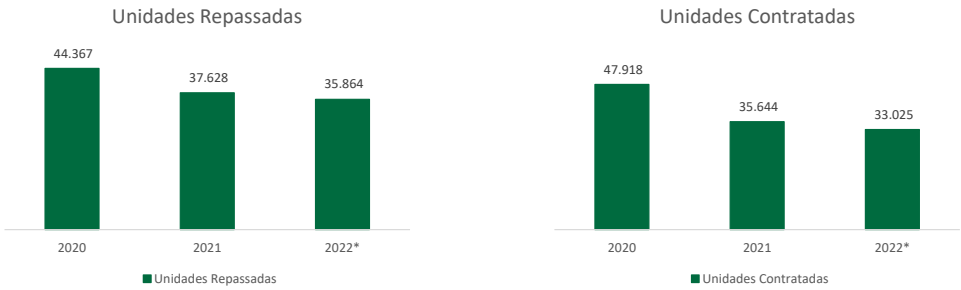
Indicadores do período de 2022 trazem a visão acumulada dos últimos 12 (doze) meses, visando melhor comparabilidade.



Fonte: (https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e95631cb-c574-c164-41fd-9df393b10e16?origin=2)



Fonte: (https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e95631cb-c574-c164-41fd-9df393b10e16?origin=2)
MRV (https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e7cd6f2a-c339-a643-aabb-6772e9ccb0fc?origin=1)
CVM: (https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=980883).

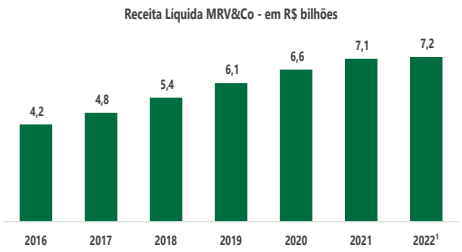


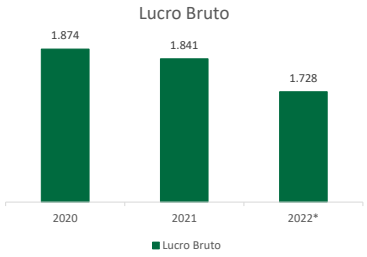
Fonte: (https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e95631cb-c574-c164-41fd-9df393b10e16?origin=2)

Resultados Financeiros

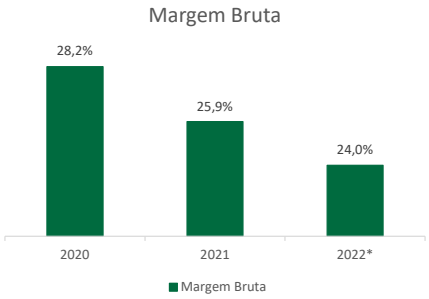
Indicadores do período de 2022 trazem a visão acumulada dos últimos 12 (doze) meses, visando melhor comparabilidade.

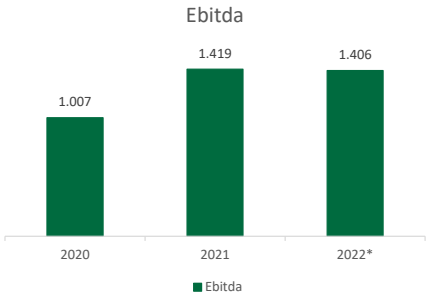
O resultado financeiro da Devedora, considerando (i) Receita Líquida; (ii) Lucro Bruto e Margem Bruta; (iii) EBITDA e (iv) Lucro Líquido atribuído aos acionistas controladores e Margem Líquida atribuída aos acionistas controladores, é o seguinte:



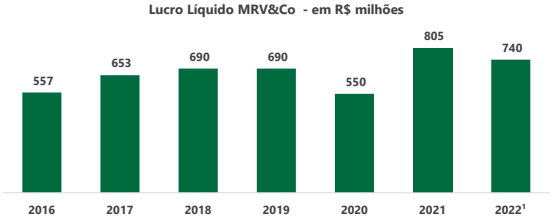


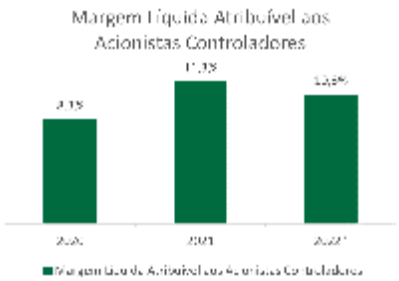
Fonte:
MRV: (https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e95631cb-c574-c164-41fd-9df393b10e16?origin=2)
MRV (https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e7cd6f2a-c339-a643-aabb-6772e9ccb0fc?origin=1);
CVM (https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=980883).





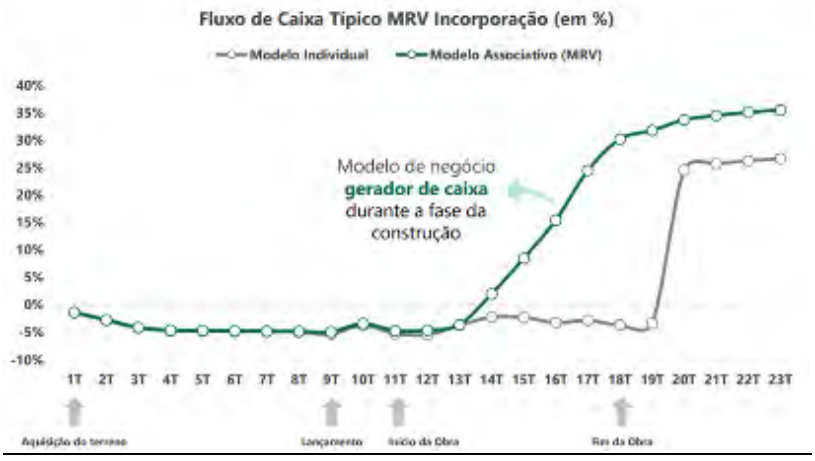
Fonte: (https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e95631cb-c574-c164-41fd-9df393b10e16?origin=2)





Fonte:
*MRV: (*https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e95631cb-c574-c164-41fd-9df393b10e16?origin=2*)*
MRV (https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e7cd6f2a-c339-a643-aabb-6772e9ccb0fc?origin=1);
CVM (https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=980883).

Fluxo de Caixa Típico da Devedora



Fonte: MRV:

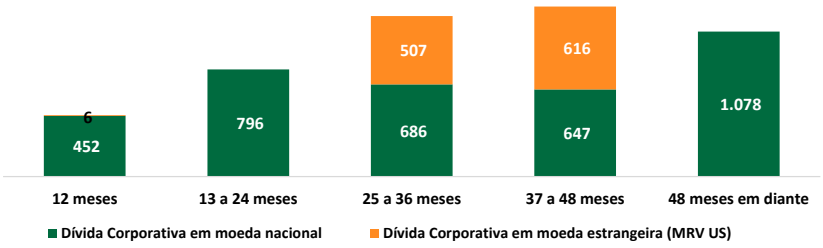
(https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/e7cd6f2a-c339-a643-aabb-6772e9ccb0fc?origin=1)

Cronograma de vencimento da dívida consolidada - (R$ milhões)

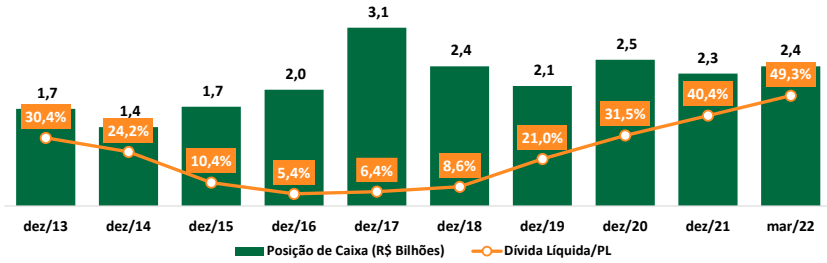
(em R$ milhões)	Financiamento à Construção	Dívida Corporativa	Total
12 meses	140	452	592
13 a 24 meses	222	796	1.018
25 a 36 meses	287	686	972
37 a 48 meses	77	647	724
48 meses em diante	11	1.078	1.089
Dívida Total	**736**	**3.659**	**4.396**
* Não considera os custos de captação			

Fonte:
MRV
(Dívida Corporativa em Moeda Nacional: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/84128741-cc0d-6a13-1742-2ac73feec736?origin=2)
(Dívida Corporativa em Moeda Estrangeira (MRV US): https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/84128741-cc0d-6a13-1742-2ac73feec736?origin=2);
(Earnings Release 1T22: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/84128741-cc0d-6a13-1742-2ac73feec736?origin=2).

Cronograma da Dívida Corporativa MRV&Co ex-AHS - em R$ milhões*



Caixa & Dívida Líquida/PL Total*



** Considera a Dívida Corporativa da MRV US, que em 31/03/2022 totaliza US$381,9 milhões.*

Fonte:

MRV (i) Dívida Corporativa em Moeda Nacional: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/84128741-cc0d-6a13-1742-2ac73feec736?origin=2)

(Dívida Corporativa em Moeda Estrangeira (MRV US): https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/84128741-cc0d-6a13-1742-2ac73feec736?origin=2);

(Earnings Release 1T22: https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/84128741-cc0d-6a13-1742-2ac73feec736?origin=2).

**Inclui dívida corporativa da AHS*

Prazo de Vencimento	Construction Loan (US$ milhares)	Permanent Loan (US$ milhares)	Dívida Corporativa (US$ milhares)	Total (US$ milhares)	Total Convertido (R$ mil)
12 meses	-	-	1.275	1.275	6.042
13 a 24 meses	101.036	-	-	101.036	478.690
25 a 36 meses	43.527	-	107.000	150.527	713.169
37 a 48 meses	-	-	130.000	130.000	615.914
Após 48 meses	-	-	-	-	-
Sub Total	**144.564**	**-**	**238.275**	**382.839**	**1.813.816**
Empréstimos e Financiamentos - ANC Mantidos para Venda				-	-
Total				**382.839**	**1.813.816**
* Não considera os custos de captação					

Fontes:
Release 1T22:
https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/84128741-cc0d-6a13-1742-2ac73feec736?origin=2
CVM - Release 1T22: https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=980883

Custo médio ponderado da Dívida da MRV

Dívida em Moeda Nacional (em R$ milhões)	Saldo Devedor mar/22	Saldo Devedor / Total (%)	Custo Médio
Dívida Corporativa	3.624	83,1%	CDI + 1,39%
Financiamento à Construção (FGTS)	266	6,1%	TR + 8,33%
Financiamento à Construção (SBPE)	470	10,8%	CDI + 2,00%
Total	**4.360**	**100,0%**	**12,53%**

Dívida em Moeda Estrangeira	Vencimento	Taxa Contratada (a.a.)	Saldo Devedor em US$ mil Mar/22	Saldo Devedor Convertido em R$ mil Mar/22
Financiamento à Construção *(modelo Americano análogo ao SFH)*		LIBOR 1M + 2,75% a 3,00%; PRIME + 1,00% a 2,00% e Pré 8,65%	144.564	684.915
Dívida Corporativa		Pré-fixada 2,50% a 5,94%	238.275	1.128.901
Custo de Captação			(906)	(4.294)
Total			**381.933**	**1.809.522**

Fontes:
Release 1T22:
https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/84128741-cc0d-6a13-1742-2ac73feec736?origin=2
CVM - Release 1T22:
https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=980883

Concorrentes

Principais concorrentes no mercado de atuação da Devedora

O mercado de incorporação brasileiro é extremamente pulverizado e a dispersão geográfica da MRV&Co é única dentre as incorporadoras nacionais, de forma que os principais concorrentes da são os players locais de cada uma de nossas praças de atuação. Em algumas das cidades em que atuamos, enfrentamos concorrência de companhias listadas na B3, como Cury, Direcional e Tenda.

Os Estados Unidos possuem um mercado imobiliário ainda maior e mais pulverizado que o brasileiro, de modo que nenhuma companhia se caracterize como o principal concorrente da AHS, que enfrenta a concorrência dos players locais em suas praças de atuação.

Condições de Competição nos Mercados

A grande pulverização do mercado imobiliário proporciona uma ampla e acirrada competição. De maneira geral, a Companhia possui dois tipos de concorrentes, sendo estes, empresas listadas na B3 e pequenas empresas de atuação local. As empresas do primeiro grupo estão preponderantemente, mas não somente, localizadas nas grandes metrópoles e atuam no segmento de empreendimentos residenciais baixo, médio e alto padrão. As empresas do segundo grupo são pouco capitalizadas, tendo acesso limitado a financiamentos e possuem menor volume de operação, oferecendo concorrência em regiões ou cidades específicas.

Relacionamento com clientes

Principais Clientes

A atual plataforma habitacional mantida pela MRV&Co, que agrega tanto os negócios de incorporação como locação e loteamento, não conta com um cliente específico, que seja o provedor de parte considerável do faturamento da companhia. Diante da lógica de plataforma habitacional, cada uma das sociedades do grupo tem como foco um tipo de cliente específico.

MRV, PRIME e MRL são incorporadoras e construtoras focadas no cliente final, público de baixa e média renda, que ganha entre dois e onze salários-mínimos, em sua maior parte pessoas físicas com objetivo de adquirir um imóvel para moradia.

A URBA, sociedade do grupo voltada para o negócio de loteamento, tem como principais clientes pessoas físicas de baixa renda, que adquirem para morar.

Diferente das outras sociedades anteriormente citadas, os negócios de locação, Luggo no Brasil e Resia nos Estados Unidos, têm como clientes fundos de investimento imobiliários (FIIs e REITs, respectivamente) focados em imóveis residenciais e investidores diretos variados. Em 30 de dezembro de 2021, foi fechado um Acordo de Investimentos entre MRV Engenharia e Participações S.A (MRVE3) e BPG IV Multifamily Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, veículo de investimentos da Brookfield Asset Management, que contempla a aquisição de 5.100 unidades Luggo, equivalentes a um VGV (valor geral de vendas) de R$ 1,26 bilhão.

Experiência prévia em operações de securitização

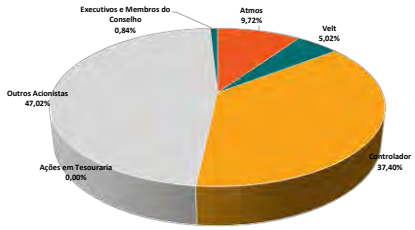
A Devedora possui a seguinte experiência em operações de securitização:

Operação de Securitização	Recebíveis vinculado à operação de securitização
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2010-188ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização	Créditos imobiliários oriundos de cédulas de crédito bancário emitidas pela Devedora
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 63ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos imobiliários oriundos de cédulas de crédito bancário emitidas pela Devedora
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 21ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos imobiliários oriundos de cédulas de crédito bancário emitidas pela Devedora
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 75ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos imobiliários oriundos de cédulas de crédito bancário emitidas pela PRIME
Certificado de Recebíveis Imobiliários da 85ª série da 4ª emissão da Gaia Securitizadora S.A.	Créditos imobiliários oriundos de um financiamento imobiliário concedido pelo Banco Modal, por meio de uma CCB.

Operação de Securitização	Recebíveis vinculado à operação de securitização
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 79ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos imobiliários oriundos de cédulas de crédito bancário emitidas pela Devedora
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 86ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos imobiliários oriundos de cédulas de crédito bancário emitidas pela Devedora
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 92 e 93ª séries da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora SA	Créditos imobiliários oriundos de cédulas de crédito bancário emitidas pela Devedora
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos imobiliários oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 8ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada - MRV
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 82ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada - URBA
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 91ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 10ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada - MRV
Certificado de Recebíveis Imobiliários da 84ª série da 1ª emissão da Ápice Securitizadora S.A.	Créditos oriundos de um financiamento imobiliário concedido pelo Banco Votorantim, por meio de uma CCB emitida pela MRL
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 113ª série da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A.	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 13ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada - MRV
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 114ª série da 4ª Emissão da Gaia Securitizadora S.A.	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 3ª Emissão de Debêntures, para Colocação Privada – URBA
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 7ª emissão da Vert Companhia Securitizadora	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 14ª Emissão de Debêntures, para colocação privada – MRV
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 379ª série da 1ª emissão da True Securitizadora S.A.	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 19ª Emissão de Debêntures, para colocação privada – MRV
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 442ª série da 4ª emissão da Virgo Companhia de Securitização	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 21ª Emissão de Debêntures, para colocação privada – MRV
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 391ª série da 1ª emissão da RB SEC Companhia de Securitização	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 7ª Emissão de Debêntures, para colocação privada – PRIME
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 390ª série da 1ª emissão da RB SEC Companhia de Securitização	Créditos oriundos de Instrumento Particular de Escritura da 4ª Emissão de Debêntures, para colocação privada – MRL

Descrição do Capital Social e Principais Acionistas da Devedora

Organograma dos principais acionistas da Devedora:





Fonte CVM: (https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=988906); (https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmGerenciaPaginaFRE.aspx?NumeroSequencialDocumento=116856&CodigoTipoInstituicao=1); (https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=856866); (https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=974176)

Informações sobre o capital social:

Data da autorização ou aprovação	Valor do capital (Reais)	Prazo de integralização	Quantidade de ações ordinárias (Unidades)	Quantidade de ações preferenciais (Unidades)	Quantidade total de ações (Unidades)
Tipo de capital	Capital Emitido				
07/01/2022	4.974.770.151,00		483.232.709	0	483.232.709
Tipo de capital	Capital Subscrito				
07/01/2022	4.974.770.151,00		483.232.709	0	483.232.709
Tipo de capital	Capital Integralizado				
07/01/2022	4.974.770.151,00		483.232.709	0	483.232.709
Tipo de capital	Capital Autorizado				
[illegible]	[illegible]		0	0	0

Fonte:
Formulário de Referência da Devedora:
https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmGerenciaPaginaFRE.aspx?NumeroSequencialDocumento=116407&CodigoTipoInstituicao=1 - pagina 273

Administração da Emissora

A Administração da Devedora é exercida por um Conselho de Administração e uma Diretoria Executiva. Adicionalmente, a Devedora possui um Conselho Fiscal e comitês de assessoramento ao Conselho de Administração.

Risco Corporativo e Covenants

(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar) / Patrimônio Líquido [1]



Fonte: MRV (https://api.mziq.com/mzfilemanager/v2/d/4b56353d-d5d9-435f-bf63-dcbf0a6c25d5/84128741-cc0d-6a13-1742-2ac73feec736?origin=2); Rating (https://www.fitchratings.com/research/pt/corporate-finance/fitch-affirms-mrvs-rating-at-aa-bra-outlook-stable-20-08-2021 ou https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=788476; https://www.rad.cvm.gov.br/ENET/frmExibirArquivoIPEExterno.aspx?NumeroProtocoloEntrega=980883)

[1] Não considera os financiamentos à construção na base de cálculo, uma vez que os recebíveis do empreendimento servem como garantia para o financiamento

Cinco principais fatores de risco da Devedora

Os Fatores de Risco relativos à Devedora estão descritos na seção "**Fatores de Risco**", item "**Riscos Relativos à Devedora e aos Negócios da Devedora**" na página 122 deste Prospecto, sendo que os 05 (cinco) principais são:

Doenças altamente transmissíveis no Brasil e/ou no mundo, tais como a pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS) em razão da disseminação do novo coronavírus (COVID-19), podem vir a provocar um efeito adverso nos negócios da Devedora.

Conflitos geopolíticos no mundo, tais como, mas não exclusivamente a guerra entre a Rússia e a Ucrânia.

Eventos como este tem impactos diretos na economia mundial, principalmente no setor energético e de commodities.

Parcela substancial dos recursos para financiamento dos Empreendimentos Residenciais Populares e dos clientes da Devedora é fornecida pela CEF que, por se tratar de Instituição Financeira ligada à administração pública, está sujeita a mudanças de políticas, metodologias e processos de concessão de crédito. Essas mudanças têm o potencial de afetar a disponibilidade e acesso a atuais condições de financiamento habitacional, tanto para pessoas físicas, quanto para a Devedora, que desejam financiar os seus projetos.

Tanto o financiamento de empreendimentos do Programa Casa Verde e Amarela quanto o dos clientes que compram as unidades utilizam, em sua maioria, os recursos oriundos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), fundo criado pelo Governo Federal com o objetivo de proteger o trabalhador demitido sem justa causa, bem como possibilitar a utilização dos recursos para aquisição de imóveis, aposentadoria, dentre outros. Por ser administrado em parte pelo Governo Federal, pode sofrer mudanças em seus parâmetros capazes de impactar adversamente o setor imobiliário e, consequentemente, a Devedora.

A atratividade das áreas onde a Devedora possui terrenos em estoque pode cair, o que poderá impactar adversamente o seu resultado operacional.

Dentre as principais causas possíveis de queda de atratividade dos terrenos estão as condições econômicas ou de mercado, bem como outras construções nas proximidades dos empreendimentos.

Os negócios da Devedora podem ser afetados adversamente caso não obtenham as autorizações exigidas para os empreendimentos da Devedora no devido tempo. Caso a Devedora não seja capaz de obter o registro competente com relação a quaisquer dos empreendimentos no devido tempo, esta poderá ser afetada adversamente, sofrer atrasos e, eventualmente, resultar em cancelamentos nos empreendimentos.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CAPITALIZAÇÃO DA DEVEDORA E IMPACTOS DA CAPTAÇÃO DE RECURSOS

A tabela abaixo apresenta a capitalização total da Devedora, composta por seus empréstimos, financiamentos e debêntures circulante e não circulante e patrimônio líquido em 31 de março de 2022 e indicam (i) na coluna "Efetivo", a posição naquela data; e (ii) na coluna "Ajustado", a posição ajustada para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a Oferta, no montante de R$ 534.097.400,00 (quinhentos e trinta e quatro milhões, noventa e sete mil e quatrocentos reais e zero centavos), após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta" deste Prospecto. Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, portanto, recursos brutos no valor de R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), deduzidos dos custos da Oferta no valor de R$ 15.902.600,00 (quinze milhões, novecentos e dois mil e seiscentos reais), perfazendo o recurso líquido no montante de R$ 534.097.400,00 (quinhentos e trinta e quatro milhões, noventa e sete mil e quatrocentos reais e zero centavos).

As informações abaixo referentes à coluna "Efetivo", foram extraídas das informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora, relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2022, elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) e IAS34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias no Brasil registradas na CVM.

Capitalização	**Em 31 de março de 2022**	
	Efetivo	**Ajustado [2]**
	(em milhões de R$)	
Empréstimos, financiamentos e debêntures Circulante	588	588
Empréstimos, financiamentos e debêntures - Não Circulante	5.581	6.116
Total do Patrimônio Líquido	6.577	6.577
Total da Capitalização[1]	12.747	13.281

(1) A capitalização total é a soma dos empréstimos e financiamentos e debêntures (circulante e não circulante) com o patrimônio líquido da Devedora. Ressalta-se que esta definição pode variar de acordo com outras sociedades.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, recursos brutos no valor de R$550 milhões, deduzidos dos custos da Oferta no valor de R$15,9 milhões, perfazendo o recurso líquido no montante de R$534 milhões.

Índices Financeiros da Devedora

Os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta") não apresentarão, na data em que a Devedora receber tais recursos líquidos, qualquer impacto (i) nos índices de atividade de giro dos estoques; (ii) no índice de endividamento de cobertura de juros; ou (iii) nos índices de lucratividade de margem bruta, margem operacional, margem líquida, retorno sobre o patrimônio líquido, lucro básico por ação e índice de preço/lucro.

Por outro lado, os recursos líquidos que a Devedora estima receber com a captação (após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta"), de forma individualizada, impactarão (i) os índices de liquidez de capital circulante líquido, corrente e seca; (ii) o índice de atividade de giro do ativo total; e (iii) o índice de endividamento geral.

As tabelas abaixo apresentam, na coluna "Índice Efetivo", os índices referidos nos parágrafos anteriores calculados com base nas informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2022, elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) e IAS34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliárias no Brasil registradas na CVM, e, na coluna "Índice Ajustado", os mesmos índices, ajustados para refletir os recursos líquidos que a Devedora estima receber na oferta, no montante de R$ 534 milhões, após a dedução das comissões e despesas estimadas da Oferta no valor de R$ 15,9 milhões de reais, conforme previstas na seção "Demonstrativo dos Custos da Oferta". Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos da Oferta, recursos brutos no valor de R$550 milhões, deduzidos dos custos da Oferta no valor de R$15,9 milhões, perfazendo o recurso líquido no montante de R$534 milhões.

Índices de Liquidez

Índices de liquidez	Em 31 de março de 2022	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos[4]
Ativo circulante (R$ milhões)	10.029	10.563
Passivo circulante (R$ milhões)	3.702	3.702
Capital Circulante Líquido (R$ milhões) [1]	**6.326**	**6.861**
Ativo circulante (R$ milhões)	10.029	10.563
Passivo circulante (R$ milhões)	3.702	3.702
Liquidez Corrente[2]	**2,7**	**2,9**
Ativo circulante (R$ milhões)	10.029	10.563
(-) Estoques circulante (imóveis a comercializar) (R$ milhões)	4.448	4.448
Ativo circulante menos estoques circulante (R$ milhões)[3]	**5.581**	**6.115**
Passivo circulante (R$ milhões)	3.702	3.702
Liquidez Seca[4]	**1,5**	**1,7**

(1) O capital circulante líquido corresponde ao ativo circulante subtraído do passivo circulante da Devedora.

(2) O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante da Devedora.

(3) O índice de liquidez seca corresponde ao quociente da divisão (i) do ativo circulante subtraído dos estoques (imóveis a comercializar) circulante pelo (ii) passivo circulante da Devedora.

(4) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R$534 milhões, que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Atividade

Índices de Atividade	Em 31 de março de 2022	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos[3]
Estoques (imóveis a comercializar-circulante) - 31/03/2022 (R$ milhões)	4.448	4.448
Estoques (imóveis a comercializar-não circulante) - 31/03/2022 (R$ milhões)	4.656	4.656
Estoque de terrenos (circulante + não circulante) 31/03/2022 (R$ milhões)	(5.845)	(5.845)
Estoques (imóveis a comercializar) - 31/03/2022 (R$ milhões)	**9.103**	**9.103**
LTM Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados(4)	5.468	5.468
Prazo Médio de Estocagem (1)	**607,7**	**607,7**
Receita operacional líquida (R$ milhões)	1.675	1.675
Ativo total (R$ milhões)	20.892	21.426
Giro do ativo total(2)	**0,08**	**0,08**

(1) O prazo médio de estocagem corresponde ao quociente da divisão (i) do saldo de estoques em 31 de março de 2022 pelo (ii) LTM dos custos dos imóveis vendido e dos serviços prestados; e (iii) multiplicado pela quantidade de dias do período de 12 meses (365 dias) da Devedora.

(2) O giro do ativo total é dado pela divisão da receita operacional líquida pelo ativo total da Devedora em 31 de março de 2022.

(3) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R$534 milhões que a Devedora estima receber na Oferta.

(4) O LTM dos custos dos imóveis vendido e dos serviços prestados é calculado utilizando o período de doze meses (abril de 2021 a março de 2022).

Índices de Endividamento

Índices de Endividamento	Em 31 de março de 2022	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos[2]
Passivo circulante (R$ milhões)	3.702	3.702
Passivo não circulante (R$ milhões)	10.613	11.148
Passivo circulante + passivo não circulante	14.316	14.850

Índices de Endividamento	Em 31 de março de 2022	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos[2]
Ativo total (R$ milhões)	20.892	21.426
Índice de endividamento geral [1]	**0,69**	**0,69**

(1) O índice de endividamento geral corresponde ao quociente da divisão (i) da soma do passivo circulante e do passivo não circulante pelo (ii) ativo total da Devedora.

(2) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R$ 534 milhões que a Devedora estima receber na Oferta.

Índices de Lucratividade

Índices de Lucratividade	Em 31 de março de 2022	
	Índice Efetivo	Índice ajustado após captação de recursos[7]
Lucro bruto do exercício (R$ milhões)	78	78
Receita operacional líquida (R$ milhões)	1.675	1.675
Margem bruta[1]	**19,8%**	**19,8%**
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social (R$ milhões)	116	116
Receita operacional líquida (R$ milhões)	1.675	1.675
Margem operacional[2]	**6,9%**	**6,9%**
Lucro líquido do exercício (R$ milhões)	78	78
Receita operacional líquida (R$ milhões)	1.675	1.675
Margem líquida[3]	**4,7%**	**4,7%**
Lucro líquido do exercício (R$ milhões)	78	78
Patrimônio Líquido (R$ milhões)	6.577	6.577
Retorno sobre o Patrimônio Líquido [4]	**1,2%**	**1,2%**
Lucro líquido do exercício atribuível aos acionistas controladores (R$ milhões)	71	71
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (ações em milhares)	483.208	483.208
Lucro por ação básico (em R$)[5]	**0,148**	**0,148**
Preço da ação (R$ em reais)	12,85	12,85
Lucro por ação de 12 meses	1,53	1,53
Índice preço/lucro[6]	**8,39**	**8,39**

(1) A margem bruta corresponde ao quociente da divisão do lucro bruto pela receita operacional líquida do trimestre findo em 31 de março de 2022 da Devedora.

(2) A margem operacional corresponde ao quociente da divisão do lucro antes dos juros, imposto de renda e da contribuição social pela receita operacional líquida do trimestre findo em 31 de março de 2022 da Devedora.

(3) A margem líquida é calculada por meio da divisão do lucro líquido pela receita operacional líquida do trimestre findo em 31 de março de 2022 da Devedora.

(4) O retorno sobre o patrimônio líquido é calculado através da divisão do lucro líquido do trimestre findo em 31 de março de 2022 pelo patrimônio líquido da Devedora.

(5) O lucro por ação básico é calculado por meio da divisão do lucro líquido do trimestre atribuído aos acionistas controladores pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período, excluídas as ações em tesouraria, se houver.

(6) O índice preço/lucro é dado pela divisão do preço da ação em 31 de março de 2022, conforme fechamento do pregão da B3 naquela data, pelo lucro por ação dos últimos 12 meses da Devedora.

(7) Os saldos ajustados foram calculados considerando os recursos líquidos de R$534 milhões que a Devedora estima receber na Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTOS

Nenhuma das operações descritas abaixo são vinculadas à Oferta e/ou à Emissão e não há, na data deste Prospecto, quaisquer operações celebradas entre a Emissora, a Devedora e os Coordenadores e/ou outras sociedades pertencentes aos seus respectivos grupos econômicos, conforme aplicável, que estejam vinculadas à Oferta e/ou à Emissão. Dessa forma, na data deste Prospecto, não há quaisquer operações entre os Coordenadores e/ou seus respectivos conglomerados econômicos, a Devedora e a Emissora e/ou seus controladores diretos e indiretos e/ou suas controladas a serem liquidadas, total ou parcialmente, com os recursos dos CRI, com exceção do pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Entre o Coordenador Líder e a Emissora

Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; (ii) à prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora; e (iii) à eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Emissora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne à contratação da Emissora.

O Coordenador Líder e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado. Todavia, a participação do Coordenador Líder e/ou das sociedades integrantes do seu grupo econômico em valores mobiliários da Emissora não atinge, e não atingiu nos últimos 12 meses, 5% do capital social da Emissora.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, a Emissora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

Não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária de sua Oferta.

A Emissora poderá, no futuro, contratar o Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades de seu grupo econômico.

Entre o Coordenador Líder e a Devedora

Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; (ii) à prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora; e (iii) à eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Devedora.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne à contratação do Coordenador Líder.

O Coordenador Líder e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, a Devedora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

Não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Coordenador Líder como instituição intermediária líder da Oferta.

A Devedora poderá, no futuro, contratar o Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Devedora e de sociedades de seu grupo econômico.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção "Demonstrativos dos Custos da Oferta - Comissões e Despesas" na página 71 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga, pela Devedora ao Coordenador Líder ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

Entre o Itaú BBA e a Emissora

Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; (ii) à prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora; e (iii) à eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, o Itaú BBA e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, não mantêm qualquer outro relacionamento relevante com a Emissora.

Não obstante, o Itaú BBA poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo vir a contratar com o Itaú BBA ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Emissora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne à contratação da Emissora.

O Itaú BBA e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado. Todavia, a participação do Itaú BBA e/ou das sociedades integrantes do seu grupo econômico em valores mobiliários da Emissora não atinge, e não atingiu nos últimos 12 meses, 5% do capital social da Emissora.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, a Emissora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Itaú BBA ou seu conglomerado econômico.

Entre o Inter DTVM e a Emissora

Além dos serviços relacionados (i) à presente Oferta; (ii) à prestação de serviços da mesma natureza em outras emissões da Emissora; e (iii) à eventual relacionamento comercial no curso ordinário dos negócios, a Inter DTVM e as sociedades de seu conglomerado econômico, na data deste Prospecto, a Inter DTVM e a Emissora possuem alguns controladores e membros do conselho de administração em comum. .

A Inter DTVM poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Emissora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo vir a contratar com a Inter DTVM ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Emissora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne à contratação da Emissora.

A Inter DTVM e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

Não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Itaú BBA como instituição intermediária de sua Oferta.

A Emissora poderá, no futuro, contratar o Itaú BBA ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades de seu grupo econômico.

Não há qualquer conflito de interesse referente à atuação do Inter como instituição intermediária de sua Oferta.

A Emissora poderá, no futuro, contratar o Inter ou sociedades de seu conglomerado econômico para a realização de operações financeiras, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução das atividades da Emissora e de sociedades de seu grupo econômico.

Entre o Itaú BBA e a Devedora

Além do relacionamento relativo à Oferta e à prestação de serviços no curso ordinário dos seus negócios, o Itaú BBA e seu respectivo conglomerado econômico são credores da Devedora nas operações financeiras descritas abaixo:

- Operações de Derivativos (SWAP) com notional de aproximadamente R$1.2 bilhões e exposição de aproximadamente R$68.1 milhões, divididos em 4 contratos, emitidos entre 19 de fevereiro de 2021 e 17 de janeiro de 2022 detidas hoje na carteira comercial. Vencimentos entre de 18 de fevereiro de 2026 e 15 de fevereiro de 2029 com a empresa MRV ENGENHARIA, CNPJ/ME 08.343.492/0001-20 e 1 Operação de Derivativos (SWAP) com notional de aproximadamente R$1.7 milhões e exposição de aproximadamente R$4.6 mil, emitidos entre 18 de março de 2016 detida hoje na carteira comercial com vencimento em 06 de março de 2023 com a empresa URBA DESENVOLVIMENTOS, CNPJ/ME 10.571.175/0001-02.

- 06 Operações de LOAN com a empresa MRV US HOLDINGS CORPORATION - CGI: 900.033.980 com saldo devedor em aberto de aproximadamente de R$1.16 bilhões, contratadas entre 21 de fevereiro de 2020 e 22 de fevereiro de 2022; com vencimento entre 21 de fevereiro de 2025 e 18 de fevereiro de 2026 e taxa das últimas operações de 3,98%aa e 4,37% a.a.

- 02 Operações de Fiança com a empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES - CNPJ/ME: 08.434.492/0001-20 com notional de aproximadamente R$206 mil, emitidas em 27 de agosto de 2021 e 29 de outubro de 2022; com vencimento em 29 de agosto de 2022 e 15 de dezembro de 2022, com taxa de 1,5%aa e 2,1%aa respectivamente.

- O Grupo MRV possui contratos de Cobrança, Conta Corrente, DAV, Folha de pagamentos, Rede, Sispag e Tributos com volumetria média mensal de aproximadamente R$2 bilhões.

- O Grupo MRV possuí hoje o montante de R$ 2MM aplicado em compromissadas.

- O Grupo MRV possui hoje aproximadamente R$968MM em reais do fundo Itau Maximiza - anexa a planilha com os cotistas.

- Operações de CRI com risco Itaú aproximado de R$144MM, divididos em dois, emitidos em 15 de abril de 2021 (21D0001232) com taxa de 5,4328% - Rentabilidade taxa IPCA, periodicidade mensal, juros variáveis e 15 de fevereiro de 2022 (22B0006022) com taxa de 6,5954% - Rentabilidade taxa IPCA, periodicidade mensal, juros variável, detidas hoje na carteira comercial. Vencimentos em 17 de abril de 2031, 04 de julho de 2025.

- Operação de Debenture no volume total equivalente a aproximadamente R$60 milhões, emitido em 06 de junho de 2018 (URBS12), detidas hoje na carteira comercial. Vencimentos em 06 de junho de 2023, taxas de DI + 1,22% com a empresa URBA DESENVOLVIMENTO URBANO.

Não obstante, o Itaú BBA poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo vir a contratar com o Itaú BBA ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne à contratação da Devedora.

O Itaú BBA e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado. Todavia, a participação do Itaú BBA e/ou das sociedades integrantes do seu grupo econômico em valores mobiliários da Devedora não atinge, e não atingiu nos últimos 12 meses, 5% do capital social da Devedora.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, a Devedora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Itaú BBA ou seu conglomerado econômico.

Entre o Inter DTVM e a Devedora

O Banco Inter S.A., sociedade controladora da Inter DTVM, foi fundado em setembro de 1994, pela Devedora. Na data deste Prospecto, o acionista controlador do Banco Inter S.A. é o Sr. Rubens Menin Teixeira de Souza, o qual possui, aproximadamente e indiretamente, por meio da Inter&Co, 29,2% de participação no Banco Inter S.A.

Além disso, na data deste Prospecto, a Devedora e o Banco Inter S.A. possuem o mesmo presidente do conselho de administração, o Sr. Rubens Menin Teixeira de Souza, e mais um membro do conselho de administração em comum, o Sr. Leonardo Guimarães Corrêa.

Além do relacionamento relativo à Oferta, à prestação de serviços no curso ordinário dos seus negócios e ao relacionamento societário descrito acima, a Inter DTVM e seu respectivo conglomerado econômico são credores da Devedora nas operações financeiras descritas abaixo:

- Em 17 de maio de 2019, a Devedora possui investimentos em CDB Pós Fixado com liquidez diária emitido pelo Banco Inter S.A., no valor total de R$ 16.076.742,49, com taxa de 105% do CDI e com vencimento em 30 de maio de 2019. Não existem garantias aplicáveis a este investimento.

- Em 17 de maio de 2019, a Devedora possui investimentos em CDB Pós Fixado com liquidez diária emitido pelo Banco Inter S.A., no valor total de R$ 5.979.228,01, com taxa de 105% do CDI e com vencimento em 30 de maio de 2019. Não existem garantias aplicáveis a este investimento.

- Em 17 de maio de 2019, a Devedora é a única cotista do Inter MRV Fundo de Investimento Renda Fixa Crédito Privado, o qual é gerido pela Inter DTVM, com investimento no valor de R$132.809.164,85, com taxa de administração de 0,13% ao ano sobre o valor do patrimônio líquido do fundo e com rentabilidade de 2,50% acumulado desde a constituição do fundo, em 26 de dezembro de 2018 até 17 de maio de 2019. O investimento não possui prazo de duração definido. Não existem garantias aplicáveis a este investimento.

Não obstante, a Inter DTVM poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Devedora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos, fusões e aquisições, financiamento e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo vir a contratar com a Inter DTVM ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades da Devedora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne à contratação da Devedora.

A Inter DTVM e/ou sociedades do seu grupo econômico podem possuir outros títulos e valores mobiliários de emissão da Devedora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridos ou subscritos e integralizados em operações regulares a preços e condições de mercado.

Na data deste Prospecto, exceto pelo disposto acima, a Devedora não possui qualquer outro relacionamento relevante com a Inter DTVM ou seu conglomerado econômico.]

Entre a Emissora e a Devedora

Além do relacionamento decorrente desta Oferta, não há qualquer relacionamento entre a Emissora e a Devedora ou qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos.

Não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e a Devedora ou qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos, bem como não existe qualquer conflito de interesse.

ANEXOS

ANEXO I - ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA

ANEXO II - ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA DA EMISSORA

ANEXO III - ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA

ANEXO IV - ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES

ANEXO V - ESCRITURA DE EMISSÃO DAS CCI

ANEXO VI - TERMO DE SECURITIZAÇÃO

ANEXO VII - DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400, ARTIGO 2º, INCISO IX, DA RESOLUÇÃO CVM 60, E ITEM VIII DO ARTIGO 2º, DO SUPLEMENTO A DA RESOLUÇÃO CVM 60

ANEXO VIII - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

ANEXO IX - DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, NOS TERMOS DO ARTIGO 5º DA RESOLUÇÃO CVM 17

ANEXO X - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

ANEXO XI - RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISC O PRELIMINAR

ANEXO XII - EMPREENDIMENTOS LASTRO

ANEXO XIII - DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2020, 2021 E AO TRIMESTRE ENCERRADO EM MARÇO DE 2022

MRV&CO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

ESTATUTO SOCIAL DA EMISSORA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Ministério da Economia
Secretaria de Governo Digital
Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração
Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais

Nº DO PROTOCOLO (Uso da Junta Comercial)

NIRE (da sede ou filial, quando a sede for em outra UF)	Código da Natureza Jurídica	Nº de Matrícula do Agente Auxiliar do Comércio
31300023907	2046	

1 - REQUERIMENTO

ILMO(A). SR.(A) PRESIDENTE DA Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Nome: MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A.
(da Empresa ou do Agente Auxiliar do Comércio)

Nº FCN/REMP
MGE2200374048

requer a V.Sª o deferimento do seguinte ato:

Nº DE VIAS	CÓDIGO DO ATO	CÓDIGO DO EVENTO	QTDE	DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO
1	008			ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA E EXTRAORDINARIA

BELO HORIZONTE
Local

29 ABRIL 2022
Data

Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio:
Nome: _____
Assinatura: _____
Telefone de Contato: _____

2 - USO DA JUNTA COMERCIAL

☐ DECISÃO SINGULAR ☐ DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s):

☐ SIM ☐ SIM

_____ _____
_____ _____
_____ _____
_____ _____
_____ _____

☐ NÃO ___/___/_____ _____ ☐ NÃO ___/___/_____ _____
Data Responsável Data Responsável

Processo em Ordem
À decisão

___/___/_____
Data

_____
Responsável

DECISÃO SINGULAR

	2ª Exigência	3ª Exigência	4ª Exigência	5ª Exigência
☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)	☐	☐	☐	☐
☐ Processo deferido. Publique-se e arquive-se.				
☐ Processo indeferido. Publique-se.				

___/___/_____ _____
Data Responsável

DECISÃO COLEGIADA

	2ª Exigência	3ª Exigência	4ª Exigência	5ª Exigência
☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)	☐	☐	☐	☐
☐ Processo deferido. Publique-se e arquive-se.				
☐ Processo indeferido. Publique-se.				

___/___/_____ _____ _____ _____
Data Vogal Vogal Vogal

Presidente da _____ Turma

OBSERVAÇÕES

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9326077 em 02/05/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 222128364 - 29/04/2022. Autenticação: D595179BC7B2C669FD72B43F12455E896DBD93. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/212.836-4 e o código de segurança q9bR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/05/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
22/212.836-4	MGE2200374048	29/04/2022

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
878.532.996-72	JUNIA MARIA DE SOUSA LIMA GALVAO

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9326077 em 02/05/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 222128364 - 29/04/2022. Autenticação: D595179BC7B2C669FD72B43F12455E896DBD93. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/212.836-4 e o código de segurança q9bR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/05/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

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

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 29 DE ABRIL DE 2022

1. DATA, HORA E LOCAL. Aos 29 dias do mês de abril de 2022, às 10:00 horas, na sede social da **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia"), localizada na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar, Estoril, CEP 30.455-610, na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais.

2. MESA. Os trabalhos foram presididos pelo Sr. **Raphael Rocha Lafetá** e secretariados pela Sra. **Fernanda De Mattos Paixão.**

3. CONVOCAÇÃO E PUBLICAÇÕES. Edital de convocação publicado no Jornal Estado de Minas, nos exemplares dos dias 28, 29 e 30 de março de 2022, nas páginas 9, 11 e 8, respectivamente, bem como na versão digital do referido jornal nestas mesmas datas, em conformidade com o artigo 124 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações"). O relatório da administração, as demonstrações financeiras e as respectivas notas explicativas e o relatório anual da KPMG Auditores Independentes relativos ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 foram publicados no Jornal Estado de Minas, no exemplar do dia 18 de março de 2022, nas páginas 05 a 11, bem como na versão digital do referido jornal nesta mesma data. O Manual para Participação e a Proposta da Administração para as Assembleia Gerais Ordinária e Extraordinária ("Assembleias") e demais documentos e informações relativos à ordem do dia foram colocados à disposição dos acionistas na sede da Companhia e nas páginas eletrônicas da Companhia (https://ri.mrv.com.br/), da Comissão de Valores Mobiliários (www.cvm.gov.br) e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (http://www.b3.com.br), em cumprimento ao disposto no artigo 133 da Lei das Sociedades por Ações e da Instrução da CVM nº 481, de 17 de dezembro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 481/09").

4. PRESENÇA E QUÓRUM. (1) em sede de Assembleia Geral Ordinária, participaram acionistas representando **62,57%** (sessenta e dois virgula cinquenta e sete por cento) do capital social com direito a voto da Companhia, constatando-se a existência de quórum para instalação da Assembleia, nos termos do art. 125 da Lei das Sociedades por Ações; e (2) em sede de Assembleia Geral Extraordinária, participaram acionistas representando **62,18%** (sessenta e dois virgula dezoito por cento) do capital social com direito a voto da Companhia, constatando-se a existência de quórum para instalação da Assembleia, nos termos do art. 135 da Lei das Sociedades por Ações. Presentes, ainda: os membros do Conselho Fiscal, o Sr. Paulino Ferreira Leite e o Sr. Thiago da Costa e Silva Lott; as representantes da KPMG Auditores Independentes, a Sra. Poliana Silveira Rodrigues e a Sra. Aglaenne Flavia da Rosa; o Diretor de Controladoria, Sr. Marcelo Paulino Santana, e o Gestor Executivo de Relações com Investidores, o Sr. Augusto Pinto De Moura Andrade.

5. ORDEM DO DIA. Em Assembleia Geral Ordinária: 1. Deliberar sobre as contas dos administradores, examinar, discutir e votar o Balanço Patrimonial e as

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9326077 em 02/05/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 222128364 - 29/04/2022. Autenticação: D595179BC7B2C669FD72B43F12455E896DBD93. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/212.836-4 e o código de segurança q9bR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/05/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021; **2. Deliberar** sobre a proposta de destinação do lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021; **3. Deliberar** sobre a instalação do Conselho Fiscal e, caso seja instalado, **eleger** os seus membros e seus respectivos suplentes para o mandato a se encerrar na data de realização da Assembleia Geral Ordinária da Companhia em 2023; e **4. Fixar** a remuneração anual global da Administração para o exercício social de 2022. **Em Assembleia Geral Extraordinária: 1. Deliberar** sobre a alteração do Artigo 5º do Estatuto Social da Companhia para refletir o aumento de capital, dentro do limite de capital autorizado, aprovado pelo Conselho de Administração em reunião realizada no dia 07 de janeiro de 2022 e ratificação do atual capital social da Companhia; **2. Deliberar** sobre a alteração da numeração dos parágrafos do Artigo 26 do Estatuto Social; **3. Deliberar** sobre a consolidação do Estatuto Social da Companhia, em virtude das deliberações dos itens acima; e **4. Deliberar** sobre a publicação da ata da Assembleia Geral na forma do art. 130, §2º, da Lei das Sociedades por Ações, omitindo-se os nomes dos acionistas.

A ata será lavrada na forma sumária prevista no artigo 130, parágrafo 1º da Lei das Sociedades por Ações.

Na conformidade da **ORDEM DO DIA** da Assembleia Geral Ordinária, as seguintes deliberações foram tomadas:

1. Aprovar, integralmente e sem reservas, por maioria, com **22,41%** de votos favoráveis, **16,03%** de votos desfavoráveis e **61,56%** de abstenções, incluindo as abstenções dos legalmente impedidos, as contas dos Administradores, o relatório da administração, o Balanço Patrimonial e as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, acompanhadas do relatório anual dos auditores independentes;

2. Aprovar, integralmente e sem reservas, por maioria, com **38,64%** de votos favoráveis, **0%** de votos desfavoráveis e **61,36%** de abstenções, a destinação do lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, conforme Proposta da Administração, no valor de R$ 804.945.043,64 (oitocentos e quatro milhões, novecentos e quarenta e cinco mil, quarenta e três reais e sessenta e quatro centavos), a saber:

(a) R$ 40.247.252,18 (quarenta milhões, duzentos e quarenta e sete mil, duzentos e cinquenta e dois reais e dezoito centavos) para a **constituição de reserva legal,** na forma do Artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações e da alínea (a) do parágrafo 3º do Artigo 38 do Estatuto Social da Companhia, montante este equivalente a 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício;

(b) R$ 191.174.447,87 (cento e noventa e um milhões, cento e setenta e quatro mil, quatrocentos e quarenta e sete reais e oitenta e sete centavos) para **pagamento de dividendos mínimos obrigatórios**, conforme previsto na alínea (c) do parágrafo 3º do Artigo 38 do Estatuto Social da Companhia, na forma da proposta apresentada pela Administração da Companhia, representando, aproximadamente, R$0,395616741 por ação. As datas de

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9326077 em 02/05/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 222128364 - 29/04/2022. Autenticação: D595179BC7B2C669FD72B43F12455E896DBD93. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/212.836-4 e o código de segurança q9bR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/05/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

pagamento e ex-dividendos serão definidas pela administração dentro do exercício social de 2022; e

(c) R$ 573.523.343,59 (quinhentos e setenta e três milhões, quinhentos e vinte e três mil, trezentos e quarenta e três reais e cinquenta e nove centavos) para a **reserva de retenção de lucros**, conforme Orçamento de Capital constante na Proposta da Administração;

3. Aprovar, a pedido dos acionistas interessados e nos termos do artigo 161, § 2º, da Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada, por maioria, com **7,41%** de votos favoráveis, **1,19%** de votos desfavoráveis e **91,40%** de abstenções, a instalação do Conselho Fiscal, com mandato até a data da realização da Assembleia Geral Ordinária da Companhia que examinar as contas do exercício social findo em 31 de dezembro de 2022;

3.1 Aprovar, após a análise dos currículos e demais informações pertinentes, sem ressalvas, a eleição das seguintes pessoas como membros do Conselho Fiscal da Companhia, com mandato até a data de realização da Assembleia Geral Ordinária da Companhia de 2023:

(i) Thiago da Costa e Silva Lott, brasileiro, advogado, inscrito na OAB/MG sob o nº 101.330, inscrito no CPF sob o nº 039.250.866-41, residente e domiciliado na cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, para ocupar o cargo de membro efetivo do Conselho Fiscal da Companhia e, como seu suplente, **Lucas Wanderley de Freitas**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito no CPF sob o nº 060.484.106-03, portador da Carteira de Identidade nº MG-6.009.079, residente e domiciliado na cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais; **(ii) Paulino Ferreira Leite**, brasileiro, contador, portador da Carteira de Identidade nº MG-309.850, inscrito no CPF sob nº 056.171.206-97, residente e domiciliado na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, para ocupar o cargo de membro efetivo do Conselho Fiscal da Companhia e, como seu suplente, **Marcos Villela Vieira**, brasileiro, divorciado, economista, inscrito no CPF sob o nº 265.849.056-91, portador da Carteira de Identidade nº 368.773, residente e domiciliado na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais; e **(iii) Sicomar Benigno de Araújo Soares,** brasileiro, contador, inscrito no CPF sob nº 670.227.826-87, residente e domiciliado na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, para ocupar o cargo de membro efetivo do Conselho Fiscal da Companhia e, como sua suplente, **Patrícia Bolina Pellini,** brasileira, casada, advogada, inscrita no CPF sob o nº 757.403.468-00, residente e domiciliada na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais; com **63,47%** de votos favoráveis, **0%** de votos desfavoráveis e **36,53%** de abstenções;

Com base nas informações recebidas pela administração da Companhia, foi informado aos acionistas que os Conselheiros Fiscais preenchem os requisitos previstos no artigo 162 da Lei das Sociedades por Ações e estão em condições de firmar, sem qualquer ressalva, a declaração mencionada no artigo 147 e no artigo 162, § 2º da Lei das Sociedades por Ações, que ficará arquivado na sede da Companhia.

A posse e investidura dos membros do Conselho Fiscal ora eleitos ficam condicionadas à efetiva assinatura e apresentação do termo de posse e das

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9326077 em 02/05/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 222128364 - 29/04/2022. Autenticação: D595179BC7B2C669FD72B43F12455E896DBD93. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/212.836-4 e o código de segurança q9bR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/05/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

respectivas declarações de desimpedimento, na forma do disposto no art. 149 da Lei das Sociedades por Ações.

4. Fixar, integralmente e sem reservas, por maioria, com **36,88%** de votos favoráveis, **1,76%** de votos desfavoráveis e **61,36%** de abstenções, incluindo as abstenções dos legalmente impedidos, a remuneração global dos Administradores da Companhia para o exercício social de 2022, no montante de até R$ 37.477.163,00 (trinta e sete milhões, quatrocentos e setenta e sete mil e cento e sessenta e três reais). Para fins de esclarecimento, estão contemplados no montante a remuneração do Conselho de Administração, da Diretoria Executiva e do Conselho Fiscal ora instalado.

Na conformidade da **ORDEM DO DIA** da Assembleia Geral Extraordinária, as seguintes deliberações foram tomadas:

1. Aprovar, integralmente e sem reservas, por unanimidade, com **100,00%** de votos favoráveis, **0%** de votos desfavoráveis e **0%** de abstenções, a alteração do Artigo 5º do Estatuto Social da Companhia para refletir o aumento de capital, dentro do limite de capital autorizado, aprovado pelo Conselho de Administração em reunião realizada no dia 07 de janeiro de 2022 e ratificação do atual capital social da Companhia de R$ 4.974.532.450,51 (quatro bilhões, novecentos e setenta e quatro milhões, quinhentos e trinta e dois mil, quatrocentos e cinquenta reais e cinquenta e um centavos) para R$ 4.974.770.151,06 (quatro bilhões, novecentos e setenta e quatro milhões, setecentos e setenta mil, cento e cinquenta e um reais e seis centavos), mediante a emissão de 357.756 (trezentas e cinquenta e sete mil, setecentas e cinquenta e seis) ações, passando o referido artigo a vigorar com a seguinte redação:

*"**Artigo 5º** O capital social da Companhia, totalmente subscrito, integralizado, é de R$ 4.974.770.151,06 (quatro bilhões, novecentos e setenta e quatro milhões, setecentos e setenta mil, cento e cinquenta e um reais e seis centavos), representado por 483.232.789 (quatrocentos e oitenta e três milhões, duzentas e trinta e duas mil e setecentas e oitenta e nove) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal."*

2. Aprovar, integralmente e sem reservas, por unanimidade, com **100,00%** de votos favoráveis, **0%** de votos desfavoráveis e **0%** de abstenções, a alteração da numeração dos parágrafos do Artigo 26 do Estatuto Social da Companhia, passando o referido artigo a vigorar com a seguinte redação:

*"**Artigo 26** O Conselho de Administração contará com os seguintes comitês para assessoramento:*
***(a)** Comitê de Governança, Riscos, Compliance e Privacidade;*
***(b)** Comitê de Pessoas;*
***(c)** Comitê de Operações;*
***(d)** Comitê de Auditoria;*
***(e)** Comitê de Inovação; e*
***(f)** Comitê Jurídico.*

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9326077 em 02/05/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 222128364 - 29/04/2022. Autenticação: D595179BC7B2C669FD72B43F12455E896DBD93. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/212.836-4 e o código de segurança q9bR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/05/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Parágrafo 1º *Os Comitês Executivos funcionarão de acordo com as necessidades da Companhia e com seus respectivos regimentos internos e terão funções e objetivos definidos pelo Presidente do Conselho de Administração.*
Parágrafo 2º *O Conselho de Administração poderá constituir outros Comitês, de acordo com o interesse da Companhia e necessidade dos negócios.*
Parágrafo 3º *Os membros dos Comitês Estatutários serão eleitos pelo Conselho de Administração da Companhia, sendo obrigatória a participação de um dos Presidentes em todos os Comitês Estatutários, exceto o Comitê de Auditoria."*

3. Aprovar, integralmente e sem reservas, por unanimidade, com **100,00%** de votos favoráveis, **0%** de votos desfavoráveis e **0%** de abstenções, a consolidação do Estatuto Social da Companhia em razão das deliberações dos itens acima, conforme Anexo I da presente ata que, autenticado pela mesa, será arquivado na Companhia; e

4. Aprovar, integralmente e sem reservas, por unanimidade, com **100,00%** de votos favoráveis, **0%** de votos desfavoráveis e **0%** de abstenções, a publicação da ata da Assembleia Geral na forma do art. 130, §2º, da Lei das Sociedades por Ações, omitindo-se os nomes dos acionistas.

Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a presente Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, sendo os termos desta ata deliberados e aprovados pela unanimidade dos acionistas presentes, que a subscrevem, registradas as abstenções que ficam arquivadas na Companhia.

Belo Horizonte, 29 de abril de 2022.

Presidente: **Raphael Rocha Lafetá**. Secretária: **Fernanda de Mattos Paixão**. Acionistas Presentes: **Raphael Rocha Lafetá; Challenger FIA, Costellis International Limited, Eduardo Fischer Teixeira de Souza, Junia Maria de Sousa Lima Galvao, Leonardo Guimaraes Correa, Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, Maria Fernanda Nazareth Menin Teixeira de Souza Maia, Rafael Nazareth Teixeira De Souza, Ricardo Paixao Pinto Rodrigues, Rubens Menin Teixeira De Souza,** representados por Raphael Rocha Lafetá**; Lucas Cabaleiro Fernandez e Maio Participações Ltda,** representados por Bruno Assunção Bocchese Mendes**; BESTINVER LATAM, FI,** representado por José Roberto Silveira Queiroz. **Acionistas que votaram por meio do boletim de voto à distância:** CALIFORNIA PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM; LEGAL AND GENERAL ASSURANCE PENSIONS MNG LTD; OREGON PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM; CITY OF LOS ANGELES FIRE AND POLICE PENSION PLAN; DIMENSIONAL EMERGING MKTS VALUE FUND; DUPONT PENSION TRUST; IBM 401 (K) PLUS PLAN; BLACKROCK GLOBAL FUNDS; NORGES BANK; PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM OF OHIO; PUBLIC EMPLOYES RET SYSTEM OF MISSISSIPPI; STATE ST GL ADV TRUST COMPANY INV FF TAX EX RET PLANS; PARAMETRIC TAX-MANAGED EMERGING MARKETS FUND; TREASURER OF THE ST.OF N.CAR.EQT.I.FD.P.TR.; CAISSE DE DEPOT ET PLACEMENT DU QUEBEC; FLORIDA RETIREMENT SYSTEM TRUST FUND; CALIFORNIA STATE TEACHERS RETIREMENT SYSTEM; LOS ANGELES COUNTY EMPLOYEES RET ASSOCIATION; FORD MOTOR CO DEFINED BENEF MASTER TRUST; FORD MOTOR COMPANY OF CANADA, L PENSION TRUST; INTERNATIONAL MONETARY FUND; THE BOARD OF.A.C.E.R.S.LOS ANGELES,CALIFORNIA; UTAH

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9326077 em 02/05/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 222128364 - 29/04/2022. Autenticação: D595179BC7B2C669FD72B43F12455E896DBD93. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/212.836-4 e o código de segurança q9bR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/05/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

STATE RETIREMENT SYSTEMS; THE REGENTS OF THE UNIVERSITY OF CALIFORNIA; EMER MKTS CORE EQ PORT DFA INVEST DIMENS GROU; ALASKA PERMANENT FUND; CITY OF NEW YORK GROUP TRUST; ISHARES PUBLIC LIMITED COMPANY; KAISER FOUNDATION HOSPITALS; PARAMETRIC EMERGING MARKETS FUND; ALLIANCEBERNSTEIN COLLECTIVE INVESTMENT TRUST SERIES; SUNSUPER SUPERANNUATION FUND; SPDR SP EMERGING MARKETS ETF; GMO TRUST ON BEHALF O GMO TAX M I E FUND; JOHN HANCOCK FUNDS II EMERGING MARKETS FUND; JOHN HANCOCK VARIABLE INS TRUST EMERGING MARKETS VALUE TRUST; STATE STREET E M S CAP A S L QIB C TRUST FUND; ISHARES MSCI EMERGING MARKETS SMALL CAP ETF; COLLEGE RETIREMENT EQUITIES FUND; EATON VANCE INT (IR) F PLC-EATON V INT (IR) PAR EM MKT FUND; SPDR SP EMERGING MARKETS SMALL CAP ETF; SSGATC I. F. F. T. E. R. P. S. S. M. E. M. S. C. I. S. L.F.; FAMA MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO DE ACOES; VANGUARD TOTAL WORLD STOCK INDEX FUND, A SERIES OF; FEBE VALOR FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES; ISHARES III PUBLIC LIMITED COMPANY; NTGI-QM COMMON DAC WORLD EX-US INVESTABLE MIF – LENDING; ST ST MSCI EMERGING MKT SMALL CI NON LENDING COMMON TRT FUND; VANECK VECTORS BRAZIL SMALL-CAP ETF; KAISER PERMANENTE GROUP TRUST; AB BOND FUND, INC. - AB ALL MARKET REAL RETURN PORTFOLIO; ISHARES MSCI BRAZIL SMALL CAP ETF; DELA DEPOSITARY ASSET MANAGEMENT B.V.; QIC INTERNATIONAL EQUITIES FUND; SSGA SPDR ETFS EUROPE I PLC; MERCER QIF FUND PLC; NFS LIMITED; FLEXSHARES MORNINGSTAR EMERGING MARKETS FACTOR TILT INDEX F; ISHARES CORE MSCI EMERGING MARKETS ETF; ISHARES CORE MSCI TOTAL INTERNATIONAL STOCK ETF; EVTC CIT FOF EBP-EVTC PARAMETRIC SEM CORE EQUITY FUND TR; ROTHKO EMERGING MARKETS ALL CAP EQUITY FUND, L.P.; NORTHERN TRUST COLLECTIVE EAFE SMALL CAP INDEX FUND-NON LEND; NORTHERN TRUST COLLECTIVE GLOBAL REAL ESTATE INDEX FUND-LEND; NORTHERN TRUST COLLECTIVE GLOBAL REAL ESTATE INDEX FUND-N L; ST STR MSCI ACWI EX USA IMI SCREENED NON-LENDING COMM TR FD; STATE STREET GLOBAL ALL CAP EQUITY EX-US INDEX PORTFOLIO; LEGAL GENERAL U. ETF P. LIMITED COMPANY; STATE STREET G. A. L. SICAV - S. S. E. M. S. C. ESG S.E. F.; FIDELITY SALEM STREET T: FIDELITY TOTAL INTE INDEX FUND; ISHARES IV PUBLIC LIMITED COMPANY; VANGUARD INV FUNDS ICVC-VANGUARD FTSE GLOBAL ALL CAP INDEX F; EMERGING MARKETS SMALL CAPITALIZATION EQUITY INDEX FUND; EMERGING MARKETS SMALL CAPIT EQUITY INDEX NON-LENDABLE FUND; EMERGING MARKETS SMALL CAPITALIZATION EQUITY INDEX FUND B; VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND; LAERERNES PENSION FORSIKRINGSAKTIESELSKAB; VANGUARD ESG INTERNATIONAL; EMERGING MARKETS REIT FUND; VANGUARD FIDUCIARY TRT COMPANY INSTIT T INTL STK MKT INDEX T; AMERICAN CENTURY ETF TRUST - AVANTIS EMERGING MARK; AMERICAN CENTURY ETF TRUST - AVANTIS EMERGING MARK; VANGUARD F. T. C. INST. TOTAL INTL STOCK M. INDEX TRUST II; VANGUARD INVESTMENT SERIES PLC / VANGUARD ESG EMER; BLACKROCK INTERNATIONAL IMPACT FUND OF BLACKROCK FUNDS; DIMENSIONAL EMERGING CORE EQUITY MARKET ETF OF DIM; MEDIOLANUM BEST BRANDS - MEDIOLANUM GLOBAL IMPACT; CAPE ANN SUSTAINABILITY FUND; VANGUARD FUNDS PLC / VANGUARD ESG GLOBAL ALL CAP U; NORTHERN TRUST COLLECTIVE EMERGING MARKETS EX CHIN; AMERICAN CENTURY ETF TRUST-AVANTIS EMERGING MARKET; ALLIANZ GL INVESTORS GMBH ON BEHALF OF ALLIANZGI-FONDS DSPT; ISHARES EMERGING MARKETS IMI EQUITY INDEX FUND; BUREAU OF LABOR FUNDS - LABOR INSURANCE FUND; INVESTERINGSFORENINGEN AL INVEST, U AKTEIR, E AL I U A, E; BUREAU OF LABOR FUNDS - LABOR PENSION

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9326077 em 02/05/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 222128364 - 29/04/2022. Autenticação: D595179BC7B2C669FD72B43F12455E896DBD93. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/212.836-4 e o código de segurança q9bR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/05/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

FUND; BUREAU OF LABOR FUNDS - LABOR RETIREMENT FUND; MANAGEMENT BOARD PUBLIC SERVICE PENSION FUND; VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FD, A SE VAN S F; AMERICAN CENTURY ETF TRUST-AVANTIS RESPONSIBLE EME; ATMOS INSTITUCIONAL BR MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO DE ACOES; ATMOS INSTITUCIONAL MASTER FIA; LINUS LLC; ATMOS MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO DE ACOES; ATMOS TERRA FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES; SPX APACHE MASTER FIA; SPX FALCON INSTITUCIONAL MASTER FI MULTIMERCADO; SPX FALCON MASTER FIA; SPX LONG BIAS PREVIDENCIARIO MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO MU; SPX PATRIOT MASTER FIA; AEGON CUSTODY BV

Declara-se, para os devidos fins, que há uma cópia fiel e autêntica arquivada e assinada pelos presentes no livro próprio.

Confere com o original:

_____
Fernanda De Mattos Paixão
Secretária da Mesa

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9326077 em 02/05/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 222128364 - 29/04/2022. Autenticação: D595179BC7B2C669FD72B43F12455E896DBD93. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/212.836-4 e o código de segurança q9bR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/05/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
22/212.836-4	MGE2200374048	29/04/2022

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
106.407.856-70	FERNANDA DE MATTOS PAIXAO

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9326077 em 02/05/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 222128364 - 29/04/2022. Autenticação: D595179BC7B2C669FD72B43F12455E896DBD93. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/212.836-4 e o código de segurança q9bR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/05/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

ANEXO I - Autenticação da Mesa da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 29 de abril de 2022.

Fernanda De Mattos Paixão
Secretária da Mesa

ESTATUTO SOCIAL DA
MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.
CNPJ/ME nº 08.343.492/0001-20
NIRE 31.300.023.907

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º A **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia") é uma sociedade por ações de capital autorizado, regida pelo presente Estatuto e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").
Parágrafo 1º A Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, quando aplicável administradores e membros de comitês e do Conselho Fiscal, quando instalado, sujeitam-se às disposições do Regulamento de Listagem do Novo Mercado da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão – ("Regulamento do Novo Mercado" e "B3", respectivamente).
Parágrafo 2º As disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão sobre as disposições estatutárias, nas hipóteses de prejuízo aos direitos dos destinatários das ofertas públicas previstas neste Estatuto.

Artigo 2º A Companhia tem sede e foro jurídico em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Av. Professor Mário Werneck, 621, 1º andar, Estoril, CEP 30.455-610, podendo, a critério da Diretoria, criar e extinguir filiais, agências e escritórios de representação em qualquer ponto do território nacional.

Artigo 3º A Companhia tem por objeto (i) a administração de bens próprios e de terceiros; (ii) a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; (iv) a prestação de serviços de consultoria imobiliária; (v) intermediação do fornecimento de bens e serviços no segmento imobiliário residencial; e (vi) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

Artigo 4º O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II
CAPITAL SOCIAL

Artigo 5º O capital social da Companhia, totalmente subscrito, integralizado, é de R$ 4.974.770.151,06 (quatro bilhões, novecentos e setenta e quatro milhões, setecentos e setenta mil, cento e cinquenta e um reais e seis centavos), representado

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9326077 em 02/05/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 222128364 - 29/04/2022. Autenticação: D595179BC7B2C669FD72B43F12455E896DBD93. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/212.836-4 e o código de segurança q9bR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/05/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

por 483.232.789 (quatrocentos e oitenta e três milhões, duzentas e trinta e duas mil e setecentas e oitenta e nove) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Parágrafo 1º Cada ação ordinária dá direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais da Companhia.

Parágrafo 2º Todas as ações da Companhia serão mantidas em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com quem a Companhia mantenha contrato de custódia em vigor, sem emissão de certificados. A instituição depositária poderá cobrar dos acionistas o custo do serviço de transferência e averbação da propriedade das ações escriturais, assim como o custo dos serviços relativos às ações custodiadas, observados os limites máximos fixados pela CVM.

Parágrafo 3º Fica vedada a emissão pela Companhia de ações preferenciais ou partes beneficiárias.

Parágrafo 4º As ações serão indivisíveis em relação à Companhia. Quando uma ação pertencer a mais de uma pessoa, os direitos a ela conferidos serão exercidos pelo representante do condomínio.

Parágrafo 5º Os acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, que pode ser exercido no prazo legal de 30 (trinta) dias.

Artigo 6º A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até o limite de R$ 7.000.000.00,00 (sete bilhões de reais), incluídas as ações ordinárias já emitidas, independentemente de reforma estatutária, sem guardar proporção entre as ações já existentes.

Parágrafo 1º O aumento do capital social será realizado mediante deliberação do Conselho de Administração, a quem competirá estabelecer as condições da emissão, inclusive preço, prazo e forma de sua integralização. Ocorrendo subscrição com integralização em bens, a competência para o aumento de capital será da Assembleia Geral, ouvido o Conselho Fiscal, caso instalado.

Parágrafo 2º Dentro do limite do capital autorizado, a Companhia poderá emitir ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição, observado o disposto no artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações. Para fins do artigo 76 da Lei das Sociedades por Ações, bônus de subscrição poderão ser emitidos por deliberação do Conselho de Administração.

Parágrafo 3º A critério do Conselho de Administração, poderá ser excluído o direito de preferência ou reduzido o prazo para seu exercício, nas emissões de ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante (i) venda em bolsa ou subscrição pública, ou (ii) permuta de ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei, e dentro do limite do capital autorizado.

Artigo 7º A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir as próprias ações para permanência em tesouraria e posterior alienação, transferência ou cancelamento, até o montante do saldo de lucro e de reservas, exceto a reserva legal, sem diminuição do capital social, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

Parágrafo Único Estão autorizadas movimentações de ações da Companhia durante vigência de programas de recompra aprovados em Reuniões do Conselho

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9326077 em 02/05/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 222128364 - 29/04/2022. Autenticação: D595179BC7B2C669FD72B43F12455E896DBD93. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/212.836-4 e o código de segurança q9bR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/05/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

de Administração, nos termos da Política de Negociação de Valores Mobiliários da Companhia.

Artigo 8º A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, nos termos do parágrafo 3º do artigo 168 da Lei das Sociedades por Ações, outorgar opção de compra ou subscrição de ações, sem direito de preferência para os acionistas, em favor de seus administradores, empregados e colaboradores, nos limites do capital autorizado, podendo essa opção ser estendida aos administradores e empregados de sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Companhia.

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIAS GERAIS

Artigo 9º A Assembleia Geral, que é órgão deliberativo da Companhia, reunir-se-á na sede social (i) ordinariamente, dentro dos 04 (quatro) meses seguintes ao término do exercício social para deliberar sobre as matérias constantes do artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem.
Parágrafo Único As Assembleias Gerais serão convocadas na forma da Lei das Sociedades por Ações ou outras disposições legais. A Assembleia Geral será presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou por quem este indicar. Na ausência do Presidente, a Assembleia Geral será presidida pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou por quem o Vice-Presidente indicar. O presidente da Assembleia Geral escolherá um dos presentes para secretariá-lo.

Artigo 10 Para participar da Assembleia Geral, presencialmente, o acionista deverá depositar na Companhia, na data da realização da respectiva Assembleia: (i) comprovante expedido pela instituição financeira depositária das ações escriturais de sua titularidade ou em custódia, na forma do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações e/ou, relativamente aos acionistas participantes da custódia fungível de ações nominativas, o extrato contendo a respectiva participação acionária, emitido pelo órgão competente datado de até 02 (dois) dias úteis antes da realização da Assembleia Geral; e (ii) instrumento de mandato, devidamente regularizado na forma da lei e deste Estatuto, na hipótese de representação do acionista. O acionista ou seu representante legal deverá comparecer à Assembleia Geral munido de documentos que comprovem sua identidade.
Parágrafo Único Nos termos da regulamentação da CVM, os acionistas também poderão participar e votar à distância em determinadas Assembleias Gerais.

Artigo 11 As deliberações da Assembleia Geral, ressalvadas as hipóteses especiais previstas em lei, serão tomadas por maioria absoluta de votos dos presentes, não se computando os votos em branco.
Parágrafo Único As atas das Assembleias poderão ser lavradas na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, contendo a transcrição das deliberações tomadas observado o disposto no parágrafo 1º, do artigo 130, da Lei das Sociedades por Ações.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9326077 em 02/05/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 222128364 - 29/04/2022. Autenticação: D595179BC7B2C669FD72B43F12455E896DBD93. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/212.836-4 e o código de segurança q9bR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/05/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO

Seção I
Disposições Gerais

Artigo 12 A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e uma Diretoria Executiva, de acordo com os poderes conferidos pela legislação aplicável pelo presente Estatuto.
Parágrafo Único Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de diretor presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser ocupados pela mesma pessoa.

Artigo 13 A posse dos administradores é condicionada à assinatura de termo de posse que contemplará a sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 45 deste Estatuto.

Artigo 14 A Assembleia Geral Ordinária fixará o montante anual global da remuneração dos administradores da Companhia, cabendo ao Conselho de Administração deliberar sobre a sua distribuição.

Seção II
Conselho de Administração

<u>Subseção I</u>
<u>Composição</u>

Artigo 15 O Conselho de Administração será composto por no mínimo 5 (cinco) e no máximo 8 (oito) membros, eleitos pela Assembleia Geral, cujos mandatos serão unificados e terão a duração de 2 (dois) anos, contados da data de eleição, podendo ser reeleitos.
Parágrafo 1º O Conselho de Administração deverá ser composto por, no mínimo, 2 (dois) Conselheiros Independentes, ou o equivalente a 20% dos seus membros, o que for maior, expressamente declarados como tais na Assembleia Geral que os eleger. Para caracterização de Conselheiro Independente, será adotada a definição constante do Regulamento do Novo Mercado, no qual a Companhia é inscrita.
Parágrafo 2º Quando a aplicação do percentual definido acima resultar em número fracionário de Conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.
Parágrafo 3º Os membros do Conselho de Administração poderão ser destituídos a qualquer tempo pela Assembleia Geral, devendo permanecer em exercício nos respectivos cargos, até a investidura de seus sucessores.
Parágrafo 4º Os membros do Conselho de Administração devem ter reputação ilibada, não podendo ser eleito membro do Conselho de Administração, salvo dispensa expressa da maioria de seus membros, aquele que: (i) ocupar cargos em sociedades consideradas concorrentes da Companhia; ou (ii) possuir ou representar interesse conflitante com a Companhia. Não poderá ser exercido o direito de voto pelo membro do Conselho de Administração caso se configurem, posteriormente, os fatores de impedimento indicados neste parágrafo.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9326077 em 02/05/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 222128364 - 29/04/2022. Autenticação: D595179BC7B2C669FD72B43F12455E896DBD93. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/212.836-4 e o código de segurança q9bR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/05/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Parágrafo 5º O membro do Conselho de Administração não poderá ter acesso a informações ou participar de reuniões de Conselho de Administração, relacionadas a assuntos sobre os quais tenha ou represente interesse conflitante com os da Companhia.

Artigo 16 O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice-Presidente, que serão eleitos pela maioria absoluta de votos dos presentes, na primeira reunião do Conselho de Administração que ocorrer imediatamente após a posse de tais membros, ou sempre que ocorrer vacância naqueles cargos. No caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente do Conselho de Administração, assumirá as funções do Presidente o Vice-Presidente. Na hipótese de ausência ou impedimento temporário do Presidente e do Vice-Presidente do Conselho de Administração, as funções do Presidente serão exercidas por outro membro do Conselho de Administração indicado pelo Presidente.

Subseção II
Eleição

Artigo 17 Ressalvado o disposto no Artigo 18, a eleição dos membros do Conselho de Administração dar-se-á pelo sistema de chapas.
Parágrafo 1º Na eleição de que trata este Artigo, somente poderão concorrer as chapas: (a) indicadas pelo Conselho de Administração; ou (b) que sejam indicadas, na forma prevista no Parágrafo 3º deste Artigo, por qualquer acionista ou conjunto de acionistas.
Parágrafo 2º A Administração deverá, na data da convocação da Assembleia Geral destinada a eleger os membros do Conselho de Administração, disponibilizar na sede da Companhia declaração assinada por cada um dos integrantes da chapa que indicar, contendo: (i) sua qualificação completa; (ii) descrição completa de sua experiência profissional, mencionando as atividades profissionais anteriormente desempenhadas, bem como qualificações profissionais e acadêmicas; e (iii) informações sobre processos disciplinares e judiciais transitados em julgado em que tenha sido condenado(a), como também informação, se for o caso, da existência de hipóteses de impedimento ou conflito de interesses previstas no artigo 147, Parágrafo 3º da Lei das Sociedades por Ações; (iv) quando se tratar de candidato ao cargo de conselheiro independente, a confirmação do cumprimento dos requisitos de independência definidos no Regulamento do Novo Mercado.
Parágrafo 3º Os acionistas ou conjunto de acionistas que desejarem propor outra chapa para concorrer aos cargos no Conselho de Administração deverão, com antecedência de, pelo menos, 5 (cinco) dias em relação à data marcada para a Assembleia Geral, encaminhar ao Conselho de Administração declarações assinadas individualmente pelos candidatos por eles indicados, contendo as informações mencionadas no Parágrafo anterior, cabendo ao Conselho de Administração providenciar a divulgação em até 3 (três) dias úteis, por meio de aviso inserido na página da Companhia na rede mundial de computadores e encaminhado, por meio eletrônico, para a CVM e para a B3, da informação de que os documentos referentes às demais chapas apresentadas encontram-se à disposição dos acionistas na sede da Companhia. Caso a indicação dos acionistas seja realizada em momento anterior à convocação da respectiva Assembleia Geral, a divulgação das informações deverá ocorrer em conjunto com a Proposta da Administração.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9326077 em 02/05/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 222128364 - 29/04/2022. Autenticação: D595179BC7B2C669FD72B43F12455E896DBD93. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/212.836-4 e o código de segurança q9bR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/05/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Parágrafo 4º A mesma pessoa poderá integrar duas ou mais chapas, inclusive aquela indicada pela Administração da Companhia.
Parágrafo 5º Cada acionista somente poderá votar em uma chapa, sendo declarados eleitos os candidatos da chapa que receber maior número de votos na Assembleia Geral.

Artigo 18 Na eleição dos membros do Conselho de Administração, é facultado aos acionistas requerer, na forma da lei, a adoção do processo de voto múltiplo, desde que o façam, no mínimo, 48 horas antes da Assembleia.
Parágrafo 1º A Companhia, imediatamente após o recebimento do pedido, deverá divulgar aviso de que a eleição se dará pelo processo de voto múltiplo. O aviso será publicado por meio da página na rede mundial de computadores da Companhia e encaminhado, por meio eletrônico, para a Comissão de Valores Mobiliários e para a B3.
Parágrafo 2º Na hipótese de eleição dos membros do Conselho de Administração pelo processo de voto múltiplo, não haverá a eleição por chapas e serão candidatos a membros do Conselho de Administração os integrantes das chapas de que trata o Artigo 17, bem como os candidatos que vierem a ser indicados por acionista presente, desde que sejam apresentadas à Assembleia Geral as declarações assinadas por estes candidatos, com o conteúdo referido no Parágrafo 2º do Artigo 17 deste Estatuto.
Parágrafo 3º Cada acionista terá o direito de cumular os votos a que tem direito em um único candidato ou de distribuí-los entre vários, sendo declarados eleitos aqueles que receberem maior quantidade de votos.
Parágrafo 4º Os cargos que, em virtude de empate, não forem preenchidos, serão objeto de nova votação, pelo mesmo processo, ajustando-se o número de votos que caberá a cada acionista em função do número de cargos a serem preenchidos.
Parágrafo 5º Sempre que a eleição tiver sido realizada pelo processo de voto múltiplo, a destituição de qualquer membro do Conselho de Administração pela Assembleia Geral importará destituição dos demais membros, procedendo-se a nova eleição.
Parágrafo 6º Caso a Companhia venha a estar sob controle de acionista ou grupo controlador, conforme definido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, acionistas representando 10% (dez por cento) do capital social poderão requerer, na forma prevista no Parágrafo 4º do artigo 141 da Lei das Sociedades por Ações, que a eleição de um dos membros do Conselho de Administração seja feita em separado, não sendo aplicável a tal eleição as regras previstas no Artigo 17 acima.

Artigo 19 Caso seja eleito conselheiro residente e domiciliado no exterior, sua posse fica condicionada à constituição de procurador, residente e domiciliado no país, com poderes para receber citação em ação que venha a ser proposta contra ele, com base na legislação societária. O prazo de validade da procuração será de, pelo menos, 3 (três) anos após o término do prazo de gestão do respectivo conselheiro.

Subseção III
Funcionamento

Artigo 20 O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, a cada três meses e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo seu Presidente ou por

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9326077 em 02/05/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 222128364 - 29/04/2022. Autenticação: D595179BC7B2C669FD72B43F12455E896DBD93. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/212.836-4 e o código de segurança q9bR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/05/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

qualquer de seus membros, mediante notificação escrita entregue com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, da qual constará a ordem do dia.
Parágrafo 1º Em caráter de urgência, as reuniões do Conselho de Administração poderão ser convocadas por seu Presidente sem a observância do prazo acima, desde que inequivocamente cientes todos os demais integrantes do Conselho. As convocações poderão ser feitas por carta com aviso de recebimento, fax ou por qualquer outro meio, eletrônico ou não, que permita a comprovação de recebimento.
Parágrafo 2º Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Conselheiros.

Artigo 21 As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas em primeira convocação com a presença da maioria dos seus membros e, em segunda convocação, com qualquer número.
Parágrafo 1º As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração e secretariadas por quem ele indicar. No caso de ausência temporária do Presidente do Conselho de Administração, essas reuniões serão presididas pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, por Conselheiro escolhido por maioria dos votos dos demais membros do Conselho de Administração, cabendo ao presidente da reunião indicar o secretário.
Parágrafo 2º No caso de ausência temporária de qualquer membro do Conselho de Administração, o respectivo membro do Conselho de Administração poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, (i) manifestar seu voto por escrito, por meio de carta ou fac-símile entregue ao Presidente do Conselho de Administração, na data da reunião, ou ainda, por correio eletrônico digitalmente certificado; ou (ii) fazer-se representar por qualquer outro membro, mediante procuração escrita com indicação de sua manifestação de voto sobre cada um dos pontos da ordem do dia, não podendo cada membro representar mais de 2 (dois) outros membros.
Parágrafo 3º No caso de vacância do cargo de qualquer membro do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral subsequente. Se ocorrer vacância da maioria dos cargos, a Assembleia Geral será convocada para proceder a nova eleição. Para fins deste parágrafo, ocorre a vacância com a destituição, morte, renúncia, impedimento comprovado ou invalidez.
Parágrafo 4º As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas mediante o voto favorável da maioria dos membros presentes, ou que tenham manifestado seu voto na forma do Artigo 21, parágrafo 2º deste Estatuto. Na hipótese de empate nas deliberações, caberá ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade ou, conforme o caso, ao membro do Conselho de Administração que o estiver substituindo.

Artigo 22 Os membros do Conselho de Administração não poderão afastar-se do exercício de suas funções por mais de 30 (trinta) dias corridos consecutivos sob pena de perda de mandato, salvo caso de licença concedida pelo próprio Conselho de Administração.

Artigo 23 As reuniões do Conselho de Administração serão realizadas, preferencialmente, na sede da Companhia. Serão admitidas reuniões por meio de

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9326077 em 02/05/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 222128364 - 29/04/2022. Autenticação: D595179BC7B2C669FD72B43F12455E896DBD93. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/212.836-4 e o código de segurança q9bR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/05/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

teleconferência ou videoconferência, admitida sua gravação e degravação. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros do Conselho de Administração que participarem remotamente da reunião do Conselho poderão expressar seus votos, na data da reunião, por meio de carta ou fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado.

Parágrafo 1º Ao término da reunião deverá ser lavrada ata, a qual deverá ser assinada por todos os Conselheiros fisicamente presentes à reunião, e posteriormente transcrita no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração da Companhia.

Parágrafo 2º Deverão ser publicadas e arquivadas no registro público de empresas mercantis as atas de reunião do Conselho de Administração da Companhia que contiverem deliberação destinada a produzir efeitos perante terceiros.

Parágrafo 3º O Conselho de Administração poderá admitir outros participantes em suas reuniões, com a finalidade de acompanhar as deliberações e/ou prestar esclarecimentos de qualquer natureza, vedado a estes, entretanto, o direito de voto.

Artigo 24 O Conselho de Administração tem a função primordial de orientação geral dos negócios da Companhia, assim como de controlar e fiscalizar o seu desempenho, cumprindo-lhe, especialmente, deliberar sobre as seguintes matérias:

(a) aprovação de e/ou qualquer alteração no Plano de Negócios da Companhia;

(b) aprovação dos orçamentos anuais operacionais e de investimentos e verificação do cumprimento dos mesmos;

(c) nomeação e destituição dos membros da Diretoria e determinação de seus poderes, funções e remuneração;

(d) controle da gestão dos diretores, verificação, a qualquer tempo, dos livros e documentos da Companhia, solicitação de informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração, e quaisquer outros assuntos relacionados à gestão dos diretores;

(e) convocação da Assembleia de Acionistas quando julgar conveniente;

(f) manifestação sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria e submissão das Demonstrações Financeiras da Companhia para aprovação da Assembleia Geral de Acionistas;

(g) aprovar a prestação, pela Companhia, de quaisquer garantias reais e/ou fidejussórias, cujo valor exceda R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);

(h) aprovação, nos termos da Política de Transações com Partes Relacionadas da Companhia, de transações com terceiros que sejam considerados partes relacionadas da Companhia nos termos das normas contábeis em vigor, em valor igual ou superior, em uma única operação ou em um conjunto de operações relacionadas, a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);

(i) aquisição e/ou alienação de participação em capital social superior a R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), exceto para a constituição de pessoas jurídicas controladas pela Companhia e que tenham sido constituídas para a implementação de um ou mais projetos imobiliários da Companhia;

(j) alienação ou oneração, de qualquer forma, de bens imóveis da Companhia, cujo valor exceda R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);

(k) alienação ou oneração, de qualquer forma, de outros ativos da Companhia, cujo valor exceda, em uma ou mais operações de mesma espécie, no período de 12 (doze) meses, a quantia de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9326077 em 02/05/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 222128364 - 29/04/2022. Autenticação: D595179BC7B2C669FD72B43F12455E896DBD93. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/212.836-4 e o código de segurança q9bR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/05/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

(l) concessão e obtenção de empréstimos, financiamentos e/ou descontos de duplicatas ou securitização de recebíveis cujo valor exceda a quantia de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);

(m) nomeação e destituição dos auditores independentes, que deverão, necessariamente, ser registrados na CVM e realizar auditoria anual com revisão trimestral da Companhia;

(n) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real, o modo de subscrição ou colocação e o tipo das debêntures a serem emitidas, sua remuneração, condições de pagamento dos juros, participação nos lucros e prêmio de reembolso das debêntures, se houver, bem como o prazo e condições de vencimento, amortização ou resgate das debêntures;

(o) aquisição de ações de emissão da Companhia para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria, bem como sobre sua revenda ou recolocação no mercado, observadas as normas expedidas pela CVM e demais disposições legais aplicáveis;

(p) aprovação da contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais;

(q) emissão de títulos de dívida no mercado internacional e de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real, para distribuição pública ou privada, bem como dispor sobre os termos e as condições da emissão;

(r) emissão de notas promissórias (*commercial papers*) para distribuição pública no Brasil ou no exterior, bem como dispor sobre os termos e as condições da emissão;

(s) declarar e distribuir dividendos intermediários e intercalares, bem como juros sobre o capital próprio, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e demais leis aplicáveis;

(t) manifestação a respeito de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, por meio de parecer prévio fundamentado, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações, que deverá abordar, no mínimo (i) a conveniência e oportunidade da oferta pública de aquisição de ações quanto ao interesse conjunto dos acionistas e em relação à liquidez dos valores mobiliários de sua titularidade; (ii) as repercussões da oferta pública de aquisição de ações sobre os interesses da Companhia; (iii) os planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; (iv) o valor econômico da Companhia;

(u) examinar e avaliar as políticas corporativas, conforme propostas que lhe sejam submetidas pelos órgãos competentes; e

(v) examinar e avaliar eventuais oportunidades comerciais oferecidas à Companhia por seus acionistas e/ou administradores, voluntariamente ou por força da legislação, regulamentação aplicável ou disposição contratual, de modo a determinar o interesse e a viabilidade da sua exploração pela Companhia.

Artigo 25 Compete ao Presidente do Conselho de Administração representar o Conselho de Administração nas Assembleias Gerais e, ainda, deliberar sobre as seguintes matérias:

(a) aprovação das estratégias de longo prazo e as diretrizes gerais da Companhia;

(b) aprovação das estratégias de curto prazo e metas definidas pelos Presidentes; e

(c) aprovação da estrutura de dívida e política fiscal definida pelos Presidentes.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9326077 em 02/05/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 222128364 - 29/04/2022. Autenticação: D595179BC7B2C669FD72B43F12455E896DBD93. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/212.836-4 e o código de segurança q9bR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/05/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Artigo 26 O Conselho de Administração contará com os seguintes comitês para assessoramento:

(a) Comitê de Governança, Riscos, Compliance e Privacidade;
(b) Comitê de Pessoas;
(c) Comitê de Operações;
(d) Comitê de Auditoria;
(e) Comitê de Inovação; e
(f) Comitê Jurídico.

Parágrafo 1º Os Comitês Executivos funcionarão de acordo com as necessidades da Companhia e com seus respectivos regimentos internos e terão funções e objetivos definidos pelo Presidente do Conselho de Administração.

Parágrafo 2º O Conselho de Administração poderá constituir outros Comitês, de acordo com o interesse da Companhia e necessidade dos negócios.

Parágrafo 3º Os membros dos Comitês Estatutários serão eleitos pelo Conselho de Administração da Companhia, sendo obrigatória a participação de um dos Presidentes em todos os Comitês Estatutários, exceto o Comitê de Auditoria.

Seção III
Diretoria Executiva

Artigo 27 A Diretoria Executiva será composta por 7 (sete) Diretores, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, sendo designados dois Diretores Presidentes, um Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores, um Diretor~~es~~ Executivo~~s~~ de Comercial e Crédito, um Diretor Executivo de Produção, um Diretor Executivo de Administração e Desenvolvimento Humano e um Diretor Executivo de Relações Institucionais e Sustentabilidade.

Parágrafo 1º Compete aos **Diretores Presidentes** em conjunto:

(i) formular as estratégias, diretrizes operacionais e metas da Companhia, de curto prazo, bem como estabelecer os critérios para a execução das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração;

(ii) definir os planos de trabalho e orçamento anuais, os planos de investimento de curto prazo e os novos programas de expansão da Companhia e de suas empresas controladas, submetendo-os à aprovação do Presidente do Conselho de Administração;

(iii) definir a estratégia de curto prazo e metas;

(iv) validar as estratégias comerciais e de marketing, responder pelo desenvolvimento e implementação de ações e iniciativas comerciais, visando ao desenvolvimento do negócio;

(v) definir as estratégias e pesquisas do Hub MRV de Inovação e de tecnologia para as divisões de negócios de Construção, bem como para as áreas corporativas de suprimentos, segurança, engenharia e assistência técnica dos imóveis;

(vi) validar estratégias e ações para otimizar a captação de recursos junto às instituições financeiras, garantir a qualidade da carteira de clientes e viabilizar o financiamento dos clientes;

(vii) definir as estratégias de desenvolvimento e incorporação imobiliária, visando ao desenvolvimento do negócio, de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Conselho de Administração; e

(viii) organizar, fiscalizar e supervisionar, de acordo com a orientação do Conselho de Administração, a execução das atividades na Companhia.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9326077 em 02/05/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 222128364 - 29/04/2022. Autenticação: D595179BC7B2C669FD72B43F12455E896DBD93. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/212.836-4 e o código de segurança q9bR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/05/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Parágrafo 2º Compete ao **Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores**, além das atividades que lhe sejam atribuídas pelo Conselho de Administração:

(i) definir as estratégias financeiras da empresa, em linha com os planos de negócios vigentes;

(ii) dirigir os processos de contabilidade, tesouraria, planejamento financeiro e relações com investidores;

(iii) representar a Companhia perante a CVM, acionistas, investidores, bolsas de valores, Banco Central do Brasil, instituições financeiras e demais órgãos relacionados com as atividades do mercado de capitais;

(iv) definir as estratégias e ações para otimizar a captação de recursos junto às instituições financeiras, garantir a qualidade da carteira de clientes e viabilizar o financiamento dos clientes; e

(v) definir as ações e estratégias para o atendimento dos interesses dos investidores.

Parágrafo 3º Compete ao **Diretor Executivo de Comercial e Crédito**, além das atividades que lhe seja atribuída pelo Conselho de Administração:

(i) definir as estratégias comerciais;

(ii) responder pelo desenvolvimento e implementação de ações e iniciativas comerciais, visando ao desenvolvimento do negócio;

(iii) garantir a qualidade da carteira de clientes; e

(iv) definir as estratégias comercial e de marketing, responder pelo desenvolvimento e implementação de ações e iniciativas comerciais visando o desenvolvimento do negócio.

Parágrafo 4º Compete ao **Diretor Executivo de Produção**, além das atividades que lhe sejam atribuídas pelo Conselho de Administração:

(i) definir as estratégias e pesquisas de tecnologia para as divisões de negócios de Construção, bem como para as áreas corporativas de suprimentos, engenharia e assistência técnica dos imóveis.

Parágrafo 5º Compete ao **Diretor Executivo de Administração e Desenvolvimento Humano**, além das atividades que lhe sejam atribuídas pelo Conselho de Administração:

(i) definir as estratégias administrativas, de desenvolvimento humano, de relacionamento com clientes e de Tecnologia da Informação da Companhia, em linha com os planos de negócios vigentes, de acordo com as diretrizes do Conselho de Administração.

Parágrafo 6º Compete ao **Diretor Executivo de Relações Institucionais e Sustentabilidade,** além das atividades que lhe sejam atribuídas pelo Conselho de Administração:

(i) definir as estratégias de representação institucional da Companhia;

(ii) garantir um diálogo ativo e transparente com a comunidade e com o poder público;

(iii) articular as relações da Companhia com as Instituições que colaboram para a consecução do objeto social, com o Ministério Público, Procuradorias, órgãos de classe e da sociedade civil;

(iv) garantir as Diretrizes de Desenvolvimento Sustentável da Companhia, liderando as iniciativas Ambiental, Social e de Governança (ESG) em parceria com as diversas áreas da Companhia;

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9326077 em 02/05/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 222128364 - 29/04/2022. Autenticação: D595179BC7B2C669FD72B43F12455E896DBD93. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/212.836-4 e o código de segurança q9bR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/05/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

(v) garantir a interlocução institucional com os agentes de fomento imobiliário nacional; e

(vi) representar institucionalmente o Instituto MRV.

Parágrafo 7º A critério da Diretoria Executiva, poderão ser criadas Comissões de Assessoramento ao órgão, com o objetivo de auxiliar e orientar a tomada de decisões, cujos membros serão eleitos e destituídos pela Diretoria Executiva.

Artigo 28 O prazo de gestão dos diretores será de 2 (dois) anos, permitida a reeleição. Os diretores permanecerão em seus cargos até que seus sucessores, devidamente eleitos, sejam empossados.

Parágrafo 1º Os diretores deverão ser escolhidos de acordo com critérios exclusivamente profissionais, levando-se em conta a sua notória experiência e especialização, a fim de que possam cumprir suas atribuições dentro das exigências de mercado e das melhores práticas.

Parágrafo 2º Os diretores poderão ser eleitos para ocupar mais de um cargo de Diretor Executivo, sendo permitida a cumulação das funções.

Parágrafo 3º É vedada a acumulação dos cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente pela mesma pessoa, salvo em caso de vacância, hipótese na qual a acumulação deverá cessar no prazo máximo de 1 (um) ano, observado o procedimento previsto no Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 29 A Diretoria reunir-se-á sempre que assim exigirem os negócios sociais, sendo convocada pelos Diretores Presidentes, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, ou por maioria dos Diretores, neste caso, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, e a reunião somente será instalada com a presença da maioria de seus membros.

Parágrafo 1º No caso de ausência temporária de qualquer Diretor, este poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito, por meio de carta ou fac-símile entregue a qualquer dos Diretores Presidentes, ou ainda, por correio eletrônico digitalmente certificado, com prova de recebimento pelos Diretores Presidentes.

Parágrafo 2º Ocorrendo vaga na Diretoria, compete à Diretoria como colegiado indicar, dentre os seus membros, um substituto que acumulará, interinamente, as funções do substituído, perdurando a substituição interina até o provimento definitivo do cargo a ser decidido pela primeira reunião do Conselho de Administração que se realizar em até 30 (trinta) dias depois de constatada a vacância, atuando o substituto então eleito até o término do mandato da Diretoria.

Parágrafo 3º Além dos casos de renúncia, morte, interdição ou impedimento, considerar-se-á vago o cargo do diretor que deixar de exercer suas funções pelo prazo de 15 (quinze) dias, sem autorização do Conselho de Administração ou sem estar licenciado.

Parágrafo 4º As reuniões da Diretoria poderão ser realizadas por meio de teleconferência, videoconferência ou outros meios de comunicação. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros da Diretoria que participarem remotamente da reunião da Diretoria deverão expressar seus votos por meio de carta, fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado.

Parágrafo 5º Ao término da reunião, deverá ser lavrada ata, a qual deverá ser assinada por todos os Diretores fisicamente presentes à reunião, e posteriormente transcrita no Livro de Registro de Atas da Diretoria.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9326077 em 02/05/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 222128364 - 29/04/2022. Autenticação: D595179BC7B2C669FD72B43F12455E896DBD93. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/212.836-4 e o código de segurança q9bR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/05/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Artigo 30 As deliberações nas reuniões da Diretoria serão tomadas por maioria de votos dos presentes em cada reunião, ou que tenham manifestado seu voto na forma do Artigo 29, parágrafo 1º deste Estatuto. Na hipótese de empate nas deliberações, caberá aos Diretores Presidentes o voto de qualidade e, na hipótese de divergência entre eles, ao Presidente do Conselho de Administração.

Artigo 31 O Comitê de Auditoria da Companhia terá autonomia operacional e orçamento próprio aprovado pelo Conselho de Administração e será composto por 3 (três) a 5 (cinco) membros, sendo que: (a) a maioria dos seus membros deverá ser independente nos termos da regulamentação aplicável; (b) ao menos 1 (um) membro deverá ser conselheiro independente da Companhia, conforme definição do Regulamento do Novo Mercado; (c) ao menos 1 (um) membro deverá ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, nos termos da regulamentação aplicável, sendo possível tal requisito seja cumulado pelo conselheiro independente previsto no item (a).
Parágrafo 1º É vedada a participação, como membros do comitê de auditoria da Companhia, estatutário ou não estatutário, de seus diretores, de diretores de suas controladas, de seu acionista controlador, de coligadas ou sociedades sob controle comum.
Parágrafo 2º O Comitê de Auditoria possuirá regimento interno próprio, aprovado pelo Conselho de Administração, que deverá descrever detalhadamente suas funções, bem como seus procedimentos operacionais.

Artigo 32 Caso o Conselho Fiscal venha a ser instalado, na forma da Lei das Sociedades por Ações, o Comitê de Auditoria conservará suas atribuições, respeitadas as competências estabelecidas por lei ao Conselho Fiscal. Adicionalmente, nesta hipótese, os membros do Comitê de Auditoria deverão interagir e cooperar com os membros do Conselho Fiscal no sentido de receber e analisar informações que sejam relevantes à atuação dos órgãos.

Artigo 33 Compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais, por lei ou por este Estatuto, seja atribuída a competência à Assembleia Geral ou ao Conselho de Administração. No exercício de suas funções, os Diretores poderão realizar todas as operações e praticar todos os atos de ordinária administração necessários à consecução dos objetivos de seu cargo, observadas as disposições deste Estatuto quanto à forma de representação, à alçada para a prática de determinados atos, e a orientação geral dos negócios estabelecida pelo Conselho de Administração.
Parágrafo 1º Compete ainda à Diretoria, observadas as restrições legais e aquelas estabelecidas neste Estatuto:
(a) cumprir e fazer cumprir este Estatuto e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;
(b) submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior;
(a) elaborar e propor, ao Conselho de Administração, os planos de negócios, operacionais e de investimento da Companhia, incluindo estratégias para

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9326077 em 02/05/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 222128364 - 29/04/2022. Autenticação: D595179BC7B2C669FD72B43F12455E896DBD93. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/212.836-4 e o código de segurança q9bR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/05/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

implantação de tais negócios e aquelas relacionados ao ingresso em novos negócios;

(b) decidir sobre qualquer assunto que não seja de competência privativa da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração;

(c) elaborar e propor ao Conselho de Administração o planejamento estratégico da Companhia, os planos, programas e orçamentos de investimento e operacional, semestrais, anuais e plurianuais;

(d) aprovar a aplicação de recursos, transigir, renunciar, ceder direitos, confessar dívidas, fazer acordos, firmar compromissos, contrair obrigações, celebrar contratos,

(e) adquirir, alienar e onerar bens móveis, imóveis ou outros ativos, ressalvadas as hipóteses que dependam de prévia aprovação do Conselho de Administração;

(f) emitir, endossar, caucionar, descontar, securitizar, sacar e avalizar títulos em geral, assim como abrir, movimentar e encerrar contas em estabelecimentos de crédito, ressalvadas as hipóteses que dependam de prévia aprovação do Conselho de Administração;

(g) aprovar os investimentos, endividamentos ou despesas, que não sejam de competência privativa do Conselho de Administração;

(h) aprovar a prestação, pela Companhia, de quaisquer garantias reais e/ou fidejussórias, em favor de controladas ou coligadas da Companhia, exclusivamente em negócios relacionados ao objeto social da Companhia;

(i) aprovar, nos termos da Política de Transações com Partes Relacionadas da Companhia, transações com terceiros que sejam considerados partes relacionadas da Companhia nos termos das normas contábeis em vigor, em valor inferior, em uma única operação ou em um conjunto de operações relacionadas, a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);

(j) elaborar e apresentar, em cada exercício, ao Conselho de Administração e à Assembleia Geral, o Relatório Anual de Administração e as Demonstrações Econômico-Financeiras da Companhia e propor a destinação dos resultados do exercício;

(k) autorizar a criação e a extinção de filiais, estabelecimentos, depósitos e escritórios que a Companhia mantenha no território nacional ou fora dele;

(l) conceder licenças aos diretores executivos e designar o diretor que assumirá as respectivas atribuições durante o período de ausência;

(m) decidir sobre todas as questões da alçada dos diretores, enquanto o cargo estiver em vacância, e sobre todas as demais, que não puderem ser resolvidas pelos respectivos diretores e que não constituam matérias de competência exclusiva do Conselho de Administração ou da Assembleia-Geral; e

(n) submeter à apreciação do Conselho de Administração o Programa de Outorga de Opções de Compra de Ações, respeitando o montante global anual de opções já aprovado em Assembleia Geral para o exercício.

Parágrafo 2º O uso da denominação social é privativo dos diretores de acordo com a competência de cada um e nos limites e condições fixados neste Estatuto, não produzindo nenhum efeito em desfavor da Companhia, inclusive perante terceiros, os atos que forem praticados sem observância deste preceito, exceto aqueles ratificados pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 3º As declarações públicas ou privadas prestadas por diretores ou quaisquer pessoas em nome da Companhia, que não tenham sido expressamente autorizadas pelos Diretores Presidentes, e que possam resultar em prejuízo ou

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9326077 em 02/05/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 222128364 - 29/04/2022. Autenticação: D595179BC7B2C669FD72B43F12455E896DBD93. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/212.836-4 e o código de segurança q9bR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/05/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

responsabilidade para a Companhia, não produzirão efeito em relação a esta e serão exclusivamente assumidas pelo respectivo declarante.

Parágrafo 4º Compete aos Diretores Presidentes executarem as diretrizes fixadas pelo Conselho de Administração; submeterem ao Conselho de Administração os nomes dos diretores que comporão a Diretoria Executiva; submeterem ao Conselho de Administração proposta de destituição de diretores e o encaminhamento dos respectivos sucessores; presidirem e convocarem as reuniões da Diretoria Executiva e coordenarem o processo de tomada de decisão; representarem ativa e passivamente a Companhia, em juízo ou fora dele, podendo nomear procuradores e prepostos para que prestem depoimentos em nome da Companhia perante as autoridades requisitantes; designarem as pessoas que poderão representar institucionalmente a Companhia em eventos e solenidades públicas e aquelas que poderão prestar declarações em nome da Companhia perante terceiros e os meios de comunicação, quando não puderem fazê-los direta e pessoalmente; representarem a Diretoria Executiva perante o Conselho de Administração e a Assembleia-geral; manterem o Conselho de Administração informado das atividades da Companhia e das ações dos diretores executivos; coordenarem, perante os demais diretores executivos, a elaboração do Relatório Anual de Administração e as Demonstrações Econômico-Financeiras a serem apresentadas ao Conselho de Administração e à Assembleia Geral.

Parágrafo 5º No caso de ausência ou impedimento temporário de um dos Diretores Presidentes da Companhia, suas funções devem ser exercidas pelo outro Diretor Presidente ou pelo Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores em conjunto com um dos Diretores Executivos. No caso de ausência ou impedimento temporário de ambos os Diretores Presidentes da Companhia, suas funções devem ser exercidas pelo Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores em conjunto com um dos Diretores Executivos.

Artigo 34 Salvo conforme disposto no Parágrafo 2º abaixo, a representação ativa e passiva da Companhia, em juízo ou fora dele, deve ser exercida:

(a) individualmente por qualquer um dos Diretores Presidentes; ou

(b) por 2 (dois) Diretores Executivos em conjunto; ou

(c) um Diretor Executivo em conjunto com um procurador com poderes específicos; ou

(d) 2 (dois) procuradores com tais poderes.

Parágrafo 1º As procurações outorgadas pela Companhia devem ser assinadas individualmente por qualquer um dos Diretores Presidentes, ou por 02 (dois) Diretores Executivos em conjunto e devem conter poderes específicos e prazo de vigência não superior a 2 (dois) anos, ressalvada a outorga de poderes da cláusula *ad judicia et extra* que a Diretoria venha a autorizar em cada caso.

Parágrafo 2º Sem prejuízo do disposto no *caput*, a Companhia pode ser representada por 01 (um) Diretor Executivo ou, ainda, por 01 (um) procurador com poderes específicos, nos termos do Parágrafo supra, agindo isoladamente, nas seguintes hipóteses:

(a) em assuntos de rotina, definidos como aqueles cujo valor não exceda a quantia de R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), inclusive, mas não se limitando, perante os órgãos ou entidades privados e públicos federais, estaduais e municipais, autarquias e sociedades de economia mista, inclusive, mas não se limitando ao Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS), Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), administrado pela Caixa Econômica Federal, Secretaria da

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9326077 em 02/05/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 222128364 - 29/04/2022. Autenticação: D595179BC7B2C669FD72B43F12455E896DBD93. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/212.836-4 e o código de segurança q9bR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/05/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Receita Federal incluindo Inspetorias, Delegacias e Agências da Receita Federal, Secretarias das Fazendas Estadual(is) e/ou Municipal(is), Juntas Comerciais Estaduais, Instituto Nacional de Propriedade Industrial, Banco Central do Brasil, CVM, IBAMA e demais órgãos ambientais, Bolsas de Valores e de Mercadorias, Bancos Estatais e de Desenvolvimento;

(b) em transações relativas aos Contratos de Promessa de Compra e Venda de unidades imobiliárias e respectivas escrituras públicas;

(c) na assinatura de correspondência sobre assuntos rotineiros; e

(d) na representação da Companhia nas Assembleias gerais de suas empresas controladas e coligadas.

Parágrafo 3º Deverá ser observada a regra do caput deste Artigo para a prática de atos relacionados com movimentação financeira, tais como abrir, movimentar e encerrar contas bancárias, autorizar débitos, emitir, assinar e endossar cheques, fazer depósitos e retiradas, fazer aplicações, resgates, transmitir e receber ordem de pagamentos, fazer empréstimos e financiamentos.

Parágrafo 4º São expressamente vedados quaisquer atos em nome da Companhia e em favor de terceiros, em operações ou negócios estranhos ao objeto social, tais como: aval, fiança, hipoteca, caução, penhor, endosso ou quaisquer outras garantias, sem que tenham sido prévia e expressamente aprovadas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 5º Caberão aos diretores, de acordo com a competência atribuída a cada um e sem presunção de solidariedade da Companhia e dos demais administradores, a responsabilidade por todos os atos ou omissões com violação deste Estatuto, com infringência à lei ou por sua não observância, bem como em desrespeito a deliberações do Conselho de Administração.

Parágrafo 6º Os diretores ficam dispensados de prestar a caução prevista em lei, devendo a sua investidura no cargo ser formalizada mediante assinatura de termo lavrado e assinado no Livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração.

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

Artigo 35 O Conselho Fiscal da Companhia funcionará em caráter não permanente e, quando instalado, será composto por 3 (três) membros efetivos e igual número de suplentes, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral. O Conselho Fiscal da Companhia será composto, instalado e remunerado em conformidade com a legislação em vigor.

Parágrafo 1º A posse dos membros do Conselho Fiscal será feita mediante a assinatura de termo respectivo, em livro próprio, condicionada à subscrição de termo de posse que contemplará a sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 45 deste Estatuto.

Parágrafo 2º Os membros do Conselho Fiscal serão substituídos, em suas faltas e impedimentos, pelo respectivo suplente.

Parágrafo 3º Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar. Não havendo suplente, a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

Parágrafo 4º Não poderá ser eleito para o cargo de membro do Conselho Fiscal da Companhia aquele que mantiver vínculo com sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, estando vedada, entre outros, a eleição da pessoa que: (a) seja empregado, acionista ou membro de órgão da administração,

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9326077 em 02/05/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 222128364 - 29/04/2022. Autenticação: D595179BC7B2C669FD72B43F12455E896DBD93. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/212.836-4 e o código de segurança q9bR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/05/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

técnico ou fiscal de concorrente ou de acionista controlador ou controlada de concorrente; (b) seja cônjuge ou parente até 2º grau de membro de órgão da administração, técnico ou fiscal de concorrente ou de acionista controlador ou controlada de concorrente.

Parágrafo 5º Caso qualquer acionista deseje indicar um ou mais representantes para compor o Conselho Fiscal, que não tenham sido membros do Conselho Fiscal no período subsequente à última Assembleia Geral Ordinária, tal acionista deverá notificar a Companhia por escrito com 10 (dez) dias úteis de antecedência em relação à data da Assembleia Geral que elegerá os Conselheiros, informando o nome, a qualificação e o currículo profissional completo dos candidatos.

Artigo 36 Quando instalado, o Conselho Fiscal se reunirá, nos termos da lei, sempre que necessário e analisará, ao menos trimestralmente, as demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º Independentemente de quaisquer formalidades, será considerada regularmente convocada a reunião à qual comparecer a totalidade dos membros do Conselho Fiscal.

Parágrafo 2º O Conselho Fiscal se manifesta por maioria absoluta de votos, presente a maioria dos seus membros.

Parágrafo 3º Todas as deliberações do Conselho Fiscal constarão de atas lavradas no respectivo livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal e assinadas pelos Conselheiros presentes.

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS

Artigo 37 O exercício social terá início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantados o balanço patrimonial e as demais demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º Por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou de períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre capital próprio intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo 2º Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre capital próprio poderão ser imputados ao dividendo obrigatório previsto no Artigo 38 abaixo.

Parágrafo 3º A Companhia deverá, pelo menos uma vez ao ano, realizar reunião pública com analistas e quaisquer outros interessados, para divulgar informações quanto à situação econômico-financeira, projetos e perspectivas.

Artigo 38 Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto sobre a renda e contribuição social sobre o lucro.

Parágrafo 1º Do saldo remanescente, a Assembleia Geral poderá atribuir aos Administradores uma participação nos lucros correspondente a até um décimo dos lucros do exercício. É condição para pagamento de tal participação a atribuição aos acionistas do dividendo obrigatório previsto no parágrafo 3º deste Artigo.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9326077 em 02/05/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 222128364 - 29/04/2022. Autenticação: D595179BC7B2C669FD72B43F12455E896DBD93. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/212.836-4 e o código de segurança q9bR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/05/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Parágrafo 2º Sempre que for levantado balanço intermediário e com base nele forem pagos dividendos intermediários em valor ao menos igual a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do parágrafo 3º deste Artigo, o Conselho de Administração poderá deliberar, *ad referendum* da Assembleia Geral, o pagamento de uma participação intermediária nos lucros aos Administradores.

Parágrafo 3º O lucro líquido do exercício terá a seguinte destinação:

(a) 5% (cinco por cento) será aplicado, antes de qualquer outra destinação, na formação da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o parágrafo 1º do artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal;

(b) uma parcela, por proposta dos Administradores, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações;

(c) uma parcela será destinada ao pagamento do dividendo anual obrigatório aos acionistas, observado o disposto no parágrafo 4º deste Artigo;

(d) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do parágrafo 4º deste Artigo, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações;

(e) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações;

(f) a Companhia poderá constituir reserva de lucros estatutária, que terá por fim financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante, bem como a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos. O somatório das reservas, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva de contingências, não poderá exceder a 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia e à qual serão atribuídos recursos limitados ao lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias; e

(g) o saldo terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observadas as prescrições legais.

Parágrafo 4º Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido os seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores.

Parágrafo 5ºO pagamento do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido realizado, nos termos da lei.

Parágrafo 6º Os lucros registrados na reserva de lucros a realizar, quando realizados e se não tiverem sido absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes, deverão ser acrescidos ao primeiro dividendo declarado após a realização.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9326077 em 02/05/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 222128364 - 29/04/2022. Autenticação: D595179BC7B2C669FD72B43F12455E896DBD93. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/212.836-4 e o código de segurança q9bR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/05/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Artigo 39 Por proposta da Diretoria, aprovada pelo Conselho de Administração, *ad referendum* da Assembleia Geral, a Companhia poderá pagar ou creditar juros aos acionistas, a título de remuneração do capital próprio, observada a legislação aplicável. As eventuais importâncias assim desembolsadas poderão ser imputadas ao valor do dividendo obrigatório previsto neste Estatuto.

Parágrafo 1º Em caso de creditamento de juros aos acionistas no decorrer do exercício social e sua atribuição ao valor do dividendo obrigatório, será assegurado aos acionistas o pagamento de eventual saldo remanescente. Na hipótese de o valor dos dividendos ser inferior ao que lhes foi creditado, a Companhia não poderá cobrar dos acionistas o saldo excedente.

Parágrafo 2º O pagamento efetivo dos juros sobre o capital próprio, tendo ocorrido o creditamento no decorrer do exercício social, dar-se-á por deliberação do Conselho de Administração, no curso do exercício social ou no exercício seguinte.

Artigo 40 A Companhia poderá elaborar balanços semestrais, ou em períodos inferiores, e declarar, por deliberação do Conselho de Administração:

(a) o pagamento de dividendo ou juros sobre capital próprio, à conta do lucro apurado em balanço semestral, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver;

(b) a distribuição de dividendos em períodos inferiores a 6 (seis) meses, ou juros sobre capital próprio, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver, desde que o total de dividendo pago em cada semestre do exercício social não exceda ao montante das reservas de capital; e

(c) o pagamento de dividendo intermediário ou juros sobre capital próprio, à conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes no último balanço anual ou semestral, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver.

Artigo 41 A Assembleia Geral poderá deliberar a capitalização de reservas de lucros ou de capital, inclusive as instituídas em balanços intermediários, observada a legislação aplicável.

Artigo 42 Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

CAPÍTULO VII
ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO

Artigo 43 A alienação do controle da Companhia, direta ou indiretamente, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do controle se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição das ações de titularidade dos demais acionistas ("OPA"), observando-se as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação vigentes e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a assegurar-lhes tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

Parágrafo Único O adquirente do controle poderá assegurar a efetivação da OPA por intermédio de qualquer acionista da Companhia ou terceiro, desde que não haja prejuízo aos destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação e regulamentação aplicáveis.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9326077 em 02/05/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 222128364 - 29/04/2022. Autenticação: D595179BC7B2C669FD72B43F12455E896DBD93. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/212.836-4 e o código de segurança q9bR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/05/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Artigo 44 Qualquer acionista que adquirir, direta ou indiretamente ações em circulação da Companhia, em percentual igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social da Companhia, somente poderá realizar nova aquisição de participação acionária na Companhia por meio de leilão realizado na B3, com a devida publicidade.

Parágrafo Único Na hipótese de o adquirente não cumprir com as obrigações impostas por este Artigo, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembleia Geral Extraordinária, na qual o adquirente não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos do adquirente inerentes às ações adquiridas em violação à obrigação imposta por este Artigo, conforme disposto no artigo 120 da Lei das Sociedades por Ações.

CAPÍTULO VIII
JUÍZO ARBITRAL

Artigo 45 A Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma do seu regulamento, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Sanções, do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Parágrafo Único O requerimento de medidas de urgência pelas Partes, antes de constituído o Tribunal Arbitral, deverá ser remetido ao Poder Judiciário, na forma do item 5.1.3 do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

CAPÍTULO IX
LIQUIDAÇÃO

Artigo 46 A Companhia entrará em liquidação nos casos previstos em lei, ou por deliberação da Assembleia Geral, que estabelecerá a forma da liquidação, elegerá o liquidante e, se for o caso, instalará o Conselho Fiscal, para o período da liquidação, elegendo seus membros e fixando-lhes as respectivas remunerações.

CAPÍTULO X
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 47 A Companhia observará os acordos de acionistas arquivados em sua sede, sendo expressamente vedado aos integrantes da mesa diretora da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração acatar declaração de voto de qualquer acionista, signatário de acordo de acionistas devidamente arquivado na sede social, que for proferida em desacordo com o que tiver sido ajustado no referido acordo, sendo também expressamente vedado à companhia aceitar e proceder à transferência de ações e/ou à oneração e/ou à cessão de direito de preferência à subscrição de ações

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9326077 em 02/05/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 222128364 - 29/04/2022. Autenticação: D595179BC7B2C669FD72B43F12455E896DBD93. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/212.836-4 e o código de segurança q9bR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/05/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

e/ou de outros valores mobiliários que não respeitar aquilo que estiver previsto e regulado em acordo de acionistas.

Artigo 48 Os casos omissos neste Estatuto serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 49 Observado o disposto no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, o valor do reembolso a ser pago aos acionistas dissidentes terá por base o valor patrimonial, constante do último balanço aprovado pela Assembleia Geral.

Artigo 50 Os acionistas controladores, e suas partes relacionadas, conforme aplicável, deverão encaminhar, antes da celebração de qualquer contrato vinculante, toda e qualquer oportunidade comercial que tenha relação com a atuação da Companhia que lhes seja apresentada, a qualquer tempo, para exame e avaliação do Conselho de Administração da Companhia. No momento da apresentação da oportunidade comercial ao Conselho de Administração, os acionistas controladores devem informar a sua intenção de aproveitá-la no caso de rejeição pela Companhia. **Parágrafo Único** A decisão de rejeitar uma oportunidade comercial submetida ao Conselho de Administração na forma deste artigo 50 ou do item (v) do Artigo 24 será tomada pela maioria dos membros do Conselho de Administração.

* * * * *

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9326077 em 02/05/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 222128364 - 29/04/2022. Autenticação: D595179BC7B2C669FD72B43F12455E896DBD93. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/212.836-4 e o código de segurança q9bR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/05/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Anexo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
22/212.836-4	MGE2200374048	29/04/2022

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
106.407.856-70	FERNANDA DE MATTOS PAIXAO

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9326077 em 02/05/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 222128364 - 29/04/2022. Autenticação: D595179BC7B2C669FD72B43F12455E896DBD93. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/212.836-4 e o código de segurança q9bR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/05/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., de NIRE 3130002390-7 e protocolado sob o número 22/212.836-4 em 29/04/2022, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 9326077, em 02/05/2022. O ato foi deferido eletrônicamente pelo examinador Zulene figueiredo.

Certifica o registro, a Secretária-Geral, Marinely de Paula Bomfim. Para sua validação, deverá ser acessado o sitio eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

Capa de Processo

Assinante(s)	
CPF	Nome
878.532.996-72	JUNIA MARIA DE SOUSA LIMA GALVAO

Documento Principal

Assinante(s)	
CPF	Nome
106.407.856-70	FERNANDA DE MATTOS PAIXAO

Anexo

Assinante(s)	
CPF	Nome
106.407.856-70	FERNANDA DE MATTOS PAIXAO

Belo Horizonte. segunda-feira, 02 de maio de 2022

Documento assinado eletrônicamente por Zulene figueiredo, Servidor(a) Público(a), em 02/05/2022, às 16:42 conforme horário oficial de Brasília.

A autencidade desse documento pode ser conferida no portal de serviços da jucemg informando o número do protocolo 22/212.836-4.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9326077 em 02/05/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 222128364 - 29/04/2022. Autenticação: D595179BC7B2C669FD72B43F12455E896DBD93. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/212.836-4 e o código de segurança q9bR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/05/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

O ato foi deferido e assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
873.638.956-00	MARINELY DE PAULA BOMFIM

Belo Horizonte. segunda-feira, 02 de maio de 2022

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9326077 em 02/05/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 222128364 - 29/04/2022. Autenticação: D595179BC7B2C669FD72B43F12455E896DBD93. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/212.836-4 e o código de segurança q9bR Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 02/05/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

ANEXO II

ATA DE REUNIÃO DA DIRETORIA DA EMISSORA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Ministério da Economia
Secretaria de Governo Digital
Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração
Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais

Nº DO PROTOCOLO (Uso da Junta Comercial)

NIRE (da sede ou filial, quando a sede for em outra UF)	Código da Natureza Jurídica	Nº de Matrícula do Agente Auxiliar do Comércio
31300023907	2046	

1 - REQUERIMENTO

ILMO(A). SR.(A) PRESIDENTE DA Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Nome: MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A.
(da Empresa ou do Agente Auxiliar do Comércio)

Nº FCN/REMP
MGN2170771525

requer a V.Sª o deferimento do seguinte ato:

Nº DE VIAS	CÓDIGO DO ATO	CÓDIGO DO EVENTO	QTDE	DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO
1	017			ATA DE REUNIAO DO CONSELHO ADMINISTRACAO
		219	1	ELEICAO/DESTITUICAO DE DIRETORES

BELO HORIZONTE
Local

6 Abril 2021
Data

Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio:
Nome: _____
Assinatura: _____
Telefone de Contato: _____

2 - USO DA JUNTA COMERCIAL

☐ DECISÃO SINGULAR ☐ DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s):

☐ SIM
_____
_____
_____
_____
_____

☐ NÃO ___/___/_____ _____
Data Responsável

☐ SIM
_____
_____
_____
_____
_____

☐ NÃO ___/___/_____ _____
Data Responsável

Processo em Ordem
À decisão

___/___/_____
Data

_____
Responsável

DECISÃO SINGULAR

☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)
☐ Processo deferido. Publique-se e arquive-se.
☐ Processo indeferido. Publique-se.

2ª Exigência	3ª Exigência	4ª Exigência	5ª Exigência
☐	☐	☐	☐

___/___/_____ _____
Data Responsável

DECISÃO COLEGIADA

☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)
☐ Processo deferido. Publique-se e arquive-se.
☐ Processo indeferido. Publique-se.

2ª Exigência	3ª Exigência	4ª Exigência	5ª Exigência
☐	☐	☐	☐

___/___/_____ _____ _____ _____
Data Vogal Vogal Vogal

Presidente da _____ Turma

OBSERVAÇÕES

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8463093 em 07/04/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213330491 - 06/04/2021. Autenticação: 4BB19CE8675834C6DC6676ACDD77CB2F21F8FAFA. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/333.049-1 e o código de segurança BH4R Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 07/04/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
21/333.049-1	MGN2170771525	06/04/2021

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
878.532.996-72	JUNIA MARIA DE SOUSA LIMA GALVAO

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8463093 em 07/04/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213330491 - 06/04/2021. Autenticação: 4BB19CE8675834C6DC6676ACDD77CB2F21F8FAFA. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/333.049-1 e o código de segurança BH4R Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 07/04/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

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

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 05 DE ABRIL DE 2021

A Reunião do Conselho de Administração da **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("**Companhia**"), instalada com a presença da totalidade dos seus membros abaixo assinados, independentemente de convocação, presidida pelo Sr. **Rubens Menin Teixeira de Souza** e secretariada pela Sra. **Maria Fernanda Nazareth Menin Teixeira de Souza Maia**, realizou-se às 11:00 horas, do dia 05 de abril de 2021, por meio digital, conforme artigo 23 e parágrafos do Estatuto Social.

Na conformidade da **Ordem do Dia**, as seguintes deliberações foram tomadas e aprovadas, por unanimidade:

(a) Receber a renúncia do **Sr. Homero Aguiar Paiva** do cargo de **Diretor Executivo de Produção** da Companhia, nos termos da carta de renúncia apresentada em Reunião de Diretoria realizada nesta data, 05 de abril de 2021.

(b) Aprovar a eleição, para compor a Diretoria Executiva da Companhia, com mandatos unificados de 2 (dois) anos, prorrogáveis até a Assembleia Geral Ordinária da Companhia que vier a deliberar sobre as contas do exercício social de 2022, dos seguintes membros: **Sr. RAFAEL NAZARETH MENIN TEIXEIRA DE SOUZA,** brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade nº MG-5.500.127, expedida pela SSP/MG e inscrito no CPF/MF sob o nº 013.255.636-76, para o cargo de Diretor Presidente; **Sr. EDUARDO FISCHER TEIXEIRA DE SOUZA,** brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Carteira de Identidade nº M-6.672.370, expedida pela SSP/MG e inscrito no CPF/MF sob o nº 000.415.476-24, para o cargo de Diretor Presidente; **Sr. RICARDO PAIXÃO PINTO RODRIGUES,** brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº MG 10153919, expedida pela SSP/MG, CPF/MF sob nº 039.096.196-57 para o cargo de Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores; **Sr. THIAGO CORRÊA ELY,** brasileiro, administrador, casado, portador da carteira de identidade nº 2049229079, expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 935.317.880-00 para o cargo de Diretor Executivo de Comercial e Crédito; **Sr. SILVIO LUIZ GAVA,** brasileiro, engenheiro civil, casado, portado da Carteira de Identidade nº 14.334.434, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 114.403.478-75 para o cargo de Diretor Executivo de Produção; **Sra. JUNIA MARIA DE SOUSA LIMA GALVÃO,** brasileira, casada, contadora, portadora da Carteira de Identidade nº MG-4.359.240, expedida pela SSP/MG e inscrita no CPF/MF sob o nº 878.532.996-72, para o cargo de Diretora Executiva de Administração e Desenvolvimento Humano; **Sr. RAPHAEL ROCHA LAFETÁ,** brasileiro, casado, engenheiro mecânico, portador da Carteira de Identidade nº M4036095, expedida pela SSP/MG e inscrito no CPF/MF sob o nº 654.920.306-63 para o cargo de Diretor Executivo de Financiamento à Construção, Relações Institucionais e Sustentabilidade, todos com endereço comercial na Avenida Professor Mário Werneck, 621, Estoril, em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, sendo permitida a reeleição e podendo ser destituídos e/ou substituídos a qualquer

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8463093 em 07/04/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213330491 - 06/04/2021. Autenticação: 4BB19CE8675834C6DC6676ACDD77CB2F21F8FAFA. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/333.049-1 e o código de segurança BH4R Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 07/04/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

tempo, nos termos do Estatuto Social da Companhia;

Diante da deliberação acima, a Diretoria da Companhia passa a ser composta, para um mandato de 2 (dois) anos, prorrogáveis até a Assembleia Geral Ordinária da Companhia que vier a deliberar sobre as contas do exercício social de 2022, da seguinte forma:

DIRETORIA EXECUTIVA	
MEMBRO	**CARGO**
Rafael Nazareth Menin Teixeira de Souza	Diretor Presidente
Eduardo Fischer Teixeira De Souza	Diretor Presidente
Ricardo Paixão Pinto Rodrigues	Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores
Thiago Corrêa Ely	Diretor Executivo de Comercial e Crédito
Silvio Luiz Gava	Diretor Executivo de Produção
Junia Maria de Sousa Lima Galvão	Diretora Executiva de Administração e Desenvolvimento Humano
Raphael Rocha Lafetá	Diretor Executivo de Financiamento à Construção, Relações Institucionais e Sustentabilidade

(c) Aprovar a doação no valor de até R$ 5.501.406,62 (cinco milhões, quinhentos e um mil, quatrocentos e seis reais e sessenta e dois centavos), que corresponde a 1% (um por cento) do lucro líquido do exercício social da Companhia apurado em 2020, à Associação Instituto MRV, associação privada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.204.414/0001-02, registrada perante o Registro Civil de Pessoas Jurídicas de Belo Horizonte sob o nº 136110, no Livro A, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, bairro Estoril, no município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30.455-610, tendo em vista a atuação que a organização vem apresentado no contexto de transformação social do país;

(d) Autorizar a Diretoria a tomar qualquer providência necessária à implementação das deliberações acima.

Nada mais havendo a tratar, lavrou-se o presente termo que, lido e achado conforme, foi assinado pelos presentes. Belo Horizonte, 05 de abril de 2021. Presidente da Mesa: **Rubens Menin Teixeira de Souza**, Secretária da Mesa: **Maria Fernanda N. Menin T. de Souza Maia**. Membros do Conselho de Administração Presentes: **Rubens Menin Teixeira de Souza; Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez; Maria Fernanda N. Menin T. de Souza Maia; Sinai Waisberg; Betania Tanure de Barros; Antonio Kandir; Sílvio Romero de Lemos Meira; e Leonardo Guimarães Corrêa.**

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8463093 em 07/04/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213330491 - 06/04/2021. Autenticação: 4BB19CE8675834C6DC6676ACDD77CB2F21F8FAFA. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/333.049-1 e o código de segurança BH4R Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 07/04/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

Declara-se, para os devidos fins, que há uma cópia fiel e autêntica arquivada e assinada pelos presentes no livro próprio.

Confere com o original:

Maria Fernanda N. Menin Teixeira de Souza Maia
Secretária da Mesa

Página de assinatura da Ata de Reunião do Conselho de Administração realizada em 05 de abril de 2021.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8463093 em 07/04/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213330491 - 06/04/2021. Autenticação: 4BB19CE8675834C6DC6676ACDD77CB2F21F8FAFA. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/333.049-1 e o código de segurança BH4R Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 07/04/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
21/333.049-1	MGN2170771525	06/04/2021

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
040.415.096-96	MARIA FERNANDA NAZARETH MENIN TEIXEIRA DE SOUZA MAIA

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8463093 em 07/04/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213330491 - 06/04/2021. Autenticação: 4BB19CE8675834C6DC6676ACDD77CB2F21F8FAFA. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/333.049-1 e o código de segurança BH4R Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 07/04/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., de NIRE 3130002390-7 e protocolado sob o número 21/333.049-1 em 06/04/2021, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 8463093, em 07/04/2021. O ato foi deferido eletrônicamente pelo examinador Zulene figueiredo.

Certifica o registro, a Secretária-Geral, Marinely de Paula Bomfim. Para sua validação, deverá ser acessado o sitio eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

Capa de Processo

Assinante(s)	
CPF	Nome
878.532.996-72	JUNIA MARIA DE SOUSA LIMA GALVAO

Documento Principal

Assinante(s)	
CPF	Nome
040.415.096-96	MARIA FERNANDA NAZARETH MENIN TEIXEIRA DE SOUZA MAIA

Belo Horizonte. quarta-feira, 07 de abril de 2021

Documento assinado eletrônicamente por Zulene figueiredo, Servidor(a) Público(a), em 07/04/2021, às 10:26 conforme horário oficial de Brasília.

A autencidade desse documento pode ser conferida no portal de serviços da jucemg informando o número do protocolo 21/333.049-1.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8463093 em 07/04/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213330491 - 06/04/2021. Autenticação: 4BB19CE8675834C6DC6676ACDD77CB2F21F8FAFA. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/333.049-1 e o código de segurança BH4R Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 07/04/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

O ato foi deferido e assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
873.638.956-00	MARINELY DE PAULA BOMFIM

Belo Horizonte. quarta-feira, 07 de abril de 2021

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8463093 em 07/04/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213330491 - 06/04/2021. Autenticação: 4BB19CE8675834C6DC6676ACDD77CB2F21F8FAFA. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/333.049-1 e o código de segurança BH4R Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 07/04/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

ANEXO III

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA DEVEDORA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Ministério da Economia
Secretaria de Governo Digital
Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração
Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais

Nº DO PROTOCOLO (Uso da Junta Comercial)

NIRE (da sede ou filial, quando a sede for em outra UF)	Código da Natureza Jurídica	Nº de Matrícula do Agente Auxiliar do Comércio
31300023907	2046	

1 - REQUERIMENTO

ILMO(A). SR.(A) PRESIDENTE DA Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Nome: MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A.
(da Empresa ou do Agente Auxiliar do Comércio)

Nº FCN/REMP
MGN2159905773

requer a V.Sª o deferimento do seguinte ato:

Nº DE VIAS	CÓDIGO DO ATO	CÓDIGO DO EVENTO	QTDE	DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO
1	008			ATA DE ASSEMBLEIA GERAL ORDINARIA E EXTRAORDINARIA
		2247	1	ALTERACAO DE CAPITAL SOCIAL
		2003	1	ALTERACAO DE SOCIO/ADMINISTRADOR

BELO HORIZONTE
Local

29 Abril 2021
Data

Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio:
Nome: _____
Assinatura: _____
Telefone de Contato: _____

2 - USO DA JUNTA COMERCIAL

☐ DECISÃO SINGULAR ☐ DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s):

☐ SIM ☐ SIM

_____ _____
_____ _____
_____ _____
_____ _____
_____ _____

☐ NÃO ___/___/_____ _____ ☐ NÃO ___/___/_____ _____
Data Responsável Data Responsável

Processo em Ordem
À decisão

___/___/_____
Data

_____
Responsável

DECISÃO SINGULAR

	2ª Exigência	3ª Exigência	4ª Exigência	5ª Exigência
☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)	☐	☐	☐	☐
☐ Processo deferido. Publique-se e arquive-se.				
☐ Processo indeferido. Publique-se.				

___/___/_____ _____
Data Responsável

DECISÃO COLEGIADA

	2ª Exigência	3ª Exigência	4ª Exigência	5ª Exigência
☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)	☐	☐	☐	☐
☐ Processo deferido. Publique-se e arquive-se.				
☐ Processo indeferido. Publique-se.				

___/___/_____ _____ _____ _____
Data Vogal Vogal Vogal

Presidente da _____ Turma

OBSERVAÇÕES

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
21/379.263-0	MGN2159905773	29/04/2021

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
878.532.996-72	JUNIA MARIA DE SOUSA LIMA GALVAO

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

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

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 23 DE ABRIL DE 2021

A Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia"), devidamente convocada nos dias 24, 25 e 26 de março de 2021, no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais, no Caderno "Diário de Terceiros e Editais de Comarcas", nas páginas 07, 01 e 49, respectivamente, e no jornal Estado de Minas Gerais, nos Cadernos "COVID 19", "Economia/COVID-19" e "COVID-19", nas páginas 13, 08 e 17, respectivamente, e instalada, em primeira convocação, com a presença de acionistas representando **67,95%** (sessenta e sete virgula noventa e cinco por cento) do capital social votante, em Assembleia Geral Ordinária; e com a presença de acionistas representando **68,24 %** (sessenta e oito virgula vinte e quatro por cento) do capital social votante, em Assembleia Geral Extraordinária, considerados os acionistas presentes e aqueles que se manifestaram por meio de voto à distância, presidida pelo Sr. **Guilherme Silva Freitas** e secretariada pela Sra. **Fernanda De Mattos Paixão**, realizou-se no dia 23 de abril de 2021, às 10:00 horas, na sede social da Companhia, na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, 10º andar, Estoril, CEP 30.455-610, na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais.

A ata será lavrada na forma sumária prevista no artigo 130, parágrafo 1º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações").

Presentes o Diretor de Finanças e Relações com Investidores, Ricardo Paixão Pinto Rodrigues; o membro do Conselho Fiscal, o Sr. Paulino Ferreira Leite; os representantes da KPMG Auditores Independentes, Sr. Felipe Fernandes e a Sra. Aglaenne Flavia da Rosa; o Diretor de Controladoria, Sr. Marcelo Paulino Santana, e o Gestor Executivo de Relações com Investidores, o Sr. Augusto Pinto De Moura Andrade.

Na conformidade da **ORDEM DO DIA** da Assembleia Geral Ordinária, as seguintes deliberações foram tomadas:

1. Aprovar, integralmente e sem reservas, por maioria, com **40,77%** de votos favoráveis, **0%** de votos desfavoráveis e **59,23%** de abstenções, incluindo as abstenções dos legalmente impedidos, as contas dos Administradores, o relatório da administração, o Balanço Patrimonial e as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, acompanhadas do relatório anual dos auditores independentes, conforme documentos publicados no "Diário Oficial do Estado de Minas Gerais", no Caderno "Publicações de Terceiros e Editais de Comarcas", páginas 5 a 17, e no jornal "Estado de Minas Gerais", no 1º Caderno, páginas 9 a 16, nas respectivas edições do dia 05 de março de 2021;

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

2. **Aprovar,** integralmente e sem reservas, por unanimidade, com **100%** de votos favoráveis, **0%** de votos desfavoráveis e **0%** de abstenções, a destinação do lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, conforme Proposta da Administração, no valor de R$550.140.662,49 (quinhentos e cinquenta milhões, cento e quarenta mil, seiscentos e sessenta e dois reais e quarenta e nove centavos), a saber:

(a) R$ 27.507.033,12 (vinte e sete milhões, quinhentos e sete mil, trinta e três reais e doze centavos) para a **constituição de reserva legal,** na forma do Artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações e da alínea (a) do parágrafo 3º do Artigo 38 do Estatuto Social da Companhia, montante este equivalente a 5% (cinco por cento) do lucro líquido do exercício;

(b) R$ 130.658.407,34 (cento e trinta milhões, seiscentos e cinquenta e oito mil, quatrocentos e sete reais e trinta e quatro centavos) para **pagamento de dividendos mínimos obrigatórios**, conforme previsto na alínea (c) do parágrafo 3º do Artigo 38 do Estatuto Social da Companhia, na forma da proposta apresentada pela Administração da Companhia, representando, aproximadamente, R$0,27058506 por ação. A data de pagamento e ex-dividendos aprovados, serão definidas pela administração dentro do exercício social de 2021;

(c) R$ 313.580.177,62 (trezentos e treze milhões, quinhentos e oitenta mil, cento e setenta e sete reais e sessenta e dois centavos) para a **reserva de retenção de lucros**, conforme Orçamento de Capital constante na Proposta da Administração; e

(d) R$78.395.044,41 (setenta e oito milhões, trezentos e noventa e cinco mil, quarenta e quatro reais e quarenta e um centavos) para pagamento de **dividendos extraordinários**, em valor aproximado de 0,16235104 por ação. A data de pagamento e ex-dividendos aprovados, serão definidas pela administração dentro do exercício social de 2021;

3. **Aprovar,** integralmente e sem reservas, por unanimidade, com **100%** de votos favoráveis, **0%** de votos desfavoráveis e **0%** de abstenções, a fixação do número de membros do Conselho de Administração da Companhia em 07 (sete) membros.

Ato contínuo, com **96,88%** de votos favoráveis, **1,21%** de votos desfavoráveis e **1,91%** de abstenções, foi aprovada a eleição, nos termos do Estatuto Social da Companhia, da chapa para compor o Conselho de Administração da Companhia, com mandato de 02 (dois) anos, prorrogáveis até a Assembleia Geral Ordinária da Companhia a ser realizada em 2023.

A Chapa ora eleita é composta pelos membros a seguir:

- **Sr. Leonardo Guimarães Corrêa**, brasileiro, divorciado, economista, portador da carteira de identidade RG nº 28.043.464, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 275.939.836-68, com endereço comercial na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, bairro Estoril, CEP 30.455-610, na cidade

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, para o cargo de membro efetivo do Conselho de Administração da Companhia;

- **Sr. Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez**, brasileiro, casado, advogado, portador da carteira de identidade RG nº M3308536, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o nº 139.359.336-49, com endereço comercial na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, bairro Estoril, CEP 30.455-610, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, para o cargo de membro do Conselho de Administração da Companhia;

- **Sra. Maria Fernanda Nazareth Menin Teixeira de Souza Maia**, brasileira, casada, advogada, portadora da carteira de identidade nº MG-10.185.908, expedida pela SSP/MG, inscrita no CPF sob nº 040.415.096-96, com endereço comercial na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, bairro Estoril, CEP 30.455-610, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, para o cargo de membro efetivo do Conselho de Administração da Companhia;

- **Sr. Rubens Menin Teixeira de Souza**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira profissional nº 20.353/D, expedida pelo CREA/MG, inscrito no CPF sob o nº 315.836.606-15, com endereço comercial na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, bairro Estoril, CEP 30.455-610, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, para o cargo de membro efetivo do Conselho de Administração da Companhia;

- **Sr. Antônio Kandir**, brasileiro, divorciado, engenheiro mecânico, portador do documento de identidade nº 4866700-6, inscrito no CPF sob o nº 146.229.631-91, com endereço comercial na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 1º andar, CEP 01452-001, Município de São Paulo, Estado de São Paulo, para o cargo de membro independente do Conselho de Administração da Companhia;

- **Sra. Betania Tanure de Barros**, brasileira, casada, psicóloga, portadora da carteira de identidade nº M1-072104, inscrita no CPF sob o nº 385.001.086-49, com endereço comercial na Rua das Acácias, nº 1.338, 5º andar, CEP 34000-000, na cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, para o cargo de membro independente do Conselho de Administração da Companhia; e

- **Sr. Sílvio Romero de Lemos Meira**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade RG 287.987, expedida pela MAER/PE, inscrito no CPF sob o nº 851.577.168-34, com endereço comercial na Avenida Professor Mário Werneck, nº 621, bairro Estoril, CEP 30.455-610, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, para o cargo de membro independente do Conselho de Administração da Companhia.

Com base nas informações recebidas pela administração da Companhia, nos termos da legislação aplicável, foi informado aos acionistas que os membros do Conselho de Administração ora eleitos estão em condições de firmar, sem qualquer ressalva, a declaração de desimpedimento mencionada no artigo 147, § 4º, da Lei das Sociedades por Ações e no artigo 2º da Instrução CVM nº 367, de 29 de maio de

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

2002, que ficará arquivada na sede da Companhia.

Os membros do Conselho de Administração da Companhia ora eleitos tomarão posse em seus respectivos cargos e serão investidos nos poderes necessários ao exercício de suas atribuições mediante a assinatura de termo de posse lavrado no Livro de Registro de Atas das Reuniões do Conselho de Administração da Companhia em até 30 (trinta) dias contados desta data.

4. Aprovar, integralmente e sem reservas, por maioria, com **32,03%** de votos favoráveis, **0,24%** de votos desfavoráveis e **67,73%** de abstenções, incluindo as abstenções dos legalmente impedidos, a remuneração global dos Administradores da Companhia para o exercício social de 2021, no montante de até R$ 39.607.352,00 (trinta e nove milhões, seiscentos e sete mil e trezentos e cinquenta e dois reais);

5. Aprovar, a pedido dos acionistas interessados e nos termos do artigo 161, § 2º, da Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada, por maioria, com **22,13%** de votos favoráveis, **12,13%** de votos desfavoráveis e **65,64%** de abstenções, nos termos do Artigo 161, §2º, da Lei das Sociedades por Ações, conforme alterada, a instalação do Conselho Fiscal, com mandato até a data da realização da Assembleia Geral Ordinária da Companhia que examinar as contas do exercício social findo em 31 de dezembro de 2021;

6. Aprovar, após a análise dos currículos e demais informações pertinentes, sem ressalvas, a eleição das seguintes pessoas como membros do Conselho Fiscal da Companhia, com mandato até a data de realização da Assembleia Geral Ordinária da Companhia de 2022:

a) Pelo acionistas minoritários, por votação em separado, **Fernando Henrique da Fonseca**, brasileiro, economista, portador da cédula de identidade RG nº M-185531 e inscrito no CPF sob nº 199.017.396-91 residente e domiciliado em Belo Horizonte/MG, para ocupar o cargo de membro efetivo do Conselho Fiscal da Companhia; e **Antônio de Pádua Soares Pelicarpo**, brasileiro, casado, contador, inscrito no CPF/MF sob o nº 293.142.676-87, portador da Carteira de Identidade nº MG-027.739/O-3, expedida pelo Conselho Regional de Contabilidade/MG, residente e domiciliado na Rua Dr. Plínio de Morais, nº 920, apto. 201, Bairro Cidade Nova, Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, para ocupar o cargo de membro suplente do Conselho Fiscal da Companhia do Sr. Fernando Henrique da Fonseca; com **5,13%** de votos favoráveis, **0%** de votos desfavoráveis e **94,87%** de abstenções.

b) Pelos acionistas controladores: **(i) Thiago da Costa e Silva Lott**, brasileiro, advogado, inscrito na OAB/MG sob o nº 101.330, inscrito no CPF sob o nº 039.250.866-41, residente e domiciliado em Nova Lima/MG, para ocupar o cargo de membro efetivo do Conselho Fiscal da Companhia; e **Lucas Wanderley de Freitas**, brasileiro, solteiro, advogado, inscrito no CPF/MF sob o nº 060.484.106-03, portador da Carteira de Identidade nº MG-6.009.079, residente e domiciliado na Rua da Mata, nº 205/805, Torre 1, Vila da Serra, Nova Lima, Estado de Minas Gerais, CEP 34.006-008, para ocupar o cargo de membro suplente do Conselho Fiscal da Companhia do Sr. Thiago da Costa e Silva Lott; e **(ii) Paulino Ferreira Leite**, brasileiro, contador, portador da cédula de identidade RG sob nº MG.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

309.850, inscrito no CPF sob nº 056.171.206-97 residente e domiciliado em Belo Horizonte/MG, para ocupar o cargo de membro efetivo do Conselho Fiscal da Companhia; e **Marcos Villela Vieira**, brasileiro, divorciado, economista, inscrito no CPF/MF sob o nº 265.849.056-91, portador da Carteira de Identidade nº 368.773 SSP/MG, residente e domiciliado na Rua Califórnia, nº 522/500, Bairro Sion, Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, para ocupar o cargo de membro suplente do Conselho Fiscal da Companhia do Sr. Paulino Ferreira Leite; com **100%** de votos favoráveis, **0%** de votos desfavoráveis e **0%** de abstenções.

Com base nas informações recebidas pela administração da Companhia, foi informado aos acionistas que os Conselheiros Fiscais preenchem os requisitos previstos no artigo 162 da Lei das Sociedades por Ações e estão em condições de firmar, sem qualquer ressalva, a declaração mencionada no artigo 147 e no artigo 162, § 2º da Lei das Sociedades por Ações, que ficará arquivado na sede da Companhia.

A posse e investidura dos membros do Conselho Fiscal ora eleitos ficam condicionadas à efetiva assinatura e apresentação do termo de posse e das respectivas declarações de desimpedimento, na forma do disposto no art. 149 da Lei das Sociedades por Ações.

7. Aprovar, integralmente e sem reservas, por maioria, com **59,51%** de votos favoráveis, **0%** de votos desfavoráveis e **40,49%** de abstenções, a remuneração mensal dos membros do Conselho Fiscal, ora eleitos, para o exercício social de 2021, no valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor da média da remuneração atribuída aos Diretores da Companhia, nos termos do paragrafo terceiro do artigo 162 da Lei das Sociedades por Ações.

Na conformidade da **ORDEM DO DIA** da Assembleia Geral Extraordinária, as seguintes deliberações foram tomadas:

1. Aprovar, integralmente e sem reservas, por unanimidade, com **100,00%** de votos favoráveis, **0%** de votos desfavoráveis e **0%** de abstenções, a alteração do Artigo 5º do Estatuto Social da Companhia para refletir o aumento de capital, dentro do limite de capital autorizado, aprovado pelo Conselho de Administração em reunião realizada no dia 07 de janeiro de 2021 e ratificação do atual capital social da Companhia no valor de R$5.746.681,28 (cinco milhões, setecentos e quarenta e seis mil, seiscentos e oitenta e um reais e vinte e oito centavos) mediante a emissão de 921.138 (novecentas e vinte e uma mil e cento e trinta e oito) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais, sem valor nominal, passando o capital social da Companhia dos atuais R$4.968.785.769,23 (quatro bilhões, novecentos e sessenta e oito milhões, setecentos e oitenta e cinco mil e setecentos e sessenta e nove reais e vinte e três centavos) para R$4.974.532.450,51 (quatro bilhões, novecentos e setenta e quatro milhões, quinhentos e trinta e dois mil, quatrocentos e cinquenta reais e cinquenta e um centavos), passando o referido artigo a vigorar com a seguinte redação:

*"**Artigo 5º** O capital social da Companhia, totalmente subscrito, integralizado, é de R$ 4.974.532.450,51 (quatro bilhões, novecentos e setenta e quatro milhões, quinhentos e trinta e dois mil, quatrocentos e cinquenta reais e cinquenta e um*

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

centavos), representado por 482.875.033 (quatrocentos e oitenta e duas milhões, oitocentas e setenta e cinco mil e trinta e três) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal."

2. Aprovar, integralmente e sem reservas, por unanimidade, com **100,00%** de votos favoráveis, **0%** de votos desfavoráveis e **0%** de abstenções, a alteração da composição da Diretoria Executiva de Comercial e Crédito, de modo que a Companhia passe a contar com apenas 01 (um) Diretor Executivo na área, conforme proposta aprovada pelo Conselho de Administração em reunião realizada no dia 13 de janeiro de 2021;

3. Aprovar, integralmente e sem reservas, por unanimidade, com **100,00%** de votos favoráveis, **0%** de votos desfavoráveis e **0%** de abstenções, o ajuste das competências dos Diretores Presidentes, do Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores, Diretor Executivo de Comercial e Crédito e Diretor Executivo de Produção definidas no Estatuto Social da Companhia;

4. Aprovar, integralmente e sem reservas, por unanimidade, com **100,00%** de votos favoráveis, **0%** de votos desfavoráveis e **0%** de abstenções, a alteração da nomenclatura do Diretor Executivo de Financiamento à Construção, Relações Institucionais e Sustentabilidade para Diretor Executivo de Relações Institucionais e Sustentabilidade, bem como alterar as suas respectivas competências definidas no Estatuto Social da Companhia;

5. Aprovar, integralmente e sem reservas, por unanimidade, com **100,00%** de votos favoráveis, **0%** de votos desfavoráveis e **0%** de abstenções, a alteração do Artigo 27 do Estatuto Social, caput e parágrafos primeiro, segundo, terceiro, quarto e sexto, para adequá-lo às deliberações dos itens 2, 3 e 4 acima, passando os referidos itens a vigorar com a seguinte redação:

*"**Artigo 27** A Diretoria Executiva será composta por 7 (sete) Diretores, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, sendo designados dois Diretores Presidentes, um Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores, um Diretor Executivo de Comercial e Crédito, um Diretor Executivo de Produção, um Diretor Executivo de Administração e Desenvolvimento Humano e um Diretor Executivo de Relações Institucionais e Sustentabilidade.*

***Parágrafo 1º** Compete aos **Diretores Presidentes** em conjunto:*
[...]
***(iv)** validar as estratégias comerciais e de marketing, responder pelo desenvolvimento e implementação de ações e iniciativas comerciais, visando ao desenvolvimento do negócio;*
[...]
***(vi)** validar estratégias e ações para otimizar a captação de recursos junto às instituições financeiras, garantir a qualidade da carteira de clientes e viabilizar o financiamento dos clientes;*
[...]

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

Parágrafo 2º *Compete ao* ***Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores****, além das atividades que lhe sejam atribuídas pelo Conselho de Administração:*
[...]
(iv) *definir as estratégias e ações para otimizar a captação de recursos junto às instituições financeiras, garantir a qualidade da carteira de clientes e viabilizar o financiamento dos clientes;*
(v) *definir as ações e estratégias para o atendimento dos interesses dos investidores.*
[...]

Parágrafo 3º *Compete ao* ***Diretor Executivo de Comercial e Crédito****, além das atividades que lhe seja atribuída pelo Conselho de Administração:*
[...]
(iv) *definir as estratégias comercial e de marketing, responder pelo desenvolvimento e implementação de ações e iniciativas comerciais visando o desenvolvimento do negócio.*
[...]

Parágrafo 4º *Compete ao* ***Diretor Executivo de Produção****, além das atividades que lhe sejam atribuídas pelo Conselho de Administração:*
[...]
(ii) deletado
[...]

Parágrafo 6º *Compete ao Diretor Executivo de Relações Institucionais e Sustentabilidade, além das atividades que lhe sejam atribuídas pelo Conselho de Administração:*
[...]
(iii) *articular as relações da Companhia com as Instituições que colaboram para a consecução do objeto social, com o Ministério Público, Procuradorias, órgãos de classe e da sociedade civil;*
(iv) *garantir as Diretrizes de Desenvolvimento Sustentável da Companhia, liderando as iniciativas Ambiental, Social e de Governança (ESG) em parceria com as diversas áreas da Companhia;*
(v) *garantir a interlocução institucional com os agentes de fomento imobiliário nacional;*
(vi) *representar institucionalmente o Instituto MRV.*
[...]"

6. Aprovar, integralmente e sem reservas, por unanimidade, com **100,00%** de votos favoráveis, **0%** de votos desfavoráveis e **0%** de abstenções, a consolidação do Estatuto Social da Companhia em razão das deliberações dos itens acima, conforme Anexo I da presente ata que, autenticado pela mesa, será arquivado na Companhia; e

7. Aprovar, integralmente e sem reservas, por unanimidade, com **100,00%** de votos favoráveis, **0%** de votos desfavoráveis e **0%** de abstenções, a publicação da ata da Assembleia Geral na forma do art. 130, §2º, da Lei das Sociedades por Ações, omitindo-se os nomes dos acionistas.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a presente Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, sendo sua ata lavrada, lida, aprovada e assinada por todos os presentes. Belo Horizonte, 23 de abril de 2021. **Guilherme Silva Freitas,** Presidente da Mesa; **Fernanda De Mattos Paixão,** Secretária da Mesa. **Acionistas presentes:** CHALLENGER FIA, COSTELLIS INTERNATIONAL LIMITED, EDUARDO FISCHER TEIXEIRA DE SOUZA, JUNIA MARIA DE SOUSA LIMA GALVAO, LEONARDO GUIMARAES CORREA, MARCOS ALBERTO CABALEIRO FERNANDEZ, MARIA FERNANDA NAZARETH MENIN TEIXEIRA DE SOUZA MAIA, RAFAEL NAZARETH TEIXEIRA DE SOUZA, RAPHAEL ROCHA LAFETA, RICARDO PAIXAO PINTO RODRIGUES, RUBENS MENIN TEIXEIRA DE SOUZA, SIMONE ABDALA TORRES, representados por **Guilherme Silva Freitas;** LUCAS CABALEIRO FERNANDEZ, MAIO PARTICIPACOES LTDA, representados por **Matheus Arantes Rosas;** BESTINVER LATAM, FI e BESTINVER SICAV – BESTINVER LATIN AMERICA, representados por **Bruna do Prado Cunha; Simone Abdala Torres; Votaram à distância:** ASCESE FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES, DYBRA FIA, DYC FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES, DYNA III FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES - INVESTIMENTO NO EX, DYNAMO BRASIL I LLC, DYNAMO BRASIL III LLC, DYNAMO BRASIL IX LLC, DYNAMO BRASIL V LLC, DYNAMO BRASIL VI LLC, DYNAMO BRASIL VIII LLC, DYNAMO BRASIL XIV LLC, DYNAMO BRASIL XV LP, DYNAMO COUGAR FIA, SAO FERNANDO IV FIA, TNAD FUNDO DE INVESTIMENTOS EM ACOES, ATMOS INSTITUCIONAL BR MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO DE ACOES, ATMOS INSTITUCIONAL MASTER FIA, ATMOS MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO DE ACOES, ATMOS TERRA FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES, LINUS LLC - BNY MELLON SERVICOS FINANCEIROS DTVM S.A., MOAT CAPITAL FIA MASTER, CARNEGGIE LLC, AB BOND FUND, INC. - AB ALL MARKET REAL RETURN PORTFOLIO, ACCIDENT COMPENSATION CORPORATION, AEGON CUSTODY BV, ALASKA PERMANENT FUND, ALLIANCEBERNSTEIN COLLECTIVE INVESTMENT TRUST SERIES, ALLIANZ GL INVESTORS GMBH ON BEHALF OF ALLIANZGI-FONDS DSPT, AMERICAN CENTURY ETF TRUST - AVANTIS EMERGING MARK, AMERICAN CENTURY ETF TRUST - AVANTIS EMERGING MARK, AQR EMERGING SMALL CAP EQUITY FUND, L.P., BLACKROCK INTERNATIONAL IMPACT FUND OF BLACKROCK FUNDS, BNYM MELLON CF SL ACWI EX-U.S.IMI FUND, BPI BRASIL, FUNDO DE INVESTIMENTO ABERTO FLEXIVEL, CAISSE DE DEPOT ET PLACEMENT DU QUEBEC, CALIFORNIA PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM, CAPE ANN SUSTAINABILITY FUND, CASEY FAMILY PROGRAM, CITY OF LOS ANGELES FIRE AND POLICE PENSION PLAN, CITY OF NEW YORK GROUP TRUST, COLLEGE RETIREMENT EQUITIES FUND, COMMONWEALTH BANK GROUP SUPER, DUPONT PENSION TRUST, EATON VANCE COLLECTIVE INVESTMENT TFE BEN PLANS EM MQ EQU FD, EATON VANCE INT (IR) F PLC-EATON V INT (IR) PAR EM MKT FUND, EMER MKTS CORE EQ PORT DFA INVEST DIMENS GROU, EMERGING MARKETS REIT FUND, EMERGING MARKETS SMALL CAPIT EQUITY INDEX NON-LENDABLE FUND, EMERGING MARKETS SMALL CAPITALIZATION EQUITY INDEX FUND, EMERGING MARKETS SMALL CAPITALIZATION EQUITY INDEX FUND B, ESSEX COUNTY COUNCIL, FAMA MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO DE ACOES, FEBE VALOR FUNDO DE INVESTIMENTO EM ACOES, FIDELITY SALEM STREET T: FIDELITY TOTAL INTE INDEX FUND, FLEXSHARES MORNINGSTAR EMERGING MARKETS FACTOR TILT INDEX F, FORD MOTOR CO DEFINED BENEF MASTER TRUST, FORD MOTOR COMPANY OF CANADA, L PENSION TRUST, GOVERNMENT INSTITUTIONS PENSION FUND, HARBOR DIVERSIFIED INTERNATIONAL ALL CAP FUND, HARBOR EMERGING MARKETS EQUITY FUND, HOSKING GLOBAL FUND PLC, HOSKING PARTNERS COLLECTIVE INVESTMENT TRUST, HOSKING PARTNERS EQUITY FUND

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

LLC, HOSKING PARTNERS GLOBAL EQUITY TRUST, HOSTPLUS POOLED SUPERANNUATION TRUST, IBM 401 (K) PLUS PLAN, INTERNATIONAL MONETARY FUND, INVESTERINGSFORENINGEN L PENSIONSINVESTERING, LPI A G IX AKK, INVESTERINGSFORENINGEN LAEGERNES PENSIONSINVESTERING, LPI AK, ISHARES CORE MSCI EMERGING MARKETS ETF, ISHARES CORE MSCI TOTAL INTERNATIONAL STOCK ETF, ISHARES EMERGING MARKETS IMI EQUITY INDEX FUND, ISHARES III PUBLIC LIMITED COMPANY, ISHARES IV PUBLIC LIMITED COMPANY, ISHARES MSCI BRAZIL SMALL CAP ETF, ISHARES MSCI EMERGING MARKETS SMALL CAP ETF, ISHARES PUBLIC LIMITED COMPANY, JOHN HANCOCK FUNDS II EMERGING MARKETS FUND, KAISER FOUNDATION HOSPITALS, KAISER PERMANENTE GROUP TRUST, KAPITALFORENINGEN LAEGERNES PENSIONSINVESTERING, LPI A GL II, KAPITALFORENINGEN MP INVEST, GLOBALE AKTIER II, LAERERNES PENSION FORSIKRINGSAKTIESELSKAB, LEGAL AND GENERAL ASSURANCE PENSIONS MNG LTD, LOS ANGELES COUNTY EMPLOYEES RET ASSOCIATION, MARATHON UCITS COMMON CONTRACTUAL FUND - M GLOBAL C C FUND, MARATHON UCITS COMMON CONTRACTUAL FUND – MARATHON, MARATHON UCITS FUNDS, MARATHON-LONDON GLOBAL FUND, A SUB-FUND OF THE MARATHON-LOND, MERCER QIF FUND PLC, MGI FUNDS PLC, MORNINGSTAR INTERNATIONAL SHARES HIGH OPPORTUNITIES U. T., MUNDER EMERGING MARKETS SMALL-CAP FUND, NFS LIMITED, NORGES BANK, NORTHERN TRUST COLLECTIVE EAFE SMALL CAP INDEX FUND-NON LEND, NORTHERN TRUST COLLECTIVE GLOBAL REAL ESTATE INDEX FUND-LEND, NORTHERN TRUST COLLECTIVE GLOBAL REAL ESTATE INDEX FUND-N L, NORTHERN TRUST COMPANY SUB-ADVISED COLLECTIVE FUNDS TRUST, NTGI-QM COMMON DAC WORLD EX-US INVESTABLE MIF – LENDING, PARAMETRIC EMERGING MARKETS FUND, PARAMETRIC TAX-MANAGED EMERGING MARKETS FUND, PENSIONDANMARK PENSIONSFORSIKRINGSAKTIESELSKAB, PUBLIC EMPLOYEES RETIREMENT SYSTEM OF OHIO, PUBLIC EMPLOYES RET SYSTEM OF MISSISSIPPI, QIC INTERNATIONAL EQUITIES FUND, QUEENSLAND INVESTMENT TRUST NO.2, RETAIL EMPLOYEES S PTY. LIMITED, ROTHKO EMERGING MARKETS ALL CAP EQUITY FUND, L.P., SPDR SP EMERGING MARKETS ETF, SPDR SP EMERGING MARKETS SMALL CAP ETF, SSGA SPDR ETFS EUROPE I PLC, SSGATC I. F. F. T. E. R. P. S. S. M. E. M. S. C. I. S. L.F., ST ST MSCI EMERGING MKT SMALL CI NON LENDING COMMON TRT FUND, ST STR MSCI ACWI EX USA IMI SCREENED NON-LENDING COMM TR FD, STANLIB FUNDS LIMITED, STATE ST GL ADV TRUST COMPANY INV FF TAX EX RET PLANS, STATE STREET E M S CAP A S L QIB C TRUST FUND, STATE STREET G. A. L. SICAV - S. S. E. M. S. C. ESG S.E. F., STATE STREET GLOBAL A. L. S. - S. S. E. M. ESG S. E. E. F., STATE STREET GLOBAL ALL CAP EQUITY EX-US INDEX PORTFOLIO, SUNSUPER SUPERANNUATION FUND, THE BANK OF NEW YORK MELLON EMP BEN COLLECTIVE INVEST FD PLA, THE CHURCH COMMISSIONERS FOR ENGLAND, THE DFA INV T CO ON BEH ITS S THE EM SLL CAPS, THE MARATHON-LONDON EMERGING MARKETS INVESTMENT TRUST, THE MARATHON-LONDON GLOBAL INVESTMENT TRUST I, THE REGENTS OF THE UNIVERSITY OF CALIFORNIA, USAA EMERGING MARKETS FUND, UTD NAT RELIEF AND WORKS AG FOR PAL REFUGEE IN THE NEAR EAST, VANGUARD EMERGING MARKETS STOCK INDEX FUND, VANGUARD ESG INTERNATIONAL, VANGUARD F. T. C. INST. TOTAL INTL STOCK M. INDEX TRUST II, VANGUARD FIDUCIARY TRT COMPANY INSTIT T INTL STK MKT INDEX T, VANGUARD FUNDS PLC / VANGUARD ESG GLOBAL ALL CAP U, VANGUARD GLOBAL EQUITY FUND, A SERIES OF VANGUARD, VANGUARD INV FUNDS ICVC-VANGUARD FTSE GLOBAL ALL CAP INDEX F, VANGUARD INVESTMENT SERIES PLC / VANGUARD ESG EMER, VANGUARD TOTAL INTERNATIONAL STOCK INDEX FD, A SE VAN S F, VANGUARD TOTAL WORLD

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

STOCK INDEX FUND, A SERIES OF, VAUGHAN NELSON EMERGING MARKETS OPPORTUNITIES FUND, VERIZON MASTER SAVINGS TRUST, VFMC INTERNATIONAL EQUITY TRUST 1, VFMC INTERNATIONAL EQUITY TRUST 2, VIRGINIA RETIREMENT SYSTEM, WM POOL - EQUITIES TRUST NO. 72.

Declara-se, para os devidos fins, que há uma cópia fiel e autêntica arquivada e assinada pelos presentes no livro próprio.

Confere com o original:

_____

Fernanda De Mattos Paixão
Secretária da Mesa

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
21/379.263-0	MGN2159905773	29/04/2021

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
106.407.856-70	FERNANDA DE MATTOS PAIXAO

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

ANEXO I - Autenticação da Mesa da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 23 de abril de 2021.

Fernanda De Mattos Paixão
Secretária da Mesa

ESTATUTO SOCIAL DA MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ/ME nº 08.343.492/0001-20
NIRE 31.300.023.907

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Artigo 1º A **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Companhia") é uma sociedade por ações de capital autorizado, regida pelo presente Estatuto e pelas disposições legais aplicáveis, em especial a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (conforme alterada, a "Lei das Sociedades por Ações").
Parágrafo 1º A Companhia, seus acionistas, incluindo acionistas controladores, quando aplicável administradores e membros de comitês e do Conselho Fiscal, quando instalado, sujeitam-se às disposições do Regulamento de Listagem do Novo Mercado da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão – ("Regulamento do Novo Mercado" e "B3", respectivamente).
Parágrafo 2º As disposições do Regulamento do Novo Mercado prevalecerão sobre as disposições estatutárias, nas hipóteses de prejuízo aos direitos dos destinatários das ofertas públicas previstas neste Estatuto.

Artigo 2º A Companhia tem sede e foro jurídico em Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Av. Professor Mário Werneck, 621, 1º andar, Estoril, CEP: 30455-610, podendo, a critério da Diretoria, criar e extinguir filiais, agências e escritórios de representação em qualquer ponto do território nacional.

Artigo 3º A Companhia tem por objeto (i) a administração de bens próprios e de terceiros; (ii) a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; (iv) a prestação de serviços de consultoria imobiliária; (v) intermediação do fornecimento de bens e serviços no segmento imobiliário residencial; e (vi) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

Artigo 4º O prazo de duração da Companhia é indeterminado.

CAPÍTULO II

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

CAPITAL SOCIAL

Artigo 5º O capital social da Companhia, totalmente subscrito, integralizado, é de R$ 4.974.532.450,51 (quatro bilhões, novecentos e setenta e quatro milhões, quinhentos e trinta e dois mil, quatrocentos e cinquenta reais e cinquenta e um centavos), representado por 482.875.033 (quatrocentos e oitenta e duas milhões, oitocentas e setenta e cinco mil e trinta e três) ações ordinárias, todas nominativas, escriturais e sem valor nominal.

Parágrafo 1º Cada ação ordinária dá direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais da Companhia.

Parágrafo 2º Todas as ações da Companhia serão mantidas em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") com quem a Companhia mantenha contrato de custódia em vigor, sem emissão de certificados. A instituição depositária poderá cobrar dos acionistas o custo do serviço de transferência e averbação da propriedade das ações escriturais, assim como o custo dos serviços relativos às ações custodiadas, observados os limites máximos fixados pela CVM.

Parágrafo 3º Fica vedada a emissão pela Companhia de ações preferenciais ou partes beneficiárias.

Parágrafo 4º As ações serão indivisíveis em relação à Companhia. Quando uma ação pertencer a mais de uma pessoa, os direitos a ela conferidos serão exercidos pelo representante do condomínio.

Parágrafo 5º Os acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, que pode ser exercido no prazo legal de 30 (trinta) dias.

Artigo 6º A Companhia está autorizada a aumentar o capital social até o limite de R$ 7.000.000.00,00 (sete bilhões de reais), incluídas as ações ordinárias já emitidas, independentemente de reforma estatutária, sem guardar proporção entre as ações já existentes.

Parágrafo 1º O aumento do capital social será realizado mediante deliberação do Conselho de Administração, a quem competirá estabelecer as condições da emissão, inclusive preço, prazo e forma de sua integralização. Ocorrendo subscrição com integralização em bens, a competência para o aumento de capital será da Assembleia Geral, ouvido o Conselho Fiscal, caso instalado.

Parágrafo 2º Dentro do limite do capital autorizado, a Companhia poderá emitir ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição, observado o disposto no artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações. Para fins do artigo 76 da Lei das Sociedades por Ações, bônus de subscrição poderão ser emitidos por deliberação do Conselho de Administração.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

Parágrafo 3º A critério do Conselho de Administração, poderá ser excluído o direito de preferência ou reduzido o prazo para seu exercício, nas emissões de ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante (i) venda em bolsa ou subscrição pública, ou (ii) permuta de ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos da lei, e dentro do limite do capital autorizado.

Artigo 7º A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração, adquirir as próprias ações para permanência em tesouraria e posterior alienação, transferência ou cancelamento, até o montante do saldo de lucro e de reservas, exceto a reserva legal, sem diminuição do capital social, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.
Parágrafo Único Estão autorizadas movimentações de ações da Companhia durante vigência de programas de recompra aprovados em Reuniões do Conselho de Administração, nos termos da Política de Negociação de Valores Mobiliários da Companhia.

Artigo 8º A Companhia poderá, por deliberação do Conselho de Administração e de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral, nos termos do parágrafo 3º do artigo 168 da Lei das Sociedades por Ações, outorgar opção de compra ou subscrição de ações, sem direito de preferência para os acionistas, em favor de seus administradores, empregados e colaboradores, nos limites do capital autorizado, podendo essa opção ser estendida aos administradores e empregados de sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Companhia.

CAPÍTULO III
ASSEMBLEIAS GERAIS

Artigo 9º A Assembleia Geral, que é órgão deliberativo da Companhia, reunir-se-á na sede social (i) ordinariamente, dentro dos 04 (quatro) meses seguintes ao término do exercício social para deliberar sobre as matérias constantes do artigo 132 da Lei das Sociedades por Ações; e (ii) extraordinariamente, sempre que os interesses sociais o exigirem.
Parágrafo Único As Assembleias Gerais serão convocadas na forma da Lei das Sociedades por Ações ou outras disposições legais. A Assembleia Geral será presidida pelo Presidente do Conselho de Administração ou por quem este indicar. Na ausência do Presidente, a Assembleia Geral será presidida pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou por quem o Vice-Presidente indicar. O presidente da Assembleia Geral escolherá um dos presentes para secretariá-lo.

Artigo 10 Para participar da Assembleia Geral, presencialmente, o acionista deverá depositar na Companhia, na data da realização da respectiva Assembleia: (i) comprovante expedido pela instituição financeira

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

depositária das ações escriturais de sua titularidade ou em custódia, na forma do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações e/ou, relativamente aos acionistas participantes da custódia fungível de ações nominativas, o extrato contendo a respectiva participação acionária, emitido pelo órgão competente datado de até 02 (dois) dias úteis antes da realização da Assembleia Geral; e (ii) instrumento de mandato, devidamente regularizado na forma da lei e deste Estatuto, na hipótese de representação do acionista. O acionista ou seu representante legal deverá comparecer à Assembleia Geral munido de documentos que comprovem sua identidade.

Parágrafo Único Nos termos da regulamentação da CVM, os acionistas também poderão participar e votar à distância em determinadas Assembleias Gerais.

Artigo 11 As deliberações da Assembleia Geral, ressalvadas as hipóteses especiais previstas em lei, serão tomadas por maioria absoluta de votos dos presentes, não se computando os votos em branco.

Parágrafo Único As atas das Assembleias poderão ser lavradas na forma de sumário dos fatos ocorridos, inclusive dissidências e protestos, contendo a transcrição das deliberações tomadas observado o disposto no parágrafo 1º, do artigo 130, da Lei das Sociedades por Ações.

CAPÍTULO IV
ADMINISTRAÇÃO

Seção I
Disposições Gerais

Artigo 12 A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e uma Diretoria Executiva, de acordo com os poderes conferidos pela legislação aplicável pelo presente Estatuto.

Parágrafo Único Os cargos de Presidente do Conselho de Administração e de diretor presidente ou principal executivo da Companhia não poderão ser ocupados pela mesma pessoa.

Artigo 13 A posse dos administradores é condicionada à assinatura de termo de posse que contemplará a sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 45 deste Estatuto.

Artigo 14 A Assembleia Geral Ordinária fixará o montante anual global da remuneração dos administradores da Companhia, cabendo ao Conselho de Administração deliberar sobre a sua distribuição.

Seção II
Conselho de Administração

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

Subseção I
Composição

Artigo 15 O Conselho de Administração será composto por no mínimo 5 (cinco) e no máximo 8 (oito) membros, eleitos pela Assembleia Geral, cujos mandatos serão unificados e terão a duração de 2 (dois) anos, contados da data de eleição, podendo ser reeleitos.

Parágrafo 1º O Conselho de Administração deverá ser composto por, no mínimo, 2 (dois) Conselheiros Independentes, ou o equivalente a 20% dos seus membros, o que for maior, expressamente declarados como tais na Assembleia Geral que os eleger. Para caracterização de Conselheiro Independente, será adotada a definição constante do Regulamento do Novo Mercado, no qual a Companhia é inscrita.

Parágrafo 2º Quando a aplicação do percentual definido acima resultar em número fracionário de Conselheiros, proceder-se-á ao arredondamento para o número inteiro imediatamente superior.

Parágrafo 3º Os membros do Conselho de Administração poderão ser destituídos a qualquer tempo pela Assembleia Geral, devendo permanecer em exercício nos respectivos cargos, até a investidura de seus sucessores.

Parágrafo 4º Os membros do Conselho de Administração devem ter reputação ilibada, não podendo ser eleito membro do Conselho de Administração, salvo dispensa expressa da maioria de seus membros, aquele que: (i) ocupar cargos em sociedades consideradas concorrentes da Companhia; ou (ii) possuir ou representar interesse conflitante com a Companhia. Não poderá ser exercido o direito de voto pelo membro do Conselho de Administração caso se configurem, posteriormente, os fatores de impedimento indicados neste parágrafo.

Parágrafo 5º O membro do Conselho de Administração não poderá ter acesso a informações ou participar de reuniões de Conselho de Administração, relacionadas a assuntos sobre os quais tenha ou represente interesse conflitante com os da Companhia.

Artigo 16 O Conselho de Administração terá 1 (um) Presidente e 1 (um) Vice-Presidente, que serão eleitos pela maioria absoluta de votos dos presentes, na primeira reunião do Conselho de Administração que ocorrer imediatamente após a posse de tais membros, ou sempre que ocorrer vacância naqueles cargos. No caso de ausência ou impedimento temporário do Presidente do Conselho de Administração, assumirá as funções do Presidente o Vice-Presidente. Na hipótese de ausência ou impedimento temporário do Presidente e do Vice-Presidente do Conselho de Administração, as funções do Presidente serão exercidas por outro membro do Conselho de Administração indicado pelo Presidente.

Subseção II
Eleição

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

Artigo 17 Ressalvado o disposto no Artigo 18, a eleição dos membros do Conselho de Administração dar-se-á pelo sistema de chapas.
Parágrafo 1º Na eleição de que trata este Artigo, somente poderão concorrer as chapas: (a) indicadas pelo Conselho de Administração; ou (b) que sejam indicadas, na forma prevista no Parágrafo 3º deste Artigo, por qualquer acionista ou conjunto de acionistas.
Parágrafo 2º A Administração deverá, na data da convocação da Assembleia Geral destinada a eleger os membros do Conselho de Administração, disponibilizar na sede da Companhia declaração assinada por cada um dos integrantes da chapa que indicar, contendo: (i) sua qualificação completa; (ii) descrição completa de sua experiência profissional, mencionando as atividades profissionais anteriormente desempenhadas, bem como qualificações profissionais e acadêmicas; e (iii) informações sobre processos disciplinares e judiciais transitados em julgado em que tenha sido condenado(a), como também informação, se for o caso, da existência de hipóteses de impedimento ou conflito de interesses previstas no artigo 147, Parágrafo 3° da Lei das Sociedades por Ações; (iv) quando se tratar de candidato ao cargo de conselheiro independente, a confirmação do cumprimento dos requisitos de independência definidos no Regulamento do Novo Mercado.
Parágrafo 3º Os acionistas ou conjunto de acionistas que desejarem propor outra chapa para concorrer aos cargos no Conselho de Administração deverão, com antecedência de, pelo menos, 5 (cinco) dias em relação à data marcada para a Assembleia Geral, encaminhar ao Conselho de Administração declarações assinadas individualmente pelos candidatos por eles indicados, contendo as informações mencionadas no Parágrafo anterior, cabendo ao Conselho de Administração providenciar a divulgação em até 3 (três) dias úteis, por meio de aviso inserido na página da Companhia na rede mundial de computadores e encaminhado, por meio eletrônico, para a CVM e para a B3, da informação de que os documentos referentes às demais chapas apresentadas encontram-se à disposição dos acionistas na sede da Companhia. Caso a indicação dos acionistas seja realizada em momento anterior à convocação da respectiva Assembleia Geral, a divulgação das informações deverá ocorrer em conjunto com a Proposta da Administração.
Parágrafo 4º A mesma pessoa poderá integrar duas ou mais chapas, inclusive aquela indicada pela Administração da Companhia.
Parágrafo 5º Cada acionista somente poderá votar em uma chapa, sendo declarados eleitos os candidatos da chapa que receber maior número de votos na Assembleia Geral.

Artigo 18 Na eleição dos membros do Conselho de Administração, é facultado aos acionistas requerer, na forma da lei, a adoção do processo de voto múltiplo, desde que o façam, no mínimo, 48 horas antes da Assembleia.
Parágrafo 1º A Companhia, imediatamente após o recebimento do pedido, deverá divulgar aviso de que a eleição se dará pelo processo de voto múltiplo.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

O aviso será publicado por meio da página na rede mundial de computadores da Companhia e encaminhado, por meio eletrônico, para a Comissão de Valores Mobiliários e para a B3.

Parágrafo 2º Na hipótese de eleição dos membros do Conselho de Administração pelo processo de voto múltiplo, não haverá a eleição por chapas e serão candidatos a membros do Conselho de Administração os integrantes das chapas de que trata o Artigo 17, bem como os candidatos que vierem a ser indicados por acionista presente, desde que sejam apresentadas à Assembleia Geral as declarações assinadas por estes candidatos, com o conteúdo referido no Parágrafo 2º do Artigo 17 deste Estatuto.

Parágrafo 3º Cada acionista terá o direito de cumular os votos a que tem direito em um único candidato ou de distribuí-los entre vários, sendo declarados eleitos aqueles que receberem maior quantidade de votos.

Parágrafo 4º Os cargos que, em virtude de empate, não forem preenchidos, serão objeto de nova votação, pelo mesmo processo, ajustando-se o número de votos que caberá a cada acionista em função do número de cargos a serem preenchidos.

Parágrafo 5º Sempre que a eleição tiver sido realizada pelo processo de voto múltiplo, a destituição de qualquer membro do Conselho de Administração pela Assembleia Geral importará destituição dos demais membros, procedendo-se a nova eleição.

Parágrafo 6º Caso a Companhia venha a estar sob controle de acionista ou grupo controlador, conforme definido no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, acionistas representando 10% (dez por cento) do capital social poderão requerer, na forma prevista no Parágrafo 4º do artigo 141 da Lei das Sociedades por Ações, que a eleição de um dos membros do Conselho de Administração seja feita em separado, não sendo aplicável a tal eleição as regras previstas no Artigo 17 acima.

Artigo 19 Caso seja eleito conselheiro residente e domiciliado no exterior, sua posse fica condicionada à constituição de procurador, residente e domiciliado no país, com poderes para receber citação em ação que venha a ser proposta contra ele, com base na legislação societária. O prazo de validade da procuração será de, pelo menos, 3 (três) anos após o término do prazo de gestão do respectivo conselheiro.

Subseção III
Funcionamento

Artigo 20 O Conselho de Administração reunir-se-á, ordinariamente, a cada três meses e, extraordinariamente, sempre que convocado pelo seu Presidente ou por qualquer de seus membros, mediante notificação escrita entregue com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, da qual constará a ordem do dia.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

Parágrafo 1º Em caráter de urgência, as reuniões do Conselho de Administração poderão ser convocadas por seu Presidente sem a observância do prazo acima, desde que inequivocamente cientes todos os demais integrantes do Conselho. As convocações poderão ser feitas por carta com aviso de recebimento, fax ou por qualquer outro meio, eletrônico ou não, que permita a comprovação de recebimento.
Parágrafo 2º Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a reunião a que comparecerem todos os Conselheiros.

Artigo 21 As reuniões do Conselho de Administração serão instaladas em primeira convocação com a presença da maioria dos seus membros e, em segunda convocação, com qualquer número.
Parágrafo 1º As reuniões do Conselho de Administração serão presididas pelo Presidente do Conselho de Administração e secretariadas por quem ele indicar. No caso de ausência temporária do Presidente do Conselho de Administração, essas reuniões serão presididas pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração ou, na sua ausência, por Conselheiro escolhido por maioria dos votos dos demais membros do Conselho de Administração, cabendo ao presidente da reunião indicar o secretário.
Parágrafo 2º No caso de ausência temporária de qualquer membro do Conselho de Administração, o respectivo membro do Conselho de Administração poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, (i) manifestar seu voto por escrito, por meio de carta ou fac-símile entregue ao Presidente do Conselho de Administração, na data da reunião, ou ainda, por correio eletrônico digitalmente certificado; ou (ii) fazer-se representar por qualquer outro membro, mediante procuração escrita com indicação de sua manifestação de voto sobre cada um dos pontos da ordem do dia, não podendo cada membro representar mais de 2 (dois) outros membros.
Parágrafo 3º No caso de vacância do cargo de qualquer membro do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral subsequente. Se ocorrer vacância da maioria dos cargos, a Assembleia Geral será convocada para proceder a nova eleição. Para fins deste parágrafo, ocorre a vacância com a destituição, morte, renúncia, impedimento comprovado ou invalidez.
Parágrafo 4º As deliberações do Conselho de Administração serão tomadas mediante o voto favorável da maioria dos membros presentes, ou que tenham manifestado seu voto na forma do Artigo 21, parágrafo 2º deste Estatuto. Na hipótese de empate nas deliberações, caberá ao Presidente do Conselho de Administração o voto de qualidade ou, conforme o caso, ao membro do Conselho de Administração que o estiver substituindo.

Artigo 22 Os membros do Conselho de Administração não poderão afastar-se do exercício de suas funções por mais de 30 (trinta) dias corridos

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

consecutivos sob pena de perda de mandato, salvo caso de licença concedida pelo próprio Conselho de Administração.

Artigo 23 As reuniões do Conselho de Administração serão realizadas, preferencialmente, na sede da Companhia. Serão admitidas reuniões por meio de teleconferência ou videoconferência, admitida sua gravação e degravação. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse caso, os membros do Conselho de Administração que participarem remotamente da reunião do Conselho poderão expressar seus votos, na data da reunião, por meio de carta ou fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado.

Parágrafo 1º Ao término da reunião deverá ser lavrada ata, a qual deverá ser assinada por todos os Conselheiros fisicamente presentes à reunião, e posteriormente transcrita no Livro de Registro de Atas do Conselho de Administração da Companhia.

Parágrafo 2º Deverão ser publicadas e arquivadas no registro público de empresas mercantis as atas de reunião do Conselho de Administração da Companhia que contiverem deliberação destinada a produzir efeitos perante terceiros.

Parágrafo 3º O Conselho de Administração poderá admitir outros participantes em suas reuniões, com a finalidade de acompanhar as deliberações e/ou prestar esclarecimentos de qualquer natureza, vedado a estes, entretanto, o direito de voto.

Artigo 24 O Conselho de Administração tem a função primordial de orientação geral dos negócios da Companhia, assim como de controlar e fiscalizar o seu desempenho, cumprindo-lhe, especialmente, deliberar sobre as seguintes matérias:

(a) aprovação de e/ou qualquer alteração no Plano de Negócios da Companhia;

(b) aprovação dos orçamentos anuais operacionais e de investimentos e verificação do cumprimento dos mesmos;

(c) nomeação e destituição dos membros da Diretoria e determinação de seus poderes, funções e remuneração;

(d) controle da gestão dos diretores, verificação, a qualquer tempo, dos livros e documentos da Companhia, solicitação de informações sobre contratos celebrados ou em vias de celebração, e quaisquer outros assuntos relacionados à gestão dos diretores;

(e) convocação da Assembleia de Acionistas quando julgar conveniente;

(f) manifestação sobre o relatório da administração e as contas da Diretoria e submissão das Demonstrações Financeiras da Companhia para aprovação da Assembleia Geral de Acionistas;

(g) aprovar a prestação, pela Companhia, de quaisquer garantias reais e/ou fidejussórias, cujo valor exceda R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

(h) aprovação, nos termos da Política de Transações com Partes Relacionadas da Companhia, de transações com terceiros que sejam considerados partes relacionadas da Companhia nos termos das normas contábeis em vigor, em valor igual ou superior, em uma única operação ou em um conjunto de operações relacionadas, a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);

(i) aquisição e/ou alienação de participação em capital social superior a R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), exceto para a constituição de pessoas jurídicas controladas pela Companhia e que tenham sido constituídas para a implementação de um ou mais projetos imobiliários da Companhia;

(j) alienação ou oneração, de qualquer forma, de bens imóveis da Companhia, cujo valor exceda R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);

(k) alienação ou oneração, de qualquer forma, de outros ativos da Companhia, cujo valor exceda, em uma ou mais operações de mesma espécie, no período de 12 (doze) meses, a quantia de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);

(l) concessão e obtenção de empréstimos, financiamentos e/ou descontos de duplicatas ou securitização de recebíveis cujo valor exceda a quantia de R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais);

(m) nomeação e destituição dos auditores independentes, que deverão, necessariamente, ser registrados na CVM e realizar auditoria anual com revisão trimestral da Companhia;

(n) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real, o modo de subscrição ou colocação e o tipo das debêntures a serem emitidas, sua remuneração, condições de pagamento dos juros, participação nos lucros e prêmio de reembolso das debêntures, se houver, bem como o prazo e condições de vencimento, amortização ou resgate das debêntures;

(o) aquisição de ações de emissão da Companhia para efeito de cancelamento ou permanência em tesouraria, bem como sobre sua revenda ou recolocação no mercado, observadas as normas expedidas pela CVM e demais disposições legais aplicáveis;

(p) aprovação da contratação da instituição depositária prestadora dos serviços de ações escriturais;

(q) emissão de títulos de dívida no mercado internacional e de debêntures simples, não conversíveis em ações e sem garantia real, para distribuição pública ou privada, bem como dispor sobre os termos e as condições da emissão;

(r) emissão de notas promissórias (*commercial papers*) para distribuição pública no Brasil ou no exterior, bem como dispor sobre os termos e as condições da emissão;

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

(s) declarar e distribuir dividendos intermediários e intercalares, bem como juros sobre o capital próprio, nos termos da Lei das Sociedades por Ações e demais leis aplicáveis;
(t) manifestação a respeito de qualquer oferta pública de aquisição de ações que tenha por objeto as ações de emissão da Companhia, por meio de parecer prévio fundamentado, divulgado em até 15 (quinze) dias da publicação do edital da oferta pública de aquisição de ações, que deverá abordar, no mínimo (i) a conveniência e oportunidade da oferta pública de aquisição de ações quanto ao interesse conjunto dos acionistas e em relação à liquidez dos valores mobiliários de sua titularidade; (ii) as repercussões da oferta pública de aquisição de ações sobre os interesses da Companhia; (iii) os planos estratégicos divulgados pelo ofertante em relação à Companhia; (iv) o valor econômico da Companhia;
(u) examinar e avaliar as políticas corporativas, conforme propostas que lhe sejam submetidas pelos órgãos competentes; e
(v) examinar e avaliar eventuais oportunidades comerciais oferecidas à Companhia por seus acionistas e/ou administradores, voluntariamente ou por força da legislação, regulamentação aplicável ou disposição contratual, de modo a determinar o interesse e a viabilidade da sua exploração pela Companhia.

Artigo 25 Compete ao Presidente do Conselho de Administração representar o Conselho de Administração nas Assembleias Gerais e, ainda, deliberar sobre as seguintes matérias:
(a) aprovação das estratégias de longo prazo e as diretrizes gerais da Companhia;
(b) aprovação das estratégias de curto prazo e metas definidas pelos Presidentes; e
(c) aprovação da estrutura de dívida e política fiscal definida pelos Presidentes.

Artigo 26 O Conselho de Administração contará com os seguintes comitês para assessoramento:
(a) Comitê de Governança, Riscos, Compliance e Privacidade;
(b) Comitê de Pessoas;
(c) Comitê de Operações;
(d) Comitê de Auditoria;
(e) Comitê de Inovação; e
(f) Comitê Jurídico.
Parágrafo Único Os Comitês Executivos funcionarão de acordo com as necessidades da Companhia e com seus respectivos regimentos internos e terão funções e objetivos definidos pelo Presidente do Conselho de Administração.
Parágrafo 3º O Conselho de Administração poderá constituir outros Comitês, de acordo com o interesse da Companhia e necessidade dos negócios.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

Parágrafo 4º Os membros dos Comitês Estatutários serão eleitos pelo Conselho de Administração da Companhia, sendo obrigatória a participação de um dos Presidentes em todos os Comitês Estatutários, exceto o Comitê de Auditoria.

Seção III
Diretoria Executiva

Artigo 27 A Diretoria Executiva será composta por 7 (sete) Diretores, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pelo Conselho de Administração, sendo designados dois Diretores Presidentes, um Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores, um Diretor Executivo de Comercial e Crédito, um Diretor Executivo de Produção, um Diretor Executivo de Administração e Desenvolvimento Humano e um Diretor Executivo de Relações Institucionais e Sustentabilidade.

Parágrafo 1º Compete aos **Diretores Presidentes** em conjunto:

(i) formular as estratégias, diretrizes operacionais e metas da Companhia, de curto prazo, bem como estabelecer os critérios para a execução das deliberações da Assembleia Geral e do Conselho de Administração;

(ii) definir os planos de trabalho e orçamento anuais, os planos de investimento de curto prazo e os novos programas de expansão da Companhia e de suas empresas controladas, submetendo-os à aprovação do Presidente do Conselho de Administração;

(iii) definir a estratégia de curto prazo e metas;

(iv) validar as estratégias comerciais e de marketing, responder pelo desenvolvimento e implementação de ações e iniciativas comerciais, visando ao desenvolvimento do negócio;

(v) definir as estratégias e pesquisas do Hub MRV de Inovação e de tecnologia para as divisões de negócios de Construção, bem como para as áreas corporativas de suprimentos, segurança, engenharia e assistência técnica dos imóveis;

(vi) validar estratégias e ações para otimizar a captação de recursos junto às instituições financeiras, garantir a qualidade da carteira de clientes e viabilizar o financiamento dos clientes;

(vii) definir as estratégias de desenvolvimento e incorporação imobiliária, visando ao desenvolvimento do negócio, de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo Conselho de Administração;

(viii) organizar, fiscalizar e supervisionar, de acordo com a orientação do Conselho de Administração, a execução das atividades na Companhia.

Parágrafo 2º Compete ao **Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores**, além das atividades que lhe sejam atribuídas pelo Conselho de Administração:

(i) definir as estratégias financeiras da empresa, em linha com os planos de negócios vigentes;

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

(ii) dirigir os processos de contabilidade, tesouraria, planejamento financeiro e relações com investidores;
(iii) representar a Companhia perante a CVM, acionistas, investidores, bolsas de valores, Banco Central do Brasil, instituições financeiras e demais órgãos relacionados com as atividades do mercado de capitais;
(iv) definir as estratégias e ações para otimizar a captação de recursos junto às instituições financeiras, garantir a qualidade da carteira de clientes e viabilizar o financiamento dos clientes e
(v) definir as ações e estratégias para o atendimento dos interesses dos investidores.
Parágrafo 3º Compete ao **Diretor Executivo de Comercial e Crédito**, além das atividades que lhe seja atribuída pelo Conselho de Administração:
(i) definir as estratégias comerciais;
(ii) responder pelo desenvolvimento e implementação de ações e iniciativas comerciais, visando ao desenvolvimento do negócio;
(iii) garantir a qualidade da carteira de clientes; e
(iv) definir as estratégias comercial e de marketing, responder pelo desenvolvimento e implementação de ações e iniciativas comerciais visando o desenvolvimento do negócio.
Parágrafo 4º Compete ao **Diretor Executivo de Produção**, além das atividades que lhe sejam atribuídas pelo Conselho de Administração:
(i) definir as estratégias e pesquisas de tecnologia para as divisões de negócios de Construção, bem como para as áreas corporativas de suprimentos, engenharia e assistência técnica dos imóveis.
Parágrafo 5º Compete ao **Diretor Executivo de Administração e Desenvolvimento Humano**, além das atividades que lhe sejam atribuídas pelo Conselho de Administração:
(i) definir as estratégias administrativas, de desenvolvimento humano, de relacionamento com clientes e de Tecnologia da Informação da Companhia, em linha com os planos de negócios vigentes, de acordo com as diretrizes do Conselho de Administração.
Parágrafo 6º Compete ao **Diretor Executivo de Financiamento à Construção, Relações Institucionais e Sustentabilidade,** além das atividades que lhe sejam atribuídas pelo Conselho de Administração:
(i) definir as estratégias de representação institucional da Companhia;
(ii) garantir um diálogo ativo e transparente com a comunidade e com o poder público;
(iii) articular as relações da Companhia com as Instituições que colaboram para a consecução do objeto social, com o Ministério Público, Procuradorias, órgãos de classe e da sociedade civil;
(iv) garantir as Diretrizes de Desenvolvimento Sustentável da Companhia, liderando as iniciativas Ambiental, Social e de Governança (ESG) em parceria com as diversas áreas da Companhia;
(v) garantir a interlocução institucional com os agentes de fomento imobiliário nacional e

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

(vi) representar institucionalmente o Instituto MRV.

Parágrafo 7º A critério da Diretoria Executiva, poderão ser criadas Comissões de Assessoramento ao órgão, com o objetivo de auxiliar e orientar a tomada de decisões, cujos membros serão eleitos e destituídos pela Diretoria Executiva.

Artigo 28 O prazo de gestão dos diretores será de 2 (dois) anos, permitida a reeleição. Os diretores permanecerão em seus cargos até que seus sucessores, devidamente eleitos, sejam empossados.

Parágrafo 1º Os diretores deverão ser escolhidos de acordo com critérios exclusivamente profissionais, levando-se em conta a sua notória experiência e especialização, a fim de que possam cumprir suas atribuições dentro das exigências de mercado e das melhores práticas.

Parágrafo 2º Os diretores poderão ser eleitos para ocupar mais de um cargo de Diretor Executivo, sendo permitida a cumulação das funções.

Parágrafo 3º É vedada a acumulação dos cargos de Presidente do Conselho de Administração e de Diretor Presidente pela mesma pessoa, salvo em caso de vacância, hipótese na qual a acumulação deverá cessar no prazo máximo de 1 (um) ano, observado o procedimento previsto no Regulamento do Novo Mercado.

Artigo 29 A Diretoria reunir-se-á sempre que assim exigirem os negócios sociais, sendo convocada pelos Diretores Presidentes, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, ou por maioria dos Diretores, neste caso, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, e a reunião somente será instalada com a presença da maioria de seus membros.

Parágrafo 1º No caso de ausência temporária de qualquer Diretor, este poderá, com base na pauta dos assuntos a serem tratados, manifestar seu voto por escrito, por meio de carta ou fac-símile entregue a qualquer dos Diretores Presidentes, ou ainda, por correio eletrônico digitalmente certificado, com prova de recebimento pelos Diretores Presidentes.

Parágrafo 2º Ocorrendo vaga na Diretoria, compete à Diretoria como colegiado indicar, dentre os seus membros, um substituto que acumulará, interinamente, as funções do substituído, perdurando a substituição interina até o provimento definitivo do cargo a ser decidido pela primeira reunião do Conselho de Administração que se realizar em até 30 (trinta) dias depois de constatada a vacância, atuando o substituto então eleito até o término do mandato da Diretoria.

Parágrafo 3º Além dos casos de renúncia, morte, interdição ou impedimento, considerar-se-á vago o cargo do diretor que deixar de exercer suas funções pelo prazo de 15 (quinze) dias, sem autorização do Conselho de Administração ou sem estar licenciado.

Parágrafo 4º As reuniões da Diretoria poderão ser realizadas por meio de teleconferência, videoconferência ou outros meios de comunicação. Tal participação será considerada presença pessoal em referida reunião. Nesse

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

caso, os membros da Diretoria que participarem remotamente da reunião da Diretoria deverão expressar seus votos por meio de carta, fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado.
Parágrafo 5º Ao término da reunião, deverá ser lavrada ata, a qual deverá ser assinada por todos os Diretores fisicamente presentes à reunião, e posteriormente transcrita no Livro de Registro de Atas da Diretoria.

Artigo 30 As deliberações nas reuniões da Diretoria serão tomadas por maioria de votos dos presentes em cada reunião, ou que tenham manifestado seu voto na forma do Artigo 29, parágrafo 1º deste Estatuto. Na hipótese de empate nas deliberações, caberá aos Diretores Presidentes o voto de qualidade e, na hipótese de divergência entre eles, ao Presidente do Conselho de Administração.

Artigo 31 O Comitê de Auditoria da Companhia terá autonomia operacional e orçamento próprio aprovado pelo Conselho de Administração e será composto por 3 (três) a 5 (cinco) membros, sendo que: (a) a maioria dos seus membros deverá ser independente nos termos da regulamentação aplicável; (b) ao menos 1 (um) membro deverá ser conselheiro independente da Companhia, conforme definição do Regulamento do Novo Mercado; (c) ao menos 1 (um) membro deverá ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, nos termos da regulamentação aplicável, sendo possível tal requisito seja cumulado pelo conselheiro independente previsto no item (a).
Parágrafo 1º É vedada a participação, como membros do comitê de auditoria da Companhia, estatutário ou não estatutário, de seus diretores, de diretores de suas controladas, de seu acionista controlador, de coligadas ou sociedades sob controle comum.
Parágrafo 2º O Comitê de Auditoria possuirá regimento interno próprio, aprovado pelo Conselho de Administração, que deverá descrever detalhadamente suas funções, bem como seus procedimentos operacionais.

Artigo 32 Caso o Conselho Fiscal venha a ser instalado, na forma da Lei das Sociedades por Ações, o Comitê de Auditoria conservará suas atribuições, respeitadas as competências estabelecidas por lei ao Conselho Fiscal. Adicionalmente, nesta hipótese, os membros do Comitê de Auditoria deverão interagir e cooperar com os membros do Conselho Fiscal no sentido de receber e analisar informações que sejam relevantes à atuação dos órgãos.

Artigo 33 Compete à Diretoria a administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes, ressalvados aqueles para os quais, por lei ou por este Estatuto, seja atribuída a competência à Assembleia Geral ou ao Conselho de Administração. No exercício de suas funções, os Diretores poderão realizar todas as operações e praticar todos os atos de ordinária administração necessários

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

à consecução dos objetivos de seu cargo, observadas as disposições deste Estatuto quanto à forma de representação, à alçada para a prática de determinados atos, e a orientação geral dos negócios estabelecida pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 1º Compete ainda à Diretoria, observadas as restrições legais e aquelas estabelecidas neste Estatuto:

(a) cumprir e fazer cumprir este Estatuto e as deliberações do Conselho de Administração e da Assembleia Geral;

(b) submeter, anualmente, à apreciação do Conselho de Administração, o Relatório da Administração e as contas da Diretoria, acompanhados do relatório dos auditores independentes, bem como a proposta de destinação dos lucros apurados no exercício anterior;

(c) elaborar e propor, ao Conselho de Administração, os planos de negócios, operacionais e de investimento da Companhia, incluindo estratégias para implantação de tais negócios e aquelas relacionados ao ingresso em novos negócios;

(d) decidir sobre qualquer assunto que não seja de competência privativa da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração;

(e) elaborar e propor ao Conselho de Administração o planejamento estratégico da Companhia, os planos, programas e orçamentos de investimento e operacional, semestrais, anuais e plurianuais;

(f) aprovar a aplicação de recursos, transigir, renunciar, ceder direitos, confessar dívidas, fazer acordos, firmar compromissos, contrair obrigações, celebrar contratos,

(g) adquirir, alienar e onerar bens móveis, imóveis ou outros ativos, ressalvadas as hipóteses que dependam de prévia aprovação do Conselho de Administração;

(h) emitir, endossar, caucionar, descontar, securitizar, sacar e avalizar títulos em geral, assim como abrir, movimentar e encerrar contas em estabelecimentos de crédito, ressalvadas as hipóteses que dependam de prévia aprovação do Conselho de Administração;

(i) aprovar os investimentos, endividamentos ou despesas, que não sejam de competência privativa do Conselho de Administração;

(j) aprovar a prestação, pela Companhia, de quaisquer garantias reais e/ou fidejussórias em favor de controladas ou coligadas da Companhia, exclusivamente em negócios relacionados ao objeto social da Companhia;

(k) aprovar, nos termos da Política de Transações com Partes Relacionadas da Companhia, transações com terceiros que sejam considerados partes relacionadas da Companhia nos termos das normas contábeis em vigor, em valor inferior, em uma única operação ou em um conjunto de operações relacionadas, a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);

(l) elaborar e apresentar, em cada exercício, ao Conselho de Administração e à Assembleia Geral, o Relatório Anual de Administração e as

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

Demonstrações Econômico-Financeiras da Companhia e propor a destinação dos resultados do exercício;

(m) autorizar a criação e a extinção de filiais, estabelecimentos, depósitos e escritórios que a Companhia mantenha no território nacional ou fora dele;

(n) conceder licenças aos diretores executivos e designar o diretor que assumirá as respectivas atribuições durante o período de ausência;

(o) decidir sobre todas as questões da alçada dos diretores, enquanto o cargo estiver em vacância, e sobre todas as demais, que não puderem ser resolvidas pelos respectivos diretores e que não constituam matérias de competência exclusiva do Conselho de Administração ou da Assembleia-Geral; e

(p) submeter à apreciação do Conselho de Administração o Programa de Outorga de Opções de Compra de Ações, respeitando o montante global anual de opções já aprovado em Assembleia Geral para o exercício.

Parágrafo 2º O uso da denominação social é privativo dos diretores de acordo com a competência de cada um e nos limites e condições fixados neste Estatuto, não produzindo nenhum efeito em desfavor da Companhia, inclusive perante terceiros, os atos que forem praticados sem observância deste preceito, exceto aqueles ratificados pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 3º As declarações públicas ou privadas prestadas por diretores ou quaisquer pessoas em nome da Companhia, que não tenham sido expressamente autorizadas pelos Diretores Presidentes, e que possam resultar em prejuízo ou responsabilidade para a Companhia, não produzirão efeito em relação a esta e serão exclusivamente assumidas pelo respectivo declarante.

Parágrafo 4º Compete aos Diretores Presidentes executarem as diretrizes fixadas pelo Conselho de Administração; submeterem ao Conselho de Administração os nomes dos diretores que comporão a Diretoria Executiva; submeterem ao Conselho de Administração proposta de destituição de diretores e o encaminhamento dos respectivos sucessores; presidirem e convocarem as reuniões da Diretoria Executiva e coordenarem o processo de tomada de decisão; representarem ativa e passivamente a Companhia, em juízo ou fora dele, podendo nomear procuradores e prepostos para que prestem depoimentos em nome da Companhia perante as autoridades requisitantes; designarem as pessoas que poderão representar institucionalmente a Companhia em eventos e solenidades públicas e aquelas que poderão prestar declarações em nome da Companhia perante terceiros e os meios de comunicação, quando não puderem fazê-los direta e pessoalmente; representarem a Diretoria Executiva perante o Conselho de Administração e a Assembleia-geral; manterem o Conselho de Administração informado das atividades da Companhia e das ações dos diretores executivos; coordenarem, perante os demais diretores executivos, a elaboração do Relatório Anual de Administração e as Demonstrações Econômico-Financeiras a serem apresentadas ao Conselho de Administração e à Assembleia Geral.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

Parágrafo 5º No caso de ausência ou impedimento temporário de um dos Diretores Presidentes da Companhia, suas funções devem ser exercidas pelo outro Diretor Presidente ou pelo Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores em conjunto com um dos Diretores Executivos. No caso de ausência ou impedimento temporário de ambos os Diretores Presidentes da Companhia, suas funções devem ser exercidas pelo Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores em conjunto com um dos Diretores Executivos.

Artigo 34 Salvo conforme disposto no Parágrafo 2º abaixo, a representação ativa e passiva da Companhia, em juízo ou fora dele, deve ser exercida:

(a) individualmente por qualquer um dos Diretores Presidentes, ou

(b) por 2 (dois) Diretores Executivos em conjunto, ou

(c) um Diretor Executivo em conjunto com um procurador com poderes específicos, ou

(d) 2 (dois) procuradores com tais poderes.

Parágrafo 1º As procurações outorgadas pela Companhia devem ser assinadas individualmente por qualquer um dos Diretores Presidentes, ou por 02 (dois) Diretores Executivos em conjunto e devem conter poderes específicos e prazo de vigência não superior a 2 (dois) anos, ressalvada a outorga de poderes da cláusula *ad judicia et extra* que a Diretoria venha a autorizar em cada caso.

Parágrafo 2º Sem prejuízo do disposto no *caput*, a Companhia pode ser representada por 01 (um) Diretor Executivo ou, ainda, por 01 (um) procurador com poderes específicos, nos termos do Parágrafo supra, agindo isoladamente, nas seguintes hipóteses:

(a) em assuntos de rotina, definidos como aqueles cujo valor não exceda a quantia de R$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), inclusive, mas não se limitando, perante os órgãos ou entidades privados e públicos federais, estaduais e municipais, autarquias e sociedades de economia mista, inclusive, mas não se limitando ao Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS), Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), administrado pela Caixa Econômica Federal, Secretaria da Receita Federal incluindo Inspetorias, Delegacias e Agências da Receita Federal, Secretarias das Fazendas Estadual(is) e/ou Municipal(is), Juntas Comerciais Estaduais, Instituto Nacional de Propriedade Industrial, Banco Central do Brasil, CVM, IBAMA e demais órgãos ambientais, Bolsas de Valores e de Mercadorias, Bancos Estatais e de Desenvolvimento;

(b) em transações relativas aos Contratos de Promessa de Compra e Venda de unidades imobiliárias e respectivas escrituras públicas;

(c) na assinatura de correspondência sobre assuntos rotineiros; e

(d) na representação da Companhia nas Assembleias gerais de suas empresas controladas e coligadas.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

Parágrafo 3º Deverá ser observada a regra do caput deste Artigo para a prática de atos relacionados com movimentação financeira, tais como abrir, movimentar e encerrar contas bancárias, autorizar débitos, emitir, assinar e endossar cheques, fazer depósitos e retiradas, fazer aplicações, resgates, transmitir e receber ordem de pagamentos, fazer empréstimos e financiamentos.

Parágrafo 4º São expressamente vedados quaisquer atos em nome da Companhia e em favor de terceiros, em operações ou negócios estranhos ao objeto social, tais como: aval, fiança, hipoteca, caução, penhor, endosso ou quaisquer outras garantias, sem que tenham sido prévia e expressamente aprovadas pelo Conselho de Administração.

Parágrafo 5º Caberão aos diretores, de acordo com a competência atribuída a cada um e sem presunção de solidariedade da Companhia e dos demais administradores, a responsabilidade por todos os atos ou omissões com violação deste Estatuto, com infringência à lei ou por sua não observância, bem como em desrespeito a deliberações do Conselho de Administração.

Parágrafo 6º Os diretores ficam dispensados de prestar a caução prevista em lei, devendo a sua investidura no cargo ser formalizada mediante assinatura de termo lavrado e assinado no Livro de Atas de Reuniões do Conselho de Administração.

CAPÍTULO V
CONSELHO FISCAL

Artigo 35 O Conselho Fiscal da Companhia funcionará em caráter não permanente e, quando instalado, será composto por 3 (três) membros efetivos e igual número de suplentes, acionistas ou não, eleitos e destituíveis a qualquer tempo pela Assembleia Geral. O Conselho Fiscal da Companhia será composto, instalado e remunerado em conformidade com a legislação em vigor.

Parágrafo 1º A posse dos membros do Conselho Fiscal será feita mediante a assinatura de termo respectivo, em livro próprio, condicionada à subscrição de termo de posse que contemplará a sua sujeição à cláusula compromissória referida no Artigo 45 deste Estatuto.

Parágrafo 2º Os membros do Conselho Fiscal serão substituídos, em suas faltas e impedimentos, pelo respectivo suplente.

Parágrafo 3º Ocorrendo a vacância do cargo de membro do Conselho Fiscal, o respectivo suplente ocupará seu lugar. Não havendo suplente, a Assembleia Geral será convocada para proceder à eleição de membro para o cargo vago.

Parágrafo 4º Não poderá ser eleito para o cargo de membro do Conselho Fiscal da Companhia aquele que mantiver vínculo com sociedade que possa ser considerada concorrente da Companhia, estando vedada, entre outros, a eleição da pessoa que: (a) seja empregado, acionista ou membro de órgão da administração, técnico ou fiscal de concorrente ou de acionista

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

controlador ou controlada de concorrente; (b) seja cônjuge ou parente até 2º grau de membro de órgão da administração, técnico ou fiscal de concorrente ou de acionista controlador ou controlada de concorrente.

Parágrafo 5º Caso qualquer acionista deseje indicar um ou mais representantes para compor o Conselho Fiscal, que não tenham sido membros do Conselho Fiscal no período subsequente à última Assembleia Geral Ordinária, tal acionista deverá notificar a Companhia por escrito com 10 (dez) dias úteis de antecedência em relação à data da Assembleia Geral que elegerá os Conselheiros, informando o nome, a qualificação e o currículo profissional completo dos candidatos.

Artigo 36 Quando instalado, o Conselho Fiscal se reunirá, nos termos da lei, sempre que necessário e analisará, ao menos trimestralmente, as demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º Independentemente de quaisquer formalidades, será considerada regularmente convocada a reunião à qual comparecer a totalidade dos membros do Conselho Fiscal.

Parágrafo 2º O Conselho Fiscal se manifesta por maioria absoluta de votos, presente a maioria dos seus membros.

Parágrafo 3º Todas as deliberações do Conselho Fiscal constarão de atas lavradas no respectivo livro de Atas e Pareceres do Conselho Fiscal e assinadas pelos Conselheiros presentes.

CAPÍTULO VI
EXERCÍCIO SOCIAL, DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS

Artigo 37 O exercício social terá início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano, quando serão levantados o balanço patrimonial e as demais demonstrações financeiras.

Parágrafo 1º Por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou de períodos menores, e declarar dividendos ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre capital próprio intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo 2º Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre capital próprio poderão ser imputados ao dividendo obrigatório previsto no Artigo 38 abaixo.

Parágrafo 3º A Companhia deverá, pelo menos uma vez ao ano, realizar reunião pública com analistas e quaisquer outros interessados, para divulgar informações quanto à situação econômico-financeira, projetos e perspectivas.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

Artigo 38 Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, os prejuízos acumulados, se houver, e a provisão para o imposto sobre a renda e contribuição social sobre o lucro.

Parágrafo 1º Do saldo remanescente, a Assembleia Geral poderá atribuir aos Administradores uma participação nos lucros correspondente a até um décimo dos lucros do exercício. É condição para pagamento de tal participação a atribuição aos acionistas do dividendo obrigatório previsto no parágrafo 3º deste Artigo.

Parágrafo 2º Sempre que for levantado balanço intermediário e com base nele forem pagos dividendos intermediários em valor ao menos igual a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, ajustado na forma do parágrafo 3º deste Artigo, o Conselho de Administração poderá deliberar, *ad referendum* da Assembleia Geral, o pagamento de uma participação intermediária nos lucros aos Administradores.

Parágrafo 3º O lucro líquido do exercício terá a seguinte destinação:

(a) 5% (cinco por cento) será aplicado, antes de qualquer outra destinação, na formação da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social. No exercício em que o saldo da reserva legal acrescido do montante das reservas de capital, de que trata o parágrafo 1º do artigo 182 da Lei das Sociedades por Ações, exceder 30% (trinta por cento) do capital social, não será obrigatória a destinação de parte do lucro líquido do exercício para a reserva legal;

(b) uma parcela, por proposta dos Administradores, poderá ser destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 195 da Lei das Sociedades por Ações;

(c) uma parcela será destinada ao pagamento do dividendo anual obrigatório aos acionistas, observado o disposto no parágrafo 4º deste Artigo;

(d) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório, calculado nos termos do parágrafo 4º deste Artigo, ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de reserva de lucros a realizar, observado o disposto no artigo 197 da Lei das Sociedades por Ações;

(e) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do artigo 196 da Lei das Sociedades por Ações;

(f) a Companhia poderá constituir reserva de lucros estatutária, que terá por fim financiar aplicações adicionais de capital fixo e circulante, bem como a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos. O somatório das reservas, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva de contingências, não poderá exceder a 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia e à qual serão atribuídos recursos limitados ao lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias; e

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

(g) o saldo terá a destinação que lhe for dada pela Assembleia Geral, observadas as prescrições legais.

Parágrafo 4º Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, diminuído ou acrescido os seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores.

Parágrafo 5ºO pagamento do dividendo obrigatório poderá ser limitado ao montante do lucro líquido realizado, nos termos da lei.

Parágrafo 6º Os lucros registrados na reserva de lucros a realizar, quando realizados e se não tiverem sido absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes, deverão ser acrescidos ao primeiro dividendo declarado após a realização.

Artigo 39 Por proposta da Diretoria, aprovada pelo Conselho de Administração, *ad referendum* da Assembleia Geral, a Companhia poderá pagar ou creditar juros aos acionistas, a título de remuneração do capital próprio, observada a legislação aplicável. As eventuais importâncias assim desembolsadas poderão ser imputadas ao valor do dividendo obrigatório previsto neste Estatuto.

Parágrafo 1º Em caso de creditamento de juros aos acionistas no decorrer do exercício social e sua atribuição ao valor do dividendo obrigatório, será assegurado aos acionistas o pagamento de eventual saldo remanescente. Na hipótese de o valor dos dividendos ser inferior ao que lhes foi creditado, a Companhia não poderá cobrar dos acionistas o saldo excedente.

Parágrafo 2º O pagamento efetivo dos juros sobre o capital próprio, tendo ocorrido o creditamento no decorrer do exercício social, dar-se-á por deliberação do Conselho de Administração, no curso do exercício social ou no exercício seguinte.

Artigo 40 A Companhia poderá elaborar balanços semestrais, ou em períodos inferiores, e declarar, por deliberação do Conselho de Administração:

(a) o pagamento de dividendo ou juros sobre capital próprio, à conta do lucro apurado em balanço semestral, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver;

(b) a distribuição de dividendos em períodos inferiores a 6 (seis) meses, ou juros sobre capital próprio, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver, desde que o total de dividendo pago em cada semestre do exercício social não exceda ao montante das reservas de capital; e

(c) o pagamento de dividendo intermediário ou juros sobre capital próprio, à conta de lucros acumulados ou de reserva de lucros existentes no último balanço anual ou semestral, imputados ao valor do dividendo obrigatório, se houver.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

Artigo 41 A Assembleia Geral poderá deliberar a capitalização de reservas de lucros ou de capital, inclusive as instituídas em balanços intermediários, observada a legislação aplicável.

Artigo 42 Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 3 (três) anos, contados da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Companhia.

CAPÍTULO VII
ALIENAÇÃO DO CONTROLE ACIONÁRIO

Artigo 43 A alienação do controle da Companhia, direta ou indiretamente, tanto por meio de uma única operação, como por meio de operações sucessivas, deverá ser contratada sob a condição de que o adquirente do controle se obrigue a efetivar oferta pública de aquisição das ações de titularidade dos demais acionistas ("OPA"), observando-se as condições e os prazos previstos na legislação e na regulamentação vigentes e no Regulamento do Novo Mercado, de forma a assegurar-lhes tratamento igualitário àquele dado ao alienante.

Parágrafo Único O adquirente do controle poderá assegurar a efetivação da OPA por intermédio de qualquer acionista da Companhia ou terceiro, desde que não haja prejuízo aos destinatários da oferta e seja obtida a autorização da CVM quando exigida pela legislação e regulamentação aplicáveis.

Artigo 44 Qualquer acionista que adquirir, direta ou indiretamente ações em circulação da Companhia, em percentual igual ou superior a 15% (quinze por cento) do capital social da Companhia, somente poderá realizar nova aquisição de participação acionária na Companhia por meio de leilão realizado na B3, com a devida publicidade.

Parágrafo Único Na hipótese de o adquirente não cumprir com as obrigações impostas por este Artigo, o Conselho de Administração da Companhia convocará Assembleia Geral Extraordinária, na qual o adquirente não poderá votar, para deliberar sobre a suspensão do exercício dos direitos do adquirente inerentes às ações adquiridas em violação à obrigação imposta por este Artigo, conforme disposto no artigo 120 da Lei das Sociedades por Ações.

CAPÍTULO VIII
JUÍZO ARBITRAL

Artigo 45 A Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal, efetivos e suplentes, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, na forma do seu regulamento, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Sanções, do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Parágrafo Único O requerimento de medidas de urgência pelas Partes, antes de constituído o Tribunal Arbitral, deverá ser remetido ao Poder Judiciário, na forma do item 5.1.3 do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado.

CAPÍTULO IX
LIQUIDAÇÃO

Artigo 46 A Companhia entrará em liquidação nos casos previstos em lei, ou por deliberação da Assembleia Geral, que estabelecerá a forma da liquidação, elegerá o liquidante e, se for o caso, instalará o Conselho Fiscal, para o período da liquidação, elegendo seus membros e fixando-lhes as respectivas remunerações.

CAPÍTULO X
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 47 A Companhia observará os acordos de acionistas arquivados em sua sede, sendo expressamente vedado aos integrantes da mesa diretora da Assembleia Geral ou do Conselho de Administração acatar declaração de voto de qualquer acionista, signatário de acordo de acionistas devidamente arquivado na sede social, que for proferida em desacordo com o que tiver sido ajustado no referido acordo, sendo também expressamente vedado à companhia aceitar e proceder à transferência de ações e/ou à oneração e/ou à cessão de direito de preferência à subscrição de ações e/ou de outros valores mobiliários que não respeitar aquilo que estiver previsto e regulado em acordo de acionistas.

Artigo 48 Os casos omissos neste Estatuto serão resolvidos pela Assembleia Geral e regulados de acordo com o que preceitua a Lei das Sociedades por Ações.

Artigo 49 Observado o disposto no artigo 45 da Lei das Sociedades por Ações, o valor do reembolso a ser pago aos acionistas dissidentes terá por base o valor patrimonial, constante do último balanço aprovado pela Assembleia Geral.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

Artigo 50 Os acionistas controladores, e suas partes relacionadas, conforme aplicável, deverão encaminhar, antes da celebração de qualquer contrato vinculante, toda e qualquer oportunidade comercial que tenha relação com a atuação da Companhia que lhes seja apresentada, a qualquer tempo, para exame e avaliação do Conselho de Administração da Companhia. No momento da apresentação da oportunidade comercial ao Conselho de Administração, os acionistas controladores devem informar a sua intenção de aproveitá-la no caso de rejeição pela Companhia.

Parágrafo Único A decisão de rejeitar uma oportunidade comercial submetida ao Conselho de Administração na forma deste artigo 50 ou do item (v) do Artigo 24 será tomada pela maioria dos membros do Conselho de Administração.

* * * * *

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

Anexo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
21/379.263-0	MGN2159905773	29/04/2021

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
106.407.856-70	FERNANDA DE MATTOS PAIXAO

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., de NIRE 3130002390-7 e protocolado sob o número 21/379.263-0 em 29/04/2021, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número 8504114, em 03/05/2021. O ato foi deferido eletrônicamente pelo examinador Zulene figueiredo.

Certifica o registro, a Secretária-Geral, Marinely de Paula Bomfim. Para sua validação, deverá ser acessado o sitio eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

Capa de Processo

Assinante(s)	
CPF	Nome
878.532.996-72	JUNIA MARIA DE SOUSA LIMA GALVAO

Documento Principal

Assinante(s)	
CPF	Nome
106.407.856-70	FERNANDA DE MATTOS PAIXAO

Anexo

Assinante(s)	
CPF	Nome
106.407.856-70	FERNANDA DE MATTOS PAIXAO

Belo Horizonte. segunda-feira, 03 de maio de 2021

Documento assinado eletrônicamente por Zulene figueiredo, Servidor(a) Público(a), em 03/05/2021, às 12:03 conforme horário oficial de Brasília.

A autencidade desse documento pode ser conferida no portal de serviços da jucemg informando o número do protocolo 21/379.263-0.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

O ato foi deferido e assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
873.638.956-00	MARINELY DE PAULA BOMFIM

Belo Horizonte. segunda-feira, 03 de maio de 2021

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico registro sob o nº 8504114 em 03/05/2021 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 213792630 - 29/04/2021. Autenticação: CDF725423F5C136D6EEA0C57B25BB4C8A3F4582. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 21/379.263-0 e o código de segurança QTda Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/05/2021 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

ESCRITURA DE EMISSÃO DE DEBÊNTURES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Ministério da Economia
Secretaria de Governo Digital
Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração
Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais

Nº DO PROTOCOLO (Uso da Junta Comercial)

NIRE (da sede ou filial, quando a sede for em outra UF)	Código da Natureza Jurídica	Nº de Matrícula do Agente Auxiliar do Comércio
31300023907	2046	

1 - REQUERIMENTO

ILMO(A). SR.(A) PRESIDENTE DA Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Nome: MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A.
(da Empresa ou do Agente Auxiliar do Comércio)

Nº FCN/REMP
MGE2200595211

requer a V.Sª o deferimento do seguinte ato:

Nº DE VIAS	CÓDIGO DO ATO	CÓDIGO DO EVENTO	QTDE	DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO
1	980			ESCRITURA DE EMISSAO DE DEBENTURES

BELO HORIZONTE
Local

6 JULHO 2022
Data

Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio:
Nome: _____
Assinatura: _____
Telefone de Contato: _____

2 - USO DA JUNTA COMERCIAL

☐ DECISÃO SINGULAR ☐ DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s):

☐ SIM ☐ SIM

_____ _____
_____ _____
_____ _____
_____ _____
_____ _____

☐ NÃO ___/___/_____ _____ ☐ NÃO ___/___/_____ _____
Data Responsável Data Responsável

Processo em Ordem
À decisão

___/___/_____
Data

_____
Responsável

DECISÃO SINGULAR

☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)
☐ Processo deferido. Publique-se e arquive-se.
☐ Processo indeferido. Publique-se.

2ª Exigência	3ª Exigência	4ª Exigência	5ª Exigência
☐	☐	☐	☐

___/___/_____ _____
Data Responsável

DECISÃO COLEGIADA

☐ Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)
☐ Processo deferido. Publique-se e arquive-se.
☐ Processo indeferido. Publique-se.

2ª Exigência	3ª Exigência	4ª Exigência	5ª Exigência
☐	☐	☐	☐

___/___/_____ _____ _____ _____
Data Vogal Vogal Vogal

Presidente da _____ Turma

OBSERVAÇÕES

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Capa de Processo

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
22/342.500-1	MGE2200595211	06/07/2022

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
878.532.996-72	JUNIA MARIA DE SOUSA LIMA GALVAO

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 22ª (VIGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ DUAS SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

entre

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.,
como Emissora,

e

TRUE SECURITIZADORA S.A.,
como Debenturista

06 de julho de 2022

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES 4
1.1. Definições 4
1.2. Interpretações 10

2. AUTORIZAÇÃO 11

3. REQUISITOS 12
3.2. Inscrição desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos 12

4. OBJETO SOCIAL DA EMISSORA 13

5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS 13

6. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO 14
6.1. Número da Emissão 14
6.2. Valor total da Emissão 14
6.3. Número de Séries 15
6.4. Colocação 15
6.5. Procedimento 15
6.6. Hipóteses de Aditamento da Escritura de Emissão sem aprovação dos Debenturistas 15
6.7. Vinculação à Emissão de CRI 16

7. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES 16
7.1. Data de Emissão 16
7.3. Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade 16
7.4. Conversibilidade e Permutabilidade 16
7.5. Espécie 17
7.6. Prazo e Data de Vencimento 17
7.7. Valor Nominal Unitário 17
7.8. Quantidade 17
7.9. Preço de Subscrição e Forma de Integralização. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista mediante a formalização da presente Escritura 17
7.10. Atualização Monetária 18
7.11. Remuneração 21
7.13. Amortização do Valor Nominal Unitário 25
7.13.1. Amortização do Valor Nominal Unitário 25
7.13.2. Amortização do Valor Nominal Unitário 26
7.14. Indisponibilidade, ... 26
7.15. Local de Pagamento e Tributos 27
7.16. Prorrogação dos Prazos 28
7.17. Encargos Moratórios 28
7.18. Decadência dos Direitos aos Acréscimos 28
7.19. Repactuação 29
7.20. Direito ao Recebimento dos Pagamentos 29

8. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA 29
8.3. Oferta de Resgate Antecipado 33

9. VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES 34
9.1. Vencimento Antecipado Automático 34
9.2. Vencimento Antecipado Não Automático 36
9.3. Publicidade 42
9.4. Comunicações 42

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

10. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E DA DEBENTURISTA 43

11. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS 49

12. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA 50

13. DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS 55

14. DISPOSIÇÕES GERAIS 62

15. LEI APLICÁVEL E FORO 64

16. ASSINATURA DIGITAL 64

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DA 22ª (VIGÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA, EM ATÉ DUAS SÉRIES, PARA COLOCAÇÃO PRIVADA, DA MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

I. Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de Emissora:

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril, CEP 30455-610, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 08.343.492/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE 31.300.023.907 ("**Emissora**"), neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social por: (i) **Junia Maria de Sousa Lima Galvão**, brasileira, casada, contadora, portadora da carteira de identidade nº MG-4.359.240, expedida pela SSP/MG, e inscrita no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Economia ("**CPF/ME**") sob o nº 878.532.996-72, a qual ocupa o cargo de Diretora Executiva de Administração e Desenvolvimento Humano; e (ii) **Ricardo Paixão Pinto Rodrigues**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº MG 10153919, expedida pela SSP/MG, e inscrito no CPF/ME sob o nº 039.096.196-57, o qual ocupa o cargo de Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores, ambos com domicílio profissional na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, Bairro Estoril, CEP 30.455-610, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais.

II. De outro lado, na qualidade de Debenturista:

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 22276, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social, pela Sra. Karine Simone Bincoletto e pelo Sr. Rodrigo Henrique Botani ("**Securitizadora**" ou "**Debenturista**").

Sendo a Emissora e a Debenturista, doravante designados, em conjunto, como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**";

Resolvem, de comum acordo e na melhor forma de direito, firmar o presente "*Instrumento Particular de Escritura da 22ª (Vigésima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.*" ("**Escritura de Emissão**"), de acordo com os termos e condições a seguir.

1. DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÕES

1.1. Definições. Para efeitos desta Escritura de Emissão, salvo se de outro modo aqui expresso, as palavras e expressões iniciadas com letras maiúsculas deverão ter os significados previstos abaixo:

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

"**Agente Fiduciário dos CRI**"	significa a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 4.200, bloco 8, ala B salas 302, 303 e 304, bairro Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Rio de Janeiro sob o NIRE 33.300.014.373.
"**ANBIMA**":	significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
"**B3**":	significa a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sociedade por ações de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7° andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob nº 09.346.601/0001-25.
"**Boletim de Subscrição de Debêntures**"	Os boletins de subscrição das Debêntures, por meio dos quais a Securitizadora subscreverá as Debêntures e formalizará a sua adesão a todos os termos e condições desta Escritura de Emissão.
"**CCI**"	significa as cédulas de crédito imobiliário integrais representativas da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, emitida pela Securitizadora por meio da Escritura de Emissão de CCI.
"**Código de Processo Civil**":	significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
"**Contrato de Distribuição**":	significa o "*Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Emissão, em até Duas Séries, da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Securitizadora e os Coordenadores, com a interveniência e anuência da Emissora.
"**Controladas Relevantes**":	significa qualquer sociedade controlada (conforme definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela Emissora cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual de participação detido pela Emissora, direta ou indiretamente, no capital social da respectiva sociedade, seja igual ou superior ao valor correspondente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Emissora no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, em base consolidada.
"**Direitos Creditórios Imobiliários**"	significa os Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série e os Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série, quando referidos em conjunto.
"**Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série**"	significa os direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures da Primeira Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes dos termos desta Escritura de Emissão.
"**Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série**"	significa os direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures da Segunda Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações,

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

	despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes dos termos desta Escritura de Emissão.
"**CRI**"	significa os certificados recebíveis imobiliários da 1ª e 2ª séries da 32ª emissão da Securitizadora.
"**CRI da Primeira Série**"	significa os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série.
"**CRI da Segunda Série**"	significa os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série.
"**CRI em Circulação**":	significa, para fins de constituição de quórum, os CRI emitidos pela Securitizadora que ainda não tiverem sido resgatados e/ou liquidados, excluídos aqueles que a Emissora ou a Securitizadora possuírem em tesouraria e/ou que sejam pertencentes ao acionista controlador da Emissora e/ou da Securitizadora e/ou a quaisquer de suas controladas, coligadas ou pessoas controladas por qualquer de seus controladores, bem como respectivos diretores ou conselheiros e respectivos parentes de até terceiro grau ou outras partes relacionadas.
"**Instituição Custodiante**"	significa a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34.
"**CVM**":	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
"**Debêntures**"	as 550.000 (quinhentas e cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, emitidas pela Emissora por meio da presente Escritura de Emissão de Debêntures, em até duas séries, para colocação privada, no valor total de R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), observado que o valor total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais).
"**Debenturista**":	significa a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada.
"**Debêntures em Circulação**"	significa, para fins de constituição de quórum, as Debêntures emitidas pela Emissora que ainda não tiverem sido resgatadas e/ou liquidadas, excluídas aquelas que a Emissora possuir em tesouraria e/ou que sejam pertencentes ao acionista controlador da Emissora e/ou a qualquer de suas controladas, coligadas ou pessoas controladas por qualquer de seus controladores, bem como respectivos diretores ou conselheiros e respectivos parentes de até terceiro grau ou outras partes relacionadas.
"**Demonstrações Financeiras da Emissora**":	significa as demonstrações financeiras consolidadas e auditadas, anuais e/ou trimestrais, conforme o caso, da Emissora.
"**Dia Útil**":	significa todo dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional na República Federativa do Brasil.
"**EBITDA**":	significa o somatório apurado, no último exercício social findo em relação ao qual tenham sido divulgadas Demonstrações Financeiras da Emissora,

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

	do lucro/prejuízo antes de deduzidos os impostos, tributos, contribuições, participações minoritárias, depreciação, amortização, resultado financeiro e encargos financeiros, conforme o disposto no item 3.2 do Formulário de Referência da Emissora mais recente à época.
"**Efeito Adverso Relevante**":	significa a ocorrência de qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre a Emissora, que: (i) modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica, operacional e/ou reputacional da Emissora; e/ou (ii) possa afetar relevantemente a capacidade da Emissora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão.
"**Escritura de Emissão de CCI**"	o *"Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural"* ("**Escritura de Emissão de CCI**"), celebrado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.
"**Instituições Participantes**"	os Coordenadores e os Participantes Especiais, quando referidos em conjunto.
"**Instrução CVM 400**":	significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"**Instrução CVM 476**":	significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
"**Investidores**":	são os investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, bem como clubes de investimento, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários.
"**Investidores Institucionais**"	são os Investidores que sejam fundos de investimento, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem intenção de investimento em montante superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) ou que sejam consideradas como investidores profissionais ou investidores qualificados, nos termos do artigo 11 e 12 da Resolução CVM 30.
"**Investidores Não Institucionais**"	são os Investidores, pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na B3, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva em valor igual ou inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta.
"**JUCEMG**":	significa a Junta Comercial do Estado de Minas Gerais.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.
pág. 9/86

"**Legislação Socioambiental**"	significa a legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional, ao meio ambiente, ao direito do trabalho, à proteção dos direitos humanos reconhecidos internacionalmente, incluindo o não incentivo à prostituição, uso de ou incentivo à mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo ou de qualquer forma infringentes aos direitos dos silvícolas, em especial, mas não se limitando, ao direito sobre as áreas de ocupação indígena, assim declaradas pela autoridade competente.
"**Lei nº 6.385**":	significa a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"**Lei das Sociedades por Ações**":	significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
"**Opção de Lote Adicional**"	significa a opção de aumentar em até 20% (vinte por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, correspondendo a um aumento de, no máximo, 110.000 (cento e dez mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, a R$110.000.000,00. (cento e dez milhões de reais), a critério da Securitizadora, conforme previamente decidido em conjunto com os Coordenadores e com a Emissora, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados. Os CRI oriundos do eventual exercício da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.
"**Participantes Especiais**"	as instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial, que poderão ser contratadas no âmbito da Oferta pelo Coordenador Líder, sendo que, neste caso, serão celebrados os termos de adesão, nos termos do Contrato de Distribuição;
"**Pedidos de Reserva**"	os pedidos de reserva, realizados por qualquer Investidor Não Institucional junto às Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Reserva, de forma a formalizar a sua intenção de subscrição dos CRI no âmbito da Oferta, sem fixação de lotes máximos ou mínimos.
"**Resolução CVM 17**":	significa a Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.
"**Resolução CVM 30**":	significa a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
"**Resolução CVM 60**":	significa a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021.
"**Resolução CVM 80**"	significa a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022.
"**Saldo Devedor das Debêntures da Primeira Série**":	significa, em determinada data, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, acrescido: (i) da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a determinada data; e (ii) dos Encargos Moratórios eventualmente devidos e não pagos até a determinada data, se o caso.
"**Saldo Devedor das Debêntures da Segunda Série**":	significa, em determinada data, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, acrescido: (i) da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, calculada *pro rata temporis* desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a respectiva Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

	Segunda Série imediatamente anterior, conforme o caso, até a determinada data; e (ii) dos Encargos Moratórios eventualmente devidos e não pagos até a determinada data, se o caso.
"**Saldo Devedor das Debêntures**":	Significa o Saldo Devedor das Debêntures da Primeira Série e o Saldo Devedor das Debêntures da Segunda Série, quando referidos em conjunto.
"Termo de Securitização"	significa o "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 32ª Emissão em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*", celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI.
"**Titulares de CRI**" ou, individualmente, "**Titular de CRI**":	significa os titulares dos CRI, a qualquer tempo.

1.1.1. Além das palavras, expressões e abreviações com as letras iniciais grafadas em maiúscula definidas na Cláusula 1.1 acima, a tabela abaixo relaciona outros termos definidos, cuja definição está prevista nesta Escritura de Emissão:

Definição	Cláusula
"**Agência de Classificação de Risco**"	Cláusula 9.5
"**Assembleia Geral de Debenturistas**"	Cláusula 11
"**CNPJ/ME**"	Preâmbulo
"**CPF/ME**"	Preâmbulo
"**Coordenadores**"	Cláusula 6.5
"**Custo a Apropriar**"	Cláusula 9.2 (xiii)
"**Data de Emissão**"	Cláusula 7.1
"**Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série**"	Cláusula 7.12
"**Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série**"	Cláusula 7.12
"**Data de Vencimento**"	Cláusula 7.6
"**Dívida Líquida**"	Cláusula 9.2 (xiii)
"**Emissão**"	Cláusula 2.1
"**Encargos Moratórios**"	Cláusula 7.17
"**Escritura de Emissão**"	Preâmbulo
"**Estoques**"	Cláusula 9.2 (xiii)
"**Evento de Vencimento Antecipado**"	Cláusula 9.2
"**Evento de Vencimento Antecipado Automático**"	Cláusula 9.1
"**Evento de Vencimento Antecipado Não Automático**"	Cláusula 9.2
"**IPCA**"	Cláusula 7.10.1
"**Imóveis Lastro**"	Cláusula 5.1

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Definição	Cláusula
"**Índices Financeiros**"	Cláusula 9.2 (xiii)
"**MRL**"	Cláusula 9.1 (xiii)
"**Leis Anticorrupção**"	Cláusula 9.2 (xiii)
"**Oferta de Resgate Antecipado**"	Cláusula 8.3
"**Oferta**"	Cláusula 6.7
"**Patrimônio Líquido**"	Cláusula 9.2 (xiii)
"**Parte**" e "**Partes**"	Preâmbulo
"**Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série**"	Cláusula 7.11.1.1
"**Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série**"	Cláusula 7.11.2.1
"**Primeira Data de Integralização**"	Cláusula 7.9.1
"**Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI**"	Cláusula 6.5
"**RCA da Emissora**"	Cláusula 2.1
"**Recebíveis**"	Cláusula 9.2 (xiii)
"**Receita a Apropriar**"	Cláusula 9.2 (xiii)
"**Remuneração**"	Cláusula 7.11
"**Sistema de Vasos Comunicantes**"	Cláusula 6.3
"**URBA**"	Cláusula 9.2 (x)
"**Valor da Oferta de Resgate Antecipado**"	Cláusula 8.3.3
"**Valor Nominal Unitário**"	Cláusula 7.7
"**Valor Total da Emissão**"	Cláusula 6.2

1.2. Interpretações. Para efeitos desta Escritura de Emissão, a menos que o contexto exija de outra forma:

(i) qualquer referência feita nesta Escritura de Emissão a uma cláusula, item ou anexo, deverá ser à cláusula, item ou anexo desta Escritura de Emissão, salvo previsão expressa em contrário;

(ii) o significado atribuído a cada termo aqui definido deverá ser igualmente aplicável nas formas singular e plural de tal termo, e as palavras indicativas de gênero deverão incluir ambos os gêneros feminino e masculino;

(iii) qualquer referência a "R$" ou "Reais" deverá significar a moeda corrente da República Federativa do Brasil;

(iv) quando a indicação de prazo contado por dia na presente Escritura de Emissão não vier acompanhada da indicação de "Dia Útil", entende-se que o prazo é contado em dias corridos;

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

(v) as Partes participaram conjuntamente da negociação e redação desta Escritura de Emissão. Caso surja qualquer ambiguidade ou dúvida de intenção ou interpretação, esta Escritura de Emissão deverá ser interpretada como se redigida conjuntamente pelas Partes, e nenhuma presunção ou ônus de prova deverá favorecer ou prejudicar qualquer das Partes por força de autoria de quaisquer disposições desta Escritura de Emissão;

(vi) as palavras "incluir" e "incluindo" devem ser interpretadas como sendo a título de ilustração ou ênfase apenas e não devem ser interpretadas como, nem serem aplicadas como, uma restrição à generalidade de qualquer palavra anterior;

(vii) qualquer referência a leis ou dispositivos legais devem incluir toda legislação complementar promulgada e sancionada, de tempos em tempos, nos termos desse dispositivo legal, conforme alterada ou consolidada de tempos em tempos;

(viii) o preâmbulo e os anexos integram esta Escritura de Emissão e deverão vigorar e produzir os mesmos efeitos como se estivessem expressamente previstos no corpo desta Escritura de Emissão, sendo certo que qualquer referência a esta Escritura de Emissão deve incluir todos os itens do preâmbulo e todos os anexos;

(ix) referências a esta Escritura de Emissão ou a quaisquer outros documentos devem ser interpretados como referências a esta Escritura de Emissão ou a tal outro documento, conforme aditado, modificado, repactuado, complementado ou substituído, de tempos em tempos;

(x) a expressão "esta Cláusula", a não ser que seja seguida de referência a uma disposição específica, deve ser considerada referente à Cláusula por inteiro (não apenas a Cláusula, parágrafo ou outra disposição) na qual a expressão aparece; e

(xi) os títulos das cláusulas, subcláusulas, anexos, partes e parágrafos são apenas para conveniência e não afetam a interpretação desta Escritura de Emissão.

2. AUTORIZAÇÃO

2.1. A presente Escritura de Emissão é celebrada de acordo com a autorização da Reunião do Conselho de Administração da Emissora, realizada em 27 de maio de 2022 devidamente arquivada na JUCEMG, em 31 de maio de 2022, sob o nº 9382550, e foi publicada no jornal "O Estado de Minas" ("**Jornal de Publicação**") em 02 de junho de 2022 ("**RCA da Emissora**"), na qual: **(i)** foram deliberados e aprovados os termos e condições da 22ª (vigésima segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em até duas séries, para colocação privada, da Emissora, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, da Lei nº 6.385 ("**Emissão**"), nos termos do artigo 59, parágrafo primeiro, da Lei das Sociedades por Ações; **(ii)** foi autorizada a realização da Oferta (conforme definido abaixo), nos termos da Instrução CVM 400; e **(iii)** foi concedida autorização à Diretoria e/ou aos procuradores da Emissora, conforme o caso, para praticar todos e quaisquer atos e celebrar todos e quaisquer documentos necessários à realização, formalização e/ou implementação das deliberações tomadas na RCA da Emissora.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

3. REQUISITOS

3.1. Arquivamento e publicação da ata da RCA da Emissora

3.1.1. A ata da RCA da Emissora foi: (a) arquivada na JUCEMG; e (b) publicada no Jornal de Publicação, com divulgação simultânea da íntegra do documento na respectiva página do Jornal de Publicação na rede mundial de computadores, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos do Artigo 62, inciso I e 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

3.1.2. O protocolo da RCA da Emissora na JUCEMG deverá ser realizado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data de sua assinatura, sendo certo que a Emissora deverá, ainda, enviar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) com a devida chancela digital da JUCEMG da referida ata devidamente registrada, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do efetivo registro.

3.2. Inscrição desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos

3.2.1. Esta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, conforme aplicável, serão inscritos na JUCEMG, nos termos do inciso II e do parágrafo 3º do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações, sendo que o protocolo na JUCEMG deve ser realizado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da assinatura desta Escritura de Emissão ou de seus eventuais aditamentos, conforme aplicável, sendo que a Emissora deverá enviar ao Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI uma cópia eletrônica (PDF) desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, contendo a chancela digital de inscrição na JUCEMG, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da obtenção de tal inscrição.

3.3. Registro para Colocação e Negociação

3.3.1. A colocação das Debêntures será realizada de forma privada exclusivamente para a Debenturista, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral, sendo expressamente vedada a negociação das Debêntures em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado.

3.3.2. As Debêntures não serão registradas para distribuição no mercado primário, negociação no mercado secundário ou qualquer forma de custódia eletrônica, seja em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado.

3.3.3. As transferências das Debêntures serão registradas pela Emissora em seu "Livro de Registro de Debêntures Nominativas" ("**Livro de Registro de Debêntures Nominativas**"), desde que realizadas em conformidade com esta Escritura de Emissão.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

3.3.4. As Debêntures não poderão ser, sob qualquer forma, cedidas, vendidas, alienadas ou transferidas, exceto em caso de eventual liquidação do patrimônio separado dos CRI ("**Patrimônio Separado**"), nos termos previstos no Termo de Securitização. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures presume-se pela inscrição da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures Nominativas, conforme informado na Cláusula 3.3.3. acima.

3.4. Dispensa de registro na CVM e registro na ANBIMA

3.4.1. A presente Emissão se trata de uma colocação privada de Debêntures, nos termos do artigo 52 e seguintes da Lei das Sociedades por Ações, não estando, portanto, sujeita ao registro de distribuição na CVM nem na ANBIMA.

4. OBJETO SOCIAL DA EMISSORA

4.1. De acordo com o estatuto social da Emissora atualmente em vigor, a Emissora tem por objeto social: (i) a administração de bens próprios e de terceiros; (ii) a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; (iii) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; (iv) a prestação de serviços de consultoria imobiliária; (v) a intermediação do fornecimento de bens e serviços no segmento imobiliário residencial; e (vi) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

5.1. Os recursos captados pela Emissora por meio da emissão das Debêntures serão destinados, integral e exclusivamente, para o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas listadas no **Anexo I** desta Escritura de Emissão, já incorridas, pela Emissora e por suas controladas, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI na CVM, diretamente atinentes ao financiamento para aquisição, construção e/ou expansão de empreendimentos imobiliários, conforme descritos no **Anexo I** desta Escritura de Emissão, nos termos do objeto social da Emissora ("**Imóveis Lastro**" e "**Destinação dos Recursos**", respectivamente).

5.1.1. Os Imóveis Lastro e os custos e despesas referentes aos Imóveis Lastro ("**Custos e Despesas Reembolso**") encontram-se devidamente descritos no **Anexo I** desta Escritura de Emissão, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; (iii) especificação individualizada dos Imóveis Lastro, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e (iv) a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis Lastro estão registrados e suas respectivas matrículas.

5.1.2. Para fins de comprovação da Destinação dos Recursos obtidos por meio da Emissão para reembolso dos Custos e Despesas Reembolso, a Emissora encaminhou previamente ao Agente Fiduciário dos CRI, com cópia para a Debenturista, o relatório gerencial, devidamente assinado, de forma eletrônica, por seu(s) representante(s) legal(is), nos termos do **Anexo I** acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

5.2. Sem prejuízo do disposto acima, a Debenturista ou o Agente Fiduciário dos CRI poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar, à Emissora, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros) em adição aos documentos já previamente encaminhados pela Emissora, nos termos da Cláusula 5.1.2 acima, desde que necessários e relacionados ao reembolso, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Emissora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação do Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, ou em prazo inferior se assim solicitado por autoridades, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

5.3. Os Custos e Despesas Reembolso não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Emissora. Ademais, a Debenturista assina, nesta data, declaração, conforme modelo constante do **Anexo II** desta Escritura de Emissão, certificando que os Custos e Despesas Reembolso não estão vinculados a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em direitos creditórios imobiliários na destinação.

5.4. A Emissora será a responsável pela custódia e guarda dos documentos que comprovem a utilização dos recursos obtidos pela Emissora em razão do recebimento dos recursos desta Escritura de Emissão.

5.5. Caberá à Emissora a verificação e análise da veracidade dos documentos comprobatórios, atestando, inclusive, que estes não foram objeto de fraude ou adulteração, não cabendo ao Agente Fiduciário dos CRI e à Debenturista, a responsabilidade por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras dos eventuais documentos enviados pela Emissora, tais como notas fiscais, faturas e/ou comprovantes de pagamento e/ou demonstrativos contábeis da Emissora, objeto da Destinação dos Recursos, ou ainda qualquer outro documento que lhe seja enviado com o fim de complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações previstas no **Anexo I**.

5.6. A Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI deverão tratar todas e quaisquer informações recebidas nos termos desta Cláusula 5 em caráter sigiloso, com o fim exclusivo de verificar o cumprimento da destinação de recursos aqui estabelecida, sem prejuízo de disponibilizar tais informações aos Titulares dos CRI e/ou as autoridades competentes.

6. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

6.1. Número da Emissão. As Debêntures representam a 22ª (vigésima segunda) emissão de debêntures da Emissora.

6.2. Valor total da Emissão. O valor total da Emissão será de R$550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão (conforme definida abaixo) ("**Valor Total da Emissão**"), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado com relação ao valor inicialmente previsto para a Oferta, considerando o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até 110.000 (cento e dez mil) Debêntures, equivalente a, na Data de Emissão das Debêntures, a R$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais).

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

6.3. Número de Séries. A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries. A quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série da Emissão e a quantidade final de séries será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI (conforme definido abaixo), observado que a alocação das Debêntures entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Debêntures de uma série deverá ser diminuída da quantidade total de Debêntures ("**Sistema de Vasos Comunicantes**"). A quantidade de Debêntures a ser alocada em cada série e a quantidade final de séries de Debêntures a ser emitida será ratificada por meio de aditamento à presente Escritura de Emissão, a ser formalizado antes da Primeira Data de Integralização (conforme definido abaixo), sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou aprovação por Assembleia Especial de Investidores (conforme abaixo definida).

6.4. Colocação. As Debêntures serão objeto de colocação privada, sem a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou quaisquer esforços de venda perante investidores.

6.5. Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI: As instituições financeiras intermediárias da Oferta dos CRI ("**Coordenadores**") organizarão o procedimento de coleta de intenções de investimento, no âmbito da Oferta, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, nos limites do artigo 24 da Instrução CVM 400, com recebimento e reservas, sem lotes mínimos ou máximos, por meio do qual os Coordenadores verificarão a demanda do mercado pelos CRI, sendo certo que as intenções de investimento e pedidos de reserva dos investidores que não sejam considerados Investidores Institucionais não serão considerados no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI, bem como definirão: **(i)** a demanda pelos CRI, de forma a definir a quantidade final de CRI a ser emitida e, consequentemente, a quantidade final de Debêntures a ser emitida, bem como a alocação em cada série e quantidade de séries; **(ii)** a taxa final da remuneração aplicável aos CRI de cada série e, consequentemente, às Debêntures de cada série, levando em consideração exclusivamente as taxas de Remuneração dos CRI indicadas pelos Investidores Institucionais nas respectivas intenções de investimento, observadas, em qualquer caso, as Taxas Teto; e **(iii)** o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional ("**Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI**").

6.5.1. O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI será ratificado por meio de aditamento a esta Escritura de Emissão anteriormente à Primeira Data de Integralização, que deverá ser levado a registro perante a JUCEMG, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou aprovação por Assembleia Especial de Investidores (conforme abaixo definida).

6.6. Hipóteses de Aditamento da Escritura de Emissão sem aprovação dos Debenturistas. As Partes concordam que a presente Escritura de Emissão, assim como os demais documentos da Emissão poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação da Securitizadora e/ou dos Titulares de CRI, além da hipótese prevista na Cláusula 6.5.1 acima, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para a Securitizadora e/ou os Titulares de CRI e sempre que: (i) alterações a quaisquer documentos da Emissão já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) documento(s) da Emissão; (ii) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, da

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

ANBIMA, da B3, bem como dos cartórios de registro de títulos e documentos e junta comercial; (iii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros constantes do preâmbulo e da Cláusula 9.4 desta Escritura de Emissão.

6.7. Vinculação à Emissão de CRI. As Debêntures da presente Emissão serão vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Emissão, em até duas séries, da Debenturista ("**CRI**"), nos termos do Termo de Securitização, sendo certo que os CRI serão objeto de emissão e oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM 400 ("**Oferta**" e "**Operação**", respectivamente).

6.7.1. Em vista da vinculação mencionada na Cláusula 6.7 acima, a Emissora tem ciência e concorda que, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Debenturista, na forma do artigo 24 da Medida Provisória n° 1.103, de 15 de março de 2022 ("**MP 1.103**"), todos e quaisquer recursos devidos à Debenturista, em decorrência da titularidade das Debêntures, estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com créditos detidos pela Debenturista.

6.7.2. Por força da vinculação das Debêntures aos CRI, fica desde já estabelecido que a Debenturista, na forma a ser estabelecida no Termo de Securitização, deverá manifestar-se, em qualquer Assembleia Geral de Debenturistas convocada para deliberar sobre quaisquer assuntos relativos às Debêntures, conforme orientação deliberada pelos titulares de CRI, após a realização de uma Assembleia Especial de Investidores (conforme abaixo definida), nos termos previstos no Termo de Securitização.

7. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

7.1. Data de Emissão. Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 12 de agosto de 2022 ("**Data de Emissão**").

7.2. Data de Início da Rentabilidade: Para todos os fins e efeitos legais: (i) a data de início da rentabilidade das Debêntures da Primeira Série será a Primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido) das Debêntures da Primeira Série ("**Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da Primeira Série**"); e (ii) a data de início da rentabilidade das Debêntures da Segunda Série será a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ("**Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da Segunda Série**" e, em conjunto com a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures da Primeira Série, "**Data de Início da Rentabilidade**").

7.3. Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade. As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, sem emissão de cautelas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição da Debenturista, na qualidade de única titular das Debêntures, no Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Emissora, cuja cópia deverá ser encaminhada à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI.

7.4. Conversibilidade e Permutabilidade. As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis e não permutáveis em ações de emissão da Emissora.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

7.5. Espécie. As Debêntures serão da espécie quirografária, sem qualquer tipo de garantia, nos termos do artigo 58, *caput*, da Lei das Sociedades por Ações. As Debêntures não conferirão qualquer privilégio especial ou geral a seus titulares, bem como não será segregado nenhum dos bens da Emissora, em particular para garantia dos Debenturistas em caso de necessidade de execução judicial ou extrajudicial das obrigações da Emissora decorrentes das Debêntures.

7.6. Prazo e Data de Vencimento. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão: **(i)** o prazo de vencimento das Debêntures da Primeira Série será de 2954 (dois mil novecentos e cinquenta e quatro) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 13 de setembro de 2030 ("**Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série**"); e **(ii)** o prazo de vencimento das Debêntures da Segunda Série será de 3686 (três mil seiscentos e oitenta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 14 de setembro de 2032 ("**Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série**" e, em conjunto e indistintamente com a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, "**Data de Vencimento**").

7.7. Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Debêntures, na Data de Emissão, será de R$1.000,00 (mil reais) ("**Valor Nominal Unitário**").

7.8. Quantidade. Serão emitidas 550.000 (quinhentas e cinquenta mil) Debêntures a serem alocadas como Debêntures da primeira série ("**Debêntures da Primeira Série**") e como Debêntures da segunda série ("**Debêntures da Segunda Série**", sendo a quantidade de cada série definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, observado que a alocação das Debêntures entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes).

7.9. Preço de Subscrição e Forma de Integralização. As Debêntures serão subscritas pela Debenturista mediante a formalização da presente Escritura de Emissão e a assinatura do respectivo Boletim de Subscrição das Debêntures, sendo certo que as Debêntures da Primeira Série e as Debêntures da Segunda Série serão integralizadas, pela Debenturista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização (conforme abaixo definido), sem a incidência de quaisquer encargos, penalidades ou tributos, após a verificação do cumprimento das Condições Precedentes, conforme abaixo definido ("**Data de Integralização**").

7.9.1. As Debêntures serão integralizadas, à vista, em moeda corrente nacional: **(i)** na primeira Data de Integralização ("**Primeira Data de Integralização**"), pelo seu Valor Nominal Unitário, caso os recursos sejam recebidos pela Debenturista até às 16h00 na Data de Integralização ou no Dia Útil imediatamente subsequente, sem a incidência de atualização, remuneração ou Encargos Moratórios (conforme definido abaixo); e **(ii)** caso, excepcionalmente, não ocorra a integralização da totalidade dos CRI na Primeira Data de Integralização, a integralização deverá ocorrer em outra Data de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração das Debêntures de cada uma das séries, calculadas *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização das Debêntures de cada uma das séries, até a data de sua efetiva integralização ("**Preço de Integralização**"). Adicionalmente, as Debêntures poderão ser integralizadas com ágio ou

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

deságio, a ser definido no ato de subscrição das Debêntures pelos Coordenadores, desde que aplicado de forma igualitária para todas as Debêntures de cada uma das séries, em cada Data de Integralização.

7.9.2. Fica, desde já, certo e ajustado que do pagamento do Preço de Integralização a ser realizado pela Debenturista à Emissora, após o cumprimento integral e cumulativo das Condições Precedentes, será descontado pela Debenturista o valor referente: (i) às Despesas *Flat* (abaixo definido); e (ii) à constituição do Fundo de Despesas (abaixo definido).

7.9.3. A integralização das Debêntures, com a consequente liberação do Preço de Integralização à Emissora, após as retenções mencionadas na clausula 7.9.2 acima, ocorrerá mediante transferência eletrônica para a conta corrente nº 27-6, mantida na agência nº 6590, do banco Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Emissora, dar-se-á mediante a emissão, subscrição e integralização total ou parcial dos CRI, com o consequente cumprimento cumulativo das condições precedentes previstas no Contrato de Distribuição e no Termo de Securitização ("**Condições Precedentes**"), observado o disposto no Contrato de Distribuição.

7.10. Atualização Monetária.

7.10.1. Atualização Monetária das Debêntures da Primeira Série. As Debêntures da Primeira Série terão seu Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série até a integral liquidação das Debêntures, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("**IPCA**"), divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IBGE**"), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures da Primeira Série será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série**"), segundo a seguinte fórmula ("**Atualização Monetária das Debêntures da Primeira Série**"):

$$VN_a = VN_e \times C, \text{ onde:}$$

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures das Debêntures da Primeira Série, após amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$, onde:

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária das Debêntures da Primeira Série, sendo "n" um número inteiro

k = número de ordem de NIk, variando de 1 até n;

NIk = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior à data de cálculo da atualização. Por exemplo, para cálculo da atualização no mês de abril, será considerado como NIk o número índice do IPCA/IBGE para mês de fevereiro e divulgado em março;

NIk-1= valor do número-índice do IPCA divulgado no mês imediatamente anterior ao mês "NIk";

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou última Data de Aniversário das Debêntures da Primeira Série, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro. Excepcionalmente na primeira Data de Atualização das Debêntures da Primeira Série, deverá ser acrescido a "dup" um prêmio equivalente a 1 (um) Dia Útil; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário das Debêntures da Primeira Série, inclusive, e a próxima Data de Aniversário das Debêntures das Debêntures da Primeira Série, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Para primeira Data de Aniversário das Debêntures da Primeira Série, "dut" será igual a 25 Dias Úteis.

Sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;

(iii) para fins de cálculo considera-se como data de aniversário, todo primeiro Dia Útil imediatamente anterior à Data de Aniversário dos CRI da Primeira Série ("**Data de Aniversário das Debêntures da Primeira Série**");

(iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) caso o número índice do IPCA a ser utilizado não tenha sido divulgado até a data de cálculo, deverá ser utilizado o último número índice divulgado pelo IBGE; e

(vi) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando–se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

7.10.2. Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série. As Debêntures da Segunda Série terão o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série até a integral liquidação das Debêntures da Segunda Série, pela variação do IPCA, divulgado mensalmente pelo IBGE, calculada de forma exponencial e cumulativa *pro*

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

rata temporis por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures da Segunda Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou ao saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série**" e, quando referido em conjunto com o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, **Valor Nominal Unitário Atualizado"**), segundo a seguinte fórmula ("**Atualização Monetária das Debêntures da Segunda Série**" e, quando referida em conjunto com a Atualização Monetária das Debêntures da Primeira Série, "**Atualização Monetária**"):

$$VN_a = VN_e \times C, \text{ onde:}$$

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série, após amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right], \text{ onde:}$$

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro

k = número de ordem de NIk, variando de 1 até n;

NIk = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior à data de cálculo da atualização. Por exemplo, para cálculo da atualização no mês de abril, será considerado como NIk o número índice do IPCA/IBGE para mês de fevereiro e divulgado em março;

NIk-1= valor do número-índice do IPCA divulgado no mês imediatamente anterior ao mês "NIk";

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou última Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro. Excepcionalmente na primeira Data de Atualização das Debêntures da Segunda Série, deverá ser acrescido a "dup" um prêmio equivalente a 1 (um) Dia Útil; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série, inclusive, e a próxima Data de Aniversário das Debêntures da Segunda

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Série, exclusive, sendo "dut" um número inteiro. Para primeira Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série, "dut" será igual a 25 Dias Úteis.

Sendo que:

(i) o número-índice do IPCA deverá ser utilizado considerando-se idêntico número de casas decimais daquele divulgado pelo IBGE;

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;

(iii) para fins de cálculo considera-se como data de aniversário, todo primeiro Dia Útil imediatamente anterior à Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série ("**Data de Aniversário das Debêntures da Segunda Série**" e, quando referida em conjunto com a Data de Aniversário das Debêntures da Primeira Série, "**Data de Aniversário**");

(iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) caso o número índice do IPCA a ser utilizado não tenha sido divulgado até a data de cálculo, deverá ser utilizado o último número índice divulgado pelo IBGE; e

(vi) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando–se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento.

7.11. Remuneração.

7.11.1. Remuneração das Debêntures da Primeira Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN–B, com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, acrescida exponencialmente de um *spread* equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 5,80% (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Debêntures da Primeira Série**").

7.11.1.1. A Remuneração das Debêntures da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série (conforme definido abaixo) ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (FatorJuros - 1)$$

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Primeira Série na data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros\ =\ (Taxa + 1)^{\frac{dp}{252}}$$, onde:

Taxa = taxa de juros utilizada para cálculo da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, expressa em forma percentual, a ser definida no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

dp = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Primeira Série ou a última Data do Pagamento de Remuneração das Debêntures da Primeira Série (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "dp" um número inteiro. Exclusivamente no primeiro Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série, "dp" será acrescido do prêmio de 1 (um) Dia Útil.

Observação: Considera–se "**Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série**", o período que se inicia: (a) no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série, a partir da Primeira Data da Integralização das Debêntures da Primeira Série (inclusive) e termina na respectiva primeira data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série (exclusive); e (b) no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures da Primeira Série, na respectiva data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série subsequente, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização das Debêntures da Primeira Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado das Debêntures das Debêntures da Primeira Série, conforme o caso.

7.11.2. Remuneração das Debêntures da Segunda Série: Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, conforme aplicável, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN–B, com vencimento em 15 de agosto de 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Bookbuilding dos CRI, acrescida exponencialmente de um *spread* equivalente a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 6,05% (seis inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Debêntures da Segunda Série**" e quando referida em conjunto e indistintamente com a Remuneração das Debêntures da Primeira Série, "**Remuneração**").

7.11.2.1. A Remuneração das Debêntures da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, desde a Primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série (conforme definido abaixo) ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração das Debêntures da Segunda Série na data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ Juros = (Taxa + 1)^{\frac{dp}{252}}$$, onde:

Taxa = taxa de juros utilizada para cálculo da Remuneração das Debêntures da Segunda Série, expressa em forma percentual, a ser definida no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

dp = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização das Debêntures da Segunda Série ou a última Data do Pagamento de Remuneração das Debêntures da Segunda Série (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "dp" um número inteiro. Exclusivamente no primeiro Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série, "dp" será acrescido do prêmio de 1 (um) Dia Útil.

Observação: Considera–se "**Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série**", o período que se inicia: (a) no caso do primeiro Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série a partir da primeira Data da Integralização das Debêntures da Segunda Série (inclusive) e termina na respectiva primeira data de pagamento da

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Remuneração das Debêntures da Segunda Série (exclusive); e (b) no caso dos demais Períodos de Capitalização das Debêntures da Segunda Série na respectiva data de pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série subsequente, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização das Debêntures da Segunda Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado das Debêntures da Segunda Série, conforme o caso.

7.12. Pagamento da Remuneração.

7.12.1. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da Primeira Série será paga, sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 14 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, conforme cronograma descrito na tabela a seguir ("**Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série**"):

Parcela	Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série
1	14 de março de 2023
2	14 de setembro de 2023
3	14 de março de 2024
4	13 de setembro de 2024
5	14 de março de 2025
6	12 de setembro de 2025
7	13 de março de 2026
8	14 de setembro de 2026
9	12 de março de 2027
10	14 de setembro de 2027
11	14 de março de 2028
12	14 de setembro de 2028
13	14 de março de 2029
14	14 de setembro de 2029
15	14 de março de 2030
16	13 de setembro de 2030

7.12.1.1. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, a Remuneração das Debêntures da Segunda Série será paga, sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 14 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, conforme cronograma descrito na tabela a seguir ("**Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série**" e, em

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série, "**Datas de Pagamento da Remuneração**"):

Parcela	Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série
1	14 de março de 2023
2	14 de setembro de 2023
3	14 de março de 2024
4	13 de setembro de 2024
5	14 de março de 2025
6	12 de setembro de 2025
7	13 de março de 2026
8	14 de setembro de 2026
9	12 de março de 2027
10	14 de setembro de 2027
11	14 de março de 2028
12	14 de setembro de 2028
13	14 de março de 2029
14	14 de setembro de 2029
15	14 de março de 2030
16	13 de setembro de 2030
17	14 de março de 2031
18	12 de setembro de 2031
19	12 de março de 2032
20	14 de setembro de 2032

7.13. Amortização do Valor Nominal Unitário.

7.13.1. Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Primeira Série. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado, das Debêntures da Primeira Série será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 14 de setembro de 2028, a segunda em 14 de setembro de 2029, e, a última, na Data de Vencimento das Debêntures da Primeira Série, conforme tabela abaixo:

Parcela de Amortização	Data da Amortização	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série a ser amortizado (%)
1ª	14 de setembro de 2028	33,33%
2ª	14 de setembro de 2029	50,00%
3ª	13 de setembro de 2030	100,0000%

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

7.13.2.Amortização do Valor Nominal Unitário das Debêntures da Segunda Série. Observado o disposto nesta Escritura de Emissão e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total das Debêntures e/ou vencimento antecipado das obrigações das Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 13 de setembro de 2030, a segunda em 12 de setembro de 2031, e, a última, na Data de Vencimento das Debêntures da Segunda Série, conforme tabela abaixo:

Parcela de Amortização	**Data da Amortização**	**Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série a ser amortizado (%)**
1ª	13 de setembro de 2030	33,33%
2ª	12 de setembro de 2031	50,00%
3ª	14 de setembro de 2032	100,0000%

7.14. Indisponibilidade, Ausência de Apuração, Divulgação ou Limitação do IPCA.

7.14.1. Caso o IPCA não esteja disponível quando da apuração da Atualização Monetária será utilizado o último IPCA divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações pela Emissora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável, observado que será considerado o mesmo IPCA utilizado para o cálculo da atualização monetária das Debêntures, independentemente se ocorrer a divulgação do IPCA entre a data da atualização monetária das Debêntures e a atualização monetária dos CRI e na hipótese de extinção e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade legal de aplicação do IPCA às Debêntures ou aos CRI, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de: (i) não haver um substituto legal para o IPCA; ou (ii) havendo substituto legal para o IPCA, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA às Debêntures e/ou aos CRI, conforme o caso, por proibição legal ou judicial, a Debenturista deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores (conforme abaixo definida) para que deliberem, em comum acordo com a Emissora, sobre o novo parâmetro de atualização monetária a ser aplicado, que deverá ser aquele que reflita parâmetros utilizados em operações similares existentes à época. Até a deliberação desse novo parâmetro para o cálculo da atualização monetária, conforme aplicável, quando do cálculo da Atualização Monetária e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, conforme o caso, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora, a Debenturista e os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de atualização monetária.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

7.14.2. Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, voltem a ser divulgados antes da realização da Assembleia Especial de Investidores (conforme abaixo definida) prevista na Cláusula 7.14.1 acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Especial de Investidores (conforme abaixo definida) não será realizada, e o respectivo índice, a partir do retorno de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, conforme o caso.

7.14.3. Caso, na Assembleia Especial de Investidores (conforme abaixo definida) prevista na Cláusula 7.14.1 acima, não haja acordo sobre a nova métrica de Atualização Monetária, entre a Emissora e os Titulares de CRI, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, a Emissora deverá resgatar a totalidade das Debêntures, com seu consequente cancelamento, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial de Investidores (conforme abaixo definida) prevista acima (ou da data em que a mesma deveria ter ocorrido) ou na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração de cada uma das séries, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou a data de pagamento da Remuneração de cada uma das séries imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade de qualquer natureza, caso em que, quando do cálculo da Atualização Monetária, da Remuneração das Debêntures e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures previstas nesta Escritura de Emissão, conforme o caso, será utilizado, a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente.

7.15. Local de Pagamento e Tributos. Os pagamentos devidos pela Emissora em decorrência desta Emissão serão efetuados nas Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Primeira Série e nas Datas de Pagamento da Remuneração das Debêntures da Segunda Série ("**Datas de Pagamento**") mediante depósito na conta do Patrimônio Separado, qual seja, a conta corrente nº 61362-6, agência nº 0350, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Debenturista ("**Conta Centralizadora**").

7.15.1. A Emissora será responsável, quando aplicável, pelo custo dos tributos (inclusive na fonte) incidentes, a qualquer momento, sobre os pagamentos, remuneração e reembolso devidos em virtude das Debêntures e/ou dos CRI ("**Tributos**"). Todos os Tributos que, nesta data, incidam sobre os pagamentos feitos pela Emissora em virtude das Debêntures e pela Debenturista em virtude dos CRI serão suportados pela Emissora, de modo que referidos pagamentos devem ser acrescidos dos valores correspondentes a quaisquer Tributos que incidam sobre os referidos pagamentos. Os CRI serão tributados de acordo com a legislação aplicável aos CRI nesta data. Na hipótese de: (i) qualquer órgão competente vir a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão ou no Termo de Securitização; ou (ii) descaracterização da natureza imobiliária das Debêntures decorrentes desta Escritura de

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Emissão e que serão lastro para a emissão dos CRI, a Emissora será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes Tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. Caso o pagamento ou recolhimento de Tributos que eventualmente venham a incidir decorram de fatos que não sejam imputáveis à Emissora, incluindo, mas não se limitando a, eventual cancelamento de isenção ou de imunidade tributária que venha a ocorrer com relação aos CRI em decorrência de alterações na legislação ou regulamentação aplicável ou caso a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão, a Emissora poderá optar: (a) pelo resgate da totalidade das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, na forma da Cláusula 7.15.2 abaixo; ou (b) pela continuidade do pagamento ou recolhimento de Tributos eventualmente incidentes nas hipóteses acima descritas.

7.15.2. Sem prejuízo às disposições da Cláusula 7.15 acima, a qualquer momento a partir da data em que seja configurada, exclusivamente, a hipótese prevista na alínea "i" da Cláusula 7.15 acima, a Emissora terá o direito de, mediante envio de notificação prévia à Debenturista, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, realizar unilateralmente o resgate antecipado total das Debêntures, mediante pagamento do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, nos termos desta Escritura de Emissão, acrescido da Remuneração devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da primeira Data de Integralização da respectiva série ou da última data de pagamento da Remuneração, conforme o caso, acrescido de todas as despesas devidas pela Emissora, até a efetiva realização do resgate. Em tal hipótese, não será devido qualquer prêmio ou multa à Debenturista.

7.16. Prorrogação dos Prazos. Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures, pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se a data de vencimento da respectiva obrigação coincidir com dia que não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

7.17. Encargos Moratórios. Sem prejuízo da respectiva Atualização Monetária e da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas às Debêntures, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (em conjunto, "**Encargos Moratórios**").

7.18. Decadência dos Direitos aos Acréscimos. O não comparecimento dos Debenturistas para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão, ou em comunicado publicado pela Emissora, se for o caso, não lhe dará direito ao recebimento dos Encargos Moratórios no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento e/ou do comunicado.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

7.19. Repactuação. As Debêntures não serão objeto de repactuação.

7.20. Direito ao Recebimento dos Pagamentos. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido pela Emissora aos Debenturistas nos termos desta Escritura de Emissão aqueles que forem Debenturistas ao final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento.

8. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO TOTAL, AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA

8.1. Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que: **(i)** o resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizado a partir de 14 de setembro de 2026 (inclusive) ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série**"); e **(ii)** o resgate antecipado das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizado a partir de 14 de setembro de 2027 (inclusive) ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série**" e, quando referido em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, "**Resgate Antecipado Facultativo Total**"), de modo que o valor devido pela Emissora, para cada série ou para ambas as séries, conforme aplicável, será equivalente ao maior valor entre "(A)" e "(B)" abaixo, sendo que, caso "(B)" seja maior que "(A)", o Prêmio a ser pago pela Emissora será dado pela diferença entre "(B)" e "(A)", acrescido **(i)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; e **(ii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI:

(A). o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou desde Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior da série de Debêntures a ser resgatada antecipadamente, conforme aplicável, o que ocorrer por último até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total; e

(B). a soma do valor presente das parcelas de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, e a Remuneração da série de Debêntures a ser resgatada antecipadamente, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total, até a Data de Vencimento das Debêntures, trazida a valor presente pelo FVPk (conforme fórmula abaixo) até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total. Sendo que será considerada, a Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTNB), de *duration* mais próxima das Debêntures na data do resgate ou na data da amortização, conforme o caso, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data do Resgate Antecipado Facultativo Total, sendo a *duration* calculada com base na seguinte fórmula:

$$Duration = \frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t\right]}{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}}\right]}\right]}{252}$$

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Onde:

n = número de pagamentos de remuneração e/ou amortização;

t = número de Dias Úteis entre a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, e a data prevista de pagamentos de Remuneração e/ou Amortização programados;

FC_t = valor projetado de pagamento de Remuneração e/ou Amortização programada no prazo de "t" Dias Úteis; e

i = taxa de Remuneração da respectiva série, inserida na presente Escritura de Emissão.

$$VP = \sum_{k=1}^{n} \left(\frac{VNEk}{FVPk} \right)$$

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures, sendo "n" um número inteiro;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado;

FVPk = fator de valor presente apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVP_k = (1 + NTNB)^{\left(\frac{nk}{252}\right)}$$

Onde:

NTNB = taxa percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTNB), de *duration* mais próxima das Debêntures na data do Resgate Antecipado Facultativo Total, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data do Resgate Antecipado Facultativo Total;

Nk = número de Dias Úteis entre a data de Resgate Antecipado Facultativo Total, e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda, conforme cronograma constante desta Escritura de Emissão.

8.1.1. O Resgate Antecipado Facultativo Total ocorrerá mediante publicação de comunicação dirigida à Debenturista, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI ("**Comunicação de Resgate Antecipado**"), com antecedência mínima de 21 (vinte e um) Dias Úteis da data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

8.1.2. Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total deverá constar: (i) a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá ser um Dia Útil; (ii) o local de sua realização; (iii) procedimento de resgate; e (iv) qualquer outra informação relevante aos Debenturistas.

8.1.3. As Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total, nos termos previstos nesta Cláusula, deverão ser canceladas pela Emissora.

8.2. Amortização Extraordinária. A Emissora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que: **(i)** a amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizada a partir de 14 de setembro de 2026 (inclusive) ("**Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série**"); e **(ii)** a amortização extraordinária das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizada a partir de 14 de setembro de 2027 (inclusive) ("**Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série**" e, quando referida em conjunto com a Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série, "**Amortização Extraordinária**"). Por ocasião da Amortização Extraordinária, o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens "(A)" e "(B)" abaixo, sendo que, caso "(B)" seja maior que "(A)", o prêmio a ser pago pela Emissora será dado pela diferença entre "(B)" e "(A)" ("**Prêmio**"), sendo certo que "(A)" ou "(B)" deverão ser acrescidos **(i)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária; e **(ii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI:

(A). a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da série de Debêntures a ser amortizada, acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização ou da Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, da série de Debêntures a ser amortizada, o que ocorrer por último, até a data da Amortização Extraordinária; e

(B). a soma do valor presente das parcelas do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme aplicável, da série de Debêntures a ser amortizada, e a Remuneração, desde a data da efetiva Amortização Extraordinária, até a Data de Vencimento da série de Debêntures a ser amortizada multiplicadas pelo percentual de amortização extraordinária, trazida a valor presente pelo FVPk (conforme fórmula abaixo) até a data da efetiva Amortização Extraordinária. Sendo que será considerada, a Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTNB), de *duration* mais próxima das Debêntures na data da amortização, conforme o caso, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data da Amortização Extraordinária, sendo a *duration* calculada com base na seguinte fórmula:

$$Duration = \frac{\left[\frac{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}} \times t\right]}{\sum_{t=1}^{n}\left[\frac{FC_t}{(1+i)^{t/252}}\right]}\right]}{252}$$

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Onde:

n = número de pagamentos de Remuneração e/ou amortização;

t = número de Dias Úteis entre a data da Amortização Extraordinária, e a data prevista de pagamentos de Remuneração e/ou Amortização programados;

FC_t = valor projetado de pagamento de Remuneração e/ou Amortização programada no prazo de "t" Dias Úteis; e

i = taxa de Remuneração, inserida na presente Escritura de Emissão.

$$VP = \sum_{k=1}^{n} \left(\frac{VNEk}{FVPk} \right) \bullet \% \, AmEx$$

VP = somatório do valor presente das parcelas de pagamento das Debêntures;

n = número total de eventos de pagamento a serem realizados das Debêntures, sendo "n" um número inteiro;

VNEk = valor unitário de cada um dos "k" valores devidos das Debêntures, sendo o valor de cada parcela "k" equivalente ao pagamento da Remuneração e/ou à amortização da parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável;

% AmEx = percentual de amortização extraordinária

FVPk = fator de valor presente apurado conforme fórmula a seguir, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento:

$$FVP_k = (1 + NTNB)^{\left(\frac{nk}{252}\right)}$$

Onde:

NTNB = taxa percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, da Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTNB), de *duration* mais próxima das Debêntures na data da Amortização Extraordinária, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data da Amortização Extraordinária;

Nk = número de Dias Úteis entre a data de Amortização Extraordinária, e a data de vencimento programada de cada parcela "k" vincenda, conforme cronograma constante desta Escritura de Emissão.

8.2.1. O valor remanescente da Remuneração continuará a ser capitalizado e deverá ser pago na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente subsequente.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

8.2.2. A Amortização Extraordinária das Debêntures somente será realizada mediante envio de comunicação individual à Debenturista, ou publicação de anúncio na forma descrita na Cláusula 9.3 abaixo, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI, com 21 (vinte e um) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária das Debêntures ("**Comunicação de Amortização Extraordinária**"), sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data da Amortização Extraordinária, que deverá ser um Dia Útil e em uma Data de Pagamento; (b) a menção de que o valor correspondente ao pagamento será calculado conforme prevista na cláusula 7.11 acima, (ii) do Prêmio; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária.

8.2.3. A realização da Amortização Extraordinária deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada uma das séries.

8.3. Oferta de Resgate Antecipado. A Emissora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures de cada uma das séries, de forma conjunta, por meio de comunicação dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, observado o procedimento previsto abaixo ("**Oferta de Resgate Antecipado**"). A Oferta de Resgate Antecipado será endereçada à Debenturista e a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos nesta Cláusula.

8.3.1. As Debêntures não estão sujeitas à oferta de resgate antecipado parcial pela Emissora.

8.3.2. A Emissora realizará a Oferta de Resgate Antecipado por meio de comunicação dirigida à Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI ("**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado**"), que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado, incluindo: (i) efetiva data para o resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado, que coincidirá com o pagamento do Valor da Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo); (ii) a menção a que o Valor da Oferta de Resgate Antecipado será calculado, conforme disposto abaixo; (iii) o valor do prêmio de resgate antecipado a ser oferecido pela Emissora, caso exista, que não poderá ser negativo; (iv) a forma e o prazo limite de manifestação da Securitizadora, conforme Titulares de CRI que optarem pela adesão à Oferta de Resgate Antecipado, observado o disposto abaixo; e (v) as demais informações necessárias para a tomada de decisão pela Debenturista e pelos Titulares de CRI e para a operacionalização da Oferta de Resgate Antecipado.

8.3.3. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado, a Securitizadora fará jus ao mesmo montante ao qual os Titulares de CRI farão jus, equivalente ao pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido: (i) da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

desde a última data de pagamento da Remuneração, conforme aplicável, o que ocorrer por último, até a data do pagamento do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado; (ii) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; (iii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI; e (iv) de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo ("**Valor da Oferta de Resgate Antecipado**").

8.3.4. Caso a Emissora realize uma Oferta de Resgate Antecipado, a Debenturista deverá, obrigatoriamente, realizar uma oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI, comunicando o Agente Fiduciário dos CRI e todos os Titulares de CRI, por meio do edital de oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI, a ser publicado em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures. A oferta de resgate antecipado dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado e será operacionalizada na forma descrita no Termo de Securitização.

8.3.5. Após a publicação ou envio, conforme o caso, do edital de oferta de resgate antecipado dos CRI, os Titulares de CRI terão o prazo de 10 (dez) Dias Úteis para se manifestar formalmente perante a Debenturista pela adesão ou não à oferta de resgate antecipado dos CRI, a qual estará condicionada ao aceite da totalidade dos Titulares de CRI. Referida adesão deverá ser manifestada pelos Titulares de CRI através do modelo de manifestação de adesão à oferta de resgate antecipado dos CRI, constante do **Anexo XI** do Termo de Securitização.

8.3.6. Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todos os Titulares de CRI que aderirem à oferta de resgate antecipado dos CRI, na data prevista no Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado.

8.3.7. A Emissora deverá arcar de forma antecipada com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado das Debêntures e consequentemente dos CRI.

8.3.8. A Emissora deverá, na data que realizar o Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado, comunicar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI a data do resgate antecipado, que não poderá ser anterior a 15 (quinze) Dias Úteis à data da comunicação à Debenturista.

8.4. Aquisição Facultativa. A Emissora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures.

9. VENCIMENTO ANTECIPADO DAS DEBÊNTURES

9.1. Vencimento Antecipado Automático. O Debenturista deverá considerar antecipadamente vencidas, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, o não cumprimento de quaisquer obrigações descritas nesta Escritura de Emissão e exigir o imediato

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

pagamento, pela Emissora, do Saldo Devedor das Debêntures até a data de seu efetivo pagamento, além de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora na ocorrência de qualquer dos seguintes eventos (cada evento, um "**Evento de Vencimento Antecipado Automático**"):

(i) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados de seu vencimento;

(ii) pedido de recuperação judicial ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente, ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, formulado pela Emissora, por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

(iii) cessação, pela Emissora, das atividades empresariais;

(iv) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal ou decretação de falência da Emissora;

(v) insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência de qualquer das controladas da Emissora e/ou de qualquer de seus acionistas controladores;

(vi) apresentação, pela Emissora e/ou suas controladas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido solicitada ou obtida a aprovação judicial do referido plano ou pedido de recuperação extrajudicial pela Emissora e/ou suas controladas;

(vii) resgate, amortização de ações, distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão, observados os prazos de cura aplicáveis, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(viii) se as obrigações de pagar da Emissora previstas nesta Escritura de Emissão deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Emissora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;

(ix) transferência, promessa de transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora, das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão ou em qualquer documento da operação, sem a prévia anuência dos Debenturistas, mediante deliberação em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada para este fim;

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

(x) transferência de controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Emissora, sem a prévia e expressa autorização dos Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada com esse fim, observado o quórum disposto na Cláusula 11.6 abaixo, exceto (a) por alterações do controle acionário direto, desde que o controle indireto permaneça inalterado; (b) se configurarem transferências de participações entre os atuais acionistas da Emissora, da URBA Desenvolvimento Urbano S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 10.571.175/0001–02 ("**URBA**"), da MRL Engenharia e Empreendimentos S.A., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.578.564/0001-31 ("**MRL**"), da PRIME Incorporações e Construções S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 00.409.834/0001–55 ("**PRIME**"), da AHS Development Group, LLC., sociedade limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no Employer Identification Number (EIN) sob o nº 46–0844516 ("**AHS Development**"), da AHS Residential LLC., sociedade limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no Employer Identification Number (EIN) sob o nº 30–0993248 ("**AHS Residential**"), desde que mantido o controle indireto da Emissora.

(xi) transformação da forma societária da Emissora de sociedade anônima para sociedade limitada, nos termos do artigo 220 a 222, da Lei das Sociedades por Ações;

(xii) aplicação, pela Emissora, dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa daquela descrita na Cláusula 5 desta Escritura de Emissão ou na Resolução CVM 60;

(xiii) qualquer questionamento judicial ou extrajudicial, pela Emissora, por qualquer controlada e/ou por qualquer de seus controladores, visando anular, cancelar ou repudiar a existência e validade da Emissão;

(xiv) provarem-se falsas ou enganosas, na data em que prestadas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão ou nos demais documentos da Oferta;

(xv) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Emissora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, o que for maior entre: (a) R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures; ou (b) 8% (oito por cento) do EBITDA da Emissora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Emissora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das respectivas Demonstrações Financeiras da Emissora; e

(xvi) a perda e/ou não manutenção do registro de companhia aberta da Devedora perante a CVM.

9.2. Vencimento Antecipado Não Automático. A Debenturista deverá, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tomar ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos listados abaixo, ou do término do respectivo prazo de cura, caso já tenha ciência da ocorrência dos mesmos, convocar Assembleia Especial de Investidores (conforme abaixo definida) para deliberar sobre a não declaração

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

do vencimento antecipado das Debêntures, observado o disposto na Cláusula 11 abaixo, inclusive as disposições relativas aos procedimentos de convocação e quóruns da Assembleia Especial de Investidores (conforme abaixo definida) (cada evento, um "**Evento de Vencimento Antecipado Não Automático**" e, em conjunto com os Eventos de Vencimento Antecipado Automático, "**Eventos de Vencimento Antecipado**"):

(i) descumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida nesta Escritura de Emissão, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis do respectivo descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(ii) não cumprimento de qualquer decisão judicial de natureza condenatória ou arbitral, contra a Emissora, desde que, em qualquer caso, não tenha seus efeitos suspensos e/ou cujo juízo não tenha sido garantido pela Emissora ou pelas suas Controladas Relevantes, em valor unitário ou agregado, igual ou superior ao que for maior entre: **(a)** R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures; ou **(b)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Emissora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Emissora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das respectivas Demonstrações Financeiras da Emissora;

(iii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior ao que for maior entre: **(a)** R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão das Debêntures; ou **(b)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Emissora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Emissora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das respectivas Demonstrações Financeiras da Emissora, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data da respectiva constrição de bens, tiver sido comprovada a substituição do bem por qualquer meio, desde que observado o limite para oneração de bens previsto nesta alínea;

(iv) protesto de títulos contra a Emissora e/ou quaisquer Controladas Relevantes, ainda que na qualidade de garantidoras, cujo valor não pago, individual ou agregado, igual ou superior ao maior valor entre: **(a)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Emissora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Emissora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das Demonstrações Financeiras da Emissora; ou **(b)** R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), salvo se for comprovado, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do respectivo protesto, pela Emissora à Debenturista, que o protesto: (i) foi sustado e/ou cancelado, (ii) teve o seu respectivo valor depositado judicialmente ou garantido pela penhora ou caução de ativos aceitos judicialmente, desde que observado o limite para oneração de ativos previsto nesta alínea, ou (iii) teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial;

(v) não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e/ou licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, exceto: (a) por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes; ou (b) se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

vencimento, cancelamento, revogação, não obtenção ou suspensão a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora e/ou de suas Controladas Relevantes até a renovação, não obtenção ou obtenção da referida licença ou autorização e/ou para os quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante; ou (c) se a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não resultem em um Efeito Adverso Relevante;

(vi) alteração do objeto social da Emissora, de forma a modificar suas atividades principais ou seu setor de atuação;

(vii) expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Emissora;

(viii) violação, pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas, por seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, representantes, funcionários, prepostos, contratados ou prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Emissora e/ou de suas controladas, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Emissora e/ou suas controladas, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto-lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a U.S. *Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act* de 2010 (em conjunto "**Leis Anticorrupção**"), e/ou inclusão da Emissora, qualquer de suas controladas, seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela Emissora e/ou por qualquer de suas controladas, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante;

(ix) revelarem-se incompletas, imprecisas ou insuficientes, na data em que prestadas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Emissora nesta Escritura de Emissão;

(x) se esta Escritura de Emissão, seus aditamentos, qualquer dos documentos relacionados às Debêntures e/ou de qualquer de suas disposições, for decretada judicialmente, parcialmente inválida, ineficaz, nula ou inexequível, por meio de decisão judicial;

(xi) redução de capital social da Emissora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se tal redução de capital decorrer de operação **(a)** que tenha por objetivo segregar as atividades da URBA, da MRL, da PRIME, da AHS Development, da AHS Residential e/ou de quaisquer sucessores das referidas sociedades, ou ainda as atividades atualmente desenvolvidas pela Emissora na *startup*/unidade de negócios da Emissora denominada LUGGO, assim entendidas como atividades de incorporação, e construção para futura alienação dos ativos e todos os produtos e serviços a ele relacionados; e **(b)** que seja realizada observando os critérios

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

dispostos no item (xiv) desta Cláusula 9.2. No caso de estrita observância aos itens (a) e (b) acima, não será necessária a realização de Assembleia Geral de Debenturistas para deliberar sobre referida redução de capital;

(xii) descumprimento de quaisquer obrigações financeiras, contraídas no mercado financeiro e de capitais, a que estejam sujeitas a Emissora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, não sanado nos respectivos prazos de cura, em valor, individual ou agregado, igual ou superior ao maior valor entre: **(a)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Emissora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Emissora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das Demonstrações Financeiras da Emissora; ou **(b)** R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);

(xiii) não manutenção dos seguintes índices financeiros, apurados trimestralmente pela Emissora e enviado ao Agente Fiduciário dos CRI, com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Emissora auditadas ou revisadas pelos seus auditores, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações financeiras ("**Índices Financeiros**"), observadas as seguintes regras:

(1) o primeiro cálculo dos Índices Financeiros será realizado com base no encerramento do primeiro trimestre subsequente ao da Primeira Data de Integralização;

(2) a não manutenção pela Emissora de qualquer dos Índices Financeiros apenas em um dado trimestre não acarretará o vencimento antecipado das Debêntures, desde que ocorra o reenquadramento em todos os 3 (três) trimestres imediatamente seguintes ("**Prazo de Reenquadramento**");

(3) caso seja apurado novo desenquadramento do mesmo Índice Financeiro ou de outro Índice Financeiro, após o Prazo de Reenquadramento, tal desenquadramento acarretará o vencimento antecipado não automático, independentemente de em qual dos índices tiver ocorrido o primeiro desenquadramento;

(4) os Índices Financeiros deverão ser calculados e disponibilizados ao Agente Fiduciário dos CRI de acordo com os termos previstos na Cláusula 10.1(i) (a) e (b) abaixo; e

(5) a Debenturista poderá solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

Índices Financeiros:

(a) $$\left(\frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}}\right) < 0{,}65$$

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

(b) $$\left(\frac{\text{Recebíveis} + \text{Receita a Apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar}}\right) > 1{,}6 \text{ ou } < 0$$

onde:

Dívida Líquida: corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos e debêntures, circulante e não circulante), excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da AHS Development e AHS Residential denominados de *Construction Loan* e *Permanent Loan* e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI–FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras;

Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Emissora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver;

Imóveis a Pagar: corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta "Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos" no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta;

Recebíveis: corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Emissora, refletidos nas Demonstrações Financeiras da Emissora;

Receita a apropriar: corresponde ao saldo apresentado em notas explicativas às Demonstrações Financeiras da Emissora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Emissora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil;

Estoques: corresponde ao valor apresentado na conta estoques do balanço patrimonial da Emissora; e

Custo a apropriar: corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

(xiv) **(a)** incorporação (da sociedade e/ou de suas ações), da Emissora por quaisquer terceiros; **(b)** fusão ou cisão da Emissora; e/ou **(c)** a realização pela Emissora de qualquer reorganização societária, sem a prévia aprovação dos Debenturistas, reunidos em Assembleia Geral de Debenturistas especialmente convocada com esse fim, exceto se a operação **(1)** atender aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações; ou **(2)** tiver por objetivo segregar as atividades da URBA, da MRL, da PRIME, da AHS Development, da AHS Residential ou suas sucessoras, ou ainda as atividades atualmente desenvolvidas pela Emissora através de sua unidade de negócios/*startup* denominada LUGGO, assim entendidas como atividades de incorporação, e construção para futura alienação dos ativos e todos os produtos e serviços a eles relacionados. Em qualquer caso, as hipóteses previstas nos itens (a), (b) e (c) acima não se aplicam: **(x)** às reorganizações societárias das quais participem exclusivamente a Emissora e/ou suas controladas ou controladas em conjunto, observado que tais operações societárias não poderão resultar em extinção da Emissora; e **(y)** às incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em que a Emissora possua participação minoritária; e

(xv) caso, durante o prazo de vigência das Debêntures, a Emissora deixe de cumprir, de fazer com que as suas Controladas Relevantes cumpram, ou de envidar os melhores esforços para que

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

as partes subordinadas à Emissora, assim entendidas como representantes, funcionários, prepostos, contratados, prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Emissora, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Emissora, sob qualquer forma, cumpram, com a Legislação Socioambiental, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa–fé pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, observado o quanto disposto no item (xvi) abaixo; e

(xvi) caso, durante o prazo de vigência das Debêntures, a Emissora deixe de cumprir, de fazer com que as suas Controladas Relevantes cumpram, ou de envidar os melhores esforços para que as partes subordinadas à Emissora, assim entendidas como representantes, funcionários, prepostos, contratados, prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Emissora, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Emissora, sob qualquer forma, cumpram, com a Legislação Socioambiental relativa à inexistência de trabalho infantil, bem como às ações que incentivem a prostituição e tráfico de drogas.

9.2.1. A Debenturista deverá notificar a Emissora da convocação de Assembleia Especial de Investidores (conforme abaixo definida) na mesma data em que realizar a convocação da referida Assembleia Especial de Investidores (conforme abaixo definida), sendo certo que referida Assembleia Especial de Investidores (conforme abaixo definida) deverá ser realizada no prazo máximo: (i) de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou (ii) de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável.

9.2.2. Após a realização da Assembleia Especial de Investidores (conforme abaixo definida) mencionada na Cláusula 9.2.1 acima, a Debenturista deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento do Saldo Devedor das Debêntures calculado até a data de seu efetivo pagamento, a menos que os Titulares de CRI, representando 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação de ambas as séries, em primeira convocação, e, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes, observado o percentual mínimo de 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação de ambas as séries, em segunda convocação, tenham optado por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, hipótese na qual não haverá vencimento antecipado das Debêntures. Sendo certo que cada CRI equivale a 1 (um) voto na Assembleia Especial de Investidores, independentemente de sua respectiva série.

9.2.3. Na hipótese da não obtenção de quórum de instalação e/ou de deliberação, em primeira e segunda convocação na Assembleia Especial de Investidores (conforme abaixo definida) para deliberar sobre a eventual não efetiva declaração do vencimento antecipado dos CRI, a Debenturista deverá considerar o vencimento antecipado das Debêntures.

9.2.4. Em caso de ocorrência do vencimento antecipado das Debêntures pela Debenturista, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do Saldo Devedor das Debêntures calculado até a data de seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão, em 2 (dois) Dias Úteis contados da comunicação por escrito a ser enviada pela Debenturista à Emissora, sob pena de, em não o fazendo, ficar obrigada, ainda, ao pagamento dos Encargos Moratórios. Caso existam recursos no Patrimônio Separado, a Debenturista deverá utilizá-los para promover o pagamento do referido valor, ficando a Emissora obrigada a complementar o pagamento na hipótese de insuficiência dos referidos recursos.

9.2.5. As Debêntures objeto do procedimento descrito na Cláusula 9.2.4 acima serão obrigatoriamente canceladas pela Emissora.

9.3. Publicidade. Todos os atos, anúncios, avisos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses da Debenturista, deverão ser obrigatoriamente informados à Debenturista pela Emissora para fins de divulgação para os Titulares de CRI.

9.4. Comunicações. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, fica elegível serem formalizados via correio eletrônico ou assim como ou por meios físicos, a serem enviados por qualquer das partes nos termos desta Escritura de Emissão deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

(i) para a Emissora:

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.
Av. Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril
CEP 30455-610, Belo Horizonte – MG
At.: Sr. Ricardo Paixão Pinto Rodrigues / Sandra Ribeiro de Moura
Telefone: (31) 3615-7295 / (31) 3615-8730
Fax: (31) 3615-8758
E-mail: ri@mrv.com.br

(ii) para a Debenturista:

TRUE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 12, Vila Nova Conceição
CEP 04506-000
São Paulo – SP
At.: Arley Custódio Fonseca
e-mail: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br
Tel.: (11) 3071-4475

9.4.1. As comunicações referentes a esta Escritura de Emissão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio, sob protocolo, por telegrama, ou ainda por correio eletrônico nos endereços acima. As comunicações feitas por correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado por meio de indicativo (recibo emitido pelo e-mail do destinatário "aviso de recebimento").

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

9.4.2. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada às demais Partes pela Parte que tiver seu endereço alterado, em até 10 (dez) dias contados da sua ocorrência.

9.5. Classificação de Risco. Deverá ser contratada agência de classificação de risco ("**Agência de Classificação de Risco**"), que deverá atribuir rating aos CRI até a data do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, sendo que este não poderá ser inferior a "AAA" em escala local. Sendo certo que o rating atribuído aos CRI deverá ser atualizado trimestralmente, até a Data de Vencimento, bem como ser amplamente divulgado ao mercado pela Securitizadora, através do site www.truesecuritizadora.com.br. Poderão ser contratadas como Agência de Classificação de Risco as agências Moody's America Latina, S&P Global Ratings ou Fitch Ratings, devendo a Emissora notificar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da contratação da Agência de Classificação de Risco.

10. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA E DA DEBENTURISTA

10.1. Sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, a Emissora obriga-se a:

(i) fornecer à Debenturista ou disponibilizar em seu *website* e no *website* da CVM, conforme o caso:

(a) dentro de, no máximo, 45 (quarenta e cinco) dias após o término dos 3 (três) primeiros trimestres de cada exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro: (1) cópia de suas informações trimestrais (ITR) completas relativas ao respectivo trimestre, acompanhadas do relatório de revisão dos auditores independentes; bem como; e (2) cópia de relatórios, preparados pela Emissora, demonstrando o cumprimento ou descumprimento dos Índices Financeiros pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento dos Índices Financeiros, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos referidos Índices Financeiros pela Debenturista, podendo este solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(b) dentro de, no máximo, 90 (noventa) dias após o término de cada exercício social ou em até 5 (cinco) Dias Úteis após a sua divulgação, o que ocorrer primeiro: (1) cópia de suas demonstrações financeiras completas relativas ao respectivo exercício social encerrado preparadas de acordo com os princípios contábeis determinados pela legislação e regulamentação em vigor relativas ao respectivo exercício social acompanhadas do relatório da administração e do relatório dos auditores independentes, bem como (2) declaração assinada por um representante legal da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando: (a) que permanecem válidas as disposições contidas na Escritura de Emissão; e (b) não ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora nos termos desta Escritura de Emissão; (3) cópia de qualquer comunicação feita pelos auditores independentes à Emissora, ou à sua administração e respectivas respostas, com referência ao sistema de contabilidade, gestão ou contas da Emissora, sendo que esta obrigação não será aplicável a comunicações (i) que não tenham

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

implicação direta relevante sobre as Debêntures; ou (ii) nas quais haja dever de sigilo por parte da Emissora e (4) cópia de relatórios preparados pela Emissora demonstrando o cumprimento ou descumprimento dos Índices Financeiros pela Emissora, acompanhados de memória de cálculo contendo todas as rubricas necessárias que demonstre o cumprimento dos Índices Financeiros do qual deverão constar os dados que serviram de suporte para a respectiva apuração, sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos referidos Índices Financeiros pela Debenturista, podendo esta solicitar à Emissora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

(c) as informações periódicas e eventuais previstas nos artigos 22 a 32 da Resolução CVM 80, nos prazos ali previstos ou, se não houver prazo determinado neste normativo, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que forem realizados, sendo que a Emissora ficará dispensada de entregar as cópias das respectivas informações à Debenturista quando as disponibilizar à CVM;

(d) em até 5 (cinco) Dias Úteis, ou em prazo inferior caso assim determinado por autoridade competente, qualquer informação relevante para a presente Emissão que lhe venha a ser solicitada pela Debenturista ou pelo Agente Fiduciário dos CRI;

(e) caso solicitados, os comprovantes de cumprimento de suas obrigações pecuniárias no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva Data de Vencimento;

(f) 1 (uma) via original, com a lista de presença, bem como uma cópia eletrônica (PDF) com a chancela digital da JUCEMG, dos atos e reuniões dos Debenturistas que integrem a Emissão;

(g) em até 2 (dois) Dias Úteis, informações a respeito da ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado estabelecidos nesta Escritura de Emissão; e

(h) 1 (uma) cópia eletrônica (PDF) desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, contendo a chancela digital de inscrição na JUCEMG, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da obtenção de tal inscrição.

(ii) proceder à adequada publicidade dos dados econômico-financeiros, nos termos exigidos pela Lei das Sociedades por Ações e/ou demais regulamentações aplicáveis, promovendo a publicação das suas Demonstrações Financeiras, nos termos exigidos pela legislação e regulação em vigor;

(iii) manter os documentos mencionados na alínea (b) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;

(iv) manter a sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras da CVM;

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

(v) cumprir todas as determinações da CVM, da ANBIMA e da B3, com o envio de documentos e prestando, ainda, as informações que lhe forem solicitadas de acordo com regulamentos, regras e normas aplicáveis;

(vi) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;

(vii) manter atualizado o seu registro de companhia aberta na CVM, nos termos da regulamentação aplicável;

(viii) não realizar operações fora de seu objeto social, observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

(ix) notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI sobre qualquer ato ou fato que possa causar interrupção ou suspensão das atividades da Emissora;

(x) notificar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis da ocorrência de qualquer alteração relevante nas condições financeiras, econômicas, comerciais, operacionais, regulatórias ou societárias ou nos negócios da Emissora, bem como quaisquer eventos ou situações que possam afetar negativamente sua habilidade de efetuar o pontual cumprimento das obrigações, no todo ou em parte, assumidas nos termos desta Escritura de Emissão;

(xi) cumprir, e fazer com que as suas Controladas Relevantes cumpram, em todos os aspectos, todas as leis, regras, regulamentos e ordens aplicáveis, (ressalvada a legislação ambiental e a legislação trabalhista em vigor, cujo cumprimento será regido pelos itens (xii) e (xiii) abaixo) em qualquer jurisdição na qual realize negócios ou possua ativos, exceto por descumprimentos que não possam causar um Efeito Adverso Relevante, e não venham a afetar qualquer outra dívida que, se vencida e não paga, possa acarretar o vencimento antecipado das Debêntures;

(xii) cumprir a Legislação Socioambiental em vigor, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, parágrafo 4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue, bem como adotar as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, e obrigando-se, ainda, a proceder com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela Emissora, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, observado o disposto no item (xiii) abaixo; e

(xiii) cumprir a Legislação Socioambiental em vigor relativa à inexistência de trabalho infantil, às ações que incentivem a prostituição, tráfico de drogas, bem como eventuais determinações de autoridades competentes, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, bem como adotar as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, e obrigando-se, ainda, a proceder com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais;

(xiv) manter, e fazer com que as suas Controladas Relevantes mantenham, válidas e regulares as licenças, concessões, alvarás, autorizações ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, necessárias para o seu regular funcionamento, exceto: (a) por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação pela Emissora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes; ou (b) se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão a Emissora e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora e/ou de suas Controladas Relevantes até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização e/ou para os quais tenham sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante; ou (c) se a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não possam resultar em um Efeito Adverso Relevante;

(xv) divulgar amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco;

(xvi) entregar à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, os relatórios de classificação de risco trimestrais, preparados pela Agência de Classificação de Risco no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento pela Emissora;

(xvii) comunicar, na mesma data, a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI qualquer alteração e o início de qualquer processo de revisão da classificação de risco;

(xviii) aplicar os recursos obtidos por meio da presente Emissão estritamente conforme descrito nesta Escritura de Emissão, sendo utilizados, exclusivamente, em atividades lícitas e em conformidade com as leis, regulamentos e normas relativas à Legislação Socioambiental, a proteção ao direito do trabalho, segurança e saúde ocupacional, além de outras normas que lhe sejam aplicáveis em função de suas atividades;

(xix) efetuar recolhimento de quaisquer tributos ou contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Emissão e que sejam de responsabilidade da Emissora;

(xx) estão em dia com o pagamento de todas as obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária, ambiental e de quaisquer outras obrigações impostas por lei, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante.

(xxi) comparecer às Assembleias Gerais de Debenturistas sempre que solicitado ou convocado nos prazos previstos nesta Escritura de Emissão;

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

(xxii) cumprir e fazer com que suas controladas, diretores, funcionários e membros de conselho de administração observem e cumpram as normas relativas a atos de corrupção em geral, nacionais e estrangeiras, incluindo, mas não se limitando às Leis Anticorrupção, devendo, ainda: (a) manter políticas e procedimentos internos que assegurem o integral cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dar pleno conhecimento das Leis Anticorrupção a todos os profissionais que venham a se relacionar; (c) abster-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato relacionado a aludidas normas, comunicar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis contados do conhecimento de tal ato ou fato; e (e) exigir que eventuais subcontratados, se existentes, cumpram as normas, atos e leis a que se referem a cláusula em questão;

(xxiii) não praticar e instruir suas controladas, seus administradores e empregados a não praticar atos de corrupção ativa ou passiva com representantes de órgãos e repartições públicas ou com representantes de pessoas jurídicas privadas a fim de obter vantagem indevida enriquecimento ilícito, seguindo, inclusive o disposto nas Leis Anticorrupção;

(xxiv) implementar políticas e procedimentos elaborados para prevenir violações às Leis Anticorrupção;

(xxv) sempre cumprir com todas as obrigações previstas nas Leis Anticorrupção;

(xxvi) cumprir todas as obrigações descritas na Lei das Sociedades por Ações e demais regulamentações aplicáveis, bem como a Resolução CVM 80, inclusive, mas não limitado, à atualização de seu Formulário de Referência;

(xxvii) cumprir, em conjunto com suas Controladas Relevantes, as determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos da Legislação Socioambiental exceto (a) por eventuais descumprimentos que não possam causar um Efeito Adverso Relevante na Emissora, ou (b) aqueles que estejam sendo discutidos nas esferas judicial ou administrativa de boa-fé pela Emissora com exigibilidade suspensa, e desde que não gerem Efeito Adverso Relevante na Emissora; ou (c) em relação aos quais tenham sido feito acordos para pôr fim às discussões, e desde que não gerem um Efeito Adverso Relevante;

(xxviii) prestar informações à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI, dentro do prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do respectivo recebimento, sobre quaisquer autuações que possam causar um Efeito Adverso Relevante, incluindo as realizadas por órgãos governamentais, de caráter fiscal, ambiental, trabalhista, ou de defesa da concorrência em relação à Emissora, entre outros, inclusive no que diz respeito à prática de crime ambiental pela Emissora, à saúde e segurança ocupacional, trabalho em condições análogas a escravo e trabalho infantil em relação à Emissora;

(xxix) apresentar ao público as decisões tomadas pela Emissora com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos considerados relevantes nos termos da regulamentação expedida pela CVM;

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

(xxx) arcar, de forma exclusiva, com todos os custos relativos: (a) à Emissão, incluindo as publicações necessárias à Emissão; (b) à confecção e publicação de qualquer documentação necessária à realização da Emissão, incluindo, sem limitação, eventuais custos com material de divulgação; (c) ao registro e liquidação dos CRI no MDA; e (d) a todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção dos CRI e sua negociação;

(xxxi) contratar e manter contratados durante o prazo de vigência das Debêntures, às suas expensas: (a) o custodiante e o banco mandatário; (b) os ambientes de distribuição (MDA) e negociação (CETIP21) dos CRI; e (c) todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção das Debêntures e sua negociação;

(xxxii) contratar, exclusivamente às expensas da Emissora, e manter contratada agência de classificação de risco para atualizar trimestralmente o rating a ser atribuído aos CRI, em escala nacional, tendo como base a data de apresentação do primeiro relatório emitido pela Agência de Rating, a qual será escolhida pela Emissora, dentre as agências Fitch Ratings do Brasil Ltda., Standard and Poor's ou Moody's, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Investidores (conforme abaixo definida). Em qualquer caso, a nova agência passará a integrar a definição de "Agência de Rating", para todos os fins e efeitos desta Escritura de Emissão;

(xxxiii) manter os CRI registrados para negociação no mercado secundário durante o prazo de vigência dos CRI, arcando com os custos do referido registro;

(xxxiv) abster-se, até o envio da comunicação de encerramento da Oferta à CVM, de: (a) revelar informações relativas à Emissão, exceto aquilo que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida; e (b) utilizar as informações referentes à Emissão, exceto para fins estritamente relacionados com a preparação da Emissão;

(xxxv) cuidar para que as operações que venha a praticar no âmbito da B3 sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação da Debenturista e/ou do Agente Fiduciário dos CRI, conforme o caso;

(xxxvi) observar as disposições da Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme alterada e da Instrução CVM 400, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação; e

(xxxvii) apresentar à Securitizadora com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, cópia autenticada da página de seu Livro de Registro de Debêntures Nominativas, que contenha a inscrição do Debenturista como titular da totalidade das Debêntures.

10.2. Sem Prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, a Debenturista obriga-se a:

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

(i) contratar e manter contratados, às expensas da Emissora, e com a remuneração devidamente adimplida, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas nesta Escritura de Emissão, incluindo a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI, a Instituição Custodiante, o Auditor Independente do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), o Escriturador e liquidante, a Agência de Classificação de Risco e a B3, bem como tomar todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção das Debêntures e dos CRI; e

(ii) divulgar amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco.

11. ASSEMBLEIA GERAL DE DEBENTURISTAS

11.1. A presente cláusula aplicar-se-á somente se, a qualquer momento durante a vigência desta Escritura de Emissão, houver mais de um titular das Debêntures, sendo que o conjunto destes titulares será considerado alcançado pela e incluído na definição de "Debenturista" nesta Escritura de Emissão. Debenturistas poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral de Debenturistas ("**Assembleia Geral de Debenturistas**"), de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberarem sobre matéria de seu interesse.

11.2. Na medida em que a presente Emissão integra a operação estruturada de emissão dos CRI, após a emissão dos CRI, somente após orientação dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral ("**Assembleia Especial de Investidores**"), a Securitizadora, na qualidade de titular das Debêntures, poderá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso: (i) a respectiva Assembleia Especial de Investidores não seja instalada; ou (ii) ainda que instalada não haja quórum para deliberação da matéria em questão, a Securitizadora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos respectivos Assembleia Especial de Investidores, não podendo ser imputada à Securitizadora qualquer responsabilização decorrente da ausência de manifestação.

11.2.1. A Assembleia Geral de Debenturistas poderá ser convocada pela Emissora ou por Debenturistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Debêntures em Circulação.

11.2.2. Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações a respeito das assembleias gerais de acionistas.

11.2.3. Será considerada regular a Assembleia Geral de Debenturistas em que comparecerem os titulares de todas as Debêntures em Circulação, independentemente de publicações e/ou avisos.

11.3. Presidência. A presidência da Assembleia Geral de Debenturistas caberá ao Debenturista eleito na própria Assembleia Geral de Debenturistas, por maioria de votos dos presentes.

11.4. Instalação. A Assembleia Geral de Debenturistas instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Debenturistas que representem, no mínimo, metade das Debêntures em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

11.5. Direito a voto. Cada Debênture em Circulação conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas. Para efeitos de cômpito de quórum e de manifestação de voto, a cada Investidor cabe a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.

11.6. Quórum de Deliberações. As deliberações serão tomadas pela Securitizadora, enquanto titular das Debêntures, na qualidade de emissora dos CRI, observadas as disposições do Termo de Securitização e as deliberações dos Titulares de CRI, que, nos termos da Cláusula 11.10 abaixo, deverão ser por ela observados ao proferir seu voto nas Assembleias Gerais de Debenturistas, sendo a Securitizadora titular de 100% das Debêntures em Circulação de ambas as séries. As deliberações tomadas em sede de Assembleia Especial de Investidores ocorrerão com a representação de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação de ambas as séries, em primeira convocação, e, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes, em segunda convocação, desde que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação de ambas as séries. Ainda, incluem-se nas deliberações regidas por este quórum, as deliberações acerca de renúncia ou perdão temporário dos Debenturistas para que não seja considerada uma hipótese de vencimento antecipado ou inadimplemento de obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão.

11.7. Quórum especial. Nas hipóteses de alteração: **(a)** de prazos (inclusive prazo de vigência das Debêntures) e valores previstos nesta Escritura de Emissão, **(b)** da forma de remuneração das Debêntures, **(c)** da Remuneração que acarrete sua redução, **(d)** das regras relacionadas à Oferta de Resgate Antecipado, **(e)** de qualquer quórum previsto nesta Escritura de Emissão; e **(f)** dos Eventos de Vencimento Antecipado; as deliberações dependerão, em primeira e/ou em segunda convocação, da aprovação de, no mínimo, 90% (noventa por cento) da totalidade das Debêntures em Circulação de ambas as séries.

11.8. Presença da Emissora. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais de Debenturistas convocadas pela Emissora, enquanto nas assembleias convocadas pela Debenturista, a presença dos representantes legais da Emissora será facultativa, a não ser quando ela seja solicitada pela Debenturista, conforme o caso, hipótese em que será obrigatória.

11.9. Deliberações vinculativas. As deliberações tomadas pelos Debenturistas em Assembleias Gerais de Debenturistas no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns nesta Escritura de Emissão, vincularão a Emissora e obrigarão todos os titulares de Debêntures, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Debenturistas ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Debenturistas.

11.10. Vinculação às Decisões dos Titulares de CRI. Nas deliberações da Assembleia Geral de Debenturistas, as decisões da Securitizadora, no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, enquanto titular de Debêntures, deverão observar o disposto no Termo de Securitização e o que vier a ser deliberado pelos titulares de CRI em Assembleia Especial de Investidores.

12. DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

12.1. A Emissora neste ato declara que, na data de assinatura desta Escritura de Emissão, as informações abaixo são verdadeiras, corretas e consistentes:

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações de capital aberto, de acordo com as leis da República Federativa do Brasil e está devidamente autorizada a conduzir os seus negócios, com plenos poderes para deter, possuir e operar seus bens;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações, inclusive, conforme aplicável, legais, societárias, regulatórias e de terceiros necessárias a celebrar esta Escritura de Emissão das Debêntures e os demais documentos da Oferta, e ao cumprimento de todas as obrigações aqui e ali previstas e à realização da Emissão, tendo sido plenamente satisfeitos todos os requisitos legais, societários, regulatórios e de terceiros necessários para tanto;

(iii) é plenamente capaz e a emissão dos CRI não infringe e nem viola nenhuma disposição de seu estatuto social ou das leis e dos regulamentos a que se submete;

(iv) os representantes legais da Emissora que assinam esta Escritura de Emissão e os demais documentos da Oferta, conforme o caso, têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em nome da Emissora, conforme o caso, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(v) está cumprindo todas as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de seus negócios, e que sejam necessárias para a execução das suas atividades, exceto: (a) por eventuais descumprimentos que não possam causar um Efeito Adverso Relevante; ou (b) aqueles que estejam discutidos nas esferas judicial ou administrativa de boa-fé com exigibilidade suspensa, e desde que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação aos quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões, e desde que não gerem um Efeito Adverso Relevante;

(vi) todas as licenças, aprovações, consentimentos, registros ou demais medidas de qualquer natureza que porventura sejam necessárias para a emissão dos CRI e das Debêntures foram tomadas e obtidas e estão em pleno vigor e eficácia, especialmente em relação à validade e exequibilidade do Termo de Securitização, da Escritura de Emissão das Debêntures e dos demais documentos da Oferta;

(vii) esta Escritura de Emissão e as obrigações aqui previstas constituem obrigações lícitas, válidas e vinculantes da Emissora, exequíveis de acordo com os seus termos e condições, com força de título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, incisos I e III, do Código de Processo Civil;

(viii) a celebração desta Escritura de Emissão, o cumprimento de suas obrigações aqui previstas, a emissão das Debêntures e a realização da Oferta não infringem ou contrariam: (a) os documentos societários da Emissora; (b) qualquer disposição legal, regulamentar, contrato ou documento relevante para seus negócios, de que seja parte e/ou pelo qual qualquer de seus ativos estejam sujeitos, conforme aplicável, nem resultarão em: (x) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou documentos; (y) criação de qualquer ônus sobre qualquer ativo ou bem da Emissora; ou (z) rescisão de qualquer desses contratos ou documentos; (c) qualquer lei, decreto ou regulamento a que a Emissora ou quaisquer de seus bens e propriedades estejam sujeitos; (d) não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida; e/ou (e) qualquer ordem, decisão ou sentença

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

administrativa, judicial ou arbitral que afete a Emissora, suas Controladas Relevantes ou quaisquer de seus bens e propriedades;

(ix) tem, assim como suas Controladas Relevantes têm, todas as autorizações e licenças (inclusive ambientais) exigidas pelas autoridades competentes para o exercício de suas atividades, sendo todas elas válidas, exceto por aquelas questionadas de boa-fé nas esferas administrativa e/ou judicial e cuja exigibilidade esteja suspensa e/ou por aquelas que não possam causar um Efeito Adverso Relevante e/ou por aquelas que estiverem em processo tempestivo de obtenção ou renovação;

(x) cumpre, assim como suas controladas cumprem, as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais relevantes e indispensáveis à condução de seus negócios, inclusive o disposto na Legislação Socioambiental e às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social e está, assim como suas controladas, obrigada, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para realização de suas atividades, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos órgãos Municipais, Estaduais e Federais que subsidiariamente venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela Emissora e/ou suas Controladas Relevantes, com exigibilidade suspensa que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação às quais tenham sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, observado o quanto disposto no item (xii) abaixo;

(xi) cumpre nesta data e cumprirá por toda a vigência deste Contrato, do Termo de Securitização e desta Escritura de Emissão das Debêntures, a Legislação Socioambiental em vigor relativa à inexistência de trabalho infantil e de tráfico de drogas, bem como eventuais determinações de autoridades competentes, assim como não adota ou adotará ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, bem como adota e adotará as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social, e obrigando-se, ainda, a proceder com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais;

(xii) as Demonstrações Financeiras da Emissora relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro 2021, 2020 e 2019 foram revisadas pelos seus auditores independentes e representam corretamente a posição financeira da Emissora naquelas datas e para aqueles períodos e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis determinados pela regulamentação aplicável, refletindo corretamente os ativos, passivos e contingências da Emissora, de forma consolidada;

(xiii) o Formulário de Referência da Emissora contém, desde a presente data até a ocorrência de um evento que dê causa à sua atualização, na forma e nos prazos da lei, todas as informações atualizadas relevantes em relação à Emissora requeridas nos termos da lei e necessárias para que os investidores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos, das responsabilidades da Emissora, de sua condição financeira, lucros, perdas, perspectivas e direitos em relação às Debêntures, e não conterão declarações falsas ou omissões de fatos relevantes, sendo que tais

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

informações, fatos e declarações que constarão do Formulário de Referência em relação à Emissora serão verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;

(xiv) não há, nesta data, outros fatos relevantes em relação à Emissora não divulgados no Formulário de Referência, cuja omissão faça com que qualquer informação do Formulário de Referência da Emissora seja falsa, inconsistente, imprecisa, incompleta, incorreta e/ou insuficiente;

(xv) as opiniões, análises e expectativas expressas pela Emissora no seu Formulário de Referência em relação à Emissora são dadas de boa-fé e consideram todas as circunstâncias materiais relevantes na Data de Emissão, são feitas com base em suposições razoáveis, são verdadeiras e não são enganosas, incorretas ou inverídicas;

(xvi) os documentos e informações fornecidos à Debenturista são verdadeiros, consistentes, precisos, completos, corretos e suficientes, estão atualizados até a data em que foram fornecidos e incluem os documentos e informações relevantes para a tomada de decisão de investimento sobre as Debêntures e, consequentemente, os CRI;

(xvii) não foi validamente citada, notificada ou intimada acerca de quaisquer procedimentos, judiciais ou extrajudiciais, existentes ou potenciais, que afetem ou possam afetar a validade, eficácia ou o pagamento das Debêntures e, consequentemente, dos CRI;

(xviii) conhece os termos e condições da Instrução CVM 400;

(xix) desconhece, inclusive em relação às suas controladas: (a) descumprimento de qualquer disposição contratual, legal ou de qualquer outra ordem judicial, administrativa ou arbitral, que possa vir a causar Efeito Adverso Relevante; ou (b) qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental em curso ou, em seu conhecimento, pendente, que possa vir a causar Efeito Adverso Relevante; ou (c) qualquer registro, consentimento, autorização, aprovação, licença, ordem de, ou qualificação perante qualquer autoridade governamental ou órgão regulatório, exigido para o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão e das Debêntures, ou para a realização da Emissão e da Oferta, exceto: (x) a inscrição da Escritura de Emissão e da RCA da Emissora na JUCEMG; (y) o registro da Oferta perante a CVM; e (z) o registro dos CRI na B3;

(xx) a Emissora cumprirá todas as obrigações assumidas nos termos desta Escritura de Emissão e/ou de quaisquer outros documentos relacionados à Oferta, bem como com todas as suas obrigações, pecuniárias ou não, perante terceiros, cuja inadimplência poderia de qualquer forma comprometer a Emissão, incluindo, mas não se limitando à obrigação de destinar os recursos obtidos com a Emissão aos fins previstos nesta Escritura de Emissão;

(xxi) cumpre e faz cumprir, bem como suas Controladas Relevantes, diretores, membros de conselho de administração, funcionários ou eventuais subcontratados, as normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma das Leis Anticorrupção, na medida em que: (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas, incluindo um programa de integridade, com padrões de conduta, controles internos, código de ética, políticas e procedimentos de integridade, aplicáveis a todos os empregados, diretores, demais administradores e partes relacionadas, representantes legais e procuradores,

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

independentemente de cargo ou função exercidos, estendidos, quando necessário, a terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, visando garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora previamente ao início de sua atuação no âmbito da Oferta; (c) não se encontra, e no conhecimento da Devedora, seus representantes agindo em nome da Devedora, administradores, diretores, conselheiros: (i) não foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (ii) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (iii) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; (iv) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental; e (v) condenados na esfera judicial ou administrativa, definitivamente por razões de corrupção ou por qualquer motivo referente ao descumprimento das Leis Anticorrupção; (d) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no seu interesse ou para seu benefício, exclusivo ou não; (e) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará prontamente à Debenturista, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e (f) realizará eventuais pagamentos devidos no âmbito desta Escritura de Emissão exclusivamente por meio de transferência bancária;

(xxii) no seu melhor conhecimento, inexiste contra si, e suas Controladas Relevantes, investigação ou inquérito administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção que causem ou possam lhe causar algum Efeito Adverso Relevante;

(xxiii) inexiste contra si procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção, sobre questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo ou crime contra o meio ambiente que causem ou possam lhe causar algum Efeito Adverso Relevante;

(xxiv) inexiste contra si procedimento administrativo ou judicial relacionado a práticas contrárias às Leis Anticorrupção, sobre questões trabalhistas envolvendo trabalho infantil, tráfico de drogas;

(xxv) inexiste, nesta data, qualquer descumprimento relacionado à Legislação Socioambiental que possa impactar a Emissora no cumprimento das obrigações assumidas nesta Escritura de Emissão e/ou no âmbito da Oferta;

(xxvi) não foi condenada definitivamente na esfera judicial ou administrativa por: (a) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo e/ou trabalho infantil, ou (b) crime contra o meio ambiente;

(xxvii) não omitiu e nem omitirá nenhum fato, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração substancial de sua situação econômico-financeira, reputacional ou jurídica em prejuízo dos Debenturistas;

(xxviii) não prestou declarações falsas, imprecisas ou incompletas à Debenturista e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI, inclusive, mas não se limitando, nos termos desta Cláusula 12, e não há pendências, judiciais ou administrativas, de qualquer natureza, no Brasil ou no exterior, que causem ou possam causar Efeito Adverso Relevante ou a invalidar a presente Escritura de Emissão;

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

(xxix) exceto com relação a processos judiciais não provisionados em conformidade com os princípios de contabilidade geralmente aceitos no Brasil, informados no Formulário de Referência da Emissora, esta não possui quaisquer passivos que já tenham sido demandados ou exigidos, nem passivos ou contingências decorrentes de operações praticadas que não estejam refletidos nas Demonstrações Financeiras da Emissora ou em suas notas explicativas ou que possam causar Efeito Adverso Relevante; e

(xxx) considerando a autorização prevista na Cláusula 2.1, acima, inexiste pendência de necessidade de aprovação, autorização ou notificação exigida da Emissora por seus acionistas, controladores diretos ou indiretos, conselheiros, sociedades por ela investidas ou sociedades sob controle comum para a realização da Emissão.

12.2. A Emissora se compromete a notificar em até 05 (cinco) Dias Úteis o Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI caso quaisquer das declarações prestadas na presente Escritura de Emissão tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

13. DESPESAS E FUNDO DE DESPESAS

Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão e/ou com a oferta dos CRI serão de responsabilidade exclusiva da Emissora, sendo que as despesas *flat*, devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, conforme previstas no **Anexo III** a esta Escritura de Emissão ("**Despesas *Flat***"), serão retidas pela Debenturista, por conta e ordem da Emissora, do valor a ser pago a título de integralização das Debêntures. As demais despesas serão pagas com recursos do Fundo de Despesas (conforme abaixo definido), por conta e ordem da Emissora e em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, deverão ser arcadas diretamente pela Emissora:

I. remuneração da Securitizadora, pela emissão dos CRI, no valor de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), devida até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI. O referido valor será acrescido dos seguintes impostos: do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

II. remuneração da Securitizadora, pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos direitos creditórios imobiliários, bem como diante do disposto na MP 1.103 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, serão devidas parcelas mensais no valor de R$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais), devendo a primeira parcela a ser paga à securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O referido valor será acrescido dos seguintes impostos: do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. A remuneração para a securitizadora será devida, mesmo após o vencimento final dos CRI, caso esta ainda esteja atuando, e será calculada *pro rata die*. O montante relacionado à administração da carteira fiduciária terá um acréscimo equivalente a 100% (cem por cento) durante a ocorrência de eventual reestruturação dos termos e condições da emissão das Debêntures e/ou no caso da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado e, consequentemente, de resgate antecipado dos CRI ("**Taxa de Administração**");

(a) Será devida, pela Emissora, à Securitizadora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R$ 1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA. O montante devido a título de remuneração adicional da Securitizadora estará limitado a, no máximo, R$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

III. remuneração da instituição custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

(a) pela implantação e registro das CCI no sistema da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("**B3**"), será devida parcela única no valor de R$ 2.000,00 (dois mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI;

(b) pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 2.000,00 (dois mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculada *pro rata die*, se necessário;

(c) a remuneração citada acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora das Debêntures, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso à securitizadora, caso esta tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: custos com o sistema de negociação da CCI, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI; e

(d) os valores indicados nos itens "(a)" a "(b)" acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

– CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

IV. remuneração do Agente Fiduciário dos CRI, pelos serviços prestados no Termo de Securitização, nos seguintes termos:

(a) (i) parcelas anuais de R$13.000,00 (treze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura do Termo de Securitização, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e (ii) parcelas trimestrais no valor de R$ 900,00 (novecentos reais), à título de verificação dos Covenants Financeiros, sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) dia útil após a data prevista para primeira verificação, e os seguintes na mesma data dos trimestres subsequentes. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário dos CRI ainda esteja exercendo atividades inerentes a função em relação a emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;

(b) os valores indicados no item "(a)" acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(c) a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão arcadas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas das cópias dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso à securitizadora caso este tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI;

(d) Em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à emissão, será devida ao Agente Fiduciário dos CRI uma remuneração adicional equivalente a R$450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário dos CRI, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Investidores, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em calls ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d)

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

conferência de procuração de forma prévia a assembleia e (e) aditivos e contratos decorrentes da assembleia. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário dos CRI com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário dos CRI, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo

V. remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, nos seguintes termos: (i) pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual de R$1.800,00 (mil oitocentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI; (ii) pela contabilização do Patrimônio Separado no valor mensal de R$210,00 (duzentos e dez reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI; (iii) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; (iv) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e (v) remuneração do auditor independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

VI. averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos documentos da Oferta;

VII. todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto no Termo de Securitização;

VIII. honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos direitos creditórios imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;

IX. emolumentos e demais despesas de análise, registro e manutenção da B3 ou da B3 (Segmento Balcão B3) relativos às CCI, aos CRI e à Oferta;

X. custos relacionados à Assembleia Especial de Investidores;

XI. despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos direitos creditórios imobiliários, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, (vii) as despesas materializadas devidamente comprovadas relativas a contingências multas, penalidades, custos, obrigações ou despesas judiciais ou extrajudiciais (incluindo taxas e honorários advocatícios) relacionadas a eventuais demandas de terceiros contra a securitizadora resultantes diretamente de quaisquer dos negócios contemplados nesta Escritura de Emissão, e (viii) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos direitos creditórios imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de direitos creditórios imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos no Termo de Securitização;

XII. despesas com registros e movimentação perante a CVM, a ANBIMA, B3, juntas comerciais e cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro Geral de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos da Oferta, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos; e

XIII. quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à securitizadora, exclusivamente com relação à Emissão, e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização.

13.1. Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer despesas: (i) de responsabilidade da Emissora que não sejam pagas tempestivamente pela Emissora, diretamente ou mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Emissora; ou (ii) que não são devidas pela Emissora. Caso a Emissora não efetue o pagamento das despesas ou não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsadas pela Emissora dentro de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Emissora com as penalidades previstas na Cláusula 13.2. abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso contra a Emissora. Em última instância, as despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma nesta Escritura de Emissão e/ou no demais documentos da Oferta serão acrescidas à dívida da Emissora no âmbito dos direitos creditórios imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida no Termo de Securitização.

13.2. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das despesas pela Emissora os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IPCA/IBGE, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

13.3. Na hipótese de a data de vencimento dos CRI vir a ser prorrogada por deliberação da Assembleia Especial de Investidores ou mesmo após o vencimento final ou antecipado dos CRI, a Debenturista, o Agente Fiduciário dos CRI e os demais prestadores de serviço continuarem exercendo

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

atividades inerentes as suas funções, a remuneração e eventuais despesas, continuarão sendo devidas pela Emissora.

13.4. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à emissora dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares de CRI.

13.5. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário dos CRI e a Debenturista venham a incorrer para resguardar os interesses do(s) titular(es) do(s) CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas exclusivamente com os recursos do Fundo de Despesas, ou diretamente pela Emissora na insuficiência de recursos no Fundo de Despesas. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário dos CRI, enquanto representante da comunhão do(s) titular(es) do(s) CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos (s) titular(es) do(s) CRI, bem como a remuneração o Agente Fiduciário dos CRI na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo O Agente Fiduciário dos CRI solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência. Considerando que a responsabilidade da Securitizadora dos CRI se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da MP 1.103, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nesta Escritura de Emissão e nos demais documentos da Oferta, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

13.6. O Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça, ressarcirá a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI de todas as despesas efetivamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, custas processuais, periciais e similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos da Oferta, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia, e *conference call*; e (d) publicações e notificações em geral. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

13.7. Em qualquer Reestruturação (conforme definido abaixo) que vier a ocorrer ao longo do prazo de duração dos CRI, que implique a elaboração de aditamentos aos documentos da Oferta e/ou na realização de assembleias gerais de Titulares de CRI, será devida, pela Emissora à Securitizadora, uma remuneração adicional de R$ 1.000,00 (mil reais), corrigidos a partir da data da emissão dos CRI pela variação acumulada do IPCA/IBGE no período anterior. Também, a Emissora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização e constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios razoáveis devidos ao assessor legal escolhido de comum acordo entre as partes, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal. O pagamento da remuneração prevista nesta Cláusula ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados para a prestação de serviços acessórios àqueles prestados pela Securitizadora também será arcado pela Emissora.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

13.7.1. Entende–se por "**Reestruturação**" a alteração de condições relacionadas: (i) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração, data de vencimento final, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* operacionais ou financeiros; (ii) ofertas de resgate, repactuação, aditamentos aos documentos da Oferta e realização de assembleias, exceto aqueles já previstos nos documentos da Oferta; e (iii) ao vencimento antecipado das Debêntures e o consequente resgate antecipado dos CRI.

13.8. A Emissora obriga-se a manter indene e a indenizar a Debenturista, seus diretores, conselheiros e empregados, por toda e qualquer despesa extraordinária razoável e comprovadamente incorrida pela Debenturista, que não tenha sido contemplada nos documentos da Oferta, e desde que decorra de comprovada obrigação da Emissora, mas venha a ser devida diretamente em razão: (i) dos CRI, especialmente, mas não se limitando ao caso das declarações prestadas serem falsas, incorretas ou inexatas, na data em que prestadas; (ii) dos documentos da Oferta; ou (iii) de demandas, ações ou processos judiciais e/ou extrajudiciais promovidos pelo Ministério Público ou terceiros com o fim de discutir os direitos creditórios imobiliários, os Imóveis Lastro, danos ambientais e/ou fiscais, inclusive requerendo a exclusão da Debenturista do polo passivo da demanda e contratando advogado para representar a Debenturista na defesa dos direitos do Patrimônio Separado ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos documentos da Oferta, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Debenturista ou contra elas intentadas, desde que para resguardar os direitos creditórios imobiliários, os CRI e os direitos e prerrogativas da Debenturista definidos nos documentos da Oferta e que sejam devidamente comprovadas, necessárias e razoáveis. Para fins de esclarecimento, as obrigações da Emissora nos termos desta Cláusula não incluem despesas ou custos incorridos pela Debenturista em virtude de, ou relativas a, outras operações de securitização realizadas pela Debenturista.

13.9. O pagamento de qualquer indenização referida na Cláusula 13.8 acima deverá ser realizado pela Emissora à vista, em parcela única, mediante depósito na conta corrente a ser oportunamente indicada pela Debenturista, conforme aplicável, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data do recebimento pela Emissora de comunicação por escrito da Debenturista nesse sentido indicando o montante a ser pago.

13.10. Será retido, pela Debenturista, do Preço de Integralização, por conta e ordem da Emissora, o valor inicial de R$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais) ("**Valor Inicial do Fundo de Despesas**"), para fins de constituição de um fundo de despesas para cobrir as despesas ordinárias e recorrentes da Emissão e da Oferta dos CRI ("**Fundo de Despesas**").

13.10.1. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao valor de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais) ("**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**"), a Emissora estará obrigada a recompor o Fundo de Despesas de forma a atingir, o Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

13.10.2. A recomposição do Fundo de Despesas pela Emissora, na forma prevista na Cláusula 13.10.1 acima, dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Debenturista, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, informando o montante que a Emissora deverá recompor, o qual deverá ser transferido pela Emissora para a Conta Centralizadora no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida notificação.

13.10.3. Caso a Emissora não arque, no prazo indicado, com os pagamentos devidos, e os montantes existentes no Fundo de Despesas sejam insuficientes para arcar com as despesas ordinárias, estas serão pagas pela Debenturista com recursos do Patrimônio Separado, sem prejuízo de posterior reembolso pela Emissora, nos termos desta Cláusula.

13.10.4. Os recursos do Fundo de Despesas estarão abrangidos pela instituição do regime fiduciário dos CRI e integrarão o Patrimônio Separado dos CRI, sendo certo que serão aplicados pela Debenturista, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha, tais como títulos públicos, títulos e valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão de instituições financeiras de primeira linha e/ou fundos de renda fixa classificados como DI, administrados por instituições financeiras de primeira linha ("**Investimentos Permitidos**"), sendo certo que a Debenturista, bem como seus respectivos diretores, empregados ou agentes, não terão qualquer responsabilidade com relação a qualquer garantia mínima de rentabilidade, quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais Investimentos Permitidos integrarão automaticamente o Fundo de Despesas.

13.10.5. Após o pagamento da última parcela de remuneração e amortização dos CRI, conforme o caso, e cumpridas integralmente as obrigações dos CRI, conforme estipulados no Termo de Securitização, a Debenturista deverá, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de vencimento final do respectivo CRI, liberar eventual saldo remanescente do Fundo de Despesas, juntamente com os rendimentos líquidos oriundos da aplicação nos Investimentos Permitidos, para a Emissora, em conta a ser indicada por esta. Todos os rendimentos e recursos transferidos pela Debenturista à Emissora, serão realizadas com os rendimentos livres de tributos, ressalvados os benefícios fiscais destes rendimentos à Emissora.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Renúncia. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes da presente Escritura de Emissão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Debenturista e/ou Agente Fiduciário dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

14.2. Título Executivo Extrajudicial e Execução Específica. A presente Escritura de Emissão constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, incisos I e III do Código de Processo Civil, e as obrigações nela contidas estão sujeitas à execução específica, de acordo com o artigo 497 e seguintes, artigo 538 e os artigos sobre as diversas espécies de execução (artigo 797 e seguintes), todos do Código de Processo Civil, sem prejuízo do direito de declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.

14.3. Alterações. Toda e qualquer alteração da presente Escritura de Emissão somente será válida quando celebrada por escrito e assinada por todas as Partes, e deverá ser igualmente registrada na JUCEMG, observadas as formalidades previstas na Cláusula 3 desta Escritura de Emissão.

14.4. Irrevogabilidade. A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, e obriga as Partes por si e seus sucessores. Caso as Condições Precedentes, previstas no Contrato de Distribuição, não sejam cumpridas e/ou a integralização das Debêntures não ocorra no prazo de 60 (sessenta) dias contados da Data de Emissão, a presente Escritura de Emissão será cancelada, devendo a Debenturista apresentar em até 5 (cinco) Dias Úteis os instrumentos que lhe forem exigíveis para referido cancelamento. Nesta hipótese, ficará a Emissora obrigada a ressarcir quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Debenturista referentes à emissão da CCI e dos CRI.

14.4.1. Na hipótese prevista na Cláusula 14.4 acima, a Debenturista, no limite dos recursos do patrimônio separado dos CRI, deverá restituir aos respectivos investidores dos CRI a totalidade do valor de subscrição e integralização dos CRI, acrescido dos juros remuneratórios e demais juros e encargos moratórios previstos no Termo de Securitização, de acordo com os recursos disponíveis na conta do patrimônio separado. Os eventuais rendimentos auferidos no âmbito dos CRI serão utilizados pela Debenturista para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI em virtude do resgate antecipado dos CRI, observado o previsto no Termo de Securitização, sem prejuízo da obrigação da Emissora realizar o pagamento de eventual saldo devedor.

14.5. Todos e quaisquer custos incorridos em razão do registro desta Escritura de Emissão e seus eventuais aditamentos, e dos atos societários relacionados a esta Emissão, nos registros competentes, serão de responsabilidade exclusiva da Emissora.

14.6. Caso qualquer das disposições desta Escritura de Emissão venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

14.7. A Emissora obriga-se, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar a Debenturista e o Agente Fiduciário dos CRI por todos e quaisquer prejuízos, danos, perdas, custos e/ou despesas (incluindo custas judiciais e honorários advocatícios) incorridos e comprovados pela Debenturistas e pelo Agente Fiduciário dos CRI em razão da falta de veracidade, consistência, qualidade e suficiência de quaisquer das suas declarações prestadas nesta Emissão.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

15. LEI APLICÁVEL E FORO

15.1. Lei aplicável. Esta Escritura de Emissão será regida e interpretada de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

15.2. Foro. Fica eleito o Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

16. ASSINATURA DIGITAL

16.1. As Partes acordam e aceitam que esta Escritura de Emissão poderá ser assinada de forma digital, nos padrões ICP-Brasil, sendo reconhecida como forma válida, plenamente eficaz, legítima e suficiente para a comprovação da identidade e da validade da presente Escritura de Emissão, em conformidade com o art. 107 do Código Civil e com o §2º, do art. 10 da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

E por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam a presente Escritura de Emissão nos termos da Cláusula 16.1 acima, em única via, na presença de 2 (duas) testemunhas, que também o assinam.

Belo Horizonte, 06 de julho de 2022.

[RESTANTE DA PÁGINA DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO.
SEGUEM PÁGINAS DE ASSINATURAS]

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

(Página de Assinaturas 1/3 do Instrumento Particular de Escritura da 22ª (Vigésima Segunda) Emissão de Debêntures Simples Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.)

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome: **Junia Maria de Sousa Lima Galvão**
Cargo: Diretora Executiva de Administração e Desenvolvimento Humano
CPF/ME: 878.532.996-72

Nome: **Ricardo Paixão Pinto Rodrigues**
Cargo: Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores
CPF/ME: 039.096.196-57

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

(Página de Assinaturas 2/3 do Instrumento Particular de Escritura da 22ª (Vigésima Segunda) Emissão de Debêntures Simples Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.)

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Nome: Karine Simone Bincoletto	Nome: Rodrigo Henrique Botani
Cargo: Diretora	Cargo: Diretor
CPF/ME: 350.460.308-96	CPF/ME: 224.171.888-21

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

(Página de Assinaturas 3/3 do Instrumento Particular de Escritura da 22ª (Vigésima Segunda) Emissão de Debêntures Simples Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.)

Testemunhas:

Nome: Silvia Caroline Moi	Nome: Alan Rogerio da Silva Torquato
CPF/ME: 434.086.888-42	CPF/ME: 139.888.478-28

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

ANEXO I

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

- **Descrição dos Imóveis Lastro:**

LOTE	DIVISÃO	Sociedade	CNPJ	Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Cidade do Empreendimento	CEP do Empreendimentos	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
	A939	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	COIMBRA GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	235492	3º Registro de imóveis de Campinas	Não	OK	NÃO	SIM
	H179	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	MORADA DAS TORRES	RUA WATERLOO, N. 26	MAUÁ/SP	09360-200	69404	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mauá - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	A912	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	NATURE GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	Campinas/SP	13031-800	235494	3º Registro de imóveis de Campinas	Não	OK	NÃO	SIM
	AD06	MRV MDI RESERVA REAL INC	29521175000126	PALÁCIO DE VERSALHES	AVENIDA JOSÉ ANTÔNIO	RIBEIRÃO PRETO/SP	14094-136	181111	2º Oficial de Registro	Não	OK	NÃO	SIM

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

					FERRAREZI, SN				de Imóveis de Ribeirão Preto - SP				
	H107	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492025629	PARQUE RIO TOCANTINS	RUA ATÍLIO CAPELLO, SN	São José do Rio Preto/SP	15051-003	188770	1º Registro de Imóveis de São José do Rio Preto	Não	OK	NÃO	SIM
	A934	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492001959	PARQUE TERNI	AVENIDA ARNALDO FELIPE SBRUZZI, S/N	Taubaté/SP	12042-210	152050	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Taubaté	Não	OK	NÃO	SIM
	E140	MRV MRL IV INCORPOR SPE	08777358000137	PONTE ROMANA	RUA NAÇÕES UNIDAS, N. 943	Paulínia/SP	13329-350	18475	4º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Campinas - Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
	E554	JARDIM DI STUTTGART INC	28709144000130	PQ JARDIM DI STUTTGART	RUA ISRAEL, N. 48	JOINVILLE/SC	89230-275	49613	3º Registro de	Não	OK	NÃO	SIM

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

									imóveis de Joinville - SC				
	H436	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000120	PROVÍNCIAS DE LISBOA	AV. DENISE CRISTINA DA ROCHA, N. 6	Ribeirão das Neves/MG	33934-105	3538	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Ribeirão das Neves – MG	Não	OK	Parcial	SIM
	H116	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	RES COLINAS DE ROMA	RUA HERCULANO FLORENCE TEIXEIRA, S/N	CAMPINAS/SP	13046-390	234186	3º Registro de imóveis de Campinas - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	E606	RESIDENCIAL DOS LIRIOS	31620639000101	RESID. DOS LÍRIOS	AVENIDA PEDRO PERISSOTTO, S/N	Limeira/SP	13092-108	98485	2º Oficial de Registro de Imóveis Limeira	Não	OK	NÃO	SIM
	HQ02	MRV PRIME LXIV INCORP	36115717000126	RESIDENCIA PIAZZA PLATINA	RUA DOS MANDIS, S/N	PIRACICABA/SP	13403-371	122231	1º Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Piracicaba Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

	H196	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492005431	RESIDENCIAL ALGARVE 2	AVENIDA ANTÔNIO CABRAL DE SOUZA, S/N	PAULISTA/PE	53444-360	67588	1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - PAULISTA/PE	Não	OK	NÃO	SIM
	H287	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000553	RESIDENCIAL AMISTAD	AVENIDA DOM CARLOS CARMELO, S/N	Araraquara/SP	14805-045	144403	1º Oficial de Registro de Imóveis Araraquara - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	CQ09	MRV & MRL PARANA INC LTDA	34085841000160	RESIDENCIAL CANELLI	RUA CAROLINA CASTELLI, N. 694	Curitiba/PR	81050-450	81241	5º Serviço de Registro de Imóveis	Não	OK	SIM	SIM
	CQ01	MRV & MRL PARANA INC LTDA	34085841000160	RESIDENCIAL CASONI	AVENIDA COMENDADOR FRANCO, N. 770	CURITIBA/PR	81530-440	95790	4º Serviço de Registro de Imóveis Comarca de Curitiba - Paraná	Não	OK	NÃO	SIM
	A891	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	RESIDENCIAL CEREJEIRAS	RUA LUÍS MATEUS, S/N	São Paulo/SP	08421-035	202323	7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
	H526	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492020074	RESIDENCIAL LA SICÍLIA	R. GUILHERME	LONDRINA/PR	86055-000	124953	1º Serviço de	Não	OK	NÃO	SIM

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

					FAREL, N. 41665				Registro de Imóveis Comarca de Londrina - Estado do Paraná				
	MQ02	MRV XC INCORPORACOES LTDA	37563880000114	RESIDENCIAL SENNA	ESTRADA SANTA MÔNICA, S/N	SUZANO/SP	08664-015	88210	Registro de Imóveis Comarca de Suzano - Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
	AQ17	MRV MDI BAHIA INC LTDA	31749522000386	SOLAR VISTA MAR	ESTRADA DA IASA, N, 434	SALVADOR/BA	41297-355	7672	2º Ofício do Registro de Imóveis Salvador - BA	Não	OK	NÃO	SIM
	A707	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	SPAZIO SAINT BARTH	RUA ANDRÉ DE ALMEIDA, S/N	São Paulo/SP	03950-000	315785	9º Oficial de Registro de Imóveos de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
	AC44	MRV MDI NASBE INCORP.SPE	13844681000116	SPZ SERRA DA MANTIQUEIRA	AVENIDA RAIMUNDO PEREIRA DE MAGALHÃES, S/N	São Paulo/SP	05145-000	169192	16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	Não	OK	NÃO	SIM
	AC84	MRV VILA VELHA	28548056000102	SPZ VILA DO FAROL	RUA HENRIQUE CHAVES, S/N	Vila Velha/ES	29110-210	75763	Cartório do 1º Ofício da	Não	OK	NÃO	SIM

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

		INCORPORAÇ							1ª Zona do Juízo de Vila Velha da Comarca da Capital				
	H249	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492049994	TERRAZZO HORIZONTE	RUA VINTE E UM, S/N	Teresina/PI	08552-350	5665	Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis Teresina - Piauí	Não	OK	SIM	SIM
LOTE COMPLEMENTAR R$ 110 MM	H036	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492061005	VISTA DAS EMBAÚBAS	AVENIDA DESEMBARGADOR JOÃO MACHADO, S/N	Manaus/AM	69042-360	56523	Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis	Não	OK	SIM	SIM
	HQ21	MRV PRIME LXIV INCORP	36.115.717.000.126	SENSIA PARQUE PRADO	RUA TABELIÃO AGUINALDO X.DE SOUZA	CAMPINAS/SP	13040-550	216750	3º registro de imóveis de Campinas - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	HQ20	MRV PRIME LXIV INCORP	36.115.717.000.1-26	RESIDENCIAL AMPLITUDE	RUA 47, S/N	SANTA BÁRBARA D'OESTE/SP	13454-000	86237	Registro de imóveis de Santa Bárbara D'Oeste	Não	OK	NÃO	SIM
	H051	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.002.3-35	RES. PORTO FRANKFURT	AVENIDA ARNALDO PEREIRA DA SILVA	São Leopoldo/RS	93115-000	108021	Registro de Imóveis de São Leopoldo	Não	OK	NÃO	SIM

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

	H442	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.001.4-44	TORRE DOS IPÊS	RUA CORONEL CHICÓ ALVES, S/N	Fortaleza/CE	60744-050	55641	Cart. Reg. Imóveis 6ª Zona Comarca Fortaleza	Não	OK	NÃO	SIM
	H183	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.000.8-04	RESID SALINAS DO CEARÁ	ESTRADA TAKASHI KOBATA, S/N	SUZANO/SP	08696-040	83933	Registro de Imóveis da Comarca de Suzano - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	H093	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.002.3-35	RESID PORTO DAS ÁGUIAS	RUA 7008, N. 99	Porto Alegre/RS	91790-400	205464	Registro de Imóveis da Terceira Zona de Porto Alegre	Não	OK	NÃO	SIM
	H358	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.021.0-46	CIDADE DE BERLIM	AVENIDA DOM JOSÉ DELGADO, N. 298	São Luís/MA	65036-810	126945	!º Registro de Imóveis de São Luis - MA	Não	OK	NÃO	SIM

- **Forma de Utilização dos Recursos Captados por meio da Emissão para cada um dos Imóveis Lastro**

Imóvel Lastro	Nome do Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Cidade do Empreendimento	CEP do Empreendimento	Valor de recursos da Emissão a serem alocados a título de reembolso (R$)	Data(s) de pagamento(s) da(s) parcelas(s) reembolso
Residencial	**COIMBRA GARDEN**	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	14.678.161,96	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**MORADA DAS TORRES**	RUA WATERLOO, N. 26	MAUÁ/SP	09360-200	34.544.572,87	23/08/2020 A 09/05/2021

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Residencial	**NATURE GARDEN**	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	Campinas/SP	13031-800	23.109.808,47	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PALÁCIO DE VERSALHES**	AVENIDA JOSÉ ANTÔNIO FERRAREZI, SN	RIBEIRÃO PRETO/SP	14094-136	19.084.162,41	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PARQUE RIO TOCANTINS**	RUA ATÍLIO CAPELLO, SN	São José do Rio Preto/SP	15051-003	23.486.553,12	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PARQUE TERNI**	AVENIDA ARNALDO FELIPE SBRUZZI, S/N	Taubaté/SP	12042-210	29.991.324,45	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PONTE ROMANA**	RUA NAÇÕES UNIDAS, N. 943	Paulínia/SP	13329-350	19.732.286,75	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PQ JARDIM DI STUTTGART**	RUA ISRAEL, N. 48	JOINVILLE/SC	89230-275	21.086.332,99	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PROVÍNCIAS DE LISBOA**	AV. DENISE CRISTINA DA ROCHA, N. 6	Ribeirão das Neves/MG	33934-105	19.496.695,38	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RES COLINAS DE ROMA**	RUA HERCULANO FLORENCE TEIXEIRA, S/N	CAMPINAS/SP	13046-390	24.412.758,55	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESID. DOS LÍRIOS**	AVENIDA PEDRO PERISSOTTO, S/N	Limeira/SP	13092-108	24.720.711,22	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIA PIAZZA PLATINA**	RUA DOS MANDIS, S/N	PIRACICABA/SP	13403-371	25.948.924,34	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL ALGARVE 2**	AVENIDA ANTÔNIO CABRAL DE SOUZA, S/N	PAULISTA/PE	53444-360	30.848.926,64	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL AMISTAD**	AVENIDA DOM CARLOS CARMELO, S/N	Araraquara/SP	14805-045	23.784.351,27	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL CANELLI**	RUA CAROLINA CASTELLI, N. 694	Curitiba/PR	81050-450	13.348.966,35	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL CASONI**	AVENIDA COMENDADOR FRANCO, N. 770	CURITIBA/PR	81530-440	11.920.051,99	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL CEREJEIRAS**	RUA LUÍS MATEUS, S/N	São Paulo/SP	08421-035	22.480.967,63	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL LA SICÍLIA**	R. GUILHERME FAREL, N. 41665	LONDRINA/PR	86055-000	23.281.495,11	23/08/2020 A 09/05/2021

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Residencial	**RESIDENCIAL SENNA**	ESTRADA SANTA MÔNICA, S/N	SUZANO/SP	08664-015	20.397.227,59	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**SOLAR VISTA MAR**	ESTRADA DA IASA, N, 434	SALVADOR/BA	41297-355	12.185.554,42	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**SPAZIO SAINT BARTH**	RUA ANDRÉ DE ALMEIDA, S/N	São Paulo/SP	03950-000	23.750.148,80	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**SPZ SERRA DA MANTIQUEIRA**	AVENIDA RAIMUNDO PEREIRA DE MAGALHÃES, S/N	São Paulo/SP	05145-000	22.271.631,03	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**SPZ VILA DO FAROL**	RUA HENRIQUE CHAVES, S/N	Vila Velha/ES	29110-210	22.745.977,67	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**TERRAZZO HORIZONTE**	RUA VINTE E UM, S/N	Teresina/PI	08552-350	22.222.358,04	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**VISTA DAS EMBAÚBAS**	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	20.470.050,96	23/08/2020 A 09/05/2021
					Total: R$ 550.000.000,01	

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.
MARINELY DE PAULA BOMFIM
SECRETÁRIA GERAL

ANEXO II

MODELO DA DECLARAÇÃO RELATIVA ÀS DESPESAS OBJETO DE REEMBOLSO

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril, CEP 30455-610, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 08.343.492/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE 31.300.023.907 ("**Emissora**"), DECLARA, para todos os fins e efeitos, que as despesas a serem objeto de reembolso não estão vinculadas a qualquer outra emissão de CRI lastreado em direitos creditórios imobiliários na destinação. As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no *Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 32ª Emissão, em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.* ("**Termo de Securitização**").

São Paulo, [•] de [•] de 2022.

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

_____	_____
Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

ANEXO III

DESPESAS FLAT

Prestador	Descrição	Periodicidade	Valor Líquido	Gross Up	Valor Bruto
True	Fee da Securitizadora	*Flat*	R$ 25.000,00	11,15%	R$ 28.137,31
True	Administração do CRI	*Flat*	R$ 3.600,00	11,15%	R$ 4.051,77
XP, Itaú BBA e Inter	Coordenadores (Comissionamento)	*Flat*	*Conforme Contrato de Distribuição.*		
Itaú	Escriturador e liquidante	*Flat*	R$ 900,39	0,00%	R$ 900,39
B3	Registro de Valores Mobiliários (B3)	*Flat*	R$ 5.775,64	0,00%	R$ 5.775,64
B3	Registro/Depósito de Ativos de Renda Fixa (B3)	*Flat*	R$ 5.500,00	0,00%	R$ 5.500,00
ANBIMA	Taxa de Registro de Ofertas Públicas - Anbima	*Flat*	R$ 2.000,00	12,15%	R$ 2.276,61
ANBIMA	Taxa Anbima	*Flat*	R$ 2.000,00	12,15%	R$ 2.276,61
Oliveira Trust	Custódia da CCI	*Flat*	R$13.000,00	12,15%	R$ 14.797,95
Oliveira Trust	Implantação e Registro de CCIs	*Flat*	R$ 3.136,00	0,00%	R$ 3.136,00
Pentágono	Agente Fiduciário	*Flat*	R$ 13.000,00	12,15%	R$ 14.797,95
Agente Contratado	Contabilidade Do Patrimônio Separado	*Flat*	R$ 2.520,00	11,15%	R$ 2.836,24
Agente Contratado	Auditoria do Patrimônio Separado	*Flat*	R$ 1.800,00	11,15%	R$ 2.025,89
Total	**-**	**-**	**R$ 78.232,03**	-	**R$ 86.512,36**

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

ANEXO IV

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE DEBÊNTURES

Nº [●]

[●]ª SÉRIE

Companhia:

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril, CEP 30455-610, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 08.343.492/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE 31.300.023.907, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social ("**Emissora**" ou "**Companhia**");

Debenturista ou Subscritor:

TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 22276, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social ("**Debenturista**").

Características da Emissão

(i) Foram emitidas 550.000 (quinhentas e cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, pela Emissora ("**Emissão**"), nos termos do "*Instrumento Particular de Escritura da 22ª (Vigésima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.*", celebrado entre ao Companhia e a Debenturista ("**Escritura de Emissão de Debêntures**"), observado que o valor total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão), chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais);

(ii) A Emissão se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários aos quais os Direitos Creditórios Imobiliários serão vinculados como lastro ("**Operação de Securitização**").

(iii) Os Direitos Creditórios oriundos das Debêntures servem como lastro para emissão de 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário ("**CCI**"), que, por sua vez, servem como lastro da emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**") pela Debenturista.

(iv) Os CRI serão distribuídos por meio de oferta pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Oferta**" e "**Instrução CVM 400**").

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

(v) A Escritura de Emissão de Debêntures foi celebrada com base nas deliberações tomadas pela reunião do conselho de administração da Companhia, realizada em 27 de maio de 2022 ("**AGE da Companhia**"), por meio da qual se aprovou a Emissão, incluindo seus termos e condições, conforme o disposto no artigo 59 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei das Sociedades por Ações**").

Identificação do Subscritor

Nome: True Securitizadora S.A.		**Telefone:** (11) 3071-4475	
Endereço: Avenida Santo Amaro nº 48, 1º andar, conjunto 12.		***E-mail:*** middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br	
Bairro: Vila Nova Conceição	**CEP:** 04.506-000	**Cidade:** São Paulo	**UF:** SP
Nacionalidade: N/A	**Data de Nascimento:** N/A	**Estado Civil**: N/A	
Doc. de identidade: N/A	**Órgão Emissor:** N/A	**CNPJ**: 12.130.744/0001-00	

Cálculo da Subscrição

Quantidade de Debêntures subscritas [•]	Série das Debêntures Subscritas [•]	Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (mil reais)	Valor de integralização: Integralização a ser realizada na periodicidade e conforme valores previstos da Escritura de Emissão de Debêntures

Forma de Pagamento

DOC/TED	Nº Banco 341	Nº Agência 6590	Nº Conta Corrente 27-6

Integralização

(A) O Subscritor, neste ato, declara para todos os fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e da Escritura de Emissão de Debêntures, firmada, em caráter irrevogável e irretratável, referente à emissão privada de debêntures da Companhia.

(B) A integralização das Debêntures ocorrerá na forma e periodicidade prevista na Escritura de Emissão de Debêntures.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Declaro, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures. São Paulo, [•] de [•] de 2022. _____ **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**	Declaro, para todos os fins, (i) estar de acordo com as condições expressas no presente Boletim de Subscrição; (ii) ter conhecimento integral, entender, anuir, aderir e subscrever os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; e (iii) que os recursos utilizados para a integralização das Debêntures não são provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal, nos termos da Lei n° 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada. São Paulo, [•] de [•] de 2022 _____ **TRUE SECURITIZADORA S.A.**

Informações Adicionais

Para informações adicionais sobre a presente emissão, os interessados deverão dirigir-se à Companhia e à Debenturista nos endereços indicados abaixo:

Para a Companhia

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.
Av. Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril
CEP 30455-610, Belo Horizonte – MG
At.: Sr. Ricardo Paixão Pinto Rodrigues / Sandra Ribeiro de Moura
Telefone: (31) 3615-7295 / (31) 3615-8730
Fax: (31) 3615-8758
E-mail: ri@mrv.com.br

Para a Debenturista

TRUE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro nº 48, 1º andar, conjunto 12, Vila Nova Conceição
CEP 04.506-000
São Paulo - SP
At.: Arley Custódia Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br e juridico@truesecuritizadora.com.br

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Documento Principal

Identificação do Processo		
Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
22/342.500-1	MGE2200595211	06/07/2022

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
139.888.478-28	ALAN ROGERIO DA SILVA TORQUATO
878.532.996-72	JUNIA MARIA DE SOUSA LIMA GALVAO
350.460.308-96	KARINE SIMONE BINCOLETTO
039.096.196-57	RICARDO PAIXAO PINTO RODRIGUES
224.171.888-21	RODRIGO HENRIQUE BOTANI
434.086.888-42	SILVIA CAROLINE MOI

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

TERMO DE AUTENTICAÇÃO - REGISTRO DIGITAL

Certifico que o ato, assinado digitalmente, da empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., de NIRE 3130002390-7 e protocolado sob o número 22/342.500-1 em 06/07/2022, encontra-se registrado na Junta Comercial sob o número ED.000.725-9/000, em 08/07/2022. O ato foi deferido eletrônicamente pelo examinador Zulene figueiredo.

Certifica o registro, a Secretária-Geral, Marinely de Paula Bomfim. Para sua validação, deverá ser acessado o sitio eletrônico do Portal de Serviços / Validar Documentos (https://portalservicos.jucemg.mg.gov.br/Portal/pages/imagemProcesso/viaUnica.jsf) e informar o número de protocolo e chave de segurança.

Capa de Processo

Assinante(s)	
CPF	Nome
878.532.996-72	JUNIA MARIA DE SOUSA LIMA GALVAO

Documento Principal

Assinante(s)	
CPF	Nome
039.096.196-57	RICARDO PAIXAO PINTO RODRIGUES
878.532.996-72	JUNIA MARIA DE SOUSA LIMA GALVAO
434.086.888-42	SILVIA CAROLINE MOI
139.888.478-28	ALAN ROGERIO DA SILVA TORQUATO
350.460.308-96	KARINE SIMONE BINCOLETTO
224.171.888-21	RODRIGO HENRIQUE BOTANI

Belo Horizonte. sexta-feira, 08 de julho de 2022

Documento assinado eletrônicamente por Zulene figueiredo, Servidor(a) Público(a), em 08/07/2022, às 10:02 conforme horário oficial de Brasília.

A autencidade desse documento pode ser conferida no portal de serviços da jucemg informando o número do protocolo 22/342.500-1.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

O ato foi deferido e assinado digitalmente por :

Identificação do(s) Assinante(s)	
CPF	Nome
873.638.956-00	MARINELY DE PAULA BOMFIM

Belo Horizonte. sexta-feira, 08 de julho de 2022

Junta Comercial do Estado de Minas Gerais
Certifico o registro sob o nº 9456417 em 08/07/2022 da Empresa MRV ENGENHARIA E PARTICIPACOES S.A., Nire 31300023907 e protocolo 223425001 - 06/07/2022. Autenticação: 8945E7DA9AAEF2AB5516C62DCDEE55ED820622D. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse http://www.jucemg.mg.gov.br e informe nº do protocolo 22/342.500-1 e o código de segurança c2ff Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 08/07/2022 por Marinely de Paula Bomfim Secretária-Geral.

ANEXO V

ESCRITURA DE EMISSÃO DAS CCI



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO INTEGRAIS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL

I. PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

(1) TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 22276, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 12.130.744/0001-00, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Emissora**");

(2) OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("**Instituição Custodiante**"); e

(3) MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20 neste ato representada na forma do seu estatuto social ("**Devedora**").

(a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora, quando mencionadas em conjunto, simplesmente como "**Partes**" e, individual e indistintamente, como "**Parte**");

Formalizam, neste ato, o "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural"* ("**Escritura de Emissão de CCI**"), mediante as seguintes cláusulas e condições:

II. CLÁUSULAS

1. DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão de CCI, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo desta Escritura de Emissão de CCI:

"Agente Fiduciário":	A **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 4.200, bloco 8, ala B salas 302, 303 e 304, bairro Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38;
"Assembleia Especial de Investidores"	A Assembleia Especial de Investidores, realizada na forma da Cláusula 14 do Termo de Securitização;

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

"BACEN"	O Banco Central do Brasil;
"B3":	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3;
"CCI":	As 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais emitidas pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da presente Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários;
"**Conta Centralizadora**":	A conta corrente de nº 61362-6, na agência nº 0350, do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures;
"Direitos Creditórios Imobiliários":	Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série e os Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série, quando referidos em conjunto;
"Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série":	Direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures da Primeira Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes dos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
"**Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série**":	Direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures da Segunda Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes dos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
"CRI":	Os certificados de recebíveis imobiliários da 32ª Emissão, em até duas séries, da Emissora, emitidos com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos da MP 1.103;
"**CRI da Primeira Série**":	Os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série;
"**CRI da Segunda Série**":	Os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série;
"CVM":	A Comissão de Valores Mobiliários;
"Debêntures":	As 550.000 (quinhentas e cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, emitidas pela Devedora por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, em até duas séries, para colocação privada, no valor total de R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), observado que o valor total da emissão das Debêntures poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, chegando,

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

	neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais).
"Debêntures da Primeira Série"	As debêntures da primeira série;
"Debêntures da Segunda Série"	As debêntures da segunda série;
"Dia(s) Útil(eis)":	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
"**Escritura de Emissão de Debêntures**":	O "*Instrumento Particular de Escritura da 22ª (Vigésima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.*", celebrado em 06 de julho de 2022, entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures e a Emissora, na qualidade de debenturista, por meio do qual as Debêntures foram emitidas;
"**Investidores**"	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando referidos em conjunto.
"**Investidores Institucionais**"	Investidores que sejam fundos de investimento, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem intenção de investimento em montante superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) ou que sejam consideradas como investidores profissionais ou investidores qualificados, nos termos do artigo 11 e 12 da Resolução CVM 30.
"**Investidores Não Institucionais**"	Investidores, pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na B3, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva em valor igual ou inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta.
"**Instrução CVM 400**":	A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
"**Instrução CVM 476**":	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
"**Lei 9.514**":	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
"Lei 10.931":	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

"MP 1.103"	A Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022;
"**Opção de Lote Adicional"**	Significa a opção de aumentar em até 20% (vinte por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, correspondendo a um aumento de, no máximo, 110.000 (cento e dez mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, a R$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), a critério da Emissora, conforme previamente decidido em conjunto com os Coordenadores e com a Devedora, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados. Os CRI oriundos do eventual exercício da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.
"**Patrimônio Separado**":	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados;
"Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI"	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, nos limites do artigo 24 da Instrução CVM 400, com recebimento e reservas, sem lotes mínimos ou máximos, por meio do qual os Coordenadores verificarão a demanda do mercado pelos CRI, sendo certo que as intenções de investimento e Pedidos de Reserva dos investidores que não sejam considerados Investidores Institucionais não serão considerados no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI, bem como definirão: (i) a demanda pelos CRI, de forma a definir a quantidade final de CRI a ser emitida e, consequentemente, a quantidade final de Debêntures a ser emitida, bem como a alocação em cada série e quantidade de séries; (ii) a taxa final da remuneração aplicável aos CRI de cada série e, consequentemente, às Debêntures de cada série, levando em consideração exclusivamente as taxas de Remuneração dos CRI indicadas pelos Investidores Institucionais nas respectivas intenções de investimento, observadas, em qualquer caso, as taxas máximas estabelecidas para cada uma das séries ("**Taxas Teto**"); e (iii) o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional ("**Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI**");
"**Regime Fiduciário**":	Nos termos da MP 1.103, o regime fiduciário instituído sobre os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI e sobre a Conta Centralizadora, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado;

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

"**Resolução CVM 17**":	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021;
"**Resolução CVM 27**":	A Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021;
"**Resolução CVM 30**"	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
"**Resolução CVM 44**"	A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;
"**Resolução CVM 60**"	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021;
"**Resolução CVM 80**"	A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022;
"**Resolução CVM 81**"	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022;
"Sistema de Negociação":	A B3 ou qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação das CCI;
"Termo de Securitização":	O *"Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 32ª Emissão, em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A."*, a ser celebrado entre a Emissora, na qualidade de emissora dos CRI, e o Agente Fiduciário, por meio do qual os CRI serão emitidos;
"Titular das CCI":	O titular das CCI, pleno ou fiduciário, a qualquer tempo; e
"**Valor Nominal Unitário dos CRI**":	O valor nominal unitário dos CRI, de R$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão.

2. OBJETO

2.1. Objeto: Pela presente Escritura de Emissão de CCI, a Emissora emite as CCI, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo, e no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures.

3. CARACTERÍSTICAS DAS CCI

3.1. Valor da Emissão: O valor total da Emissão é de, inicialmente, R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que o valor total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais).

3.2. Quantidade de Títulos: A Emissora, neste ato, emite 2 (duas) CCI, para representar os Direitos Creditórios Imobiliários.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

3.3. Prazo e Data de Vencimento: Os prazos e as datas de vencimento das CCI, representativas dos Direitos Creditórios Imobiliários, estão especificados no Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.4. Forma e Custódia: As CCI serão representativas da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, e serão emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, e a presente Escritura de Emissão de CCI será custodiada junto à Instituição Custodiante.

3.4.1. Sem prejuízo das demais disposições constantes desta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no Sistema de Negociação, considerando as informações encaminhadas pela Emissora, necessárias para registro no Sistema de Negociação, em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da documentação completa, bem como por (i) custodiar a via eletrônica da presente Escritura de Emissão de CCI; (ii) assegurar à Emissora o acesso às informações sobre o registro das CCI; (iii) responsabilizar-se, na data do registro das CCI, pela adequação e formalização do registro das CCI; e (iv) prestar os serviços de registro e custódia das CCI, que inclui sua retirada e quitação.

3.4.2. A Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei 10.931, e pelos regulamentos da B3, poderá solicitar a entrega da documentação que se encontrar sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação ou em prazo menor, na hipótese da necessidade de prazo para atendimento de exigência legal ou regulamentar.

3.4.3. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos ao Titular das CCI, assumindo apenas a obrigação de acompanhar a titularidade das CCI ora emitidas, mediante o recebimento de declaração de titularidade emitida pela B3 e enviada pelo credor à Instituição Custodiante, caso as CCI sejam depositadas na B3. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde as CCI estiverem depositadas, caso aplicável, gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.4. Nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 60, a custódia da presente Escritura de Emissão de CCI alcança a guarda dos documentos comprobatórios que representam os Direitos Creditórios Imobiliários vinculados à Emissão, sendo que a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Direitos Creditórios Imobiliários, bem como poderá contratar depositário para os documentos que integram o lastro das emissões, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

3.4.5. Os documentos comprobatórios referidos no item 3.4.4 acima são aqueles nos quais a Emissora e a Instituição Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários e da correspondente operação que os lastreiam, nos termos do § 3º, do artigo 34, da Resolução CVM 60.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

3.5. Série e Número: As CCI terão as séries e os números indicados no **Anexo I** à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.6. Negociação: Para fins de negociação, as CCI serão registradas no Sistema de Negociação.

3.6.1. Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através do Sistema de Negociação.

3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o Titular das CCI anterior deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do novo Titular das CCI.

3.7. Vencimento Final: As CCI terão os vencimentos finais indicados no Anexo I.

3.8. Local e Forma de Pagamento: Os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser pagos pela Devedora no local e forma estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.9. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios são aqueles discriminados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

3.10. Atualização Monetária: A atualização monetária dos Direitos Creditórios Imobiliários e, por consequência, das CCI, será calculada e cobrada de acordo com os índices, prazos e critérios convencionados na Escritura de Emissão de Debêntures, conforme descrito no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

3.11. Demais Características: As demais características das CCI estão previstas no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI.

3.12. Vencimento Antecipado: Conforme previsto nas Debêntures, os Direitos Creditórios Imobiliários poderão ser considerados antecipadamente vencidos, e desde então exigíveis, na forma e mediante ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas na Escritura de Emissão de Debêntures.

3.13. Documentos Comprobatórios: A Instituição Custodiante será responsável, como fiel depositária, pela guarda da via eletrônica desta Escritura de Emissão de CCI, sendo certo que a Emissora deverá disponibilizar à Instituição Custodiante futuros aditamentos desta Escritura de Emissão de CCI, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis da respectiva assinatura. A Emissora permanecerá responsável pela guarda da via eletrônica da Escritura de Emissão de Debêntures e seus eventuais aditamentos.

3.14. Compensação e Cobrança: Os pagamentos referentes aos Direitos Creditórios Imobiliários não são passíveis de compensação com eventuais créditos da Devedora e o seu pagamento, no prazo acordado, poderá ser exigido pela Emissora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil.

3.15. Dívida Líquida e Certa: Os Direitos Creditórios Imobiliários constituem dívida líquida certa e exigível da Devedora e o seu pagamento no prazo acordado poderá ser exigido pela Emissora e eventuais sucessores e cessionários pela via executiva, nos termos do disposto no artigo 784 do Código de Processo Civil Brasileiro.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

3.16. Transferência: A Emissora, a partir da celebração desta Escritura de Emissão de CCI, estará autorizada a negociar as CCI de sua titularidade, cedendo e transferindo a terceiros os Direitos Creditórios Imobiliários por ela representados.

3.16.1. A negociação das CCI independe da autorização da Devedora e da Instituição Custodiante e será feita por meio do Sistema de Negociação, sendo certo que, uma vez vinculada aos CRI, as CCI não poderão mais ser negociadas isoladamente, exceto nas hipóteses de liquidação do patrimônio separado dos CRI, conforme o caso.

3.16.2. Os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI abrangerão a totalidade dos respectivos acessórios, tais como, mas sem se limitar, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custos, honorários e demais encargos contratuais e legais assegurados à Emissora, ficando o Titular das CCI, assim, sub-rogado em todos os direitos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI.

4. EMISSÃO SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA

4.1. Garantia: Conforme previsto nas Debêntures, as CCI são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei 10.931.

5. DESPESAS

5.1. Despesas: Todas as despesas ordinárias e recorrentes referentes aos Direitos Creditórios Imobiliários, à emissão e respectiva transferência das CCI e sua alteração e à emissão dos CRI, incluindo as despesas referentes à cobrança, realização, administração e liquidação dos Direitos Creditórios Imobiliários, ao registro no Sistema de Negociação, à taxa de custódia e aos honorários dos prestadores de serviços contratados para a emissão dos CRI, conforme listadas na Cláusula 13 da Escritura de Emissão de Debêntures, serão de responsabilidade da Devedora e por ela suportadas por meio de recursos próprios.

5.2. Retenção de Valores: Nos termos da Cláusula 13 da Escritura de Emissão de Debêntures, o pagamento das despesas *flat*, quais sejam, aquelas devidas até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, devidas pela Devedora, será realizado pela Emissora, por conta e ordem da Devedora, com recursos da liquidação financeira dos CRI, a serem retidos na conta centralizadora dos CRI. Ainda, será retido, pela Emissora, dos recursos da liquidação financeira dos CRI, por conta e ordem da Devedora, o valor inicial de R$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais), para fins de constituição de um fundo de despesas para cobrir as despesas ordinárias e recorrentes da emissão das Debêntures e da oferta dos CRI.

5.3. Reembolso de Despesas: Eventuais custos suportados pela Emissora ou pelos demais prestadores de serviço contratados no âmbito da emissão dos CRI deverão ser reembolsados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis do envio de comunicação a esta, com a apresentação dos comprovantes dos referidos custos ou descontados dos valores depositados na conta centralizadora dos CRI no caso de superação do prazo anteriormente mencionado.

5.4. Encargos Moratórios: No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das despesas pela Devedora os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

(iii) atualização monetária pelo IPCA/IBGE, calculada *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

6. OBRIGAÇÕES DA EMITENTE E DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

6.1. Obrigações da Emitente: Sem prejuízo das obrigações indicadas na Cláusula 5 acima, a Emitente obriga-se a entregar à Instituição Custodiante uma via original desta Escritura de Emissão de CCI.

6.2. Declarações da Emitente: A Emitente ainda declara e garante expressamente, neste ato, que:

(i) os Direitos Creditórios Imobiliários e a Escritura de Emissão de CCI existem e são válidos, eficazes, exequíveis e de legítima e exclusiva titularidade da Emissora, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus;

(ii) não existe, nesta data, qualquer inadimplência em relação aos Direitos Creditórios Imobiliários, não havendo, inclusive, qualquer evento pendente neste sentido;

(iii) não existe quaisquer ônus, encargos, dúvidas, débitos, restrições, tributos ou dívidas de quaisquer naturezas não pagas, de quaisquer ônus reais, tais como, sem limitação, alienação ou cessão fiduciária, penhoras, arrestos, sequestros, bem como de quaisquer reclamações, ações, processos, procedimentos, de natureza reipersecutória ou não, que possam afetar os Direitos Creditórios Imobiliários;

(iv) não há, contra si, qualquer medida judicial, extrajudicial ou arbitral que possa trazer implicações aos Direitos Creditórios Imobiliários e Escritura de Emissão de CCI, incluindo, mas não se limitando, em que fosse pleiteada (a) a revisão das condições de pagamento estabelecidas na Escritura de Emissão de CCI; (b) o depósito judicial dos Direitos Creditórios Imobiliários; (c) o término antecipado, a rescisão, anulação ou nulidade da Escritura de Emissão de CCI; ou (d) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício, pela Emissora, dos direitos e prerrogativas relativos aos Créditos Imobiliários e às CCI;

(v) está legitimamente autorizada a firmar a presente Escritura de Emissão de CCI; e

(vi) responsabiliza-se na forma da legislação aplicável em caso de imprecisão, incorreção, incompletude ou falsidade das declarações ora prestadas por ela.

6.3. Obrigações da Instituição Custodiante: Sem prejuízo dos demais deveres e obrigações específicos previstos nesta Escritura de Emissão de CCI, são deveres da Instituição Custodiante:

(i) efetuar o depósito e vinculação da CCI no Sistema de Negociação da B3, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que todas as informações necessárias ao lançamento da CCI no Sistema de Negociação sejam disponibilizadas pela Emitente à Instituição Custodiante, nos termos do *layout* disponibilizado pela Instituição Custodiante;

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

(ii) mediante o recebimento desta Escritura de Emissão de CCI, realizar a custódia de uma via original da mesma, nos termos estabelecidos nesta Escritura de Emissão de CCI;

(iii) bloquear e retirar a CCI perante o Sistema de Negociação, mediante solicitação do Titular da CCI, de acordo com esta Escritura de Emissão de CCI e com a Escritura de Emissão de Debêntures; e

(iv) na forma do artigo 23 da Lei nº 10.931, registrar o Termo de Securitização, emitindo declaração deste registro constante do Termo de Securitização.

6.4. À Instituição Custodiante são conferidos poderes para depositar a CCI no Sistema de Negociação, na forma escritural.

6.5. Os serviços acima relacionados serão realizados sempre respeitando os procedimentos descritos nos regulamentos e normativos do Sistema de Negociação, bem como na legislação pertinente e aplicável para o depósito, custódia, intermediação e liquidação financeira da CCI.

7. DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Tolerância: A eventual tolerância ou concessão das Partes e/ou do Titular das CCI no exercício de qualquer direito que lhes for conferido não importará alteração contratual ou novação, nem os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados nesta Escritura de Emissão de CCI ou na lei.

7.2. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

7.3. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão de CCI é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

7.4. Título Executivo Extrajudicial: Para fins de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, as CCI, nos termos dos artigos 784, inciso III, do Código de Processo Civil e do artigo 20 da Lei 10.931, são consideradas como títulos executivos extrajudiciais, exigíveis de acordo com as cláusulas e condições pactuadas na Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Direitos Creditórios Imobiliários.

7.5. Atuação da Instituição Custodiante: A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar qualquer verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para basear suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de tais documentos, o que permanecerá obrigação legal e regulamentar da Emissora, nos termos da legislação aplicável. Adicionalmente, não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

7.5.1. A atuação da Instituição Custodiante limitar-se-á, tão somente, a verificar o preenchimento dos requisitos formais relacionados às obrigações estabelecidas na presente Escritura de Emissão de CCI, nos termos da legislação aplicável. A Instituição Custodiante não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou integralidade das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações da presente Escritura de Emissão de CCI e dos demais documentos da operação.

7.5.2. Pelos serviços prestados pela Instituição Custodiante nos termos desta Escritura de Emissão de CCI será devida a seguinte remuneração: **(i)** pela implantação e registro das CCI no sistema da B3, será devida parcela única no valor de R$ 2.000,00 (dois mil reais, a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da assinatura da presente Escritura de Emissão de CCI; e **(ii)** pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 2.000,00 (dois mil reais, devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da data de assinatura da presente Escritura de Emissão de CCI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculada *pro rata die*, se necessário.

7.5.3. A remuneração citada acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso à Emissora, caso esta tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: custos com o sistema de negociação das CCI, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos titulares de CRI.

7.5.4. Os valores indicados acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

7.5.5. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida à Instituição Custodiante, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

7.6. Aditamentos: Nenhum aditamento ou alteração a esta Escritura de Emissão de CCI será válido se não for formalizado por meio de instrumento escrito e devidamente firmado por todas as Partes.

7.6.1. Qualquer alteração a esta Escritura de Emissão de CCI, após a integralização dos CRI dependerá de prévia aprovação dos titulares de CRI, reunidos em assembleia geral, nos termos e condições do Termo de Securitização. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Especial de Investidores para deliberar a alteração desta Escritura de Emissão de CCI, sempre que tal alteração: (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências expressas de adequação a normas legais ou regulamentares, bem como de exigências das entidades administradoras de mercados organizados ou de entidades autorreguladoras, incluindo, mas não se limitando, da CVM e da B3, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais de qualquer das Partes ou dos prestadores de serviços; (iii) envolver redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos neste instrumento; (iv) decorrer de correção de erro formal; ou (v) já estiverem permitidas expressamente nesta Escritura de Emissão de CCI e nos demais documentos relacionados aos CRI, desde que as alterações ou correções referidas nos itens (i), (ii), (iii), (iv) e (v) acima, não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares de CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, e desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os titulares de CRI.

7.6.2. O aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI para ratificação do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI não dependerá de aprovação por Assembleia Especial de Investidores ou nova aprovação societária da Emissora e da Devedora.

7.7. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão de CCI deverão ser encaminhadas para os endereços abaixo, e serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, nos endereços abaixo, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

Se para a Emissora:

TRUE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 12, Vila Nova Conceição
CEP 04506-000
São Paulo – SP
At.: Arley Custódio Fonseca
e-mail: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br
Tel.: (11) 3071-4475

Se para a Instituição Custodiante:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, Sala 132 – Parte
CEP 04.534-004– São Paulo, SP
At.: Sr. Ricardo Lucas Dara

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Tel.: (11) 3504-8100
E-mail: cci@oliveiratrust.com.br

Se para a Devedora:

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.
Av. Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril
CEP 30455-610, Belo Horizonte – MG
At.: Sr. Ricardo Paixão Pinto Rodrigues / Sandra Ribeiro de Moura
Telefone: (31) 3615-7295 / (31) 3615-8730
Fax: (31) 3615-8758
E-mail: ri@mrv.com.br

7.8. Termos Definidos: As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta Escritura de Emissão de CCI terão o significado previsto no Termo de Securitização, na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais documentos da operação.

7.9. Assinatura Digital: Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão ser realizadas por meio digital, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP - Brasil, em conformidade com a Medida Provisória nº 2.200-2/01, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico.

8. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

8.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições desta Escritura de Emissão de CCI devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

8.2. Foro: As Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam esta Escritura de Emissão de CCI eletronicamente, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, 06 de julho de 2022.

[RESTANTE DA PÁGINA DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO.

[SEGUEM PÁGINAS DE ASSINATURAS]

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

(Página de Assinaturas 1/4 do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural")

TRUE SECURITIZADORA S.A.

_____
Nome: Karine Simone Bincoletto
Cargo: Diretora
CPF/ME: 350.460.308-96

_____
Nome: Rodrigo Henrique Botani
Cargo: Diretor
CPF/ME: 224.171.888-21

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

(Página de Assinaturas 2/4 do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural")

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Sonia Regina Menezes
Cargo: Procuradora
CPF/ME: 085.575.688-86

Nome: Ricardo Lucas Dara da Silva
Cargo: Procurador
CPF/ME: 394.911.448-39

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

(Página de Assinaturas 3/4 do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural")

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Nome: **Junia Maria de Sousa Lima Galvão**
Cargo: Diretora Executiva de Administração e Desenvolvimento Humano
CPF/ME: 878.532.996-72

Nome: **Ricardo Paixão Pinto Rodrigues**
Cargo: Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores
CPF/ME: 039.096.196-57

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

(Página de Assinaturas 4/4 do "Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural")

TESTEMUNHAS:

1._____
Nome: Silvia Caroline Moi
RG: 43.364.556-8
CPF/ME: 434.086.888-42

2. _____
Nome: Alan Rogerio da Silva Torquato
RG: 23.104.012-X-SSP/SP
CPF/ME: 139.888.478-28

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

ANEXO I

CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS CCI

I.I. CCI 001

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	**LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: São Paulo, 12 de agosto de 2022.

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	001	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: **TRUE SECURITIZADORA S.A.**					
CNPJ: 12.130.744/0001-00					
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conj. 12, Vila Nova Conceição					
CEP	04506-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**					
CNPJ: 36.113.876/0004-34					
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, Sala 132 – Parte					
CEP	04.534-004	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**					
CNPJ: 08.343.492/0001-20					
ENDEREÇO: Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril					
CEP	30455-610	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG

4. TÍTULO
"Instrumento Particular de Escritura da 22ª (Vigésima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.", firmado em 06 de julho de 2022, no valor de R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) ("**Escritura de Emissão de Debêntures**") o qual poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), por meio da qual a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, captará recursos para o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas listadas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, já incorridas, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI na CVM diretamente atinentes ao financiamento para aquisição, construção e/ou expansão dos seguintes empreendimentos imobiliários:

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

- **Descrição dos Imóveis Lastro:**

LOTE	DIVISÃO	Sociedade	CNPJ	Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Cidade do Empreendimento	CEP do Empreendimentos	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
	A939	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	COIMBRA GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	235492	3º Registro de imóveis de Campinas	Não	OK	NÃO	SIM
	H179	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	MORADA DAS TORRES	RUA WATERLOO, N. 26	MAUÁ/SP	09360-200	69404	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mauá - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	A912	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	NATURE GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	Campinas/SP	13031-800	235494	3º Registro de imóveis de Campinas	Não	OK	NÃO	SIM
	AD06	MRV MDI RESERVA REAL INC	29521175000126	PALÁCIO DE VERSALHES	AVENIDA JOSÉ ANTÔNIO FERRAREZI, SN	RIBEIRÃO PRETO/SP	14094-136	181111	2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	H107	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492025629	PARQUE RIO TOCANTINS	RUA ATÍLIO CAPELLO, SN	São José do Rio Preto/SP	15051-003	188770	1º Registro de Imóveis de São José do Rio Preto	Não	OK	NÃO	SIM
	A934	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492001959	PARQUE TERNI	AVENIDA ARNALDO FELIPE SBRUZZI, S/N	Taubaté/SP	12042-210	152050	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Taubaté	Não	OK	NÃO	SIM
	E140	MRV MRL IV INCORPOR SPE	08777358000137	PONTE ROMANA	RUA NAÇÕES UNIDAS, N. 943	Paulínia/SP	13329-350	18475	4º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Campinas - Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
	E554	JARDIM DI STUTTGART INC	28709144000130	PQ JARDIM DI STUTTGART	RUA ISRAEL, N. 48	JOINVILLE/SC	89230-275	49613	3º Registro de imóveis de Joinville - SC	Não	OK	NÃO	SIM
	H436	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000120	PROVÍNCIAS DE LISBOA	AV. DENISE CRISTINA DA ROCHA, N. 6	Ribeirão das Neves/MG	33934-105	3538	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Ribeirão das Neves – MG	Não	OK	Parcial	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

H116	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	RES COLINAS DE ROMA	RUA HERCULANO FLORENCE TEIXEIRA, S/N	CAMPINAS/SP	13046-390	234186	3º Registro de imóveis de Campinas - SP	Não	OK	NÃO	SIM
E606	RESIDENCIAL DOS LIRIOS	31620639000101	RESID. DOS LÍRIOS	AVENIDA PEDRO PERISSOTTO, S/N	Limeira/SP	13092-108	98485	2º Oficial de Registro de Imóveis Limeira	Não	OK	NÃO	SIM
HQ02	MRV PRIME LXIV INCORP	36115717000126	RESIDENCIA PIAZZA PLATINA	RUA DOS MANDIS, S/N	PIRACICABA/SP	13403-371	122231	1º Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Piracicaba Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
H196	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492005431	RESIDENCIAL ALGARVE 2	AVENIDA ANTÔNIO CABRAL DE SOUZA, S/N	PAULISTA/PE	53444-360	67588	1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - PAULISTA/PE	Não	OK	NÃO	SIM
H287	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000553	RESIDENCIAL AMISTAD	AVENIDA DOM CARLOS CARMELO, S/N	Araraquara/SP	14805-045	144403	1º Oficial de Registro de Imóveis Araraquara - SP	Não	OK	NÃO	SIM
CQ09	MRV & MRL PARANA INC LTDA	34085841000160	RESIDENCIAL CANELLI	RUA CAROLINA CASTELLI, N. 694	Curitiba/PR	81050-450	81241	5º Serviço de Registro de Imóveis	Não	OK	SIM	SIM
CQ01	MRV & MRL PARANA INC LTDA	34085841000160	RESIDENCIAL CASONI	AVENIDA COMENDADOR FRANCO, N. 770	CURITIBA/PR	81530-440	95790	4º Serviço de Registro de Imóveis Comarca de Curitiba - Paraná	Não	OK	NÃO	SIM
A891	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	RESIDENCIAL CEREJEIRAS	RUA LUÍS MATEUS, S/N	São Paulo/SP	08421-035	202323	7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
H526	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492020074	RESIDENCIAL LA SICÍLIA	R. GUILHERME FAREL, N. 41665	LONDRINA/PR	86055-000	124953	1º Serviço de Registro de Imóveis Comarca de Londrina - Estado do Paraná	Não	OK	NÃO	SIM
MQ02	MRV XC INCORPORACOES LTDA	37563880000114	RESIDENCIAL SENNA	ESTRADA SANTA MÔNICA, S/N	SUZANO/SP	08664-015	88210	Registro de Imóveis Comarca de Suzano - Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
AQ17	MRV MDI BAHIA INC LTDA	31749522000386	SOLAR VISTA MAR	ESTRADA DA IASA, N, 434	SALVADOR/BA	41297-355	7672	2º Ofício do Registro de Imóveis Salvador - BA	Não	OK	NÃO	SIM
A707	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	SPAZIO SAINT BARTH	RUA ANDRÉ DE ALMEIDA, S/N	São Paulo/SP	03950-000	315785	9º Oficial de Registro de Imóveos de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

	AC44	MRV MDI NASBE INCORP.SP E	13844681000116	SPZ SERRA DA MANTIQUEIRA	AVENIDA RAIMUNDO PEREIRA DE MAGALHÃES, S/N	São Paulo/SP	05145-000	169192	16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	Não	OK	NÃO	SIM
	AC84	MRV VILA VELHA INCORPORAÇ	28548056000102	SPZ VILA DO FAROL	RUA HENRIQUE CHAVES, S/N	Vila Velha/ES	29110-210	75763	Cartório do 1º Ofício da 1ª Zona do Juízo de Vila Velha da Comarca da Capital	Não	OK	NÃO	SIM
	H249	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492049994	TERRAZZO HORIZONTE	RUA VINTE E UM, S/N	Teresina/PI	08552-350	5665	Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis Teresina - Piauí	Não	OK	SIM	SIM
LOTE COMPLEMENTAR R$ 110 MM	H036	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492061005	VISTA DAS EMBAÚBAS	AVENIDA DESEMBARGADOR JOÃO MACHADO, S/N	Manaus/AM	69042-360	56523	Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis	Não	OK	SIM	SIM
	HQ21	MRV PRIME LXIV INCORP	36.115.717.0000.126	SENSIA PARQUE PRADO	RUA TABELIÃO AGUINALDO X.DE SOUZA	CAMPINAS/SP	13040-550	216750	3º registro de imóveis de Campinas - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	HQ20	MRV PRIME LXIV INCORP	36.115.717.0001-26	RESIDENCIAL AMPLITUDE	RUA 47, S/N	SANTA BÁRBARA D'OESTE/SP	13454-000	86237	Registro de imóveis de Santa Bárbara D'Oeste	Não	OK	NÃO	SIM
	H051	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.0002.3-35	RES. PORTO FRANKFURT	AVENIDA ARNALDO PEREIRA DA SILVA	São Leopoldo/RS	93115-000	108021	Registro de Imóveis de São Leopoldo	Não	OK	NÃO	SIM
	H442	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.0001.4-44	TORRE DOS IPÊS	RUA CORONEL CHICÓ ALVES, S/N	Fortaleza/CE	60744-050	55641	Cart. Reg. Imóveis 6ª Zona Comarca Fortaleza	Não	OK	NÃO	SIM
	H183	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.000.8-04	RESID SALINAS DO CEARÁ	ESTRADA TAKASHI KOBATA, S/N	SUZANO/SP	08696-040	83933	Registro de Imóveis da Comarca de Suzano - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	H093	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.0002.3-35	RESID PORTO DAS ÁGUIAS	RUA 7008, N. 99	Porto Alegre/RS	91790-400	205464	Registro de Imóveis da Terceira Zona de Porto Alegre	Não	OK	NÃO	SIM
	H358	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.0021.0-46	CIDADE DE BERLIM	AVENIDA DOM JOSÉ DELGADO, N. 298	São Luís/MA	65036-810	126945	1º Registro de Imóveis de São Luis - MA	Não	OK	NÃO	SIM

• Forma de Utilização dos Recursos Captados por meio da Emissão a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro

Imóvel Lastro	Nome do Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Cidade do Empreendimento	CEP do Empreendimento	Valor de recursos da Emissão a serem alocados a título de reembolso (R$)	Data(s) de pagamento(s) da(s) parcelas(s) reembolso
Residencial	**COIMBRA GARDEN**	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	14.678.161,96	23/08/2020 A 09/05/2021

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Residencial	**MORADA DAS TORRES**	RUA WATERLOO, N. 26	MAUÁ/SP	09360-200	34.544.572,87	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**NATURE GARDEN**	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	Campinas/SP	13031-800	23.109.808,47	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PALÁCIO DE VERSALHES**	AVENIDA JOSÉ ANTÔNIO FERRAREZI, SN	RIBEIRÃO PRETO/SP	14094-136	19.084.162,41	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PARQUE RIO TOCANTINS**	RUA ATÍLIO CAPELLO, SN	São José do Rio Preto/SP	15051-003	23.486.553,12	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PARQUE TERNI**	AVENIDA ARNALDO FELIPE SBRUZZI, S/N	Taubaté/SP	12042-210	29.991.324,45	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PONTE ROMANA**	RUA NAÇÕES UNIDAS, N. 943	Paulínia/SP	13329-350	19.732.286,75	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PQ JARDIM DI STUTTGART**	RUA ISRAEL, N. 48	JOINVILLE/SC	89230-275	21.086.332,99	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PROVÍNCIAS DE LISBOA**	AV. DENISE CRISTINA DA ROCHA, N. 6	Ribeirão das Neves/MG	33934-105	19.496.695,38	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RES COLINAS DE ROMA**	RUA HERCULANO FLORENCE TEIXEIRA, S/N	CAMPINAS/SP	13046-390	24.412.758,55	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESID. DOS LÍRIOS**	AVENIDA PEDRO PERISSOTTO, S/N	Limeira/SP	13092-108	24.720.711,22	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIA PIAZZA PLATINA**	RUA DOS MANDIS, S/N	PIRACICABA/SP	13403-371	25.948.924,34	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL ALGARVE 2**	AVENIDA ANTÔNIO CABRAL DE SOUZA, S/N	PAULISTA/PE	53444-360	30.848.926,64	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL AMISTAD**	AVENIDA DOM CARLOS CARMELO, S/N	Araraquara/SP	14805-045	23.784.351,27	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL CANELLI**	RUA CAROLINA CASTELLI, N. 694	Curitiba/PR	81050-450	13.348.966,35	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL CASONI**	AVENIDA COMENDADOR FRANCO, N. 770	CURITIBA/PR	81530-440	11.920.051,99	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL CEREJEIRAS**	RUA LUÍS MATEUS, S/N	São Paulo/SP	08421-035	22.480.967,63	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL LA SICÍLIA**	R. GUILHERME FAREL, N. 41665	LONDRINA/PR	86055-000	23.281.495,11	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL SENNA**	ESTRADA SANTA MÔNICA, S/N	SUZANO/SP	08664-015	20.397.227,59	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**SOLAR VISTA MAR**	ESTRADA DA IASA, N, 434	SALVADOR/BA	41297-355	12.185.554,42	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**SPAZIO SAINT BARTH**	RUA ANDRÉ DE ALMEIDA, S/N	São Paulo/SP	03950-000	23.750.148,80	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**SPZ SERRA DA MANTIQUEIRA**	AVENIDA RAIMUNDO PEREIRA DE MAGALHÃES, S/N	São Paulo/SP	05145-000	22.271.631,03	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**SPZ VILA DO FAROL**	RUA HENRIQUE CHAVES, S/N	Vila Velha/ES	29110-210	22.745.977,67	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**TERRAZZO HORIZONTE**	RUA VINTE E UM, S/N	Teresina/PI	08552-350	22.222.358,04	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**VISTA DAS EMBAÚBAS**	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	20.470.050,96	23/08/2020 A 09/05/2021
					Total: R$ 550.000.000,01	

5. VALOR DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA PRIMEIRA SÉRIE: Até R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), o qual poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), na data de emissão.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	2954 (dois mil novecentos e cinquenta e quatro) dias corridos contados da data de emissão das Debêntures.
Valor de Principal	Até R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), o qual poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais).
Atualização Monetária	As Debêntures da Primeira Série terão o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação das Debêntures, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("**IPCA**"), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IBGE**"), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**" e "**Atualização Monetária**", respectivamente).
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre: (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN–B, com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, acrescida exponencialmente de um *spread* equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 5,80% (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano ("**Remuneração das Debêntures da Primeira Série**").
Data de Vencimento Final	13 de setembro de 2030.
Amortização Extraordinária	A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que a amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizada a partir de 14 de setembro de 2026 (inclusive) ("**Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série**"). Por ocasião da Amortização Extraordinária, o valor devido pela Devedora será equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens "(A)" e "(B)" abaixo, sendo que, caso "(B)" seja maior que "(A)", o prêmio a ser pago pela Devedora será dado pela diferença entre "(B)" e "(A)" ("**Prêmio**"), sendo certo que "(A)" ou "(B)" deverão ser acrescidos **(i)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária; e **(ii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, do Termo de Securitização e dos demais

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

	documentos relacionados aos CRI: **(A).** a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado Debêntures, a ser amortizada, acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, o que ocorrer por último até a data da Amortização Extraordinária; e **(B).** a soma do valor presente das parcelas do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme aplicável, da série de Debêntures a ser amortizada, e a Remuneração, não pagos, desde a data da efetiva Amortização Extraordinária, conforme o caso, até a Data de Vencimento da série de Debêntures a ser amortizada multiplicadas pelo percentual de amortização extraordinária, trazida a valor presente pelo FVPk (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) até a data da efetiva Amortização Extraordinária. Sendo que será considerada, a Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTNB), de duration mais próxima das Debêntures na data da amortização, conforme o caso, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data da Amortização Extraordinária, sendo a duration calculada com base na fórmula constante da Escritura de Emissão de Debêntures.
Resgate Antecipado Facultativo	A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que o resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizado a partir de 14 de setembro de 2026 (inclusive) ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série**"), de modo que o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens "(A)" e "(B)" abaixo, sendo que, caso "(B)" seja maior que "(A)", o Prêmio a ser pago pela Emissora será dado pela diferença entre "(B)" e "(A)", acrescido (i) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo; e (ii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI: **(A)** o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme aplicável, a ser resgatado, acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização ou desde Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior da série de Debêntures a ser resgatada antecipadamente, conforme aplicável, o que ocorrer por último até a data do Resgate Antecipado Facultativo; e **(B)** a soma da parcela de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme aplicável, e a Remuneração da série de Debêntures a ser resgatada antecipadamente, não pagos, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, até a Data de Vencimento das Debêntures, trazida a valor presente pelo FVPk (conforme fórmula abaixo) até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo. Sendo que será considerada, a Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTNB), de *duration* mais próxima das Debêntures na data do resgate ou na data da amortização, conforme o caso, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data do Resgate Antecipado Facultativo, sendo a *duration* calculada com base na fórmula constante da Escritura de Emissão.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Oferta de Resgate Antecipado	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures desta Emissão ("**Oferta de Resgate Antecipado**"). A Oferta de Resgate Antecipado será endereçada à Emissora e a todos os Titulares de CRI, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares.
Aquisição Facultativa	A Devedora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures.
Encargos Moratórios	Multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.
Periodicidade de Pagamento	A amortização do valor nominal unitário atualizado das Debêntures conforme cronograma estabelecido no item 7 abaixo. Os valores devidos a título de remuneração serão pagos conforme cronograma estabelecido no item 7 abaixo.
Local de Pagamento	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
Garantias Reais Imobiliárias	Não há.
Garantias Fidejussórias	Não há.

7. FLUXO DE PAGAMENTO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA PRIMEIRA SÉRIE

Parcela	Datas de Pagamento da Remuneração	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série a ser amortizado (%)	Pagamento de Juros
1	14 de março de 2023	0,00000	SIM
2	14 de setembro de 2023	0,00000	SIM
3	14 de março de 2024	0,00000	SIM
4	13 de setembro de 2024	0,00000	SIM
5	14 de março de 2025	0,00000	SIM
6	12 de setembro de 2025	0,00000	SIM
7	13 de março de 2026	0,00000	SIM
8	14 de setembro de 2026	0,00000	SIM
9	12 de março de 2027	0,00000	SIM
10	14 de setembro de 2027	0,00000	SIM
11	14 de março de 2028	0,00000	SIM
12	14 de setembro de 2028	33,33333	SIM
13	14 de março de 2029	0,00000	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Parcela	Datas de Pagamento da Remuneração	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série a ser amortizado (%)	Pagamento de Juros
14	14 de setembro de 2029	50,00000	SIM
15	14 de março de 2030	0,00000	SIM
16	13 de setembro de 2030	100,00000	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

I.II. CCI 002

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	**LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: São Paulo, 12 de agosto de 2022.

SÉRIE	2ª	**NÚMERO**	002	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: **TRUE SECURITIZADORA S.A.**					
CNPJ: 12.130.744/0001-00					
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conj. 12, Vila Nova Conceição					
CEP	04506-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**					
CNPJ: 36.113.876/0004-34					
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, Sala 132 – Parte					
CEP	04.534-004	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**					
CNPJ: 08.343.492/0001-20					
ENDEREÇO: Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril					
CEP	30455-610	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG

4. TÍTULO

"Instrumento Particular de Escritura da 22ª (Vigésima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.", firmado em 06 de julho de 2022, no valor de R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) ("**Escritura de Emissão de Debêntures**") o qual poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), por meio da qual a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, captará recursos para o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas listadas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, já incorridas, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI na CVM diretamente atinentes ao financiamento para aquisição, construção e/ou expansão dos seguintes empreendimentos imobiliários:

- **Descrição dos Imóveis Lastro:**

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

LOTE	DIVISÃO	Sociedade	CNPJ	Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Cidade do Empreendimento	CEP do Empreendimentos	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
CRI 400 - R$ 550 MM	A939	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	COIMBRA GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO	CAMPINAS	13031-800	235492	3º Registro de imóveis de Campinas	Não	OK	NÃO	SIM
	H179	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	MORADA DAS TORRES	RUA WATERLOO 26	MAUÁ	09360-200	69404	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mauá - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	A912	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	NATURE GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO	Campinas	13031-800	235494	3º Registro de imóveis de Campinas	Não	OK	NÃO	SIM
	AD06	MRV MDI RESERVA REAL INC	29521175000126	PALÁCIO DE VERSALHES	AVENIDA JOSÉ ANTÔNIO FERRAREZI	RIBEIRÃO PRETO	14094-136	181111	2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	H107	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492025629	PARQUE RIO TOCANTINS	RUA ATÍLIO CAPELLO SN	São José do Rio Preto	15051-003	188770	1º Registro de Imóveis de São José do Rio Preto	Não	OK	NÃO	SIM
	A934	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492001959	PARQUE TERNI	AVENIDA ARNALDO FELIPE SBRUZZI	Taubaté	12042-210	152050	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Taubaté	Não	OK	NÃO	SIM
	E140	MRV MRL IV INCORPOR SPE	08777358000137	PONTE ROMANA	RUA NAÇÕES UNIDAS 943	Paulínia	13329-350	18475	4º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Campinas - Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
	E554	JARDIM DI STUTTGART INC	28709144000130	PQ JARDIM DI STUTTGART	RUA ISRAEL 48	JOINVILLE	89230-275	49613	3º Registro de imóveis de Joinville - SC	Não	OK	NÃO	SIM
	H436	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000120	PROVÍNCIAS DE LISBOA	AV. DENISE CRISTINA DA ROCHA 6	Ribeirão das Neves	33934-105	3538	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Ribeirão das Neves - MG	Não	OK	Parcial	SIM
	H116	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	RES COLINAS DE ROMA	RUA HERCULANO FLORENCE TEIXEIR	CAMPINAS	13046-390	234186	3º Registro de imóveis de	Não	OK	NÃO	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

									Campinas - SP				
	E606	RESIDENCIAL DOS LIRIOS	31620639000101	RESID. DOS LÍRIOS	AVENIDA PEDRO PERISSOTTO S/N	Limeira	13092-108	98485	2º Oficial de Registro de Imóveis Limeira	Não	OK	NÃO	SIM
	HQ02	MRV PRIME LXIV INCORP	36115717000126	RESIDENCIA PIAZZA PLATINA	RUA DOS MANDIS S/N	PIRACICABA	13403-371	122231	1º Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Piracicaba Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
	H196	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492005431	RESIDENCIAL ALGARVE 2	AVENIDA ANTÔNIO CABRAL DE SOUZ	PAULISTA	53444-360	67588	1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - PAULISTA/PE	Não	OK	NÃO	SIM
	H287	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000553	RESIDENCIAL AMISTAD	AVENIDA DOM CARLOS CARMELO SN	Araraquara	14805-045	144403	1º Oficial de Registro de Imóveis Araraquara - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	CQ09	MRV & MRL PARANA INC LTDA	34085841000160	RESIDENCIAL CANELLI	RUA CAROLINA CASTELLI 694	Curitiba	81050-450	81241	5º Serviço de Registro de Imóveis	Não	OK	SIM	SIM
	CQ01	MRV & MRL PARANA INC LTDA	34085841000160	RESIDENCIAL CASONI	AVENIDA COMENDADOR FRANCO 770	CURITIBA	81530-440	95790	4º Serviço de Registro de Imóveis Comarca de Curitiba - Paraná	Não	OK	NÃO	SIM
	A891	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	RESIDENCIAL CEREJEIRAS	RUA LUÍS MATEUS SN	São Paulo	08421-035	202323	7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
	H526	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492020074	RESIDENCIAL LA SICÍLIA	R. GUILHERME FAREL 41665	LONDRINA	86055-000	124953	1º Serviço de Registro de Imóveis Comarca de Londrina - Estado do Paraná	Não	OK	NÃO	SIM
	MQ02	MRV XC INCORPORACOES LTDA	37563880000114	RESIDENCIAL SENNA	ESTRADA SANTA MÔNICA S/N	SUZANO	08664-015	88210	Registro de Imóveis Comarca de Suzano - Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
	AQ17	MRV MDI BAHIA INC LTDA	31749522000386	SOLAR VISTA MAR	ESTRADA DA IASA 434	SALVADOR	41297-355	7672	2º Ofício do Registro de Imóveis Salvador - BA	Não	OK	NÃO	SIM
	A707	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	SPAZIO SAINT BARTH	RUA ANDRÉ DE ALMEIDA SN	São Paulo	03950-000	315785	9º Oficial de Registro de Imóveos de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
	AC44	MRV MDI NASBE INCORP.SPE	13844681000116	SPZ SERRA DA MANTIQUEIRA	AVENIDA RAIMUNDO PEREIRA DE MA	São Paulo	05145-000	169192	16º Oficial de Registro de Imóveis	Não	OK	NÃO	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

									da Capital				
	AC84	MRV VILA VELHA INCORPORAÇ	28548056000102	SPZ VILA DO FAROL	RUA HENRIQUE CHAVES SN	Vila Velha	29110-210	75763	Cartório do 1º Ofício da 1ª Zona do Juízo de Vila Velha da Comarca da Capital	Não	OK	NÃO	SIM
	H249	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492049994	TERRAZZO HORIZONTE	RUA VINTE E UM S/N	Teresina	08552-350	5665	Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis Teresina - Piauí	Não	OK	SIM	SIM
LOTE COMPLEMENTAR R$ 110 MM	H036	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492061005	VISTA DAS EMBAÚBAS	AVENIDA DESEMBARGADOR JOÃO MAC	Manaus	69042-360	56523	Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis	Não	OK	SIM	SIM
	HQ21	MRV PRIME LXIV INCORP	36.115.717.000.126	SENSIA PARQUE PRADO	RUA TABELIÃO AGUINALDO X.DE SO	CAMPINAS	13040-550	216750	3º registro de imóveis de Campinas - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	HQ20	MRV PRIME LXIV INCORP	36.115.717.000.1-26	RESIDENCIAL AMPLITUDE	RUA 47 S/N	SANTA BÁRBARA D'OESTE	13454-000	86237	Registro de imóveis de Santa Bárbara D'Oeste	Não	OK	NÃO	SIM
	H051	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.002.3-35	RES. PORTO FRANKFURT	AVENIDA ARNALDO PEREIRA DA SIL	São Leopoldo	93115-000	108021	Registro de Imóveis de São Leopoldo	Não	OK	NÃO	SIM
	H442	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.001.4-44	TORRE DOS IPÊS	RUA CORONEL CHICÓ ALVES 000	Fortaleza	60744-050	55641	Cart. Reg. Imóveis 6ª Zona Comarca Fortaleza	Não	OK	NÃO	SIM
	H183	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.000.8-04	RESID SALINAS DO CEARÁ	ESTRADA TAKASHI KOBATA SN	SUZANO	08696-040	83933	Registro de Imóveis da Comarca de Suzano - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	H093	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.002.3-35	RESID PORTO DAS ÁGUIAS	RUA 7008 99	Porto Alegre	91790-400	205464	Registro de Imóveis da Terceira Zona de Porto Alegre	Não	OK	NÃO	SIM
	H358	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.021.0-46	CIDADE DE BERLIM	AVENIDA DOM JOSÉ DELGADO 298	São Luís	65036-810	126945	!º Registro de Imóveis de São Luis - MA	Não	OK	NÃO	SIM

• Forma de Utilização dos Recursos Captados por meio da Emissão a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro

Imóvel Lastro	Nome do Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Cidade do Empreendimento	CEP do Empreendimento	Valor de recursos da Emissão a serem alocados a título de reembolso (R$)	Data(s) de pagamento(s) da(s) parcelas(s) reembolso

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Residencial	**COIMBRA GARDEN**	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO	CAMPINAS	13031-800	14.678.161,96	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**MORADA DAS TORRES**	RUA WATERLOO 26	MAUÁ	09360-200	34.544.572,87	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**NATURE GARDEN**	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO	CAMPINAS	13031-800	23.109.808,47	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PALÁCIO DE VERSALHES**	AVENIDA JOSÉ ANTÔNIO FERRAREZI	RIBEIRÃO PRETO	14094-136	19.084.162,41	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PARQUE RIO TOCANTINS**	RUA ATÍLIO CAPELLO SN	SÃO JOSÉ DO RIO PRETO	15051-003	23.486.553,12	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PARQUE TERNI**	AVENIDA ARNALDO FELIPE SBRUZZI	TAUBATÉ	12042-210	29.991.324,45	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PONTE ROMANA**	RUA NAÇÕES UNIDAS 943	PAULÍNIA	13329-350	19.732.286,75	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PQ JARDIM DI STUTTGART**	RUA ISRAEL 48	JOINVILLE	89230-275	21.086.332,99	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PROVÍNCIAS DE LISBOA**	AV. DENISE CRISTINA DA ROCHA 6	RIBEIRÃO DAS NEVES	33934-105	19.496.695,38	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RES COLINAS DE ROMA**	RUA HERCULANO FLORENCE TEIXEIR	CAMPINAS	13046-390	24.412.758,55	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESID. DOS LÍRIOS**	AVENIDA PEDRO PERISSOTTO S/N	LIMEIRA	13092-108	24.720.711,22	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIA PIAZZA PLATINA**	RUA DOS MANDIS S/N	PIRACICABA	13403-371	25.948.924,34	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL ALGARVE 2**	AVENIDA ANTÔNIO CABRAL DE SOUZ	PAULISTA	53444-360	30.848.926,64	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL AMISTAD**	AVENIDA DOM CARLOS CARMELO SN	ARARAQUARA	14805-045	23.784.351,27	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL CANELLI**	RUA CAROLINA CASTELLI 694	CURITIBA	81050-450	13.348.966,35	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL CASONI**	AVENIDA COMENDADOR FRANCO 770	CURITIBA	81530-440	11.920.051,99	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL CEREJEIRAS**	RUA LUÍS MATEUS SN	SÃO PAULO	08421-035	22.480.967,63	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL LA SICÍLIA**	R. GUILHERME FAREL 41665	LONDRINA	86055-000	23.281.495,11	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL SENNA**	ESTRADA SANTA MÔNICA S/N	SUZANO	08664-015	20.397.227,59	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**SOLAR VISTA MAR**	ESTRADA DA IASA 434	SALVADOR	41297-355	12.185.554,42	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**SPAZIO SAINT BARTH**	RUA ANDRÉ DE ALMEIDA SN	SÃO PAULO	03950-000	23.750.148,80	23/08/2020 A 09/05/2021

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Residencial	**SPZ SERRA DA MANTIQUEIRA**	AVENIDA RAIMUNDO PEREIRA DE MA	SÃO PAULO	05145-000	22.271.631,03	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**SPZ VILA DO FAROL**	RUA HENRIQUE CHAVES SN	VILA VELHA	29110-210	22.745.977,67	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**TERRAZZO HORIZONTE**	RUA VINTE E UM S/N	TERESINA	08552-350	22.222.358,04	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**VISTA DAS EMBAÚBAS**	AVENIDA DESEMBARGADOR JOÃO MAC	MANAUS	69042-360	20.470.050,96	23/08/2020 A 09/05/2021
					Total: R$ 550.000.000,01	

5. VALOR DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA SEGUNDA SÉRIE: Até R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), o qual poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), na data de emissão.

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	3686 (três mil seiscentos e oitenta e seis) dias corridos contados da data de emissão das Debêntures.
Valor de Principal	Até R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), o qual poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais).
Atualização Monetária	As Debêntures da Segunda Série terão o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação das Debêntures, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("**IPCA**"), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IBGE**"), calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**" e "**Atualização Monetária**", respectivamente).
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre: (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN–B, com vencimento em 15 de agosto de 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

	internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, acrescida exponencialmente de um *spread* equivalente a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 6,05% (seis inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano ("**Remuneração das Debêntures da Segunda Série**").
Data de Vencimento Final	14 de setembro de 2032
Amortização Extraordinária	A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que a amortização extraordinária das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizada a partir de 14 de setembro de 2027 (inclusive) ("**Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série**"). Por ocasião da Amortização Extraordinária, o valor devido pela Devedora será equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens "(A)" e "(B)" abaixo, sendo que, caso "(B)" seja maior que "(A)", o prêmio a ser pago pela Devedora será dado pela diferença entre "(B)" e "(A)" ("**Prêmio**"), sendo certo que "(A)" ou "(B)" deverão ser acrescidos **(i)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária; e **(ii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, do Termo de Securitização e dos demais documentos relacionados aos CRI: **(A).** a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado Debêntures, a ser amortizada, acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, o que ocorrer por último até a data da Amortização Extraordinária; e **(B).** a soma do valor presente das parcelas do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme aplicável, da série de Debêntures a ser amortizada, e a Remuneração, não pagos, desde a data da efetiva Amortização Extraordinária, conforme o caso, até a Data de Vencimento da série de Debêntures a ser amortizada multiplicadas pelo percentual de amortização extraordinária, trazida a valor presente pelo FVPk (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) até a data da efetiva Amortização Extraordinária. Sendo que será considerada, a Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTNB), de duration mais próxima das Debêntures na data da amortização, conforme o caso, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data da Amortização Extraordinária, sendo a duration calculada com base na fórmula constante da Escritura de Emissão de Debêntures.
Resgate Antecipado Facultativo Total	A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que o resgate antecipado das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizado a partir de 14 de setembro de 2027 (inclusive) ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série**" e, quando referido em conjunto com o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série, "**Resgate Antecipado Facultativo Total**"), de modo que o valor devido pela Devedora será equivalente ao maior

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

	dos critérios mencionados nos itens "(A)" e "(B)" abaixo, sendo que, caso "(B)" seja maior que "(A)", o Prêmio a ser pago pela Devedora será dado pela diferença entre "(B)" e "(A)", acrescido (i) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo; e (ii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI: **(A)** o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme aplicável, a ser resgatado, acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização ou desde Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior da série de Debêntures a ser resgatada antecipadamente, conforme aplicável, o que ocorrer por último até a data do Resgate Antecipado Facultativo; e **(B)** a soma da parcela de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme aplicável, e a Remuneração da série de Debêntures a ser resgatada antecipadamente, não pagos, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, até a Data de Vencimento das Debêntures, trazida a valor presente pelo FVPk (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo. Sendo que será considerada, a Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTNB), de *duration* mais próxima das Debêntures na data do resgate ou na data da amortização, conforme o caso, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data do Resgate Antecipado Facultativo, sendo a *duration* calculada com base na fórmula constante da Escritura de Emissão.
Oferta de Resgate Antecipado	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures desta Emissão ("**Oferta de Resgate Antecipado**"). A Oferta de Resgate Antecipado será endereçada à Emissora e a todos os Titulares de CRI, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares.
Aquisição Facultativa	A Devedora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures.
Encargos Moratórios	Multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.
Periodicidade de Pagamento	A amortização do valor nominal unitário atualizado das Debêntures conforme cronograma estabelecido no item 7 abaixo. Os valores devidos a título de remuneração serão pagos conforme cronograma estabelecido no item 7 abaixo.
Local de Pagamento	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
Garantias Reais Imobiliárias	Não há.
Garantias Fidejussórias	Não há.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

7. FLUXO DE PAGAMENTO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA SEGUNDA SÉRIE

Parcela	Datas de Pagamento da Remuneração	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série a ser amortizado (%)	Pagamento de Juros
1	14 de março de 2023	0,00000	SIM
2	14 de setembro de 2023	0,00000	SIM
3	14 de março de 2024	0,00000	SIM
4	13 de setembro de 2024	0,00000	SIM
5	14 de março de 2025	0,00000	SIM
6	12 de setembro de 2025	0,00000	SIM
7	13 de março de 2026	0,00000	SIM
8	14 de setembro de 2026	0,00000	SIM
9	12 de março de 2027	0,00000	SIM
10	14 de setembro de 2027	0,00000	SIM
11	14 de março de 2028	0,00000	SIM
12	14 de setembro de 2028	0,00000	SIM
13	14 de março de 2029	0,00000	SIM
14	14 de setembro de 2029	0,00000	SIM
15	14 de março de 2030	0,00000	SIM
16	13 de setembro de 2030	33,33333	SIM
17	14 de março de 2031	0,00000	SIM
18	12 de setembro de 2031	50,00000	SIM
19	12 de março de 2032	0,00000	SIM
20	14 de setembro de 2032	100,00000	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Junia Maria De Sousa Lima Galvao, Silvia Caroline Moi, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Ricardo Lucas Dara Da Silva, Alan Rogerio Da Silva Torquato, Sonia Regina Menezes e Ricardo Paixao Pinto Rodrigues.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código D54C-6408-5E5A-D5A7.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/D54C-6408-5E5A-D5A7 ou vá até o site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: D54C-6408-5E5A-D5A7

Hash do Documento

F77E2889458FEA2AFFF41411557F7F0C7B13767183EDD53FB9D04BCD419AF304

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 06/07/2022 é(são) :

- Karine Simone Bincoletto (Signatário) - 350.460.308-96 em 06/07/2022 20:45 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- Rodrigo Henrique Botani (Signatário) - 224.171.888-21 em 06/07/2022 20:19 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- Junia Maria de Sousa Lima Galvão (Signatário) - 878.532.996-72 em 06/07/2022 18:37 UTC-03:00
  Nome no certificado: Junia Maria De Sousa Lima Galvao
  Tipo: Certificado Digital
- Silvia Caroline Moi (Testemunha) - 434.086.888-42 em 06/07/2022 18:31 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- Ricardo Lucas Dara da Silva (Signatário) - 394.911.448-39 em 06/07/2022 18:28 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- Alan Rogerio Da Silva Torquato (Testemunha) - 139.888.478-28 em 06/07/2022 18:10 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- Sonia Regina Menezes (Signatário) - 085.575.688-86 em 06/07/2022 18:09 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- Ricardo Paixão Pinto Rodrigues (Signatário) - 039.096.196-57 em 06/07/2022 18:09 UTC-03:00
  Nome no certificado: Ricardo Paixao Pinto Rodrigues

Tipo: Certificado Digital



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

TERMO DE SECURITIZAÇÃO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA 32ª EMISSÃO, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A.

TRUE SECURITIZADORA S.A.,
CNPJ nº 12.130.744/0001-00
como Emissora

celebrado com

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS,
como Agente Fiduciário

lastreado em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.,
como Devedora

Classificação ANBIMA: **(a)** Categoria: Residencial, **(b)** Concentração: Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora **(c)** Tipo de Segmento: Apartamentos ou Casas e **(d)** Tipo de Contrato com Lastro: Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures

Datado de
06 de julho de 2022

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA 32ª EMISSÃO, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRUE SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes:

(1) TRUE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 12.130.744/0001-00, na qualidade de emissora ("**Emissora**" ou "**Securitizadora**"), neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social; e

(2) PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 4.200, bloco 8, ala B salas 302, 303 e 304, bairro Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Rio de Janeiro sob o NIRE 3330001437-3 ("**Agente Fiduciário**"), neste ato devidamente representada na forma do seu estatuto social.

(sendo a Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados, conjuntamente, como "**Partes**" e, individualmente, como "**Parte**").

RESOLVEM firmar este "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 32ª Emissão, em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*" ("**Termo de Securitização**" ou "**Termo**"), para formalizar a securitização dos Direitos Creditórios Imobiliários (conforme abaixo definidos) representados pelas CCI (conforme abaixo definidas) e a correspondente emissão dos CRI (conforme abaixo definido) pela Emissora, de acordo com a Medida Provisória nº 1.103, de 15 de março de 2022 ("**MP 1.103**"), com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), e com as seguintes cláusulas e condições.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas a seguir:

"**Agência de Classificação de Risco**"	significa a **STANDARD & POOR'S RATINGS DO BRASIL LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 201, conjuntos 181 e 182, Pinheiros, CEP 05426-100, inscrita no CNPJ sob o nº 02.295.585/0001-40, ou outra agência de classificação de risco que venha a substitui-la, contratada pela Devedora e responsável pela classificação e atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI.
"**Agente Fiduciário**":	A **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificada;

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

"**AHS Development**":	A **AHS DEVELOPMENT GROUP, LLC.**, sociedade limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no Employer Identification Number (EIN) sob o nº 46–0844516;
"**AHS Residential**":	A **AHS Residential LLC.**, sociedade limitada com sede no Estado da Florida, nos Estados Unidos da América, inscrita no Employer Identification Number (EIN) sob o nº 30–0993248;
"**ANBIMA**"	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
"**Anúncio de Encerramento**":	Significa o anúncio de encerramento da Oferta, na forma do artigo 29 da Instrução CVM 400, que será divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3 pela Emissora e pelos Coordenadores.
"**Anúncio de Início**":	Significa o anúncio de início da Oferta, na forma do artigo 52 da Instrução CVM 400, que será divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3 pela Emissora e pelos Coordenadores.
"**Assembleia Especial de Investidores**":	A Assembleia Especial de Investidores, realizada na forma da Cláusula 14 deste Termo de Securitização;
"**Atualização Monetária**":	A atualização monetária incidente sobre o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme prevista na Cláusula 5.1.1 abaixo;
"**Auditor Independente do Patrimônio Separado**":	A **MOORE MSLL LIMA LUCCHESI AUDITORES E CONTADORES**, com sede na Avenida Vereador José Diniz, nº 3707 – 4º andar, conjunto 42 – São Paulo - SP, CEP 04603-905, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 02.159.736/0001-32, na qualidade de auditor independente contratado para auditoria anual das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, a serem elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Farão jus à remuneração prevista na Cláusula 15.3, item (vi) deste Termo de Securitização;
"**Aviso ao Mercado**":	o aviso ao mercado da Oferta a ser divulgado pela Emissora e pelos Coordenadores, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400 nas páginas da rede mundial de computadores da Emissora, dos Coordenadores, da CVM e da B3 pela Emissora e pelos Coordenadores.
"**B3**":	A **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO – BALCÃO B3**, sociedade por ações de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7° andar, Centro, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ/ME sob nº 09.346.601/0001-25;
"**BACEN**"	O Banco Central do Brasil;

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

"**Banco Liquidante**":	O **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, CEP 04344-902, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 60.701.190/0001-04
"**Boletim de Subscrição das Debentures**"	Os boletins de subscrição das Debêntures, por meio dos quais a Emissora subscreverá as Debêntures e formalizará a sua adesão a todos os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures.
"Canais de Comunicação da Emissora":	São os canais de comunicação nos quais a Emissora costuma divulgar informações sobre atos e fatos relevantes, os quais, na Data de Emissão, consistem no "Jornal Gazeta SP" e/ou no website da Emissora, qual seja o www.truesecuritizadora.com.br.
"**CCI**":	As Cédulas de Crédito Imobiliário integrais emitidas pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, as quais encontram-se descritas no **Anexo I** deste Termo de Securitização;
"**Código Civil Brasileiro**":	A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor;
"**COFINS**":	O Financiamento da Seguridade Social;
"**Condições Precedentes**"	significam as condições precedentes necessárias a serem cumpridas para aquisição das Debêntures pela Securitizadora, bem como a liquidação dos CRI e o exercício da Garantia Firme, conforme descritas no Contrato de Distribuição dos CRI e na Cláusula 3.6 abaixo, sendo que a não implementação de qualquer dessas condições será tratada como modificação da Oferta, caso já tenha sido divulgada publicamente.
"**Conta Centralizadora**":	A conta corrente de nº 61362-6, na agência nº 0350 do Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, autorizada e supervisionada pelo BACEN, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures, atrelada ao Patrimônio Separado;
"**Contrato de Distribuição**":	O "*Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Emissão, em até Duas Séries, da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*", a ser celebrado entre a Emissora, os Coordenadores e a Devedora, para reger a forma de distribuição dos CRI, nos termos da Instrução CVM 400;
"**Controladas Relevantes**"	Significa qualquer sociedade controlada (conforme definição prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações) pela

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

	Devedora, cuja parcela do patrimônio líquido correspondente ao percentual de participação detido pela Devedora, direta ou indiretamente, no capital social da respectiva sociedade, seja igual ou superior ao valor correspondente a 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da Devedora no encerramento do trimestre civil imediatamente anterior, em base consolidada;
"**Coordenador Líder**":	A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0011-78;
"**Coordenadores**":	O Coordenador Líder, o Inter DTVM e o Itaú BBA, quando referidos em conjunto;
"**Créditos do Patrimônio Separado**"	Significam (i) todos os valores e créditos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários oriundos das Debêntures e representados pelas CCI; (ii) a Conta Centralizadora e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e (iii) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (i) e (ii) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente Emissão
"**CRI**":	Os certificados de recebíveis imobiliários da 32ª Emissão, em até duas séries, da Emissora, emitidos com lastro nos Direitos Creditórios Imobiliários, nos termos da MP 1.103;
"**CRI da Primeira Série**":	Os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série;
"**CRI da Segunda Série**":	Os CRI lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série;
"**CRI em Circulação**":	Para fins de determinação de quórum em Assembleia Especial de Investidores, a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora ou a Devedora possuírem em tesouraria ou que sejam de forma direta ou indireta de propriedade da Emissora ou da Devedora e de seus controladores ou de qualquer Controladas ou coligadas, dos fundos de investimento administrados por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora ou da Devedora ou que tenham suas carteiras geridas por sociedades integrantes do grupo econômico da Emissora ou da Devedora, bem como dos seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses;
"**CSLL**"	A Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.
"**Custos e Despesas Reembolso"**:	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.7.1 deste Termo;

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

"**CVM**":	A Comissão de Valores Mobiliários;
"**Data de Emissão dos CRI**":	O dia 09 de setembro de 2022;
"**Data de Início da Rentabilidade**"	Para todos os fins e efeitos legais: (i) a data de início da rentabilidade dos CRI da Primeira Série será a Primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido) dos CRI da Primeira Série ("**Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Primeira Série**"); e (ii) a data de início da rentabilidade dos CRI da Segunda Série será a Primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido) dos CRI da Segunda Série ("**Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Segunda Série**" e, em conjunto com a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Primeira Série, "**Data de Início da Rentabilidade**");
"**Data de Integralização**":	Cada data de integralização dos CRI pelos Investidores;
"**Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série**":	O dia 16 de setembro de 2030;
"**Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série**":	O dia 15 de setembro de 2032;
"**Datas de Pagamento dos CRI**":	Conforme fluxo de pagamentos constante do **Anexo II** deste Termo de Securitização;
"**Debêntures**":	As 550.000 (quinhentas e cinquenta mil) debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, emitidas pela Devedora por meio da Escritura de Emissão de Debêntures, em até duas séries, para colocação privada, no valor total de R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais);
"**Debenturista**":	Significa a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada;
"**Decreto 6.306**":	O Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007;
"**Destinação de Recursos**":	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.7 deste Termo.
"**Devedora**":	A **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20;
"**Dia(s) Útil(eis)**":	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

"**Direitos Creditórios Imobiliários**":	Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série e os Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série, quando referidos em conjunto;
"**Direitos Creditórios Imobiliários da Primeira Série**":	Direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures da Primeira Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes dos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
"**Direitos Creditórios Imobiliários da Segunda Série**":	Direitos creditórios devidos pela Emissora por força das Debêntures da Segunda Série, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos ou decorrentes dos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
"**Documentos da Operação**":	Os seguintes documentos, quando mencionados conjuntamente: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) este Termo de Securitização; (iv) o Contrato de Distribuição; (v) o Boletim de Subscrição das Debêntures; (vi) o Aviso ao Mercado; (vii) o Anúncio de Início; (viii) o Anúncio de Encerramento; (ix) os Pedidos de Reserva; (x) os Prospectos; e (xi) os demais documentos e/ou eventuais aditamentos relacionados aos instrumentos referidos acima
"**EBITDA**":	O somatório apurado, no último exercício social findo em relação ao qual tenham sido divulgadas Demonstrações Financeiras da Devedora, do lucro/prejuízo antes de deduzidos os impostos, tributos, contribuições, participações minoritárias, depreciação, amortização, resultado financeiro e encargos financeiros, conforme o disposto no item 3.2 do Formulário de Referência da Devedora mais recente à época;
"**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**":	O anúncio a ser divulgado pela Emissora, mediante divulgação na forma prevista na Cláusula 4.5 abaixo, que deverá descrever os termos e condições da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI;
"**Efeito Adverso Relevante**"	A ocorrência de qualquer circunstância ou fato, atual ou contingente, alteração ou efeito sobre a Devedora, que: (i) modifique adversamente a condição econômica, financeira, jurídica, operacional e/ou reputacional da Devedora; e/ou (ii) possa afetar relevantemente a capacidade da Devedora de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
"**Emissão**":	A presente emissão de CRI, a qual constitui a 32ª emissão, em até duas séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora;

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

"**Emissora**":	A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, acima qualificada;
"**Encerramento do Exercício Social**":	O exercício social do Patrimônio Separado desta Emissão terá como término o dia 31 de março de cada ano;
"**Escritura de Emissão de CCI**":	O "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural*", celebrado em 06 de julho de 2022, entre a Emissora, a Instituição Custodiante e a Devedora, por meio do qual as CCI foram emitidas pela Emissora para representar a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários;
"**Escritura de Emissão de Debêntures**":	O "*Instrumento Particular de Escritura da 22ª (Vigésima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.*", celebrado em 06 de julho de 2022, entre a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures e a Emissora, na qualidade de debenturista, por meio do qual as Debêntures foram emitidas;
"**Escriturador**":	O **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, parte, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI;
"**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**":	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 11.1, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, se aplicável;
"**Eventos de Vencimento Antecipado**"	Os eventos que poderão ensejar o Vencimento Antecipado Automático e o Vencimento Antecipado Não Automático dos CRI, conforme previsto na Cláusula 6 deste Termo de Securitização;
"**Fundo de Despesas**":	O fundo de despesas a ser constituído para cobrir as despesas relacionadas à essa operação, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, mediante a retenção, pela Emissora, do preço de integralização das Debêntures, por conta e ordem da Devedora, do Valor Inicial do Fundo de Despesas. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Devedora estará obrigada a recompor o Fundo de Despesas de forma a atingir, pelo menos, o Valor Inicial do Fundo de Despesas, mediante transferência pela Devedora dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

	contados do recebimento da notificação encaminhada pela Emissora à Devedora;
"Imóveis Lastro"	Tem o significado atribuído na Cláusula 3.7 deste Termo;
"**IN RFB**":	A Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585 de 31 de agosto de 2015;
"**Instituição Custodiante**":	**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34;
"**Instrução CVM 400**":	A Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
"**Inter DTVM**"	O **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21° andar, Santo Agostinho, CEP 30190-131, inscrito no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46;
"**Investidores**":	São os investidores em geral, pessoas físicas e jurídicas, bem como clubes de investimento, além de fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, que possam investir em certificados de recebíveis imobiliários.
"**Investidores Institucionais**"	Investidores que sejam fundos de investimento, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem intenção de investimento em montante superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) ou que sejam consideradas como investidores profissionais ou investidores qualificados, nos termos do artigo 11 e 12 da Resolução CVM 30.
"**Investidores Não Institucionais"**	Investidores, pessoas físicas e jurídicas e clubes de investimento registrados na B3, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam considerados Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva em valor igual ou inferior a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), no Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

"**IOF/Câmbio**":	O Imposto sobre Operações de Câmbio;
"**IOF/Títulos**"	O Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários;
"**IPCA**":	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;
"**IRPJ**":	O Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
"**Itaú BBA**"	O **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 17.298.092/0001-30;
"**JUCEMG**":	A Junta Comercial do Estado de Minas Gerais;
"**Legislação Socioambiental**":	A legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive relativa à saúde e segurança ocupacional, à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, bem como eventuais determinações de autoridades competentes, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue, bem como adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores, obrigando-se, ainda, a proceder com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
"**Lei 10.931**":	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
"**Lei 11.033**":	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
"**Lei 6.385**":	A Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"**Lei 8.981**":	A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada;
"**Lei 9.065**":	A Lei 9.065, de 20 de junho de 1995, conforme alterada;
"**Lei 9.249**"	A Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, conforme alterada;
"**Lei das Sociedades por Ações**":	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"**MRL**"	A **MRL ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S.A.**, sociedade por ações, sem registro de companhia aberta perante

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

	a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 8º andar, sala 8-E, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 02.578.564/0001-31;
"**Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**":	A oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures que poderá ser realizada pela Devedora, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da data de emissão das Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures e da Cláusula 4.5 deste Termo;
"**Oferta de Resgate Antecipado dos CRI**":	A oferta irrevogável de resgate antecipado total dos CRI feita pela Emissora, nos termos do Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI;
"**Oferta**":	A distribuição pública dos CRI, que será realizada com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM 400;
"**Opção de Lote Adicional**"	Significa a opção de aumentar em até 20% (vinte por cento) a quantidade dos CRI originalmente ofertada, correspondendo a um aumento de, no máximo, 110.000 (cento e dez mil) CRI, equivalente a, na Data de Emissão dos CRI, a R$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), a critério da Emissora, conforme previamente decidido em conjunto com os Coordenadores e com a Devedora, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, nas mesmas condições dos CRI inicialmente ofertados. Os CRI oriundos do eventual exercício da Opção de Lote Adicional serão distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores;
"**Participantes Especiais**":	As instituições financeiras autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta na qualidade de participante especial, que poderão ser contratadas no âmbito da Oferta pelo Coordenador Líder, sendo que, neste caso, serão celebrados os termos de adesão, nos termos do Contrato de Distribuição;
"**Patrimônio Separado**":	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados;
"**Pedidos de Reserva**":	Os pedidos de reserva, realizados por qualquer Investidor Não Institucional junto às Instituições Participantes da Oferta durante o Período de Reserva, de forma a formalizar a sua intenção de subscrição dos CRI no âmbito da Oferta, sem fixação de lotes máximos ou mínimos.
"**Período de Reserva**"	O período iniciado após 5 (cinco) dias da divulgação do Prospecto Preliminar, compreendido entre 13 de julho de 2022 e 19 de agosto de 2022.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

"**Pessoas Vinculadas**":	Os Investidores, conforme indicado por cada um dos Investidores nos respectivos Pedidos de Reserva e ordens de investimento, conforme o caso, que sejam: (i) controladores, administradores, empregados ou prepostos da Emissora e/ou da Devedora ou de outras Pessoas Vinculadas à Emissão ou à Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) a própria Emissora e/ou a Devedora; (iii) controladores, administradores, empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladores ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta, da Emissora e/ou da Devedora; (vii) sociedades Controladas, direta ou indiretamente, pela Emissora, pela Devedora ou pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (vi) acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados;
"**PIS**":	O Programa de Integração Social;
"**Prazo Máximo de Colocação**":	O prazo máximo para colocação dos CRI, de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM 60, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e 54-A da Instrução CVM 400, o que ocorrer primeiro;
"**Preço de Integralização**"	O preço de integralização dos CRI será o correspondente (i) ao seu Valor Nominal Unitário, na primeira Data de Integralização; e (ii) ao Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, calculada de forma *pro rata temporis,* desde a Data de Início da Rentabilidade até a efetiva integralização dos CRI, nas demais Datas de Integralização. Os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio a ser definido no ato de subscrição dos CRI pelos Coordenadores, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os Investidores.
"**PRIME**":	A **PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barão Homem de Melo, nº 2.222, 9º andar, Estoril, CEP 30494-080, inscrita no CNPJ sob o nº 00.409.834/0001–55;

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

"**Primeira Data de Integralização**":	A primeira Data de Integralização dos CRI pelos Investidores;
"**Prospecto Definitivo**"	O Prospecto Definitivo da Oferta;
"**Prospecto Preliminar**"	O Prospecto Preliminar da Oferta;
"**Prospectos**":	Em conjunto, o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo da Oferta, que foram ou serão, conforme o caso, disponibilizados ao público, referidos em conjunto ou individual e indistintamente.
"**RCA da Devedora**"	Tem o significado atribuído na Cláusula 2.2 deste Termo;
"**RCA da Emissora**"	Tem o significado atribuído na Cláusula 2.2 deste Termo;
"**Regime Fiduciário**":	Nos termos da MP 1.103, o regime fiduciário instituído sobre os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI e sobre a Conta Centralizadora, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado;
"**Remuneração**":	A Remuneração dos CRI da Primeira Série e a Remuneração dos CRI da Segunda Série, quando referidas em conjunto e indistintamente;
"**Remuneração dos CRI da Primeira Série**":	A remuneração dos CRI da Primeira Série, conforme prevista na Cláusula 5.2.1 abaixo;
"**Remuneração dos CRI da Segunda Série**":	A remuneração dos CRI da Segunda Série, conforme prevista na Cláusula 5.2.4 abaixo;
"**Resolução CMN 4.373**":	A Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014;
"**Resolução CVM 17**":	A Resolução da CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021;
"**Resolução CVM 27**":	A Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021;
"**Resolução CVM 30**"	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
"**Resolução CVM 44**"	A Resolução da CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, conforme em vigor;
"**Resolução CVM 60**"	A Resolução da CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021;
"**Resolução CVM 80**"	A Resolução da CVM nº 80, de 29 de março de 2022;

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

"**Resolução CVM 81**"	A Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022;
"**Termo de Adesão**":	significa cada "*Termo de Adesão ao Contrato de Coordenação, Estruturação e Distribuição Pública, sob Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Emissão, em até Duas Séries, da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*", celebrados entre o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
"**Termo de Securitização**" ou "**Termo**":	O presente "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 32ª Emissão, em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*";
"**Titulares de CRI**":	Os detentores de CRI, a qualquer tempo;
"**URBA**"	A **URBA DESENVOLVIMENTO URBANO S.A.**, sociedade por ações com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, Estoril, 10º andar, conjunto 01, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 10.571.175/0001–02;
"**Valor Inicial do Fundo de Despesas**":	O valor inicial do Fundo de Despesas de R$ 105.000,00 (cento e cinco mil reais);
"**Valor Mínimo do Fundo de Despesas**":	O valor de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais);
"Valor Nominal Unitário Atualizado":	O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente, calculado de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, a partir da Data da Primeira Integralização até a data do seu efetivo pagamento, pela variação do IPCA, sendo o produto da atualização incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário, nos termos previstos neste Termo de Securitização; e
"**Valor Nominal Unitário dos CRI**":	O valor nominal unitário dos CRI, de R$ 1.000,00 (mil reais), na data de emissão.
"**Valor Total da Emissão**"	O valor total da Emissão é de, inicialmente, R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que o valor total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais).

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA VINCULAÇÃO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS E DA AUTORIZAÇÃO

2.1. A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI de sua 32ª emissão, em até duas séries, conforme as características descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.2. A Emissão e a Oferta foram devidamente aprovadas de acordo com as deliberações tomadas pela diretoria da Emissora, reunidos em Reunião de Diretoria realizada em 01 de novembro de 2018, cuja ata foi registrada na JUCESP em sessão de 22 de novembro de 2018, sob o nº 541.253/18-9 e publicada no "Diário Comércio Indústria e Serviços" e no "Diário Oficial Empresarial", nas edições de 28 de novembro de 2018, na qual foi aprovada, por unanimidade de votos, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários e de certificados de recebíveis do agronegócio pela Emissora, até o limite de R$ 50.000.000.000,00 (cinquenta bilhões de reais) ("**RD da Emissora**"). A emissão das Debêntures pela Devedora e a celebração dos demais Documentos da Operação de que a Devedora seja parte foram aprovadas em Reunião do Conselho de Administração da Devedora, realizada em 27 de maio de 2022 ("**RCA da Devedora**"), cuja ata será: (a) arquivada na JUCEMG; e (b) publicada em jornal de grande circulação editado na Comarca de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais ("**Jornal de Publicação**"), com divulgação simultânea da íntegra do documento na respectiva página do Jornal de Publicação na rede mundial de computadores, que deverá providenciar certificação digital da autenticidade dos documentos mantidos na página própria emitida por autoridade certificadora credenciada no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras (ICP-Brasil), nos termos do Artigo 62, inciso I e 289, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Características dos Direitos Creditórios Imobiliários. Os Direitos Creditórios Imobiliários representados pelas CCI têm, na data de emissão dos CRI, o valor total de R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), conforme **Anexo I** deste Termo de Securitização.

3.1.1. O Valor Total da Emissão será de, inicialmente, R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI, observado que o valor total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais).

3.1.2. O presente Termo de Securitização será aditado, bem como os demais Documentos da Oferta que se façam necessários, para incluir as alterações referentes ao eventual exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional, sendo que os respectivos CRI não distribuídos serão consequentemente cancelados, dispensando-se para tanto a necessidade de aprovação dos Titulares dos CRI em Assembleia Especial de Investidores.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

3.2. As CCI representativas da totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural. A Escritura de Emissão de CCI se encontra custodiada na Instituição Custodiante, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei 10.931.

3.3. Os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, foram adquiridos pela Emissora em razão da subscrição das Debêntures.

3.4. Classificação ANBIMA. De acordo com as "Regras e Procedimentos ANBIMA do Código de Ofertas Públicas – Classificação de CRI e CRA", os CRI são classificados da seguinte forma: **(a)** Categoria: Residencial, **(b)** Concentração: Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora **(c)** Tipo de Segmento: Apartamentos ou Casas e **(d)** Tipo de Contrato com Lastro: Valores Mobiliários Representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures. **Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações**.

3.4.1. Esta classificação foi realizada no momento inicial da Oferta, estando as caraterísticas deste papel sujeitas a alterações.

3.5. Forma de Aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários. Os Direitos Creditórios Imobiliários foram adquiridos pela Emissora mediante a subscrição das Debêntures por meio da assinatura do Boletim de Subscrição das Debêntures, conforme modelo anexo à Escritura de Emissão de Debêntures.

3.6. Condições Precedentes. A Emissora pagará à Devedora, pela aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários, o valor nominal unitário das Debêntures, por Debênture integralizada, desde que cumpridas as seguintes Condições Precedentes:

(i) obtenção de arquivamento da Escritura de Emissão de Debêntures perante a JUCEMG;

(ii) obtenção do registro da RCA da Devedora perante a JUCEMG, bem como a publicação no Jornal de Publicação;

(iv) emissão, subscrição e integralização da totalidade dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização; e

(v) cumprimento integral das Condições Precedentes previstas no Contrato de Distribuição.

3.7. Destinação de Recursos. Os recursos captados pela Devedora por meio da emissão das Debêntures serão destinados, integral e exclusivamente, para o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas listadas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização, já incorridas, pela Devedora e por suas controladas, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI na CVM, diretamente atinentes ao financiamento para aquisição, construção e/ou expansão de empreendimentos imobiliários, conforme descritos no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização, nos termos do objeto social da Devedora ("**Imóveis Lastro**" e "**Destinação dos Recursos**", respectivamente).

3.7.1. Os Imóveis Lastro e os custos e despesas referentes aos Imóveis Lastro ("**Custos e Despesas Reembolso**") encontram-se devidamente descritos no Anexo

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

I da Escritura de Emissão de Debêntures e no **Anexo VIII** deste Termo de Securitização, com (i) identificação dos valores envolvidos; (ii) detalhamento dos Custos e Despesas Reembolso; (iii) especificação individualizada dos Imóveis Lastro, vinculados aos Custos e Despesas Reembolso; e (iv) a indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que os Imóveis Lastro estão registrados e suas respectivas matrículas.

3.7.2. Para fins de comprovação da destinação dos recursos obtidos por meio da Emissão das Debêntures para reembolso dos Custos e Despesas Reembolso, a Devedora encaminhou previamente ao Agente Fiduciário, com cópia para a Emissora, o relatório gerencial, devidamente assinado, de forma eletrônica, por seu(s) representante(s) legal(is), nos termos do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures e do **Anexo VIII** deste Termo de Securitização, acompanhado dos documentos comprobatórios da referida destinação, comprovando o total de R$ R$ 660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais).

3.7.3. Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora ou o Agente Fiduciário poderão, eventualmente, a qualquer tempo, solicitar, à Devedora, cópia de quaisquer documentos (contratos, notas fiscais e seus arquivos XML, faturas, recibos, dentre outros) em adição aos documentos já previamente encaminhados pela Emissora, nos termos da Cláusula 3.7.2 acima, desde que necessários e relacionados ao reembolso, devendo tais documentos serem disponibilizados pela Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, ou em prazo inferior se assim solicitado por Autoridades, para fins de atendimento a exigências de órgãos reguladores e fiscalizadores, ou determinações judiciais, administrativas e/ou arbitrais.

3.7.4. Os Custos e Despesas Reembolso não foram objeto de destinação no âmbito de outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em dívidas da Devedora. Ademais, a Emissora assinou declaração, conforme modelo constante do Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, certificando que os Custos e Despesas Reembolso não estão vinculados a qualquer outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreado em Direitos Creditórios Imobiliários na destinação emitidos por ela.

4. CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Direitos Creditórios Imobiliários, possuem as seguintes características:

1. Quantidade de Patrimônios Separados: A Emissão contará com um único Patrimônio Separado para ambas as séries.
2. Emissão: 32ª.
3. Série: A Emissão será realizada em até 2 (duas) séries. A quantidade de CRI a ser alocada em cada série da Emissão e a quantidade final de séries será definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI (conforme definido abaixo), observado que a alocação dos CRI entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de CRI de uma série deverá ser diminuída da quantidade total de CRI ("**Sistema de Vasos Comunicantes**"). A quantidade de CRI a ser alocada em cada série, conforme aplicável, será objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, a ser formalizado antes da Primeira

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Data de Integralização, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou aprovação em Assembleia Especial de Investidores.
4. Quantidade de CRI: Serão emitidos, inicialmente, 550.000 (quinhentos e cinquenta mil) CRI, a serem colocados como CRI da primeira série ("**CRI da Primeira Série**") e como CRI da segunda série ("**CRI da Segunda Série**", sendo a quantidade de cada série definida após a conclusão do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, observado que a alocação dos CRI entre as séries ocorrerá no sistema de vasos comunicantes, sendo referidas em conjunto e indistintamente como "**CRI**"), observado que a quantidade de CRI inicialmente ofertada poderá ser aumentada mediante exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, chegando, neste caso, ao volume de até 660.000 (seiscentos e sessenta mil) CRI.
5. Distribuição Parcial: Não será admitida a distribuição parcial dos CRI.
6. Forma, Tipo e Comprovação de Titularidade: os CRI serão emitidos de forma nominativa e escritural. Serão reconhecidos como comprovante de titularidade o extrato de posição de custódia expedido pela B3, em nome do respectivo titular dos CRI, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente, será admitido como comprovante de titularidade o extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações fornecidas pela B3, enquanto estiverem custodiados eletronicamente na B3;
7. Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI: É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, nos limites do artigo 24 da Instrução CVM 400, com recebimento e reservas, sem lotes mínimos ou máximos, por meio do qual os Coordenadores verificarão a demanda do mercado pelos CRI, sendo certo que as intenções de investimento e Pedidos de Reserva dos investidores que não sejam considerados Investidores Institucionais não serão considerados no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI para fins da definição da taxa final da Remuneração dos CRI, bem como definirão: (i) a demanda pelos CRI, de forma a definir a quantidade final de CRI a ser emitida e, consequentemente, a quantidade final de Debêntures a ser emitida, bem como a alocação em cada série e quantidade de séries; (ii) a taxa final da remuneração aplicável aos CRI de cada série e, consequentemente, às Debêntures de cada série, levando em consideração exclusivamente as taxas de Remuneração dos CRI indicadas pelos Investidores Institucionais nas respectivas intenções de investimento, observadas, em qualquer caso, as taxas máximas estabelecidas para cada uma das séries ("**Taxas Teto**"); e (iii) o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional ("**Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI**"). O resultado do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI será ratificado por meio de aditamento a este Termo de Securitização e à Escritura de Emissão de Debêntures anteriormente à Primeira Data de Integralização, que deverá ser levado a registro perante a JUCEMG, sem necessidade de nova aprovação societária pela Emissora ou aprovação por Assembleia Especial de Investidores;
8. Valor Total da Emissão: O Valor Total da Emissão será de, inicialmente, R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado com relação ao valor inicialmente previsto para a Oferta, considerando o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, isto é, em até R$110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais);
9. Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão;
10. Prazo da Emissão e Data de Vencimento: **(i)** o prazo de vencimento dos CRI da Primeira Série serão de 2929 (dois mil novecentos e vinte e nove) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de setembro de 2030; enquanto **(ii)** o prazo de vencimento dos CRI da Segunda Série serão de 3659 (três mil seiscentos e cinquenta e nove) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de setembro de 2032.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

11. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente mensalmente a partir da Primeira Data de Integralização até a integral liquidação dos CRI, pela variação do IPCA, de acordo com os termos das cláusulas 5.1.1 e 5.1.2 abaixo;

12. Remuneração dos CRI da Primeira Série: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes **(i)** à taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN–B, com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, acrescida exponencialmente de um spread equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 5,80% (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração dos CRI da Primeira Série**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série (conforme definido abaixo) ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive);

13. Remuneração dos CRI da Segunda Série: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN–B, com vencimento em 15 de agosto de 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http:// www.anbima.com.br), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, acrescida exponencialmente de um spread equivalente a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 6,05% (seis inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração dos CRI da Segunda Série**"), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série (conforme definido abaixo) ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive);

14. Periodicidade de Pagamento de Amortização dos CRI da Primeira Série: o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 15 de setembro de 2028, sendo a segunda parcela devida em 17 de setembro de 2029 e, a última, na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, conforme cronograma e nas proporções indicadas na tabela do **Anexo II** deste Termo de Securitização;

15. Periodicidade de Pagamento de Amortização dos CRI da Segunda Série: o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 16 de setembro de 2030, sendo a segunda parcela devida em 15 de setembro de 2031 e, a última, na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, conforme cronograma e nas proporções indicadas na tabela do **Anexo II** deste Termo de Securitização;

16. Periodicidade de Pagamento de Juros dos CRI Primeira Série: a Remuneração dos CRI da Primeira Série será paga, sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, conforme cronograma descrito na tabela do **Anexo II** deste Termo de Securitização;

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

17. Periodicidade de Pagamento de Juros dos CRI da Segunda Série: a Remuneração dos CRI da Segunda Série será paga, sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, conforme cronograma descrito na tabela do **Anexo II** deste Termo de Securitização;
18. Regime Fiduciário: Sim;
19. Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: B3;
20. Data de Emissão: 09 de setembro de 2022;
21. Data de Início da Rentabilidade: Para todos os fins e efeitos legais: (i) a data de início da rentabilidade dos CRI da Primeira Série será a Primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido) dos CRI da Primeira Série ("**Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Primeira Série**"); e (ii) a data de início da rentabilidade dos CRI da Segunda Série será a Primeira Data de Integralização (conforme abaixo definido) dos CRI da Segunda Série ("**Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Segunda Série**" e, em conjunto com a Data de Início da Rentabilidade dos CRI da Primeira Série, "**Data de Início da Rentabilidade**");
22. Prazo e Data de Vencimento dos CRI: O prazo de vencimento dos CRI da Primeira Série serão de 2929 (dois mil novecentos e vinte e nove) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 16 de setembro de 2030; enquanto o prazo de vencimento dos CRI da Segunda Série serão de 3659 (três mil seiscentos e cinquenta e nove) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 15 de setembro de 2032;
23. Encargos Moratórios: Sem prejuízo da respectiva Atualização Monetária e da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI, os débitos vencidos e não pagos serão acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, bem como de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (em conjunto, "**Encargos Moratórios**").
24. Repactuação Programada: Não haverá repactuação programada dos CRI;
25. Local de Emissão: São Paulo – SP;
26. Amortização: percentuais estipulados de acordo com a tabela de amortização constante do **Anexo II** deste Termo de Securitização;
27. Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora: não há;
28. Classificação de risco: deverá ser contratada agência de classificação de risco ("**Agência de Classificação de Risco**"), que deverá atribuir rating aos CRI até a data do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, sendo que este não poderá ser inferior a "AAA" em escala local. Poderão ser contratadas como Agência de Classificação de Risco as agências Moody's America Latina, S&P Global Ratings ou Fitch Ratings, devendo a Devedora notificar a Emissora e o Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da contratação da Agência de Classificação de Risco. Sem prejuízo, o rating dos CRI deverá ser atualizado trimestralmente, até a Data de Vencimento, bem como amplamente divulgado ao mercado pela Securitizadora, por meio de sua rede mundial de computadores www.truesecuritizadora.com.br.
29. Classificação ANBIMA dos CRI: (a) Categoria: Residencial, (b) Concentração: Concentrado, uma vez que os Créditos Imobiliários são devidos 100% (cem por cento) pela Devedora (c) Tipo de Segmento: Apartamentos ou Casas e (d) Tipo de Contrato com Lastro: Valores Mobiliários

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Representativos de Dívida, uma vez que os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures, objeto da Escritura de Emissão de Debêntures.
30. Garantias: exceto pelo Regime Fiduciário, os CRI não contam com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora;
31. Riscos: conforme Cláusula 21 deste Termo de Securitização;

4.2. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para o pagamento referente ao valor de aquisição dos Direitos Creditórios Imobiliários, observado o quanto previsto na Cláusula 3.6 acima.

4.3. Os pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, aberta exclusivamente para a Emissão, que conta com a instituição de Regime Fiduciário, de modo que a Emissora não utilizará a faculdade prevista no § 1º do artigo 37 da Resolução CVM 60.

4.4. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("**Ordem de Prioridade de Pagamentos**"):

(i) despesas do Patrimônio Separado, caso o Fundo de Despesas não seja suficiente e a Devedora não realize a recomposição do Fundo de Despesas e não arque com tais custos, incluindo provisionamento de despesas oriundas de ações judiciais propostas contra a Emissora, em função dos Documentos da Operação, e que tenham risco de perda provável conforme relatório do assessor legal contratado às expensas do Patrimônio Separado;

(ii) recomposição do Fundo de Despesas ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, caso a Devedora não realize tal recomposição;

(iii) encargos moratórios eventualmente incorridos;

(iv) pagamento da Remuneração dos CRI; e

(v) amortização dos CRI, conforme tabela constante do **Anexo II** deste Termo de Securitização.

4.5. Oferta de Resgate Antecipado. A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, realizar oferta de resgate antecipado facultativo das Debêntures, direcionada à totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures de cada uma das séries, de forma conjunta, por meio de comunicação dirigida à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI ("**Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**"), observado o procedimento previsto na Escritura de Emissão ("**Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures**").

4.6. Caso a Devedora apresente uma Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a Emissora deverá, em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, apresentar uma oferta de resgate antecipado dos CRI, direcionada à totalidade, e não menos que a totalidade, dos CRI de cada uma das séries, de forma conjunta, sem distinção, assegurada a igualdade

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

de condições a todos os Titulares de CRI de cada uma das séries para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares ("**Oferta de Resgate Antecipado**").

4.6.1. As Debêntures não estão sujeitas à oferta de resgate antecipado parcial pela Devedora e, consequentemente, os CRI também não estarão sujeitos à oferta de resgate antecipado parcial.

4.6.2. Por ocasião da Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a Emissora fará jus ao mesmo montante ao qual os Titulares de CRI farão jus, equivalente ao pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido: **(i)** da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou desde a última data de pagamento da Remuneração, conforme aplicável, o que ocorrer por último, até a data do pagamento do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado; **(ii)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; **(iii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos deste Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures e dos documentos relacionados aos CRI; e **(iv)** de prêmio de resgate, que, caso exista, não poderá ser negativo ("**Valor da Oferta de Resgate Antecipado**").

4.6.3. A Oferta de Resgate Antecipado será realizada mediante comunicação a todos os Titulares de CRI, por meio do edital de oferta de resgate antecipado da totalidade dos CRI de ambas as séries, cujo prazo não poderá ser anterior a 15 (quinze) Dias Úteis à data da comunicação, observado que a Oferta de Resgate Antecipado dos CRI deverá refletir os mesmos termos e condições estabelecidos para a Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures propostos pela Devedora, incluindo:

(i) a data em que se efetivará o resgate e pagamento das Debêntures e consequentemente dos CRI, que não poderá exceder 60 (sessenta) dias corridos a contar da data de envio do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures para o caso das Debêntures, e 1 (um) Dia Útil a contar do recebimento dos recursos acima para o caso dos CRI, sendo certo que a data para realização do pagamento do resgate antecipado deverá, obrigatoriamente, ser um Dia Útil;

(ii) o Valor da Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido acima);

(iii) a forma e prazo para manifestação dos Titulares de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, conforme modelo constante de **Anexo IX** a este Termo de Securitização, que deverá ser equivalente a 10 (dez) Dias Úteis, contados da data de publicação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ("**Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado**"); e

(iv) demais informações relevantes para a realização do resgate dos CRI necessárias para tomada de decisão pelos Titulares de CRI em relação à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

4.6.4. O Agente Fiduciário, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados do recebimento do Comunicado de Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Debêntures da Devedora, deverá, nos termos do artigo 16 da Resolução CVM 17, divulgar em seu site o comunicado acima descrito.

4.6.5. A partir da publicação do Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI ou da data de envio da comunicação individual a cada um dos Titulares de CRI e/ou à Instituição Custodiante dos respectivos Titulares de CRI, por meio da comunicação eletrônica (e-mail) com base nas informações de endereços de e-mail fornecidas pela B3 e/ou pelo Escriturador dos CRI, conforme o caso, os Titulares de CRI terão o Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado para responder à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário se irão aderir à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, a qual estará condicionada ao aceite da totalidade dos Titulares de CRI.

4.6.6. Caso os Titulares de CRI não se manifestem no prazo acima estabelecido, seu silêncio deverá ser interpretado, para todos os fins de direito, como rejeição da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

4.6.7. Após o recebimento do valor do resgate na Conta Centralizadora, a Securitizadora realizará o resgate, conforme disposto acima, mediante manifestação dos Titulares de CRI, de forma unilateral no ambiente B3.

4.6.8. Os CRI objeto da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI serão obrigatoriamente cancelados.

4.6.9. A Securitizadora deverá: (i) na respectiva data de término do Prazo de Adesão à Oferta de Resgate Antecipado, confirmar ao Agente Fiduciário e à Devedora se haverá o resgate antecipado; e (ii) com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da respectiva data do resgate antecipado comunicar à B3, por meio do envio de correspondência neste sentido, informando a respectiva data do resgate antecipado.

4.6.10. O resgate antecipado, caso ocorra, seguirá os procedimentos operacionais da B3, sendo todos os procedimentos de aceitação e validação dos investidores realizados fora do âmbito da B3.

4.6.11. A Devedora deverá arcar de forma antecipada com todos os custos decorrentes do processo da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

4.6.12. Caso o resgate antecipado das Debêntures seja efetivado nos termos previstos acima, ele deverá ocorrer em uma única data para todos os Titulares de CRI que aderirem à Oferta de Resgate Antecipado dos CRI, na data prevista no Edital de Oferta de Resgate Antecipado dos CRI.

4.7. Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. A Devedora poderá resgatar antecipadamente de forma total as Debêntures, a seu exclusivo critério, de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que: **(i)** o resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizado a partir de 14 de setembro de 2026 (inclusive) ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Primeira Série**"); e **(ii)** o resgate antecipado das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizado a partir de 14 de setembro de 2027 (inclusive) ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série**" e, quando referido em conjunto com o Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série, "**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures**"), de modo que o valor devido pela Devedora, para cada série ou para ambas as séries, conforme aplicável, será equivalente ao maior valor entre

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

"(A)" e "(B)" abaixo, sendo que, caso "(B)" seja maior que "(A)", o Prêmio a ser pago pela Devedora será dado pela diferença entre "(B)" e "(A)", acrescido (i) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; e (ii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, deste Termo de Securitização e dos demais documentos relacionados aos CRI:

(A). o Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização da respectiva série ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior da série de Debêntures a ser resgatada antecipadamente, conforme aplicável, o que ocorrer por último até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures; e

(B). a soma do valor presente das parcelas de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, e a Remuneração da série de Debêntures a ser resgatada antecipadamente, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, até a Data de Vencimento das Debêntures, trazida a valor presente pelo FVPk (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures. Sendo que será considerada, a Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTNB), de *duration* mais próxima das Debêntures na data do resgate, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data do Resgate Antecipado Facultativo, sendo a *duration* calculada com base na fórmula constante da Escritura de Emissão de Debêntures.

4.7.1. O Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures ocorrerá mediante publicação de comunicação dirigida à Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário ("**Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total**"), com antecedência mínima de 21 (vinte e um) Dias Úteis da data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures.

4.7.2. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses da Cláusula 4.7 acima para promover o Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI (conforme abaixo definido) vinculados ao presente Termo de Securitização de maneira unilateral no ambiente da B3. Neste caso, a Emissora deverá comunicar aos Titulares de CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, a ocorrência do evento que ensejará o Resgate Antecipado Facultativo Total com 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data do efetivo resgate.

4.7.3. Na Comunicação de Resgate Antecipado Facultativo Total deverá constar: **(i)** a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, que deverá ser um Dia Útil; **(ii)** o local de sua realização; **(iii)** procedimento de resgate; e **(iv)** qualquer outra informação relevante ao Debenturista.

4.7.4. As Debêntures e os CRI objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos previstos nesta Cláusula, deverão ser canceladas pela Devedora e pela Emissora, respectivamente.

4.8. Ainda, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, a qualquer momento a partir da data em que seja configurada, exclusivamente, a hipótese de qualquer órgão competente vir a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

pagamentos ou reembolso previstos na Escritura de Emissão de Debêntures ou no Termo de Securitização, a Devedora terá o direito de, mediante envio de notificação prévia à Emissora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, realizar unilateralmente o Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e, consequentemente a Emissora realizará o Resgate Antecipado Total dos CRI, mediante pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, acrescido da remuneração das Debêntures devida até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis*, a partir da Primeira Data de Integralização da respectiva série das Debêntures ou da última data de pagamento da remuneração das Debêntures, conforme o caso, acrescido de todas as despesas devidas pela Devedora. Em tal hipótese, não será devido qualquer prêmio ou multa pela Devedora.

4.9. Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI. Diante da efetiva instauração do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures, nos termos das Cláusulas 4.7 e 4.8 acima, a Emissora deverá realizar o resgate antecipado obrigatório da totalidade dos CRI ("**Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI**"), sem necessidade de deliberação dos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial de Investidores, sendo certo que não haverá o resgate parcial de uma série dos CRI.

4.9.1. O Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI ocorrerá mediante publicação de comunicação dirigida aos Titulares dos CRI e à B3, com cópia para o Agente Fiduciário ("**Comunicação de Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI**"), com antecedência mínima de 21 (vinte e um) Dias Úteis da data do efetivo Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, onde deverão constar: (i) a data do Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, que deverá ser um Dia Útil; (ii) o local de sua realização; (iii) procedimento de resgate; e (iv) qualquer outra informação relevante aos Titulares dos CRI.

4.9.2. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses das Cláusulas 4.7, 4.8 e 4.9 acima para promover o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, vinculados ao presente Termo de Securitização, de maneira unilateral no ambiente da B3.

4.9.3. Os CRI objeto do Resgate Antecipado Obrigatório Total, nos termos previstos nesta Cláusula, deverão ser cancelados pela Emissora, respectivamente.

4.10. Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures. A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que: **(i)** a amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizada a partir de 14 de setembro de 2026 (inclusive)("**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Primeira Série**"); e **(ii)** a amortização extraordinária das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizada a partir de 14 de setembro de 2027 (inclusive) ("**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures da Segunda Série**" e, quando referida em conjunto com a Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série, "**Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**"). A realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverá abranger, proporcionalmente, todas as Debêntures, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures de cada uma das séries. Por

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

ocasião da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, o valor devido pela Devedora para cada série ou para ambas as séries, conforme aplicável, será equivalente ao maior entre "(A)" e "(B)" abaixo, sendo que, caso "(B)" seja maior que "(A)", o prêmio a ser pago pela Devedora será dado pela diferença entre "(B)" e "(A)" ("**Prêmio**"), sendo certo que "(A)" ou "(B)" deverão ser acrescidos (i) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária; e (ii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, deste Termo de Securitização e dos demais documentos relacionados aos CRI:

(A). a parcela do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme aplicável, da série de Debêntures a ser amortizada, acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, da série de Debêntures a ser amortizada, o que ocorrer por último, até a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures; e

(B). a soma do valor presente das parcelas do Valor Nominal Unitário ou do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme aplicável, da série de Debêntures a ser amortizada, e a Remuneração, não pagos, desde a data da efetiva Amortização Extraordinária, conforme o caso, até a Data de Vencimento da série de Debêntures a ser amortizada multiplicadas pelo percentual de amortização extraordinária, trazida a valor presente pelo FVPk (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) até a data da efetiva Amortização Extraordinária. Sendo que será considerada, a Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTNB), de *duration* mais próxima das Debêntures na data da amortização, conforme o caso, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data da Amortização Extraordinária, sendo a *duration* calculada com base na fórmula constante da Escritura de Emissão de Debêntures.

4.10.1. A Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures somente será realizada mediante envio de comunicação individual à Emissora, ou publicação de anúncio na forma descrita na Cláusula 17 abaixo, em ambos os casos com cópia para o Agente Fiduciário, com 21 (vinte e um) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures ("**Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures**"), sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, que deverá ser um Dia Útil e Data de Pagamento; (b) a menção de que o valor correspondente ao pagamento será calculada conforme prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) do prêmio de amortização extraordinária; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

4.10.2. A realização da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverá abranger, proporcionalmente, todos os Titulares de CRI, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado.

4.11. Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI. Diante da efetiva instauração da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures pela Devedora, nos termos da Cláusula

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

4.10 acima, a Emissora deverá realizar a amortização extraordinária obrigatória dos CRI ("**Amortização Extraordinária Obrigatória**"), sem necessidade de deliberação dos Titulares dos CRI em sede de Assembleia Especial de Investidores.

4.11.1. Mediante o recebimento pela Emissora da Comunicação de Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures enviado pela Devedora, a Emissora deverá realizar a comunicação da ocorrência da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI por meio da publicação de anúncio na forma descrita na Cláusula 17 abaixo ou comunicação individual aos Titulares dos CRI, e/ou ao custodiante dos respectivos Titulares de CRI, à exclusivo critério da Emissora, sempre com cópia para o Agente Fiduciário e para a B3, com 21 (vinte e um) Dias Úteis de antecedência da data em que se pretende realizar a efetiva Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI ("**Comunicação de Amortização Extraordinária Obrigatória**"), sendo que na referida comunicação deverá constar: (a) a data da Amortização Extraordinária Obrigatória, que deverá ser um Dia Útil; (b) a menção de que o valor correspondente ao pagamento será calculado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, (ii) do prêmio de amortização extraordinária; e (c) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização da Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI.

4.11.2. A realização da Amortização Extraordinária Obrigatória deverá abranger, proporcionalmente, todos os Titulares de CRI, e deverá obedecer ao limite de amortização de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário Atualizado.

5. CLÁUSULA QUINTA – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E REMUNERAÇÃO DOS CRI

5.1. Atualização Monetária

5.1.1. Atualização Monetária dos CRI da Primeira Série: O Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série até a integral liquidação dos CRI da Primeira Série, pela variação do IPCA, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária dos CRI da Primeira Série será incorporado automaticamente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, conforme o caso, ("**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série**"), segundo a seguinte fórmula ("**Atualização Monetária dos CRI da Primeira Série**"):

$$VNa = Vne \times C, \text{ onde:}$$

Vna = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Vne = Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série, após amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$, onde:

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem de NI_k, variando de 1 até n;

Nik = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior à data de cálculo da atualização. Por exemplo, para cálculo da atualização no mês de abril, será considerado como NIk o número índice do IPCA/IBGE para mês de fevereiro e divulgado em março;

NI_{k-1}= valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior de Nik;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização ou última Data de Aniversário, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo "dut" um número inteiro, sendo que na primeira Data de Aniversário dos CRI da Primeira Série, no dia 15 de outubro de 2022, "dut" será igual a 25 (vinte e cinco) Dias Úteis.

Considerações:

(i) o número índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgada pelo IBGE.

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;

(iii) para fins de cálculo considera-se como data de aniversário, todo dia 15 (quinze) de cada mês, e, caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente ("**Data de Aniversário dos CRI da Primeira Série**");

(iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; e

(vi) caso o número índice do IPCA a ser utilizado não tenha sido divulgado até a data de cálculo, deverá ser utilizado o último número índice divulgado pelo IBGE.

5.1.2. Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série: O Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou o seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente a partir da primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série até a integral liquidação dos CRI da Segunda Série, pela variação do IPCA, calculada

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária dos CRI da Segunda Série será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, conforme o caso, ("**Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série**"), segundo a seguinte fórmula ("**Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série**"):

VNa = VNe x C, onde:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, após amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^{n} \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$, onde:

n = número total de índices considerados na Atualização Monetária, sendo "n" um número inteiro;

k = número de ordem de NI_k, variando de 1 até n;

NIk = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês imediatamente anterior à data de cálculo da atualização. Por exemplo, para cálculo da atualização no mês de abril, será considerado como NIk o número índice do IPCA/IBGE para mês de fevereiro e divulgado em março;

NI_{k-1}= valor do número-índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior de NIk;

dup = número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou última Data de Aniversário, inclusive, conforme o caso, e a data de cálculo, exclusive, sendo "dup" um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série, inclusive, e a próxima Data de Aniversário, exclusive, sendo "dut" um número inteiro, sendo que na primeira Data de Aniversário, no dia 15 de outubro de 2022, "dut" será igual a 25 (vinte e cinco) Dias Úteis.

Considerações:

(i) o número índice do IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgada pelo IBGE.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

(ii) a aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor;

(iii) para fins de cálculo considera-se como data de aniversário, todo dia 15 (quinze) de cada mês, e, caso referida data não seja Dia Útil, o primeiro Dia Útil subsequente ("**Data de Aniversário dos CRI da Segunda Série**" e, quando referida em conjunto com a Data de Aniversário dos CRI da Primeira Série, "**Data de Aniversário**");

(iv) o fator resultante da expressão $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

(v) o produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento; e

(vi) caso o número índice do IPCA a ser utilizado não tenha sido divulgado até a data de cálculo, deverá ser utilizado o último número índice divulgado pelo IBGE.

5.2. Remuneração:

5.2.1. Remuneração dos CRI da Primeira Série. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN–B, com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, acrescida exponencialmente de um *spread* equivalente a 0,70% (setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou **(ii)** 5,80% (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração dos CRI da Primeira Série**").

5.2.2. A Remuneração dos CRI da Primeira Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série (conforme definido abaixo) ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (Fator\ Juros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no final de cada Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série (conforme abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Vna = conforme definido acima; e

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma

$$Fator\ Juros\ =\ (Taxa + 1)^{\frac{dp}{252}}, \text{ onde:}$$

Taxa = taxa de juros utilizada para cálculo da Remuneração dos CRI da Primeira Série, expressa em forma percentual, a ser definida no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

dp = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da Primeira Série ou a última Data do Pagamento de Remuneração dos CRI da Primeira Série (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "dp" um número inteiro.

Observação: Considera–se "**Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série**", o período que se inicia: (a) no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série, a partir da Primeira Data da Integralização dos CRI da Primeira Série (inclusive) e termina na respectiva primeira data de pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série (exclusive); e (b) no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI da Primeira Série, na respectiva data de pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série imediatamente anterior (inclusive), e termina na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série subsequente, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização dos CRI da Primeira Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado dos CRI da Primeira Série, conforme o caso.

5.2.3. Pagamento da Remuneração. Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da Primeira Série será paga, sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, conforme cronograma descrito no **Anexo II** ao presente Termo de Securitização ("**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série**"):

5.2.4. Remuneração dos CRI da Segunda Série. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre **(i)** a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN–B, com vencimento em 15 de agosto de 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, acrescida exponencialmente de um *spread* equivalente a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois)

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Dias Úteis; ou **(ii)** 6,05% (seis inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração dos CRI da Segunda Série**" e quando referida em conjunto e indistintamente com a Remuneração dos CRI da Primeira Série, "**Remuneração**").

5.2.5. A Remuneração dos CRI da Segunda Série será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, desde a Primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série (conforme definido abaixo) ou Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNa \times (FatorJuros - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração dos CRI da Segunda Série na data de pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator Juros} = (\text{Taxa} + 1)^{\frac{\text{dp}}{252}}, \text{ onde:}$$

Taxa = taxa de juros utilizada para cálculo da Remuneração dos CRI da Segunda Série, expressa em forma percentual, a ser definida no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, informada com 4 (quatro) casas decimais; e

dp = é o número de Dias Úteis entre a primeira Data de Integralização dos CRI da Segunda Série ou a última Data do Pagamento de Remuneração dos CRI da Segunda Série (inclusive) e a data de cálculo (exclusive), sendo "dp" um número inteiro.

Observação: Considera–se "**Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série**", o período que se inicia: (a) no caso do primeiro Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série a partir da primeira Data da Integralização dos CRI da Segunda Série (inclusive) e termina na respectiva primeira data de pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série (exclusive); e (b) no caso dos demais Períodos de Capitalização dos CRI da Segunda Série na respectiva data de pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série imediatamente anterior (inclusive), e termina

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

na Data de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série subsequente, conforme o caso, correspondente ao período (exclusive). Cada Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, ou a data do resgate ou de vencimento antecipado dos CRI da Segunda Série, conforme o caso.

Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas neste Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI da Segunda Série será paga, sempre nos meses de março e setembro de cada ano, sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de março de 2023 e o último na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, conforme cronograma descrito no **Anexo II** ao presente Termo de Securitização ("**Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Segunda Série**" e, em conjunto com as Datas de Pagamento da Remuneração dos CRI da Primeira Série, "**Datas de Pagamento da Remuneração**").

5.3. Amortização do Valor Nominal Unitário.

5.3.1. Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da Primeira Série. Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 15 de setembro de 2028 e, a última, na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, conforme tabela descrita no **Anexo II** ao presente Termo de Securitização.Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série. Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 16 de setembro de 2030 e, a última, na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, conforme tabela descrita no **Anexo II** ao presente Termo de Securitização.

5.3.2. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, aplicar-se-ão os encargos moratórios previstos na Cláusula 13.1.2 abaixo.

5.3.3. Os pagamentos dos CRI referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na B3 nas datas de pagamento dos CRI, os pagamentos serão realizados por meio do Escriturador. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou juros sobre o valor a ser recebido pelo respectivo Titular de CRI.

5.3.4. O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Emissora nos termos da Cláusula 17 abaixo, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

5.3.5. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa aos CRI (inclusive, referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária da Emissora no âmbito deste Termo de Securitização), sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva data de pagamento não seja Dia Útil, com exceção da Data de Vencimento que não poderá ser prorrogada, visto que já é um Dia Útil.

5.3.5.1. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 1 (um) Dia Útil entre o recebimento pela Emissora de todos os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

5.4. Indisponibilidade, Ausência de Apuração, Divulgação ou Limitação do IPCA.

5.4.1. Caso o IPCA não esteja disponível quando da apuração da atualização monetária dos CRI, será utilizado o último IPCA divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações pela Emissora quando da divulgação posterior do IPCA que seria aplicável, observado que será considerado o mesmo IPCA utilizado para o cálculo da atualização monetária das Debêntures, independentemente se ocorrer a divulgação do IPCA entre a data da atualização monetária das Debêntures e a atualização monetária dos CRI e na hipótese de extinção e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade legal de aplicação do IPCA aos CRI, por proibição legal ou judicial, será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal. Na hipótese de **(i)** não haver um substituto legal para o IPCA ou **(ii)** havendo substituto legal para o IPCA, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA aos CRI, por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que reflita parâmetros utilizados em operações similares existentes à época, conforme definido na Assembleia Especial de Investidores, convocada para deliberar sobre o novo parâmetro de Atualização Monetária dos CRI a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI, quando do cálculo da atualização monetária dos CRI e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas neste Termo de Securitização, será utilizada a última variação disponível do IPCA divulgada oficialmente, não sendo devidas

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades entre a Emissora e os Titulares de CRI quando da deliberação do novo parâmetro de Atualização Monetária.

5.4.2. Caso o IPCA ou o substituto legal para o IPCA, conforme o caso, voltem a ser divulgados antes da realização da Assembleia Especial de Investidores prevista no subitem 5.4.1 acima, ressalvada a hipótese de sua extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial, referida Assembleia Especial de Investidores não será realizada, e o respectivo índice, a partir do retorno de sua divulgação, voltará a ser utilizado para o cálculo da Atualização Monetária dos CRI e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no Termo de Securitização.

5.4.3. Caso, na Assembleia Especial de Investidores prevista acima, não haja acordo sobre a nova Atualização Monetária dos CRI, entre a Devedora e os Titulares de CRI, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures e, consequentemente, a Emissora deverá resgatar a totalidade dos CRI, com seu consequente cancelamento, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da realização da Assembleia Especial de Investidores prevista acima (ou da data em que a mesma deveria ter ocorrido) ou na data de vencimento, o que ocorrer primeiro, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da respectiva Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a primeira data de integralização da respectiva série ou a data de pagamento da remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, sem qualquer prêmio ou penalidade de qualquer natureza, caso em que, quando do cálculo da Atualização Monetária dos CRI e/ou de quaisquer obrigações pecuniárias relativas aos CRI previstas no presente Termo de Securitização, será utilizado, para o cálculo da variação correspondente ao último IPCA divulgado oficialmente.

6. CLÁUSULA SEXTA – VENCIMENTO ANTECIPADO AUTOMÁTICO E NÃO AUTOMÁTICO DOS CRI

6.1. Hipóteses de Vencimento Antecipado dos CRI: Sem prejuízo às hipóteses de liquidação do Patrimônio Separado constantes da Cláusula 11 deste Termo de Securitização, bem como das demais hipóteses de vencimento antecipado previstas nos Documentos da Operação, será considerado como evento de vencimento antecipado dos CRI todas e quaisquer hipóteses de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, conforme descritas nas Cláusulas 6.1.1 e 6.1.2 abaixo ("**Evento de Vencimento Antecipado**").

6.1.1. Vencimento Antecipado Automático: Será considerado um evento de vencimento antecipado automático, observado o disposto nesta Cláusula 6, qualquer hipótese de vencimento antecipado automático das Debêntures, a saber:

(i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures, não sanada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados de seu vencimento;

(ii) pedido de recuperação judicial ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, independente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juízo competente,

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

ou submissão a qualquer credor ou classe de credores de pedido de negociação de plano de recuperação extrajudicial, ou outro procedimento análogo em jurisdições estrangeiras, conforme aplicável, formulado pela Devedora, por qualquer de suas controladas, e/ou por qualquer de seus acionistas controladores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

(iii) cessação, pela Devedora, das atividades empresariais;

(iv) extinção, liquidação, dissolução, insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal ou decretação de falência da Devedora;

(v) insolvência, pedido de autofalência, pedido de falência não elidido no prazo legal ou decretação de falência de qualquer das controladas da Devedora e/ou de qualquer de seus acionistas controladores;

(vi) apresentação, pela Devedora e/ou suas controladas, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido solicitada ou obtida a aprovação judicial do referido plano ou pedido de recuperação extrajudicial pela Devedora e/ou suas controladas;

(vii) resgate, amortização de ações, distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Devedora esteja em mora com qualquer de suas obrigações, estabelecidas na Escritura de Emissão de Debêntures, observados os prazos de cura aplicáveis, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;

(viii) se as obrigações de pagar da Devedora previstas na Escritura de Emissão de Debêntures deixarem de concorrer, no mínimo, em condições *pari passu* com as demais dívidas quirografárias da Devedora, ressalvadas as obrigações que gozem de preferência por força de disposição legal;

(ix) transferência, promessa de transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Devedora, das obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures ou em qualquer documento da operação, sem a prévia anuência dos Titulares de CRI, mediante deliberação em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada para este fim;

(x) transferência de controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Devedora, sem a prévia e expressa autorização dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada com esse fim, observado o quórum disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, exceto (a) por alterações do controle acionário direto, desde que o controle indireto, permaneça inalterado; (b) se configurarem transferências de participações entre os atuais acionistas da Devedora, da URBA, da PRIME, da AHS Development, da AHS Residential ou da MRL, desde que mantido o controle indireto da Devedora;

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

(xi) transformação da forma societária da Devedora de sociedade anônima para sociedade limitada, nos termos do artigo 220 a 222, da Lei das Sociedades por Ações;

(xii) aplicação, pela Devedora, dos recursos oriundos das Debêntures em destinação diversa daquela descrita na Escritura de Emissão de Debêntures ou na Resolução CVM 60;

(xiii) qualquer questionamento judicial ou extrajudicial, pela Devedora, por qualquer de suas controladas e/ou por qualquer de seus controladores, visando anular, cancelar ou repudiar a existência e validade da Emissão;

(xiv) provarem-se falsas ou enganosas, na data em que prestadas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas, pela Devedora, na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos demais documentos relacionados aos CRI;

(xv) vencimento antecipado de quaisquer obrigações financeiras a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, o que for maior entre: (a) R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("**IPCA**") desde a Data de Emissão das Debêntures; ou (b) 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das respectivas Demonstrações Financeiras da Devedora; e

(xvi) a perda e/ou não manutenção do registro de companhia aberta da Devedora perante a CVM.

6.1.2. Vencimento Antecipado Não Automático: Será considerado um evento de vencimento antecipado não automático, observado o disposto nesta Cláusula 6, qualquer hipótese de vencimento antecipado não automático das Debêntures, a saber:

(i) descumprimento, pela Devedora, de qualquer obrigação não pecuniária estabelecida na Escritura de Emissão de Debêntures, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis do respectivo descumprimento, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(ii) não cumprimento de qualquer decisão judicial de natureza condenatória ou arbitral, contra a Devedora, desde que, em qualquer caso, não tenha seus efeitos suspensos, e/ou cujo juízo não tenha sido garantido pela Devedora, ou pelas suas Controladas Relevantes, em valor unitário ou agregado, igual ou superior ao que for maior entre: (a) R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão; ou (b) 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das Demonstrações Financeiras da Devedora;

(iii) arresto, sequestro ou penhora de bens da Devedora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior ao que for maior entre: (a) R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ou o seu equivalente em outras moedas, valor este a ser reajustado anualmente pela variação acumulada do IPCA desde a Data de Emissão; ou (b) 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das respectivas Demonstrações Financeiras da Devedora, exceto se, no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis, contados da data da respectiva constrição de bens, tiver sido comprovada a substituição do bem por qualquer meio, desde que observado o limite para oneração de bens previsto nesta alínea;

(iv) protesto de títulos contra a Devedora e/ou quaisquer Controladas Relevantes, ainda que na qualidade de garantidoras, cujo valor não pago, individual ou agregado, igual ou superior ao maior valor entre: **(a)** 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das Demonstrações Financeiras da Devedora; ou **(b)** R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), salvo se for comprovado, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contados do respectivo protesto, pela Devedora à Securitizadora, que o protesto: (i) foi sustado e/ou cancelado, (ii) teve o seu respectivo valor depositado judicialmente ou garantido pela penhora ou caução de ativos aceitos judicialmente, desde que observado o limite para oneração de ativos previsto nesta alínea, ou (iii) teve sua exigibilidade suspensa por decisão judicial;

(v) não renovação, não obtenção, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e/ou licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, exceto: (a) por aquelas que estejam em processo tempestivo de obtenção ou renovação pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes; ou (b) se, dentro do prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de tal vencimento, cancelamento, revogação, não obtenção ou suspensão a Devedora e/ou qualquer de suas Controladas Relevantes comprove a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Devedora e/ou de suas Controladas Relevantes até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização e/ou para os quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante; ou (c) se a não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão não resultem em um Efeito Adverso Relevante;

(vi) alteração do objeto social da Devedora, de forma a modificar suas atividades principais ou seu setor de atuação;

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

(vii) expropriação, nacionalização, desapropriação ou qualquer aquisição compulsória, por qualquer autoridade governamental, da totalidade ou de parte substancial dos ativos, propriedades ou das ações do capital social da Devedora;

(viii) violação, pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, por seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, representantes, funcionários, prepostos, contratados ou prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Devedora e/ou de suas controladas, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Devedora e/ou suas controladas, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento aplicável contra prática de atos de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o Decreto–lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, o Decreto nº 8.420, de 18 de março de 2015 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act* de 2010 (em conjunto "**Leis Anticorrupção**"), e/ou inclusão da Devedora, qualquer de suas controladas, seus respectivos diretores, membros do conselho de administração, se existentes, no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa-fé pela Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante;

(ix) revelarem-se incompletas, imprecisas ou insuficientes, na data em que prestadas, em qualquer aspecto relevante, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora na Escritura de Emissão de Debêntures;

(x) se a Escritura de Emissão de Debêntures, seus aditamentos, qualquer dos documentos relacionados ao CRI e/ou de qualquer de suas disposições, for decretada judicialmente, parcialmente inválida, ineficaz, nula ou inexequível, por meio de decisão judicial;

(xi) redução de capital social da Devedora sem observância do disposto no parágrafo 3º do artigo 174 da Lei das Sociedades por Ações, exceto se tal redução de capital decorrer de operação (a) que tenha por objetivo segregar, as atividades da URBA, da MRL, da PRIME, da AHS Development, da AHS Residential e/ou de quaisquer sucessores das referidas sociedades, ou ainda as atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora na *startup*/unidade de negócios da Devedora denominada LUGGO, assim entendidas como atividades de incorporação, e construção para futura alienação dos ativos e todos os produtos e serviços a ele relacionados; e (b) que seja realizada observando os critérios dispostos no item (xiv) desta Cláusula 6.1.2. No caso de estrita observância aos itens (a) e (b) acima, não será necessária a realização de Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre referida redução de capital;

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

(xii) descumprimento de quaisquer obrigações financeiras, contraídas no mercado financeiro e de capitais, a que estejam sujeitas a Devedora e/ou qualquer de suas controladas (incluindo mas não se limitando a quaisquer emissões de debêntures), seja como parte ou como garantidora, no mercado local ou internacional, não sanado nos respectivos prazos de cura, em valor, individual ou agregado, igual ou superior ao maior valor entre: (a) 8% (oito por cento) do EBITDA da Devedora, verificado com base nas Demonstrações Financeiras da Devedora mais recentes (anuais ou trimestrais, conforme o caso) à época, apurado com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data base das Demonstrações Financeiras da Devedora; ou (b) R$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais);

(xiii) não manutenção pela Devedora dos seguintes índices financeiros, apurados trimestralmente pela Devedora e enviado ao Agente Fiduciário, com base nas demonstrações financeiras ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Devedora auditadas ou revisadas pelos seus auditores, referentes ao encerramento dos trimestres de março, junho, setembro e dezembro de cada ano, com base nos últimos 12 (doze) meses contados da data-base das respectivas demonstrações financeiras ("**Índices Financeiros da Devedora**"), observadas as seguintes regras:

(1) o primeiro cálculo dos Índices Financeiros da Devedora será realizado com base no encerramento do primeiro trimestre subsequente ao da primeira Data de Integralização;

(2) a não manutenção pela Devedora de qualquer dos Índices Financeiros da Devedora apenas em um dado trimestre não acarretará o vencimento antecipado das Debêntures, desde que ocorra o reenquadramento em todos os 3 (três) trimestres imediatamente seguintes ("**Prazo de Reenquadramento**");

(3) caso seja apurado novo desenquadramento do mesmo Índice Financeiro da Devedora ou de outro Índice Financeiro da Devedora, após o Prazo de Reenquadramento, tal desenquadramento acarretará o vencimento antecipado não automático, independentemente de em qual dos índices tiver ocorrido o primeiro desenquadramento;

(4) os Índices Financeiros da Devedora deverão ser calculados e disponibilizados ao Agente Fiduciário, de acordo com os termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures; e

(5) o Agente Fiduciário poderá solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários;

Índices Financeiros:

a) $$\left(\frac{\text{Dívida Líquida + Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}}\right) < 0{,}65$$

b) $$\left(\frac{\text{Recebíveis + Receita a Apropriar + Estoques}}{\text{Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custo a Apropriar}}\right) > 1{,}6 \text{ ou } < 0$$

onde:

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Dívida Líquida: corresponde ao endividamento de curto e longo prazo total (empréstimos, financiamentos e debêntures, circulante e não circulante), excluídos os financiamentos à construção e financiamentos da AHS Development e AHS Residential denominados de *Construction Loan* e *Permanent Loan* e os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI–FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras.

Patrimônio Líquido: corresponde ao patrimônio líquido apresentado no balanço patrimonial da Devedora, excluídos os valores da conta reservas de reavaliação, se houver.

Imóveis a Pagar: corresponde ao somatório das contas a pagar por aquisição de imóveis apresentado na conta "Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos" no passivo circulante e no passivo não-circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta.

Recebíveis: corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo da Devedora, refletidos nas Demonstrações Financeiras da Devedora.

Receita a apropriar: corresponde ao saldo apresentado em notas explicativas às Demonstrações Financeiras da Devedora, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não-concluídos, não refletidas no balanço patrimonial da Devedora em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

Estoques: corresponde ao valor apresentado na conta estoques do balanço patrimonial da Devedora.

Custo a apropriar: corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

(xiv) (a) incorporação (da sociedade e/ou de suas ações), da Devedora por quaisquer terceiros; (b) fusão ou cisão da Devedora; e/ou (c) a realização pela Devedora de qualquer reorganização societária, sem a prévia aprovação dos Titulares de CRI, reunidos em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada com esse fim, exceto se a operações (1) atenderem aos requisitos do artigo 231 da Lei das Sociedades por Ações ou (2) tiverem por objetivo segregar as atividades da URBA, da MRL, da PRIME, da AHS Development, da AHS Residential ou suas sucessoras, ou ainda as atividades atualmente desenvolvidas pela Devedora através de sua unidade de negócios/*startup* denominada LUGGO, assim entendidas como atividades de incorporação, e construção para futura alienação dos ativos e todos os produtos e serviços a eles relacionados. Em qualquer caso, as hipóteses previstas nos itens (a), (b) e (c) acima não se aplicam: (i) às reorganizações societárias das quais participem exclusivamente a Devedora e/ou suas controladas ou controladas em conjunto, observado que tais operações societárias não poderão resultar em extinção da Devedora; e (ii) às incorporações totais ou de parcela cindida de sociedades em que a Devedora possua participação minoritária;

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

(xv) caso, durante o prazo de vigência das Debêntures, a Devedora deixe de cumprir, de fazer com que as suas Controladas Relevantes cumpram, ou de envidar os melhores esforços para que as partes subordinadas à Devedora, assim entendidas como representantes, funcionários, prepostos, contratados, prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Devedora, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Devedora, sob qualquer forma, cumpram, com a Legislação Socioambiental (conforme abaixo definido), excetuadas as situações que estejam sendo discutidas na esfera judicial ou administrativa de boa–fé pela Devedora e/ou por qualquer de suas Controladas Relevantes, com exigibilidade suspensa e que não gerem um Efeito Adverso Relevante ou em relação às quais tenha sido feito acordos para pôr fim às discussões e que não gerem um Efeito Adverso Relevante, observado o quanto disposto no item (xvi) abaixo;

(xvi) caso, durante o prazo de vigência das Debêntures, a Devedora deixe de cumprir, de fazer com que as suas Controladas Relevantes cumpram, ou de envidar os melhores esforços para que as partes subordinadas à Devedora, assim entendidas como representantes, funcionários, prepostos, contratados, prestadores de serviços que atuem a mando ou em favor da Devedora, em função direta e exclusiva da prestação de serviços ou da relação mantida com a Devedora, sob qualquer forma, cumpram, com a Legislação Socioambiental relativa à inexistência de trabalho infantil, bem como às ações que incentivem a prostituição e tráfico de drogas;

6.2. A ocorrência de quaisquer dos eventos indicados na Cláusula 6.1.1 acima, não sanado no respectivo prazo de cura, conforme aplicável, acarretará o vencimento antecipado automático das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, sendo que a Emissora deverá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, e exigir o pagamento do que for devido. Na ciência da ocorrência de quaisquer dos eventos indicados na Cláusula 6.1.2 acima, não sanado no respectivo prazo de cura, conforme aplicável, a Emissora deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures.

6.2.1. A Assembleia Especial de Investidores a que se refere esta Cláusula deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável, ou conforme prazos mínimos da legislação vigente quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, tudo de acordo com os quóruns de instalação e de deliberação indicados neste Termo de Securitização.

6.2.2. A Assembleia Especial de Investidores a que se refere a Cláusula 6.2 acima se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes, observado o percentual mínimo de 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação de ambas as séries, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos nesta Cláusula, os CRI que não possuírem o direito de voto.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

6.2.3. Após a realização da Assembleia Especial de Investidores de que trata esta Cláusula, a Emissora deverá considerar antecipadamente vencidas todas as obrigações decorrentes das Debêntures e exigir o imediato pagamento do Saldo Devedor das Debêntures calculado até a data de seu efetivo pagamento, a menos que os Titulares de CRI, representando 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação de ambas as séries, quando em 1ª (primeira) convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores e que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação de ambas as séries, quando em 2ª (segunda) convocação, tenham optado por não declarar o vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, hipótese na qual não haverá vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI. Sendo certo que cada CRI equivale a 1 (um) voto na Assembleia Especial de Investidores, independentemente de sua respectiva série.

6.3. Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, na hipótese de não instalação da Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 6.2 acima, em segunda convocação, por falta de quórum ou, mesmo que instalada, não haja quórum suficiente para deliberação, a Emissora declarará o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, dos CRI, e exigirá o pagamento que for devido.

6.4. Na ocorrência do vencimento antecipado dos CRI (tanto o automático, quanto o não automático), a Emissora efetuará o pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento dos valores devidos no âmbito das Debêntures, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data de Integralização ou da última Data de Pagamento da Remuneração até a data do seu efetivo pagamento e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora e pela Emissora nos termos deste Termo de Securitização, devendo a B3 deverá ser comunicada com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis da data do evento de pagamento.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

7.1. Os CRI serão depositados para distribuição primária por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 e para negociação por meio do CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações, os eventos de pagamento liquidados por meio da B3 e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

7.2. Os CRI serão objeto de distribuição pública pelos Coordenadores, nos termos da Instrução CVM 400, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. Os Coordenadores realizarão a distribuição pública dos CRI para o volume inicialmente ofertado de R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), sob o regime de garantia firme de colocação, observado que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), sendo certo que o volume colocado em razão do exercício da Opção de Lote Adicional será colocado sob o regime de melhores esforços.

7.3. Plano de Distribuição. Observadas as disposições da regulamentação aplicável e o Contrato de Distribuição, os Coordenadores e os Participantes Especiais (sendo os Coordenadores e os Participantes Especiais doravante designados em conjunto simplesmente como "**Instituições Participantes**"), realizarão a Oferta sob o regime de garantia firme de

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

colocação para o valor de R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), observado que o Valor Total da Emissão poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), sendo certo que o volume colocado em razão do exercício da Opção de Lote Adicional será colocado sob o regime de melhores esforços, de acordo com a Instrução CVM 400 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, devendo assegurar: (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder ("**Plano de Distribuição**").

A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos:

(i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo; e

(ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição dos CRI.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público-alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;

(ii) após a divulgação do aviso ao mercado da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 53 da Instrução CVM 400, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) dos Coordenadores Contratados; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Empresas.net, administrado pela B3 ("**Aviso ao Mercado**") e a disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores da Oferta, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e *one-on-ones*) ("**Apresentações para Potenciais Investidores**");

(iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados deverão ser encaminhados à CVM em até 1 (um) dia após a sua utilização, dispensado o cumprimento da obrigação prevista nos arts. 50, caput, e 51, parágrafo único, da Instrução CVM 400, nos termos da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019, observado que a utilização de tais materiais somente poderá ocorrer concomitantemente ou após a divulgação do Prospecto Preliminar à CVM;

(iv) no âmbito da Oferta, qualquer Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir nos CRI, incluindo as Pessoas Vinculadas, deverá realizar a sua reserva para a subscrição dos CRI mediante assinatura, inclusive por meio eletrônico, de Pedido de Reserva de subscrição dos CRI durante o Período de Reserva, junto aos Coordenadores ou às Instituições Participantes que tiverem aderido à Oferta por meio do Termo de Adesão, durante o respectivo Período de Reserva. Os Pedidos de Reserva

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto na ocorrência da(s) hipótese(s) listada(s) abaixo;

(v) haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelos CRI, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observado o Procedimento de Bookbuilding dos CRI, conforme previsto na Cláusula 4.1, item 7, acima. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de CRI ofertados, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

(vi) Para fins de definição da taxa final da Remuneração dos CRI e alocação dos CRI entre as séries, serão atendidos os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento, apresentados por Investidores Institucionais, que indicarem as menores taxas de Remuneração dos CRI, adicionando-se os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento que indicarem taxas superiores até atingir a taxa final dos CRI definida no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, devendo ser observado o seguinte procedimento: **(i)** a Remuneração dos CRI indicada pelos Investidores Institucionais será considerada até que seja atingido, no mínimo, o Valor Total da Emissão (sem considerar eventual emissão dos CRI através da Opção de Lote Adicional), sendo os Pedidos de Reserva e as intenções de investimento alocadas sempre da menor taxa de remuneração para a maior taxa de remuneração, sendo certo que a Remuneração dos CRI assim definida será estendida para os CRI emitidos através da Opção de Lote Adicional, se emitidos; e **(ii)** atingido o Valor Total da Emissão (sem considerar eventual emissão dos CRI através da Opção de Lote Adicional), a Remuneração dos CRI indicada na última intenção de investimento referente aos CRI, considerada no âmbito da Oferta consistirá na Remuneração dos CRI a ser aplicável a todos os Investidores, estendendo-se o preço assim definido aos CRI emitidos através da Opção de Lote Adicional, se emitidos;

(vii) após as Apresentações para Potenciais Investidores, os Coordenadores realizarão o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, que será realizado nos termos indicados no item (v) acima;

(viii) concluído o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição dos CRI;

(ix) observado o disposto no item (vi) acima, caso o percentual apurado no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI para a respectiva taxa de remuneração dos CRI seja inferior ao percentual mínimo apontado no Pedido de Reserva ou intenção de investimento como condicionante de participação da Oferta, nos termos acima previstos, o respectivo Pedido de Reserva ou intenção de Investimento será cancelado pelos Coordenadores ou pelo Participante Especial que tenha recebido referida ordem, conforme o caso;

(x) a Oferta somente terá início após: (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação dos CRI na B3; (c) a divulgação do

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Anúncio de Início da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 23, parágrafo 2º e 52 da Instrução CVM nº 400 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) dos Coordenadores Contratados; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Empresas.net, administrado pela B3; e (d) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400;

(xi) iniciada a Oferta: (a) a colocação dos CRI será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição; e (b) não será concedido qualquer tipo de desconto pelos Coordenadores aos Investidores da Oferta interessados em subscrever os CRI no âmbito da Oferta; e

(xii) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, a ser elaborado de acordo com os termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) dos Coordenadores Contratados; (c) da B3; (d) da CVM; e (e) do Empresas.net, administrado pela B3.

7.4. Oferta Não Institucional

7.4.1. Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever os CRI deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

7.4.2. Os Coordenadores poderão, de comum acordo, destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional até 110.000 (cento e dez mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) do Valor Total da Emissão, sendo que os Coordenadores poderão aumentar a quantidade de CRI inicialmente destinados à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão, ou diminuir a quantidade de CRI inicialmente destinados à Oferta Não Institucional.

7.4.3. Os Pedidos de Reserva que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nas alíneas (ii), (iii) e (v) abaixo, observarão as condições do próprio Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

(i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva dos CRI, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta e não sendo estipulados valores máximos de investimento;

(ii) a quantidade de CRI adquiridos e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até às 16h00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Integralização pela Instituição Participante que houver recebido o respectivo

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone, fac-símile ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional;

(iii) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (ii) acima junto à Instituição Participante com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 10h00 horas da Data de Integralização. Não havendo pagamento pontual à Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido formalizado, este será automaticamente cancelado;

(iv) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/dos CRI mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de contas nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor Não Institucional; e

(v) os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400, sendo os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento, conforme o caso, automaticamente canceladas.

7.5. Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

7.5.1. Caso o total dos CRI objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado à Oferta Não Institucional, correspondente a 110.000 (cento e dez mil) CRI, ou seja, 20% (vinte por cento) do Valor Total da Emissão, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e os CRI remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

7.5.2. Entretanto, caso o total dos CRI correspondente aos Pedidos de Reserva não cancelados exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio proporcional dos montantes objeto de Pedidos de Reserva firmados por Investidores Não Institucionais, observando-se o montante de CRI indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocados aos Investidores Não Institucionais, devendo ser desconsideradas as frações de CRI, sendo certo que o eventual arredondamento será realizado para baixo até o número inteiro.

7.5.3. No âmbito da Oferta Não Institucional, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, das Instituições Participantes da

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Oferta e do Fundo, em hipótese alguma poderão ser consideradas na alocação dos CRI para os Investidores Não Institucionais.

7.6. Oferta Institucional

7.6.1. Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, os CRI remanescentes que não forem colocados na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos ("**Oferta Institucional**"):

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever os CRI deverão apresentar suas ordens de investimento às Instituições Participantes da Oferta, na data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, indicando a quantidade de CRI a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;

(ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento da Oferta, de condicionar sua adesão, nos termos abaixo;

(iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento durante o Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI;

(iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Integralização, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a quantidade de CRI que cada um deverá subscrever e o Valor Nominal Unitário. Os Investidores Institucionais integralizarão os CRI, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Integralização, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

7.6.2. Os Investidores Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, nas respectivas ordens de investimento, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de CRI inicialmente ofertada, não será permitida a colocação de CRI junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

7.7. Critério de Colocação e Rateio da Oferta Institucional

7.7.1. Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de CRI remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que indicarem as menores taxas de Remuneração dos CRI de cada uma das séries, adicionando-se as intenções de investimento que indicarem taxas superiores até que seja atingida a taxa final fixada da Remuneração dos CRI referente a cada série, que

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

serão as taxas finais fixadas no Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI para a Remuneração dos CRI de cada uma das séries ("**Taxas Finais**").

7.7.2. Após a definição das ordens de investimento dos Investidores Institucionais que foram aceitas, conforme os critérios previstos na cláusula acima, as ordens de investimento que indicarem taxas inferiores às Taxas Finais serão integralmente atendidas e, em relação às ordens de investimento que indicarem taxas iguais às Taxas Finais, os Coordenadores realizarão rateio proporcional dos montantes objeto das referidas ordens de investimento, devendo ser desconsideradas as frações de CRI, sendo certo que o eventual arredondamento será realizado para baixo até o número inteiro.

7.8. Critério de Rateio dos CRI objeto da Opção de Lote Adicional. Em caso de emissão de CRI em virtude do exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional, (a) será realizado rateio proporcional dos montantes objeto das ordens de investimento firmadas por Investidores Institucionais e que não tenham sido canceladas por estarem abaixo das Taxas Finais, observando-se o montante de CRI indicado nas respectivas ordens de investimento, devendo ser desconsideradas as frações de CRI, sendo certo que o eventual arredondamento será realizado para baixo até o número inteiro; e (b) o montante que sobejar, se houver, será destinado aos Investidores Não Institucionais, mediante a adoção do mesmo critério de rateio proporcional previsto no item (a).

7.9. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação dos CRI, o Investidor que subscrever os CRI receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de subscrição dos CRI que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de CRI por ele adquirida, e se converterá em tal CRI depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando os CRI passarão a ser livremente negociados na B3.

As Instituições Participantes serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

7.10. Prazo Máximo de Colocação e Encerramento da Oferta. O prazo máximo para colocação dos CRI é de até 6 (seis) meses contados da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM 400 e da Resolução CVM 60, ou até a data e divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e 54-A da Instrução CVM 400, o que ocorrer primeiro ("**Prazo Máximo de Colocação**").

7.10.1. A Oferta se encerrará após o primeiro dos eventos a seguir: (a) encerramento do Prazo Máximo de Colocação; (b) colocação de CRI equivalentes ao Valor Total da Emissão, considerada a possibilidade do exercício da Opção de Lote Adicional; e (c) não cumprimento de quaisquer das condições precedentes do Contrato de Distribuição, a critério dos Coordenadores, até a divulgação do Anúncio de Início.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

7.10.2. Uma vez encerrada a Oferta os Coordenadores e a Emissora procederão à divulgação do Anúncio de Encerramento.

7.11. Pessoas Vinculadas e Excesso de Demanda perante Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, será aceita a participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, sem limite máximo de tal participação em relação ao volume da Oferta.

7.12. Subscrição e Integralização dos CRI. Os CRI serão subscritos no mercado primário e integralizados pelo Preço de Integralização, durante todo o Prazo Máximo de Colocação, sendo a integralização dos CRI realizada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com os procedimentos da B3, com a assinatura das respectivas ordens de investimento.

7.12.1. Cada Investidor deverá efetuar o pagamento do valor dos CRI por ele subscritos aos Coordenadores e aos Participantes Especiais, conforme o caso, de acordo com os procedimentos da B3. Os Coordenadores e os Participantes Especiais, conforme o caso, serão responsáveis pela transmissão das ordens acolhidas à B3, observados os procedimentos adotados pela B3 em que a ordem será liquidada.

7.13. Opção de Lote Adicional: A Emissora, com concordância dos Coordenadores e da Devedora, poderá optar por aumentar a quantidade dos CRI originalmente ofertados, mediante exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional, nos termos do artigo 14, do parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

7.13.1. Aplicar-se-ão aos CRI oriundos do exercício da Opção de Lote Adicional as mesmas condições e preço dos CRI inicialmente ofertados e sua colocação será conduzida, pelos Coordenadores, sob regime de melhores esforços de colocação.

7.14. Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta

7.15. Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400: **(a)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; **(b)** o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; e **(c)** os Investidores da Oferta que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até às 10h00 (dez horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento, pelo investidor, do comunicado sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Valor Nominal Unitário, o Valor Nominal Unitário será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Caso: **(a)** seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor da Oferta ou a sua decisão de investimento; ou **(b)** a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder (i) até às 10h00 (dez horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da comunicação por escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e (ii) até às 16 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Em ambas as situações, se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Valor Nominal Unitário, referido Valor Nominal Unitário será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(a)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; **(b)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400; ou **(c)** o presente Contrato seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso. Se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do Valor Nominal Unitário, referido Valor Nominal Unitário será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da resilição do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.

8. CLÁUSULA OITAVA – DA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

8.1. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma da Cláusula 8.1.1 abaixo, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da sua subscrição e integralização, desde que aplicados em igualdade de condições a todos os Investidores.

8.1.1. Os CRI serão subscritos e integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário, na Primeira Data de Integralização e, nas demais Datas de Integralização, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a primeira Data da Integralização até a data da efetiva integralização, podendo ser subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, com a assinatura da respectiva ordem de investimento, observados os termos desta Cláusula 8.1.

8.1.2. A integralização da totalidade dos CRI será realizada via B3.

8.1.3. Os CRI deverão ser subscritos e integralizados em qualquer data, quais serão consideradas Datas de Integralização, observado o prazo máximo de colocação.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

9. CLÁUSULA NONA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO E CONSTITUIÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Instituição do Regime Fiduciário. Na forma do artigo 24 da MP 1.103, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado.

9.1.1. O Regime Fiduciário instituído pela Emissora será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931 e nos termos da declaração constante do **Anexo VI** deste Termo de Securitização.

9.2. Constituição do Patrimônio Separado. Os Direitos Creditórios Imobiliários, as CCI e a Conta Centralizadora sujeitos ao Regime Fiduciário serão destacados do patrimônio da Emissora e passarão a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos da MP 1.103, até o pagamento integral dos CRI.

9.3. Isenção de ações ou execuções de outros credores. Na forma da MP 1.103, os Direitos Creditórios Imobiliários, as CCI e a Conta Centralizadora estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI aos quais estão vinculados.

9.4. Obrigações do Patrimônio Separado. As CCI, os Direitos Creditórios Imobiliários e a Conta Centralizadora, objeto do Regime Fiduciário, responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

9.5. Garantias do Patrimônio Separado. O Patrimônio Separado não contará com garantias de qualquer espécie.

9.6. Aplicações Financeiras. Nos termos do artigo 38 da Resolução CVM 60, os recursos integrantes do Patrimônio Separado não podem ser utilizados em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, exceto se tais operações forem realizadas exclusivamente com o objetivo de proteção patrimonial.

9.7. Caso a Emissora utilize instrumentos derivativos exclusivamente para fins de proteção de carteira do Patrimônio Separado, estes deverão contar com os mesmos regimes fiduciários dos Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam os CRI da presente Emissão e, portanto, serão submetidos ao Regime Fiduciário dos CRI.

9.8. Eventuais resultados financeiros obtidos pela Emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Créditos Imobiliários, não é parte do Patrimônio Separado e será reconhecido como rendimentos financeiros da Emissora.

9.9. Destituição e substituição da Securitizadora em caso de insolvência. A destituição e substituição da Securitizadora da administração do Patrimônio Separado pode ocorrer nas seguintes situações:

(i) insuficiência dos bens do Patrimônio Separado para liquidar a emissão dos CRI;

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

(ii) decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora;

(iii) nos casos expressamente previstos neste Termo de Securitização; e

(iv) em qualquer outra hipótese deliberada pela Assembleia Especial de Investidores, desde que conte com a concordância da Emissora;

9.10. Na hipótese prevista no inciso (i), da Cláusula 9.9, cabe ao Agente Fiduciário, caso a Emissora não faça, convocar Assembleia Especial de Investidores, observado o disposto na Cláusula 11.2 deste Termo de Securitização.

9.11. Nas hipóteses previstas nas Cláusula 11.1, incisos (i), (iii), (iv) abaixo, caberá ao Agente Fiduciário assumir imediatamente a custódia e a administração do patrimônio separado e, em até 15 (quinze) dias, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a substituição da Securitizadora ou liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 11 abaixo.

9.12. A securitizadora eleita em substituição à Emissora assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

9.13. A substituição da Securitizadora deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

10. CLÁUSULA DEZ – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

10.1. A Emissora (i) administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, (ii) promoverá as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários e de pagamento da Amortização do principal, Remuneração e eventuais Encargos Moratórios (se aplicável) dos CRI aos titulares dos CRI, observados que eventuais resultados financeiros obtidos pela emissora na administração ordinária do fluxo recorrente dos Direitos Creditórios Imobiliários, não é parte do Patrimônio Separado, (iii) manterá o registro contábil independentemente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 27 da MP 1.103, da Resolução CVM 60 e do disposto neste Termo de Securitização, e (iv) a Emissora elaborará e publicará as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado, conforme legislação aplicável, após o término do exercício social, qual seja, o dia 31 de março de cada ano.

10.2. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

10.2.1. A Emissora declara, para fins do disposto no Artigo 3º, II do Suplemento A da Resolução CVM 60, que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;

(ii) a custódia de cada Documento da Operação será realizada pela Emissora; e

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

(iii) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários será realizada pela Emissora.

10.3. Nos termos do artigo 34 da Resolução CVM 60, a custódia da Escritura de Emissão de CCI alcança a guarda dos documentos comprobatórios que representam os Direitos Creditórios Imobiliários vinculados à Emissão, sendo que a Instituição Custodiante deve contar com regras e procedimentos adequados, previstos por escrito e passíveis de verificação, para assegurar o controle e a adequada movimentação da documentação comprobatória dos Direitos Creditórios Imobiliários, bem como poderá contratar depositário para os documentos que integram o lastro das emissões, sem se eximir de sua responsabilidade pela guarda desses documentos.

10.3.1. Os documentos comprobatórios referidos no item 10.3 acima são aqueles nos quais a Emissora e a Instituição Custodiante julguem necessários para que possam exercer plenamente as prerrogativas decorrentes da titularidade dos ativos, sendo capaz de comprovar a origem e a existência dos Direitos Creditórios Imobiliários e da correspondente operação que os lastreiam, nos termos do § 3º, do artigo 34, da Resolução CVM 60.

10.4. A totalidade do patrimônio da Emissora responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do referido Patrimônio Separado.

10.4.1. Na hipótese de existência de rendimentos dos recursos depositados no Patrimônio Separado, a Emissora realizará o repasse destes rendimentos líquidos de tributos à Devedora, respeitada a ordem de aplicação de recursos da Ordem de Prioridade de Pagamentos.

11. CLÁUSULA ONZE – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ("**Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado**"):

(i) insuficiência dos bens do patrimônio separado para liquidar a emissão dos CRI;

(ii) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(v) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares de CRI, à Instituição Custodiante e/ou ao Agente Fiduciário, nas datas previstas neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação,

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data do respectivo inadimplemento e caso haja recursos suficientes no Patrimônio Separado;

(vi) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos Documentos da Operação de responsabilidade exclusiva da Emissora, que não dependa de cumprimento de terceiros, não sanada em 15 (quinze) dias contados da data do respectivo inadimplemento; ou

(vii) desvio de finalidade do Patrimônio Separado apurado em decisão judicial transitada em julgado.

11.1.1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar, na mesma data, o Agente Fiduciário.

11.1.2. A Emissora obriga-se, no caso de ocorrência de um dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, auxiliar e continuar gerenciando a Conta Centralizadora até que ela seja efetivamente substituída nessas funções. Além disso, a Emissora obriga-se a fornecer qualquer informação e assinar todos os documentos necessários para a realização da substituição da Conta Centralizadora em razão da liquidação do Patrimônio Separado.

11.2. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 15 (quinze) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. A referida Assembleia Especial de Investidores deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias contados da data da publicação do edital de convocação relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Especial de Investidores nos termos da primeira convocação.

11.3. Na Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 11.2 acima e, ainda, desde que observados os quóruns de instalação e deliberação previstos na Cláusula 14 deste Termo de Securitização, os Titulares de CRI deverão deliberar: (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pela própria Emissora ou por nova securitizadora, fixando-se, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da nova instituição administradora nomeada, se aplicável.

11.4. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Direitos Creditórios Imobiliários, das CCI e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Direitos Creditórios Imobiliários e os eventuais recursos da Conta Centralizadora que

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos eventuais recursos da Conta Centralizadora que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Direitos Creditórios Imobiliários e os eventuais recursos da Conta Centralizadora eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

11.5. Na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, e caso o pagamento dos valores devidos pela Devedora não ocorra nos prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, os bens e direitos pertencentes ao Patrimônio Separado serão entregues em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se os Titulares de CRI, conforme o caso, a restituir prontamente à Devedora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos Titulares de CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro ou pelos Titulares de CRI com relação à cobrança dos referidos Direitos Creditórios Imobiliários derivados das CCI e dos demais Documentos da Operação, observado que, para fins de liquidação do Patrimônio Separado, aos Titulares de CRI serão dados os Direitos Creditórios Imobiliários na proporção detida por cada um deles. Adicionalmente, a cada CRI será dada em dação em pagamento a parcela dos bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado dos CRI (exceto pelos Direitos Creditórios Imobiliários), na proporção em que cada CRI representa em relação à totalidade do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, operando-se, no momento da referida dação, a quitação dos CRI e liquidação do Regime Fiduciário.

12. CLÁUSULA DOZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. A Emissora neste ato declara que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos Documentos da Operação de que seja parte, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas e dos Documentos da Operação, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iv) é legítima e única titular dos Direitos Creditórios Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, e da Conta Centralizadora;

(v) os Direitos Creditórios Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora, a existência de qualquer fato que a impeça ou restrinja seu direito de celebrar este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte;

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

(vi) não existem procedimentos administrativos ou ações judiciais, ou arbitrais de qualquer natureza em qualquer tribunal, e não foi formalmente notificada sobre investigações ou inquéritos que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização e os Documentos da Operação;

(vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(viii) este Termo de Securitização e os Documentos da Operação de que seja parte constituem uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

(ix) conhece e cumpre com todas as disposições das Leis Anticorrupção e, em particular, declara individualmente, sem limitação, que: (a) mantém políticas e procedimentos internos que visam o cumprimento de tais normas, incluindo um programa de integridade, com padrões de conduta, controles internos, código de ética, políticas e procedimentos de integridade, aplicáveis a todos os empregados, diretores, demais administradores e partes relacionadas, representantes legais e procuradores, independentemente de cargo ou função exercidos, estendidos, quando necessário, a terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados, visando garantir o fiel cumprimento das Leis Anticorrupção; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais que venham a se relacionar com a Emissora, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Termo de Securitização; e (c) não se encontra, e no conhecimento da Emissora, seus representantes agindo em nome da Emissora, administradores, diretores, conselheiros: (i) sob investigação em virtude de denúncias de suborno e/ou corrupção; (ii) no curso de um processo judicial e/ou administrativo ou foram condenados ou indiciados sob a acusação de corrupção ou suborno; (iii) listados em alguma entidade governamental, tampouco conhecidos ou suspeitos de práticas de terrorismo e/ou lavagem de dinheiro; (iv) sujeitos a restrições ou sanções econômicas e de negócios por qualquer entidade governamental; (v) banidos ou impedidos, de acordo com qualquer lei que seja imposta ou fiscalizada por qualquer entidade governamental; e (vi) condenados na esfera judicial ou administrativa por razões de violação às Leis Anticorrupção;

(x) conhece e cumpre com todas as disposições da legislação ambiental e trabalhista em vigor, inclusive relativa à saúde e segurança ocupacional, à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, bem como eventuais determinações de autoridades competentes, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades de qualquer forma beneficiados pela Emissão, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que a Emissora atue, bem como adota as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores, obrigando-se, ainda, a proceder com todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor ("**Legislação Socioambiental**") nem foi condenada ou é parte em procedimento na esfera judicial ou administrativa por (a) questões trabalhistas envolvendo trabalho em condição análoga à de escravo ou trabalho infantil, (b) incentivo à prostituição, ou (c) crime contra o meio ambiente;

(xi) assegurou a constituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado;

(xii) a celebração e o cumprimento das obrigações previstas no presente Termo de Securitização não infringem ou contrariam os contratos que a Emissora faz parte, o estatuto social da Emissora, ou qualquer lei, decreto e regulamento a que a Emissora esteja sujeita, bem como não resultam em vencimento antecipado de obrigações da Emissora, criação de qualquer ônus, ou rescisão de qualquer desses contratos;

(xiii) não teve sua falência ou insolvência requerida ou decretada até a respectiva data, tampouco se encontra em processo de recuperação judicial e/ou extrajudicial;

(xiv) está em dia com o pagamento das obrigações impostas por lei; e

(xv) não omitiu nenhum acontecimento relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em uma mudança adversa relevante e/ou alteração relevante de suas atividades.

12.2. A Emissora administrará o Patrimônio Separado, mantendo o registro contábil.

12.3. A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação nos termos da Cláusula 17 deste Termo de Securitização. Adicionalmente, informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

12.4. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou, baseada nos Documentos da Operação, os documentos relacionados aos CRI para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização.

12.5. A Emissora submeterá, nos termos do artigo 35, § 2º, item "b" da Resolução CVM 60, suas Demonstrações Contábeis, inclusive as relacionadas ao Patrimônio Separado.

12.6. A Emissora cooperará com o Agente Fiduciário e fornecerá os documentos de sua competência e informações por ele solicitados para fins de cumprimento de seus deveres e atribuições, conforme regulamentação específica e obrigações constantes neste Termo de Securitização.

12.7. A Emissora manterá atualizado seu registro na CVM.

12.8. A Emissora não praticará qualquer ato em desacordo com seu estatuto social.

12.9. A Emissora comunicará ao Agente Fiduciário eventual ocorrência de qualquer evento de liquidação do Patrimônio Separado e/ou Evento de Vencimento Antecipado em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do conhecimento do fato que ensejou referidos eventos.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

12.10. A Emissora comunicará ao Agente Fiduciário eventual substituição dos auditores independentes, bem como às entidades administradoras dos mercados regulamentados em que os valores mobiliários por ela emitidos sejam admitidos à negociação e à Superintendência de Supervisão de Securitização da CVM (SSE), nos termos do § 7º, do artigo 33, da Resolução CVM 60.

12.11. A Emissora pagará eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, conforme aplicável, desde que a Emissora seja responsável.

12.12. A Emissora cumprirá as leis, os regulamentos, as normas administrativas e as determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à conduta de seus negócios.

12.13. A Emissora calculará, diariamente, o valor nominal unitário atualizado dos CRI e sua Remuneração.

12.14. A Emissora cumprirá com todas as obrigações e vedações aplicáveis à Emissão, previstas na instrução específica.

12.15. A Emissora exercerá suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação a seus investidores.

12.16. A Emissora evitará práticas que possam ferir a relação fiduciária mantida com os investidores.

12.17. A Emissora cumprirá fielmente, naquilo que lhe couber, as obrigações previstas nos instrumentos de Emissão dos títulos de securitização.

12.18. A Emissora envidará os melhores esforços para manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição dos investidores, na forma e nos prazos estabelecidos nos respectivos instrumentos de cada emissão, em suas regras internas e na regulação, toda a documentação relativa às suas emissões.

12.19. A Emissora informará à CVM sempre que verifique, no exercício das suas atribuições, a ocorrência ou indícios de violação da legislação que incumbe à CVM fiscalizar, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis da ocorrência ou da sua identificação pela Emissora, conforme aplicável.

12.20. A Emissora envidará os melhores esforços para zelar pela existência e pela integridade dos ativos e instrumentos que compõem o Patrimônio Separado, inclusive quando custodiados, depositados ou registrados em terceiros.

12.21. A Emissora fiscalizará os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, desde que haja indícios de descumprimento ou inadimplência referente ao trabalho prestado.

12.22. A Emissora notificará, em até 3 (três) Dias Úteis, os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

12.23. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mencionado relatório. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Tais documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) pelo(s) representante(s) legal(is) da Emissora, na forma do seu estatuto social, atestando (i) que permanecem válidas as disposições contidas nos Documentos da Operação; e (ii) a não ocorrência e qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

12.24. Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, por escrito e com prazo de antecedência de 10 (dez) Dias Úteis, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI. Os Titulares de CRI poderão solicitar tais relatórios diretamente ao Agente Fiduciário, que os receberá da Emissora mensalmente, até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, referentes ao mês imediatamente anterior.

12.25. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações:

(i) nos termos do artigo 35 da Resolução CVM 60, monitorar, controlar e processar a liquidação dos ativos vinculados à Emissão, podendo contratar prestadores de serviços para tais atividades, sem se eximir de suas responsabilidades, as quais incluem: **(i)** diligenciar para que sejam mantidos atualizados e em perfeita ordem: (a) controles de presenças e das atas de Assembleia Especial dos Investidores; (b) os relatórios dos auditores independentes sobre as suas demonstrações financeiras e sobre os seus Patrimônios Separados; (c) os registros contábeis referentes às operações realizadas e vinculadas à Emissão; e (d) cópia da documentação relativa às operações vinculadas à emissão; **(ii)** pagar, às suas expensas, eventuais multas cominatórias impostas pela CVM, desde de que sejam advindas de descumprimento exclusivamente dela; **(iii)** manter os direitos creditórios e demais ativos vinculados à emissão: (a) registrados em entidade registradora; (b) custodiados na Instituição Custodiante; **(iv)** elaborar e divulgar as informações previstas na Resolução CVM 60; **(v)** convocar e realizar a Assembleia Especial de Investidores, assim como cumprir suas deliberações; **(vi)** observar a regra de rodízio dos auditores independentes da Emissora, assim como para os Patrimônios Separados, conforme disposto na regulamentação específica; **(vii)** cumprir e fazer cumprir todas as disposições do instrumento de Emissão; e **(vii)** adotar os procedimentos necessários para a execução das garantias envolvidas, quando for o caso.

(ii) contratar e manter contratados, às expensas da Devedora, e com a remuneração devidamente adimplida, os prestadores de serviços inerentes às obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, incluindo o Agente Fiduciário, a Agência de Classificação de Risco e a B3, bem como tomar todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção das Debêntures e dos CRI;

(iii) nos termos do artigo 36 da Resolução CVM 60, fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados que não sejam entes regulados pela CVM, sendo responsáveis perante a CVM pelas condutas de tais prestadores de serviços no âmbito

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

da operação de securitização, bem como adotar diligências para verificar se os prestadores de serviços contratados para si ou em benefício do Patrimônio Separado possuem: **(i)** recursos humanos, tecnológicos e estrutura adequados e suficientes para prestar os serviços contratados; **(ii)** quando se tratar de custodiante ou de entidade registradora, sistemas de liquidação, validação, controle, conciliação e monitoramento de informações que assegurem um tratamento adequado, consistente e seguro para os Direitos Creditórios Imobiliários nele custodiados ou registrados; e **(iii)** regras, procedimentos e controles internos adequados à operação de securitização;

(iv) contratar, exclusivamente às expensas da Devedora, e manter contratada agência de classificação de risco para atualizar trimestralmente o *rating* a ser atribuído aos CRI, em escala nacional, tendo como base a data de apresentação do primeiro relatório emitido pela Agência de Rating, a qual será escolhida pela Emissora, dentre as agências Fitch Ratings do Brasil Ltda., Standard and Poor's ou Moody's, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Investidores. Em qualquer caso, a nova agência passará a integrar a definição de "Agência de Rating", para todos os fins e efeitos deste Termo de Securitização; e

(v) divulgar amplamente ao mercado os relatórios com as súmulas das classificações de risco.

12.25.1. Nos termos do artigo 35 da Resolução CVM 60: **(i)** não se aplica aos Patrimônios Separados a extensão de prazo referente ao rodízio de contratação de auditores derivado da implantação do comitê de auditoria; **(ii)** na hipótese de serem necessários recursos adicionais para implementar medidas requeridas para que os Investidores sejam remunerados e o Patrimônio Separado não possua recursos suficientes em caixa para adotá-las, pode haver, mediante aprovação em sede d Assembleia Especial de Investidores, a emissão de nova série de títulos de securitização da mesma Emissão, com a finalidade específica de captação dos recursos que sejam necessários à execução das medidas requeridas; **(iii)** na hipótese do item 12.25.1) acima, os recursos captados estão sujeitos ao Regime Fiduciário, se constituído, e devem integrar o Patrimônio Separado, devendo ser utilizados exclusivamente para viabilizar a Remuneração dos Investidores; e **(iv)** instrumento de emissão dos títulos de securitização a que se refere o item 12.25.1) acima deve ser aditado pela Emissora, de modo a prever a emissão da série adicional, seus termos e condições, e a destinação específica dos recursos captados.

13. CLÁUSULA TREZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. O Agente Fiduciário receberá diretamente da Emissora, às custas da Devedora, durante o período de vigência dos CRI:

(a) (i) parcelas anuais de R$13.000,00 (treze mil reais), sendo a primeira parcela devida até o 5º (quinto) Dia Útil contado da primeira data de integralização dos CRI, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes; e (ii) parcelas trimestrais no valor de R$ 900,00 (novecentos reais), à título de verificação dos Índices Financeiros, sendo o primeiro pagamento devido no 5º (quinto) Dia Útil após a data prevista para primeira verificação e os seguintes na mesma data dos trimestres subsequentes. A primeira parcela de honorários será devida ainda que a operação não seja

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

integralizada, a título de estruturação e implantação. A remuneração será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a função em relação a emissão, remuneração essa que será calculada *pro rata die*;

(b) os valores indicados nos itens "(a)" e "(d)" abaixo, acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(c) a remuneração do Agente Fiduciário dos CRI não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, em valores razoáveis de mercado e devidamente comprovadas, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão arcadas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas das cópias dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso à securitizadora caso este tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral; custos incorridos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI; e

(d) em caso de necessidade de realização de Assembleia Especial de Investidores, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados à Emissão, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R$450,00 (quatrocentos e cinquenta reais) por homem-hora dedicado às atividades relacionadas à emissão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Devedora e/ou à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de Assembleia Especial de Investidores, engloba-se todas as atividades relacionadas à Assembleia Especial de Investidores e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em calls ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a Assembleia Especial de Investidores; (d) conferência de procuração de forma prévia a Assembleia Especial de Investidores; e (e) aditivos e contratos decorrentes da Assembleia Especial de Investidores. Para fins de esclarecimento, "relatório de horas" é o material a ser enviado pelo Agente Fiduciário com a indicação da tarefa realizada (por exemplo, análise de determinado documento ou participação em reunião), do colaborador do Agente Fiduciário, do tempo empregado na função e do valor relativo ao tempo.

13.1.1. As parcelas citadas acima serão reajustadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário.

13.1.2. Caso a Emissora ou a Devedora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas na Cláusula 13.1 acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1%

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

(um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

13.1.3. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses do(s) titular(es) do(s) CRI e deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelo(s) titular(es) do(s) CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão do(s) titular(es) do(s) CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos (s) titular(es) do(s) CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia do(s) titular(es) do(s) CRI para cobertura do risco de sucumbência.

13.1.4. O Agente Fiduciário não antecipará recursos para pagamento de despesas decorrentes da Emissão, sendo certo que tais recursos serão sempre devidos e antecipados pela Emissora, com recursos do Fundo de Despesas e/ou do Patrimônio Separado, pela Devedora ou pelos investidores, conforme o caso.

13.2. Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

(a) aceitar integralmente as condições previstas neste Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;

(b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas na legislação aplicável;

(c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída;

(d) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(e) que verificou a consistência das informações contidas neste Termo de Securitização; e

(f) que nesta data atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no **Anexo III** deste Termo de Securitização.

13.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização devendo permanecer no exercício de suas funções até a data de vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

13.4. São obrigações do Agente Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 17:

(a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares de CRI;

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

(b) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(c) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da Assembleia Especial de Investidores prevista no art. 7º da Resolução CVM 17 para deliberar sobre sua substituição;

(d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(e) verificar, no momento de aceitar a função, a consistência das informações contidas no Termo de Securitização, baseado nas informações prestadas pela Emissora, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(f) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização, e seus respectivos aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares de CRI, no relatório anual de que trata o artigo 15 da Resolução CVM 17, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(h) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;

(i) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;

(j) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situe o domicílio ou a sede da Devedora, da Emissora, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso;

(k) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do Patrimônio Separado;

(l) convocar, quando necessário, a Assembleia Especial de Investidores, na forma do artigo 10 da Resolução CVM 17;

(m) comparecer à Assembleia Especial de Investidores a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(n) manter atualizada a relação dos Titulares de CRI e de seus endereços, inclusive mediante gestão junto ao Escriturador e à Emissora;

(o) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(p) comunicar aos Titulares de CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

obrigações relativas às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares de CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares de CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no artigo 16, II, da Resolução CVM 17;

(q) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar a existência e a integridade dos Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam a Emissão dos CRI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade; e

(r) verificar os procedimentos adotados pela Emissora para assegurar que os direitos incidentes sobre os Direitos Creditórios Imobiliários que lastreiam a Emissão dos CRI, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros.

13.5. Na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação da Assembleia Especial de Investidores.

13.5.1. A Assembleia Especial de Investidores destinada à escolha do novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário, podendo também ser convocada pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

13.5.2. Se a convocação da Assembleia Especial de Investidores não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no caput, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da Assembleia Especial de Investidores para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.6. Os Titulares de CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da distribuição pública, em Assembleia Especial de Investidores especialmente convocada para esse fim. Aplica-se à Assembleia Especial de Investidores referida neste item o disposto na Cláusula 13.5.1 acima. A substituição do agente fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante. Juntamente com a comunicação, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e as demais informações exigidas no caput e § 1º do artigo 5º da Resolução CVM 17.

13.7. O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

13.8. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

13.9. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia Especial de Investidores, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

13.10. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, este assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

13.11. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Resolução CVM 17 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, bem como ao previsto no presente Termo de Securitização, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e/ou do referido documento.

14. CLÁUSULA QUATORZE – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES

14.1. Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Especial de Investidores a fim de deliberarem sobre matéria de interesse dos Titulares de CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares de CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstas nesta Cláusula 14.

14.1.1. Nos termos do artigo 25 da Resolução CVM 60, compete privativamente à Assembleia Especial de Investidores deliberar sobre:

(i) as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado apresentadas pela Emissora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem;

(ii) alterações no presente Termo de Securitização;

(iii) destituição ou substituição da Emissora na administração do Patrimônio Separado; e

(iv) qualquer deliberação pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, nos casos de insuficiência de recursos para liquidar a emissão ou de decretação de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora, podendo deliberar inclusive: (a) a realização de aporte de capital por parte dos Investidores; (b) a dação em pagamento aos Investidores dos valores integrantes do Patrimônio Separado; (c) a transferência da administração do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora ou para o Agente Fiduciário, se for o caso.

14.1.1.1. As demonstrações financeiras cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Especial de Investidores correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de investidores.

14.1.2. Nos termos da Cláusula 14.1 acima, são exemplos de matérias de interesse dos Titulares de CRI: (i) despesas da Emissão não previstas neste Termo de Securitização; (ii) direito de voto dos Titulares de CRI e alterações de quóruns da Assembleia Especial de Investidores; (iii) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (iv) substituição do Agente Fiduciário; (v) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

expressamente previstas no presente instrumento; e (vi) alterações nas características dos CRI, entre outros.

14.2. A Assembleia Especial de Investidores poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos respectivos CRI em Circulação. A convocação deve ser dirigida à Emissora, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, convocar a Assembleia Especial de Investidores às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Especial de Investidores assim convocada deliberar em contrário.

14.3. Nos termos do § 2º do artigo 26 da Resolução CVM 60, da convocação da Assembleia Especial de Investidores deve constar, no mínimo: (i) dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Especial de Investidores, sem prejuízo da possibilidade de ser realizada parcial ou exclusivamente de modo digital; (ii) ordem do dia contendo todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Especial de Investidores; e (iii) indicação da página na rede mundial de computadores em que o investidor pode acessar os documentos pertinentes à ordem do dia que sejam necessários para debate e deliberação da Assembleia Especial de Investidores.

14.4. Caso o Investidor possa participar da Assembleia Especial de Investidores à distância, por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos sobre como os Investidores podem participar e votar à distância na Assembleia Especial de Investidores, incluindo informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema pelos investidores, assim como se a Assembleia Especial de Investidores será realizada parcial ou exclusivamente de modo digital.

14.5. Deverá ser convocada Assembleia Especial de Investidores toda vez que a Emissora tiver que exercer ativamente, renunciar ou de qualquer outra forma se manifestar em relação aos seus direitos e obrigações relativos aos Direitos Creditórios Imobiliários, aos Documentos da Operação e/ou aos recursos oriundos da Conta Centralizadora integrantes do Patrimônio Separado, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

14.5.1. A Assembleia Especial de Investidores mencionada na Cláusula 14.5 acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se, desde que respeitados os 20 (vinte) dias de antecedência da referida Assembleia Especial de Investidores, cujo quórum deve corresponder ao quórum estabelecido na Cláusula 14.13 deste Termo, ou conforme prazos mínimos da legislação vigente quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo de Securitização.

14.5.2. Após tomar conhecimento da deliberação tomada pelos Titulares de CRI, a Emissora deverá exercer seus direitos e se manifestar, conforme lhe for orientado, exceto se de outra forma estabelecida neste Termo de Securitização.

14.6. Aplicar-se-á à Assembleia Especial de Investidores, no que couber, o disposto na MP 1.103, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

14.7. A Assembleia Especial de Investidores instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

1 (um) dos CRI em Circulação e, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes, em segunda convocação, desde que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos neste item, os CRI que não possuírem o direito de voto, observadas as vedações previstas no artigo 32 da Resolução CVM 60, bem como as ressalvas previstas no artigo 29, § 3º, da MP 1.103.

14.8. Cada CRI em Circulação corresponderá a um voto nas Assembleias Especiais de Investidores, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

14.9. Para efeitos de cômputo de quórum e de manifestação de voto, a cada Investidor cabe a quantidade de votos representativa de sua participação no Patrimônio Separado.

14.10. Será obrigatória a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Especiais de Investidores.

14.11. O Agente Fiduciário comparecerá à Assembleia Especial de Investidores e prestará aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.12. A presidência da Assembleia Especial de Investidores caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao Agente Fiduciário; (ii) ao representante da Emissora; ou (iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares de CRI.

14.13. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo de Securitização, todas as deliberações que não possuírem quórum específico previsto neste Termo de Securitização, serão tomadas, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, quando em 1ª (primeira) convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI presentes reunidos em Assembleia Especial de Investidores e que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, quando em 2ª (segunda) convocação.

14.13.1. Quórum para Substituição da Securitizadora. Eventual substituição da Securitizadora será deliberada por Titulares de CRI em Circulação que representem 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Separado.

14.13.2. Quórum Qualificado: Observados os quóruns de instalação previstos na Cláusula 14.13 acima, as deliberações relativas às seguintes matérias dependerão de aprovação, em qualquer convocação, de, no mínimo, votos favoráveis de 90% (noventa por cento) dos Titulares de CRI em Circulação: (i) alteração das disposições desta Cláusula 14.13.2; (ii) alteração de qualquer dos quóruns previstos neste Termo de Securitização; (iii) alteração da Atualização Monetária ou da Remuneração; (iv) alteração de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos neste Termo de Securitização; (v) alteração do prazo de vigência dos CRI; (vi) alteração dos Eventos de Vencimento Antecipado ou dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; e (vii) alteração de qualquer dos termos e condições previstos nos Documentos da Operação que estejam relacionados a qualquer um dos demais itens desta Cláusula 14.

14.13.3. Quórum Qualificado para Waiver Prévio: As deliberações relativas a pedidos de anuência prévia, renúncia e/ou perdão temporário para os Eventos de Vencimento Antecipado (*waiver*) dependerão de aprovação de Titulares de CRI em Circulação que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, quando em 1ª (primeira) convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

1 (um) dos Titulares de CRI presentes reunidos em Assembleia Especial de Investidores e que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, quando em 2ª (segunda) convocação.

14.14. As Assembleias Especiais de Investidores serão realizadas no prazo de 20 (vinte) dias a contar da data de publicação do edital de convocação, conforme prazo mínimo estabelecido na Resolução CVM 60, quando da convocação de referida Assembleia Especial de Investidores, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Especial de Investidores nos termos da primeira convocação.

14.15. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Especial de Investidores a que comparecerem todos os Titulares de CRI, nos termos do artigo 28, parágrafo único, da Resolução CVM 60, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

14.16. As Partes desde já concordam que qualquer alteração a este Termo de Securitização após a integralização dos CRI dependerá de prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Especial de Investidores, sendo certo, todavia que o presente Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Especial de Investidores, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação; (ii) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, ou apresentadas pela B3, pela ANBIMA, pela CVM e/ou por demais reguladores; (iii) quando verificado erro material, seja ele grosseiro, de digitação ou aritmético; (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço, telefone, conforme aplicável; (v) da substituição de direitos creditórios pela Emissora; (vi) em virtude da redução da remuneração dos prestadores de serviço descritos nos Documentos da Operação; (vii) decorrer de correção de erro formal e desde que a alteração não acarrete qualquer alteração na Remuneração e no fluxo de pagamentos.

14.16.1. As alterações referidas na Cláusula 14.15 acima devem ser comunicadas aos Titulares de CRI, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados da data em que tiverem sido implementadas, nos termos do § 4º, do artigo 25 da Resolução CVM 60.

14.17. As atas lavradas das Assembleia Especial de Investidores serão encaminhadas à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, e publicadas nos Canais de Comunicação da Emissora.

14.17.1. Nos termos do artigo 29 da Resolução CVM 60 e observado o disposto na Resolução da CVM nº 81, de 29 de março de 2022 ("**Resolução CVM 81**"), as Assembleias Especiais de Investidores poderão ser realizadas: (i) de forma exclusivamente digital, caso os investidores somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (ii) de modo parcialmente digital, caso os investidores possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

14.17.1.1. No caso de utilização de meio eletrônico, a Emissora deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos que devem ser proferidos por meio

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

de assinatura eletrônica ou outros meios igualmente eficazes para assegurar a identificação do Investidor, nos termos do § 1º, da Resolução CVM 60.

14.17.1.2. Os Titulares de CRI poderão votar na Assembleia Especial de Investidores por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Emissora antes do início da Assembleia Especial de Investidores, observadas as formalidades de convocação, instalação e deliberação da Assembleia Especial de Investidores previstas neste Termo de Securitização, bem como o disposto na Resolução CVM 60 e na Resolução CVM 81.

14.18. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Especial de Investidores ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

14.19. Somente podem votar na Assembleia Especial de Investidores os Titulares de CRI detentores de CRI na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

14.20. Não podem votar na Assembleia Especial de Investidores: (i) os prestadores de serviços da Emissão, o que inclui a Securitizadora; (ii) os sócios, diretores e funcionários dos prestadores de serviços da Emissão; (iii) empresas ligadas aos prestadores de serviço da Emissão, seus sócios, diretores e funcionários; e (iv) qualquer Titular de CRI que tenha interesse conflitante com os interesses do Patrimônio Separado no tocante à matéria em deliberação.

14.20.1. Não se aplica a vedação prevista na Cláusula 14.19 acima quando: (i) os únicos Titulares de CRI forem as pessoas mencionadas nos incisos acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Titulares de CRI presentes à Assembleia Especial de Investidores, manifestada na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto.

15. CLÁUSULA QUINZE – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

15.1. Todas e quaisquer despesas incorridas com a Emissão e/ou com a oferta dos CRI serão de responsabilidade exclusiva da Devedora e serão pagas pela Emissora com recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem da Devedora e em caso de insuficiência do Fundo de Despesas, deverão ser arcadas diretamente pela Devedora. Serão arcadas pelo Patrimônio Separado quaisquer despesas (i) de responsabilidade da Devedora que não sejam pagas tempestivamente pela Devedora, diretamente ou mediante utilização dos recursos do Fundo de Despesas, sem prejuízo do direito de regresso contra a Devedora; ou (ii) que não são devidas pela Devedora. Caso a Devedora não efetue o pagamento das despesas ou não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas, tais despesas deverão ser arcadas pelo Patrimônio Separado e reembolsadas pela Devedora dentro de até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação neste sentido, e, caso os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes, a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI poderão cobrar tal pagamento da Devedora com as penalidades previstas abaixo ou solicitar aos Titulares de CRI que arquem com o referido pagamento, ressalvado o direito de regresso

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

contra a Devedora. Em última instância, as despesas que eventualmente não tenham sido saldadas na forma da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos demais documentos da Oferta serão acrescidas à dívida da Devedora no âmbito dos Direitos Creditórios Imobiliários, e deverão ser pagas na ordem de prioridade estabelecida neste Termo.

15.2. Será devida à Emissora, pela administração da carteira fiduciária, em virtude da securitização dos Direitos Creditórios Imobiliários, bem como diante do disposto na MP 1.103 e nos atos e instruções emanados da CVM, que estabelecem as obrigações da Securitizadora, durante o período de vigência dos CRI, uma remuneração mensal no valor de R$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais), devendo a primeira parcela a ser paga à Securitizadora no 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais, na mesma data dos meses subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizadas anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário. O referido valor será acrescido dos seguintes impostos: do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. A remuneração para a Securitizadora será devida, mesmo após o vencimento final dos CRI, caso esta ainda esteja atuando, e será calculada *pro rata die*. O montante relacionado à administração da carteira fiduciária terá um acréscimo equivalente a 100% (cem por cento) durante a ocorrência de eventual reestruturação dos termos e condições da emissão das Debêntures e/ou no caso da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado e, consequentemente, de resgate antecipado dos CRI.

15.3. Todas e quaisquer despesas incorridas com a emissão das Debêntures e dos CRI, conforme abaixo listadas, serão de responsabilidade exclusiva da Devedora, e serão pagas com recursos do Fundo de Despesas, por conta e ordem da Devedora, inclusive nas hipóteses de insuficiência do Fundo de Despesas:

(i) remuneração da Emissora, pela Emissão dos CRI, no valor de R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), devida até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização dos CRI. O referido valor será acrescido dos seguintes impostos: do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento;

(ii) remuneração do Escriturador e do Banco Liquidante, no montante de R$ 400,00 (quatrocentos reais) por série em parcelas mensais, devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil a contar da primeira data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos meses subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento. O valor da referida remuneração já está acrescido dos tributos incidentes;

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

(iii) remuneração da Emissora, pela administração da carteira fiduciária, conforme prevista na Cláusula 15.2 acima;

(iv) remuneração da Instituição Custodiante, pelos serviços prestados nos termos da Escritura de Emissão de CCI, nos seguintes termos:

- pela implantação e registro das CCI no sistema da B3, será devida parcela única no valor de R$ 2.000,00 (dois mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da assinatura da Escritura de Emissão de CCI;
- pela custódia da Escritura de Emissão de CCI, serão devidas parcelas anuais no valor de R$ 2.000,00 (dois mil reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil contado da assinatura da Escritura de Emissão de CCI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes, atualizadas anualmente pela variação acumulada positiva do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamento seguintes, calculada *pro rata die*, se necessário;
- a remuneração citada acima não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente registrador e instituição custodiante durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Devedora, mediante pagamento das respectivas cobranças acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Devedora ou mediante reembolso à Emissora, caso esta tenha arcado com os recursos do Patrimônio Separado dos CRI, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: custos com o sistema de negociação das CCI, publicações em geral, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, viagens, alimentação e estadias, despesas com especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI;
- as parcelas citadas nos itens acima serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário e caso aplicável;
- os valores indicados acima serão acrescidos do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL, do Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF, da Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS, da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e de quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

- em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

(v) remuneração do Agente Fiduciário, pelos serviços prestados nos termos deste Termo de Securitização, nos termos da Cláusula 13.1 acima.

(vi) remuneração do auditor independente responsável pela auditoria do Patrimônio Separado, nos seguintes termos: (i) pela auditoria do Patrimônio Separado, no valor anual de R$1.800,00 (mil oitocentos reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da Primeira Data de Integralização, e as demais pagas sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês de março dos anos subsequentes, até o resgate total dos CRI; (ii) pela contabilização do Patrimônio Separado no valor mensal de R$210,00 (duzentos e dez reais), devendo a primeira parcela ser paga até o 1º (primeiro) Dia Útil contado da primeira Data de Integralização, e as demais nas mesmas datas dos meses subsequentes, até o resgate total dos CRI; (iii) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será atualizado anualmente pela variação acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou, ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, a partir da primeira data de pagamento; (iv) o valor devido no âmbito das alíneas (a) e (b) acima será acrescido dos seguintes impostos: ISS, CSLL, PIS, COFINS, IRRF e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do auditor independente do Patrimônio Separado e do contador, conforme o caso, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento; e (v) remuneração do auditor independente do Patrimônio Separado e de terceiros envolvidos na auditoria e na elaboração das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado poderá ter o seu valor ajustado em decorrência de eventual substituição da empresa de auditoria independente e de terceiros ou ajuste na quantidade de horas estimadas pela equipe.

(vii) averbações, tributos, prenotações e registros em cartórios de registro de títulos e documentos e junta comercial, quando for o caso, bem como as despesas relativas a alterações dos documentos da Oferta;

(viii) todas as despesas razoavelmente incorridas e devidamente comprovadas pelo Agente Fiduciário dos CRI que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realização dos seus créditos, conforme previsto neste Termo de Securitização;

(ix) honorários, despesas e custos de terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas razoáveis e devidamente comprovadas, com eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais, incluindo sucumbência, incorridas, de forma justificada, para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Direitos Creditórios Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

(x) emolumentos e demais despesas de análise, registro e manutenção da B3 relativos às CCI, aos CRI e à Oferta;

(xi) custos relacionados à Assembleia Especial de Investidores;

(xii) despesas razoáveis e comprovadas com gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado e outras despesas indispensáveis à administração dos Direitos Creditórios Imobiliários, incluindo: (i) a remuneração dos prestadores de serviços, (ii) as despesas com sistema de processamento de dados, (iii) as despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, emissões de certidões, registros de atos em cartórios e emolumentos em geral, (iv) as despesas com cópias, impressões, expedições de documentos e envio de correspondências, (v) as despesas com publicações de balanços, relatórios e informações periódicas, (vi) as despesas com empresas especializadas em cobrança, leiloeiros e comissões de corretoras imobiliárias, (vii) as despesas materializadas devidamente comprovadas relativas a contingências multas, penalidades, custos, obrigações ou despesas judiciais ou extrajudiciais (incluindo taxas e honorários advocatícios) relacionadas a eventuais demandas de terceiros contra a securitizadora resultantes diretamente de quaisquer dos negócios contemplados na Escritura de Emissão de Debêntures, e (viii) quaisquer outras despesas relacionadas à administração dos Direitos Creditórios Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de Direitos Creditórios Imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário dos CRI vir a assumir a sua administração, nos termos previstos neste Termo de Securitização;

(xiii) despesas com registros e movimentação perante a CVM, a ANBIMA, B3, juntas comerciais e cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro Geral de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da securitizadora relacionada aos CRI, ao Termo de Securitização e aos demais documentos da Oferta, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos; e

(xiv) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora, exclusivamente com relação à Emissão, e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela securitizadora, de suas obrigações assumidas no Termo de Securitização.

15.4. No caso de inadimplemento no pagamento de qualquer das despesas pela Devedora os débitos em atraso ficarão sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; (ii) multa moratória de natureza não compensatória de 2% (dois por cento); e (iii) atualização monetária pelo IPCA, calculada pro rata temporis desde a data de inadimplemento até a data do respectivo pagamento.

15.5. As despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas aos Titulares de CRI.

15.6. O Patrimônio Separado, caso a Devedora não o faça, ressarcirá a emissora dos CRI e o Agente Fiduciário de todas as despesas efetivamente incorridas com relação ao exercício de suas funções, tais como (a) registro de documentos, notificações, extração de certidões em geral, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, custas processuais, periciais e

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

similares; (b) contratação de prestadores de serviços não determinados nos documentos da Oferta, inclusive assessores legais, agentes de auditoria, fiscalização e/ou cobrança; (c) despesas relacionadas ao transporte de pessoas (viagens) e documentos (correios e/ou motoboy), hospedagem e alimentação de seus agentes, estacionamento, custos com telefonia e *conference call*; e (d) publicações e notificações em geral. O ressarcimento a que se refere esta Cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a efetivação da despesa em questão.

15.7. Será devida, à Emissora, uma remuneração adicional equivalente a: (i) R$ 1.000,00 (mil reais) por hora de trabalho, em caso de necessidade de elaboração de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou de realização de assembleias gerais extraordinárias dos Titulares dos CRI. Esses valores serão corrigidos a partir da Data de Emissão e reajustados pelo IPCA. O montante devido a título de remuneração adicional da Emissora estará limitado a, no máximo, R$ R$ 15.000,00 (quinze mil reais), sendo que demais custos adicionais de formalização de eventuais alterações deverão ser previamente aprovados.

15.8. Quaisquer custos extraordinários que venham incidir sobre a Emissora em virtude da administração dos Direitos Creditórios Imobiliários e do Patrimônio Separado, bem como quaisquer renegociações que impliquem na elaboração ou revisão de aditivos aos instrumentos contratuais e/ou na realização de assembleias de Titulares de CRI, incluindo, mas não se limitando a remuneração adicional, pelo trabalho de profissionais da Emissora ou do Agente Fiduciário dos CRI dedicados a tais atividades deverão ser arcados pela Devedora.

15.9. Eventuais custos suportados pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado, conforme previsto na Cláusula 15.3 acima, deverão ser reembolsados pela Devedora em até 10 (dez) Dias Úteis, mediante a apresentação dos comprovantes dos referidos custos.

15.10. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da MP 1.103, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 15.1 acima, tais despesas desde que, sempre que possível, previamente aprovadas, serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, ou pela Devedora, conforme o caso.

15.11. Responsabilidade dos Titulares de CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da MP 1.103, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas das Cláusulas 15.1 e 15.2 acima, tais despesas serão suportadas pelo Fundo de Despesas integrante do Patrimônio Separado ou pela Devedora e, na falta de recursos do Fundo de Despesas e caso a Devedora não arque com o pagamento de tais despesas, estas serão consideradas despesas da Emissão e serão arcadas pelos Titulares dos CRI ("**Obrigações de Aporte**"), por parte dos Titulares dos CRI, junto ao Patrimônio Separado, ressalvado o direito de posterior ressarcimento pela Devedora.

15.11.1. Caso qualquer um dos Titulares dos CRI não cumpra com as Obrigações de Aporte e não haja recursos suficientes no Patrimônio Separado (incluindo o Fundo de Despesa) para fazer frente às obrigações, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário (este último caso tenha assumido a administração do Patrimônio Separado) estarão autorizados a realizar a compensação de eventual remuneração a que este Titular de CRI inadimplente tenha direito com os valores gastos pela Emissora e/ou pelos demais Titulares de CRI adimplentes com estas despesas.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

15.12. Em nenhuma hipótese a Emissora arcará com as despesas da operação a partir de recursos próprios.

15.13. Observado o disposto nos itens acima, são de responsabilidade dos Titulares de CRI:

(i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 15.1 acima; e

(ii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, observado o disposto na Escritura de Emissão de Debêntures.

16. CLÁUSULA DEZESSEIS – DAS GARANTIAS

16.1. Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI ou sobre as Debêntures. Os CRI e as Debêntures não contarão com garantia flutuante da Emissora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

17. CLÁUSULA DEZESSETE - PUBLICIDADE

17.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser veiculados nos Canais de Comunicação da Emissora, conforme a legislação em vigor exigir, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sem prejuízo do disposto na Cláusula 14, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas direta ou indiretamente pela Devedora. Caso a Emissora altere seus canais de publicação após a data de emissão dos CRI, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

17.2. As demais informações periódicas ordinárias da Emissão, da Emissora e/ou do Agente Fiduciário serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de informações periódicas e eventuais da CVM, cujos custos serão arcados pelos próprios prestadores desta Cláusula com recursos que não sejam do Patrimônio Separado.

17.3. As atas lavradas das assembleias serão encaminhadas à CVM via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais – IPE, e publicadas nos Canais de Comunicação da Emissora, sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas diretamente ou indiretamente pela Devedora.

18. CLÁUSULA DEZOITO – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações aqui contidas para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto sobre a renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

As informações contidas nesse Termo de Securitização levam em consideração as previsões da legislação e regulamentação aplicáveis às hipóteses vigentes nesta data, bem como a melhor

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

interpretação a seu respeito neste momento, ressalvados entendimentos diversos e possíveis alterações na legislação e regulamentação.

18.1. Imposto sobre a Renda (IR):

18.1.1. Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos produzidos pelos CRIs e auferidos por pessoas jurídicas não financeiras é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do Imposto sobre a Renda Retido na Fonte ("**IRRF**"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas definidas pela Lei 11.033 de 21 de dezembro de 2004 ("**Lei 11.033/04**"), de acordo com o prazo do investimento gerador dos rendimentos tributáveis: **(i)** até 180 (cento e oitenta) dias: alíquota de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento); **(ii)** de 181 (cento e oitenta e um) a 360 (trezentos e sessenta) dias: alíquota de 20% (vinte por cento); **(iii)** de 361 (trezentos e sessenta e um) a 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento); e **(iv)** acima de 720 (setecentos e vinte) dias: alíquota de 15% (quinze por cento).

18.1.2. Contudo, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil.

Pessoas Jurídicas

18.1.3. O IRRF, calculado às alíquotas regressivas acima mencionadas, pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, real ou arbitrado é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (artigo 76, I, da Lei 8.981 de 20 de janeiro 1995 – "**Lei 8.981/95**" e artigo 70, I da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto 2015 – "**IN 1.585/15**").

18.1.4. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano (artigo 3º da Lei 9.249); a alíquota da CSLL, regra geral, corresponde a 9% (nove por cento).

18.1.5. Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável de acordo com o previsto no artigo 76, inciso II, da Lei 8.981/95 e artigo 15, § 2º da Lei 9.532 de 10 de dezembro de 1997 ("**Lei 9.532/97**"). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito sua condição à fonte pagadora (artigo 71, da Lei 8.981/95).

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros:

18.1.6. Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, inclusive por meio de fundos de investimento, agências de fomento, sociedade de seguro, de previdência e de capitalização, sociedade corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários ou sociedade de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF e do pagamento em separado do imposto sobre a renda em relação aos ganhos líquidos auferidos (artigo 77, I, da Lei 8.981/95, artigo 71 da IN 1.585/2015 e artigo 859, inciso I, do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 9.580, de 22 de novembro de 2018 ("**Decreto 9.580/18**").

18.1.7. Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimentos em CRI por essas entidades, via de regra, e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento); e pela CSLL (a) no caso das pessoas jurídicas de seguros privados, das sociedades de capitalização, das distribuidoras de valores mobiliários, corretoras de câmbio e de valores mobiliários, sociedades de crédito, financiamento e investimentos, sociedade de crédito imobiliário, administradoras de cartões de crédito, sociedades de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito e associações de poupança e empréstimo, à alíquota de 15% (quinze por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022; e, (b) no caso de bancos de qualquer espécie, à alíquota de 20% (vinte por cento) a partir de 1º de janeiro de 2022 (Artigo 3º da Lei 7.689 de 15 de dezembro de 1988 ("**Lei 7.689/88**") alterado pela Medida Provisória nº 1.034, de 1º de março de 2021 ("**MP 1.034/21**") convertida na Lei nº 14.183, de 14 de julho de 2021("**Lei 14.183/21**")).

18.1.8. As carteiras de fundos de investimentos (exceto fundos imobiliários) estão, em regra, isentas de imposto de renda (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532/97). Para os fundos de investimento imobiliário, nos termos do artigo 16-A, §1º, da Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993 ("**Lei 8.668/93**"), a isenção não abrange as aplicações financeiras, que estão sujeitas a imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação. Contudo, as aplicações de fundos de investimento imobiliário em CRI não estão sujeitas ao imposto de renda na fonte (artigo 36, § 1º, da IN nº 1.585/15).

Pessoas Físicas

18.1.9. Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida a partir de 1º de janeiro de 2005 (artigo 3°, inciso II, da Lei 11.033/04). Essa isenção se estende ao ganho de capital auferido na alienação ou na cessão deste ativo (parágrafo único do artigo 55 da IN 1.585/2015).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

18.1.10. Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

18.1.11. Há, contudo, um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos entrem no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n° 4.373, de 29 de setembro de 2014 – "**Investidor 4.373**") e não sejam considerados residentes em país ou jurisdição com tributação favorecida, conforme definido pela legislação brasileira. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros em operações de renda fixa estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento - artigo 81 da Lei 8.981/95 e artigo 11 da Lei 9.249 de 26 de dezembro de 1995 ("**Lei 9.249/95**").

18.1.12. A isenção do imposto de renda prevista para a remuneração produzida por CRI detidos por investidores pessoas físicas aplica-se aos investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior, inclusive no caso de residentes domiciliados em países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (artigo 85, § 4º, da IN 1.585/15).

18.1.13. Conceitualmente, são entendidos como jurisdição com tributação favorecida aqueles países ou jurisdições que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), atualmente reduzido para 17% (dezessete por cento) para os países que estejam alinhados com os padrões internacionais de transparência fiscal conforme definido pela Instrução Normativa nº 1.530 de 19 de dezembro de 2014 ("**IN 1.530/14**"), ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do benefício efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. De todo modo, a despeito do conceito legal, no entender das autoridades fiscais são atualmente consideradas jurisdição com tributação favorecida os países ou dependências listadas no artigo 1º da Instrução Normativa RFB 1.037, de 04 de junho de 2010 ("**IN 1.037/10**").

18.2. Contribuição ao Programa de Integração Social (PIS) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (COFINS):

18.2.1. O PIS e a COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se, a depender do regime aplicável, a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

18.2.2. O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo não circulante, classificados nos grupos de investimento, imobilizado ou intangível (artigos 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998 ("**Lei 9.718/98**"), artigo 1º da Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002 ("**Lei 10.637/02**"), e da Lei n° 10.833, de 29 de dezembro de 2003 ("**Lei 10.833/03**")).

18.2.3. Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras, sujeitas à tributação pelo PIS e COFINS na sistemática não-cumulativa, por força do Decreto nº 8.426 de 1º de abril de 2015 ("**Decreto 8.426/15**"), estão sujeitas à

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

aplicação das alíquotas de 0,65% (zero inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) para PIS e 4% (quatro por cento) para COFINS, sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

18.2.4. Se a pessoa jurídica for optante pela sistemática cumulativa, regra geral não haverá a incidência do PIS e da COFINS sobre os rendimentos em CRI, pois, nessa sistemática, a base de cálculo é a receita bruta, e não a totalidade das receitas auferidas.

18.2.5. Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência e capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, à exceção dos fundos de investimento, os rendimentos poderão ser tributados pela COFINS, à alíquota de 4% (quatro por cento); e pelo PIS, à alíquota de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento).

18.2.6. Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas, não há incidência dos referidos tributos.

18.3. Imposto sobre Operações Financeiras (IOF)

*Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio (“**IOF-Câmbio**”):*

18.3.1. Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas pela Resolução CMN 4.373/2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF Câmbio à alíquota zero no ingresso dos recursos no Brasil e à alíquota zero no retorno dos recursos ao exterior, conforme dispõe o artigo 15-B, XVI e XVII do Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“**Decreto 6.306**”). Em qualquer caso, a alíquota do IOF Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após esta eventual alteração.

*Imposto sobre Operações Financeiras com Títulos e Valores Mobiliários (“**IOF-Títulos**”):*

18.3.2. As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF Títulos, conforme art. 32, §2º, inciso VI do Decreto 6.306. Em qualquer caso, a alíquota do IOF Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

19. CLÁUSULA DEZENOVE – REGISTRO DO TERMO

19.1. O Termo de Securitização será entregue para registro à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº 10.931, para que seja registrado pela Instituição Custodiante o regime fiduciário a que os Direitos Creditórios Imobiliários representados integralmente pelas CCI e a Conta Centralizadora, nos termos das declarações constantes do **Anexo VI** deste Termo de Securitização.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

20. CLÁUSULA VINTE – NOTIFICAÇÕES

20.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os endereços abaixo e formalizadas por escrito, e serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios, nos endereços abaixo, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via e-mail.

(i) Se para a Emissora:

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 12, Vila Nova Conceição
CEP 04506-000
São Paulo - SP
At.: Arley Custódio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br e juridico@truesecuritizadora.com.br

(ii) Se para o Agente Fiduciário:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Avenida das Américas nº 4.200, bloco 8, ala B salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca
Rio de Janeiro – RJ
CEP: 22640-102
At.: Marcelle Motta Santoro, Karolina Gonçalves Vangelotti e Marco Aurélio Ferreira
E-mail: assembleias@pentagonotrustee.com.br

21. CLÁUSULA VINTE E UM – RISCOS

21.1. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no **Anexo X** a este Termo de Securitização.

22. DISPOSIÇÕES GERAIS

22.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

22.2. O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

22.3. Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização; (ii) pela Emissora; e (iii) pelo Agente Fiduciário, exceto se disposto de outra forma neste Termo.

22.3.1. Adicionalmente, as Partes concordam que os Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de anuência dos Titulares de CRI, conforme previsto na Cláusula 14.16 acima.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

22.4. Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

22.5. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme apurado em decisão transitada em julgado.

22.6. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão ser realizadas por meio digital, desde que utilizem certificado digital emitido no padrão ICP- Brasil, em conformidade com a Medida Provisória nº 2.200-2/01, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico, bem como renunciam ao direito de impugnação de que trata o artigo 225 do Código Civil, reconhecendo expressamente que as reproduções mecânicas ou eletrônicas de fatos ou de coisas fazem prova plena desses.

22.7. Este documento produz efeitos para todas as Partes a partir da data nele indicado, ainda que uma ou mais Partes realizem a assinatura eletrônica em data posterior. Ademais, ainda que alguma das partes venha a assinar eletronicamente este instrumento em local diverso, o local de celebração deste documento é, para todos os fins, a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme abaixo indicado.

23. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

23.1. Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

23.2. As Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste instrumento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Termo de Securitização eletronicamente, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, 06 de julho de 2022.

[RESTANTE DA PÁGINA DEIXADO INTENCIONALMENTE EM BRANCO.

SEGUEM PÁGINAS DE ASSINATURAS]

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

(Página de Assinaturas 1/3 do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 32ª Emissão, em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.)

TRUE SECURITIZADORA S.A.

_____
Nome: Karine Simone Bincoletto
Cargo: Diretora
CPF/ME: 350.460.308-96

_____
Nome: Rodrigo Henrique Botani
Cargo: Diretor
CPF/ME: 224.171.888-21

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

(Página de Assinaturas 2/3 do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 32ª Emissão, em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.)

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

_____

Nome: Marcelle Motta Santoro
Cargo: Diretora
CPF: 109.809.047-06

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

(Página de Assinaturas 3/3 do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 32ª Emissão, em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.)

TESTEMUNHAS

1. _____
Nome: Silvia Caroline Moi
RG: 43.364.556-8
CPF/ME: 434.086.888-42

2. _____
Nome: Alan Rogerio da Silva Torquato
RG: 23.104.012-X-SSP/SP
CPF/ME: 139.888.478-28

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

ANEXO I

CARACTERÍSTICAS GERAIS DAS CCI

I.I. CCI 001

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	**LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: São Paulo, 12 de agosto de 2022.

SÉRIE	1ª	**NÚMERO**	001	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL
1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: **TRUE SECURITIZADORA S.A.**					
CNPJ: 12.130.744/0001-00					
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conj. 12, Vila Nova Conceição					
CEP	04506-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**					
CNPJ: 36.113.876/0004-34					
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1052					
CEP	04.534-004	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**					
CNPJ: 08.343.492/0001-20					
ENDEREÇO: Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril					
CEP	30455-610	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG

4. TÍTULO
"Instrumento Particular de Escritura da 22ª (Vigésima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.", firmado em 06 de julho de 2022, no valor de R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) ("**Escritura de Emissão de Debêntures**), o qual poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), por meio da qual a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, captará recursos para o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

e predeterminadas listadas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, já incorridas, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI na CVM diretamente atinentes ao financiamento para aquisição, construção e/ou expansão dos seguintes empreendimentos imobiliários:

- **Descrição dos Imóveis Lastro:**

LOTE	DIVISÃO	Sociedade	CNPJ	Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Cidade do Empreendimento	CEP do Empreendimentos	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
	A939	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	COIMBRA GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	235492	3º Registro de imóveis de Campinas	Não	OK	NÃO	SIM
	H179	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	MORADA DAS TORRES	RUA WATERLOO, N. 26	MAUÁ/SP	09360-200	69404	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mauá - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	A912	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	NATURE GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	Campinas/SP	13031-800	235494	3º Registro de imóveis de Campinas	Não	OK	NÃO	SIM
	AD06	MRV MDI RESERVA REAL INC	29521175000126	PALÁCIO DE VERSALHES	AVENIDA JOSÉ ANTÔNIO FERRAREZI, SN	RIBEIRÃO PRETO/SP	14094-136	181111	2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	H107	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492025629	PARQUE RIO TOCANTINS	RUA ATÍLIO CAPELLO, SN	São José do Rio Preto/SP	15051-003	188770	1º Registro de Imóveis de São José do Rio Preto	Não	OK	NÃO	SIM
	A934	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492001959	PARQUE TERNI	AVENIDA ARNALDO FELIPE SBRUZZI, S/N	Taubaté/SP	12042-210	152050	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos	Não	OK	NÃO	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

									e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Taubaté				
	E140	MRV MRL IV INCORPOR SPE	08777358000137	PONTE ROMANA	RUA NAÇÕES UNIDAS, N. 943	Paulínia/SP	13329-350	18475	4º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Campinas - Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
	E554	JARDIM DI STUTTGART INC	28709144000130	PQ JARDIM DI STUTTGART	RUA ISRAEL, N. 48	JOINVILLE/SC	89230-275	49613	3º Registro de imóveis de Joinville - SC	Não	OK	NÃO	SIM
	H436	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000120	PROVÍNCIAS DE LISBOA	AV. DENISE CRISTINA DA ROCHA, N. 6	Ribeirão das Neves/MG	33934-105	3538	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Ribeirão das Neves – MG	Não	OK	Parcial	SIM
	H116	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	RES COLINAS DE ROMA	RUA HERCULANO FLORENCE TEIXEIRA, S/N	CAMPINAS/SP	13046-390	234186	3º Registro de imóveis de Campinas - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	E606	RESIDENCIAL DOS LIRIOS	31620639000101	RESID. DOS LÍRIOS	AVENIDA PEDRO PERISSOTTO, S/N	Limeira/SP	13092-108	98485	2º Oficial de Registro de Imóveis Limeira	Não	OK	NÃO	SIM
	HQ02	MRV PRIME LXIV INCORP	36115717000126	RESIDENCIA PIAZZA PLATINA	RUA DOS MANDIS, S/N	PIRACICABA/SP	13403-371	122231	1º Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Piracicaba Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

H196	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492005431	RESIDENCIAL ALGARVE 2	AVENIDA ANTÔNIO CABRAL DE SOUZA, S/N	PAULISTA/PE	53444-360	67588	1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - PAULISTA/PE	Não	OK	NÃO	SIM
H287	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000553	RESIDENCIAL AMISTAD	AVENIDA DOM CARLOS CARMELO, S/N	Araraquara/SP	14805-045	144403	1º Oficial de Registro de Imóveis Araraquara - SP	Não	OK	NÃO	SIM
CQ09	MRV & MRL PARANA INC LTDA	34085841000160	RESIDENCIAL CANELLI	RUA CAROLINA CASTELLI, N. 694	Curitiba/PR	81050-450	81241	5º Serviço de Registro de Imóveis	Não	OK	SIM	SIM
CQ01	MRV & MRL PARANA INC LTDA	34085841000160	RESIDENCIAL CASONI	AVENIDA COMENDADOR FRANCO, N. 770	CURITIBA/PR	81530-440	95790	4º Serviço de Registro de Imóveis Comarca de Curitiba - Paraná	Não	OK	NÃO	SIM
A891	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	RESIDENCIAL CEREJEIRAS	RUA LUÍS MATEUS, S/N	São Paulo/SP	08421-035	202323	7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
H526	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492020074	RESIDENCIAL LA SICÍLIA	R. GUILHERME FAREL, N. 41665	LONDRINA/PR	86055-000	124953	1º Serviço de Registro de Imóveis Comarca de Londrina - Estado do Paraná	Não	OK	NÃO	SIM
MQ02	MRV XC INCORPORACOES LTDA	37563880000114	RESIDENCIAL SENNA	ESTRADA SANTA MÔNICA, S/N	SUZANO/SP	08664-015	88210	Registro de Imóveis Comarca de Suzano - Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

	AQ17	MRV MDI BAHIA INC LTDA	31749522000386	SOLAR VISTA MAR	ESTRADA DA IASA, N, 434	SALVADOR/BA	41297-355	7672	2º Ofício do Registro de Imóveis Salvador - BA	Não	OK	NÃO	SIM
	A707	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	SPAZIO SAINT BARTH	RUA ANDRÉ DE ALMEIDA, S/N	São Paulo/SP	03950-000	315785	9º Oficial de Registro de Imóveos de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
	AC44	MRV MDI NASBE INCORP.SPE	13844681000116	SPZ SERRA DA MANTIQUEIRA	AVENIDA RAIMUNDO PEREIRA DE MAGALHÃES, S/N	São Paulo/SP	05145-000	169192	16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	Não	OK	NÃO	SIM
	AC84	MRV VILA VELHA INCORPORAÇ	28548056000102	SPZ VILA DO FAROL	RUA HENRIQUE CHAVES, S/N	Vila Velha/ES	29110-210	75763	Cartório do 1º Ofício da 1ª Zona do Juízo de Vila Velha da Comarca da Capital	Não	OK	NÃO	SIM
	H249	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492049994	TERRAZZO HORIZONTE	RUA VINTE E UM, S/N	Teresina/PI	08552-350	5665	Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis Teresina - Piauí	Não	OK	SIM	SIM
LOTE COMPLEMENTAR R$ 110 MM	H036	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492061005	VISTA DAS EMBAÚBAS	AVENIDA DESEMBARGADOR JOÃO MACHADO, S/N	Manaus/AM	69042-360	56523	Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis	Não	OK	SIM	SIM
	HQ21	MRV PRIME LXIV INCORP	36.115.717.000.126	SENSIA PARQUE PRADO	RUA TABELIÃO AGUINALDO X.DE SOUZA	CAMPINAS/SP	13040-550	216750	3º registro de imóveis de Campinas - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	HQ20	MRV PRIME LXIV INCORP	36.115.717.000.1-26	RESIDENCIAL AMPLITUDE	RUA 47, S/N	SANTA BÁRBARA D'OESTE/SP	13454-000	86237	Registro de imóveis de Santa Bárbara	Não	OK	NÃO	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

									D'Oeste				
	H051	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.002.3-35	RES. PORTO FRANKFURT	AVENIDA ARNALDO PEREIRA DA SILVA	São Leopoldo/RS	93115-000	108021	Registro de Imóveis de São Leopoldo	Não	OK	NÃO	SIM
	H442	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.001.4-44	TORRE DOS IPÊS	RUA CORONEL CHICÓ ALVES, S/N	Fortaleza/CE	60744-050	55641	Cart. Reg. Imóveis 6ª Zona Comarca Fortaleza	Não	OK	NÃO	SIM
	H183	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.000.8-04	RESID SALINAS DO CEARÁ	ESTRADA TAKASHI KOBATA, S/N	SUZANO/SP	08696-040	83933	Registro de Imóveis da Comarca de Suzano - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	H093	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.002.3-35	RESID PORTO DAS ÁGUIAS	RUA 7008, N. 99	Porto Alegre/RS	91790-400	205464	Registro de Imóveis da Terceira Zona de Porto Alegre	Não	OK	NÃO	SIM
	H358	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.021.0-46	CIDADE DE BERLIM	AVENIDA DOM JOSÉ DELGADO, N. 298	São Luís/MA	65036-810	126945	!º Registro de Imóveis de São Luis - MA	Não	OK	NÃO	SIM

• Forma de Utilização dos Recursos Captados por meio da Emissão a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro:

Imóvel Lastro	Nome do Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Cidade do Empreendimento	CEP do Empreendimento	Valor de recursos da Emissão a serem alocados a título de reembolso (R$)	Data(s) de pagamento(s) da(s) parcelas(s) reembolso
Residencial	**COIMBRA GARDEN**	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	14.678.161,96	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**MORADA DAS TORRES**	RUA WATERLOO, N. 26	MAUÁ/SP	09360-200	34.544.572,87	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**NATURE GARDEN**	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	Campinas/SP	13031-800	23.109.808,47	23/08/2020 A 09/05/2021

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Residencial	**PALÁCIO DE VERSALHES**	AVENIDA JOSÉ ANTÔNIO FERRAREZI, SN	RIBEIRÃO PRETO/SP	14094-136	19.084.162,41	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PARQUE RIO TOCANTINS**	RUA ATÍLIO CAPELLO, SN	São José do Rio Preto/SP	15051-003	23.486.553,12	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PARQUE TERNI**	AVENIDA ARNALDO FELIPE SBRUZZI, S/N	Taubaté/SP	12042-210	29.991.324,45	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PONTE ROMANA**	RUA NAÇÕES UNIDAS, N. 943	Paulínia/SP	13329-350	19.732.286,75	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PQ JARDIM DI STUTTGART**	RUA ISRAEL, N. 48	JOINVILLE/SC	89230-275	21.086.332,99	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PROVÍNCIAS DE LISBOA**	AV. DENISE CRISTINA DA ROCHA, N. 6	Ribeirão das Neves/MG	33934-105	19.496.695,38	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RES COLINAS DE ROMA**	RUA HERCULANO FLORENCE TEIXEIRA, S/N	CAMPINAS/SP	13046-390	24.412.758,55	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESID. DOS LÍRIOS**	AVENIDA PEDRO PERISSOTTO, S/N	Limeira/SP	13092-108	24.720.711,22	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIA PIAZZA PLATINA**	RUA DOS MANDIS, S/N	PIRACICABA/SP	13403-371	25.948.924,34	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL ALGARVE 2**	AVENIDA ANTÔNIO CABRAL DE SOUZA, S/N	PAULISTA/PE	53444-360	30.848.926,64	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL AMISTAD**	AVENIDA DOM CARLOS CARMELO, S/N	Araraquara/SP	14805-045	23.784.351,27	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL CANELLI**	RUA CAROLINA CASTELLI, N. 694	Curitiba/PR	81050-450	13.348.966,35	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL CASONI**	AVENIDA COMENDADOR FRANCO, N. 770	CURITIBA/PR	81530-440	11.920.051,99	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL CEREJEIRAS**	RUA LUÍS MATEUS, S/N	São Paulo/SP	08421-035	22.480.967,63	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL LA SICÍLIA**	R. GUILHERME FAREL, N. 41665	LONDRINA/PR	86055-000	23.281.495,11	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL SENNA**	ESTRADA SANTA MÔNICA, S/N	SUZANO/SP	08664-015	20.397.227,59	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**SOLAR VISTA MAR**	ESTRADA DA IASA, N, 434	SALVADOR/BA	41297-355	12.185.554,42	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**SPAZIO SAINT BARTH**	RUA ANDRÉ DE ALMEIDA, S/N	São Paulo/SP	03950-000	23.750.148,80	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**SPZ SERRA DA MANTIQUEIRA**	AVENIDA RAIMUNDO PEREIRA DE MAGALHÃES, S/N	São Paulo/SP	05145-000	22.271.631,03	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**SPZ VILA DO FAROL**	RUA HENRIQUE CHAVES, S/N	Vila Velha/ES	29110-210	22.745.977,67	23/08/2020 A 09/05/2021

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Residencial	**TERRAZZO HORIZONTE**	RUA VINTE E UM, S/N	Teresina/PI	08552-350	22.222.358,04	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**VISTA DAS EMBAÚBAS**	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	20.470.050,96	23/08/2020 A 09/05/2021
					Total: R$ 550.000.000,01	

5. VALOR DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA PRIMEIRA SÉRIE: Até R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), o qual poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), na data de emissão.

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	2954 (dois mil novecentos e cinquenta e quatro) dias corridos contados da data de emissão das Debêntures.
Valor de Principal	Até R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), o qual poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais).
Atualização Monetária	As Debêntures da Primeira Série terão o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação das Debêntures, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("**IPCA**"), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IBGE**"), calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**" e "**Atualização Monetária**", respectivamente).
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário ou o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre: (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN–B, com vencimento em 15 de agosto de 2030, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, acrescida exponencialmente de um *spread* equivalente a 0,70% (setenta

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

	centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 5,80% (cinco inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Debêntures da Primeira Série**").
Data de Vencimento Final	13 de setembro de 2030.
Amortização Extraordinária	A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que a amortização extraordinária das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizada a partir de 14 de setembro de 2026 (inclusive) ("**Amortização Extraordinária das Debêntures da Primeira Série**"). Por ocasião da Amortização Extraordinária, o valor devido pela Devedora será equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens "(A)" e "(B)" abaixo, sendo que, caso "(B)" seja maior que "(A)", o prêmio a ser pago pela Devedora será dado pela diferença entre "(B)" e "(A)" ("**Prêmio**"), sendo certo que "(A)" ou "(B)" deverão ser acrescidos **(i)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária; e **(ii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, do Termo de Securitização e dos demais documentos relacionados aos CRI: **(A).** a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado Debêntures, a ser amortizada, acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, o que ocorrer por último até a data da Amortização Extraordinária; e **(B).** a soma do valor presente das parcelas do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, da série de Debêntures a ser amortizada, e a Remuneração, não pagos, desde a data da efetiva Amortização Extraordinária, conforme o caso, até a Data de Vencimento da série de Debêntures a ser amortizada multiplicadas pelo percentual de amortização extraordinária, trazida a valor presente pelo FVPk (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) até a data da efetiva Amortização Extraordinária. Sendo que será considerada, a Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTNB), de duration mais próxima das Debêntures na data da amortização, conforme o caso, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data da Amortização Extraordinária, sendo a duration calculada com base na fórmula constante da Escritura de Emissão de Debêntures.
Resgate Antecipado Facultativo	A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que o resgate antecipado das Debêntures da Primeira Série poderá ser realizado a partir de 14 de setembro de 2026 (inclusive) ("**Resgate Antecipado das Debêntures da Primeira Série**"), de modo que o valor devido pela Emissora será equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens "(A)" e "(B)" abaixo, sendo que, caso "(B)" seja maior que "(A)", o Prêmio a ser pago pela Emissora será dado pela diferença entre "(B)" e "(A)", acrescido (i) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

	Facultativo; e (ii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos desta Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI: **(A)** o Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme aplicável, a ser resgatado, acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização ou desde Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior da série de Debêntures a ser resgatada antecipadamente, conforme aplicável, o que ocorrer por último até a data do Resgate Antecipado Facultativo; e **(B)** a soma da parcela de amortização do Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme aplicável, e a Remuneração da série de Debêntures a ser resgatada antecipadamente, não pagos, desde a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo, até a Data de Vencimento das Debêntures, trazida a valor presente pelo FVPk (conforme fórmula abaixo) até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo. Sendo que será considerada, a Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTNB), de *duration* mais próxima das Debêntures na data do resgate ou na data da amortização, conforme o caso, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data do Resgate Antecipado Facultativo, sendo a *duration* calculada com base na fórmula constante da Escritura de Emissão.
Oferta de Resgate Antecipado	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures desta Emissão ("**Oferta de Resgate Antecipado**"). A Oferta de Resgate Antecipado será endereçada à Emissora e a todos os Titulares de CRI, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares.
Aquisição Facultativa	A Devedora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures.
Encargos Moratórios	Multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.
Periodicidade de Pagamento	A amortização do valor nominal unitário atualizado das Debêntures conforme cronograma estabelecido no item 7 abaixo. Os valores devidos a título de remuneração serão pagos conforme cronograma estabelecido no item 7 abaixo.
Local de Pagamento	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
Garantias Reais Imobiliárias	Não há.
Garantias Fidejussórias	Não há.

7. FLUXO DE PAGAMENTO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA PRIMEIRA SÉRIE

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Parcela	Datas de Pagamento da Remuneração	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Primeira Série a ser amortizado (%)	Pagamento de Juros
1	14 de março de 2023	0,00000	SIM
2	14 de setembro de 2023	0,00000	SIM
3	14 de março de 2024	0,00000	SIM
4	13 de setembro de 2024	0,00000	SIM
5	14 de março de 2025	0,00000	SIM
6	12 de setembro de 2025	0,00000	SIM
7	13 de março de 2026	0,00000	SIM
8	14 de setembro de 2026	0,00000	SIM
9	12 de março de 2027	0,00000	SIM
10	14 de setembro de 2027	0,00000	SIM
11	14 de março de 2028	0,00000	SIM
12	14 de setembro de 2028	33,33333	SIM
13	14 de março de 2029	0,00000	SIM
14	14 de setembro de 2029	50,00000	SIM
15	14 de março de 2030	0,00000	SIM
16	13 de setembro de 2030	100,00000	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

I.II. CCI 002

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO – CCI	**LOCAL E DATA DE EMISSÃO**: São Paulo, 12 de agosto de 2022.

SÉRIE	2ª	**NÚMERO**	002	**TIPO DE CCI**	INTEGRAL

1. EMISSORA					
RAZÃO SOCIAL: **TRUE SECURITIZADORA S.A.**					
CNPJ: 12.130.744/0001-00					
ENDEREÇO: Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conj. 12, Vila Nova Conceição					
CEP	04506-000	CIDADE	São Paulo	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**					
CNPJ: 36.113.876/0004-34					
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1052					
CEP	04.534-004	CIDADE	São Paulo	UF	SP

3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**					
CNPJ: 08.343.492/0001-20					
ENDEREÇO: Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril					
CEP	30455-610	CIDADE	Belo Horizonte	UF	MG

4. TÍTULO

"Instrumento Particular de Escritura da 22ª (Vigésima Segunda) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em até Duas Séries, para Colocação Privada, da MRV Engenharia e Participações S.A.", firmado em 06 de julho de 2022, no valor de R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais) ("**Escritura de Emissão de Debêntures**), por meio da qual a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, captará recursos para o qual poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), por meio da qual a Devedora, na qualidade de emissora das Debêntures, captará recursos para o reembolso de custos e despesas de natureza imobiliária e predeterminadas listadas no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures, já incorridas, nos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à data de encerramento da oferta pública dos CRI na CVM diretamente atinentes ao financiamento para aquisição, construção e/ou expansão dos seguintes empreendimentos imobiliários:

• **Descrição dos Imóveis Lastro:**

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

LOTE	DIVISÃO	Sociedade	CNPJ	Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Cidade do Empreendimento	CEP do Empreendimentos	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
	A939	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	COIMBRA GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	235492	3º Registro de imóveis de Campinas	Não	OK	NÃO	SIM
	H179	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	MORADA DAS TORRES	RUA WATERLOO, N. 26	MAUÁ/SP	09360-200	69404	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mauá - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	A912	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	NATURE GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	Campinas/SP	13031-800	235494	3º Registro de imóveis de Campinas	Não	OK	NÃO	SIM
	AD06	MRV MDI RESERVA REAL INC	29521175000126	PALÁCIO DE VERSALHES	AVENIDA JOSÉ ANTÔNIO FERRAREZI, SN	RIBEIRÃO PRETO/SP	14094-136	181111	2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	H107	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492025629	PARQUE RIO TOCANTINS	RUA ATÍLIO CAPELLO, SN	São José do Rio Preto/SP	15051-003	188770	1º Registro de Imóveis de São José do Rio Preto	Não	OK	NÃO	SIM
	A934	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492001959	PARQUE TERNI	AVENIDA ARNALDO FELIPE SBRUZZI, S/N	Taubaté/SP	12042-210	152050	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Taubaté	Não	OK	NÃO	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

E140	MRV MRL IV INCORPOR SPE	08777358000137	PONTE ROMANA	RUA NAÇÕES UNIDAS, N. 943	Paulínia/SP	13329-350	18475	4º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Campinas - Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
E554	JARDIM DI STUTTGART INC	28709144000130	PQ JARDIM DI STUTTGART	RUA ISRAEL, N. 48	JOINVILLE/SC	89230-275	49613	3º Registro de imóveis de Joinville - SC	Não	OK	NÃO	SIM
H436	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000120	PROVÍNCIAS DE LISBOA	AV. DENISE CRISTINA DA ROCHA, N. 6	Ribeirão das Neves/MG	33934-105	3538	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Ribeirão das Neves – MG	Não	OK	Parcial	SIM
H116	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	RES COLINAS DE ROMA	RUA HERCULANO FLORENCE TEIXEIRA, S/N	CAMPINAS/SP	13046-390	234186	3º Registro de imóveis de Campinas - SP	Não	OK	NÃO	SIM
E606	RESIDENCIAL DOS LIRIOS	31620639000101	RESID. DOS LÍRIOS	AVENIDA PEDRO PERISSOTTO, S/N	Limeira/SP	13092-108	98485	2º Oficial de Registro de Imóveis Limeira	Não	OK	NÃO	SIM
HQ02	MRV PRIME LXIV INCORP	36115717000126	RESIDENCIA PIAZZA PLATINA	RUA DOS MANDIS, S/N	PIRACICABA/SP	13403-371	122231	1º Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Piracicaba Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
H196	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492005431	RESIDENCIAL ALGARVE 2	AVENIDA ANTÔNIO CABRAL DE SOUZA, S/N	PAULISTA/PE	53444-360	67588	1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - PAULISTA/PE	Não	OK	NÃO	SIM
H287	MRV ENGENHA	08343492000553	RESIDENCIAL	AVENIDA DOM CARLOS	Araraquara/SP	14805-045	144403	1º Oficial de	Não	OK	NÃO	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

		RIA PART. S.A		AMISTAD	CARMELO, S/N				Registro de Imóveis Araraquara - SP				
	CQ09	MRV & MRL PARANA INC LTDA	34085841000160	RESIDENCIAL CANELLI	RUA CAROLINA CASTELLI, N. 694	Curitiba/PR	81050-450	81241	5º Serviço de Registro de Imóveis	Não	OK	SIM	SIM
	CQ01	MRV & MRL PARANA INC LTDA	34085841000160	RESIDENCIAL CASONI	AVENIDA COMENDADOR FRANCO, N. 770	CURITIBA/PR	81530-440	95790	4º Serviço de Registro de Imóveis Comarca de Curitiba - Paraná	Não	OK	NÃO	SIM
	A891	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	RESIDENCIAL CEREJEIRAS	RUA LUÍS MATEUS, S/N	São Paulo/SP	08421-035	202323	7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
	H526	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492020074	RESIDENCIAL LA SICÍLIA	R. GUILHERME FAREL, N. 41665	LONDRINA/PR	86055-000	124953	1º Serviço de Registro de Imóveis Comarca de Londrina - Estado do Paraná	Não	OK	NÃO	SIM
	MQ02	MRV XC INCORPORACOES LTDA	37563880000114	RESIDENCIAL SENNA	ESTRADA SANTA MÔNICA, S/N	SUZANO/SP	08664-015	88210	Registro de Imóveis Comarca de Suzano - Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
	AQ17	MRV MDI BAHIA INC LTDA	31749522000386	SOLAR VISTA MAR	ESTRADA DA IASA, N, 434	SALVADOR/BA	41297-355	7672	2º Ofício do Registro de Imóveis Salvador - BA	Não	OK	NÃO	SIM
	A707	MRV ENGENHA	08343492000804	SPAZIO SAINT BARTH	RUA ANDRÉ DE	São Paulo/SP	03950-000	315785	9º Oficial de Registr	Não	OK	NÃO	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

		RIA PART. S.A			ALMEIDA, S/N				o de Imóveos de São Paulo				
	AC 44	MRV MDI NASBE INCORP.SPE	138446810 00116	SPZ SERRA DA MANTI QUEIRA	AVENIDA RAIMUNDO PEREIRA DE MAGALHÃES, S/N	São Paulo/SP	05145-000	169 192	16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	Não	OK	NÃO	SIM
	AC 84	MRV VILA VELHA INCORPO RAÇ	285480560 00102	SPZ VILA DO FAROL	RUA HENRIQUE CHAVES, S/N	Vila Velha/ES	29110-210	757 63	Cartório do 1º Ofício da 1ª Zona do Juízo de Vila Velha da Comarca da Capital	Não	OK	NÃO	SIM
	H2 49	MRV ENGENHA RIA PART. S.A	083434920 49994	TERRAZ ZO HORIZO NTE	RUA VINTE E UM, S/N	Teresina /PI	08552-350	566 5	Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis Teresina - Piauí	Não	OK	SI M	SIM
LOTE COMPLE MENTAR R$ 110 MM	H0 36	MRV ENGENHA RIA PART. S.A	083434920 61005	VISTA DAS EMBAÚ BAS	AVENIDA DESEMBA RGADOR JOÃO MACHADO , S/N	Manaus/ AM	69042-360	565 23	Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis	Não	OK	SI M	SIM
	HQ 21	MRV PRIME LXIV INCORP	36.115.717 .000.126	SENSIA PARQUE PRADO	RUA TABELIÃO AGUINAL DO X.DE SOUZA	CAMPIN AS/SP	13040-550	216 750	3º registro de imóveis de Campinas - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	HQ 20	MRV PRIME LXIV INCORP	36.115.717 .000.1-26	RESIDE NCIAL AMPLIT UDE	RUA 47, S/N	SANTA BÁRBAR A D'OESTE /SP	13454-000	862 37	Registro de imóveis de Santa Bárbara D'Oeste	Não	OK	NÃO	SIM
	H0 51	MRV ENGENHA RIA PART. S.A	08.343.492 .002.3-35	RES. PORTO FRANKF URT	AVENIDA ARNALDO PEREIRA DA SILVA	São Leopoldo/RS	93115-000	108 021	Registro de Imóveis de São Leopoldo	Não	OK	NÃO	SIM
	H4 42	MRV ENGENHA	08.343.492 .001.4-44	TORRE DOS IPÊS	RUA CORONEL CHICÓ	Fortaleza/CE	60744-050	556 41	Cart. Reg. Imóveis 6ª	Não	OK	NÃO	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

		RIA PART. S.A			ALVES, S/N				Zona Comarca Fortaleza				
	H183	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.000.8-04	RESID SALINAS DO CEARÁ	ESTRADA TAKASHI KOBATA, S/N	SUZANO/SP	08696-040	83933	Registro de Imóveis da Comarca de Suzano - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	H093	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.002.3-35	RESID PORTO DAS ÁGUIAS	RUA 7008, N. 99	Porto Alegre/RS	91790-400	205464	Registro de Imóveis da Terceira Zona de Porto Alegre	Não	OK	NÃO	SIM
	H358	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.021.0-46	CIDADE DE BERLIM	AVENIDA DOM JOSÉ DELGADO, N. 298	São Luís/MA	65036-810	126945	!º Registro de Imóveis de São Luis - MA	Não	OK	NÃO	SIM

• Forma de Utilização dos Recursos Captados por meio da Emissão a ser destinada para cada um dos Imóveis Lastro

Imóvel Lastro	Nome do Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Cidade do Empreendimento	CEP do Empreendimento	Valor de recursos da Emissão a serem alocados a título de reembolso (R$)	Data(s) de pagamento(s) da(s) parcelas(s) reembolso
Residencial	**COIMBRA GARDEN**	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	14.678.161,96	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**MORADA DAS TORRES**	RUA WATERLOO, N. 26	MAUÁ/SP	09360-200	34.544.572,87	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**NATURE GARDEN**	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	Campinas/SP	13031-800	23.109.808,47	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PALÁCIO DE VERSALHES**	AVENIDA JOSÉ ANTÔNIO FERRAREZI, SN	RIBEIRÃO PRETO/SP	14094-136	19.084.162,41	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PARQUE RIO TOCANTINS**	RUA ATÍLIO CAPELLO, SN	São José do Rio Preto/SP	15051-003	23.486.553,12	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PARQUE TERNI**	AVENIDA ARNALDO FELIPE SBRUZZI, S/N	Taubaté/SP	12042-210	29.991.324,45	23/08/2020 A 09/05/2021

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Residencial	**PONTE ROMANA**	RUA NAÇÕES UNIDAS, N. 943	Paulínia/SP	13329-350	19.732.286,75	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PQ JARDIM DI STUTTGART**	RUA ISRAEL, N. 48	JOINVILLE/SC	89230-275	21.086.332,99	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PROVÍNCIAS DE LISBOA**	AV. DENISE CRISTINA DA ROCHA, N. 6	Ribeirão das Neves/MG	33934-105	19.496.695,38	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RES COLINAS DE ROMA**	RUA HERCULANO FLORENCE TEIXEIRA, S/N	CAMPINAS/SP	13046-390	24.412.758,55	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESID. DOS LÍRIOS**	AVENIDA PEDRO PERISSOTTO, S/N	Limeira/SP	13092-108	24.720.711,22	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIA PIAZZA PLATINA**	RUA DOS MANDIS, S/N	PIRACICABA/SP	13403-371	25.948.924,34	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL ALGARVE 2**	AVENIDA ANTÔNIO CABRAL DE SOUZA, S/N	PAULISTA/PE	53444-360	30.848.926,64	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL AMISTAD**	AVENIDA DOM CARLOS CARMELO, S/N	Araraquara/SP	14805-045	23.784.351,27	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL CANELLI**	RUA CAROLINA CASTELLI, N. 694	Curitiba/PR	81050-450	13.348.966,35	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL CASONI**	AVENIDA COMENDADOR FRANCO, N. 770	CURITIBA/PR	81530-440	11.920.051,99	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL CEREJEIRAS**	RUA LUÍS MATEUS, S/N	São Paulo/SP	08421-035	22.480.967,63	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL LA SICÍLIA**	R. GUILHERME FAREL, N. 41665	LONDRINA/PR	86055-000	23.281.495,11	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL SENNA**	ESTRADA SANTA MÔNICA, S/N	SUZANO/SP	08664-015	20.397.227,59	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**SOLAR VISTA MAR**	ESTRADA DA IASA, N, 434	SALVADOR/BA	41297-355	12.185.554,42	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**SPAZIO SAINT BARTH**	RUA ANDRÉ DE ALMEIDA, S/N	São Paulo/SP	03950-000	23.750.148,80	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**SPZ SERRA DA MANTIQUEIRA**	AVENIDA RAIMUNDO PEREIRA DE MAGALHÃES, S/N	São Paulo/SP	05145-000	22.271.631,03	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**SPZ VILA DO FAROL**	RUA HENRIQUE CHAVES, S/N	Vila Velha/ES	29110-210	22.745.977,67	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**TERRAZZO HORIZONTE**	RUA VINTE E UM, S/N	Teresina/PI	08552-350	22.222.358,04	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**VISTA DAS EMBAÚBAS**	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	20.470.050,96	23/08/2020 A 09/05/2021
					Total: R$ 550.000.000,01	

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

5. VALOR DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA SEGUNDA SÉRIE: Até R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), o qual poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais), na data de emissão.

6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	3686 (três mil seiscentos e oitenta e seis) dias corridos contados da data de emissão das Debêntures.
Valor de Principal	Até R$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais), o qual poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), conforme o exercício, total ou parcial, da Opção de Lote Adicional (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), chegando, neste caso, ao volume de até R$660.000.000,00 (seiscentos e sessenta milhões de reais).
Atualização Monetária	As Debêntures da Segunda Série terão o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente mensalmente a partir da primeira Data de Integralização até a integral liquidação das Debêntures, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("**IPCA**"), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("**IBGE**"), calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis, sendo que o produto da atualização monetária das Debêntures será incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso ("**Valor Nominal Unitário Atualizado**" e "**Atualização Monetária**", respectivamente).
Remuneração	Sobre o Valor Nominal Unitário ou o Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série, incidirão juros remuneratórios correspondentes ao maior valor entre: (i) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA + com juros semestrais, atual denominação da antiga Nota do Tesouro Nacional Série B – NTN–B, com vencimento em 15 de agosto de 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (http://www.anbima.com.br), a ser apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding* dos CRI, acrescida exponencialmente de um *spread* equivalente a 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii) 6,05% (seis inteiros e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("**Remuneração das Debêntures da Segunda Série**").
Data de Vencimento Final	14 de setembro de 2032.
Amortização Extraordinária	A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, a amortização extraordinária das Debêntures de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que a amortização extraordinária das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizada a partir de 14 de setembro de 2027 (inclusive), ("**Amortização Extraordinária das Debêntures da Segunda Série"**). Por ocasião da Amortização Extraordinária, o valor devido

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

	pela Devedora será equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens "(A)" e "(B)" abaixo, sendo que, caso "(B)" seja maior que "(A)", o prêmio a ser pago pela Devedora será dado pela diferença entre "(B)" e "(A)" ("**Prêmio**"), sendo certo que "(A)" ou "(B)" deverão ser acrescidos **(i)** dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data da Amortização Extraordinária; e **(ii)** de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, do Termo de Securitização e dos demais documentos relacionados aos CRI: **(A).** a parcela do Valor Nominal Unitário Atualizado Debêntures, a ser amortizada, acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, o que ocorrer por último até a data da Amortização Extraordinária; e **(B).** a soma do valor presente das parcelas do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, da série de Debêntures a ser amortizada, e a Remuneração, não pagos, desde a data da efetiva Amortização Extraordinária, conforme o caso, até a Data de Vencimento da série de Debêntures a ser amortizada multiplicadas pelo percentual de amortização extraordinária, trazida a valor presente pelo FVPk (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) até a data da efetiva Amortização Extraordinária. Sendo que será considerada, a Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTNB), de duration mais próxima das Debêntures na data da amortização, conforme o caso, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data da Amortização Extraordinária, sendo a duration calculada com base na fórmula constante da Escritura de Emissão de Debêntures.
Resgate Antecipado Facultativo Total	A Devedora poderá realizar, a seu exclusivo critério, o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures, de quaisquer séries (de forma individual e independente entre elas, ou de forma conjunta), sendo que o resgate antecipado das Debêntures da Segunda Série poderá ser realizado a partir de 14 de setembro de 2027 (inclusive) ("**Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures da Segunda Série**"), de modo que o valor devido pela Devedora será equivalente ao maior dos critérios mencionados nos itens "(A)" e "(B)" abaixo, sendo que, caso "(B)" seja maior que "(A)", o Prêmio a ser pago pela Devedora será dado pela diferença entre "(B)" e "(A)", acrescido (i) dos Encargos Moratórios, caso aplicável, e demais encargos devidos e não pagos até a data do Resgate Antecipado Facultativo; e (ii) de quaisquer outros valores e despesas eventualmente devidos pela Emissora nos termos da Escritura de Emissão e dos documentos relacionados aos CRI: **(A)** o Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme aplicável, a ser resgatado, acrescido da Remuneração devida desde a primeira Data de Integralização ou desde Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior da série de Debêntures a ser resgatada antecipadamente, conforme aplicável, o que ocorrer por último até a data do Resgate Antecipado Facultativo; e **(B)** a soma da parcela de amortização do Valor Nominal Unitário ou Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme aplicável, e a Remuneração da série de Debêntures a ser resgatada antecipadamente, não pagos, desde a data do efetivo Resgate

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

	Antecipado Facultativo, até a Data de Vencimento das Debêntures, trazida a valor presente pelo FVPk (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures) até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo. Sendo que será considerada, a Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTNB), de *duration* mais próxima das Debêntures na data do resgate ou na data da amortização, conforme o caso, apurada 03 (três) Dias Úteis imediatamente anteriores à data do Resgate Antecipado Facultativo, sendo a *duration* calculada com base na fórmula constante da Escritura de Emissão.
Oferta de Resgate Antecipado	A Devedora poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo a partir da Data de Emissão, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade, e não menos que a totalidade, das Debêntures desta Emissão ("**Oferta de Resgate Antecipado**"). A Oferta de Resgate Antecipado será endereçada à Emissora e a todos os Titulares de CRI, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Titulares de CRI para aceitar o resgate antecipado dos CRI de que forem titulares.
Aquisição Facultativa	A Devedora não poderá realizar a aquisição facultativa das Debêntures.
Encargos Moratórios	Multa moratória, não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor total devido e juros de mora calculados desde a data de inadimplemento (exclusive) até a data do efetivo pagamento (inclusive), à taxa de 1% (um por cento) ao mês ou fração, sobre o montante assim devido, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas incorridas para cobrança.
Periodicidade de Pagamento	A amortização do valor nominal unitário atualizado das Debêntures conforme cronograma estabelecido no item 7 abaixo. Os valores devidos a título de remuneração serão pagos conforme cronograma estabelecido no item 7 abaixo.
Local de Pagamento	Na forma descrita na Escritura de Emissão de Debêntures.
Garantias Reais Imobiliárias	Não há.
Garantias Fidejussórias	Não há.

7. FLUXO DE PAGAMENTO DOS DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS DA SEGUNDA SÉRIE

Parcela	Datas de Pagamento da Remuneração	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série a ser amortizado (%)	Pagamento de Juros
1	14 de março de 2023	0,00000	SIM
2	14 de setembro de 2023	0,00000	SIM
3	14 de março de 2024	0,00000	SIM
4	13 de setembro de 2024	0,00000	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Parcela	Datas de Pagamento da Remuneração	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures da Segunda Série a ser amortizado (%)	Pagamento de Juros
5	14 de março de 2025	0,00000	SIM
6	12 de setembro de 2025	0,00000	SIM
7	13 de março de 2026	0,00000	SIM
8	14 de setembro de 2026	0,00000	SIM
9	12 de março de 2027	0,00000	SIM
10	14 de setembro de 2027	0,00000	SIM
11	14 de março de 2028	0,00000	SIM
12	14 de setembro de 2028	0,00000	SIM
13	14 de março de 2029	0,00000	SIM
14	14 de setembro de 2029	0,00000	SIM
15	14 de março de 2030	0,00000	SIM
16	13 de setembro de 2030	33,33333	SIM
17	14 de março de 2031	0,00000	SIM
18	12 de setembro de 2031	50,00000	SIM
19	12 de março de 2032	0,00000	SIM
20	14 de setembro de 2032	100,00000	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

ANEXO II

DATAS DE PAGAMENTOS DOS CRI

II.I - CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI DA PRIMEIRA SÉRIE

Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série, será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 15 de setembro de 2028 e, a última, na Data de Vencimento dos CRI da Primeira Série, conforme tabela abaixo:

Parcela	Datas de Pagamento da Remuneração	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Primeira Série a ser amortizado (%)	Pagamento de Juros
1	15 de março 2023	0,00000	SIM
2	15 de setembro de 2023	0,00000	SIM
3	15 de março de 2024	0,00000	SIM
4	16 de setembro de 2024	0,00000	SIM
5	17 de março de 2025	0,00000	SIM
6	15 de setembro de 2025	0,00000	SIM
7	16 de março de 2026	0,00000	SIM
8	15 de setembro de 2026	0,00000	SIM
9	15 de março de 2027	0,00000	SIM
10	15 de setembro de 2027	0,00000	SIM
11	15 de março de 2028	0,00000	SIM
12	15 de setembro de 2028	33,33333	SIM
13	15 de março de 2029	0,00000	SIM
14	17 de setembro de 2029	50,00000	SIM
15	15 de março de 2030	0,00000	SIM
16	16 de setembro de 2030	100,00000	SIM

II.II - CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS DOS CRI DA SEGUNDA SÉRIE

Observado o disposto neste Termo de Securitização e ressalvadas as hipóteses de resgate antecipado total dos CRI e/ou vencimento antecipado das obrigações dos CRI previstas neste Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série será amortizado em 3 (três) parcelas, sendo a primeira parcela devida em 16 de setembro de 2030 e, a última, na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série, conforme tabela abaixo:

Parcela	Datas de Pagamento da Remuneração	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série a ser amortizado (%)	Pagamento de Juros
1	15 de março de 2023	0,00000	SIM
2	15 de setembro de 2023	0,00000	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Parcela	Datas de Pagamento da Remuneração	Percentual do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série a ser amortizado (%)	Pagamento de Juros
3	15 de março de 2024	0,00000	SIM
4	16 de setembro de 2024	0,00000	SIM
5	17 de março de 2025	0,00000	SIM
6	15 de setembro de 2025	0,00000	SIM
7	16 de março de 2026	0,00000	SIM
8	15 de setembro de 2026	0,00000	SIM
9	15 de março de 2027	0,00000	SIM
10	15 de setembro de 2027	0,00000	SIM
11	15 de março de 2028	0,00000	SIM
12	15 de setembro de 2028	0,00000	SIM
13	15 de março de 2029	0,00000	SIM
14	17 de setembro de 2029	0,00000	SIM
15	15 de março de 2030	0,00000	SIM
16	16 de setembro de 2030	33,33333	SIM
17	17 de março de 2031	0,00000	SIM
18	15 de setembro de 2031	50,00000	SIM
19	15 de março de 2032	0,00000	SIM
20	15 de setembro de 2032	100,00000	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

ANEXO III

OUTRAS EMISSÕES DA EMISSORA QUEO AGENTE FIDUCIARIO ATUA NESTA DATA

Série e Emissão	4ª e 5ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$45.019.662,20
Taxa de Juros	IGP-DI + 8,00% a.a. e IGP-DI + 14,80% a.a.
Quantidade	134
Data de Vencimento	28.02.2025
Garantias	fiança, alienação fiduciária
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	9ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$13.369.702,84
Taxa de Juros	IGPM + 9,25% a.a.
Quantidade	13
Data de Vencimento	30.09.2025
Garantias	fiança e alienação fiduciária
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	11ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$29.311.918,20
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 2% a.a.
Quantidade	87
Data de Vencimento	06.12.2022
Garantias	aval e alienação fiduciária de quotas
Enquadramento	inadimplência pecuniária

Série e Emissão	13ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$100.000.000,00
Taxa de Juros	TR + 9,20% a.a.
Quantidade	100

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Data de Vencimento	19.08.2025
Garantias	fiança, alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de direitos creditórios
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	14ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$132.000.000,00
Taxa de Juros	TR + 9,40% a.a.
Quantidade	132
Data de Vencimento	11.03.2027
Garantias	alienação fiduciária de imóvel e cessão fiduciária de direitos creditórios
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	17ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$3.290.716.805,40
Taxa de Juros	Pré-fixada 10,16% a.a.
Quantidade	10
Data de Vencimento	01.10.2043
Garantias	alienação fiduciária de imóvel
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	29ª e 30ª Séries da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$8.559.611,00
Taxa de Juros	IPCA + 13% a.a. (29ª e 30ª Série)
Quantidade	25
Data de Vencimento	30.04.2024
Garantias	fiança e alienação fiduciária de imóvel
Enquadramento	inadimplência pecuniária

Série e Emissão	44ª Série da 1ª emissão de certificado de rebiveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$9.176.398,47
Taxa de Juros	IGP-M + 12,00% a.a.
Quantidade	9

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Data de Vencimento	25.09.2025
Garantias	hipoteca, fiança e cessão fiduciária de direitos creditórios
Enquadramento	inadimplência pecuniária

Série e Emissão	55ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$3.385.372,41
Taxa de Juros	IPCA + 12,00% a.a.
Quantidade	3
Data de Vencimento	15.01.2026
Garantias	fiança, alienação fiduciária de imóvel e hipoteca
Enquadramento	inadimplência pecuniária

Série e Emissão	105ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$400.000.000,00
Taxa de Juros	97,50% da Taxa DI a.a.
Quantidade	400.000
Data de Vencimento	03.10.2023
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	109ª série da 1ª Emissão (anteriormente integrantes da 2ª série da 3ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da PDG Companhia Securitizadora)
Valor Total da Emissão	R$186.862.757,28
Taxa de Juros	IGP-M + 9,4% a.a.
Quantidade	186
Data de Vencimento	08/03/2022
Garantias	alienação fiduciária
Enquadramento	inadimplência pecuniária

Série e Emissão	134ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$150.000.000,00
Taxa de Juros	98,50% da Taxa DI
Quantidade	150.000

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Data de Vencimento	27.04.2023
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	138ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$254.000.000,00
Taxa de Juros	97,5% da Taxa DI
Quantidade	254.000
Data de Vencimento	15.06.2023
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	103ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$400.000.000,00
Taxa de Juros	97,00% da taxa DI
Quantidade	400.000
Data de Vencimento	15.08.2025
Garantias	alienação fiduciária de imóvel
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	163ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$78.421.024,08
Taxa de Juros	IPCA + 7% a.a
Quantidade	780
Data de Vencimento	23.07.2031
Garantias	alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de conta vinculada e alienação fiduciária de ações
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	495ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$ 250.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 0,70% a.a.
Quantidade	250.000

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Data de Vencimento	08/03/2027
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	Série Única da 31ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$550.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 0,75% a.a
Quantidade	550.000
Data de Vencimento	26/06/2029
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	1ª e 2ª Séries da 13ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$226.280.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 3,50% a.a (1ª Série); IPCA + 9% (2ª Sèrie)
Quantidade	134.675 (1ª Série); 91.605 (2ª Série)
Data de Vencimento	15/06/2027 (1ª Série); 15/06/2027 (2ª Série)
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	1ª e 2ª Séries da 48ª emissão de certificado de recebíveis imobiliários da True Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$170.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 2,500% a.a. (1ª Série); IPCA + 10,6400% a.a. (2ª Sèrie)
Quantidade	85.000 (1ª Série); 85.000 (2ª Série)
Data de Vencimento	16/11/2023 (1ª Série); 15/06/2027 (2ª Série)
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	9ª Série da 1ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da Ápice Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$90.000.000,00
Taxa de Juros	104% da Taxa DI
Quantidade	90.000

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Data de Vencimento	25.11.2022
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	1ª e 2ª Séries da 4ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da True Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$60.000.000,00
Taxa de Juros	100% da Taxa DI + 2,2% a.a (1ª Série) e 100% da Taxa DI + 2,39% a.a (2ª Série)
Quantidade	13.424 (1ª Série) e 46.576 (2ª Série)
Data de Vencimento	12/08/2024
Garantias	alienação fiduciária de ações e fiança
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	1ª e 2ª Séries da 10ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da True Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$1.080.482.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 5,4% a.a. (1ª Série) e IPCA + 5,8% a.a. (2ª Série)
Quantidade	352.426 (1ª Série) e 728.056 (2ª Série)
Data de Vencimento	15/06/2027 (1ª série) e 15/06/2030 (2ª série)
Garantias	N/A
Enquadramento	adimplência pecuniária

Série e Emissão	1ª e 2ª Séries da 13ª emissão de certificado de recebíveis do agronegócio da True Securitizadora S.A.
Valor Total da Emissão	R$200.000.000,00
Taxa de Juros	IPCA + 4,6374% a.a. (1ª Série) e IPCA + 5,6593% a.a. (2ª Série)
Quantidade	100.000 (1ª Série) e 100.000 (2ª Série)
Data de Vencimento	19/11/2025 (1ª série) e 18/11/2027 (2ª série)
Garantias	Cessão Fiduciária
Enquadramento	adimplência pecuniária

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 12.130.744/0001-00 ("**Emissora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de sua 32ª Emissão, em até duas séries ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, em que a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 4.200, bloco 8, ala B salas 302, 303 e 304, bairro Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, atua como agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**"), declara, para todos os fins e efeitos, que:

(i) a Emissora é companhia securitizadora de direitos creditórios, podendo instituir regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, conforme disposto no artigo 24 a 31 da MP 1.103;

(ii) nos termos da MP 1.103, conforme em vigor, do artigo 2º da Resolução CVM 60 e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução CVM 60, conforme o caso, foi instituído regime fiduciário sobre (a) a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures emitidas por meio da Escritura de Emissão, representados pelas CCI, utilizados como lastro para a emissão dos CRI; (b) conta corrente de nº 61362-6, na agência nº 0350 do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures ("**Conta Centralizadora**") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI ("**Créditos do Patrimônio Separado**");

(iii) com base na declaração da Devedora, verificou que os direitos creditórios objeto de reembolso de reembolso não estão vinculados a qualquer outra emissão de CRI lastreado em Direitos Creditórios Imobiliários na destinação;

(iv) verificou, em conjunto com os Coordenadores e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários 32ª Emissão, em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*", celebrado nesta data; e

(v) o registro de emissor de valores mobiliários, categoria B, está atualizado perante a CVM.

São Paulo, 06 de julho de 2022.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

_____ _____

Nome: Nome:

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Cargo:
CPF/ME:

Cargo:
CPF/ME:

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

ANEXO V
DECLARAÇÃO DE INEXISTENCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**
Endereço: Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 4.200, bloco 8, ala B salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102
CNPJ nº: 17.343.682/0001-38
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Marcelle Motta Santoro
Número do Documento de Identidade: 185.511 OAB/RJ
CPF nº: 109.809.047-06

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 32ª
Número da Série: 1ª e 2ª
Emissor: **TRUE SECURITIZADORA S.A.**
Quantidade de CRI: 550.000 (quinhentos e cinquenta mil)
Espécie: Quirografária
Forma: Nominativas e escriturais

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 06 de julho de 2022.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Agente Fiduciário

_____
Nome:
Cargo:
CPF/ME:

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

ANEXO VI

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCI NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI 10.931

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**., instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no , inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural"* celebrado, em 06 de julho de 2022, entre a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("**Emissora**"), a Instituição Custodiante e a **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20 ("**Escritura de Emissão de CCI**"), por meio da qual foram emitidas as Cédula de Crédito Imobiliário da 1ª série, número 001 ("**CCI 001**") e da 2 série, número 002 ("**CCI 002**" e, em conjunto com a CCI 001, "**CCI**"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("**Lei 10.931**"), que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão de CCI e que as CCI encontram-se devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Emissão, em até duas séries, da Emissora, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A. ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da Emissão, firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante ("**Termo de Securitização**"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os Direitos Creditórios Imobiliários que ela representa, nos termos da Medida Provisória 1.103, de 15 de março de 2022 ("**MP 1.103**"), regime fiduciário que ora é registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, encontra-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º e parágrafo único do artigo 23, da Lei 10.931.

São Paulo, 06 de julho de 2022.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

_____
Nome: Sonia Regina Menezes
Cargo: Procuradora
CPF/ME: 085.575.688-86

_____
Nome: Bruna Souza Noel
Cargo: Procuradora
CPF/ME: 219.715.008-10

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 02.332.886/0011-78, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Emissão, em até duas séries ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("**Emissora**"), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Emissora, com o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 32ª Emissão, em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*", celebrado nesta data entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário.

São Paulo, 06 de julho de 2022.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Coordenador Líder

_____	_____
Nome: Fabricio Cunha de Almeida	Nome: Bernardo Amaral Botelho
Cargo: Diretor	Cargo: Diretor

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

ANEXO VIII

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DAS DEBÊNTURES

Descrição dos Imóveis Lastro

LOTE	DIVISÃO	Sociedade	CNPJ	Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Cidade do Empreendimento	CEP do Empreendimentos	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
	A939	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	COIMBRA GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	235492	3º Registro de imóveis de Campinas	Não	OK	NÃO	SIM
	H179	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	MORADA DAS TORRES	RUA WATERLOO, N. 26	MAUÁ/SP	09360-200	69404	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mauá - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	A912	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	NATURE GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	Campinas/SP	13031-800	235494	3º Registro de imóveis de Campinas	Não	OK	NÃO	SIM
	AD06	MRV MDI RESERVA REAL INC	29521175000126	PALÁCIO DE VERSALHES	AVENIDA JOSÉ ANTÔNIO FERRAREZI, SN	RIBEIRÃO PRETO/SP	14094-136	181111	2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	H107	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492025629	PARQUE RIO TOCANTINS	RUA ATÍLIO CAPELLO, SN	São José do Rio Preto/SP	15051-003	188770	1º Registro de Imóveis de São José do Rio Preto	Não	OK	NÃO	SIM
	A934	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492001959	PARQUE TERNI	AVENIDA ARNALDO FELIPE SBRUZZI, S/N	Taubaté/SP	12042-210	152050	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Taubaté	Não	OK	NÃO	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

	E140	MRV MRL IV INCORPOR SPE	08777358000137	PONTE ROMANA	RUA NAÇÕES UNIDAS, N. 943	Paulínia/SP	13329-350	18475	4º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Campinas - Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
	E554	JARDIM DI STUTTGART INC	28709144000130	PQ JARDIM DI STUTTGART	RUA ISRAEL, N. 48	JOINVILLE/SC	89230-275	49613	3º Registro de imóveis de Joinville - SC	Não	OK	NÃO	SIM
	H436	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000120	PROVÍNCIAS DE LISBOA	AV. DENISE CRISTINA DA ROCHA, N. 6	Ribeirão das Neves/MG	33934-105	3538	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Ribeirão das Neves – MG	Não	OK	Parcial	SIM
	H116	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	RES COLINAS DE ROMA	RUA HERCULANO FLORENCE TEIXEIRA, S/N	CAMPINAS/SP	13046-390	234186	3º Registro de imóveis de Campinas - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	E606	RESIDENCIAL DOS LIRIOS	31620639000101	RESID. DOS LÍRIOS	AVENIDA PEDRO PERISSOTTO, S/N	Limeira/SP	13092-108	98485	2º Oficial de Registro de Imóveis Limeira	Não	OK	NÃO	SIM
	HQ02	MRV PRIME LXIV INCORP	36115717000126	RESIDENCIA PIAZZA PLATINA	RUA DOS MANDIS, S/N	PIRACICABA/SP	13403-371	122231	1º Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Piracicaba Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
	H196	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492005431	RESIDENCIAL ALGARVE 2	AVENIDA ANTÔNIO CABRAL DE SOUZA, S/N	PAULISTA/PE	53444-360	67588	1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - PAULISTA/PE	Não	OK	NÃO	SIM
	H287	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000553	RESIDENCIAL AMISTAD	AVENIDA DOM CARLOS CARMELO, S/N	Araraquara/SP	14805-045	144403	1º Oficial de Registro de Imóveis Araraquara - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	CQ09	MRV & MRL PARANA INC LTDA	34085841000160	RESIDENCIAL CANELLI	RUA CAROLINA CASTELLI, N. 694	Curitiba/PR	81050-450	81241	5º Serviço de Registro de Imóveis	Não	OK	SIM	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

	CQ01	MRV & MRL PARANA INC LTDA	34085841000160	RESIDENCIAL CASONI	AVENIDA COMENDADOR FRANCO, N. 770	CURITIBA/PR	81530-440	95790	4º Serviço de Registro de Imóveis Comarca de Curitiba - Paraná	Não	OK	NÃO	SIM
	A891	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	RESIDENCIAL CEREJEIRAS	RUA LUÍS MATEUS, S/N	São Paulo/SP	08421-035	202323	7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
	H526	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492020074	RESIDENCIAL LA SICÍLIA	R. GUILHERME FAREL, N. 41665	LONDRINA/PR	86055-000	124953	1º Serviço de Registro de Imóveis Comarca de Londrina - Estado do Paraná	Não	OK	NÃO	SIM
	MQ02	MRV XC INCORPORACOES LTDA	37563880000114	RESIDENCIAL SENNA	ESTRADA SANTA MÔNICA, S/N	SUZANO/SP	08664-015	88210	Registro de Imóveis Comarca de Suzano - Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
	AQ17	MRV MDI BAHIA INC LTDA	31749522000386	SOLAR VISTA MAR	ESTRADA DA IASA, N, 434	SALVADOR/BA	41297-355	7672	2º Ofício do Registro de Imóveis Salvador - BA	Não	OK	NÃO	SIM
	A707	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	SPAZIO SAINT BARTH	RUA ANDRÉ DE ALMEIDA, S/N	São Paulo/SP	03950-000	315785	9º Oficial de Registro de Imóveos de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
	AC44	MRV MDI NASBE INCORP.SPE	13844681000116	SPZ SERRA DA MANTIQUEIRA	AVENIDA RAIMUNDO PEREIRA DE MAGALHÃES, S/N	São Paulo/SP	05145-000	169192	16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	Não	OK	NÃO	SIM
	AC84	MRV VILA VELHA INCORPORAÇ	28548056000102	SPZ VILA DO FAROL	RUA HENRIQUE CHAVES, S/N	Vila Velha/ES	29110-210	75763	Cartório do 1º Ofício da 1ª Zona do Juízo de Vila Velha da Comarca da Capital	Não	OK	NÃO	SIM
	H249	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492049994	TERRAZZO HORIZONTE	RUA VINTE E UM, S/N	Teresina/PI	08552-350	5665	Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis	Não	OK	SIM	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

									Teresina - Piauí				
LOTE COMPLEMENTAR R$ 110 MM	H036	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492061005	VISTA DAS EMBAÚBAS	AVENIDA DESEMBARGADOR JOÃO MACHADO, S/N	Manaus/AM	69042-360	56523	Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis	Não	OK	SIM	SIM
	HQ21	MRV PRIME LXIV INCORP	36.115.717.000.126	SENSIA PARQUE PRADO	RUA TABELIÃO AGUINALDO X.DE SOUZA	CAMPINAS/SP	13040-550	216750	3º registro de imóveis de Campinas - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	HQ20	MRV PRIME LXIV INCORP	36.115.717.000.1-26	RESIDENCIAL AMPLITUDE	RUA 47, S/N	SANTA BÁRBARA D'OESTE/SP	13454-000	86237	Registro de imóveis de Santa Bárbara D'Oeste	Não	OK	NÃO	SIM
	H051	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.002.3-35	RES. PORTO FRANKFURT	AVENIDA ARNALDO PEREIRA DA SILVA	São Leopoldo/RS	93115-000	108021	Registro de Imóveis de São Leopoldo	Não	OK	NÃO	SIM
	H442	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.001.4-44	TORRE DOS IPÊS	RUA CORONEL CHICÓ ALVES, S/N	Fortaleza/CE	60744-050	55641	Cart. Reg. Imóveis 6ª Zona Comarca Fortaleza	Não	OK	NÃO	SIM
	H183	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.000.8-04	RESID SALINAS DO CEARÁ	ESTRADA TAKASHI KOBATA, S/N	SUZANO/SP	08696-040	83933	Registro de Imóveis da Comarca de Suzano - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	H093	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.002.3-35	RESID PORTO DAS ÁGUIAS	RUA 7008, N. 99	Porto Alegre/RS	91790-400	205464	Registro de Imóveis da Terceira Zona de Porto Alegre	Não	OK	NÃO	SIM
	H358	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.021.0-46	CIDADE DE BERLIM	AVENIDA DOM JOSÉ DELGADO, N. 298	São Luís/MA	65036-810	126945	!º Registro de Imóveis de São Luis - MA	Não	OK	NÃO	SIM

Forma de Utilização dos Recursos Captados por meio da Emissão para cada um dos Imóveis Lastro:

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Imóvel Lastro	Nome do Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Cidade do Empreendimento	CEP do Empreendimento	Valor de recursos da Emissão a serem alocados a título de reembolso (R$)	Data(s) de pagamento(s) da(s) parcelas(s) reembolso
Residencial	**COIMBRA GARDEN**	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	14.678.161,96	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**MORADA DAS TORRES**	RUA WATERLOO, N. 26	MAUÁ/SP	09360-200	34.544.572,87	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**NATURE GARDEN**	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	Campinas/SP	13031-800	23.109.808,47	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PALÁCIO DE VERSALHES**	AVENIDA JOSÉ ANTÔNIO FERRAREZI, SN	RIBEIRÃO PRETO/SP	14094-136	19.084.162,41	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PARQUE RIO TOCANTINS**	RUA ATÍLIO CAPELLO, SN	São José do Rio Preto/SP	15051-003	23.486.553,12	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PARQUE TERNI**	AVENIDA ARNALDO FELIPE SBRUZZI, S/N	Taubaté/SP	12042-210	29.991.324,45	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PONTE ROMANA**	RUA NAÇÕES UNIDAS, N. 943	Paulínia/SP	13329-350	19.732.286,75	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PQ JARDIM DI STUTTGART**	RUA ISRAEL, N. 48	JOINVILLE/SC	89230-275	21.086.332,99	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PROVÍNCIAS DE LISBOA**	AV. DENISE CRISTINA DA ROCHA, N. 6	Ribeirão das Neves/MG	33934-105	19.496.695,38	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RES COLINAS DE ROMA**	RUA HERCULANO FLORENCE TEIXEIRA, S/N	CAMPINAS/SP	13046-390	24.412.758,55	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESID. DOS LÍRIOS**	AVENIDA PEDRO PERISSOTTO, S/N	Limeira/SP	13092-108	24.720.711,22	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIA PIAZZA PLATINA**	RUA DOS MANDIS, S/N	PIRACICABA/SP	13403-371	25.948.924,34	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL ALGARVE 2**	AVENIDA ANTÔNIO CABRAL DE SOUZA, S/N	PAULISTA/PE	53444-360	30.848.926,64	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL AMISTAD**	AVENIDA DOM CARLOS CARMELO, S/N	Araraquara/SP	14805-045	23.784.351,27	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL CANELLI**	RUA CAROLINA CASTELLI, N. 694	Curitiba/PR	81050-450	13.348.966,35	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL CASONI**	AVENIDA COMENDADOR FRANCO, N. 770	CURITIBA/PR	81530-440	11.920.051,99	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL CEREJEIRAS**	RUA LUÍS MATEUS, S/N	São Paulo/SP	08421-035	22.480.967,63	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL LA SICÍLIA**	R. GUILHERME FAREL, N. 41665	LONDRINA/PR	86055-000	23.281.495,11	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL SENNA**	ESTRADA SANTA MÔNICA, S/N	SUZANO/SP	08664-015	20.397.227,59	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**SOLAR VISTA MAR**	ESTRADA DA IASA, N, 434	SALVADOR/BA	41297-355	12.185.554,42	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**SPAZIO SAINT BARTH**	RUA ANDRÉ DE ALMEIDA, S/N	São Paulo/SP	03950-000	23.750.148,80	23/08/2020 A 09/05/2021

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Residencial	**SPZ SERRA DA MANTIQUEIRA**	AVENIDA RAIMUNDO PEREIRA DE MAGALHÃES, S/N	São Paulo/SP	05145-000	22.271.631,03	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**SPZ VILA DO FAROL**	RUA HENRIQUE CHAVES, S/N	Vila Velha/ES	29110-210	22.745.977,67	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**TERRAZZO HORIZONTE**	RUA VINTE E UM, S/N	Teresina/PI	08552-350	22.222.358,04	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**VISTA DAS EMBAÚBAS**	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	20.470.050,96	23/08/2020 A 09/05/2021
					Total: R$ 550.000.000,01	

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

ANEXO IX

MODELO DE MANIFESTAÇÃO – ADESÃO À OFERTA DE RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

[Local], [data].

À
TRUE SECURITIZADORA S.A.
Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 12, Vila Nova Conceição
CEP 04.506-000
São Paulo - SP
At.: Arley Custódio Fonseca
Telefone: (11) 3071-4475
E-mail: middle@truesecuritizadora.com.br / juridico@truesecuritizadora.com.br

Ref.: Manifestação acerca da Oferta de Resgate Antecipado dos CRI da 32ª Emissão da True Securitizadora S.A.

Prezados,

Eu, [QUALIFICAÇÃO COMPLETA DO TITULAR DO CRI], [contato: telefone e e-mail], na qualidade de titular de certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**") da [1ª/2ª] Série da 32ª Emissão da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") sob o nº 22276, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("**Securitizadora**"), venho, por meio desta, me manifestar acerca da oferta de resgate antecipado de Debêntures proposta pela Devedora, conforme comunicado publicado pelo Agente Fiduciário e consequente resgate antecipado dos CRI de minha titularidade ("**Resgate Antecipado**"), conforme abaixo:

[ ] **SIM**, aceito o Resgate Antecipado da totalidade dos CRI de minha titularidade.

[ ] **NÃO**, não aceito o Resgate Antecipado dos CRI de minha titularidade.

Atenciosamente,

[NOME/RAZÃO SOCIAL DO TITULAR DO CRI]

(reconhecer firma)

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

ANEXO X

Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais Investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus assessores jurídicos e/ou financeiros.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora, da Devedora e dos demais participantes da presente Oferta podem ser adversamente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso quaisquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretizem, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e da Devedora poderão ser afetados de forma adversa, considerando o adimplemento de suas obrigações no âmbito da Oferta.

Esta seção contém apenas uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora, pela Devedora no âmbito da Oferta. É essencial e indispensável que os Investidores leiam este Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições, os quais são específicos desta operação e podem diferir dos termos e condições de outras operações envolvendo o mesmo risco de crédito.

Para os efeitos desta seção, quando se afirmar que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziriam "efeito adverso" sobre a Emissora e a Devedora, quer se dizer que o risco, incerteza ou problema poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e da Devedora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta seção como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e sobre a Devedora. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor do valor investido.

RISCOS RELATIVOS AO CENÁRIO ECONÔMICO

(i) *Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários.* As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários. Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar ao Governo Federal maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, podendo, ainda, reduzir a qualidade de crédito dos potenciais tomadoras de recursos através da emissão de CRI e ainda

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.

(ii) Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e da Devedora. O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora e da Devedora.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora e da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora e da Devedora.

(iii) A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora e da Devedora. Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico.

As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora, e também sobre a Devedora, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, na condição financeira e resultados da Emissora e da Devedora.

(iv) A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios e resultados da Emissora, Devedora e o preço dos CRI. O ambiente político do Brasil historicamente influenciou, e continua a influenciar, o desempenho da economia do país. Crises políticas afetaram, e continuam a afetar, a confiança dos investidores e do público em geral, o que resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Nos últimos anos, o cenário político brasileiro experimentou uma intensa instabilidade em decorrência principalmente da deflagração de um esquema de corrupção envolvendo vários políticos, incluindo membros do alto escalão, o que culminou com o *impeachment* da última presidente da república, Dilma Rouseff.

Depois de uma tumultuada disputa presidencial, o congressista Jair Bolsonaro derrotou Fernando Haddad no segundo turno das eleições realizadas em 28 de outubro de 2018 e se tornou o presidente do Brasil em 1º de janeiro de 2019. As divisões políticas no Brasil que surgiram antes das eleições resultam em impasse no Congresso, agitação política e manifestações massivas e/ou greves que podem afetar adversamente as operações da Emissora e da Devedora. Incertezas em relação à implementação, pelo novo governo, de mudanças relativas às políticas monetária, fiscal e previdenciária, bem como à legislação pertinente, podem contribuir para a instabilidade econômica. Essas incertezas e novas medidas podem aumentar a volatilidade do mercado de títulos brasileiros.

A recente instabilidade política e econômica levou a uma percepção negativa da economia brasileira e um aumento na volatilidade no mercado de valores mobiliários brasileiro, que também podem afetar adversamente os negócios e as ações da Emissora e da Devedora. Qualquer instabilidade econômica recorrente e incertezas políticas podem afetar adversamente os negócios da Emissora e da Devedora e, consequentemente, na capacidade de pagamento das obrigações da Devedora relativas aos Direitos Creditórios Imobiliários.

(v) *Acontecimentos e percepção de riscos em outros países.* O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do País e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no País, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente, a Emissora e a Devedora.

(vi) *Ambiente macroeconômico internacional*. O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente na América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em resultado da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também economia dos países desenvolvidos como os Estados Unidos interferem consideravelmente o mercado brasileiro.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos e causam uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente, como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para os CRI.

(vii) *Risco relacionado a pandemias*. Surtos de doenças transmissíveis em escala global têm acarretado medidas diversas cujos efeitos podem levar a maior volatilidade no mercado de capitais global e à potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira. Surtos de doenças transmissíveis em escala global, como o recente surto do COVID-19, têm levado autoridades públicas e agentes privados em diversos países do mundo a adotar uma série de medidas voltadas à contenção do surto, que podem incluir restrições à circulação de bens e pessoas, quarentena de pessoas que transitaram por áreas de maior risco, cancelamento ou adiamento de eventos públicos, suspensão de operações comerciais, fechamento de estabelecimentos abertos ao público, entre outras medidas mais ou menos severas. Tais medidas podem impactar as operações das sociedades empresárias e o consumo das famílias e por consequência afetar as decisões de investimento e poupança, resultando em maior volatilidade nos mercados de capitais globais, além do potencial desaceleração do crescimento da economia brasileira, que tinha sido recentemente retomado. Estes fatores podem afetar material e adversamente os negócios e os resultados das operações da Devedora.

(viii) *Risco de ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior.* Os pagamentos dos *Direitos* Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos em virtude de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários que afetem o cumprimento das obrigações assumidas na Escritura de Emissão das Debêntures, exemplificativamente, terremotos, vendavais, enchentes, deslizamentos de terra, epidemias ou pandemias.

(ix) *Invasão da Rússia na Ucrânia pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia mundial, impactando o mercado de capitais e a economia brasileira*: Em 24 de fevereiro de 2022, forças russas invadiram a Ucrânia por terra, mar e ar, concretizando o maior ataque de um Estado contra outro na Europa desde a Segunda Guerra Mundial. No dia anterior ao ataque, o presidente russo, Vladimir Putin, fez um discurso no qual declarou o início de uma "operação militar especial", cujo objetivo era a "desmilitarização e desnazificação da Ucrânia" para proteger as pessoas de abusos e genocídios, por parte do governo ucraniano. Após o ataque militar russo, o presidente da Ucrânia, Volodymyr Zelensky, decretou lei marcial no país, cuja medida derruba leis civis e as substitui por regras militares em todo o território nacional.

(x) *Houve uma queda global na bolsa de valores e uma série de sanções foram aplicadas a Rússia, pelo Estados Unidos, Reino Unido e União Europeia*. É um exemplo o 4º pacote de sanções da Comissão Europeia aplicada em 15 de março de 2022, que impôs a proibição total de quaisquer transações com empresas estatais russas em diferentes setores; mais restrições comerciais relativas ao ferro, aço e produtos de luxo; vedações a novos investimentos no setor energético russo;

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

proibição da classificação russa e de empresas do país pelas agências de classificação de crédito da União Europeia; e ampliação da lista de pessoas e entidade sancionadas, entre outras.

(xi) *O conflito envolvendo a Federação Russa e a Ucrânia traz como risco uma nova alta nos preços dos combustíveis e do gás; ocorrendo simultaneamente à possível valorização do dólar, esses aumentos causariam ainda mais pressão inflacionária e a disrupção da cadeia produtiva, o que poderia dificultar a retomada econômica brasileira*. Por fim, diante da invasão afloram-se as animosidades não apenas entre os países diretamente envolvidos, mas em muitas outras nações indiretamente interessadas na questão, trazendo um cenário de altíssima incerteza para a economia global, o que poderá prejudicar o mercado de capitais e a economia brasileira.

RISCOS RELATIVOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

(i) *Recente desenvolvimento da securitização imobiliária.* A securitização de Direitos Creditórios Imobiliários é uma modalidade de operação recente no Brasil. A Lei 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997 e parcialmente revogada em 15 de março de 2022 pela MP 1.103, a qual criou novo marco para as operações de securitização no mercado de capitais brasileiro. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, este mercado ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário e os órgãos reguladores poderão, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores. Nesses casos, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos, inclusive, no caso das pessoas físicas, perder o benefício fiscal referente à isenção de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033. Ademais, em situações adversas envolvendo os CRI, poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

(ii) *Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos investidores dos CRI.* Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação às estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perda por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos, ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

(iii) Credores privilegiados (MP 2.158-35). A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de *2001*, em seu artigo 76, estabelece que "as normas estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único, ela prevê que permanecem

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.

Os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, que a Emissora, eventualmente venham a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os Titulares de CRI sobre o produto de realização dos Direitos Creditórios Imobiliários, das CCI e dos recursos oriundos da Conta Centralizadora não venham a ser suficientes para o pagamento integral do saldo devedor dos CRI atualizado após o pagamento das obrigações da Emissora.

(iv) *Liquidação do Patrimônio Separado*. Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos de liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares de CRI deverão deliberar, em Assembleia Especial de Investidores convocada especificamente para este fim, sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou sobre a nova administração do Patrimônio Separado.

Na hipótese dos Titulares de CRI optarem pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos existentes poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

(v) *Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários*. A Emissora, na qualidade de titular dos Direitos Creditórios Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 17 e do artigo 28, parágrafo primeiro, inciso II da MP 1.103, são responsáveis por realizar os procedimentos de cobrança e execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares dos CRI.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Direitos Creditórios Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

FATORES DE RISCO RELATIVOS À EMISSORA

(i) *Manutenção de registro de companhia aberta*. A sua atuação da Emissora como securitizadora de emissões de certificados de recebíveis imobiliário e de certificados de recebíveis do agronegócio depende da manutenção de seu registro de Emissora aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliário e de certificados de recebíveis do agronegócio.

(ii) *Crescimento da Emissora e de seu capital*. O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente *para* suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externo. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

(iii) *A importância de uma equipe qualificada*. A perda de membros da equipe operacional da *Emissora* e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de seus produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

(iv) *Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis*. A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resultem na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada e, consequentemente, sua capacidade de cumprimento das obrigações previstas na presente Emissão e perante os Titulares de CRI.

(v) *Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora*. Ao longo do prazo de duração dos certificados de recebíveis imobiliário se de certificados de recebíveis do agronegócio, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos regime fiduciário e patrimônio separado sobre cada um dos Direitos Creditórios Imobiliários ou do agronegócio, eventuais contingências da Emissora, especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

(vi) *Risco da não realização da carteira de ativos*. A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de direitos creditórios, tendo como objeto social a aquisição e securitização de direitos creditórios por meio da emissão de certificados de recebíveis, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos os Direitos Creditórios Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos demais direitos e acessórios que integram o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

(vii) *O relacionamento da Emissora e com sociedades integrantes dos conglomerados econômicos dos Coordenadores pode gerar um conflito de interesses*. Os Coordenadores e/ou sociedades integrantes de seus respectivos conglomerados econômicos eventualmente possuem títulos e valores mobiliários de emissão da Emissora, diretamente ou em fundos de investimento administrados e/ou geridos por tais sociedades, adquiridas em operações regulares em bolsa de

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

valores a preços e condições de mercado, bem como mantêm relações comerciais, no curso normal de seus negócios, com a Emissora. Por esta razão, o relacionamento entre a Emissora, os Coordenadores e sociedades integrantes dos respectivos conglomerados econômicos dos Coordenadores pode gerar um conflito de interesses.

(viii) A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento, pela Devedora, dos Direitos Creditórios Imobiliários. Os CRI são lastreados pelos Direitos Creditórios Imobiliários, e vinculados aos CRI por meio do estabelecimento do Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas na Escritura de Emissão de Debêntures em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios Imobiliários, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

RISCOS RELATIVOS À DEVEDORA E AOS NEGÓCIOS DA DEVEDORA

Riscos Relacionados à Devedora

(i) Doenças altamente transmissíveis no Brasil e/ou no mundo, tais como a pandemia declarada pela Organização Mundial de Saúde (OMS) em razão da disseminação do novo coronavírus (COVID-19), podem vir a provocar um efeito adverso nos negócios da Devedora.

Em 11 março de 2020, a Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou o estado de pandemia em razão da disseminação global do coronavírus (COVID-19). Este evento exigiu a implementação de severas medidas restritivas por parte de autoridades governamentais em todo o mundo, com o intuito de retardar ou limitar a propagação da doença. Com isso, foram determinados períodos de quarentena e lockdown, restrições a viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho e fechamento do comércio.

Consequentemente, o ritmo da construção dos projetos da Devedora sofreu um declínio significativo no período, devido às restrições de circulação impostas nas jurisdições em que a Devedora opera. Além disso, uma desaceleração econômica global, impacta diretamente no aumento do desemprego e em menor atividade comercial, tanto durante a pandemia do COVID-19 quanto depois que o surto diminuir. Isso tem potencial para impactar as vendas futuras da Devedora e, em consequência, o seu resultado operacional. Ainda, os eventuais impactos na cadeia produtiva causados pela pandemia do COVID-19, tais como falta de matéria prima, insumos ou falhas logísticas, podem afetar negativamente a operação da Devedora.

Diversos estandes de venda da Devedora foram fechados durante os períodos mais críticos da propagação da doença. Todos já foram reabertos, mas podem vir a ser fechados novamente dependendo de um eventual agravamento da pandemia.

Durante as ondas mais severas da pandemia, a disseminação do COVID-19 levou a Devedora a modificar as suas práticas de negócios. Neste período a Devedora cancelou as viagens de

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

funcionários, instaurou trabalho remoto e interrompeu a participação física em reuniões, eventos e conferências.

A Devedora acredita, ainda, que a extensão dos impactos da pandemia dependerá de desenvolvimentos futuros, que, pela falta de eventos comparáveis, são altamente imprevisíveis. Não é possível prever a duração e a distribuição geográfica da doença e, portanto, não é possível determinar quando as condições econômicas e operacionais usuais serão retomadas. Mesmo após a superação da pandemia, a Devedora poderá continuar a ter impactos adversos em seus negócios, como resultado do impacto econômico nacional e global, incluindo recessão, desaceleração econômica ou aumento nos níveis de desemprego.

Os impactos da pandemia da COVID-19 também podem ter intensificado outros riscos mencionados neste Formulário de Referência.

(ii) Conflitos geopolíticos no mundo, tais como a guerra entre a Rússia e a Ucrânia.

Eventos como o conflito entre a Rússia e a Ucrânia tem impactos diretos na economia mundial, principalmente no setor energético e de commodities. O cenário de preços mais altos e atividade estagnada prejudica os consumidores e integrantes das cadeias produtivas. Devido ao aumento da inflação nos materiais, a Devedora precisou atualizar as projeções de INCC em seus orçamentos, resultando na compressão da margem bruta dos produtos vendidos.

(iii) Parcela substancial dos recursos para financiamento dos Empreendimentos Residenciais Populares e dos clientes da Devedora é fornecida pela CEF.

Os empreendimentos e as aquisições de unidades pelos clientes da Devedora são financiados principalmente por meio de empréstimos bancários, destacando-se os financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal (CEF). Por se tratar de Instituição Financeira ligada à administração pública, está sujeita a mudanças de políticas, metodologias e processos de concessão de crédito. Essas mudanças têm o potencial de afetar a disponibilidade e acesso a atuais condições de financiamento habitacional, tanto para pessoas físicas, quanto para a Devedora, que desejam financiar os seus projetos.

Tanto o financiamento de empreendimentos do Programa Casa Verde e Amarela quanto o dos clientes que compram as unidades utilizam, em sua maioria, os recursos oriundos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), fundo criado pelo Governo Federal com o objetivo de proteger o trabalhador demitido sem justa causa, bem como possibilitar a utilização dos recursos para aquisição de imóveis, aposentadoria, dentre outros. Mensalmente, os empregadores depositam em contas abertas na CEF, em nome dos seus empregados, o valor correspondente a 8% do salário de cada funcionário. O FGTS é gerido e administrado por um Conselho Curador, sendo este um colegiado tripartite composto por entidades representativas dos trabalhadores, dos empregadores e representantes do Governo Federal. Por ser administrado em parte pelo Governo Federal, pode sofrer mudanças em seus parâmetros capazes de impactar adversamente o setor imobiliário e, consequentemente, a Devedora.

Ademais, o crescimento da Devedora está, em parte, vinculado à disponibilidade de crédito habitacional por parte de instituições financeiras públicas. A atividade exige volumes importantes de capital de giro, portanto a suspensão, interrupção ou mudança significativa nesta disponibilidade poderá afetar a estimativa de crescimento dos negócios da Devedora e afetar o desenvolvimento de atividades futuras.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

(iv) A atratividade das áreas onde a Devedora possui terrenos em estoque pode cair, o que poderá impactar adversamente o seu resultado operacional.

A Devedora mantém terrenos em estoque para desenvolvimento dos empreendimentos futuros da Devedora. A atratividade das áreas onde estão localizados tais terrenos poderá cair entre a data de sua aquisição e a incorporação do empreendimento. Dentre as principais causas possíveis de queda de atratividade dos terrenos estão as condições econômicas ou de mercado, bem como outras construções nas proximidades dos empreendimentos. A queda da atratividade dessas áreas pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam e, consequentemente, impactar de forma adversa os resultados operacionais da Devedora.

(v) Os negócios da Devedora podem ser afetados adversamente caso não obtenham as autorizações exigidas para os empreendimentos da Devedora no devido tempo.

Todos os terrenos adquiridos e por adquirir da Devedora estão sujeitos à obtenção de determinadas licenças, autorizações e registros perante órgãos municipais, cartórios e demais órgãos competentes.

Caso a Devedora não seja capaz de obter o registro competente com relação a quaisquer dos empreendimentos no devido tempo, esta poderá ser afetada adversamente, sofrer atrasos e, eventualmente, resultar em cancelamentos nos empreendimentos.

Das pendências existentes, a Devedora ressalta as seguintes: (i) registros protocolados e em processo de cumprimento de exigências; e (ii) registros de incorporação com pendência relativa ao projeto de construção.

(vi) A Devedora pode não ser capaz de manter ou aumentar o seu histórico de crescimento.

O crescimento da Devedora exigiu e continuará a exigir uma considerável adaptação em seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em seus recursos administrativos, técnicos, operacionais e financeiros. O crescimento adicional por meio de novos produtos e a expansão nos mercados atuais em que a Devedora atua poderão resultar na necessidade de novas adaptações de seus recursos e depender substancialmente da capacidade da Devedora de implementar e gerir a expansão desses recursos. Se a Devedora não for capaz de responder de modo rápido e adequado a esta expansão, os seus resultados operacionais e financeiros poderão vir a ser adversamente afetados.

(vii) O crescimento futuro da Devedora poderá exigir capital adicional, que estará sujeito a disponibilidade e condições mercadológicas

As operações da Devedora exigem volumes significativos de capital de giro. A Devedora pode ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente da emissão de ações, de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros das suas atividades, a Devedora não pode assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que este terá condições satisfatórias.

A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da Devedora, situação financeira e os seus resultados operacionais.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

(viii) Reconhecimento de receita de venda e custos pode ter ajustes

A receita de venda das unidades da Devedora é reconhecida com base no método contábil da evolução financeira, que é dado pela relação entre o custo incorrido e o custo orçado (método do percentual de execução – POC). Como os custos orçados podem ser revisados conforme a evolução da obra, podem ocorrer revisões pelo aumento de estimativa de custos e/ou redução na receita previamente reconhecida gerando um impacto negativo nos resultados.

(ix) A incapacidade de substituir adequadamente membros da alta administração da Devedora, ou de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre as suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

A capacidade da Devedora de manter uma posição competitiva depende, em larga escala, dos esforços e da capacidade da alta administração da Devedora, formada por executivos experientes que detêm vasto conhecimento do negócio.

Nos últimos anos, a Devedora se preparou para promover, quando necessário, a sucessão dos membros da alta direção da maneira mais cautelosa e estratégica possível, buscando dentro da própria organização, bem como no mercado, por sucessores da mais alta qualificação.

A incapacidade de substituir os serviços de quaisquer dos membros da alta administração ou de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante nas atividades da Devedora, situação financeira e nos resultados operacionais.

(x) Cadastro de Empregadores

O "Cadastro de Empregadores" de trabalhadores em condições análogas à escravidão tem seu funcionamento regulado pela Portaria Interministerial nº 4, publicada em 13 de Maio de 2016. Entretanto, a Portaria Interministerial não prevê o procedimento para caracterização de "condições análogas a de escravo" e não informa as regras de inclusão e exclusão no Cadastro.

Diante da falta de clareza e objetividade da Portaria que rege o funcionamento do "Cadastro de Empregadores", da amplitude da operação da empresa no território brasileiro e devido ao critério subjetivo adotado por parte do agente fiscalizador em qualificar a condição análoga ao trabalho escravo, existe o risco de inclusão neste Cadastro e, consequente, suspensão de novos financiamentos aos novos empreendimentos, durante o período em que lá permanecer.

A operação da Devedora possui controle sistemático e diário quanto às condições de trabalho e controle no cumprimento dos direitos trabalhistas, respeitando sempre a legislação vigente.

(xi) A Devedora depende de sistemas de tecnologia da informação para processar, transmitir e armazenar dados eletrônicos fundamentais para a operação da Devedora. Eventual falha, interrupção ou violações desses sistemas podem afetar adversamente o negócio da Devedora.

Atualmente, a Devedora depende de sistemas de tecnologia da informação para o exercício de suas operações.

Entre os maiores riscos, destaca-se a possibilidade de haver vulnerabilidade nos seus sistemas de tecnologia da informação, de modo que possam ocorrer interrupções nos serviços ou comprometimento dos dados, devido a fatores que ultrapassam os controles internos da Devedora, tais como desastres naturais, ataques cibernéticos, erros de software, invasões físicas, malwares e

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

outros vírus que podem destruir informações dos sistemas da Devedora ou enviar tais informações para usuários externos, dentre outros fatores.

Além disso, os sistemas de backup, planos de continuidade de negócios e de recuperação de desastres, podem não ser capazes de repristinar todas as informações contidas nos bancos de dados da Devedora. Eventual interrupção, falha ou violação dos sistemas de tecnologia da informação da Devedora, dos quais as operações dependam, poderá afetar adversamente o negócio da Devedora. Os sistemas de informação estão expostos a violações por parte de terceiros, com a intenção de utilizar-se de maneira fraudulenta dos dados da Devedora e é possível que o monitoramento destas violações nem sempre ocorra em tempo hábil para a devida proteção.

Ainda, a Devedora armazena informações confidenciais relacionadas às suas atividades, processos, fornecedores, funcionários e clientes. Sendo assim, qualquer violação dos sistemas da Devedora que levem à apropriação indevida, perda ou uso não autorizados de informações confidenciais de terceiros ou até mesmo da própria Devedora, poderá sujeitá-la a penalidades civis e criminais, bem como a expor a responsabilidades diversas perante os seus fornecedores, clientes e autoridades governamentais e ainda poderá ter efeitos adversos nas suas atividades e reputação.

(xii) A Devedora está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e pode ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

Conforme comentado no item "xi", a Devedora possui, armazena, processa e utiliza dados pessoais, tais como dados de clientes, fornecedores e colaboradores, no âmbito das suas operações. Sendo assim. É necessário garantir que qualquer tratamento de dados pessoais e informações confidenciais, tais como, processamento, utilização, armazenagem, disseminação, transferência ou eliminação sob a responsabilidade da Devedora seja realizada de acordo com a legislação aplicável. Especialmente em relação ao tratamento de dados pessoais, a Devedora deve observar as leis de proteção de dados e privacidade aplicáveis.

Em 14 de agosto de 2018, foi sancionada a Lei n° 13.709/2018 ("**LGPD**") que regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais de forma geral e não mais esparsa e setorial, por meio de um conjunto de regras que impacta todos os setores da economia.

A LGPD estabelece um novo marco legal a ser observado nas operações de tratamento de dados pessoais e prevê, dentre outras providências, os direitos dos titulares de dados pessoais, hipóteses em que o tratamento de dados pessoais é permitido (bases legais), obrigações e requisitos relativos a incidentes de segurança da informação envolvendo dados pessoais e a transferência e compartilhamento de dados, bem como prevê sanções para o descumprimento de suas disposições, que variam de uma simples advertência e determinação de exclusão dos dados pessoais tratados de forma irregular à imposição de multa.

A lei cria a Autoridade Nacional de Proteção de Dados ("**ANPD**"), responsável por elaborar diretrizes e aplicar as sanções administrativas, em caso de descumprimento das disposições da LGPD. Após muitas discussões, a LGPD entrou em vigor em 18 de setembro de 2020. A aplicabilidade das sanções administrativas previstas na LGPD foi adiada para o dia 1º de agosto de 2021, nos termos da Lei nº 14.010/2020.

Independente da aplicabilidade das sanções administrativas da LGPD, o descumprimento de quaisquer disposições previstas na LGPD tem como riscos, a partir da sua entrada em vigor: (i) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas, pleiteando reparações de danos decorrentes

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

de violações, baseadas não somente na LGPD, mas, na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados ainda vigente; e (ii) a aplicação das penalidades previstas na legislação esparsa.

Riscos relacionados ao controlador da Devedora, direto ou indireto, ou grupo de controle

(i) A Devedora não tem um acionista controlador ou grupo de controle com titularidade superior a 50% do capital votante, o que pode deixá-la susceptível a alianças entre acionistas, conflitos entre acionistas e outros eventos decorrentes da ausência de um acionista controlador ou grupo de controle titular.

A Devedora não tem um acionista ou grupo controlador titular da maioria absoluta do capital votante. Não há uma prática estabelecida no Brasil de Companhia aberta sem acionista identificado como controlador majoritário, entretanto há a possibilidade de que se formem alianças ou acordos de votos entre os acionistas, o que poderia ter o mesmo efeito de haver um grupo de controle. Caso surja um grupo de controle e este passe a deter o poder decisório da Devedora, esta poderá sofrer mudanças repentinas e inesperadas em suas políticas corporativas e estratégicas, inclusive por meio de mecanismos como a substituição dos seus administradores. Além disso, a Devedora poderia ficar mais vulnerável a tentativas hostis de aquisição de controle e a conflitos daí decorrentes.

A ausência de um acionista ou grupo controlador titular de mais de 50% do capital votante da Devedora pode dificultar certos processos de tomada de decisão em razão do risco de não se atingir o quórum mínimo exigido por lei para determinadas deliberações.

Além disso, a Devedora e os acionistas minoritários poderão não gozar da mesma proteção conferida pela Lei das Sociedades por Ações contra abusos praticados por outros acionistas e, em consequência, poderá ter dificuldade em obter a reparação dos danos causados. Qualquer mudança repentina ou inesperada na equipe de administradores, política empresarial ou direcionamento estratégico, tentativa de aquisição de controle ou qualquer disputa entre acionistas concernentes aos seus respectivos direitos podem afetar adversamente a Devedora.

Riscos relacionados aos acionistas da Devedora

Não há riscos cuja fonte sejam os acionistas da Devedora.

Riscos relacionados às sociedades controladas e coligadas da Devedora

(i) A participação da Devedora em sociedades de propósito específico cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros.

A Devedora investe em sociedades de propósito específico em conjunto com outras incorporadoras imobiliárias e construtoras brasileiras. Os riscos inerentes às sociedades de propósito específico incluem a potencial falência dos parceiros em suas sociedades de propósito específico e a possibilidade de surgimento de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Devedora e os referidos parceiros. Caso um parceiro da sociedade de propósito específico não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Devedora poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes do outro sócio. Ainda, os sócios de uma sociedade de propósito específico poderão ser responsabilizados por obrigações em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente e consumidor. Tais eventos, se ocorrerem, poderão impactar adversamente os negócios da Devedora.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

(ii) Riscos relativos à operação nos Estados Unidos por meio do controle da AHS Residential

Em 31/01/2020, a MRV Engenharia, através da MRV US, sua subsidiaria integral, passou a deter o controle indireto na AHS Residential LLC ("**AHS Residencial**"), sociedade de responsabilidade limitada domiciliada na Flórida nos Estados Unidos, que atua no segmento de construção e aluguel de unidades imobiliárias. Para mais detalhes consultar o item 10.3.b no qual são especificados detalhes da operação.

Os riscos de operação da AHS Residential são similares aos riscos que a Devedora tem na operação no Brasil. No entanto, além destes riscos, se tornam mais relevantes os riscos atrelados à variação do câmbio e das taxas de juros que serão amplamente descritos no item 4.2, que trata sobre riscos de mercado.

Riscos relacionados aos fornecedores da Devedora

(i) Eventuais atrasos e falhas nos empreendimentos imobiliários da Devedora, causados por fornecedores ou prestadores de serviços terceirizados, podem ter um efeito adverso na imagem, nos negócios e sujeitar a Devedora à imposição de responsabilidade civil.

A Devedora adquire material de construção diretamente dos fabricantes ou, quando necessário, de seus representantes. Serviços de instalação e montagem estão inclusos no fornecimento ou são terceirizados. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos da Devedora, por vezes, dependem de fatores que estão fora do controle da Devedora, incluindo, mas não se limitando, a qualidade e tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados.

Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na construção dos empreendimentos da Devedora podem ter um efeito adverso na imagem e no relacionamento com os clientes da Devedora, podendo afetar negativamente os negócios e operações, motivos pelos quais há um rigoroso processo de seleção e avaliação dos fornecedores da Devedora.

No entanto, conforme disposto no artigo 618 do Código Civil, a Devedora presta as garantias conforme os prazos legais sobre defeitos estruturais nos empreendimentos e a Devedora pode vir a ser demandada com relação a tais garantias. Nestas hipóteses, há robusto provisionamento de recursos para evitar efeitos adversos relevantes na condição financeira e resultados operacionais da Devedora.

(ii) Elevação no preço dos insumos pode pressionar o custo de construção dos empreendimentos da Devedora

Apesar da Devedora possuir a prática de negociar preços a serem fixados por determinados períodos, diretamente com fornecedores, podem ocorrer aumentos de preços de insumos, provocando, consequentemente, um aumento do custo de produção. O risco desta situação é maior em *commodities* e materiais sujeitos a preços represados. Os principais itens que propiciam aumento de preço de materiais são: variação da cotação do dólar, dos preços dos metais, energia elétrica e resina e os dissídios salariais dos diversos setores.

As principais matérias-primas que a Devedora utiliza na construção dos empreendimentos, utilizando como método construtivo predominante a parede de concreto, incluem o concreto, aço, dentre outros.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

A título de exemplo, o preço do aço é bastante influenciado pela elevação dos preços do minério de ferro, que por sua vez também é altamente correlacionado ao câmbio Dólar/Real.

O modelo do Crédito Associativo, em que a venda feita é repassada ao banco financiador durante a construção da obra, proporciona algumas vantagens como a impossibilidade de distrato após o repasse e um fluxo de caixa mais otimizado, uma vez que a Devedora recebe do banco financiador o valor correspondente ao percentual de avanço da obra. A desvantagem, porém, é o fato de a Devedora não poder repassar a inflação (INCC) para o preço de venda após o repasse, deixando a Devedora exposta a movimentos inflacionários inesperados, superiores às projeções consideradas nos orçamentos da Devedora. Em uma situação como essa, o valor de venda é fixado no momento do repasse, mas o custo de produção pode subir, em função da inflação, corroendo a margem dos produtos vendidos.

Adicionalmente, além de a Devedora estar sujeita a reajustes baseados em diversos índices, está, também, sujeita a alterações na legislação tributária, com alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos que venham a encarecer os insumos necessários à construção, pressionando o custo do produto, dificultando a comercialização dos imóveis ou diminuindo a sua lucratividade.

Riscos relacionados aos clientes da Devedora

(i) A Devedora está sujeita a um risco de inadimplência

De acordo com a Resolução n°4676 de 31 de julho de 2018, que dispõe sobre os integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), além das condições gerais e os critérios para contratação de financiamento imobiliário pelas instituições financeiras, determina que a razão entre o valor nominal da operação de financiamento imobiliário e o valor de avaliação do imóvel dado em garantia, na data da contratação, não pode ser superior a80% (oitenta por cento), nas operações de financiamento para aquisição de imóvel residencial, sendo que poderá ser de até 90% (noventa por cento) do valor de avaliação do imóvel, no caso de utilização do Sistema de Amortização Constante (SAC) ou do Sistema de Amortização Crescente (SACRE).

Devido à situação descrita acima e à forma como as instituições bancárias gerenciam seus riscos no momento da avaliação das condições de crédito do cliente, é comum que a pessoa interessada em adquirir um imóvel e que precise financiá-lo necessite, também, contratar, diretamente com a Incorporadora, o financiamento de parte da diferença entre o valor de avaliação do imóvel e o valor financiado pelo Banco. Esta diferença é chamada de pró-soluto e se caracteriza por não possuir uma garantia real.

Mesmo o pró-soluto sendo uma parcela pequena do volume total do negócio, a Devedora está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de crédito como, por exemplo, a inadimplência, o risco de aumento nos custos de recursos captados e, neste caso, a ausência da garantia real.

A vantagem do pró-soluto, porém, é que as parcelas são corrigidas pelo INCC, no pré-chaves, ou pelo IPCA, acrescido de 1% ao mês, no pós-chaves.

Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos, a situação financeira e os resultados das operações da Devedora podem ser adversamente afetados.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Nos termos da legislação brasileira, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da unidade adquirida a prazo, a Devedora tem o direito de promover ação de cobrança dos valores devidos, observadas certas limitações. Porém, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, a Devedora não poderá garantir que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um relevante efeito adverso nos resultados operacionais da Devedora, ainda que de baixo impacto.

Adicionalmente, a Devedora e as demais empresas do setor imobiliário captam recursos a diferentes taxas e indexadores e podem não conseguir repassar aos clientes tais condições de remuneração, de modo que podem vir a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e os financiamentos concedidos pela Devedora poderá afetar o seu fluxo de caixa e desempenho financeiro.

(ii) Falta de disponibilidade de recursos para aquisição de unidades habitacionais e/ou aumento das taxas de juros podem prejudicar o poder de compra dos clientes.

A falta de disponibilidade de recursos para financiamentos de unidades habitacionais a pessoas físicas no mercado e/ou aumento das taxas de juros desses financiamentos podem diminuir o poder de compra ou a disposição dos potenciais compradores para financiar imóveis, reduzindo a demanda por imóveis residenciais ou aumentando o cancelamento das vendas, afetando os resultados operacionais e financeiros da Devedora.

Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Devedora atua

(i) A Devedora está exposta a riscos associados à compra, incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis.

A Devedora se dedica à compra de terrenos, incorporação, construção e venda de Empreendimentos Residenciais para o público de baixa e média renda e pretende continuar desenvolvendo tais atividades. Existem riscos que afetam, de modo geral, o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento.

As atividades da Devedora podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, em razão da desaceleração da economia e, consequente, da redução de renda, aumento das taxas de juros, inflação e desemprego, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- No caso de uma excessiva elevação nas taxas de juros, as operações da Luggo, no Brasil, e AHS, nos Estados Unidos, podem ser afetados negativamente, devido ao impacto correspondente nos preços de venda dos projetos e pela eventual diminuição da demanda por esses ativos;
- O ciclo de operação, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, é longo, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, custos de construção, disponibilidade de mão de obra e materiais.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

- O ciclo de aprovações de projetos é ainda mais longo em empreendimentos de urbanização de grandes áreas para loteamento, o que é especialmente relevante para a Urba Desenvolvimento Urbano S/A;
- A Devedora pode ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto financeira ou economicamente inviável;
- O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as unidades a serem vendidas torne-se significativamente diferente do esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança em outras companhias que atuam no setor, por parte dos clientes, incluindo a Devedora;
- A Devedora pode ser afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de Empreendimentos Residenciais Populares nas regiões onde atua ou poderá atuar no futuro;
- A Devedora corre o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos empreendimentos e das áreas onde estão localizados;
- As margens de lucros da Devedora podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;
- A Devedora pode ser afetada pela escassez ou aumento no preço de terrenos bem localizados para a realização dos seus empreendimentos nas regiões onde atua ou poderá atuar no futuro;
- Oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente;
- A Devedora pode ser afetada pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos;
- A construção e a venda das Unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda; e
- Mudança na política de concessão de crédito poderia afetar a disponibilidade de recurso e a quantidade de financiamentos concedidos aos compradores de imóveis.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante nas atividades, condição financeira e resultados operacionais da Devedora.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

(ii) O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode perder a posição no mercado em certas circunstâncias.

A Devedora percebe pouca competição de grandes *players* na maioria das praças onde atua, principalmente devido ao seu posicionamento dentro do segmento de baixa renda e à grande dispersão geográfica de sua atuação.

A operação da Devedora encontra uma concorrência majoritariamente local em cada uma das cidades em que atua, uma vez que as limitações para a expansão de uma operação para a escala nacional não são pequenas e, até hoje, nenhuma outra companhia foi capaz de fazê-lo, como a Devedora.

Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários, sobretudo locais, concorrem com a Devedora: (i) na aquisição de terrenos; (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação; e (iii) na busca de compradores em potencial.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Devedora iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora podem vir a ser adversamente afetados se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo rápido e adequado.

Ademais, alguns dos concorrentes da Devedora poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e, consequentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário.

(iii) A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para Empreendimentos Residenciais Populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores de imóveis em potencial para financiar suas aquisições.

Os compradores de Empreendimentos Residenciais Populares geralmente dependem de empréstimos para financiar as suas aquisições. A falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para Empreendimentos Residenciais Populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições.

Por exemplo, o Conselho Monetário Nacional (CMN) frequentemente altera o valor dos recursos que os bancos devem ter disponíveis para o financiamento imobiliário, em especial, do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Caso o CMN restrinja o valor desses recursos disponibilizados para a obtenção de financiamento imobiliário ou aumente as taxas de juros, a consequente falta de disponibilidade de recursos no mercado para a obtenção de financiamento ou um aumento das taxas de juros possivelmente afetariam adversamente a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições.

Ainda, mudanças nas regras de utilização do FGTS, podem impactar as taxas de juros para financiamento de Empreendimentos Residenciais Populares, bem como a disponibilidade de recursos o que pode impactar negativamente a capacidade ou disposição de compradores em potencial para

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.

Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

financiarem suas aquisições. Consequentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos imóveis da Devedora e/ou aumento no valor financiado diretamente com a Devedora, afetando adversa e significativamente as atividades, condição financeira e resultados operacionais da Devedora.

Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Devedora atua

(i) As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação, o que em caso de alterações podem vir a afetar adversamente as suas atividades.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, e meio-ambiente, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças, bem como leis e regulamentos para proteção ao consumidor. A Devedora é obrigada a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver a sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora.

As operações da Devedora também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora.

(ii) O aumento de alíquotas de tributos existentes e a criação de novos tributos durante o prazo em que os contratos de venda a prazo da Devedora estejam em vigor poderão prejudicar de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora.

No passado, o Governo Federal aumentou alíquotas de tributos, criou tributos e modificou o regime de tributação com certa frequência. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou criar tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto os contratos de venda a prazo da Devedora estejam em vigor, a situação financeira e os resultados operacionais da Devedora poderão ser prejudicados de maneira relevante, na medida em que a Devedora não puder alterá-los a fim de não repassar tais aumentos de custos aos seus clientes.

Além disso, um aumento das alíquotas ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis que sejam repassados aos clientes da Devedora podem vir a aumentar o preço final aos seus clientes, reduzindo a demanda por empreendimentos e/ou afetando margens da Devedora.

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

- Lucro real: Adotado pela Devedora. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R$240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

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

- Regime especial de tributação (RET): Adotado para certos empreendimentos da Devedora e de controladas. Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Programa de Integração Social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS.

Este Regime Especial de Tributação - RET, específico para o setor de incorporação imobiliária, assim como os demais regimes de tributação dos outros setores da economia estão sujeitos a revisões periódicas do Governo Federal. Eventualmente podem ocorrer alterações na carga tributária da Devedora e de seus clientes, além de serem modificados ou suspendidos benefícios e incentivos fiscais.

(iii) Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil

Com a aprovação da Lei nº 11.638/2007, complementada pela Lei nº 11.941/2009, foram introduzidas novas regras contábeis aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil com o objetivo de convergência com as práticas contábeis internacionais (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standard Board* (IASB).

As demonstrações financeiras são preparadas de acordo com o IFRS, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a Orientação OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras – no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução – POC).

Em 1º de Janeiro de 2013 entrou em vigor, sendo então adotado pela Devedora, o pronunciamento CPC 19 (C2) para Negócios em Conjunto (IFRS 11), em que foi removido a opção de consolidar os empreendimentos controlados em conjunto utilizando a forma de consolidação proporcional. Desta forma, a partir desta data esses empreendimentos passaram a ser reconhecidos no saldo Consolidado por equivalência patrimonial. A aplicação pela primeira vez do CPC 19 (R2) fez com os saldos comparativos referentes aos anos anteriores fossem reapresentados para fins comparativos.

Nesse processo de convergência para o IFRS, além dos pronunciamentos contábeis já emitidos, é possível que o CPC emita novos pronunciamentos no futuro, que podem afetar os resultados de operações da Devedora de forma relevante, alterar o modo como elabora as futuras demonstrações

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

e, consequentemente, a base de cálculo dos dividendos a serem distribuídos. Esses eventos estão fora do controle da Devedora e não podem ser previstos.

Riscos relacionados aos países estrangeiros onde a Devedora atua

(i) Riscos relacionados à atuação da Devedora nos Estados Unidos

Conforme comentado no item 4.1.d (Riscos relacionados às controladas e coligadas), a MRV passou a atuar nos Estados Unidos no início do ano de 2020, passando a deter o controle da AHS Residential.

A Devedora entende que os riscos relativos à sua operação nos Estados Unidos são correlacionados aos principais riscos de mercado (variações abruptas na taxa de câmbio Dólar/Real, ciclo de inflação global e alta das taxas de juros).

(ii) Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, países da Zona do Euro e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina, países de economia emergente, países da Zona do Euro e Estados Unidos. A conjuntura econômica desses países é significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras.

Crises em outros países de economia emergente podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários da emissão da Devedora, principalmente por ter uma parte relevante das suas ações em circulação detidas por estrangeiros.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil.

Quaisquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar a negociação dos valores mobiliários da Devedora, além de dificultar o seu acesso ao mercado de capitais e ao financiamento das suas operações no futuro.

Riscos relacionados a questões socioambientais

As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação socioambiental e, em caso de alterações ou novas regulamentações, a Devedora pode ser afetada adversamente.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa à aprovação das edificações, de zoneamento urbano e de meio-ambiente. Essas regulamentações, expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, determinam o uso e ocupação de terrenos e podem afetar a viabilidade econômica das atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento urbano mais restritivas, afetando de forma significativa a obtenção das licenças exigidas. Adicionalmente, todos os projetos exigem avaliações e aprovações de diversas autoridades governamentais, o que pode afetar o prazo de aprovação, construção ou liberação de baixa e habite-se, além de possibilidade de acarretarem custos significativos para cumpri-los, assim

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

A opinião da sociedade civil também é fator a ser considerado, uma vez que em audiências públicas podem determinar a continuidade, a restrição ou uma proibição do desenvolvimento do empreendimento.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Devedora.

RISCOS RELATIVOS À DEVEDORA E ÀS DEBÊNTURES / DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS

(i) Capacidade da Devedora de honrar suas obrigações / Risco de crédito e situação financeira da Devedora. O pagamento da Remuneração e a amortização integral dos CRI depende fundamentalmente do pagamento integral e pontual, pela Devedora, dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários. A ocorrência de eventos internos e/ou externos que afetem a capacidade econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente, a capacidade do Patrimônio Separado de honrar o fluxo de pagamento dos CRI estabelecido neste Termo de Securitização.

Com base nas respectivas Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, anexas ao Prospecto, o patrimônio líquido consolidado da Devedora é de R$6.599.000.000,00 (seis bilhões e quinhentos e noventa e nove milhões de reais). Entretanto, é possível que existam, ou venham a existir no futuro, contingências não materializadas na presente data, que venham a reduzir de forma relevante o patrimônio líquido da Devedora.

(ii) Risco decorrente de processos judiciais ou administrativos: A Devedora é parte em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que a Devedora venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos em que seja parte venham a ser julgados improcedentes. Eventuais condenações judiciais da Devedora, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, penal, dentre outras, podem afetar negativamente a capacidade da Devedora de efetuar os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures.

(iii) Risco de concentração de devedor e dos Direitos Creditórios Imobiliários. Os CRI são concentrados em apenas 1 (uma) devedora, qual seja a MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., a qual origina os Direitos Creditórios Imobiliários. A ausência de diversificação da Devedora pode trazer riscos para os Investidores e provocar um efeito adverso aos Titulares de CRI, uma vez que qualquer alteração na condição da Devedora pode prejudicar o pagamento da integralidade dos Direitos Creditórios Imobiliários.

(iv) Riscos de formalização e validade do lastro da Emissão. O lastro dos CRI é composto pelas Debêntures. Falhas na elaboração e formalização da Escritura de Emissão, de acordo com a legislação aplicável, e no seu registro na junta comercial competente podem afetar o lastro dos CRI e, por consequência, afetar negativamente a emissão dos CRI, inclusive, conforme o caso, resultando em seu vencimento antecipado.

(v) Verificação dos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures. Em determinadas hipóteses, a Emissora e o Agente Fiduciário não realizarão análise independente sobre a ocorrência

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

de um evento de Vencimento Antecipado das Debêntures. Assim sendo, a declaração de vencimento antecipado das Debêntures pela Emissora poderá depender de envio de declaração ou comunicação pela Devedora informando que um evento de inadimplemento das Debêntures aconteceu ou poderá acontecer. Caso a Devedora não informe ou atrase em informar a Emissora ou o Agente Fiduciário sobre a ocorrência de um evento de inadimplemento das Debêntures, as providências para declaração de vencimento antecipado e cobrança das Debêntures poderão ser realizadas intempestivamente pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, conforme aplicável, o que poderá causar prejuízos aos Titulares de CRI.

(vi) *Riscos Decorrentes do Escopo Restrito de Auditoria Jurídica*. O processo de auditoria legal conduzido para a Emissão possuiu escopo restrito, definido em conjunto entre a Emissora, a Devedora e o Coordenador Líder, levando em consideração os processos considerados de natureza relevante, ou seja, processos de natureza ambiental, trabalho escravo, corrupção e crimes em geral, que causem danos reputacionais ou graves danos financeiros à Devedora, conforme por ela identificados e informados ou aquele que estejam acima do valor de corte estabelecido para a auditoria legal, qual seja, R$ 7,5 milhões. Desta forma, é possível que haja passivos ou débitos que eventualmente possam impactar a operação e/ou as partes envolvidas direta ou indiretamente e que não tenham sido identificados pelo processo de auditoria legal conduzido, o que pode afetar adversamente a liquidez dos CRI ou o recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários e, consequentemente, o recebimento ou a expectativa de recebimento da Remuneração dos CRI pelos Titulares de CRI.

(vii) *Risco de Amortização Extraordinária, Resgate Antecipado, Vencimento Antecipado e da Oferta de Resgate Antecipado*. A Emissora deverá obrigatoriamente, conforme aplicável, resgatar antecipadamente de forma total os CRI, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários, quais sejam, na ocorrência **(i)** da hipótese prevista nas Cláusulas 4.6, 4.7 e 4.8 deste Termo de Securitização; **(ii)** de um Evento de Vencimento Antecipado; ou **(iii)** de uma Oferta de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures. Caso ocorra qualquer uma dessas hipóteses, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros, impactando no horizonte de investimento esperado pelos Titulares de CRI e podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

(viii) *Risco de pagamento das despesas pela Devedora*. Nos termos do Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de Debêntures, despesas relacionadas às Debêntures, à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão de responsabilidade da Devedora, sendo que serão arcadas pelos recursos constantes do Fundo de Despesas. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas. Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas e/ou não faça a recomposição do Fundo de Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares de CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares de CRI.

(ix) *Ausência de garantia no âmbito dos CRI e risco de crédito da Devedora*. Não foram constituídas garantias em benefício dos Titulares de CRI no âmbito da Emissão. Portanto, os Titulares de CRI correm o risco de crédito da Devedora enquanto única devedora das Debêntures, uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Direitos Creditórios Imobiliários. A capacidade de pagamento da Devedora, poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

(x) *A Devedora está sujeita ao risco de inadimplência*. As instituições financeiras não têm como prática conceder financiamento de 100% (cem por cento) do valor da unidade, em consequência, o cliente contrata diretamente com a Devedora o financiamento desta diferença, o chamado pró-soluto. Por esse motivo, a Devedora está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de crescimento da inflação, falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento dos custos dos recursos captados pela Devedora, e neste caso a ausência da garantia real. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos da Devedora, sua situação financeira e os resultados das suas operações podem ser adversamente afetados, impactando, ainda, na sua capacidade de adimplir com as obrigações assumidas no âmbito dos Direitos Creditórios Imobiliários.

Caso o comprador venha a se tornar inadimplente, a Devedora não pode garantir que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito relevante adverso nos resultados operacionais da Devedora, mesmo que de baixo impacto.

Adicionalmente, a Devedora e as demais empresas do setor imobiliário captam recursos a diferentes taxas e indexadores e podem não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração, de modo a vir a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos da Devedora e os financiamentos por ela concedidos poderá vir a afetar o fluxo de caixa e desempenho financeiro da Devedora e, consequentemente, na sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários.

(xi) *A Emissora e a Devedora estão sujeitas à falência, recuperação judicial ou extrajudicial*. A Emissora e a Devedora estão sujeitas a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, eventuais contingências da Emissora e da Devedora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar os Direitos Creditórios Imobiliários, representados pelas CCI, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio, o que poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora, da Devedora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI. Além disso, a falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora e da Devedora poderá acarretar o vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, o que poderá afetar o pagamento dos CRI.

(xii) *O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Devedora pode perder sua posição no mercado em certas circunstâncias*. O setor imobiliário brasileiro é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários, sobretudo locais, concorrem com a Devedora (i) na aquisição de terrenos; (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação; e (iii) na busca de compradores em potencial.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes da Devedora iniciem uma campanha de *marketing* ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Devedora podem vir a ser adversamente afetados se a Devedora não for capaz de responder a tais pressões de modo rápido e adequado.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Ademais, alguns dos concorrentes da Devedora poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Devedora e, consequentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário. A dificuldade de acesso a recursos financeiros acima descrita poderá vir a afetar o fluxo de caixa e desempenho financeiro da Devedora e, consequentemente, na sua capacidade de pagamento dos Direitos Creditórios Imobiliários.

As atividades da Devedora estão sujeitas a extensa regulamentação, o que, em caso de alterações, podem vir a afetar adversamente as suas atividades. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, e meio-ambiente, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças, bem como leis e regulamentos para proteção ao consumidor. A Devedora é obrigada a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolver sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os seus resultados operacionais.

As operações da Devedora também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas normas ambientais podem acarretar atrasos, fazer com que a Devedora incorra em custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Devedora, bem como a sua capacidade de adimplir com as obrigações assumidas pela Devedora no âmbito das Debêntures e dos Direitos Creditórios Imobiliários.

(xiii) O risco de crédito da Devedora e a inadimplência dos Direitos Creditórios Imobiliários podem afetar adversamente os CRI. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela Devedora, dos pagamentos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Direitos Creditórios Imobiliários, pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela Devedora poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Direitos Creditórios Imobiliários serão bem-sucedidos.

Portanto, uma vez que o pagamento da Remuneração e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo pela Devedora dos respectivos Direitos Creditórios Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e suas respectivas capacidades de pagamento poderão afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas neste Termo.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

(xiv) *Opinião com Ressalva no relatório dos auditores independentes da Devedora sobre as suas demonstrações financeiras*. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Devedora desreconheceu recebíveis imobiliários no montante de R$ 101.884 mil e R$ 201.689 mil no individual e consolidado, respectivamente, relativos à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e reconheceu ativo de retrocessão e outros ativos no montante de R$ 56.269 mil e R$ 105.218 mil, individual e consolidado, respectivamente. Como resultado dos trabalhos de auditoria, os auditores independentes da Devedora identificaram que essa operação não cumpre os requisitos para desreconhecimento de um ativo financeiro nos termos do IFRS 9/CPC 48 – Instrumentos Financeiros, uma vez que a Devedora reteve substancialmente os riscos e benefícios do ativo. Consequentemente, o ativo individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2021, está apresentado a menor em R$ 21.904 mil no circulante e R$ 23.711 mil no não circulante, e R$ 50.145 mil no circulante e R$ 46.326 mil no não circulante, respectivamente, o passivo individual e consolidado está apresentado a menor em R$ 28.776 mil no circulante e R$ 31.149 mil no não circulante e R$ 63.593 no circulante e R$ 58.748 mil no não circulante, respectivamente, o patrimônio líquido, resultado e o resultado abrangente do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, individual e consolidado, está a maior em R$ 14.311 mil e R$ 25.872 mil, respectivamente, e o resultado por ação básico e diluído do exercício, do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, individual e consolidado, está a maior em R$ 0,05. Na opinião dos auditores independentes da Devedora, exceto quanto aos efeitos do assunto acima descrito, as demonstrações financeiras apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Devedora em 31 de dezembro de 2021. Os efeitos da ressalva acima descrita representam 0,5% do ativo consolidado, 0,9% do passivo consolidado e 2,9% do resultado do exercício consolidado da Devedora.

RISCOS RELATIVOS AOS CRI E À EMISSÃO

(i) *Risco de não cumprimento de Condições Precedentes anteriormente à concessão do registro da oferta na CVM e seu consequente cancelamento*: O Contrato de Distribuição e o presente Termo de Securitização preveem diversas Condições Precedentes necessárias a serem cumpridas para aquisição das Debêntures pela Securitizadora, bem como a liquidação dos CRI e o exercício da Garantia Firme, as quais devem ser satisfeitas anteriormente à data de concessão do registro da Oferta pela CVM. Na hipótese do não atendimento das Condições Precedentes, os Coordenadores poderão decidir pela não continuidade da Oferta. Caso os Coordenadores decidam pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será realizada e não produzirá efeitos com relação a quaisquer das partes, com o consequente cancelamento da Oferta, observado o disposto no artigo 19 da Instrução CVM 400. Em caso de cancelamento da Oferta, todos os Pedidos de Reserva e intenções ordens de investimentos serão automaticamente cancelados e a Emissora, a Devedora e os Coordenadores não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores.

(ii) *Riscos Relacionados à Operacionalização dos Pagamentos dos CRI*. O pagamento aos Titulares de CRI decorre, diretamente, do recebimento dos Direitos Creditórios Imobiliários na Conta Centralizadora, assim, para a operacionalização do pagamento aos Titulares de CRI, haverá a necessidade da participação de terceiros, como o Escriturador, Banco Liquidante e a própria B3, por meio do sistema de liquidação e compensação eletrônico administrado pela B3. Desta forma, qualquer atraso por parte destes terceiros para efetivar o pagamento aos Titulares dos CRI acarretará prejuízos para os titulares dos respectivos CRI, sendo que estes prejuízos serão de exclusiva responsabilidade destes terceiros.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

(iii) *Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos*: A Devedora poderá manifestar à Emissora a sua intenção de realizar o pagamento antecipado total ou parcial das Debêntures mediante notificação enviada à Emissora constando a data na qual pretendem exercer a sua faculdade de realizar o pagamento antecipado total ou parcial das Debêntures. Adicionalmente, os CRI vencerão antecipadamente nas hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas na Escritura de Emissão das Debêntures. A ocorrência de pagamento antecipado facultativo ou das hipóteses de vencimento antecipado estabelecidas na Escritura de Emissão das Debêntures acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRI. Deste modo, o pré-pagamento total ou parcial dos CRI pode gerar perdas financeiras, tendo em vista a não obtenção do retorno integralmente esperado para o investimento realizado, bem como dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

(iv) *Pagamento Condicionado e Descontinuidade*. As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem diretamente: (i) dos pagamentos dos Direitos Creditórios Imobiliários; e (ii) da eventual liquidação dos recursos oriundos da Conta Centralizadora. Na hipótese de um erro operacional ou de inadimplemento pela Devedora, os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento das obrigações do presente CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado do presente CRI.

(v) *Risco da Formalização dos Direitos Creditórios Imobiliários e dos CRI*. A Escritura de Emissão de Debêntures e a Escritura de Emissão de CCI devem atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular celebração e formalização. Adicionalmente, os CRI, emitidos no contexto da Emissão, devem estar vinculados a Direitos Creditórios Imobiliários, atendendo a critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua caracterização, sendo que, na data de assinatura do Termo de Securitização, as CCI ainda não estavam devidamente registradas na B3. Não é possível assegurar que não haverá fraudes, erros ou falhas no processo de formalização relativo à Escritura de Emissão de Debêntures, às Debêntures, à Escritura de Emissão de CCI, às CCI (as quais, na data de assinatura do presente Termo de Securitização, ainda não estão registradas no sistema da B3) e aos CRI pela Devedora, pela Emissora e demais prestadores de serviços envolvidos neste processo, conforme o caso, durante a vigência dos CRI, sendo que tais situações podem ensejar a descaracterização da Escritura de Emissão de Debêntures, das Debêntures, da Escritura de Emissão de CCI, das CCI dos Direitos Creditórios Imobiliários e/ou dos CRI e, no limite, podem provocar o resgate antecipado ou, conforme aplicável, o vencimento antecipado das Debêntures, nos termos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, em razão de sua má formalização, causando prejuízos aos Titular de CRI.

Eventuais mudanças na interpretação ou aplicação da legislação aplicável às emissões de debêntures e aos certificados de recebíveis imobiliários por parte dos tribunais ou autoridades governamentais de forma a considerar a descaracterização das Debêntures como lastro dos CRI podem causar impactos negativos aos Titulares de CRI.

Além disso, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais, ou outras exigências fiscais, a qualquer título, relacionadas à estruturação, emissão, colocação, custódia dos CRI para seus titulares podem afetar negativamente os pagamentos a serem realizados aos Titulares de CRI, uma vez que, de acordo com o Termo de

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Securitização, esses tributos constituirão despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, e não incidirão no Patrimônio Separado.

(vi) *Inadimplemento ou descasamento de taxas:* Os CRI têm seu lastro nas Debêntures, os quais são oriundos dos Direitos Creditórios Imobiliários originados pela Devedora, cujo valor deve ser suficiente para cobrir os montantes devidos aos titulares de CRI, durante todo o prazo da Emissão. Não existe garantia de que não ocorrerá futuro descasamento, interrupção ou inadimplemento de obrigações em seu fluxo de pagamento por parte da Devedora, caso em que os titulares de CRI poderão ser negativamente afetados, inclusive em razão de atrasos ou não recebimento de recursos devidos pela Emissora em decorrência da dificuldade ou impossibilidade de receber tais recursos em função de inadimplemento por parte da Devedora.

(vii) Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Direitos Creditórios Imobiliários. A Emissora será responsável pela cobrança dos Direitos Creditórios Imobiliários, conforme descrito neste Termo. Adicionalmente, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Direitos Creditórios Imobiliários, e resgate antecipado dos CRI, conforme procedimentos previstos neste Termo. Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco, estrutura e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.

(viii) *Ausência de Coobrigação da Emissora*. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função dos Direitos Creditórios Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Seção, poderá afetar negativamente o Patrimônio Separado e, consequentemente, os pagamentos devidos aos Titulares de CRI.

(ix) *Riscos relacionados à legislação tributária aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários*. Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país que sejam titulares de certificados de recebíveis imobiliários são isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de certificados de recebíveis imobiliários e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os certificados de recebíveis imobiliários, a criação de novos tributos aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários, ou ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais, poderão afetar negativamente seu rendimento líquido esperado pelos Investidores.

(x) *Baixa Liquidez e Volatilidade do Mercado Secundário*: Os mercados de capitais brasileiros são substancialmente menores, menos líquidos, mais concentrados e mais voláteis do que os principais

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

mercados de capitais americanos e europeus, e não são tão regulamentados ou supervisionados como estes. Investir em títulos de mercados emergentes, tais como o Brasil, envolve um risco maior do que investir em títulos de emissores de países mais desenvolvidos, e tais investimentos são tidos como sendo de natureza especulativa. Em função de sua natureza, os CRI distribuídos no mercado de capitais brasileiro são valores mobiliários pouco homogêneos, uma vez que possuem alto valor nominal e longos prazos de vencimento, sofrendo a concorrência dos títulos públicos e privados de curto prazo. Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez ou nenhuma liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Titulares de CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

(xi) *Risco de Estrutura*: A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações de certificados de recebíveis imobiliários, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(xii) *Riscos Relacionados aos Prestadores de Serviços*. Durante o processo de estruturação, distribuição e monitoramento de suas operações com valores mobiliários, a Emissora e a Devedora contrataram fornecedores especializados em vários serviços. Os fornecedores contratados são basicamente: assessores legais, agentes fiduciários, escrituradores, bancos liquidantes, custodiantes de títulos, empresas terceirizadas de monitoramento e cobrança de pagamentos, distribuidores de títulos e valores mobiliários autorizados pela CVM a comercializar os títulos de emissão da Emissora, empresa de contabilidade e de tecnologia, auditoria, entre outros. Alguns destes prestadores são muito restritos e caso alguns destes prestadores de serviços sofram processo de falência, aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do fornecedor, o que poderá afetar negativamente as atividades da Emissora. Ainda, as atividades acima descritas possuem participantes restritos, o que pode prejudicar a prestação destes serviços.

(xiii) *Quórum de deliberação em Assembleia Especial de Investidores:* Exceto pelos quóruns qualificados previsto no Termo de Securitização, as deliberações das Assembleias Gerais serão aprovadas, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, quando em 1ª (primeira) convocação, e 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral e que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRI em Circulação, quando em 2ª (segunda) convocação. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular de CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Especial de Investidores. Além disso, a operacionalização de convocação, instalação e realização de Assembleias Gerais poderá ser afetada negativamente em razão da pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os titulares dos respectivos CRI.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

(xiv) *Patrimônio Líquido Insuficiente da Emissora:* Conforme previsto na MP 1.103, a totalidade do patrimônio da companhia securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. Em tais hipóteses, o patrimônio da Securitizadora poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI. Em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido da Emissora era de R$ 3.098.000,00 (três milhões e noventa e oito mil reais).

(xv) *Não será emitida carta conforto por auditores independentes da Emissora no âmbito da Oferta*. No âmbito desta Emissão não será emitida manifestação escrita por parte dos auditores independentes da Emissora acerca da consistência das informações financeiras da Emissora constantes dos Documentos da Operação com as demonstrações financeiras e com as informações financeiras trimestrais por ela divulgada. Consequentemente, os auditores independentes da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Emissora constantes nos Documentos da Operação.

(xvi) Liquidação do Patrimônio Separado e/ou resgate antecipado dos CRI podem gerar efeitos adversos sobre a Emissão e a rentabilidade dos CRI. Conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures e no Termo de Securitização, há possibilidade de resgate antecipado das Debêntures, bem como de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures. Portanto, em linha com a estrutura da Emissão, o Termo de Securitização estabelece que, em tais hipóteses, haverá o resgate antecipado dos CRI. A Emissora, uma vez verificada a ocorrência de uma hipótese de resgate antecipado dos CRI, observado o disposto no Termo de Securitização, deverá efetuar o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Nessas hipóteses, bem como, no caso de se verificar qualquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Titular de CRI poderá ter seu horizonte original de investimento reduzido.

Nesse contexto, o inadimplemento da Devedora, bem como a insuficiência do Patrimônio Separado podem afetar adversamente a capacidade do Titular de CRI de receber os valores que lhe são devidos antecipadamente. Em quaisquer dessas hipóteses, o Titular de CRI, com o horizonte original de investimento reduzido, poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos em investimentos que apresentem a mesma remuneração oferecida pelos CRI, sendo certo que não será devido pela Emissora e/ou pela Devedora qualquer valor adicional, incluindo multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Sem prejuízo de referidas previsões referentes ao resgate antecipado dos CRI, na ocorrência de qualquer hipótese de resgate antecipado dos CRI, bem como de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado e de Liquidação do Patrimônio Separado, **(i)** poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Emissora proceda ao resgate antecipado dos CRI; e **(ii)** dado aos prazos de cura existentes e às formalidades e prazos previstos para serem cumpridos no processo de convocação e realização da Assembleia Geral que deliberará sobre tais eventos, não é possível assegurar que o resgate antecipado dos CRI e/ou a deliberação acerca da eventual liquidação do Patrimônio Separado ocorrerão em tempo hábil para que o resgate antecipado dos CRI se realize tempestivamente, sem prejuízos aos Titulares de CRI. Consequentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência de tais eventos, pois **(i)** não há qualquer garantia de que existirão, no momento da ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado, dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e/ou dos eventos de resgate antecipado dos CRI, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e **(ii)** a

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à alíquota que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

(xvii) Eventual Resgate Antecipado dos CRI decorrente indisponibilidade, impossibilidade de aplicação ou extinção do IPCA. Caso o IPCA não esteja disponível quando da apuração da Atualização Monetária dos CRI e/ou na hipótese de extinção e/ou não divulgação do IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade legal de aplicação do IPCA aos CRI, por proibição legal ou judicial, será utilizado, em sua substituição, o seu substituto legal (Taxa Substitutiva). Na hipótese de **(i)** não haver um substituto legal para o IPCA ou **(ii)** havendo substituto legal para o IPCA, na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação do substituto legal para o IPCA por mais de 10 (dez) Dias Úteis após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação, ou no caso de impossibilidade de aplicação do substituto legal para o IPCA aos CRI, por proibição legal ou judicial, a Emissora deverá, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do término do prazo de 10 (dez) Dias Úteis da data de extinção do substituto legal do IPCA ou da data da proibição legal ou judicial, conforme o caso, convocar Assembleia Especial de Investidores para deliberar, em comum acordo com a Devedora e observada a legislação aplicável, sobre o novo parâmetro de atualização monetária dos CRI a ser aplicado, que deverá ser aquele que reflita parâmetros utilizados em operações similares existentes à época.

Caso, na Assembleia Especial de Investidores prevista acima, não haja acordo sobre a nova atualização monetária dos CRI, entre a Emissora e os Titulares de CRI, ou em caso de não instalação em segunda convocação, ou em caso de instalação em segunda convocação em que não haja quórum suficiente, a Devedora deverá resgatar a totalidade das Debêntures e, consequentemente, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI.

Caso ocorra o Resgate Antecipado dos CRI, os Titulares de CRI terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração buscada pelos CRI ou sofrer prejuízos em razão de eventual tributação em decorrência da redução do prazo de aplicação dos recursos investidos. A inadimplência da Devedora poderá resultar na inexistência de recursos suficientes no Patrimônio Separado para que a Securitizadora proceda ao pagamento integral dos valores devidos em caso de Resgate Antecipado dos CRI.

(xviii) Risco relacionado ao escopo limitado da auditoria. Na estruturação da Emissão, a auditoria jurídica conduzida por escritório especializado foi realizada com escopo limitado quanto à Emissora e à Devedora, tendo sido somente analisado, para fins de diligência, os documentos disponibilizados pela Emissora e pela Devedora que são usualmente analisados em operações semelhantes de mercado da Emissora e da Devedora, tais como: (i) documentos societários, em relação à Emissora e à Devedora; (ii) certidões legais e/ou certidões de distribuidores de processos, em relação à Emissora e à Devedora; (iii) determinados contratos financeiros visando identificar a necessidade de autorizações de credores e/ou eventuais restrições à realização da emissão, em relação à Devedora; e (iv) os processos judiciais, administrativos e demais contingências relevantes da Devedora existentes até a data deste Termo de Securitização. Adicionalmente, o processo auditoria jurídica não envolve qualquer auditoria, revisão ou investigação de natureza econômica, financeira, contábil ou estatística da Devedora e da Securitizadora.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

A não realização de um procedimento mais amplo de auditoria pode gerar impactos adversos para o investidor, uma vez que o escopo restrito da auditoria jurídica poderá não revelar potenciais contingências da Devedora e da Securitizadora que poderiam, eventualmente, trazer prejuízos aos Investidores, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento ou mesmo desestimular o investimento nos CRI.

(xix) Ausência de diligência legal das informações do formulário de referência da Securitizadora e ausência de opinião legal relativa às informações do formulário de referência da Securitizadora. As informações do formulário de referência da Securitizadora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do formulário de referência da Securitizadora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal dos assessores jurídicos da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na Securitizadora. A não realização de diligência legal das informações do formulário de referência da Securitizadora pode gerar impactos adversos para o investidor, uma vez que a não diligência legal poderá não revelar potenciais contingências da Securitizadora que poderiam, eventualmente, trazer prejuízos aos Investidores, na medida em que poderiam indicar um risco maior no investimento ou mesmo desestimular o investimento nos CRI.

(xx) *Risco de integralização dos CRI com ágio ou deságio*. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, com a possibilidade de ágio ou deságio, conforme definido no ato de subscrição dos CRI, observado, contudo, que (a) o ágio ou deságio será o mesmo para todos os CRI, (b) que, neste caso, a Devedora receberá, na Data de Integralização, o mesmo valor que receberiam caso a integralização ocorresse pela integralidade do valor nominal unitário; e (c) o ágio ou o deságio, conforme o caso, serão aplicados em função de condições objetivas de mercado, incluindo, mas não se limitando a: (c.i) alteração na taxa SELIC; (c.ii) alteração nas taxas de juros dos títulos do tesouro nacional; ou (c.iii) alteração no IPCA e/ou Taxa DI, sendo certo que o preço da Oferta será único e, portanto, eventual ágio ou deságio deverá ser aplicado à totalidade dos CRI da respectiva série integralizados em cada Data de Integralização, nos termos do artigo 23 da Instrução CVM 400

Além disso, os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Securitizadora e/ou dos Coordenadores, poderão ser negociados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado.

Na ocorrência do resgate antecipado das Debêntures, os recursos decorrentes deste pagamento serão imputados pela Securitizadora no resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos Titulares de CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Securitizadora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares de CRI.

(xxi) A participação de investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas na Oferta poderá resultar na redução da liquidez dos CRI. Nos termos da regulamentação em vigor, Investidores considerados Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, o que poderá promover a redução da liquidez esperada dos CRI no mercado secundário.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

(xxii) *Risco operacional e risco de fungibilidade*: A Emissora utiliza tecnologia da informação para processar as informações financeiras e resultados operacionais e monitoramento de suas emissões. Os sistemas de tecnologia da informação da Emissora podem ser vulneráveis a interrupções, de modo que alguns processos ainda dependem de *inputs* manuais. Qualquer falha significante nos sistemas da Emissora ou relacionada a dados manuais, incluindo falhas que impeçam seus sistemas de funcionarem como desejado, poderia causar erros operacionais de controle de cada patrimônio separado e na operacionalização da segregação do fluxo de pagamento dos direitos creditórios vinculados aos CRI, gerando um potencial risco de fungibilidade de caixa, produzindo um impacto negativo nos negócios da Emissora, em suas operações e, consequentemente, na capacidade de pagamento da Emissora.

Além disso, se não for capaz de impedir falhas de segurança, a Emissora pode sofrer danos financeiros e reputacionais ou, ainda, multas em razão da divulgação não-autorizada de informações confidenciais pertencentes a ela ou aos seus parceiros, clientes, consumidores ou fornecedores. Ademais, a divulgação de informações sensíveis não públicas através de canais de mídia externos poderia levar a uma perda de propriedade intelectual ou danos a sua reputação e imagem da marca.

(xxiii) *Demais Riscos:* Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/5805-BD54-8221-CB44 ou vá até o site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 5805-BD54-8221-CB44

Hash do Documento

B1EA441543078BB6BE2D552BC505907FDD71801F84D7E27ECD3A636C8AC9C9F8

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 06/07/2022 é(são) :

- Karine Simone Bincoletto (Signatário) - 350.460.308-96 em 06/07/2022 20:44 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- Rodrigo Henrique Botani (Signatário) - 224.171.888-21 em 06/07/2022 19:54 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- Silvia Caroline Moi (Testemunha) - 434.086.888-42 em 06/07/2022 19:28 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- Marcelle Motta Santoro (Signatário) - 109.809.047-06 em 06/07/2022 19:22 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital
- Alan Rogerio Da Silva Torquato (Testemunha) - 139.888.478-28 em 06/07/2022 19:15 UTC-03:00
  Tipo: Certificado Digital

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400, ARTIGO 2º, INCISO IX, DA RESOLUÇÃO CVM 60, E ITEM VIII DO ARTIGO 2º, DO SUPLEMENTO A DA RESOLUÇÃO CVM 60

MRV&CO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 12.130.744/0001-00 ("**Emissora**"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários de sua 32ª Emissão, em até duas séries ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, em que a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 4.200, bloco 8, ala B salas 302, 303 e 304, bairro Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ sob o nº 17.343.682/0001-38, atua como agente fiduciário ("**Agente Fiduciário**"), declara, para todos os fins e efeitos, que:

(i) a Emissora é companhia securitizadora de direitos creditórios, podendo instituir regime fiduciário sobre os Créditos do Patrimônio Separado, conforme disposto no artigo 24 a 31 da MP 1.103;

(ii) nos termos da MP 1.103, conforme em vigor, do artigo 2º da Resolução CVM 60 e do inciso VIII do artigo 1º do Suplemento A à Resolução CVM 60, conforme o caso, foi instituído regime fiduciário sobre (a) a totalidade dos Direitos Creditórios Imobiliários decorrentes das Debêntures emitidas por meio da Escritura de Emissão, representados pelas CCI, utilizados como lastro para a emissão dos CRI; (b) conta corrente de nº 61362-6, na agência nº 0350 do Itaú Unibanco S.A. (341), de titularidade da Emissora, atrelada ao Patrimônio Separado, na qual serão realizados todos os pagamentos devidos no âmbito das Debêntures ("**Conta Centralizadora**") e todos os valores que venham a ser depositados na Conta Centralizadora, incluindo os valores relativos ao Fundo de Despesas; e (c) as respectivas garantias, bens e/ou direitos decorrentes dos itens (a) e (b) acima, conforme aplicável, que integram o Patrimônio Separado da presente emissão dos CRI ("**Créditos do Patrimônio Separado**");

(iii) com base na declaração da Devedora, verificou que os direitos creditórios objeto de reembolso de reembolso não estão vinculados a qualquer outra emissão de CRI lastreado em Direitos Creditórios Imobiliários na destinação;

(iv) verificou, em conjunto com os Coordenadores e o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários 32ª Emissão, em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*", celebrado nesta data; e

(v) o registro de emissor de valores mobiliários, categoria B, está atualizado perante a CVM.

São Paulo, 06 de julho de 2022.

TRUE SECURITIZADORA S.A.

_____ _____

Nome: Nome:

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Cargo:
CPF/ME:

Cargo:
CPF/ME:

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

ANEXO VIII

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com endereço comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04.543-907, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 02.332.886/0011-78, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, Itaim Bibi, CEP 04538-132, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social ("**Coordenador Líder**"), na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Emissão, em até duas séries ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente) da **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("**Emissora**"), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Emissora, com o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no "*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da 32ª Emissão, em até Duas Séries, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A.*", celebrado nesta data entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário.

São Paulo, 06 de julho de 2022.

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Coordenador Líder

_____	_____
Nome: Fabricio Cunha de Almeida	Nome: Bernardo Amaral Botelho
Cargo: Diretor	Cargo: Diretor

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IX

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, NOS TERMOS DO ARTIGO 5º DA RESOLUÇÃO CVM 17



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DE INEXISTENCIA DE CONFLITO DE INTERESSES

AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**
Endereço: Cidade do Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 4.200, bloco 8, ala B salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102
CNPJ nº: 17.343.682/0001-38
Representado neste ato por seu diretor estatutário: Marcelle Motta Santoro
Número do Documento de Identidade: 185.511 OAB/RJ
CPF nº: 109.809.047-06

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificado de Recebíveis Imobiliários
Número da Emissão: 32ª
Número da Série: 1ª e 2ª
Emissor: **TRUE SECURITIZADORA S.A.**
Quantidade de CRI: 550.000 (quinhentos e cinquenta mil)
Espécie: Quirografária
Forma: Nominativas e escriturais

Declara, nos termos da Resolução CVM 17, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, 06 de julho de 2022.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Agente Fiduciário

_____
Nome:
Cargo:
CPF/ME:

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO X

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCI NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI 10.931

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A**., instituição financeira, com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, Sala 132 – parte, CEP 04.534-004, inscrita no , inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ**") sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Instituição Custodiante**"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural"* celebrado, em 06 de julho de 2022, entre a **TRUE SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com registro de emissor de valores mobiliários perante a Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Santo Amaro, nº 48, 1º andar, Conjunto 12, Vila Nova Conceição, CEP 04.506-000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.130.744/0001-00 ("**Emissora**"), a Instituição Custodiante e a **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Professor Mario Werneck, nº 621, 1º andar, Estoril, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20 ("**Escritura de Emissão de CCI**"), por meio da qual foram emitidas as Cédula de Crédito Imobiliário da 1ª série, número 001 ("**CCI 001**") e da 2 série, número 002 ("**CCI 002**" e, em conjunto com a CCI 001, "**CCI**"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004 ("**Lei 10.931**"), que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão de CCI e que as CCI encontram-se devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª Emissão, em até duas séries, da Emissora, lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela MRV Engenharia e Participações S.A. ("**CRI**" e "**Emissão**", respectivamente), sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários da Emissão, firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante ("**Termo de Securitização**"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os Direitos Creditórios Imobiliários que ela representa, nos termos da Medida Provisória 1.103, de 15 de março de 2022 ("**MP 1.103**"), regime fiduciário que ora é registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual as CCI foram emitidas, encontra-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º e parágrafo único do artigo 23, da Lei 10.931.

São Paulo, 06 de julho de 2022.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

_____
Nome: Sonia Regina Menezes
Cargo: Procuradora
CPF/ME: 085.575.688-86

_____
Nome: Bruna Souza Noel
Cargo: Procuradora
CPF/ME: 219.715.008-10

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XI

RELATÓRIO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO PRELIMINAR



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

S&P Global
Ratings

Comunicado à Imprensa

Rating preliminar 'brAAA (sf)' atribuído às 1ª e 2ª séries da 32ª emissão de CRIs da True Securitizadora (Risco MRV)

6 de julho de 2022

ANALISTA PRINCIPAL

Filix Gomez
Cidade do México
52 (55) 5081-4490
filix.gomez
@spglobal.com

CONTATO ANALÍTICO ADICIONAL

Victor Nomiyama, CFA
São Paulo
55 (11) 3039-9764
victor.nomiyama
@spglobal.com

LÍDER DO COMITÊ DE RATING

Jose Coballasi
Cidade do México
52 (55) 5081-4414
jose.coballasi
@spglobal.com

Resumo

- As 1ª e 2ª séries da 32ª emissão de Certificados de Recebíveis do Imobiliários (CRIs) da **True Securitizadora S.A.** (TrueSec) serão lastreadas por debêntures devidas pela MRV Engenharia e Participações S.A. (MRV) e representadas por uma Cédula de Crédito Imobiliário (CCI).
- Em 6 de julho de 2022, a S&P Global Ratings atribuiu o rating preliminar 'brAAA (sf)' na Escala Nacional Brasil à emissão.
- O rating preliminar indica nossa opinião de crédito sobre as debêntures, que possuem a MRV como única devedora. Entendemos que as debêntures têm a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da MRV.

Ação de Rating

São Paulo (S&P Global Ratings), 6 de julho de 2022 – A S&P Global Ratings atribuiu hoje o rating preliminar 'brAAA (sf)' na Escala Nacional Brasil às 1ª e 2ª séries da 32ª emissão de CRIs da TrueSec.

A transação será lastreada por debêntures devidas pela MRV. O rating preliminar se ampara em nossa opinião de crédito sobre as debêntures, a qual indica a qualidade de crédito da MRV como devedora das obrigações. Entendemos que as debêntures que lastreiam os CRIs possuem a mesma senioridade que as demais dívidas *senior unsecured* da MRV.

A MRV é uma incorporadora brasileira com foco em residências populares enquadradas no programa federal de habitação Casa Verde e Amarela, além de estar presente nos segmentos de média renda, loteamento e locação residencial. A capacidade operacional da empresa, em conjunto com sua vasta plataforma de produtos oferecidos, se traduz em um negócio bem fortalecido no mercado local. Para mais informações, consulte o relatório listado na seção "Artigos" deste comunicado à imprensa.

O montante total da emissão será de R$ 550 milhões, dividido em duas séries, conforme demanda definida durante o processo de *bookbuilding*. O valor unitário de ambas as séries terá atualização monetária pelo IPCA. Os juros remuneratórios da 1ª série serão limitados à maior taxa entre (i) o Tesouro IPCA + 2030 (Notas do Tesouro Nacional com vencimento em 2030) acrescido de um *spread* de 0,70% ao ano ou (ii) 5,80% ao ano. Para a 2ª série, os juros remuneratórios serão limitados à maior taxa entre (i) o Tesouro IPCA + 2032 (Notas do Tesouro Nacional com

vencimento em 2032) acrescido de um *spread* de 0,85% ao ano ou (ii) 6,05% ao ano. As taxas finais de remuneração serão definidas após a conclusão do processo de *bookbuilding*.

O pagamento dos juros dos CRIs será semestral para ambas as séries e o do principal será feito em três parcelas anuais nos três anos finais da transação , de acordo com o cronograma de pagamentos da transação.

Fundamentos

O rating preliminar dos CRIs baseia-se em nossa análise dos seguintes fatores:

Qualidade de crédito das debêntures. Para a análise de títulos empacotados lastreados por um ativo já existente, nossa opinião de crédito baseia-se nos ativos subjacentes – neste caso, as debêntures que têm a MRV como fonte pagadora dos fluxos de caixa. Consideramos também se a transação de empacotamento é elegível ao repasse estrutural da qualidade de crédito da fonte dos fluxos de caixa com base tanto nos fatores de riscos associados aos instrumentos financeiros (default no pagamento, pré-pagamento, diferimento de pagamentos e retenção de impostos) quanto nos riscos estruturais (juros de passivo e ativo, termos de pagamentos, despesas, opção do investidor, e risco de mercado e de liquidação do empacotamento). Entendemos que a estrutura da transação mitiga os riscos citados acima. Dessa forma, o rating preliminar indica nossa opinião de crédito sobre o ativo subjacente.

Estrutura de pagamento e mecanismos de fluxo de caixa. Na análise da estrutura de pagamentos, avaliamos o risco de insuficiência de recursos para o pagamento de juros e principal dos certificados em razão do pagamento das despesas da transação, incluindo as extraordinárias. Tal risco é mitigado pelo fundo de reserva a ser constituído para arcar com os pagamentos de despesas da transação, e a MRV é obrigada a recompor esse fundo e a arcar com os pagamentos de eventuais impostos sobre as debêntures. Além disso, a transação não está exposta aos riscos de descasamento de taxas de juros e de carregamento negativo, uma vez que as taxas de juros e o cronograma de amortização das debêntures e dos CRIs são correspondentes.

Risco operacional. Consideramos que a transação não possui um participante-chave de desempenho cujo papel possa afetar o desempenho da carteira. Portanto, em nossa visão, todos os participantes desempenham funções administrativas, e não avaliamos seus riscos de severidade, portabilidade e ruptura.

Risco de contraparte. Entendemos que, como única devedora, a MRV buscará mitigar os riscos se a qualidade de crédito de alguma contraparte se deteriorar. Portanto, acreditamos que a estrutura dos CRIs mitigam os riscos de contraparte.

Risco legal. O patrimônio separado estabelece que os detentores dos CRIs em questão podem ter acesso apenas aos recursos que constituem os ativos da transação, o que limita o acesso dos detentores dos CRIs e também de outros participantes ao patrimônio da emissora. Ainda assim, a estrutura de emissão dos CRIs e a do emissor atendem aos critérios da S&P Global Ratings com relação ao isolamento da insolvência dos participantes, incluindo a falência de uma sociedade de propósito específico (SPE) de múltiplo uso, e à transferência dos ativos ao patrimônio separado.

Estabilidade do rating. O rating preliminar depende da qualidade de crédito da MRV como devedora das debêntures que lastreiam a transação. Dessa forma, poderemos revisar o rating dos CRIs se houver uma mudança em nossa avaliação da qualidade de crédito das debêntures ou da MRV.

RESUMO DA AÇÃO DE RATING

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Instrumento	De	Para	Montante Preliminar** (em R$)	Vencimento Legal Final
1ª série da 32ª emissão de CRIs	Não classificada	brAAA (sf) preliminar*	550 milhões	8 anos após a emissão
2ª série da 32ª emissão de CRIs	Não classificada	brAAA (sf) preliminar*		10 anos após a emissão

* O rating é preliminar, uma vez que a documentação final com seus respectivos suplementos ainda não está disponível. A atribuição do rating final depende de a S&P Global Ratings receber uma opinião legal e a documentação final da transação. Quaisquer informações subsequentes poderão resultar na atribuição de um rating final diferente do preliminar.

** O montante total da emissão poderá ser elevado em até 20% por meio de lote adicional.

A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito da S&P Global Ratings atende emissores, seguradores, terceiros, intermediários e investidores no mercado financeiro brasileiro para oferecer tanto ratings de crédito de dívida (que se aplicam a instrumentos específicos de dívida) quanto ratings de crédito de empresas (que se aplicam a um devedor). Os ratings de crédito na Escala Nacional Brasil utilizam os símbolos de rating globais da S&P Global Ratings com a adição do prefixo "br" para indicar "Brasil", e o foco da escala é o mercado financeiro brasileiro. A Escala Nacional Brasil de ratings de crédito não é diretamente comparável à escala global da S&P Global Ratings ou a qualquer outra escala nacional utilizada pela S&P Global Ratings ou por suas afiliadas, refletindo sua estrutura única, desenvolvida exclusivamente para atender as necessidades do mercado financeiro brasileiro.

Certos termos utilizados neste relatório, particularmente certos adjetivos usados para expressar nossa visão sobre os fatores que são relevantes para os ratings, têm significados específicos que lhes são atribuídos em nossos Critérios e, por isso, devem ser lidos em conjunto com tais Critérios. Consulte os Critérios de Rating em www.standardandpoors.com.br para mais informações. Informações detalhadas estão disponíveis aos assinantes do RatingsDirect no site www.capitaliq.com. Todos os ratings afetados por esta ação de rating são disponibilizados no site público da S&P Global Ratings em www.standardandpoors.com. Utilize a caixa de pesquisa localizada na coluna à esquerda no site.

Critérios e Artigos Relacionados

Critérios

- Princípios dos Ratings de Crédito, 16 de fevereiro de 2011.
- Critérios de investimento global para investimentos temporários em contas de transação, 31 de maio de 2012.
- Metodologia global para atribuição de ratings a títulos empacotados, 16 de outubro de 2012.
- Estrutura Global de Avaliação de Riscos Operacionais em Operações Estruturadas, 9 de outubro de 2014.
- Critério Legal: Operações Estruturadas: Metodologia de avaliação de isolamento de ativos e de sociedades de propósito específico, 29 de março de 2017.
- Metodologia de ratings de crédito nas escalas nacionais e regionais, 25 de junho de 2018.
- Estrutura de risco de contraparte: metodologia e premissas, 8 de março de 2019.
- Estrutura global para a análise da estrutura de pagamento e fluxo de caixa de operações estruturadas, 22 de dezembro de 2020.
- Princípios ambientais, sociais e de governança nos ratings de crédito, 10 de outubro de 2021.

Artigos

- Definições de Ratings da S&P Global Ratings
- *Global Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis 2016: The Effects Of The Top Five Macroeconomic Factors*, 16 de dezembro de 2016
- *Latin American Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis: The Effects of Regional Market Variables*, 28 de outubro de 2015
- *Economic Outlook Latin America Q3 2022: Resilient So Far This Year, With Tougher Conditions Ahead, June 27, 2022*
- *Latin America Structured Finance Outlook 2022: Expectations Are For Flat Issuance And Stable*
- Análise Detalhada: MRV Engenharia e Participações S.A., 27 de outubro de 2021

INFORMAÇÕES REGULATÓRIAS ADICIONAIS

Outros serviços fornecidos ao emissor

Não há outros serviços prestados a este emissor.

S&P Global Ratings não realiza *due diligence* em ativos subjacentes

Quando a S&P Global Ratings atribuiu ratings a um instrumento de operações estruturadas, esta recebe informações sobre ativos subjacentes, as quais são fornecidas por terceiros que acreditamos tenham conhecimento dos fatos relevantes. Tais terceiros são normalmente instituições financeiras que estruturaram a transação e/ou instituições que originaram os ativos ou estão vendendo os ativos aos emissores e/ou uma empresa de contabilidade reconhecida e/ou um escritório de advocacia, cada qual agindo em nome da instituição financeira ou originador ou vendedor dos ativos. Além disso, a S&P Global Ratings pode se apoiar em informações presentes nos prospectos de oferta das transações, emitidos de acordo com as leis de valores mobiliários da jurisdição relevante. Em alguns casos, a S&P Global Ratings pode se apoiar em fatos gerais (tais como índices de inflação, taxas de juros dos bancos centrais, índices de *default*) que são de domínio público e produzidos por instituições privadas ou públicas. Em nenhuma circunstância a S&P Global Ratings realiza qualquer processo de *due diligence* sobre ativos subjacentes. A S&P Global Ratings também pode receber a garantia por parte da instituição que está estruturando a transação ou originando ou vendendo os ativos para o emissor, (a) o qual vai fornecer à S&P Global Ratings todas as informações requisitadas pela S&P Global Ratings de acordo com seus critérios publicados e outras informações relevantes para o rating de crédito e, se aplicável, para o monitoramento do rating de crédito, incluindo informações ou mudanças materiais das informações anteriormente fornecidas e (b) a informações fornecidas à S&P Global Ratings relativas ao rating de crédito ou, se aplicável, ao monitoramento do rating de crédito, de que estas não contêm nenhuma afirmação falsa sobre um fato material e não omitem um fato material necessário para fazer tal afirmação, em vista das circunstâncias nas quais foram fornecidas, e não enganosa.

A precisão e completude das informações revisadas pela S&P Global Ratings em conexão com sua análise, pode ter um efeito significativo nos resultados de tais análises. Embora a S&P Global Ratings colete informações de fontes que acredita serem confiáveis, quaisquer imprecisões ou omissões nessas informações poderiam afetar significativamente a análise de crédito da S&P Global Ratings, tanto positiva quanto negativamente.

Atributos e limitações do rating de crédito

A S&P Global Ratings utiliza informações em suas análises de crédito provenientes de fontes consideradas confiáveis, incluindo aquelas fornecidas pelo emissor. A S&P Global Ratings não realiza auditorias ou quaisquer processos de *due diligence* ou de verificação independente da informação recebida do emissor ou de terceiros em conexão com seus processos de rating de crédito ou de monitoramento dos ratings atribuídos. A S&P Global Ratings não verifica a completude e a precisão das informações que recebe. A informação que nos é fornecida pode, de fato, conter imprecisões ou omissões que possam ser relevantes para a análise de crédito de rating.

Em conexão com a análise deste (s) rating (s) de crédito, a S&P Global Ratings acredita que há informação suficiente e de qualidade satisfatória de maneira a permitir-lhe ter uma opinião de rating de crédito. A atribuição de um rating de crédito para um emissor ou emissão pela S&P Global Ratings não deve ser vista como uma garantia da precisão, completude ou tempestividade da (i) informação na qual a S&P Global Ratings se baseou em conexão com o rating de crédito ou

(ii) dos resultados que possam ser obtidos por meio da utilização do rating de crédito ou de informações relacionadas.

Fontes de informação

Para atribuição e monitoramento de seus ratings a S&P Global Ratings utiliza, de acordo com o tipo de emissor/emissão, informações recebidas dos emissores e/ou de seus agentes e conselheiros, inclusive, balanços financeiros auditados do Ano Fiscal, informações financeiras trimestrais, informações corporativas, prospectos e outros materiais oferecidos, informações históricas e projetadas recebidas durante as reuniões com a administração dos emissores, bem como os relatórios de análises dos aspectos econômico-financeiros (MD&A) e similares da entidade avaliada e/ou de sua matriz. Além disso, utilizamos informações de domínio público, incluindo informações publicadas pelos reguladores de valores mobiliários, do setor bancário, de seguros e ou outros reguladores, bolsas de valores, e outras fontes públicas, bem como de serviços de informações de mercado nacionais e internacionais.

Aviso de ratings ao emissor

O aviso da S&P Global Ratings para os emissores em relação ao rating atribuído é abordado na política "Notificações ao Emissor (incluindo Apelações)".

Frequência de revisão de atribuição de ratings

O monitoramento da S&P Global Ratings de seus ratings de crédito é abordado em:

- Descrição Geral do Processo de Ratings de Crédito (na seção de Regras, Procedimentos e Controles Internos)
- Política de Monitoramento

Conflitos de interesse potenciais da S&P Global Ratings

A S&P Global Ratings publica a lista de conflitos de interesse reais ou potenciais na seção "Potenciais Conflitos de Interesse", disponível em https://www.spglobal.com/ratings/pt.

Faixa limite de 5%

A S&P Global Ratings Brasil publica em seu Formulário de Referência, disponível em https://www.spglobal.com/ratings/pt/regulatory/content/disclosures, o nome das entidades responsáveis por mais de 5% de suas receitas anuais.

As informações regulatórias (PCR - *Presentation of Credit Ratings* em sua sigla em inglês) da S&P Global Ratings são publicadas com referência a uma data específica, vigentes na data da última Ação de Rating de Crédito publicada. A S&P Global Ratings atualiza as informações regulatórias de um determinado Rating de Crédito a fim de incluir quaisquer mudanças em tais informações somente quando uma Ação de Rating de Crédito subsequente é publicada. Portanto, as informações regulatórias apresentadas neste relatório podem não refletir as mudanças que podem ocorrer durante o período posterior à publicação de tais informações regulatórias, mas que não estejam de outra forma associadas a uma Ação de Rating de Crédito. Observe que pode haver casos em que o PCR reflete uma versão atualizada do Modelo de Ratings em uso na data da última Ação de Rating de Crédito, embora o uso do Modelo de Ratings atualizado tenha sido considerado desnecessário para determinar esta Ação de Rating de Crédito. Por exemplo, isso pode ocorrer no caso de revisões baseadas em eventos (*event-driven*) em que o evento que está sendo avaliado é considerado irrelevante para aplicar a versão atualizada do Modelo de Ratings. Observe também que, de acordo com as exigências regulatórias aplicáveis, a S&P Global Ratings avalia o impacto de mudanças materiais nos Modelos de Ratings e, quando apropriado, emite Ratings de Crédito revisados se assim requerido pelo Modelo de Ratings atualizado.

Copyright © 2022 pela Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos os direitos reservados.

Nenhum conteúdo (incluindo-se ratings, análises e dados relativos a crédito, avaliações, modelos, software ou outras aplicações ou informações obtidas a partir destes) ou qualquer parte destas informações (Conteúdo) pode ser modificada, sofrer engenharia reversa, ser reproduzida ou distribuída de nenhuma forma, nem meio, nem armazenada em um banco de dados ou sistema de recuperação sem a prévia autorização por escrito da Standard & Poor's Financial Services LLC ou de suas afiliadas (coletivamente, S&P). O Conteúdo não deverá ser utilizado para nenhum propósito ilícito ou não autorizado. Nem a S&P, nem seus provedores externos, nem seus diretores, representantes, acionistas, empregados nem agentes (coletivamente, Partes da S&P) garantem a exatidão, completitude, tempestividade ou disponibilidade do Conteúdo. As Partes da S&P não são responsáveis por quaisquer erros ou omissões (por negligência ou não), independentemente da causa, pelos resultados obtidos mediante o uso de tal Conteúdo, ou pela segurança ou manutenção de quaisquer dados inseridos pelo usuário. O Conteúdo é oferecido "como ele é". AS PARTES DA S&P ISENTAM-SE DE QUALQUER E TODA GARANTIA EXPRESSA OU IMPLÍCITA, INCLUSIVE, MAS NÃO LIMITADA A QUAISQUER GARANTIAS DE COMERCIABILIDADE, OU ADEQUAÇÃO A UM PROPÓSITO OU USO ESPECÍFICO, LIBERDADE DE FALHAS, ERROS OU DEFEITOS DE SOFTWARE, QUE O FUNCIONAMENTO DO CONTEÚDO SEJA ININTERRUPTO OU QUE O CONTEÚDO OPERE COM QUALQUER CONFIGURAÇÃO DE SOFTWARE OU HARDWARE. Em nenhuma circunstância, deverão as Partes da S&P ser responsabilizadas por nenhuma parte, por quaisquer danos, custos, despesas, honorários advocatícios, ou perdas diretas, indiretas, incidentais, exemplares, compensatórias, punitivas, especiais ou consequentes (incluindo-se, sem limitação, perda de renda ou lucros e custos de oportunidade ou perdas causadas por negligência) com relação a qualquer uso do Conteúdo aqui contido, mesmo se alertadas sobre sua possibilidade.

Análises relacionadas a crédito e outras, incluindo ratings e as afirmações contidas no Conteúdo são declarações de opiniões na data em que foram expressas e não declarações de fatos. As opiniões da S&P, análises e decisões de reconhecimento de ratings (descritas abaixo) não são recomendações para comprar, reter ou vender quaisquer títulos ou tomar qualquer decisão de investimento e não abordam a adequação de quaisquer títulos. Após sua publicação, em qualquer maneira ou formato, a S&P não assume nenhuma obrigação de atualizar o Conteúdo. Não se deve depender do Conteúdo, e este não é um substituto das habilidades, julgamento e experiência do usuário, sua administração, funcionários, conselheiros e/ou clientes ao tomar qualquer decisão de investimento ou negócios. A S&P não atua como agente fiduciário nem como consultora de investimentos, exceto quando registrada como tal. Embora obtenha informações de fontes que considera confiáveis, a S&P não conduz auditoria nem assume qualquer responsabilidade de diligência devida (*due diligence*) ou de verificação independente de qualquer informação que receba. Publicações relacionadas a ratings de crédito podem ser divulgadas por diversos motivos que não dependem necessariamente de uma ação decorrente de um comitê de rating, incluindo-se, sem limitação, a publicação de uma atualização periódica de um rating de crédito e análises correlatas.

Até o ponto em que as autoridades reguladoras permitam a uma agência de rating reconhecer em uma jurisdição um rating atribuído em outra jurisdição para determinados fins regulatórios, a S&P reserva-se o direito de atribuir, retirar ou suspender tal reconhecimento a qualquer momento e a seu exclusivo critério. As Partes da S&P abdicam de qualquer obrigação decorrente da atribuição, retirada ou suspensão de um reconhecimento, bem como de qualquer responsabilidade por qualquer dano supostamente sofrido por conta disso.

A S&P mantém determinadas atividades de suas unidades de negócios separadas umas das outras a fim de preservar a independência e objetividade de suas respectivas atividades. Como resultado, certas unidades de negócios da S&P podem dispor de informações que não estão disponíveis às outras. A S&P estabeleceu políticas e procedimentos para manter a confidencialidade de determinadas informações que não são de conhecimento público recebidas no âmbito de cada processo analítico.

A S&P pode receber remuneração por seus ratings e certas análises, normalmente dos emissores ou subscritores dos títulos ou dos devedores. A S&P reserva-se o direito de divulgar seus pareceres e análises. A S&P disponibiliza suas análises e ratings públicos em seus websites **www.spglobal.com/ratings/pt/** (gratuito) e **www.ratingsdirect.com** (por assinatura), e pode distribuí-los por outros meios, inclusive em suas próprias publicações ou por intermédio de terceiros redistribuidores. Informações adicionais sobre nossos honorários de rating estão disponíveis em **www.spglobal.com/usratingsfees**.

STANDARD & POOR'S, S&P e RATINGSDIRECT são marcas registradas da Standard & Poor's Financial Services LLC.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XII

EMPREENDIMENTOS LASTRO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DAS DEBÊNTURES

Descrição dos Imóveis Lastro

LOTE	DIVISÃO	Sociedade	CNPJ	Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Cidade do Empreendimento	CEP do Empreendimentos	Matrícula	SRI / Cartório	Empreendimento objeto de destinação de recursos de outra emissão de certificados de recebíveis imobiliários?	Situação do Registro	Possui habite-se?	Está sob o regime de incorporação?
	A939	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	COIMBRA GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	235492	3º Registro de imóveis de Campinas	Não	OK	NÃO	SIM
	H179	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	MORADA DAS TORRES	RUA WATERLOO, N. 26	MAUÁ/SP	09360-200	69404	Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Mauá - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	A912	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	NATURE GARDEN	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	Campinas/SP	13031-800	235494	3º Registro de imóveis de Campinas	Não	OK	NÃO	SIM
	AD06	MRV MDI RESERVA REAL INC	29521175000126	PALÁCIO DE VERSALHES	AVENIDA JOSÉ ANTÔNIO FERRAREZI, SN	RIBEIRÃO PRETO/SP	14094-136	181111	2º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	H107	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492025629	PARQUE RIO TOCANTINS	RUA ATÍLIO CAPELLO, SN	São José do Rio Preto/SP	15051-003	188770	1º Registro de Imóveis de São José do Rio Preto	Não	OK	NÃO	SIM
	A934	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492001959	PARQUE TERNI	AVENIDA ARNALDO FELIPE SBRUZZI, S/N	Taubaté/SP	12042-210	152050	Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Taubaté	Não	OK	NÃO	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

	E140	MRV MRL IV INCORPOR SPE	08777358000137	PONTE ROMANA	RUA NAÇÕES UNIDAS, N. 943	Paulínia/SP	13329-350	18475	4º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de Campinas - Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
	E554	JARDIM DI STUTTGART INC	28709144000130	PQ JARDIM DI STUTTGART	RUA ISRAEL, N. 48	JOINVILLE/SC	89230-275	49613	3º Registro de imóveis de Joinville - SC	Não	OK	NÃO	SIM
	H436	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000120	PROVÍNCIAS DE LISBOA	AV. DENISE CRISTINA DA ROCHA, N. 6	Ribeirão das Neves/MG	33934-105	3538	Cartório de Registro de Imóveis Comarca de Ribeirão das Neves – MG	Não	OK	Parcial	SIM
	H116	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000472	RES COLINAS DE ROMA	RUA HERCULANO FLORENCE TEIXEIRA, S/N	CAMPINAS/SP	13046-390	234186	3º Registro de imóveis de Campinas - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	E606	RESIDENCIAL DOS LIRIOS	31620639000101	RESID. DOS LÍRIOS	AVENIDA PEDRO PERISSOTTO, S/N	Limeira/SP	13092-108	98485	2º Oficial de Registro de Imóveis Limeira	Não	OK	NÃO	SIM
	HQ02	MRV PRIME LXIV INCORP	36115717000126	RESIDENCIA PIAZZA PLATINA	RUA DOS MANDIS, S/N	PIRACICABA/SP	13403-371	122231	1º Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Piracicaba Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
	H196	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492005431	RESIDENCIAL ALGARVE 2	AVENIDA ANTÔNIO CABRAL DE SOUZA, S/N	PAULISTA/PE	53444-360	67588	1º SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL - PAULISTA/PE	Não	OK	NÃO	SIM
	H287	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000553	RESIDENCIAL AMISTAD	AVENIDA DOM CARLOS CARMELO, S/N	Araraquara/SP	14805-045	144403	1º Oficial de Registro de Imóveis Araraquara - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	CQ09	MRV & MRL PARANA INC LTDA	34085841000160	RESIDENCIAL CANELLI	RUA CAROLINA CASTELLI, N. 694	Curitiba/PR	81050-450	81241	5º Serviço de Registro de Imóveis	Não	OK	SIM	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

	CQ01	MRV & MRL PARANA INC LTDA	34085841000160	RESIDENCIAL CASONI	AVENIDA COMENDADOR FRANCO, N. 770	CURITIBA/PR	81530-440	95790	4º Serviço de Registro de Imóveis Comarca de Curitiba - Paraná	Não	OK	NÃO	SIM
	A891	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	RESIDENCIAL CEREJEIRAS	RUA LUÍS MATEUS, S/N	São Paulo/SP	08421-035	202323	7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
	H526	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492020074	RESIDENCIAL LA SICÍLIA	R. GUILHERME FAREL, N. 41665	LONDRINA/PR	86055-000	124953	1º Serviço de Registro de Imóveis Comarca de Londrina - Estado do Paraná	Não	OK	NÃO	SIM
	MQ02	MRV XC INCORPORACOES LTDA	37563880000114	RESIDENCIAL SENNA	ESTRADA SANTA MÔNICA, S/N	SUZANO/SP	08664-015	88210	Registro de Imóveis Comarca de Suzano - Estado de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
	AQ17	MRV MDI BAHIA INC LTDA	31749522000386	SOLAR VISTA MAR	ESTRADA DA IASA, N, 434	SALVADOR/BA	41297-355	7672	2º Ofício do Registro de Imóveis Salvador - BA	Não	OK	NÃO	SIM
	A707	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492000804	SPAZIO SAINT BARTH	RUA ANDRÉ DE ALMEIDA, S/N	São Paulo/SP	03950-000	315785	9º Oficial de Registro de Imóveos de São Paulo	Não	OK	NÃO	SIM
	AC44	MRV MDI NASBE INCORP.SPE	13844681000116	SPZ SERRA DA MANTIQUEIRA	AVENIDA RAIMUNDO PEREIRA DE MAGALHÃES, S/N	São Paulo/SP	05145-000	169192	16º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	Não	OK	NÃO	SIM
	AC84	MRV VILA VELHA INCORPORAÇ	28548056000102	SPZ VILA DO FAROL	RUA HENRIQUE CHAVES, S/N	Vila Velha/ES	29110-210	75763	Cartório do 1º Ofício da 1ª Zona do Juízo de Vila Velha da Comarca da Capital	Não	OK	NÃO	SIM
	H249	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492049994	TERRAZZO HORIZONTE	RUA VINTE E UM, S/N	Teresina/PI	08552-350	5665	Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis	Não	OK	SIM	SIM

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

									Teresina - Piauí				
LOTE COMPLEMENTAR R$ 110 MM	H036	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08343492061005	VISTA DAS EMBAÚBAS	AVENIDA DESEMBARGADOR JOÃO MACHADO, S/N	Manaus/AM	69042-360	56523	Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis	Não	OK	SIM	SIM
	HQ21	MRV PRIME LXIV INCORP	36.115.717.000.126	SENSIA PARQUE PRADO	RUA TABELIÃO AGUINALDO X.DE SOUZA	CAMPINAS/SP	13040-550	216750	3º registro de imóveis de Campinas - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	HQ20	MRV PRIME LXIV INCORP	36.115.717.000.1-26	RESIDENCIAL AMPLITUDE	RUA 47, S/N	SANTA BÁRBARA D'OESTE/SP	13454-000	86237	Registro de imóveis de Santa Bárbara D'Oeste	Não	OK	NÃO	SIM
	H051	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.002.3-35	RES. PORTO FRANKFURT	AVENIDA ARNALDO PEREIRA DA SILVA	São Leopoldo/RS	93115-000	108021	Registro de Imóveis de São Leopoldo	Não	OK	NÃO	SIM
	H442	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.001.4-44	TORRE DOS IPÊS	RUA CORONEL CHICÓ ALVES, S/N	Fortaleza/CE	60744-050	55641	Cart. Reg. Imóveis 6ª Zona Comarca Fortaleza	Não	OK	NÃO	SIM
	H183	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.000.8-04	RESID SALINAS DO CEARÁ	ESTRADA TAKASHI KOBATA, S/N	SUZANO/SP	08696-040	83933	Registro de Imóveis da Comarca de Suzano - SP	Não	OK	NÃO	SIM
	H093	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.002.3-35	RESID PORTO DAS ÁGUIAS	RUA 7008, N. 99	Porto Alegre/RS	91790-400	205464	Registro de Imóveis da Terceira Zona de Porto Alegre	Não	OK	NÃO	SIM
	H358	MRV ENGENHARIA PART. S.A	08.343.492.021.0-46	CIDADE DE BERLIM	AVENIDA DOM JOSÉ DELGADO, N. 298	São Luís/MA	65036-810	126945	!º Registro de Imóveis de São Luis - MA	Não	OK	NÃO	SIM

Forma de Utilização dos Recursos Captados por meio da Emissão para cada um dos Imóveis Lastro:

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Imóvel Lastro	Nome do Empreendimento	Endereço do Empreendimento	Cidade do Empreendimento	CEP do Empreendimento	Valor de recursos da Emissão a serem alocados a título de reembolso (R$)	Data(s) de pagamento(s) da(s) parcelas(s) reembolso
Residencial	**COIMBRA GARDEN**	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	14.678.161,96	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**MORADA DAS TORRES**	RUA WATERLOO, N. 26	MAUÁ/SP	09360-200	34.544.572,87	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**NATURE GARDEN**	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	Campinas/SP	13031-800	23.109.808,47	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PALÁCIO DE VERSALHES**	AVENIDA JOSÉ ANTÔNIO FERRAREZI, SN	RIBEIRÃO PRETO/SP	14094-136	19.084.162,41	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PARQUE RIO TOCANTINS**	RUA ATÍLIO CAPELLO, SN	São José do Rio Preto/SP	15051-003	23.486.553,12	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PARQUE TERNI**	AVENIDA ARNALDO FELIPE SBRUZZI, S/N	Taubaté/SP	12042-210	29.991.324,45	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PONTE ROMANA**	RUA NAÇÕES UNIDAS, N. 943	Paulínia/SP	13329-350	19.732.286,75	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PQ JARDIM DI STUTTGART**	RUA ISRAEL, N. 48	JOINVILLE/SC	89230-275	21.086.332,99	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**PROVÍNCIAS DE LISBOA**	AV. DENISE CRISTINA DA ROCHA, N. 6	Ribeirão das Neves/MG	33934-105	19.496.695,38	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RES COLINAS DE ROMA**	RUA HERCULANO FLORENCE TEIXEIRA, S/N	CAMPINAS/SP	13046-390	24.412.758,55	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESID. DOS LÍRIOS**	AVENIDA PEDRO PERISSOTTO, S/N	Limeira/SP	13092-108	24.720.711,22	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIA PIAZZA PLATINA**	RUA DOS MANDIS, S/N	PIRACICABA/SP	13403-371	25.948.924,34	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL ALGARVE 2**	AVENIDA ANTÔNIO CABRAL DE SOUZA, S/N	PAULISTA/PE	53444-360	30.848.926,64	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL AMISTAD**	AVENIDA DOM CARLOS CARMELO, S/N	Araraquara/SP	14805-045	23.784.351,27	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL CANELLI**	RUA CAROLINA CASTELLI, N. 694	Curitiba/PR	81050-450	13.348.966,35	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL CASONI**	AVENIDA COMENDADOR FRANCO, N. 770	CURITIBA/PR	81530-440	11.920.051,99	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL CEREJEIRAS**	RUA LUÍS MATEUS, S/N	São Paulo/SP	08421-035	22.480.967,63	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL LA SICÍLIA**	R. GUILHERME FAREL, N. 41665	LONDRINA/PR	86055-000	23.281.495,11	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**RESIDENCIAL SENNA**	ESTRADA SANTA MÔNICA, S/N	SUZANO/SP	08664-015	20.397.227,59	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**SOLAR VISTA MAR**	ESTRADA DA IASA, N, 434	SALVADOR/BA	41297-355	12.185.554,42	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**SPAZIO SAINT BARTH**	RUA ANDRÉ DE ALMEIDA, S/N	São Paulo/SP	03950-000	23.750.148,80	23/08/2020 A 09/05/2021

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

Residencial	**SPZ SERRA DA MANTIQUEIRA**	AVENIDA RAIMUNDO PEREIRA DE MAGALHÃES, S/N	São Paulo/SP	05145-000	22.271.631,03	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**SPZ VILA DO FAROL**	RUA HENRIQUE CHAVES, S/N	Vila Velha/ES	29110-210	22.745.977,67	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**TERRAZZO HORIZONTE**	RUA VINTE E UM, S/N	Teresina/PI	08552-350	22.222.358,04	23/08/2020 A 09/05/2021
Residencial	**VISTA DAS EMBAÚBAS**	AVENIDA JOÃO BATISTA MORATO DO CAMPO, S/N	CAMPINAS/SP	13031-800	20.470.050,96	23/08/2020 A 09/05/2021
					Total: R$ 550.000.000,01	

Este documento foi assinado digitalmente por Karine Simone Bincoletto, Rodrigo Henrique Botani, Silvia Caroline Moi, Marcelle Motta Santoro e Alan Rogerio Da Silva Torquato.
Para verificar as assinaturas vá ao site https://www.portaldeassinaturas.com.br e utilize o código 5805-BD54-8221-CB44.

ANEXO XIII

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA DEVEDORA REFERENTES AOS EXERCÍCIOS SOCIAIS ENCERRADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019, 2020, 2021 E AO TRIMESTRE ENCERRADO EM MARÇO DE 2022

MRV&CO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)


DEMONSTRAÇÕES
FINANCEIRAS
2019
MRV

MRV Engenharia e Participações S.A.

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2019

Índice

PARTE A

Relatório da Administração 1

PARTE B

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras 1

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais 7
Demonstração dos resultados 8
Demonstração dos resultados abrangentes 9
Demonstração das mutações do patrimônio líquido 10
Demonstração dos fluxos de caixa 11
Demonstração do valor adicionado 12
Notas explicativas às demonstrações financeiras 13

Parecer do Conselho Fiscal 65
Orçamento de capital 66

Relatório da Administração 2019

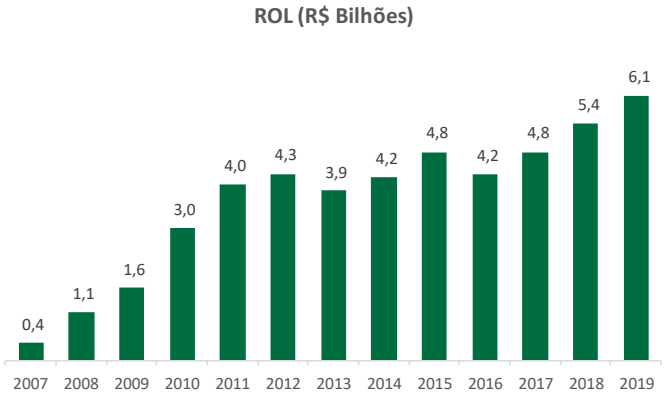
Senhores Acionistas,

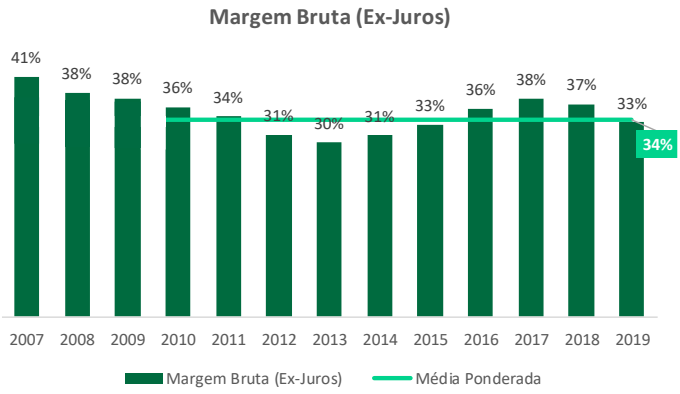
Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da MRV Engenharia e Participações S.A. ("Companhia" ou "MRV"), submete à apreciação dos senhores o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhada do relatório dos auditores independentes, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2019.

Mensagem dos Presidentes

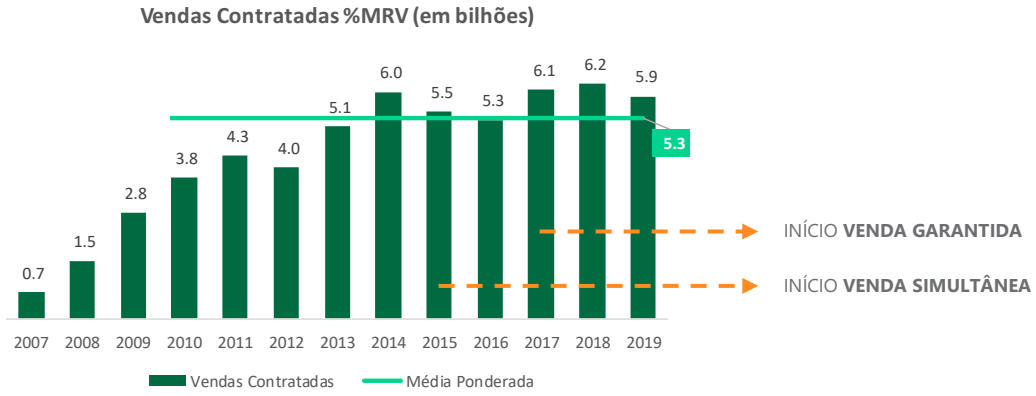
Após 40 anos de história, 12 como uma companhia aberta, a MRV se consolidou como uma referência na incorporação e construção de moradias para a baixa e média rendas, apresentando robustos e consistentes resultados ao longo dos anos.

Desde 2007 apresentamos um crescimento constante da Receita Operacional Líquida, com a Margem Bruta apresentando pequena variação e mantida em um patamar elevado.

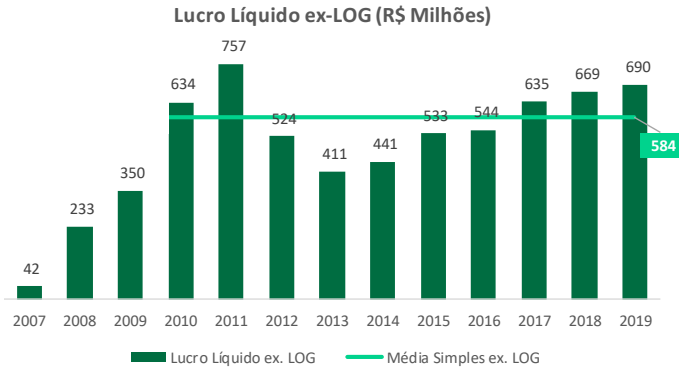


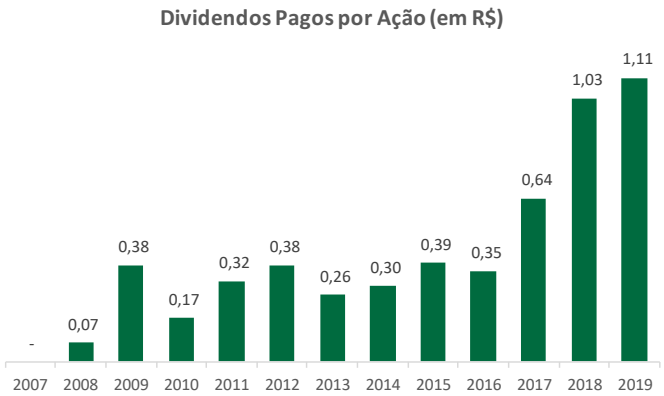


Mesmo em períodos difíceis da economia brasileira, em que o setor da Construção Civil foi severamente impactado, continuamos a entregar resultados robustos e consistentes. **As vendas contratadas no ano, por exemplo, desde 2013 nunca ficaram abaixo de R$ 5,1 bilhões, tendo atingido a marca de R$ 6,2 bilhões em 2018.**



O consistente resultado de Lucro Líquido da companhia no decorrer dos anos abriu espaço para recorrente retorno aos acionistas, através do pagamento de dividendos. No ano de 2019 foram distribuídos R$ 1,11 por ação, o equivalente a um *Dividend Yield* de 6,57%, considerando-se a cotação média da ação da companhia no ano de 2019.





2019 foi um ano desafiador, mas com o novo cenário de juros baixos no país, e o crescente déficit habitacional do Brasil, vemos 2020 como um ano de grandes oportunidades, que propiciarão crescimento em nossa operação.

Com os juros em patamares mais baixos retomamos, em 2019, os projetos com *funding* do SBPE, após um hiato que durou de 2014 a 2018. A novidade foi o **lançamento de empreendimentos piloto, com repasse na planta, em parceria com os bancos Santander e Bradesco**, além da Caixa Econômica Federal.

Ainda com foco na diversificação e aproveitando a oportunidade de mercado apresentada com a significativa redução da taxa Selic, **entregamos ao mercado os primeiros empreendimentos LUGGO**. Trata-se de uma iniciativa inovadora que consiste na construção de empreendimentos desenvolvidos para a locação e posteriormente vendidos a um Fundo de Investimento Imobiliário (FII). **Em dezembro efetuamos a venda de quatro empreendimentos Luggo para o primeiro FII puramente residencial do país**. Com isso, atendemos à crescente demanda por locação residencial e **acessamos mais uma fonte de *funding*, além do FGTS e o SBPE**.

Outra importante oportunidade apresentada pela queda das taxas de juros foi a possibilidade de clientes que se enquadram no Programa MCMV utilizarem **tanto o *funding* do FGTS como do SBPE para financiarem seus apartamentos. No 4T19 registramos 16,8% de nossas vendas fora do programa MCMV**, isto faz parte de nossa estratégia de diversificação de *funding*, **diminuindo nossa dependência do programa e dos recursos oriundos do FGTS.**

Finalmente, demos um importante passo para a companhia: **a internacionalização da MRV, através da compra da AHS, uma companhia norte americana especializada na construção de imóveis residenciais para locação e posterior venda**. Trata-se de um modelo de negócios similar ao da LUGGO, com operação no sul da Flórida e expansão prevista para Dallas, Huston e Atlanta.

Agradecemos a todos os colaboradores que fizeram parte destes 40 anos de história de sucesso, bem como aos demais stakeholders por todo o apoio e confiança.

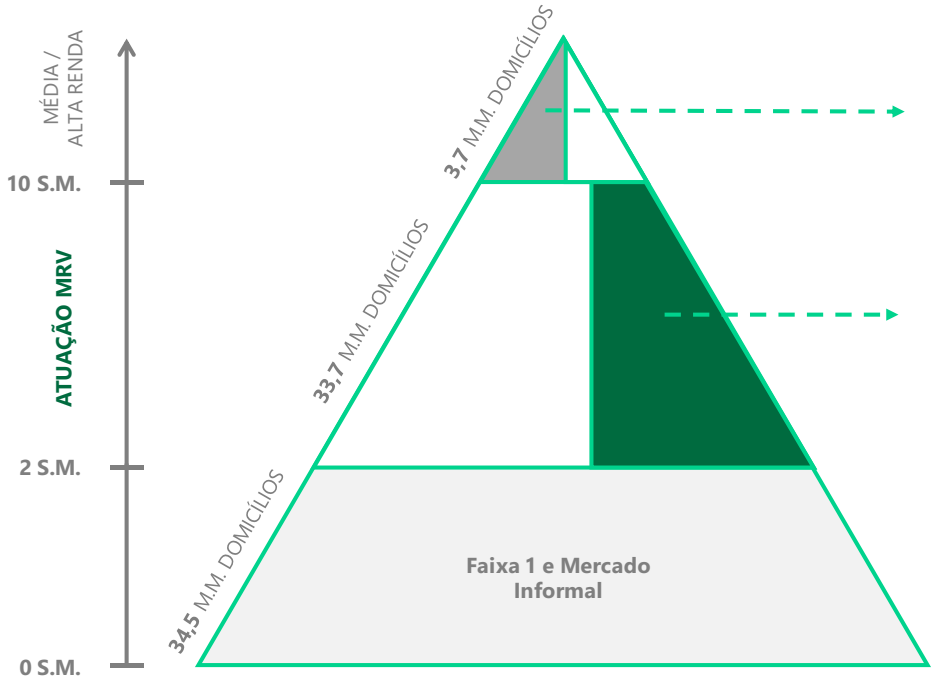
Rafael Menin e Eduardo Fischer – CEO's.

Mercado de Atuação e Demanda

A presença nacional da MRV, aliada a um portfólio de produtos diversificado, garantem acesso a um mercado de 312 mil novos clientes todos os anos. **Somos, hoje, a companhia com maior espaço e melhores condições de crescimento do mercado nacional.**

Estamos expostos a mais de 40% do mercado nacional, concorrendo fundamentalmente com *players* locais, uma vez que nenhum outro player tem o nosso alcance geográfico e a concorrência no segmento é extremamente diluída entre milhares de pequenas empresas.

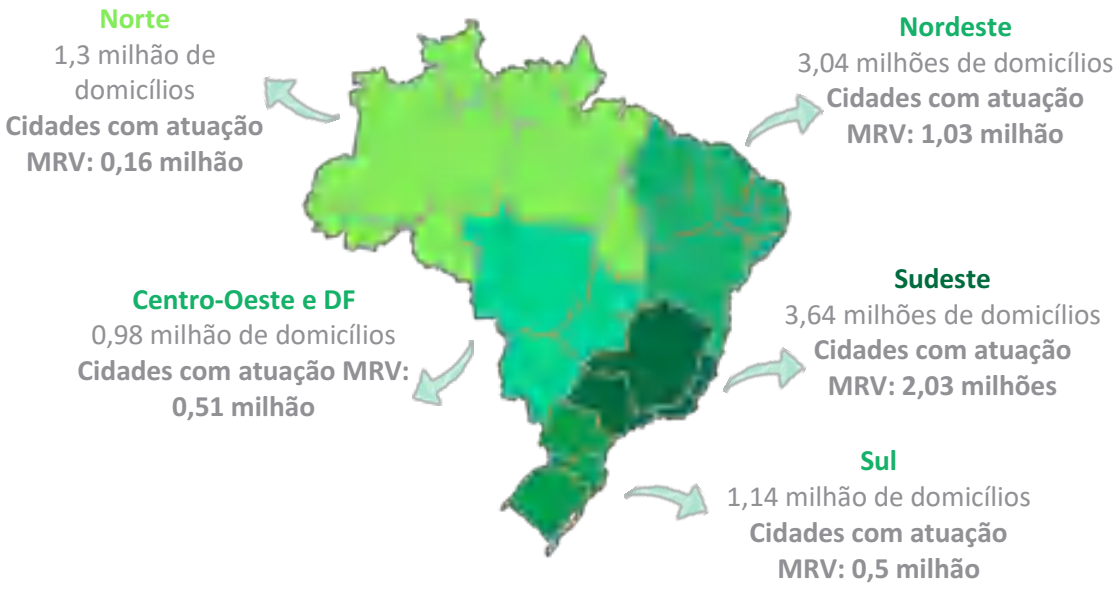
Ao contrário do segmento de média e alta renda, que se concentra fundamentalmente nas praças de São Paulo e Rio de Janeiro, nas quais competem aproximadamente 20 companhias de grande porte, nosso segmento é extremamente pulverizado e cobre todo o território nacional.



- **MERCADO PEQUENO COM ALTA COMPETIÇÃO**: Players de Média e Alta Renda, atuando principalmente no RJ e SP.
- **MERCADO ENORME COM POUQUÍSSIMA CONCORRÊNCIA CONCENTRADA: Mercado potencial da MRV em todo o Brasil, equivalente a 42% da demanda por Domicílios projetada até 2030** (baseado nas cidades onde atuamos)[1]

[1]Fonte: Ministério do Desenvolvimento Regional e FGV

Considerando todas as cidades em que atuamos, estamos expostos a um mercado potencial total de 4,2 milhões de moradias, espalhados por todo o Brasil:



Atualmente são formadas, em todo o Brasil, 1,1 milhão de novas famílias todos os anos. **Considerando-se apenas as 162 cidades em que a MRV atua, são formadas 400 mil famílias anualmente.**



MERCADO TOTAL:
4.28
MILHÕES DE MORADIAS

POTENCIAL ANUAL DE:
400 MIL
NOVAS UNIDADES NAS 162 CIDADES DE ATUAÇÃO DA MRV

RENDA DE R$ 2 a R$ 10 MIL:
312 MIL
NOVAS UNIDADES POR ANO

MARKET SHARE ALVO:
20%
POR CIDADE MRV

COM UM MARKET SHARE ALVO DE 20% NAS CIDADES EM QUE A MRV JÁ ATUA, O PLANO DE ATINGIR A MARCA DE 60 MIL UNIDADES ANUAIS PROVA-SE POSSÍVEL E REALISTA.

Gatilhos de Crescimento

Além do novo cenário de juros baixos do país, que tem se mostrado um importante gatilho de crescimento para todo o setor da Construção Civil, identificamos uma série de outros gatilhos, ainda não acionados, que representarão importantes alavancas de crescimento e geração de valor para a MRV:

GATILHOS DE CRESCIMENTO MRV

- [x] QUEDA DE JUROS
- [ ] ANÚNCIO DO NOVO PROGRAMA DO MCMV
- [ ] LINHA ESSENCIAL
- [ ] RECUPERAÇÃO DA MARGEM BRUTA
- [ ] CRESCIMENTO DA OPERAÇÃO
- [ ] SBPE / LUGGO
- [ ] AHS

Diversificação de Produtos e Mercado Endereçável

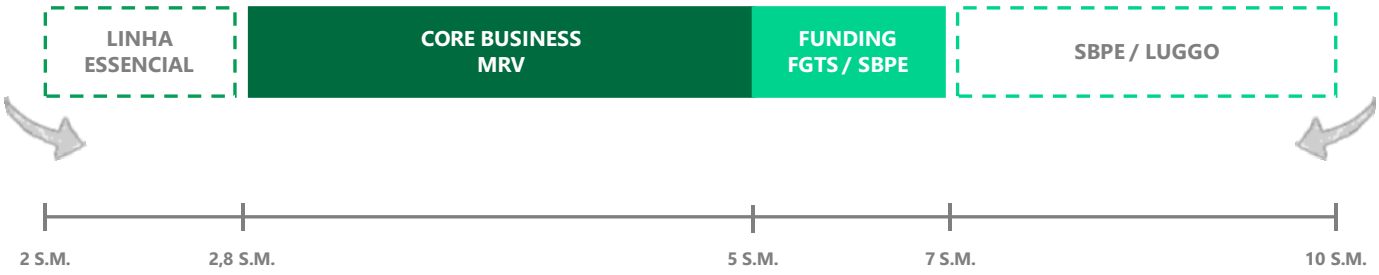
Com a redução das taxas de juros no país, ficou evidente que era o momento de retomar a produção de empreendimentos destinados ao *funding* do SBPE, diversificando nossa linha de produtos.

O primeiro passo dessa estratégia foi o lançamento da LINHA PREMIUM, direcionada à parcela do mercado imediatamente acima do programa Minha Casa Minha Vida. **Com isso, foi possível que a MRV reduzisse sua dependência do programa e do *funding* do FGTS, bem como expandisse sua base de clientes**.

Simultaneamente ao lançamento da Linha Premium a MRV **revolucionou o mercado mais uma vez com o lançamento da LUGGO**, que oferece empreendimentos projetados e desenvolvidos para o mercado de aluguel e, posteriormente, serem vendidos a um Fundo de Investimento Imobiliário (FII), **garantindo, assim, o acesso a mais uma fonte de *funding* além de atender a um público novo, em um mercado até então inexistente no país**.

As mudanças ocorridas no início do ano de 2019, em que a Caixa Econômica Federal se tornou mais restritiva na concessão de crédito e as novas regras do Fator Social limitaram o acesso ao subsídio, implicaram na redução do *affordability* de parte dos potenciais clientes da companhia.

Com isso, identificamos a oportunidade de lançarmos mais uma linha de produtos, a LINHA ESSENCIAL, que busca atender ao público com renda entre R$ 2 mil e R$ 2.8mil e que viu sua capacidade de compra deteriorada pelas mudanças mencionadas.



COM ESTES MOVIMENTOS ESTRATÉGICOS, EXPANDIMOS AINDA MAIS NOSSA BASE DE CLIENTES E ESTAMOS PERFEITAMENTE POSICIONADOS PARA ATENDER UM MERCADO DE 312 MIL NOVAS FAMÍLIAS TODOS OS ANOS, COM RENDA ENTRE R$ 2MIL E R$ 10MIL, EM 162 CIDADES DO BRASIL.

Internacionalização

Outro importante passo dado pela companhia, que representará mais um importante vetor de crescimento para a MRV, foi a aquisição da AHS nos Estados Unidos da América, aprovada pelos acionistas em AGE ocorrida em 31 de janeiro de 2020.

Este movimento abre mais uma via de crescimento, além do mercado nacional. O plano de negócios para a AHS e aprovado pelos acionistas envolve o crescimento da operação com o objetivo de construção de 5mil unidades anuais, nos EUA, para locação e posterior venda dos ativos.

A receita e o lucro desta operação têm potencial de se tornar extremamente relevante para a MRV e adicionar um enorme valor à companhia no decorrer dos próximos anos.



5.000 UNIDADES X USD **220** K = **USD 1,1 BI**

[1]Cotação do fechamento do dia 27/02 X R$ **4,47** [1]

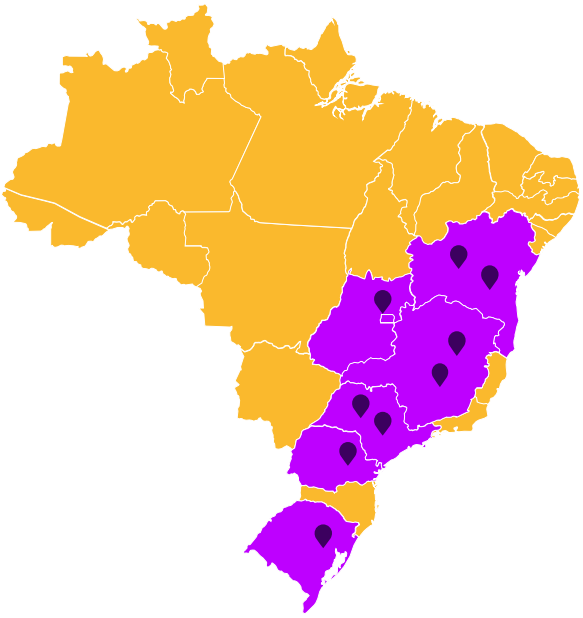
R$ 4,92 BI

Considerando o valor de venda médio das unidades de USD 220mil, o plano de 5 mil unidades ao ano equivale a uma receita anual de USD 1,1 Bi, ou R$ 4,9 Bi, utilizando a cotação atual do Dólar de R$ 4,47.

Luggo

No dia 10/12/2019 foi encerrada, com sucesso, a primeira oferta pública de cotas do Luggo Fundo de Investimento Imobiliário (LUGG11). A oferta atingiu a captação máxima, totalizando R$90 milhões com quase 2.000 cadastros de pessoas físicas (CPF). **Esse é o primeiro fundo de investimento imobiliário residencial do Brasil que conta com os 4 primeiros empreendimentos da Luggo**, concluindo, assim, o primeiro ciclo do modelo de negócio Luggo.

Os resultados da operação de venda dos quatro empreendimentos da Luggo para o FII foram em linha com a rentabilidade da MRV, e serão reconhecidos na linha "Outras receitas operacionais".



Outros dez terrenos foram adquiridos pela Luggo para construção de novos empreendimentos focados em locação. Os novos condomínios serão construídos em cinco estados, nas cidades de Salvador, São Paulo, Campinas, Belo Horizonte, Porto Alegre e Brasília, totalizarão 2.244 novas unidades.

Pretendemos fazer o primeiro *Follow-on* e vender novos empreendimentos ao FII LUGG11 entre o 4T20 e o 1T21.

Para alugar com a Luggo, não é necessário fiador, a análise de crédito é imediata e o processo é totalmente online. A assinatura do contrato é digital e o interessado pode visitar o empreendimento de onde estiver, através de um tour virtual (QR-Code ao lado). Há casos em que todo o processo foi concluído em menos de 4 horas

Mercado de Capitais

Nossas ações são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") desde 2007 no mais alto nível de governança – Novo Mercado. As ações MRVE3 encerraram o ano cotadas a R$ 21,55, um Market Cap de R$ 9,57 bilhões, com volume financeiro negociado de R$ 87,8 milhões (média/dia).

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia possuía 444.139.684 ações, sendo que 318.543 ações estavam em tesouraria.

Retorno ao Acionista

Conforme deliberação em AGOE, ocorrida em Abril de 2019, foi aprovado o pagamento de dividendos extraordinários pela companhia, equivalentes a R$ 327.896.570,77 (aproximadamente R$ 0,74 por ação), o que foi feito em duas datas distintas: 27 de Novembro e 20 de Dezembro de 2019.

Ao todo, no ano de 2019, foram distribuídos R$ 1,11 por ação em dividendos, referentes ao ano de 2018 (somando os dividendos obrigatórios e os extraordinários), o que equivale a um *Dividend Yield* de 6,57%, considerando-se a cotação média da ação da companhia no ano de 2019.

Dividendos Propostos (R$ milhões)	2019	2018	2017
Mínimos Obrigatórios	164	164	155
Dividendos Extraordinários	-	328	146
Totais Propostos	164	492	301

Dividendos Propostos por ação (R$)	2019*	2018	2017
Mínimos Obrigatórios	0,340	0,371	0,350
Dividendos Extraordinários	-	0,740	0,330
Dividendos Totais (R$)	0,340	1,111	0,680

* Ações Ex. Tesouraria em 27/02/2020 : 481.952.547

Desempenho Operacional

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

Indicadores Operacionais	2019	2018	2017	Var. 2019 x 2018	Var. 2019 x 2017
Banco de Terrenos (%MRV)					
Land bank (em R$ bilhões)*	**52,5**	49,7	45,9	5,6% ↑	14,2% ↑
Número de Unidades	**326.774**	321.839	304.862	1,5% ↑	7,2% ↑
Banco de Terrenos (100%)					
Land bank (em R$ bilhões)*	**55,2**	52,1	49,0	6,1% ↑	12,6% ↑
Número de Unidades	**336.372**	327.367	315.358	2,8% ↑	6,7% ↑
Lançamentos (%MRV)					
VGV (em R$ milhões)*	**6.901**	6.424	5.627	7,4% ↑	22,6% ↑
Número de Unidades	**41.614**	41.195	37.155	1,0% ↑	12,0% ↑
Lançamentos (100%)					
VGV (em R$ milhões)*	**7.416**	7.029	6.022	5,5% ↑	23,1% ↑
Número de Unidades	**44.437**	44.515	40.847	0,2% ↓	8,8% ↑
Vendas Líquidas Contratadas (%MRV)					
VGV (em R$ milhões)*	**5.405**	5.228	4.952	3,4% ↑	9,2% ↑
Número de Unidades	**34.974**	35.014	32.944	0,1% ↓	6,2% ↑
Vendas Líquidas Contratadas (100%)					
VGV (em R$ milhões)*	**5.760**	5.657	5.338	1,8% ↑	7,9% ↑
Número de Unidades	**36.883**	37.189	35.172	0,8% ↓	4,9% ↑
Produção e Crédito Imobiliário (%MRV)					
Unidades Produzidas	**39.660**	36.977	32.981	7,3% ↑	20,3% ↑
Unidades Concluídas	**33.365**	35.642	34.204	6,4% ↓	2,5% ↓
Unidades Contratadas	**36.184**	34.836	25.572	3,9% ↑	41,5% ↑
Unidades Repassadas	**33.539**	40.882	33.046	18,0% ↓	1,5% ↑
Produção e Crédito Imobiliário (100%)					
Unidades Produzidas	**43.010**	40.264	35.869	6,8% ↑	19,9% ↑
Unidades Concluídas	**35.679**	37.261	38.140	4,2% ↓	6,5% ↓
Unidades Contratadas	**39.515**	36.573	27.595	8,0% ↑	43,2% ↑
Unidades Repassadas	**35.386**	43.226	35.391	18,1% ↓	0,0% ↓

* Contempla os segmentos residencial, loteamento e LUGGO

Banco de Terrenos

O banco de terrenos atual foi construído, nos últimos anos, com o foco em terrenos destinados ao Minha Casa Minha Vida.

Atualmente, alinhado com a estratégia de diversificação de produtos e de *funding*, o foco estratégico da companhia na aquisição de novos terrenos está voltado ao lançamento de novos empreendimentos da Luggo e de produtos com *funding* do SBPE.

O land bank atual já atende à necessidade da companhia para os futuros lançamentos de empreendimentos da Linha Essencial.

Lançamentos

A companhia registrou seu melhor ano de lançamentos, totalizando R$ 6,9 bilhões lançados, equivalente a um aumento de 7,4% frente a 2018.

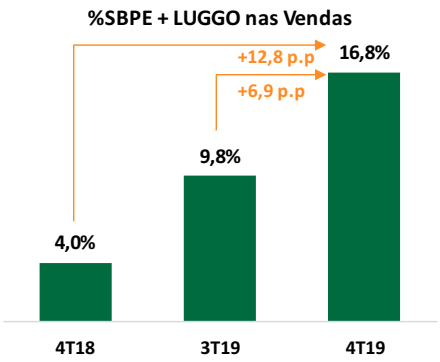
O ano de 2019 foi marcado pela implementação da estratégia de diversificação de produtos e de *funding*, o que inclui empreendimentos direcionados ao mercado de média/baixa renda, imediatamente acima do programa Minha Casa Minha Vida e da Luggo.

Para 2020, a companhia pretende continuar a estratégia de diversificação mencionada, bem como direcionar parte dos lançamentos voltados ao programa MCMV para a Linha Essencial, que consiste de empreendimentos voltados a famílias com renda entre 2 e 2,8 salários mínimos.

Vendas Contratadas

O ano de 2019 foi encerrado com o menor volume de distratos dos últimos anos, registrando apenas R$ 489 milhões no ano, o que equivale a uma redução de 50,6% frente a 2018.

Em 2019, as Vendas Líquidas registraram um aumento de 3,4% no comparativo com 2018, totalizando R$ 5,4 Bilhões.



Além disso, **a companhia apresentou mais um significativo aumento no volume de vendas utilizando o *funding* do SBPE + Investidores Individuais (LUGGO) no 4T19, totalizando 16,8% do total vendido no trimestre**, o que equivale a um incremento de 6,9 p.p frente ao 3T19 e de 12,8 p.p no comparativo com o 4T18. **Isso reforça o comprometimento da companhia em aumentar cada vez mais a diversificação de produtos e de *funding*, se consolidando como uma verdadeira Plataforma Habitacional.**

Produção

Registramos, em 2019, o melhor ano de produção da história da companhia, totalizando 39.660 unidades produzidas, equivalente a 7,3% acima de 2018.

Crédito Imobiliário

O ano de 2019 foi marcado por diversos períodos de paralisação nos repasses, o que resultou em uma queda de 18% no número de unidades repassadas, no comparativo entre 2018 e 2019.

O motivo destas paralisações foi a falta de recursos da União para arcar com seu percentual de 10% dos subsídios oferecidos aos clientes do MCMV, ainda que os 90% dos subsídios a serem depositados pelo FGTS estivessem disponibilizados.

Apenas no fim do 3T19 uma solução foi alcançada, através de uma alteração na regra dos subsídios, que retirou a obrigatoriedade de a União participar dos subsídios no restante do ano de 2019.

Geração de Caixa

Alguns fatores foram relevantes para queima de caixa no ano de 2019, dentre eles o descasamento entre produção e repasse e o desembolso com terrenos e com fôrmas de alumínio.

Ao todo foram produzidas 39.660 unidades no ano de 2019, enquanto os repasses no ano somaram 33.539 unidades, resultando em um descasamento de 6.421 unidades e em um aumento temporário do estoque, o que se mostrou um fator relevante na queima de caixa registrada. A companhia tem confiança no aumento das vendas no ano de 2020, razão pela qual o ritmo de produção não foi reduzido.

O desembolso com terrenos cresceu em 41,5% no comparativo com o ano anterior, totalizando R$ 685,5 milhões em 2019. Este desembolso adicional é necessário para que a companhia atinja o patamar de operação de 50 mil unidades ao ano, com lançamentos, vendas, repasses e produção correspondentes.

Outro item que apresentou um significativo aumento foram as Fôrmas de Alumínio. Em 2019 foram investidos R$ 137,3 milhões com fôrmas, frente a R$ 108,7 milhões em 2018, um aumento de 26,4%, que pode ser explicado pela produção recorde apresentada pela companhia no ano de 2019, bem como pela expansão da utilização de Parede de Concreto para praticamente todos os empreendimentos da companhia.

Desempenho Econômico e Financeiro Consolidado

Nota: As informações contidas e analisadas a seguir são derivadas das demonstrações financeiras consolidadas relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, 2018 e 2017, exceto quando mencionado o contrário.

Indicadores Financeiros (em R$ milhões)	2019	2018	2017	Var. 2019 x 2018	Var. 2019 x 2017
Receita Operacional Líquida	6.056	5.419	4.760	11,7% ↑	27,2% ↑
Lucro Bruto	1.842	1.799	1.612	2,4% ↑	14,3% ↑
Margem Bruta (%)	30,4%	33,2%	33,9%	2,8 p.p. ↓	3,4 p.p. ↓
Despesas comerciais	(592)	(586)	(550)	1,1% ↑	7,6% ↑
Despesas comerciais / ROL (%)	9,8%	10,8%	11,6%	1,0 p.p. ↓	1,8 p.p. ↓
Despesas gerais e administrativas	(352)	(347)	(320)	1,2% ↑	10,0% ↑
Despesas G&A / ROL (%)	5,8%	6,4%	6,7%	0,6 p.p. ↓	0,9 p.p. ↓
EBITDA	1.009	988	892	2,1% ↑	13,2% ↑
% Margem EBITDA	16,7%	18,2%	18,7%	1,6 p.p. ↓	2,1 p.p. ↓
Lucro Líquido atribuível aos acionistas da controladora	690	690	653	0,0% ↓	5,6% ↑
% Margem Líquida	11,4%	12,7%	13,7%	1,3 p.p. ↓	2,3 p.p. ↓
Lucro por Ação (R$)	1,561	1,559	1,480	0,2% ↑	5,5% ↑
Receita Bruta de Vendas a apropriar	1.629	2.196	2.416	25,8% ↓	32,6% ↓
Resultado a Apropriar	653	912	1.021	28,4% ↓	36,0% ↓
% Margem do Resultado a apropriar	40,1%	41,5%	42,3%	1,4 p.p. ↓	2,2 p.p. ↓

Receita Operacional Líquida

A forte produção registrada pela companhia neste ano (crescimento de 7,3% frente a 2018), aliada a um aumento de 3,4% no comparativo anual das vendas, suportaram uma expansão de 11,7% na Receita Operacional Líquida da companhia, no comparativo entre 2019 e 2018.

Margem Bruta

Conforme detalhadamente explicado na divulgação de resultados do 3T19, o maior rigor observado na concessão de crédito por parte do banco financiador forçou uma flexibilização das condições comerciais, o que refletiu, em parte, na Margem Bruta apresentada pela companhia.

Foram identificados, ainda, os seguintes fatores que impactaram negativamente a margem bruta:

- Alteração das regras do Fator Social (queda no subsídio por unidade);
- Aumento do custo de material, especialmente o aço e o concreto;
- Movimento de primarização da mão de obra e expansão da utilização de paredes de concreto para a totalidade das obras;
- Aumento de custos resultantes da melhoria na especificação de materiais e projetos.

A companhia espera que a Margem Bruta permaneça no patamar atual por alguns trimestres antes de iniciar um processo gradativo de retorno aos patamares anteriores.

Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (SG&A)

Investimentos em inovação e tecnologia, tais como apartamentos decorados em realidade virtual, *Chatbot* de atendimento de vendas *online*, *stands* de venda móveis e robotização de atividades operacionais (RPA), permitiram uma significativa diluição das despesas SG&A em 2019, equivalente a uma queda de 2,7p.p. no SG&A/ROL frente a 2017 e de 1,6p.p. no comparativo com 2018.

LAJIDA

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

(em R$ milhões)	2019	2018	2017	Var. 2019 x 2018	Var. 2019 x 2017
Lucro antes dos impostos	878	879	805	0,1% ↓	9,0% ↑
Depreciações e Amortizações	89	63	49	39,9% ↑	80,2% ↑
Resultado Financeiro	(137)	(137)	(139)	0,4% ↑	1,0% ↓
Encargos financeiros incluídos no CMV	180	183	176	1,5% ↓	2,4% ↑
EBITDA	1.009	988	892	2,1% ↑	13,2% ↑
Margem EBITDA	16,7%	18,2%	18,7%	1,6 p.p. ↓	2,1 p.p. ↓

Endividamento

Dívida Líquida Consolidada
(R$ milhões)

(em R$ milhões)	dez/19	dez/18	dez/17	Var. Dez/19 x Set/19	Var. Dez/19 x Dez/18
Dívida total	**3.202**	2.863	3.472	11,8% ↑	7,8% ↓
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários	**(2.085)**	(2.428)	(3.094)	14,1% ↓	32,6% ↓
(-) Instrumentos Financeiros Derivativos	**(45)**	(18)	(5)	150,0% ↑	854,0% ↑
Dívida Líquida*	**1.072**	417	373	157,1% ↑	187,1% ↑
Total do Patrimônio Líquido	**5.109**	4.875	5.797	4,8% ↑	11,9% ↓
Dívida Líquida / PL Total	**21,0%**	8,6%	6,4%	12,4 p.p. ↑	14,5 p.p. ↑
EBITDA 12 meses	**1.009**	988	892	2,1% ↑	13,2% ↑
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	**1,06x**	0,42x	0,42x	151,7% ↑	153,6% ↑

* Considera o ganho com Instrumentos Financeiros Derivativos

Cronograma de vencimento da dívida consolidada
(R$ milhões)

(em R$ milhões)	Financiamento a Construção	Dívida Corporativa*	Total
12 meses	33	639	672
13 a 24 meses	62	385	447
25 a 36 meses	39	396	435
37 a 48 meses	3	752	755
48 meses em diante	0	893	893
Dívida Total	**137**	**3.065**	**3.202**

* Inclui arrendamento mercantil e Finame

Relacionamento com auditores independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os nossos auditores independentes - KPMG Auditores Independentes ("KPMG") – não prestaram durante o ano de 2019 serviços além dos relacionados à auditoria externa, com exceção de trabalho de asseguração sobre compilação de informações financeiras *Pro Forma*, o que representou valores inferiores a 5% da remuneração pelos serviços de auditoria. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Cláusula Compromissória

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

Declaração da Diretoria

Em observância às disposições constantes da Instrução CVM nº 480, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

Agradecimentos

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

Belo Horizonte, 02 de março de 2020.

A Administração

KPMG Auditores Independentes
Rua Paraíba, 550 - 12º andar - Bairro Funcionários
30130-141 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Caixa Postal 3310 - CEP 30130-970 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Telefone +55 (31) 2128-5700
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos acionistas e administradores da MRV Engenharia e Participações S.A.

Belo Horizonte - MG

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da MRV Engenharia e Participações S.A. (Companhia), identificadas como individual e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da MRV Engenharia e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Imobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da MRV Engenharia e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2019, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Imobiliários (CVM).

KPMG Auditores Independentes, uma sociedade simples brasileira e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative ("KPMG International"), uma entidade suíça.

KPMG Auditores Independentes, a Brazilian entity and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Base para opinião

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

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de Receita - estimativa da mensuração do progresso para satisfação da obrigação de desempenho

Notas explicativas 2.2(a) e 21 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Principais assuntos de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
De acordo com CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS15 – *Revenue from contract with customer*) e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP/n° 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas requer a mensuração do progresso da Companhia em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo. Tal mensuração requer o exercício de julgamento significativo pela Administração para estimar os insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance, tais como materiais, mão de obra e margens de lucros esperadas em cada obrigação de performance identificada.	Avaliamos o desenho e a efetividade dos controles internos chave relacionados à aprovação e revisão dos custos de construção a incorrer utilizados no cálculo do percentual de conclusão das obras. Com base em uma amostra de empreendimentos, obtivemos os orçamentos preparados pela Companhia com as respectivas aprovações e confrontamos com os registros contábeis. Confrontamos também por amostragem os custos incorridos, unidades vendidas e valor dos contratos de venda utilizados no cálculo da receita com a respectiva documentação suporte.

Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na determinação dos insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance e ao impacto que eventuais mudanças nessa estimativa teria sobre as demonstrações financeiras individuais, inclusive em função dos efeitos via equivalência patrimonial, e consolidadas da Companhia, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.	Por meio de procedimentos analíticos realizados na base completa da receita de incorporação imobiliária consolidada, avaliamos a natureza de mudanças significativas ocorridas na margem dos empreendimentos e no valor dos orçamentos dos custos a incorrer, assim como exceções identificadas na análise de variação do percentual de conclusão da obra ocorrida no período. Adicionalmente, com o apoio dos nossos especialistas em avaliação patrimonial, analisamos o estágio de execução de determinada obra. Recalculamos o reconhecimento de receita para todos os empreendimentos da Companhia e suas controladas na data-base das demonstrações financeiras considerando os relatórios gerenciais conciliados com os saldos contábeis. Avaliamos também as divulgações efetuadas pela Companhia. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que o montante da receita e as respectivas divulgações são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Provisões e Passivos contingentes – riscos cíveis, trabalhistas e tributários	
Notas explicativas 2.2(m) e 17 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.	
Principais assuntos de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
O reconhecimento e mensuração das Provisões e divulgação dos passivos contingentes relativos a processos judiciais e administrativos de natureza cível, trabalhista e tributária, requer exercício de julgamento da Companhia para avaliar a existência de uma obrigação presente e da probabilidade de que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação. A avaliação dos riscos associados a tais processos envolve julgamentos significativos que podem resultar em impactos relevantes sobre o valor reconhecido nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, incluindo suas divulgações e sobre o valor do investimento registrado pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais. Devido à	Obtivemos o entendimento do desenho dos controles internos chave da Companhia relacionados ao reconhecimento, mensuração e divulgação das referidas provisões. Obtivemos a relação de processos judiciais e administrativos nos quais a Companhia é parte, a avaliação da Companhia quanto à mensuração e probabilidade de que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação, bem como a avaliação dos assessores externos da Companhia quanto à mensuração e probabilidade do risco de perda. Com base nestas informações, avaliamos os critérios utilizados pela Companhia para reconhecimento, mensuração e divulgação das Provisões, bem como a suficiência destas,

relevância, complexidade e julgamento envolvidos na avaliação e mensuração das Provisões e Passivos Contingentes consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.	levando em consideração as avaliações efetuadas pelos assessores jurídicos internos e externos da Companhia, informações históricas de pagamentos e reversões. Analisamos também as divulgações da Companhia em relação às informações sobre a natureza, exposição e os valores dos riscos sobre os principais processos envolvendo a Companhia. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos aceitável o saldo das provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários e as divulgações dos passivos contingentes no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

Outros assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações, individual e consolidada, do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

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

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

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

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

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

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

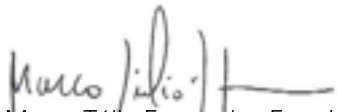
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

Belo Horizonte, 02 de março de 2020

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6 F-MG



Marco Túlio Fernandes Ferreira
Contador CRC MG-058176/O-0

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	**674.919**	794.852	**403.876**	426.568
Títulos e valores mobiliários	5	**1.330.773**	1.585.525	**1.038.644**	1.193.027
Clientes por incorporação de imóveis	6	**1.555.145**	1.453.720	**814.810**	681.123
Clientes por prestação de serviços	6	**1.282**	3.910	**1.417**	3.927
Imóveis a comercializar	7	**3.959.745**	3.752.301	**2.488.014**	2.258.201
Tributos a recuperar	15	**98.544**	107.405	**71.485**	77.257
Despesas antecipadas		**81.814**	92.454	**54.122**	52.620
Outros ativos		**98.932**	71.091	**103.436**	67.324
Total do ativo circulante		**7.801.154**	7.861.258	**4.975.804**	4.760.047
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	5	**79.421**	47.597	**29.699**	46.511
Clientes por incorporação de imóveis	6	**1.153.277**	829.693	**558.433**	371.224
Imóveis a comercializar	7	**4.674.360**	4.256.862	**4.056.593**	3.538.789
Créditos com empresas ligadas	18	**38.518**	42.125	**677.640**	565.291
Despesas antecipadas		**30.386**	37.865	**20.324**	25.693
Instrumentos financeiros derivativos		**44.805**	17.922	**44.297**	17.447
Outros ativos não circulantes		**184.792**	100.620	**149.612**	69.660
Total do ativo realizável a longo prazo		**6.205.559**	5.332.684	**5.536.598**	4.634.615
Participações em investidas	8	**75.675**	46.468	**1.875.695**	1.966.483
Imobilizado	9	**485.757**	300.854	**455.229**	272.919
Intangível	10	**118.178**	95.627	**115.974**	94.074
Total do ativo não circulante		**6.885.169**	5.775.633	**7.983.496**	6.968.091
Total do ativo		**14.686.323**	13.636.891	**12.959.300**	11.728.138
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		**303.645**	379.989	**215.983**	249.775
Contas a pagar por aquisição de investimento	18	**9.977**	5.042	**-**	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	**671.611**	415.527	**649.776**	325.342
Contas a pagar por aquisição de terrenos	12	**742.216**	819.511	**576.068**	647.585
Adiantamentos de clientes	13	**223.281**	312.469	**151.771**	216.269
Obrigações sociais e trabalhistas	14	**139.919**	140.279	**80.918**	82.363
Obrigações fiscais	15	**76.580**	73.149	**57.632**	51.161
Provisão para manutenção de imóveis	16	**32.462**	42.564	**16.333**	22.135
Impostos diferidos passivos	25	**54.378**	49.799	**27.303**	21.689
Dividendos propostos	19 (e)	**163.933**	164.009	**163.933**	163.948
Passivo a descoberto - Investimentos	8	**167.671**	79.927	**149.270**	133.434
Outras contas a pagar		**220.441**	158.988	**77.850**	49.246
Total do passivo circulante		**2.806.114**	2.641.253	**2.166.837**	1.962.947
Passivo não circulante					
Contas a pagar por aquisição de investimento	18	**17.942**	3.995	**-**	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	**2.530.547**	2.447.491	**2.351.890**	2.116.105
Contas a pagar por aquisição de terrenos	12	**3.393.498**	2.782.951	**3.045.090**	2.447.924
Adiantamentos de clientes	13	**486.655**	656.661	**327.150**	437.479
Provisão para manutenção de imóveis	16	**107.375**	94.683	**56.853**	47.955
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	17	**101.572**	92.229	**72.053**	66.782
Impostos diferidos passivos	25	**46.516**	34.128	**21.332**	14.138
Outras contas a pagar		**87.315**	8.914	**76.325**	4.363
Total do passivo não circulante		**6.771.420**	6.121.052	**5.950.693**	5.134.746
Total do passivo		**9.577.534**	8.762.305	**8.117.530**	7.097.693
Patrimônio líquido					
Capital social	19 (a)	**4.282.130**	4.079.770	**4.282.130**	4.079.770
Reservas de capital		**49.555**	42.187	**49.555**	42.187
Reservas de lucros		**510.085**	508.488	**510.085**	508.488
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		**4.841.770**	4.630.445	**4.841.770**	4.630.445
Participações não controladoras	19 (f)	**267.019**	244.141	**-**	-
Total do patrimônio líquido		**5.108.789**	4.874.586	**4.841.770**	4.630.445
Total do passivo e patrimônio líquido		**14.686.323**	13.636.891	**12.959.300**	11.728.138

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2019	2018	2019	2018
Receita operacional líquida	21	**6.055.722**	5.418.995	**3.213.123**	2.712.251
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	22	**(4.213.455)**	(3.620.489)	**(2.269.824)**	(1.861.764)
Lucro bruto		**1.842.267**	1.798.506	**943.299**	850.487
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas	22	**(592.252)**	(585.959)	**(366.847)**	(338.456)
Despesas gerais e administrativas	22	**(351.676)**	(347.374)	**(321.977)**	(317.215)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	22	**(85.601)**	(95.382)	**(52.590)**	(72.433)
Resultado de equivalência patrimonial	8	**(72.062)**	(27.855)	**461.042**	548.391
Lucro operacional antes do resultado financeiro		**740.676**	741.936	**662.927**	670.774
Resultado financeiro:					
Despesas financeiras	23	**(58.119)**	(102.907)	**(43.093)**	(89.921)
Receitas financeiras	23	**118.864**	159.418	**97.117**	121.451
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	23	**76.499**	80.119	**38.988**	42.680
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		**877.920**	878.566	**755.939**	744.984
Imposto de renda e contribuição social:					
Correntes	25	**(122.075)**	(124.714)	**(59.475)**	(57.667)
Diferidos	25	**(7.969)**	4.285	**(6.219)**	2.991
	25	**(130.044)**	(120.429)	**(65.694)**	(54.676)
Lucro líquido do exercício		**747.876**	758.137	**690.245**	690.308
Lucro líquido atribuível a:					
Acionistas controladores		**690.245**	690.308		
Acionistas não controladores		**57.631**	67.829		
		747.876	758.137		
Lucro líquido por ação (em R$):					
Básico	19 (g)	**1,56128**	1,55878	**1,56128**	1,55878
Diluído	19 (g)	**1,55490**	1,55108	**1,55490**	1,55108

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
Lucro líquido do exercício	**747.876**	758.137	**690.245**	690.308
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	**-**	-
Total de resultados abrangentes do exercício	**747.876**	758.137	**690.245**	690.308
Resultados abrangentes atribuíveis a:				
Acionistas controladores	**690.245**	690.308	**690.245**	690.308
Acionistas não controladores	**57.631**	67.829	**-**	-
	747.876	758.137	**690.245**	690.308

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018
Valores expressos em milhares de reais - R$

	Capital social	Reservas de capital		Reservas de lucro			Lucros acumulados	Dividendos propostos	Patrimônio líquido atribuível a acionistas da Companhia	Participações de acionistas não controladores	Total
		Gastos com emissão de ações	Opções outorgadas reconhecidas	Legal	Retenção de lucros	Ações em tesouraria					
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017	4.769.945	(26.309)	61.773	123.916	629.391	(16.954)	-	-	5.541.762	255.359	5.797.121
Efeito da adoção do CPC 48 / IFRS 9	-	-	-	-	(104.107)	-	-	-	(104.107)	(4.484)	(108.591)
SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2018	4.769.945	(26.309)	61.773	123.916	525.284	(16.954)	-	-	5.437.655	250.875	5.688.530
Capitalização de reservas	309.918	-	-	-	(309.918)	-	-	-	-	-	-
Dividendos extraordinários	-	-	-	-	(300.446)	-	-	300.446	-	-	-
Pagamento de dividendos extraordinários	-	-	-	-	-	-	-	(300.446)	(300.446)	-	(300.446)
Transação de capital	-	-	-	-	-	-	(15.912)	-	(15.912)	(30.646)	(46.558)
Cisão da LOG Commercial Properties e Participações S.A.	(1.000.093)	-	-	-	(4.543)	-	-	-	(1.004.636)	-	(1.004.636)
Distribuições líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(43.071)	(43.071)
Ações em tesouraria adquiridas	-	-	-	-	-	(31.516)	-	-	(31.516)	(846)	(32.362)
Transferências de ações em tesouraria	-	-	-	-	(172)	172	-	-	-	-	-
Ações em tesouraria alienadas para beneficiários de plano de opções	-	-	-	-	-	12.217	-	-	12.217	-	12.217
Opções de ações	-	-	6.723	-	-	-	-	-	6.723	-	6.723
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	690.308	-	690.308	67.829	758.137
Destinação do lucro líquido:											
Constituição de reserva legal	-	-	-	34.515	-	-	(34.515)	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	-	(163.948)	-	(163.948)	-	(163.948)
Retenção de lucros	-	-	-	-	475.933	-	(475.933)	-	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018	4.079.770	(26.309)	68.496	158.431	386.138	(36.081)	-	-	4.630.445	244.141	4.874.586
Capitalização de reservas	202.360	-	-	(158.431)	(43.929)	-	-	-	-	-	-
Constituição de dividendos extraordinários	-	-	-	-	(327.897)	-	-	-	(327.897)	-	(327.897)
Transações de capital	-	-	-	-	(6.024)	-	-	-	(6.024)	925	(5.099)
Distribuições líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35.678)	(35.678)
Transferências de ações em tesouraria	-	-	-	-	(19.729)	19.729	-	-	-	-	-
Ações em tesouraria alienadas para beneficiários de plano de opções	-	-	-	-	-	11.566	-	-	11.566	-	11.566
Opções de ações	-	-	7.368	-	-	-	-	-	7.368	-	7.368
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	690.245	-	690.245	57.631	747.876
Destinação do lucro líquido:											
Constituição de reserva legal	-	-	-	34.512	-	-	(34.512)	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	-	(163.933)	-	(163.933)	-	(163.933)
Retenção de lucros	-	-	-	-	491.800	-	(491.800)	-	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	**4.282.130**	**(26.309)**	**75.864**	**34.512**	**480.359**	**(4.786)**	**-**	**-**	**4.841.770**	**267.019**	**5.108.789**

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018 - MÉTODO INDIRETO
Valores expressos em milhares de reais - R$

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2019	2018	2019	2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro líquido do exercício		**747.876**	758.137	**690.245**	690.308
Ajustes para reconciliar o lucro do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		**87.163**	63.675	**76.732**	54.613
Opções outorgadas reconhecidas	22	**7.362**	6.481	**7.362**	6.481
Baixa na venda de imobilizado		**4.269**	3.661	**1.944**	1.865
Resultados financeiros		**(30.469)**	2.990	**(12.047)**	41.339
Resultado de equivalência patrimonial	8	**72.062**	27.855	**(461.042)**	(548.391)
Resultado na venda de controlada		**(31.851)**	-	**(31.851)**	-
Provisão para manutenção de imóveis		**80.263**	66.656	**43.018**	33.424
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		**139.535**	111.668	**85.167**	62.674
Provisões para risco de crédito		**56.098**	94.382	**27.197**	53.074
Amortização de despesas antecipadas		**158.991**	159.184	**82.802**	75.812
Resultado com instrumento financeiro derivativo		**(26.159)**	(10.730)	**(26.126)**	(10.780)
IRPJ e CSLL diferidos	25	**7.969**	(4.285)	**6.219**	(2.991)
PIS e COFINS diferidos		**8.998**	(3.880)	**6.589**	(3.349)
		1.282.107	1.275.794	**496.209**	454.079
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
(Aumento) redução de clientes		**(491.290)**	213.777	**(313.773)**	159.478
(Aumento) redução de imóveis a comercializar		**(97.120)**	(186.677)	**(236.811)**	(177.818)
(Aumento) redução de despesas antecipadas		**(140.872)**	(173.188)	**(78.935)**	(94.996)
(Aumento) redução de outros ativos		**(45.192)**	1.881	**(77.772)**	25.586
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Aumento (redução) de fornecedores		**(76.344)**	75.006	**(33.792)**	44.631
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas		**(360)**	23.388	**(1.445)**	6.467
Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições		**110.361**	110.284	**52.983**	48.754
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		**(10.164)**	(6.448)	**(1.086)**	13.815
Aumento (redução) de outros passivos		**8.946**	(71.331)	**8.433**	(18.138)
Juros pagos		**(262.957)**	(306.626)	**(229.695)**	(259.225)
Imposto de renda e contribuição social pagos		**(107.118)**	(99.518)	**(46.686)**	(38.020)
Realização de manutenção de imóveis	16	**(120.940)**	(98.845)	**(64.861)**	(52.899)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	17	**(147.302)**	(131.891)	**(92.477)**	(79.406)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais		**(98.245)**	625.606	**(619.708)**	32.308
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento em títulos e valores mobiliários		**(5.942.671)**	(5.787.745)	**(3.407.585)**	(3.278.753)
Redução em títulos e valores mobiliários		**6.243.084**	6.647.656	**3.646.806**	3.965.997
Adiantamentos a empresas ligadas		**(43.251)**	(69.774)	**(1.035.091)**	(1.051.121)
Recebimentos de empresas ligadas		**47.956**	125.747	**923.571**	915.148
Redução (aquisição/aporte) em investimentos		**(13.193)**	(71.703)	**536.296**	585.963
Pagamento por aquisição de investidas		**(5.579)**	(64.500)	**-**	(64.500)
Recebimento pela venda de investidas		**83.022**	-	**83.022**	-
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		**(208.735)**	(191.816)	**(195.071)**	(176.671)
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento		**160.633**	587.865	**551.948**	896.063
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	19 (d)	**11.566**	12.217	**11.566**	12.217
Valores recebidos de financiamentos com empresas ligadas		**22.192**	(5.598)	**(4.959)**	(14.423)
Ações em tesouraria		**-**	(32.362)	**-**	(31.516)
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos		**2.417.269**	2.113.772	**1.653.353**	1.265.066
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	11 (a)	**(2.099.941)**	(2.729.429)	**(1.116.299)**	(1.678.207)
Recebimentos (pagamentos) de instrumentos financeiros derivativos		**(724)**	(2.495)	**(724)**	(2.495)
Transação de capital		**(5.099)**	10.966	**(6.024)**	(507)
Dividendos pagos		**(491.906)**	(455.742)	**(491.845)**	(455.629)
Distribuições a acionistas não controladores, líquido	19 (f)	**(35.678)**	(43.071)	**-**	-
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento		**(182.321)**	(1.131.742)	**45.068**	(905.494)
(Redução) aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa		**(119.933)**	81.729	**(22.692)**	22.877
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício		**794.852**	713.123	**426.568**	403.691
No final do exercício	4	**674.919**	794.852	**403.876**	426.568
(Redução) aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa		**(119.933)**	81.729	**(22.692)**	22.877

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2019	2018	2019	2018
RECEITAS					
Receita operacional bruta		**6.246.763**	5.624.677	**3.311.017**	2.818.914
Outras receitas		**36.950**	35.020	**36.036**	33.598
Receitas relativas à construção de ativos próprios		**37.212**	23.521	**36.469**	22.708
Provisão para risco de crédito		**(56.098)**	(94.382)	**(27.197)**	(53.074)
		6.264.827	5.588.836	**3.356.325**	2.822.146
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos impostos PIS e COFINS)					
Custos dos imóveis e dos serviços vendidos: materiais, terrenos, energia, serviços de terceiros e outros		**(3.794.589)**	(3.339.176)	**(2.295.072)**	(1.946.523)
VALOR ADICIONADO BRUTO		**2.470.238**	2.249.660	**1.061.253**	875.623
Depreciação e amortização		**(87.163)**	(63.675)	**(76.732)**	(54.613)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA		**2.383.075**	2.185.985	**984.521**	821.010
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA					
Resultado de equivalência patrimonial	8	**(72.062)**	(27.855)	**461.042**	548.391
Receitas financeiras		**200.106**	245.975	**140.716**	170.482
		128.044	218.120	**601.758**	718.873
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		**2.511.119**	2.404.105	**1.586.279**	1.539.883
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO					
Pessoal:		**878.716**	769.465	**358.562**	322.417
Remuneração direta		**683.168**	598.889	**251.217**	223.083
Benefícios		**146.767**	126.286	**82.156**	74.029
FGTS		**48.781**	44.290	**25.189**	25.305
Impostos, taxas e contribuições:		**536.171**	480.959	**316.996**	275.181
Federais		**374.173**	360.533	**216.048**	210.871
Municipais		**156.395**	117.931	**97.917**	62.714
Estaduais		**5.603**	2.495	**3.031**	1.596
Remuneração de capitais de terceiros:		**348.356**	395.544	**220.476**	251.977
Juros		**239.822**	301.362	**149.926**	193.616
Aluguéis / Arrendamentos		**108.534**	94.182	**70.550**	58.361
Remuneração de capitais próprios:		**747.876**	758.137	**690.245**	690.308
Dividendos		**163.933**	163.948	**163.933**	163.948
Lucros retidos no exercício		**526.312**	526.360	**526.312**	526.360
Participação de acionistas não controladores		**57.631**	67.829	**-**	-
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO		**2.511.119**	2.404.105	**1.586.279**	1.539.883

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. Contexto operacional

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

De acordo com a nova linha de negócios da Companhia, mencionada na nota 20, representada pela marca Luggo, em 11 de dezembro de 2019, foram alienadas 100% das cotas das SPEs: MRV Cipreste, MRV Dom Pedro, Rental Positivo e Rental Lindoia para o Luggo Fundo de Investimento Imobiliário – FII, administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., no valor total de R$83 milhões, gerando um ganho líquido de R$16 milhões, registrado na rubrica "Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas".

Conforme mencionado na nota 8 (a), no final de 2018, foi concluída a cisão da controlada em conjunto LOG Commercial Properties e Participações S.A. (LOG), onde os acionistas da Companhia receberam diretamente ações da LOG, as quais passaram a ser negociadas no Novo Mercado da B3 sob a sigla LOGG3.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

I. Declaração de conformidade

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

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

II. Bases de mensuração

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

III. Bases de consolidação

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

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

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

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

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

2.2. Principais políticas contábeis

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

(a) Reconhecimento de receita

O Grupo adotou o CPC 47 – "Receitas de Contratos com Clientes", a partir de 1º de janeiro de 2018, contemplando também as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018, o qual estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária. Não houve efeitos relevantes com a adoção do CPC 47 e referido ofício circular para o Grupo.

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

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

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

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 10 a 15% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário ("contrato particular, com caráter de escritura pública") com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

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

Contratos	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
Compra e venda	Comprador e incorporadora (vendedora)	Incorporadora	100% da incorporadora	Comprador, incorporadora (em caso de distrato)	Incorporadora
Financiamento bancário	Comprador, incorporadora (vendedora) e instituição financeira (credora fiduciária)	Instituição financeira (IF)	10 a 15% da incorporadora e 85 a 90% da instituição financeira	Comprador e instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a IF.

Adicionalmente, a Companhia também celebra contratos de compra e venda de imóveis com financiamento bancário no final da obra ou financiamento próprio. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, 85% dos contratos celebrados foram na modalidade de "financiamento na planta", 13% representam contratos de financiamento bancário no final da obra (essencialmente venda de imóveis concluídos) e 2% financiamento próprio.

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita

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

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

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:

  (i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de "POC", "percentual de execução ou percentual de conclusão" de cada empreendimento. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado incialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados do Grupo. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

  (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.
- Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.
- As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas, de acordo com os contratos.

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

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

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

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

Distratos

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

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

(b) Ajuste a valor presente

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

(c) Custo de empréstimos

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

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

(d) Redução ao valor recuperável (*impairment*) de ativo imobilizado, intangível e investimento

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

(e) Instrumentos financeiros

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

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

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

Ativos financeiros

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

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

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros do Grupo, sendo a classificação destes ativos entre custo amortizado, VJR e VJORA apresentada na nota 24 (b):

- Caixa e equivalentes de caixa: Inclui caixa, contas bancárias e aplicações financeiras resgatáveis em até noventa dias da data de contratação e com risco insignificante de mudança de valor.
- Títulos e valores mobiliários: Os saldos representam aplicações em: (i) fundos restritos que incluem em sua carteira títulos públicos, privados (ambos pós fixados) e aplicações em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa; (ii) fundos não restritos (abertos); (iii) certificados de depósito bancário; (iv) aplicações vinculadas em poupança; (v) consórcio imobiliário, dentre outras.
- Instrumentos financeiros derivativos: Instrumentos financeiros não especulativos, para proteção patrimonial, conforme descrito na nota 24 (b).
- Contas a receber de clientes por incorporação de imóveis: Correspondem aos valores a receber pela venda das unidades imobiliárias, reconhecidos inicialmente conforme descrito no item "a" acima, atualizados pelas condições contratuais estabelecidas, líquidos do ajuste a valor presente, quando aplicável.
- Créditos com empresas ligadas: Correspondem a valores a receber de controladas e controladas em conjunto e parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária.

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

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

Passivos financeiros

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

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

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

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

Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge

O Grupo contrata instrumentos financeiros derivativos não especulativos (*swaps*) para proteção da sua exposição à variação de índices ou taxas de juros decorrentes de certos empréstimos, financiamentos e debêntures ou com o objetivo de não ficar exposto à variação do valor justo de determinados instrumentos financeiros.

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

Para se proteger da variação do valor justo de certas dívidas, o Grupo contratou instrumentos financeiros derivativos e, para evitar o descasamento contábil na mensuração destes instrumentos, optou pela contabilidade de *hedge* (designações classificadas com *hedge* de valor justo). Desta forma, as variações dos valores justos dos instrumentos financeiros derivativos e dos itens protegidos (dívidas contratadas) são reconhecidas no resultado.

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

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

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

O Grupo constitui provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, sendo os valores provisionados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação, com base em dados históricos. Quando os referidos contratos não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes se tornam inadimplentes com parcelas vencidas acima de trezentos e sessenta dias, o Grupo realiza o complemento da provisão para a totalidade dos saldos em aberto. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem está em linha com o expediente prático previsto pelo CPC 48 – Instrumentos Financeiros, item 5.5.17 (c).

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

O Grupo também constitui provisão para risco de crédito para outras contas a receber, principalmente relacionados com parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária cuja recuperação é duvidosa, com base em análises individualizadas.

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

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

(f) Imóveis a comercializar

Os estoques das unidades já concluídas ou em construção e ainda não vendidas, inclusive estoques de terrenos, são demonstrados pelo valor do custo incorrido, os quais não excedem o valor de mercado. Os estoques de terrenos em caso de permuta são valorizados pelo valor de venda do terreno permutado e, excepcionalmente, pelo valor de venda das unidades permutadas. A classificação entre curto e longo prazo é feita tendo como base a expectativa de início do empreendimento.

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

(g) Participações em investidas

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

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

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

(h) Ágio

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

(i) Imobilizado

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

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

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

(j) Ativos intangíveis

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

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

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

(k) Depreciação, amortização e baixa do imobilizado e do intangível

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

(l) Ativos e passivos sujeitos a atualização monetária

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

(m) Provisões

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

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

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

(n) Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

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

(o) Programa de opções de compra de ações

A Companhia possui plano de opções de compra de ações como parte do seu plano de retenção de colaboradores. A Companhia reconhece os custos das opções emitidas pelo método linear durante o período de serviço requerido (*vesting period*), compreendido entre a data de outorga até a data em que o beneficiário adquire o direito ao exercício da opção, com um correspondente aumento no patrimônio líquido. Os custos
são mensurados pelo valor justo na data de outorga das opções de compra de ações e foram estimados com base no modelo de valorização de opções denominado Black & Scholes (nota 19 (d)).

(p) Tributação

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

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

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

Imposto de renda e contribuição social

Impostos correntes

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

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

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

- Lucro real – Adotado pela Companhia. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R$240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

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

- Regime especial de tributação (RET) – Adotado para certos empreendimentos da Companhia e de controladas. Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Programa de Integração Social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS.

Impostos diferidos

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

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

Impostos sobre as receitas

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

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

(q) Ações em tesouraria

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

(r) Uso de estimativas

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração efetue estimativas e adote premissas no seu melhor julgamento e baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes, que afetam os montantes apresentados de ativos e passivos, bem como os valores das receitas, custos e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas significativas são utilizadas quando da contabilização da receita, que considera a estimativa do custo total orçado dos empreendimentos (letra (a) acima); da provisão para manutenção de imóveis (nota 16); da depreciação e amortização, sujeitas à estimativa da vida útil e do valor residual dos bens do imobilizado e intangível (notas 9 e 10); das provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários (nota 17); do programa de opções de compra de ações (nota 19 (d)); do valor justo de instrumentos financeiros e risco de crédito (nota 24) e do ágio na aquisição de investimentos (nota 8).

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

(s) Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional do Grupo e a moeda de apresentação das demonstrações financeiras consolidadas e individuais é o Real Brasileiro. As informações financeiras são apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

(t) Demonstração do Valor Adicionado – DVA

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

(u) Lucro por ação

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

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

(v) Arrendamentos

Arrendamentos em que o Grupo é um arrendador

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

Em janeiro de 2019, o Grupo iniciou a operação de uma nova linha de negócios, expandindo seu *share* de atuação no setor imobiliário, com a locação de imóveis residenciais próprios sob a marca “Luggo”. As receitas dos arrendamentos operacionais são reconhecidas no resultado pelo método linear, durante o período de locação.

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

Arrendamentos em que o Grupo é arrendatário

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

O custo do ativo de direito de uso compreende: (i) o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento; (ii) quaisquer pagamentos de arrendamentos efetuados até a data; (iii) custos diretos incorridos; e (iv) estimativa de custos a serem incorridos na desmontagem e remoção do ativo, quando aplicável e está reconhecido na rubrica "Imobilizado".

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

Na mensuração do passivo de arrendamento, as contraprestações incorporam a inflação efetiva até o período corrente e são descontadas a taxas nominais que representam os custos de captação da Companhia. Ao considerar os fluxos futuros com expectativa inflacionária, a Companhia avaliou como não materiais os impactos no passivo de arrendamento e ativo de direito de uso, nas despesas de depreciação e despesa financeira.

Como arrendatário, o Grupo identificou contratos que contém arrendamentos, referente aos alugueis da sua sede principal, sedes regionais e lojas comerciais. Os referidos contratos têm vigência entre um e dez anos e, para fins de estimativa do reconhecimento inicial do passivo de arrendamento e do direito de uso, considerou-se uma prorrogação do prazo do arrendamento por igual período para as sedes e o prazo contratual para as lojas comerciais.

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

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

O Grupo não possui ativos de direito de uso que atendam à definição de propriedade para investimento.

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

3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

O Grupo aplicou inicialmente o CPC 06 (R2) - IFRS 16 "Arrendamentos" a partir de 1º de janeiro de 2019, utilizando a abordagem retrospectiva modificada, segundo a qual o efeito cumulativo da aplicação inicial é reconhecido como ajuste ao saldo de abertura de lucros acumulados e, consequentemente, a informação comparativa do ano 2018 não foi reapresentada. Não houve efeitos nos lucros acumulados e no resultado advindos da adoção inicial.

Anteriormente, o Grupo aplicava o CPC 06 (R1) - IAS 17 e interpretações relacionadas. Atualmente, o Grupo avalia se um contrato é ou contém um arrendamento com base na definição de arrendamento descrita na nota 2.2 (v).

A movimentação e composição do passivo de arrendamento é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
Saldo inicial	-	-	-	-
Adoção inicial CPC 06 (R2)	70.971	-	70.971	-
Remensuração	18.736	-	16.557	-
Despesa financeira (*)	5.224	-	5.057	-
Pagamento de principal	(9.291)	-	(9.226)	-
Pagamento de juros	(5.224)	-	(5.057)	-
Saldo final	80.416	-	78.302	-

(*) Taxa de desconto de 6,78% a.a., tendo como referência a taxa incremental média ponderada dos empréstimos do Grupo.

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Sedes	71.435	-	69.321	-
Lojas comerciais	8.981	-	8.981	-
Total	80.416	-	78.302	-
Circulante	9.026	-	8.971	-
Não circulante	71.390	-	69.331	-
	80.416	-	78.302	-

Os fluxos de caixa contratuais não descontados (passivos brutos de arrendamentos) representam desembolsos de caixa anuais conforme abaixo, que se encerram até fevereiro de 2035.

	Consolidado	Individual
Saídas de caixa:		
1 ano	13.882	13.640
2 anos	10.215	9.973
3 anos	8.725	8.483
4 anos	8.170	7.927
5 anos	7.796	7.554
Após 5 anos	72.269	69.805
Total	121.057	117.382

Arrendamentos que representam isenções no reconhecimento

O Grupo aplica isenções de reconhecimento para arrendamentos de curto prazo e arrendamentos para os quais os ativos subjacentes são de baixo valor. Estes arrendamentos incluem essencialmente equipamentos de informática. Para estes arrendamentos, as despesas de locação são reconhecidas de forma linear, quando incorridas. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, estes arrendamentos representam R$6.637.

Não houve despesas referentes a pagamentos variáveis ou receita de subarrendamento no exercício.

Uma série de outras novas normas também entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2019, mas não afetaram materialmente as demonstrações financeiras do Grupo.

3.2. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

As seguintes normas alteradas e interpretações não deverão ter um impacto significativo nas demonstrações financeiras consolidadas do Grupo:

- Alterações nas referências à estrutura conceitual nas normas IFRS
- Definição de um negócio (alterações ao CPC 15 - IFRS 3)
- Definição de materialidade (emendas ao CPC 26 - IAS 1 e CPC 23 - IAS 8)
- IFRS 17 Contratos de Seguros

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Caixa	**420**	481	**384**	423
Bancos – conta movimento	**557.382**	720.811	**287.802**	358.837
	557.802	721.292	**288.186**	359.260
Aplicações financeiras:				
Poupança	**9**	-	**9**	-
Fundos de investimentos não restritos	**-**	12.369	**-**	12.369
Certificados de depósitos bancários (CDB)	**117.108**	61.191	**115.681**	54.939
	117.117	73.560	**115.690**	67.308
Total	**674.919**	794.852	**403.876**	426.568

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, as aplicações financeiras tiveram rendimentos médios equivalentes a 102,0% do CDI (104,8% do CDI no mesmo periodo de 2018). As mesmas possuem cláusulas de liquidez imediata sem qualquer penalização no resgate antecipado e estão sujeitas a risco insignificante de mudança de valor.

5. Títulos e valores mobiliários

		Consolidado		Individual	
		31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Fundos de investimentos restritos	(i)	**1.139.288**	1.407.134	**855.371**	1.098.912
Fundos de investimentos não restritos	(ii)	**6**	18	**6**	18
Certificados de depósitos bancários (CDB)	(iii)	**20.596**	24.619	**20.596**	24.569
Aplicações vinculadas em poupança	(iv)	**250.088**	198.163	**192.154**	112.851
Consórcio imobiliário		**216**	3.188	**216**	3.188
Total		**1.410.194**	1.633.122	**1.068.343**	1.239.538
Circulante		**1.330.773**	1.585.525	**1.038.644**	1.193.027
Não circulante		**79.421**	47.597	**29.699**	46.511
		1.410.194	1.633.122	**1.068.343**	1.239.538

(i) O Grupo possui fundos de investimentos restritos a empresas do Grupo, administrados por instituições bancárias de primeira linha, responsáveis pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. Os fundos constituídos têm como objetivo acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e possuem aplicações em títulos públicos, de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. O saldo inclui valores bloqueados essencialmente decorrentes de garantias, conforme detalhado no quadro abaixo. No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, os referidos fundos tiveram rendimentos médios equivalentes a 99,6% do CDI (100,7% do CDI no mesmo periodo de 2018).

(ii) Valores bloqueados de fundos de investimentos abertos, essencialmente decorrentes de garantias, conforme detalhado no quadro abaixo e referem-se a fundos abertos de renda fixa que substancialmente acompanham a variação do CDI.

(iii) Aplicações em CDB mantidos como garantia de empréstimos, financiamentos e debêntures, infraestrutura de obra e outros, conforme detalhado no quadro abaixo.

(iv) As aplicações vinculadas em poupança correspondem aos aportes realizados nos projetos financiados pela instituição financiadora para a contratação do Crédito Associativo e são mantidas nesta condição até a liberação dos recursos por parte da instituição financiadora, quando das assinaturas dos contratos com os clientes ou pela evolução da obra.

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

Bloqueios para garantias de:	31/12/19					
	Consolidado			Individual		
	Fundos restritos	Fundos abertos	CDB	Fundos restritos	Fundos abertos	CDB
Empréstimos da Companhia e controladas	**56.037**	**-**	**-**	**5.484**	**-**	**-**
Obras de infraestrutura	**51.540**	**-**	**15**	**47.537**	**-**	**15**
Outros	**23.049**	**6**	**20.581**	**23.037**	**6**	**20.581**
Total	**130.626**	**6**	**20.596**	**76.058**	**6**	**20.596**

Bloqueios para garantias de:	31/12/18					
	Consolidado			Individual		
	Fundos restritos	Fundos abertos	CDB	Fundos restritos	Fundos abertos	CDB
Empréstimos da Companhia e controladas	7.568	-	5.909	6.711	-	5.909
Obras de infraestrutura	29.349	-	132	25.501	-	82
Outros	12	18	18.578	-	18	18.578
Total	36.929	18	24.619	32.212	18	24.569

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Fundos de investimentos não restritos	**491.155**	906.064	**368.756**	707.598
Letras financeiras privadas	**254.573**	210.281	**191.132**	164.220
Operações compromissadas	**136.267**	17.770	**102.309**	13.878
Letras financeiras do tesouro (LFT)	**78.989**	38.751	**59.304**	30.263
Certificados de depósitos bancários (CDB)	**140.421**	222.433	**105.427**	173.710
Debêntures	**37.883**	11.835	**28.443**	9.243
Total	**1.139.288**	1.407.134	**855.371**	1.098.912

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, a carteira dos fundos de investimentos não restritos é composta por títulos públicos e privados de alta liquidez.

6. Clientes

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Clientes por incorporação de imóveis				
Clientes por incorporação de imóveis	**2.991.829**	2.565.000	**1.521.688**	1.207.890
Ajustes a valor presente	**(60.116)**	(47.234)	**(29.671)**	(22.493)
Provisão para risco de crédito	**(223.291)**	(234.353)	**(118.774)**	(133.050)
	2.708.422	2.283.413	**1.373.243**	1.052.347
Circulante	**1.555.145**	1.453.720	**814.810**	681.123
Não circulante	**1.153.277**	829.693	**558.433**	371.224
	2.708.422	2.283.413	**1.373.243**	1.052.347
Clientes por prestação de serviços				
Partes relacionadas	**11**	541	**68**	181
Demais clientes	**1.271**	3.369	**1.349**	3.746
Total - Circulante	**1.282**	3.910	**1.417**	3.927

Os valores relativos a clientes por incorporação de imóveis incluem contratos pré-fixados com parcelas fixas, contratos pós-fixados com juros abaixo do mercado para operações semelhantes e contratos pós-fixados com reajustes somente por inflação, sem juros, que são ajustados a valor presente pela maior taxa entre a taxa ponderada de captação da Companhia, descontada dos índices de inflação e a taxa de remuneração de títulos públicos de riscos e prazos semelhantes às condições praticadas pela Companhia; e contratos pós-fixados acrescidos de juros de 6% a 12% ao ano. As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram de 0,1763% ao mês a 0,41647% ao mês (de 0,23247% ao mês a 0,49316% ao mês no mesmo período de 2018). As premissas adotadas pela Administração da Companhia para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes nos exercícios, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos exercícios apresentados.

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

Os contratos assinados e a assinar com a Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil, na modalidade de crédito associativo, correspondem a aproximadamente 56% do saldo total de clientes por incorporação de imóveis e receita de vendas a

apropriar em 31 de dezembro de 2019 (66% em 31 de dezembro de 2018). Os contratos já assinados com as instituições financeiras acima correspondem a 33% e 0,1%, respectivamente (42% e 1% em 31 de dezembro de 2018, respectivamente).

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

- As contas a receber foram registradas até o montante das operações imobiliárias executadas no exercício, incluindo a respectiva receita financeira pelas condições descritas acima, conforme aplicável;
- O ajuste a valor presente representa a parcela relativa aos juros a serem apropriados em exercícios futuros, de acordo com o regime de competência de exercícios e é realizado para apurar as receitas pelo seu valor justo, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós entrega das chaves;
- Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber reconhecidos foram registrados como adiantamentos de clientes no passivo e estão demonstrados na nota 13; e
- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, adotando o método chamado de "POC", "percentual de execução ou percentual de conclusão" de cada empreendimento, conforme descrito na nota 2.2 (a). Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018:

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
Saldo inicial	**(234.353)**	(205.670)	**(133.050)**	(134.505)
Adoção inicial do CPC 48 / IFRS 9	**-**	(107.607)	**-**	(59.587)
Adições	**(161.148)**	(137.218)	**(90.855)**	(81.413)
Recebimentos/reversões	**105.050**	42.836	**63.658**	28.339
Baixas	**67.160**	173.306	**41.473**	114.116
Saldo final	**(223.291)**	(234.353)	**(118.774)**	(133.050)
Circulante	**(159.573)**	(143.118)	**(85.152)**	(79.408)
Não circulante	**(63.718)**	(91.235)	**(33.622)**	(53.642)
	(223.291)	(234.353)	**(118.774)**	(133.050)

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	**1.629.206**	2.196.115	**1.080.787**	1.236.483
Custo a incorrer (*)	**(975.811)**	(1.283.714)	**(658.170)**	(727.229)

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

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Expectativa de recebimento				
1 ano	**2.397.065**	2.731.094	**1.403.905**	1.417.783
2 anos	**1.346.544**	1.323.949	**766.001**	695.711
3 anos	**306.047**	207.513	**152.228**	99.184
4 anos	**158.404**	110.227	**78.411**	47.952
Após 4 anos	**129.568**	106.745	**53.485**	28.200
	4.337.628	4.479.528	**2.454.030**	2.288.830
Receita de vendas a apropriar	**1.629.206**	2.196.115	**1.080.787**	1.236.483
Clientes por incorporação de imóveis	**2.708.422**	2.283.413	**1.373.243**	1.052.347
	4.337.628	4.479.528	**2.454.030**	2.288.830

Nos contratos de venda com financiamento bancário, os clientes são submetidos a análise de crédito dos bancos antes da efetivação da venda. Após retorno dos valores aprovados pelos bancos com a capacidade de financiamento de cada cliente, é realizada a análise de crédito interna levando em consideração o comprometimento da renda envolvendo o montante dos valores que serão pagos diretamente ao Grupo. Caso não sejam atendidos os parâmetros estabelecidos, podem ser exigidas garantias adicionais como, por exemplo, inclusão de fiadores. Ver nota 24 (e) para o risco de crédito.

Os descontos, abatimentos e devoluções são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária e referem-se, substancialmente, a distratos de contratos de promessa de compra e venda de imóveis ainda não entregues. Os valores distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pela Companhia e controladas. Os distratos são reconhecidos à medida de sua ocorrência.

Em 31 de dezembro de 2019, o Grupo possui recebíveis como garantia dos financiamentos à construção, no valor de R$1.357.042 (R$1.310.494 em 31 de dezembro de 2018).

7. Estoques (Imóveis a comercializar)

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Imóveis em construção	**2.808.239**	2.580.637	**1.619.227**	1.372.350
Imóveis concluídos	**213.534**	167.730	**96.352**	100.372
Estoques de terrenos	**5.532.310**	5.209.850	**4.776.421**	4.303.407
Adiantamentos a fornecedores	**79.641**	50.664	**52.405**	20.735
Estoques de materiais	**381**	282	**202**	126
Total	**8.634.105**	8.009.163	**6.544.607**	5.796.990
Circulante	**3.959.745**	3.752.301	**2.488.014**	2.258.201
Não circulante	**4.674.360**	4.256.862	**4.056.593**	3.538.789
	8.634.105	8.009.163	**6.544.607**	5.796.990

Esta rubrica inclui os apartamentos e casas a serem vendidos, concluídos e em construção, e terrenos para futuras incorporações.

Em 31 de dezembro de 2019, do total do saldo consolidado de imóveis em construção e concluídos, R$2.459.481 referem-se a projetos lançados e R$562.292 refere-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R$2.159.735 e R$588.632 em 31 de dezembro de 2018, respectivamente).

Em 31 de dezembro de 2019, as rubricas imóveis em construção, imóveis concluídos e estoques de terrenos, incluem a capitalização de encargos financeiros, conforme detalhado na nota 11 (e), com saldo de R$546.184 e R$366.996 no Consolidado e Individual, respectivamente (R$521.951 e R$341.035 em 31 de dezembro de 2018, no Consolidado e Individual, respectivamente). O terreno de um empreendimento é transferido para a conta “Imóveis em construção” quando se inicia o desenvolvimento do respectivo projeto.

O Grupo possui contratos com instituições financeiras para financiamento da construção de imóveis (ver nota 11). Em 31 de dezembro de 2019, o Grupo possui imóveis em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de financiamentos à construção que montam em R$54.881 e R$20.325 no Consolidado e Individual, respectivamente (R$189.935 e R$67.114 em 31 de dezembro de 2018, no Consolidado e Individual, respectivamente).

As informações sobre valor da receita líquida proveniente de unidades em construção, valor dos respectivos custos incorridos e dos lucros reconhecidos até a data e respectivos critérios adotados no seu reconhecimento contábil estão descritos na nota 21.

8. Participações em investidas

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

	31/12/19			2019		31/12/18			2018	
	Partici-pação	Patrimônio líquido	Investi-mento	Resultado do exercício	Resultado de equivalência patrimonial	Partici-pação	Patrimônio líquido	Investi-mento	Resultado do exercício	Resultado de equivalência patrimonial
Controladas em conjunto e coligadas:										
LOG Commercial Properties e Participações S.A. [1]	**0,00%**	-	-	-	-	0,00%	-	-	33.868	13.966
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	**36,93%**	**14.410**	**5.322**	**4.323**	**1.596**	37,11%	10.633	3.946	13.810	5.125
Prime Incorporações e Construções S.A.	**59,51%**	**(62.398)**	**(37.133)**	**48.528**	**28.879**	60,00%	(110.940)	(66.564)	27.668	16.601
MRV MD PE Mar De Espanha SPE Ltda.	**50,00%**	**25.930**	**12.965**	**(5.640)**	**(6.872)**	50,00%	39.646	19.823	18.314	9.157
MRV Patrimar Galeria Ltda.	**50,00%**	**21.805**	**10.903**	**14.935**	**(2.354)**	50,00%	67.562	33.781	14.386	7.193
SCPs (36)		**16.491**	**9.501**	**(22.792)**	**(14.069)**		21.580	14.397	(19.947)	(11.563)
SPEs (40)		**748.603**	**80.562**	**(13.609)**	**(10.158)**		117.136	85.981	(21.681)	(7.170)
Ágio na aquisição de controlada em conjunto MRL [2]		-	**3.237**	-	-		-	3.237	-	-
Juros capitalizados		-	**6.062**	-	**(1.416)**		-	7.478	-	(1.671)
Total das controladas em conjunto e coligadas		**764.841**	**91.419**	**25.745**	**(4.394)**		145.617	102.079	66.418	31.638
Eliminação de participações indiretas		-	**(183.415)**	-	**(67.668)**		-	(135.538)	-	(59.493)
Total das controladas em conjunto e coligadas		**764.841**	**(91.996)**	**25.745**	**(72.062)**		145.617	(33.459)	66.418	(27.855)
Investimentos - Consolidado			**75.675**					46.468		
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado			**(167.671)**					(79.927)		
Total das controladas em conjunto e coligadas			**(91.996)**					(33.459)		
Controladas:										
MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda.	**0,00%**	-	-	**455**	**455**	99,90%	4.971	4.966	374	15.455
MRV Construções Ltda.	**95,00%**	**31.206**	**29.645**	**55**	**52**	95,00%	31.151	29.593	12	11
MRV Investimentos Ltda.	**0,00%**	-	-	**(637)**	**(637)**	99,99%	43.765	43.761	(366)	(366)
Urba Desenvolvimento Urbano S.A. [3]	**52,07%**	**95.610**	**48.120**	**(4.805)**	**(3.404)**	52,07%	101.423	51.463	1.327	1.099
SCP Esp Campo Cruzeiro	**99,50%**	**1.607**	**1.599**	**(2.084)**	**(2.074)**	99,50%	2.021	2.011	(8.940)	(8.895)
SCP MRL MRV Adão 02	**50,00%**	**13.654**	**6.827**	**16.496**	**9.104**	65,00%	6.071	3.946	3.481	2.263
SCP MRV MRL Rj Pedregoso	**50,00%**	**13.146**	**6.573**	**14.889**	**7.445**	50,00%	4.931	2.466	1.813	907
SCP Porto Trinidade	**100,00%**	**491**	**491**	**2.703**	**2.673**	99,00%	4.751	4.703	9.800	9.702
SCP Res Vale Estrelas	**76,64%**	**9.061**	**6.944**	**1.271**	**974**	76,64%	19.143	14.671	30.788	23.596
SCP Top Life Parnamirim	**99,50%**	**8.643**	**8.600**	**(263)**	**(262)**	99,50%	18.400	18.308	9.749	9.700
SCPs (249)		**450.111**	**293.057**	**34.609**	**14.754**		309.626	213.342	9.453	596
MRV MDI Nasbe Incorp. SPE Ltda.	**100,00%**	**185.917**	**185.917**	**134.252**	**134.252**	99,99%	222.989	222.967	137.605	137.591
Babitonga - Curitiba SPE Ltda.	**99,00%**	**29.398**	**29.104**	**6.879**	**6.810**	99,00%	6.253	6.190	(8)	(8)
MD Rn Nova Avenida Construções SPE Ltda.	**100,00%**	**6.547**	**6.547**	**459**	**455**	99,00%	16.601	16.435	8.896	8.807
MRV MD Lagoa Do Nautico SPE Ltda.	**100,00%**	**11.776**	**11.776**	**9.439**	**9.363**	99,00%	3.603	3.567	1.405	1.391
MRV MD Pe Lyra Const. SPE Ltda.	**100,00%**	**7.166**	**7.166**	**16.085**	**15.989**	99,00%	2.066	2.045	3.093	3.062
MRV MD Pe Timbi Const SPE Ltda.	**100,00%**	**4.285**	**4.285**	**8.716**	**8.619**	99,00%	8.844	8.756	6.808	6.740
MRV MD Vila Das Quaresmeiras SPE Ltda.	**100,00%**	**9.474**	**9.474**	**12.403**	**12.289**	99,00%	5.225	5.173	2.085	2.064
MRV MD Tododia Construcoes SPE Ltda.	**100,00%**	**11.999**	**11.999**	**10.843**	**10.756**	99,00%	1.561	1.545	643	637
MRV MDI ES Vila Esmeralda Incorp. SPE Ltda.	**75,00%**	**7.666**	**5.750**	**8.709**	**6.532**	75,00%	2.478	1.859	2.567	1.925
MRV MDI Maraponga IV SPE Ltda.	**100,00%**	**14.854**	**14.854**	**18.006**	**17.912**	99,50%	41.186	40.980	15.968	15.888
MRV MDI Reserva Ouro Branco Ii SPE Ltda.	**100,00%**	**31.718**	**31.718**	**7.823**	**7.763**	0,00%	-	-	-	-
MRV MRL Jardim De Hanover SPE Ltda.	**99,00%**	**1.619**	**1.603**	**(143)**	**(142)**	99,00%	2.567	2.541	9.958	9.858
MRV MRL LXXI Inc. SPE Ltda.	**50,00%**	**30.221**	**15.111**	**23.369**	**12.189**	65,00%	13.258	8.618	3.912	2.543
MRV MRL Rj Sg2 Inc SPE Ltda.	**50,00%**	**2.681**	**1.341**	**(4.872)**	**(2.436)**	50,00%	21.715	10.858	14.848	7.424
MRV MRL RJ5 SPE Ltda.	**65,00%**	**19.448**	**12.641**	**9.405**	**6.113**	65,00%	10.745	6.984	290	189
MRV PRIME Balneário SPE Ltda.	**40,00%**	**6.530**	**2.612**	**974**	**390**	40,00%	14.354	5.742	17.330	6.932
MRV PRIME II SPE Ltda.	**99,00%**	**20.203**	**20.001**	**16.141**	**15.980**	99,00%	34.845	34.497	16.707	16.540
MRV PRIME Lxx SPE Ltda.	**99,00%**	**4.526**	**4.481**	**4.859**	**4.810**	99,00%	8.481	8.396	15.022	14.872
MRV PRIME Lxxi Inc SPE Ltda.	**99,00%**	**2.651**	**2.624**	**4.576**	**4.530**	99,00%	5.156	5.104	13.288	13.155
MRV PRIME Projeto MT B Incorp. SPE Ltda.	**60,00%**	**3.366**	**2.020**	**(2.984)**	**(1.790)**	60,00%	6.260	3.756	15.187	9.112
MRV PRIME Projeto MT N Inc. SPE Ltda.	**40,00%**	**32.019**	**12.808**	**31.102**	**12.441**	40,00%	1.600	640	544	218
MRV PRIME Projeto Palmas A SPE Ltda.	**40,00%**	**26.863**	**10.745**	**18.740**	**7.496**	40,00%	13.592	5.437	9.823	3.929
MRV PRIME XXVIII Inc SPE Ltda.	**97,00%**	**14.264**	**13.836**	**(11.452)**	**(11.108)**	97,00%	32.259	31.291	(2.111)	(2.048)
Parque Aspen SPE Ltda.	**99,00%**	**31.416**	**31.102**	**22.851**	**22.622**	99,00%	18.365	18.181	9.786	9.688
Parque Colibri Inc. SPE Ltda.	**99,00%**	**253**	**250**	**(31)**	**(31)**	99,00%	2.144	2.123	6.817	6.749
Parque dos Cantos SPE Ltda.	**99,00%**	**14.831**	**14.683**	**6.454**	**6.389**	99,00%	16.590	16.424	12.011	11.891
Parque Jardim das Tulipas SPE Ltda.	**99,00%**	**2.630**	**2.604**	**4.932**	**4.883**	99,00%	1.364	1.350	8.982	8.892
Parque Lagoa Do Ouro SPE Ltda.	**99,00%**	**7.984**	**7.904**	**8.401**	**8.317**	99,00%	3.801	3.763	1.294	1.281
Parque Piazza Bellini SPE Ltda.	**99,00%**	**1.765**	**1.747**	**2.404**	**2.380**	99,00%	14.446	14.302	9.218	9.126
Parque Piazza Verona SPE Ltda.	**99,00%**	**16.162**	**16.000**	**13.909**	**13.770**	99,00%	13.970	13.830	3.981	3.941
Parque Rio Parana Inc SPE Ltda.	**99,00%**	**4.615**	**4.569**	**596**	**590**	99,00%	16.601	16.435	11.375	11.261
Parque Salém SPE Ltda.	**99,00%**	**11.759**	**11.641**	**4.661**	**4.614**	99,00%	42.004	41.584	12.567	12.441
Parque Serra Bonita Inc. SPE Ltda.	**99,00%**	**23.146**	**22.915**	**18.272**	**18.089**	99,00%	9.046	8.956	3.098	3.067
Piazza Fontanella Inc. SPE Ltda.	**99,00%**	**9.216**	**9.124**	**4.900**	**4.851**	99,00%	9.366	9.272	10.325	10.222
Projeto Goiás II SPE Ltda.	**55,00%**	**25.278**	**13.903**	**12.963**	**7.130**	55,00%	14.975	8.236	11.020	6.061
Rec Pátio Maceió S.A. SPE Ltda.	**99,00%**	**13.126**	**13.603**	**13.712**	**12.569**	99,00%	9.569	11.087	7.252	5.971
Reserva Casa Blanca SPE Ltda.	**99,00%**	**10.543**	**10.438**	**(1.944)**	**(1.925)**	99,00%	20.087	19.886	42.941	42.512
Reserva Real Inc SPE Ltda.	**99,00%**	**55.396**	**54.842**	**38.030**	**37.650**	99,00%	37.530	37.155	22.100	21.879
Residencial Allegra Ltda SPE Ltda.	**99,00%**	**7.692**	**7.615**	**7.241**	**7.169**	99,00%	1.275	1.262	1.130	1.119
Vila Velha SPE Ltda.	**100,00%**	**12.756**	**12.756**	**11.749**	**11.681**	99,00%	1.020	1.010	129	128
SPEs (514)		**619.823**	**417.943**	**82.067**	**38.701**		728.194	524.825	140.256	66.947
Juros capitalizados		-	**161.098**	-	**(42.306)**		-	158.678	-	(31.312)
Total das controladas		**1.977.111**	**1.635.006**	**637.185**	**465.436**		1.982.238	1.730.970	665.633	516.753
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas		**2.741.952**	**1.726.425**	**662.930**	**461.042**		2.127.855	1.833.049	732.051	548.391
Investimentos - Individual			**1.875.695**					1.966.483		
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual			**(149.270)**					(133.434)		
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas			**1.726.425**					1.833.049		

[1] Em 12 de dezembro de 2018, a Assembleia Geral Extraordinária aprovou a cisão parcial da Companhia, que resultou na segregação de 32.045.013 ações de propriedade da Companhia emitidas pela LOG Commercial Properties e Participações S.A. (LOG), representando 46,29% do capital social da LOG (parcela cindida), seguida da versão da parcela cindida para a LOG (operação societária), de forma a segregar a participação acionária da Companhia na LOG. Em decorrência da operação societária, as ações de emissão da LOG de propriedade da Companhia foram atribuídas diretamente aos acionistas da Companhia, na proporção de suas respectivas participações no capital social, à razão de 0,07215075382 ação da LOG para 1 ação da Companhia. Por sua vez a LOG tornou-se uma companhia aberta registrada na categoria "A", com ações listadas no segmento especial denominado Novo Mercado da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, (B3), sob a sigla LOGG3, iniciando as negociações das suas ações no pregão do dia 21 de dezembro de 2018. Nos termos do Laudo de Avaliação, o valor do acervo cindido da Companhia vertido para a LOG, com base nas informações trimestrais da Companhia levantadas em 30 de setembro de 2018, revisadas pela KPMG Auditores Independentes, foi de R$1.000.093, sendo R$994.219 referentes ao custo histórico do investimento da Companhia na LOG e R$5.874 referentes a resultados não realizados advindos de transações entre empresas do Grupo.

[2] O ágio na aquisição da controlada em conjunto MRL, ocorrida em 2007, está fundamentado em estudo de expectativa futura de lucros e em conformidade com o CPC 13, não está sendo amortizado. Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Companhia realizou os testes de "impairment", conforme requerimentos do CPC 01, e concluiu que o valor deste ativo não apresentava problemas de realização. A revisão das projeções é realizada pelas áreas internas da Companhia.

[3] Em 31 de dezembro de 2019, no reconhecimento da equivalência patrimonial da controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A (até 25 de setembro de 2019, denominada Urbamais Properties e Participações S.A.), foi eliminado resultado não realizado de R$1.664 (R$1.348 em 31 de dezembro de 2018) decorrentes de operações de venda de lotes.

Algumas controladas têm restrições de transferir caixa à Companhia, em função da opção das mesmas pela segregação patrimonial denominada de "Patrimônio de afetação" que estabelece a permanência de valores em caixa que assegurem a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes. Em 31 de dezembro de 2019, os valores restritos para distribuição montam em R$16.785 (R$79.582 em 31 de dezembro de 2018).

b) Segue abaixo movimentação dos investimentos:

	Saldos iniciais	Ajuste adoção CPC 48 / IFRS 9	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Dividendos propostos	Resultado de equivalência patrimonial	Outros	Saldos finais
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:							
Controladas em conjunto e coligadas:							
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	3.946	-	-	(184)	1.596	(36)	**5.322**
Prime Incorporações e Construções S.A.	(66.564)	-	-	-	28.879	552	**(37.133)**
MRV MD PE Mar De Espanha SPE Ltda.	19.823	-	14	-	(6.872)	-	**12.965**
MRV Patrimar Galeria Ltda.	33.781	-	(20.524)	-	(2.354)	-	**10.903**
SCPs (36)	14.397	-	9.173	-	(14.069)	-	**9.501**
SPEs (40)	85.981	-	4.739	-	(10.158)	-	**80.562**
Ágio na aquisição de controlada em conjunto MRL	3.237	-	-	-	-	-	**3.237**
Juros capitalizados	7.478	-	-	-	(1.416)	-	**6.062**
Total das controladas em conjunto e coligadas	102.079	-	(6.598)	(184)	(4.394)	516	**91.419**
Eliminação de participações indiretas	(135.538)	-	19.791	-	(67.668)	-	**(183.415)**
Total das controladas em conjunto e coligadas	(33.459)	-	13.193	(184)	(72.062)	516	**(91.996)**
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado	46.468	-	121.048	(184)	(92.173)	516	**75.675**
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(79.927)	-	(107.855)	-	20.111	-	**(167.671)**
Total das controladas em conjunto e coligadas	(33.459)	-	13.193	(184)	(72.062)	516	**(91.996)**
Controladas:							
MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda. [1]	4.966	-	(5.421)	-	455	-	**-**
MRV Construções Ltda.	29.593	-	-	-	52	-	**29.645**
MRV Investimentos Ltda.	43.761	-	(43.124)	-	(637)	-	**-**
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	51.463	-	61	-	(3.404)	-	**48.120**
MRV MDI Nasbe Incorp. SPE Ltda.	222.967	-	(171.302)	-	134.252	-	**185.917**
SCPs (255)	259.447	-	32.030	-	32.614	-	**324.091**
SPEs (553)	960.095	-	(341.942)	-	344.410	(76.428)	**886.135**
Juros capitalizados	158.678	-	-	-	(42.306)	44.726	**161.098**
Total das controladas	1.730.970	-	(529.698)	-	465.436	(31.702)	**1.635.006**
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	1.833.049	-	(536.296)	(184)	461.042	(31.186)	**1.726.425**
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas - Individual	1.966.483	-	(558.502)	(184)	499.084	(31.186)	**1.875.695**
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(133.434)	-	22.206	-	(38.042)	-	**(149.270)**
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	1.833.049	-	(536.296)	(184)	461.042	(31.186)	**1.726.425**
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018:							
Total das controladas em conjunto - Consolidado	1.073.855	(1.144)	7.528	-	(34.007)	(999.764)	46.468
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(88.847)	(4.101)	6.869	-	6.152	-	(79.927)
Total das controladas em conjunto	985.008	(5.245)	14.397	-	(27.855)	(999.764)	(33.459)
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual	3.017.662	(41.723)	(629.460)	(66)	578.788	(958.718)	1.966.483
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(116.011)	(5.143)	18.117	-	(30.397)	-	(133.434)
Total das controladas e controladas em conjunto	2.901.651	(46.866)	(611.343)	(66)	548.391	(958.718)	1.833.049

[1] Perda de controle conforme nota 30.

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

	2019						2018					
	MRL	Prime	Mar de Espanha	Acqua Patrimar Galeria	Outras SPEs (40)	Outras SCPs (36)	MRL	Prime	Mar de Espanha	Acqua Patrimar Galeria	Outras SPEs (40)	Outras SCPs (36)
Ativo circulante	25.695	46.756	97.377	26.589	80.635	17.080	170.738	61.430	154.526	91.399	168.384	25.015
Ativo não circulante	289.272	277.526	28.590	22.791	770.820	4.653	246.184	215.792	28.379	207	57.382	3.806
	314.967	324.282	125.967	49.380	851.455	21.733	416.922	277.222	182.905	91.606	225.766	28.821
Passivo circulante	200.587	34.833	61.149	2.304	61.091	595	88.374	86.527	71.413	27.264	55.085	14.599
Passivo não circulante	99.970	351.847	38.910	25.271	41.739	4.647	317.915	301.635	71.846	(3.220)	53.545	(7.358)
Patrimônio líquido	14.410	(62.398)	25.908	21.805	748.625	16.491	10.633	(110.940)	39.646	67.562	117.136	21.580
	314.967	324.282	125.967	49.380	851.455	21.733	416.922	277.222	182.905	91.606	225.766	28.821
Receita operacional	-	-	16.102	53.807	49.447	(795)	41	41	59.535	59.620	88.047	(1.442)
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	(4.412)	(33.281)	(50.147)	(7.540)	(2.184)	(1.499)	(43.341)	(35.262)	(73.572)	(9.184)
Receitas (despesas) operacionais	(10.344)	(12.848)	(5.119)	(4.719)	(15.154)	(15.125)	(9.340)	(12.047)	(3.358)	(12.008)	10.531	(10.039)
Resultado de equivalência patrimonial	29.595	83.186	-	-	-	-	37.932	65.457	-	-	-	-
Resultado financeiro	(14.928)	(21.810)	(11.313)	206	4.145	571	(12.639)	(24.284)	6.669	3.425	(12.738)	629
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(900)	(1.077)	(1.899)	97	-	-	(1.191)	(1.389)	9.537	89
Lucro líquido do exercício	4.323	48.528	(5.642)	14.936	(13.608)	(22.792)	13.810	27.668	18.314	14.386	21.805	(19.947)
Participação total %	36,93	59,51	50,00	50,00	De 30 a 70	De 32 a 95	37,11	60,00	50,00	50,00	De 30 a 70	De 32 a 95

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

Os percentuais dos ativos referentes aos empreendimentos do Grupo com segregação patrimonial de incorporação imobiliária, em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, são como segue:

	Consolidado			
	31/12/19		31/12/18	
Empreendimentos conforme Lei nº 10.931/04 (Patrimônio de afetação)	**6.397.658**	**43,56%**	5.986.487	43,90%
Sociedades em Conta de Participação (SCPs)	**176.388**	**1,20%**	174.000	1,28%
Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)	**629.342**	**4,29%**	707.644	5,19%
Outras sociedades	**682.267**	**4,65%**	720.186	5,28%
Empreendimentos com segregação	**7.885.655**	**53,70%**	7.588.317	55,65%
Saldos sem segregação	**6.800.668**	**46,30%**	6.048.574	44,35%
Total do Consolidado	**14.686.323**	**100,00%**	13.636.891	100,00%

9. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é como segue:

Consolidado	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adoção CPC 06 (R2) / IFRS 16	Adição	Baixa	Transfe-rência	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:							
Custo:							
Direito de uso		-	70.971	18.736	-	-	**89.707**
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		36.843	-	11.275	(1.443)	1.478	**48.153**
Aeronaves e veículos em uso		23.504	-	150	-	-	**23.654**
Máquinas e equipamentos		263.081	-	129.223	(1.365)	-	**390.939**
Móveis e utensílios		2.989	-	56	(102)	-	**2.943**
Equipamentos e instalações de informática		7.113	-	298	(71)	-	**7.340**
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		75.673	-	7.663	(10.054)	4.790	**78.072**
Obras em andamento		6.656	-	17.790	(84)	(6.268)	**18.094**
Total Custo		415.859	70.971	185.191	(13.119)	-	**658.902**
Depreciação acumulada:							
Direito de uso	Diversos	-	-	10.999	-	-	**10.999**
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	15,09%	15.330	-	5.252	(619)	-	**19.963**
Aeronaves e veículos em uso	10,02%	2.245	-	1.716	-	-	**3.961**
Máquinas e equipamentos	10,00%	44.204	-	32.274	(539)	-	**75.939**
Móveis e utensílios	10,00%	2.511	-	103	(81)	-	**2.533**
Equipamentos e instalações de informática	19,99%	6.118	-	446	(63)	-	**6.501**
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	44.597	-	16.200	(7.548)	-	**53.249**
Total da depreciação acumulada		115.005	-	66.990	(8.850)	-	**173.145**
Total do imobilizado líquido		300.854	70.971	118.201	(4.269)	-	**485.757**
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018:							
Total do imobilizado líquido		182.685	-	121.830	(3.661)	-	300.854

Individual	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adoção CPC 06 (R2) / IFRS 16	Adição	Baixa	Transfe-rência	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:							
Custo:							
Direito de uso		-	70.971	16.557	-	-	**87.528**
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		29.687	-	6.407	(67)	1.454	**37.481**
Aeronaves e veículos em uso		23.504	-	-	-	-	**23.504**
Máquinas e equipamentos		259.613	-	130.083	(1.252)	-	**388.444**
Móveis e utensílios		2.928	-	56	(90)	-	**2.894**
Equipamentos e instalações de informática		7.077	-	296	(61)	-	**7.312**
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		39.285	-	4.980	(3.865)	2.870	**43.270**
Obras em andamento		4.650	-	11.712	(84)	(4.346)	**11.932**
Total Custo		366.744	70.971	170.091	(5.419)	(22)	**602.365**
Depreciação acumulada:							
Direito de uso	Diversos	-	-	10.868	-	-	**10.868**
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	15,09%	14.260	-	3.531	(21)	42	**17.812**
Aeronaves e veículos em uso	10,02%	2.245	-	1.696	-	-	**3.941**
Máquinas e equipamentos	10,00%	43.640	-	32.175	(497)	-	**75.318**
Móveis e utensílios	10,00%	2.462	-	103	(69)	-	**2.496**
Equipamentos e instalações de informática	19,99%	6.105	-	445	(60)	-	**6.490**
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	25.113	-	7.833	(2.828)	93	**30.211**
Total da depreciação acumulada		93.825	-	56.651	(3.475)	135	**147.136**
Total do imobilizado líquido		272.919	70.971	113.440	(1.944)	(157)	**455.229**
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018:							
Total do imobilizado líquido		157.119	-	116.505	(1.865)	1.160	272.919

Conforme descrito na nota 2.2 (k), o Grupo revisa a vida útil estimada dos bens do ativo imobilizado anualmente no final de cada exercício. Os valores do item "formas de alumínio" totalizados no grupo de "máquinas e equipamentos", no valor de R$282.921, líquido de depreciação, têm seu método de depreciação baseado na utilização, que em média são 500 utilizações, desta forma, não foram considerados no cálculo da taxa média de depreciação do referido grupo.

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração do Grupo entendeu que não havia indicação de que algum dos seus ativos de vida útil determinada pudesse ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou nenhum dos fatores indicativos de perdas, conforme os itens 10 e 12 do CPC 01. Em 31 de dezembro de 2019, o saldo residual dos bens oferecidos como garantia monta em R$19.949 no Consolidado e Individual (R$29.992 em 31 de dezembro de 2018).

10. Intangível

A movimentação do intangível para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é como segue:

Consolidado	Saldo inicial	Adição	Trans-ferência	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:				
Custo:				
Desenvolvimento de software	98.221	4.831	22.592	**125.644**
Licença de uso de software	55.114	681	-	**55.795**
Intangível em desenvolvimento	31.796	37.212	(22.592)	**46.416**
Marcas e patentes	24.000	-	-	**24.000**
Total Custo	209.131	42.724	-	**251.855**
Amortização acumulada:				
Desenvolvimento de software	64.195	17.504	-	**81.699**
Licença de uso de software	49.309	2.669	-	**51.978**
Total amortização acumulada	113.504	20.173	-	**133.677**
Total Intangível	95.627	22.551	-	**118.178**
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018:				
Total Intangível	87.559	8.068	-	95.627

Individual	Saldo inicial	Adição	Trans-ferência	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:				
Custo:				
Desenvolvimento de software	97.661	4.831	22.592	**125.084**
Licença de uso de software	55.110	681	-	**55.791**
Intangível em desenvolvimento	30.589	36.469	(22.592)	**44.466**
Marcas e patentes	24.000	-	-	**24.000**
Total Custo	207.360	41.981	-	**249.341**
Amortização acumulada:				
Desenvolvimento de software	63.980	17.413	-	**81.393**
Licença de uso de software	49.306	2.668	-	**51.974**
Total amortização acumulada	113.286	20.081	-	**133.367**
Total Intangível	94.074	21.900	-	**115.974**
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018:				
Total Intangível	86.764	7.310	-	94.074

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

A taxa média anual de amortização para “desenvolvimento de software” e “licença de uso de software” é de 20%.

A estimativa para as despesas de amortização para os próximos cinco anos é como segue:

	Consolidado	Individual
2020	**27.734**	**27.277**
2021	**21.445**	**20.989**
2022	**17.655**	**17.200**
2023	**15.253**	**14.806**
2024	**12.091**	**11.702**
Total	**94.178**	**91.974**

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

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração do Grupo entendeu que não havia indicação de que alguns dos seus ativos intangíveis pudessem ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou nenhum dos fatores indicativos de perdas conforme os itens 10 e 12 do CPC 01.

11. Empréstimos, financiamentos e debêntures

(a) Empréstimos, financiamentos e debêntures

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é como segue:

Modalidade	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31/12/19			31/12/18
			Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:						
Debênture - 9ª Emissão - 1ª série	02/19 a 02/20	CDI + 1,95%	**48.476**	**-**	**48.476**	69.474
Debênture - 9ª Emissão - 2ª série	02/20 a 02/22	CDI + 2,57%	**213.113**	**298.362**	**511.475**	513.067
Debênture - 9ª Emissão - 3ª série (*)	02/22	IPCA + 8,52%	**2.692**	**97.968**	**100.660**	89.066
Debênture - 11ª Emissão - 1ª série	09/20	CDI + 1,17%	**288.757**	**-**	**288.757**	289.583
Debênture - 11ª Emissão - 2ª série	09/21 a 09/22	CDI + 1,56%	**4.082**	**214.300**	**218.382**	218.994
Debênture - 11ª Emissão - 3ª série (*)	09/23 e 09/24	IPCA + 6,47%	**2.391**	**147.572**	**149.963**	134.623
Debênture - 12ª Emissão - 1ª série	07/23	CDI + 1,52%	**10.130**	**298.700**	**308.830**	308.017
Debênture - 12ª Emissão - 2ª série	07/24 e 07/25	CDI + 1,79%	**1.818**	**51.300**	**53.118**	52.964
Debênture - 12ª Emissão - 3ª série	07/23	CDI + 1,62%	**3.756**	**109.130**	**112.886**	112.580
Debênture - 12ª Emissão - 4ª série	07/23	CDI + 1,62%	**2.859**	**83.070**	**85.929**	85.696
Debênture - 15ª Emissão	11/25	CDI + 1,19%	**1.604**	**300.000**	**301.604**	-
(-) Custo de captação			**(3.898)**	**(6.112)**	**(10.010)**	(12.408)
Total de debêntures - Individual			**575.780**	**1.594.290**	**2.170.070**	1.861.656
CRI (10ª emissão de debêntures) (*)	07/19	102,00% CDI + 0,76%	**-**	**-**	**-**	111.632
CRI (Cédulas de crédito bancário)	06/20 a 06/21	CDI + 2,21%	**57.701**	**57.500**	**115.201**	263.118
CRI (13ª emissão de debêntures)	09/23 a 09/24	CDI + 0,83%	**513**	**300.000**	**300.513**	-
CRI (14ª emissão de debêntures)	05/24	100,4% CDI + 0,28%	**1.492**	**360.000**	**361.492**	-
Financiamento à construção	08/18 a 09/24	TR + 8,30% a 8,84%	**10.785**	**43.081**	**53.866**	182.301
Leasing	03/17 a 09/22	CDI + 2,00% a 2,93%	**7.090**	**8.436**	**15.526**	25.102
(-) Custo de captação			**(3.585)**	**(11.417)**	**(15.002)**	(2.362)
Total empréstimos e financiamentos - Individual			**73.996**	**757.600**	**831.596**	579.791
Total Individual			**649.776**	**2.351.890**	**3.001.666**	2.441.447
Controladas:						
Debênture - 2ª Emissão - Urba	06/21 a 06/23	CDI + 1,44%	**215**	**60.000**	**60.215**	60.283
(-) Custo de captação			**(141)**	**(352)**	**(493)**	(633)
Total de debêntures - Controladas			**74**	**59.648**	**59.722**	59.650
CRI (Cédulas de crédito bancário)	01/17 a 12/19	CDI + 1,93%	**-**	**-**	**-**	20.012
CRI (3ª emissão de debêntures - Urba)	03/24	CDI + 1,10%	**21**	**60.000**	**60.021**	-
Financiamento à construção (**)	04/16 a 03/23	TR + 13,53%	**2.118**	**4.307**	**6.425**	8.402
Financiamento à construção	05/18 a 07/23	TR + 8,30%	**20.168**	**56.481**	**76.649**	333.916
(-) Custo de captação			**(546)**	**(1.779)**	**(2.325)**	(409)
Total empréstimos e financiamentos - Controladas			**21.761**	**119.009**	**140.770**	361.921
Total Controladas			**21.835**	**178.657**	**200.492**	421.571
Total Consolidado			**671.611**	**2.530.547**	**3.202.158**	2.863.018

(*) Mensurados ao valor justo por meio do resultado, uma vez que foram designados como itens protegidos conforme metodologia de contabilidade de *hedge*, detalhada na nota 24 (b).
(**) Conforme mencionada na nota 24 (b), para esta operação, a Companhia contratou instrumento financeiro derivativo de *swap* de taxa de juros, com o objetivo de vincular esta operação, originalmente atrelada à TR mais *spread* fixo, ao CDI.

As principais características dos empréstimos, financiamentos e debêntures da Companhia são como segue:

Modalidade	Série	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 9ª Emissão - 1ª série	Única	17.273	03/17	Semestral	Semestral	02/19 a 02/20	CDI + 1,50%	CDI + 1,95%
Debênture - 9ª Emissão - 2ª série	Única	49.727	03/17	Semestral	Semestral	02/20 a 02/22	CDI + 2,30%	CDI + 2,57%
Debênture - 9ª Emissão - 3ª série	Única	8.000	03/17	Parcela única	Semestral	02/22	IPCA + 8,25%	IPCA + 8,52%
Debênture - 11ª Emissão - 1ª série	Única	36.450	09/17	Parcela única	Semestral	09/20	CDI + 1,00%	CDI + 1,17%
Debênture - 11ª Emissão - 2ª série	Única	21.430	09/17	Anual	Semestral	09/21 a 09/22	CDI + 1,50%	CDI + 1,56%
Debênture - 11ª Emissão - 3ª série	Única	12.120	09/17	Semestral	Semestral	09/23 e 09/24	IPCA + 6,45%	IPCA + 6,47%
Debênture - 12ª Emissão - 1ª série	Única	29.870	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	CDI + 1,40%	CDI + 1,52%
Debênture - 12ª Emissão - 2ª série	Única	5.130	08/18	Anual	Semestral	07/24 e 07/25	CDI + 1,70%	CDI + 1,79%
Debênture - 12ª Emissão - 3ª série	Única	10.913	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	CDI + 1,50%	CDI + 1,62%
Debênture - 12ª Emissão - 4ª série	Única	8.307	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	CDI + 1,50%	CDI + 1,62%
Debênture - 15ª emissão	Única	300.000	11/19	Anual	Semestral	11/25	CDI + 1,06 %	CDI + 1,19%
Debênture - 2ª Emissão - Urba	Única	10.000	06/18	Anual	Semestral	06/21 a 06/23	CDI + 1,22%	CDI + 1,44%
CRI (Cédulas de crédito bancário)	-	-	06/16	Semestral	Mensal	06/20 a 06/21	CDI + 1,60%	CDI + 2,21%
CRI (13ª emissão de debêntures)	-	-	03/19	Semestral	Trimestral	09/23 a 09/24	100% CDI	CDI + 0,83%
CRI (14ª emissão de debêntures)	-	-	06/19	Parcela única	Semestral	05/24	100,4% CDI	100,4% CDI + 0,28%
CRI (3ª emissão de debêntures - Urba)	-	-	03/19	Parcela única	Trimestral	03/24	CDI + 0,20%	CDI + 1,10%
Financiamento à construção	-	-	03/16	Mensais	Mensais	04/16 a 03/23	TR + 13,29%	TR + 13,53%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Diversos	05/18 a 09/24	TR+ 8,30% a 8,84%	TR+ 8,30% a 8,84%
Leasing	-	-	Diversos	Mensais	Mensais	03/17 a 09/22	CDI + 2,00% a 2,93%	CDI + 2,00% a 2,93%

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

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

As captações de recursos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 são como segue:

Modalidade	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
Debênture - 15ª Emissão	300.000	11/19	Anual	Semestral	11/25	CDI + 1,06%	300.000
CRI (13ª emissão de debêntures)	-	03/19	Semestral	Trimestral	09/23 a 09/24	100% CDI	300.000
CRI (14ª emissão de debêntures)	-	06/19	Parcela única	Semestral	05/24	100,4% CDI	360.006
Leasing	-	09/19	Mensais	Mensais	10/19 a 09/22	CDI + 2,93%	445
Financiamentos à construção	-	Diversos	Diversos	Diversos	06/19 a 10/22	TR + 8,30%	712.289
Total - Individual							**1.672.740**
CRI (3ª emissão de debêntures - Urba)	-	03/19	Parcela única	Trimestral	03/24	CDI + 0,20%	60.476
Financiamento à construção	-	Diversos	Diversos	Diversos	06/19 a 02/23	TR + 8,30%	706.026
Total - Controladas							**766.502**
Total - Consolidado							**2.439.242**

(*) Não são considerados os custos de captação.

Em 2019, a Companhia quitou antecipadamente financiamentos a construção no valor de R$1.189.636, que apresentavam vencimentos entre abril de 2020 e abril de 2024, sujeitos a taxas contratuais de TR + 8,30% a TR + 11,52% a.a.

Em 2018, a Companhia quitou antecipadamente financiamentos a construção no valor de R$819.094, que apresentavam vencimentos entre julho de 2018 e maio de 2022, sujeitos a taxas contratuais de TR + 8,00% a TR + 10,52% a.a.

Em agosto de 2018, a Companhia realizou a 12ª emissão de debêntures, com captação total de R$542.200 conforme condições detalhadas acima e quitou antecipadamente valores parciais da 1ª série da 9ª e 11ª emissão de debêntures, no valor total de R$185.930.

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

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
Saldo inicial	**2.863.018**	3.472.345	**2.441.447**	2.846.046
Captações	**2.439.242**	2.119.427	**1.672.740**	1.270.011
Encargos financeiros provisionados	**211.910**	260.505	**190.126**	220.200
Ajuste ao valor justo	**18.558**	6.852	**18.558**	6.852
Custo na captação de recursos	**(21.528)**	(3.898)	**(18.942)**	(3.188)
Amortização do custo na captação de recursos	**9.509**	14.620	**8.699**	14.238
Pagamento de principal	**(2.099.941)**	(2.729.429)	**(1.116.299)**	(1.678.207)
Pagamento de encargos financeiros	**(218.610)**	(277.404)	**(194.663)**	(234.505)
Saldo final	**3.202.158**	2.863.018	**3.001.666**	2.441.447

(b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2019, são como segue:

	Consolidado				
	Debêntures	CRI	Financiamento à construção	Leasing	Total
Real / aval	-	115.201	-	15.526	130.727
Real / direitos creditórios	-	-	136.940	-	136.940
Sem garantias	2.240.295	722.026	-	-	2.962.321
Total (*)	**2.240.295**	**837.227**	**136.940**	**15.526**	**3.229.988**

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

Os contratos de financiamento à construção têm como garantias de pagamento recebíveis caucionadas (ver nota 6) ou hipoteca de terrenos (ver nota 7). Os contratos de leasing têm como garantia os bens referidos na nota 9.

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

Garantias, fianças e avais	Início	Vencimento	Valor
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	26/04/2017	15/04/2020	50.650
	19/12/2017	24/11/2020	130.820
	27/09/2018	27/09/2021	109.217
Prime Incorporações e Construções S.A.	27/09/2018	27/03/2020	4.365
	27/09/2018	28/09/2020	4.365
	27/09/2018	27/03/2021	4.365
	27/09/2018	27/09/2021	98.223
	27/09/2018	28/03/2022	120.139
	26/06/2019	26/06/2024	150.096
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	18/03/2016	06/03/2023	6.425
	13/06/2018	06/06/2023	60.215
	28/03/2019	27/03/2024	60.476
			799.356

(c) Vencimentos

A composição por vencimentos do total dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como segue:

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
1 ano	**671.611**	415.527	**649.776**	325.342
2 anos	**443.199**	859.529	**388.033**	692.170
3 anos	**435.888**	551.270	**394.231**	429.374
4 anos	**758.378**	333.196	**736.366**	311.454
Após 4 anos	**893.082**	703.496	**833.260**	683.107
Total	**3.202.158**	2.863.018	**3.001.666**	2.441.447

(d) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

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

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

[1] Dívida líquida para alguns empréstimos e a 9ª, 11ª, 12ª e 2ª (Urba) emissão pública de debêntures do Grupo corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras, exceto eventuais bloqueios por garantia de obra.

[2] Dívida líquida para alguns empréstimos corresponde a soma dos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, incluídos os títulos descontados com regresso, arrendamento mercantil financeiro e os títulos de renda fixa frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional, acrescido das fianças ou avais prestados pelo Grupo para garantir dívidas de empresas do Grupo, e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras do Grupo cujas dívidas estejam sob garantia da devedora, exceto aplicações retidas e/ou cedidas em garantia de obrigações que não estejam contempladas na dívida líquida acima definida.

Imóveis a pagar corresponde ao somatório da conta "Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos" no passivo circulante e no passivo não circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta, se houver.

Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.

Recebíveis corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo, refletidos nas demonstrações financeiras.

Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

Estoques corresponde ao valor apresentado na conta "imóveis a comercializar" do balanço patrimonial.

Custo a apropriar corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Outras obrigações contratuais:

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

Em 31 de dezembro de 2019, o Grupo está atendendo a todas as obrigações contratuais dos contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

(e) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros de empréstimos, financiamentos e debêntures são capitalizados e apropriados ao resultado, conforme critério descrito na nota 2.2 (c).

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
Encargos financeiros brutos	**235.487**	288.330	**203.448**	237.189
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	**(204.393)**	(207.330)	**(134.052)**	(120.844)
Investimentos	**-**	-	**(44.726)**	(41.046)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 23)	**31.094**	81.000	**24.670**	75.299
Encargos financeiros				
Saldo inicial	**529.429**	506.731	**507.191**	484.186
Encargos financeiros capitalizados	**204.393**	207.330	**178.778**	161.890
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 22)	**(180.160)**	(182.961)	**(108.091)**	(105.902)
Resultado de equivalência patrimonial	**(1.416)**	(1.671)	**(43.722)**	(32.983)
Saldo final	**552.246**	529.429	**534.156**	507.191
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos (nota 7)	**546.184**	521.951	**366.996**	341.035
Investimentos (nota 8)	**6.062**	7.478	**167.160**	166.156
	552.246	529.429	**534.156**	507.191

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 7,33% a.a. (8,09% a.a. no mesmo período de 2018).

12. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
INCC	**681.806**	674.057	**551.181**	571.695
IGP-M	**279.798**	379.074	**245.250**	353.198
IPCA	**95.322**	91.298	**91.459**	91.075
Outros indexadores	**37.421**	69.535	**35.759**	69.363
Não remunerados	**3.182.952**	2.457.515	**2.825.024**	2.073.361
Ajuste a valor presente	**(141.585)**	(69.017)	**(127.515)**	(63.183)
Total	**4.135.714**	3.602.462	**3.621.158**	3.095.509
Circulante	**742.216**	819.511	**576.068**	647.585
Não circulante	**3.393.498**	2.782.951	**3.045.090**	2.447.924
	4.135.714	3.602.462	**3.621.158**	3.095.509

Em 31 de dezembro de 2019, do total das contas a pagar de terrenos, R$2.357.258 no Consolidado e R$2.044.701 no Individual, refere-se a permuta financeira (R$1.831.806 e R$1.480.080 em 31 de dezembro de 2018, no Consolidado e Individual, respectivamente).

O ajuste a valor presente foi calculado para os pagamentos de terrenos conforme critérios descritos na nota 2.2 (b), calculado pela diferença entre as taxas contratuais e a taxa ponderada de captação da Companhia.

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

Em 31 de dezembro de 2019, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R$2.773.903 no Consolidado e Individual, apresentam pagamentos vinculados às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R$2.218.501 em 31 de dezembro de 2018).

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
1 ano	**742.216**	819.511	**576.068**	647.585
2 anos	**1.268.369**	1.279.623	**1.041.805**	1.057.767
3 anos	**800.645**	596.412	**751.306**	541.009
4 anos	**611.124**	291.163	**583.930**	266.469
Após 4 anos	**713.360**	615.753	**668.049**	582.679
Total	**4.135.714**	3.602.462	**3.621.158**	3.095.509

13. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Adiantamentos por recebimentos	**74.337**	81.485	**44.411**	47.220
Adiantamentos por permutas	**635.599**	887.645	**434.510**	606.528
	709.936	969.130	**478.921**	653.748
Circulante	**223.281**	312.469	**151.771**	216.269
Não circulante	**486.655**	656.661	**327.150**	437.479
	709.936	969.130	**478.921**	653.748

Vários contratos de permuta imobiliária possuem cláusulas que permitem a resolução sem qualquer ônus para a Companhia, caso determinadas condições não sejam atendidas e ou alcançadas. Estas condições abrangem

principalmente a obtenção das aprovações legais, municipais ou estaduais (registro de incorporação, alvará de construção, etc.), viabilidade técnica e comercial dos empreendimentos e obtenção de financiamento para construção.

Em 31 de dezembro de 2019, do total de adiantamentos por permutas, R$278.572 no Consolidado e Individual, apresentam obrigações vinculadas às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R$352.789 em 31 de dezembro de 2018).

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
1 ano	**223.281**	312.469	**151.771**	216.269
2 anos	**272.746**	370.987	**176.421**	249.143
Após 2 anos	**213.909**	285.674	**150.729**	188.336
Total	**709.936**	969.130	**478.921**	653.748

Adiantamentos por recebimentos

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

Adiantamentos por permutas

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

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

Período após a data do balanço	31/12/19	31/12/18
1 ano	**855.217**	719.167
2 anos	**24.616**	33.520
	879.833	752.687

Além de fianças bancárias, os adiantamentos de clientes por permuta contam com seguro garantia de entrega de imóvel, conforme demonstrado na nota 28.

14. Obrigações sociais e trabalhistas

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Salários e ordenados	**22.969**	25.331	**11.152**	11.737
Encargos sociais	**19.195**	20.992	**9.349**	10.364
Provisão de férias, 13º salário e encargos	**69.765**	68.997	**34.853**	36.420
Provisão para PLR de empregados e administradores	**25.286**	23.738	**24.703**	23.203
Outros	**2.704**	1.221	**861**	639
Total	**139.919**	140.279	**80.918**	82.363

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

15. Obrigações fiscais

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Imposto de renda e contribuição social	**12.018**	13.794	**6.082**	6.270
PIS e COFINS a recolher	**44.600**	39.923	**37.519**	31.793
Impostos e contribuições retidos de terceiros	**11.584**	11.492	**7.387**	6.719
Impostos e contribuições retidos sobre salários	**7.532**	7.553	**6.007**	6.021
Outros	**846**	387	**637**	358
Total	**76.580**	73.149	**57.632**	51.161

Em 31 de dezembro de 2019, o montante de impostos a recuperar provenientes, essencialmente, dos créditos dos custos incorridos de unidades (PIS e COFINS) e aplicações financeiras foi de R$98.544 e R$71.485 no Consolidado e no Individual, respectivamente (R$107.405 e R$77.257 em 31 de dezembro de 2018), classificados na rubrica "Tributos a recuperar", no ativo circulante.

16. Provisão para manutenção de imóveis

A Companhia e controladas oferecem garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes de 1,85% a 2,20% do custo de construção em 31 de dezembro de 2019 e de 2018. Esta estimativa é baseada em médias históricas e expectativas de desembolsos futuros, de acordo com análises do departamento de engenharia da Companhia, revisadas anualmente. A provisão é registrada à medida da evolução física da obra aplicando-se os percentuais supracitados sobre os custos reais incorridos.

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Baixas	Trans-ferência	Saldo final
Consolidado:					
Circulante	42.564	123.530	(120.940)	(12.692)	32.462
Não circulante	94.683	-	-	12.692	107.375
Total – exercício 2019	**137.247**	**123.530**	**(120.940)**	**-**	**139.837**
Total – exercício 2018	144.579	91.513	(98.845)	-	137.247
Individual:					
Circulante	22.135	67.957	(64.861)	(8.898)	16.333
Não circulante	47.955	-	-	8.898	56.853
Total – exercício 2019	**70.090**	**67.957**	**(64.861)**	**-**	**73.186**
Total – exercício 2018	69.769	53.220	(52.899)	-	70.090

17. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

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

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

A movimentação das provisões é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Reversões	Pagamentos	Atualização monetária	Saldo final
Consolidado						
Cíveis	52.361	123.583	(17.078)	(108.136)	9.555	60.285
Trabalhistas	39.301	38.023	(8.072)	(35.805)	7.522	40.969
Tributárias	551	1.061	(858)	(487)	31	298
Ambientais	16	2.882	(6)	(2.874)	2	20
Total – exercício 2019	**92.229**	**165.549**	**(26.014)**	**(147.302)**	**17.110**	**101.572**
Total – exercício 2018	95.805	152.046	(40.378)	(131.891)	16.647	92.229
Individual						
Cíveis	31.346	72.841	(11.686)	(62.042)	5.954	36.413
Trabalhistas	34.885	28.604	(6.362)	(28.394)	6.594	35.327
Tributárias	543	728	(689)	(318)	31	295
Ambientais	8	1.731	-	(1.723)	2	18
Total – exercício 2019	**66.782**	**103.904**	**(18.737)**	**(92.477)**	**12.581**	**72.053**
Total – exercício 2018	70.626	91.154	(28.480)	(79.406)	12.888	66.782

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

Natureza	Consolidado				Individual			
	31/12/19		31/12/18		31/12/19		31/12/18	
	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis
Cível	**28.141**	**5.594**	29.583	5.400	**16.388**	**3.589**	17.863	3.451
Trabalhista	**3.073**	**758**	3.434	803	**2.042**	**523**	2.297	573
Tributária	**855**	**25**	647	49	**682**	**24**	556	45
Criminal	**174**	**-**	127	-	**147**	**-**	108	-
Ambiental	**216**	**4**	187	3	**151**	**3**	122	1
Total	**32.459**	**6.381**	33.978	6.255	**19.410**	**4.139**	20.946	4.070

Conforme demonstrado acima, a principal composição das causas em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 e das adições dos exercícios findos naquelas datas é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:

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

Os processos cíveis, trabalhistas, tributários, criminais e ambientais considerados pelos assessores legais do Grupo como de probabilidade de perda possível, os quais têm essencialmente as mesmas naturezas mencionadas acima, montam em R$232.502 e R$130.334 no Consolidado e Individual, respectivamente, em 31 de dezembro de 2019 (R$203.444 e R$113.773 em 31 de dezembro de 2018, no Consolidado e Individual, respectivamente). Em conformidade com as práticas contábeis internacionais, com as práticas contábeis adotadas no Brasil e legislação aplicável, para esses processos não foi constituída provisão para fazer face a eventuais perdas contingentes.

A base dos processos judiciais, conforme demonstrada em quadros acima, é bastante pulverizada, não existindo processos individualmente relevantes a serem divulgados.

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

18. Partes relacionadas

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	263.622	151.218	-	-	263.622	151.218	-	-
Dividendos a receber									
Controladas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.		-	-	-	-	-	66	-	-
Controladas em conjunto									
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL)		184	-	-	-	184	-	-	-
Clientes por prestação de serviços									
Controladas									
MRV Construções Ltda. (MC)	[2]	-	434	-	-	-	-	-	-
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[3]	-	-	-	-	57	53	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A. (Prime)	[3]	-	29	-	-	-	29	-	-
Outras partes relacionadas									
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	7	35	-	-	7	35	-	-
Banco Inter S.A.	[5]	4	-	-	-	4	-	-	-
SCPs e SPEs		-	11	-	-	-	32	-	-
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária		-	32	-	-	-	32	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs	[6]	18.245	17.427	-	-	666.310	545.144	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Contruções S.A.	[7]	87	-	-	-	83	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	816	3.456	-	-	816	-	-	-
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	[7]	8.939	1.095	-	-	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	10.431	20.147	-	-	10.431	20.147	-	-
Outros ativos									
Controladas									
MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (MDI)	[8]	-	-	-	-	-	18	-	-
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[8]	-	-	-	-	52	325	-	-
SCPs e SPEs	[8]	1.056	824	-	-	15.858	25.784	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporação e Construções S.A.	[8]	131	1.626	-	-	75	1.536	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[8]	986	691	-	-	951	542	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	2.572	-	-	-	232	-	-	-
Acionista controlador	[9]	34.771	-	-	-	34.771	-	-	-
Fornecedores									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	-	-	29.856	33.626
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	78	10	-	-	76	8
Contas a pagar por aquisição de investimento									
Outras partes relacionadas									
LOG Commercial Properties e Participações S.A. (LOG)	[11]	-	-	27.919	9.037	-	-	-	-
Obrigações com empresas ligadas (Outras contas a pagar)									
Investidas									
SPEs	[12]	-	-	17.583	17.628	-	-	17.583	22.541
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Contruções S.A.	[13]	-	-	37.357	39.442	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[13]	-	-	62.540	44.109	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[13]	-	-	15.490	9.599	-	-	-	-
Passivo de arrendamento (Outras contas a pagar)									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[14]	-	-	60.428	535	-	-	58.314	535

		Consolidado				Individual			
		Receita		Despesa		Receita		Despesa	
		2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Receita operacional líquida									
Receitas de serviços de construção									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	1.924	7.700	-	-	-	-	-	-
Receita financeira									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	10.703	9.774	-	-	10.703	9.774	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Contruções S.A.	[7]	24	949	-	-	24	949	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	12	34	-	-	12	34	-	-
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	[7]	329	-	-	-	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação	[7]	809	1.378	-	-	809	1.378	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Controladas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[3]	-	-	-	-	280	245	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[3]	868	1.005	-	-	868	1.005	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[3]	876	918	-	-	876	918	-	-
Outras partes relacionadas:									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[3]	1.737	1.692	-	-	1.737	1.692	-	-
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	79	149	-	-	79	149	-	-
Banco Inter S.A.	[5]	692	461	-	-	692	461	-	-
Outros		33	64	-	-	313	64	-	-
Venda de controlada									
Outras partes relacionadas:									
Acionista controlador	[9]	34.771	-	-	-	34.771	-	-	-
Custos e despesas operacionais									
Custos dos imoveis vendidos e serviços prestados									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	-	-	329.256	238.192
Despesas gerais e administrativas									
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	4.479	4.714	-	-	4.330	4.714
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações	[14]	-	-	4.455	5.869	-	-	4.288	5.641
Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.	[15]	-	-	546	382	-	-	546	382
Despesa financeira									
Serviço de comissionamento									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[16]	-	-	1.379	-	-	-	1.364	-

[1] Refere-se a aplicações financeiras com o Banco Inter S.A. e/ou controladas ("Inter"), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. Em 31 de dezembro de 2019, as aplicações apresentam rendimento de 100,98% do CDI no Consolidado e Individual (105,75% em 31 de dezembro de 2018).

[2] Refere-se a serviços de construção prestados pela MC para a Companhia e suas investidas e foram registrados na rubrica "Receita de serviços de construção". As transações com a Companhia e a suas controladas, que montam em R$575.728, foram eliminadas no processo de consolidação, remanescendo a receita com controladas em conjunto (nota 21). Desta forma, o saldo remanescente no Consolidado na rubrica "Clientes por prestação de serviços" refere-se a valores a receber de controladas em conjunto e o saldo remanescente no Individual na rubrica "Fornecedores" refere-se a valor a pagar pela Companhia para a MC.

[3] Refere-se a serviços administrativos (centro de serviço compartilhado) prestados pela Companhia para a LOG, empresa de *properties* controlada pelo acionista controlador da Companhia, e para a controlada Urba com pagamento mensal de R$4 por empreendimento e para as controladas em conjunto MRL e Prime com base na quantidade de operações (entrada de notas fiscais e pagamentos).

[4] A Companhia presta serviços de construção para esta parte relacionada. A receita é calculada à taxa de 15% sobre o custo de obra incorrido.

[5] Refere-se à taxa de 0,15% sobre as faturas de fornecedores da Companhia descontadas junto ao banco.

[6] Refere-se a aportes operacionais da Companhia em investidas, proporcional à sua participação em cada empreendimento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes aos aportes em coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.

[7] Operações de crédito efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais mantidas com as partes para o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária. Os saldos destas operações não possuem vencimentos pré-determinados e, em 31 de dezembro de 2019, R$20.047 no Consolidado e R$11.108 no Individual (R$7.366 em 31 de dezembro de 2018), têm rendimentos calculados conforme o Certificado de Depósito Interbancário – CDI, acrescidos de taxa pré-fixada de 1,64% a 4% a.a., no Consolidado e Individual (mesmas taxas em 31 de dezembro de 2018). Os saldos a receber de parceiros em empreendimentos contemplam provisão para risco de crédito no valor de R$14.077 em 31 de dezembro de 2019 e de 2018.

[8] Refere-se a saldos a receber de aportes de capital e outras transações entre empresas do grupo e outras partes relacionadas. Estes saldos não têm incidência de encargos e são recebíveis de imediato após a cobrança ser feita pela Companhia.

[9] Em 27 de dezembro de 2019, a Companhia alienou as quotas da MRV PRIME LII INCORPORAÇÕES SPE LTDA. para o acionista controlador, pelo valor de R$39.783, a ser pago em setenta e duas parcelas mensais e consecutivas, no valor de R$553 cada, a partir de fevereiro de 2020. A referida SPE possui como ativo o terreno onde será construída a arena multiuso do Clube Atlético Mineiro. Em 31 de dezembro de 2019, o saldo a receber inclui ajuste a valor presente de R$5.012.

[10] Refere-se a contrato de serviços advocatícios por entidade que tem como sócio administrador o conselheiro fiscal da Companhia Thiago da Costa e Silva Lott.

[11] Em julho de 2018, a Companhia adquiriu participação societária da subsidiária MRV LOG MDI SJC I Incorporações SPE Ltda. ("LOG SJC Sony") através de sua controlada MRV MRL CAMP NOU Incorporações e Participações Ltda. O contrato determina pagamentos em duas tranches conforme detalhado abaixo:

I. R$10.800 referentes a 10,81% da participação societária, pagos em 24 parcelas mensais de R$450 cada, sendo a primeira paga após a aprovação do loteamento pela prefeitura, evento ocorrido em julho de 2018; e

II. R$25.523 (R$24.200 mais atualização pelo IPCA) referentes a 24,22% da participação societária, que serão pagos em 48 parcelas mensais de R$532 cada, sendo a primeira paga após aprovação da alteração do zoneamento de parte da área de industrial para residencial pela prefeitura, evento ocorrido no quarto trimestre de 2019.

[12] Refere-se a valores recebidos de investidas e serão liquidados pela Companhia essencialmente após a conclusão do processo formal de redução de capital das respectivas SPEs. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes a saldos com coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.

[13] Referem-se a valores aportados por controladas em conjunto e parceiros em investidas controladas pela Companhia para viabilizarem os empreendimentos, e serão restituídos à medida em que os empreendimentos atingirem sobras de caixa e possibilitarem a distribuição dos recursos inicialmente aportados. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.

[14] Refere-se a contratos de arrendamento referente à sede da Companhia e controlada. Estas empresas têm como sócios: acionistas, executivos e conselheiros da Companhia. Os contratos têm vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo prorrogação do prazo, reajustáveis pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e a partir de 1º de janeiro de 2019, devido à adoção do CPC 06 (R2), o reconhecimento dos contratos passou a ser através de arrendamento e não mais como aluguel. Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, estabelecem pagamento total mensal (bruto de tributos) de R$579 e R$535, respectivamente.

As controladas em conjuntos MRL e Prime mantêm contrato de aluguel referente a salas comerciais e vagas de garagens junto a Conedi. O contrato de locação tem vigência até 31 de agosto de 2020, é reajustável pelo IGP-M, e em 31 de dezembro de 2019, estabelece pagamento mensal total de R$9 (R$8 em 31 de dezembro de 2018). As despesas registradas no resultado destas controladas em conjunto, líquidas de crédito de PIS e COFINS, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019, foram de R$92 (R$86 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018).

[15] A Companhia contratou serviços de hotelaria junto ao Hotel Ramada Encore Luxemburgo, ativo detido pela Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda., empresa ligada a acionistas e pessoal chave da Administração da Companhia.

[16] Refere-se a serviços de comissionamento na emissão de CRIs para a Companhia e controlada.

Notas:

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

Remuneração do pessoal-chave

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

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	**18.248**	13.832	**16.368**	12.781
Participação nos lucros e resultados	**10.156**	9.491	**9.881**	9.281
Benefícios assistenciais	**514**	427	**432**	350
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	**625**	525	**582**	484
Plano de opção de ações	**3.897**	3.472	**3.897**	3.472
	33.440	27.747	**31.160**	26.368

(*) Não inclui a contribuição patronal à seguridade social na alíquota de 20%.

Em 15 de março de 2019, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária a remuneração global da Administração no valor de R$37.000.

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

19. Patrimônio líquido

(a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2019, o capital social da Companhia é de R$4.282.130 (R$4.079.770 em 31 de dezembro de 2018), representado por 444.139 mil ações ordinárias conforme demonstrado a seguir:

Acionistas	Quantidade (em milhares) de ações em			
	31/12/19		31/12/18	
	Ordinárias	%	Ordinárias	%
Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador)	**139.711**	**31,5**	142.314	32,0
Administradores	**7.153**	**1,6**	7.394	1,7
Conselho fiscal e comitês executivos	**194**	**0,0**	99	0,0
Ações em tesouraria	**318**	**0,1**	3.128	0,7
Outros acionistas	**296.763**	**66,8**	291.204	65,6
Total	**444.139**	**100,0**	444.139	100,0

De acordo com o parágrafo 6º do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, os acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, que pode ser exercido no prazo legal de 30 (trinta) dias.

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

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, a Assembleia Geral de Acionistas (AG), aprovou os seguintes aumentos (reduções) de capital, conforme segue:

Data da aprovação	Número de ações	Preço unitário	Valor total do aumento (redução) de capital	Valor do capital após aumento (redução) de capital	Total de ações após a emissão
Exercício findo em 31 dezembro de 2019:	(mil)	R$	R$mil	R$mil	(mil)
25/04/19 Capitalização de reserva de retenção de lucros e reserva legal	**-**	**-**	**202.360**	**4.282.130**	**444.139**
Exercício findo em 31 dezembro de 2018:					
12/12/18 Cisão LOG Commercial Properties e Participações S.A. (nota 8 (a))	-	-	(1.000.093)	4.079.770	444.139
19/04/18 Capitalização de reserva de retenção de lucros	-	-	309.918	5.079.863	444.139

(b) Reservas de capital

Os saldos das reservas de capital são decorrentes de gastos com emissão de ações relacionados com ofertas públicas de ações e de opções de ações outorgadas a executivos e empregados da Companhia, conforme item (d) abaixo. Nos termos do art. 200 da Lei das Sociedades por Ações e considerando o Estatuto Social da Companhia, esta poderá

utilizar as reservas de capital para absorção de prejuízos, resgate, reembolso ou compra de ações e incorporação ao capital social.

(c) Reservas de lucro

Reserva legal

A constituição da reserva legal é obrigatória, até os limites estabelecidos por lei, e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social, condicionada a sua utilização à absorção de prejuízos ou aumento do capital social. Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia constituiu reserva legal no montante de R$34.512 (R$34.515 em 31 de dezembro de 2018), equivalente a 5% do lucro líquido do exercício, conforme previsto no artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 25 de abril de 2019, foi aprovada a capitalização de R$158.431, sem emissão de novas ações.

Reserva de retenção de lucros

Conforme item (e), parágrafo 3º do artigo 33 do Estatuto Social, esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos futuros, principalmente para capital de giro, aquisição de terrenos, investimento em ativo imobilizado, intangível e pagamento de juros, de acordo com o orçamento de capital a ser apresentado para aprovação da Assembleia Geral.

Em 31 de dezembro de 2019, a Administração propôs para aprovação da Assembleia Geral a destinação do saldo remanescente total de lucros acumulados, no montante de R$491.800, para a reserva de retenção de lucros.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 25 de abril de 2019, foi aprovada a destinação dos lucros remanescentes de 2018, no montante de R$475.933, para esta reserva, e a capitalização de R$43.929, sem emissão de novas ações.

Em 1º de janeiro de 2018, a Companhia reconheceu nesta rubrica do patrimônio líquido o efeito da adoção inicial do CPC 48 / IFRS 9 no valor de R$104.107.

Ações em tesouraria

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, foi aprovado pelo Conselho de Administração autorizar por 12 meses, a partir de 20 de dezembro de 2017, o programa de recompra de ações da Companhia, na quantidade máxima de 15.000 mil ações deste programa, no universo das ações em circulação, sem redução do capital social, mediante a utilização de recursos de reserva de lucros ou de capital disponíveis, com o objetivo de maximizar a geração de valor para os acionistas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foram transferidas 2.810 mil ações para beneficiários do plano de outorga de opções de ações da Companhia (1.703 mil no exercício findo em 31 de dezembro de 2018), conforme demonstrado abaixo:

Espécie	Quantidade (mil)				Custo em reais (por ação) das ações adquiridas			
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Saldo final	Média ponderada	Máximo	Mínimo	Valor de mercado (*)
Exercício 2019:								
Ações ordinárias	**3.128**	**-**	**(2.810)**	**318**	**-**	**-**	**-**	**6.853**
Exercício 2018:								
Ações ordinárias	2.291	2.540	(1.703)	3.128	12,05	12,30	11,75	38.662

(*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 31 de dezembro de 2019 e de 2018.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foi transferida uma perda líquida de R$19.729 da rubrica de ações em tesouraria para a rubrica de reserva de retenção de lucros referentes a transferências das ações da Companhia para beneficiários do plano de opções de ações (perda de R$172 no exercício findo em 31 de dezembro de 2018).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, a controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A. recomprou 1.182.627 ações de sua própria emissão, pelo valor total de R$1.765 (378.477 ações pelo valor de R$530 no exercício findo em 31 de dezembro de 2017). A Companhia registrou o efeito reflexo desta transação nas rubricas "Ações em tesouraria" e "Participações de acionistas não controladores" na demonstração das mutações do patrimônio líquido, conforme suas respectivas participações acionárias.

(d) Plano de opções de ações

O plano I de outorga de opções de compra de ações corresponde a 5% do total de ações do capital social da Companhia, limitado a 22.207 mil opções em 31 de dezembro de 2019 (mesma quantidade em 31 de dezembro de 2018).

Em 19 de abril de 2018, foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária o plano II de outorga de opção de compra de ações da Companhia, com a concessão de até 6.500 mil opções de ações.

O preço de emissão das ações a serem subscritas pelos integrantes do plano, em decorrência do exercício da opção, será equivalente à média dos 30 (trinta) pregões anteriores à data da concessão ("preço de exercício").

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

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

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

Programa	Plano	Aprovação	Opções (mil)	Período de *Vesting*	Preço de exercício	Participantes	Prazo final de exercicio
4	I	11/06/12	1.945	Até 5 anos	R$ 11,56	Diretores, gestores e colaboradores chaves	08/19
5	I	20/08/13	1.522	Até 5 anos	R$ 5,91	Diretores, gestores e colaboradores chaves	12/20
6	I	14/10/14	1.512	Até 5 anos	R$ 6,50	Diretores, gestores e colaboradores chaves	12/21
7	I	01/06/15	1.454	Até 5 anos	R$ 6,84	Diretores, gestores e colaboradores chaves	12/22
8	I	01/07/16	1.538	Até 5 anos	R$ 10,42	Diretores, gestores e colaboradores chaves	12/23
9	I	01/06/17	1.511	Até 5 anos	R$ 14,80	Diretores, gestores e colaboradores chaves	12/24
10	II	25/05/18	1.853	Até 5 anos	R$ 14,52	Diretores, gestores e colaboradores chaves	12/25
11	II	05/06/19	2.352	Até 5 anos	R$ 15,51	Diretores, gestores e colaboradores chaves	12/26

A movimentação das opções de cada programa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 2019 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
4	89	1.122	-	(36)	(1.086)	-
5	15	837	-	-	(837)	-
6	33	1.325	-	(3)	(830)	**492**
7	72	1.303	-	(12)	(652)	**639**
8	62	1.504	-	(14)	(165)	**1.325**
9	74	1.488	-	(19)	(58)	**1.411**
10	83	1.834	-	(25)	(19)	**1.790**
11	86	-	2.352	(8)	(6)	**2.338**
		9.413	2.352	(117)	(3.653)	**7.995**
Preço médio ponderado das opções		10,60	15,51	12,28	8,29	**13,07**

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 2018 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
3	-	924	-	(20)	(904)	-
4	91	1.235	-	(9)	(104)	1.122
5	25	837	-	-	-	837
6	82	1.349	-	(16)	(8)	1.325
7	75	1.316	-	(11)	(2)	1.303
8	64	1.512	-	(6)	(2)	1.504
9	76	1.500	-	(11)	(1)	1.488
10	85	-	1.843	(9)	-	1.834
		8.673	1.843	(82)	(1.021)	9.413
Preço médio ponderado das opções		9,90	14,52	10,67	11,73	10,60

Programa	Outras informações				
	Número de ações exercíveis (mil)	Custo das opções no exercício	Custo das opções a ser reconhecido	Período remanescente do custo das opções (em anos)	Vida contratual remanescente (em anos)
6	492	-	-	-	2,0
7	639	792	-	-	3,0
8	178	1.134	1.037	1,0	4,0
9	197	1.498	2.616	2,0	5,0
10	164	1.987	4.749	3,0	6,0
11	109	1.951	8.365	4,1	7,1
2019	1.779	7.362	16.767	3,3	5,3
2018	4.018	6.481	13.813	3,3	4,4

Os custos das opções de ações provenientes de controladas em conjunto, reconhecidos de forma reflexa, foram de R$6 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 (R$242 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018).

Em 31 de dezembro de 2019, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 7.995 mil ações, o que representaria uma diluição de 1,77% em relação ao total de ações da Companhia de 444.139 mil.

O preço médio ponderado de mercado das ações exercidas no exercício findo em 31 de dezembro de 2019, considerando a data de cada exercício, foi de R$18,80 (R$14,73 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018).

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

Até 31 de dezembro de 2019, foram concedidas 95,07% e 64,54% do total de opções aprovadas pelos planos I e II, respectivamente (95,07% e 28,35%, respectivamente, em 31 de dezembro de 2018).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foram recebidos R$11.566 (R$12.217 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018) referentes a 2.810 mil opções exercidas em 2019 (1.703 mil opções exercidas em 2017 e 2018), e foram entregues 2.810 mil ações ordinárias (1.703 mil ações ordinárias em 2018), que se encontravam em tesouraria, conforme letra (c) acima.

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

	Programa					
	6	7	8	9	10	11
Preço de exercício	R$ 6,50	R$ 6,84	R$ 10,42	R$ 14,80	R$ 14,52	R$ 15,51
Taxa livre de risco	11,34%	12,60%	11,04%	10,54%	10,28%	7,82%
Duração do exercício em anos	7	7	7	8	8	8
Volatilidade anualizada esperada	58,67%	56,84%	55,14%	53,20%	36,47%	33,39%
Dividendos esperados	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Valor justo da opção na data de outorga por ação	R$ 4,00	R$ 3,56	R$ 4,97	R$ 5,35	R$ 5,05	R$ 4,98

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

(e) Dividendos

Mínimo obrigatório

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

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

Conforme proposta da Administração da Companhia, "ad referendum" da Assembleia Geral Ordinária (AGO), os dividendos mínimos obrigatórios de 2019 (os de 2018 são apresentados para fins comparativos) são como segue:

	2019	2018
Lucro do exercício	**690.245**	690.308
Reserva legal - 5% do lucro do exercício	**(34.512)**	(34.515)
Lucro disponível para distribuição	**655.733**	655.793
Dividendos propostos:		
Dividendos propostos - 25% do lucro disponível para distribuição	**163.933**	163.948
Totais	**163.933**	163.948
Quantidade de ações ordinárias na data do balanço - líquido de ações em tesouraria – mil	**443.821**	441.011
Dividendos propostos por ação	**0,3694**	0,3718

Os dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2018, no valor de R$163.948, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 25 de abril de 2019 e pagos em 13 de junho de 2019, sendo R$0,37101456 por ação, sem correção monetária, conforme a posição acionária do dia 06 de junho de 2019.

Os dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2017, no valor de R$155.183, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 19 de abril de 2018 e pagos em 15 de junho de 2018, sendo R$0,35121304 por ação, sem correção monetária, conforme a posição acionária do dia 28 de maio de 2018.

Extraordinários

Em 25 de abril de 2019, foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária a distribuição de dividendos extraordinários no valor de R$327.897, à conta de reserva de retenção de lucros, os quais foram pagos em duas parcelas sendo a primeira parcela no dia 27 de novembro de 2019, no valor de R$163.949, sendo R$0,37013483 por ação, conforme posição acionária do dia 18 de novembro de 2019 e a segunda parcela no dia 20 de dezembro de 2019, no valor de R$163.948, sendo R$0,37011668 por ação, conforme posição acionária do dia 10 de dezembro de 2019.

Em 19 de abril de 2018, foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária a distribuição de dividendos extraordinários no valor aproximado de R$155.000, à conta de reserva de retenção de lucros, os quais foram pagos em 27 de abril de 2018, no montante final de R$154.914, sendo R$0,34879569 por ação.

Em 21 de dezembro de 2018, foi pago R$145.532 de dividendos extraordinários, sendo R$0,33 por ação, com base na Proposta de Orçamento de Capital, aprovada na AGOE de 19 de abril de 2018.

(f) Participações não controladoras

	Consolidado	
	2019	2018
Saldo no início do exercício	**244.141**	255.359
Efeito da adoção do CPC 48 / IFRS 9	**-**	(4.484)
Distribuições líquidas a acionistas não controladores	**(35.678)**	(43.071)
Ações em tesouraria adquiridas	**-**	(846)
Transações de capital	**925**	(30.646)
Participação nos lucros do exercício	**57.631**	67.829
Saldo no fim do exercício	**267.019**	244.141

No exercício findo em 31 de dezembro de 2019, as alterações de participações societárias da Companhia em controladas geraram um aumento de acionistas não controladores de R$925 (uma redução de R$30.646 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018) e uma perda líquida de R$6.024 (perda de R$15.912 em 2018) para os acionistas da Controladora, registradas diretamente no patrimônio líquido.

(g) Lucro por ação

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

	Consolidado e Individual	
	2019	2018
Lucro básico por ação:		
Lucro líquido do exercício	**690.245**	690.308
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (ações em milhares)	**442.103**	442.851
Lucro por ação básico - em R$	**1,56128**	1,55878
Lucro diluído por ação:		
Lucro líquido do exercício	**690.245**	690.308
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (ações em milhares)	**442.103**	442.851
Efeito diluidor das opções de compra de ações (ações em milhares)	**1.813**	2.198
Total de ações após efeito diluidor (mil)	**443.916**	445.049
Lucro por ação diluído - em R$	**1,55490**	1,55108

20. Informação por segmento

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

i. Incorporação imobiliária residencial: divisão responsável pela incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros. O desenvolvimento e a construção dos empreendimentos são realizados diretamente pela Companhia, controladas, ou através de sociedades em conta de participação e sociedades com propósitos específicos estabelecidos junto a seus parceiros;

ii. Loteamentos urbanos (Urba): divisão responsável pelo desenvolvimento e comercialização de lotes urbanos residenciais e comerciais; e

iii. Locação de imóveis residenciais: a Luggo, nova linha de negócios da Companhia, iniciou suas operações comerciais em janeiro de 2019, e tem como objetivo a locação de imóveis residenciais próximos a centros urbanos e prestação de diversos outros serviços de atendimento e facilitação para o locatário. A Companhia tem como estratégia desenvolver os empreendimentos (mediante construção de ativos próprios), disponibilizá-los para locação e, a depender da valorização de mercado, disponibilizar para venda um grupo de empreendimentos.

Os segmentos loteamento urbano, representado pela controlada Urba e locação de imóveis residenciais, não atendem os critérios de relevância descritos pelo CPC 22, não sendo necessário divulgar informações sobre os mesmos.

21. Receita operacional líquida

A seguir é demonstrada a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018:

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária	**6.612.609**	6.421.583	**3.472.226**	3.163.535
Unidades imobiliárias permutadas	**56.648**	41.165	**17.948**	26.260
Distratos	**(424.419)**	(845.771)	**(179.156)**	(370.881)
Provisão para risco de crédito	**(57.521)**	(87.368)	**(28.840)**	(48.702)
Receitas de serviços de construção	**1.924**	7.700	**-**	-
	6.189.241	5.537.309	**3.282.178**	2.770.212
Impostos sobre as vendas	**(133.519)**	(118.314)	**(69.055)**	(57.961)
Receita operacional líquida	**6.055.722**	5.418.995	**3.213.123**	2.712.251

Os valores referentes às unidades em construção registrados no Consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 são como segue:

	Consolidado	
	2019	2018
Receita líquida proveniente de unidades em construção	**5.379.412**	5.044.964
Custos dos imóveis vendidos em construção	**(3.673.036)**	(3.308.305)
Lucros reconhecidos	**1.706.376**	1.736.659

Os valores dos adiantamentos recebidos para os contratos em andamento em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 são de R$119.112 e R$172.213, respectivamente.

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

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

22. Custos e despesas operacionais

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 11 (e))	**(180.160)**	(182.961)	**(108.091)**	(105.902)
Custos de terrenos, construção e manutenção	**(4.033.295)**	(3.437.528)	**(2.161.733)**	(1.755.862)
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	**(4.213.455)**	(3.620.489)	**(2.269.824)**	(1.861.764)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	**(283.376)**	(289.534)	**(217.054)**	(205.534)
Honorários da administração	**(17.540)**	(13.169)	**(15.660)**	(12.118)
Participação no resultado de funcionários e administradores	**(29.790)**	(28.868)	**(29.779)**	(28.797)
Despesa com plano de opções	**(7.362)**	(6.481)	**(7.362)**	(6.481)
Comissões e corretagens	**(140.012)**	(131.915)	**(73.953)**	(65.236)
Consultorias e serviços	**(77.073)**	(82.169)	**(57.936)**	(60.181)
Propaganda e publicidade	**(144.562)**	(138.493)	**(96.423)**	(86.552)
Utilidades (água, luz e telefone)	**(13.718)**	(12.885)	**(10.875)**	(9.959)
Despesas de depreciação e amortização	**(47.738)**	(39.115)	**(39.889)**	(30.904)
Treinamentos	**(2.608)**	(3.252)	**(2.110)**	(3.203)
Outras despesas	**(180.149)**	(187.452)	**(137.783)**	(146.706)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	**(943.928)**	(933.333)	**(688.824)**	(655.671)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	**(592.252)**	(585.959)	**(366.847)**	(338.456)
Despesas gerais e administrativas	**(351.676)**	(347.374)	**(321.977)**	(317.215)
	(943.928)	(933.333)	**(688.824)**	(655.671)

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	**(45.963)**	(37.579)	**(31.331)**	(23.304)
Crédito imobiliário	**(43.699)**	(34.370)	**(38.581)**	(27.366)
Resultado na venda de imobilizado	**105**	(158)	**251**	(160)
Doações – Instituto MRV	**(6.901)**	(6.676)	**(6.901)**	(6.676)
Outras:				
Receitas (*)	**38.914**	6.543	**44.825**	5.188
Despesas	**(28.057)**	(23.142)	**(20.853)**	(20.115)
Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas	**(85.601)**	(95.382)	**(52.590)**	(72.433)

(*) Em 2019, Consolidado e Individual, inclui ganhos com a venda de cotas para o Luggo Fundo de Investimento Imobiliário – FII (nota 1), no valor de R$16.003.

23. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 11 (e))	**(31.094)**	(81.000)	**(24.670)**	(75.299)
Taxas, tarifas e impostos	**(11.799)**	(11.331)	**(5.844)**	(6.171)
Outras despesas financeiras	**(15.226)**	(10.576)	**(12.579)**	(8.451)
	(58.119)	(102.907)	**(43.093)**	(89.921)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	**85.879**	126.931	**74.410**	105.266
Juros de contratos de mútuo (nota 18 item 7)	**1.174**	2.361	**845**	2.361
Outras receitas financeiras	**31.811**	30.126	**21.862**	13.824
	118.864	159.418	**97.117**	121.451
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	**76.499**	80.119	**38.988**	42.680
	195.363	239.537	**136.105**	164.131
Resultado financeiro	**137.244**	136.630	**93.012**	74.210

24. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

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

A estrutura de capital do Grupo é formada pelo endividamento líquido (dívida detalhada na nota 11, deduzidos pelo caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários, detalhados nas notas 4 e 5, respectivamente) e pelo patrimônio líquido do Grupo.

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

A Administração tem como objetivo manter os índices de endividamento em linha com as exigências de seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures. Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, os índices de endividamento são conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Empréstimos, financiamentos e debêntures	**3.202.158**	2.863.018	**3.001.666**	2.441.447
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	**(2.085.113)**	(2.427.974)	**(1.472.219)**	(1.666.106)
Dívida líquida	**1.117.045**	435.044	**1.529.447**	775.341
Patrimônio líquido ("PL")	**5.108.789**	4.874.586	**4.841.770**	4.630.445
Dívida líquida / PL	**21,9%**	8,9%	**31,6%**	16,7%

O Grupo não está sujeito a nenhum requerimento externo sobre a dívida, exceto pelas obrigações contratuais descritas na nota 11.

(b) Categorias de instrumentos financeiros e valor justo

Consolidado	Nota	31/12/19		31/12/18	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:					
Custo amortizado		**3.306.024**	**3.306.024**	3.050.740	3.050.740
Clientes por incorporação de imóveis	6	2.708.422	2.708.422	2.283.413	2.283.413
Créditos com empresas ligadas	18	38.518	38.518	42.125	42.125
Caixa e bancos	4	557.802	557.802	721.292	721.292
Clientes por prestação de serviços	6	1.282	1.282	3.910	3.910
Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado) (*)		**1.572.116**	**1.572.116**	1.724.604	1.724.604
Fundos de investimentos restritos	5	1.139.288	1.139.288	1.407.134	1.407.134
Fundos de investimentos não restritos	5	6	6	18	18
Certificados de depósitos bancários (CDB)	4 e 5	137.713	137.713	98.179	98.179
Instrumentos financeiros derivativos	24 (b)	44.805	44.805	17.922	17.922
Aplicação vinculada em poupança	5	250.088	250.088	198.163	198.163
Consórcio imobiliário	5	216	216	3.188	3.188
Passivos financeiros:					
Custo amortizado		**7.726.569**	**7.759.288**	6.805.573	6.835.374
Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	2.951.535	2.984.254	2.646.183	2.675.984
Contas a pagar por aquisição de terrenos	12	4.135.714	4.135.714	3.602.462	3.602.462
Fornecedores		303.645	303.645	379.989	379.989
Contas a pagar por aquisição de investimento	18	27.919	27.919	9.037	9.037
Outras contas a pagar		307.756	307.756	167.902	167.902
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de *hedge*) (**)		**250.623**	**250.623**	216.835	216.835
Empréstimos, financiamentos e debêntures	11	250.623	250.623	216.835	216.835

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

(**) Passivos financeiros reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo valor justo com mensuração de nível 2, mediante a técnica de fluxos de caixa descontados, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*.

O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures foi estimado pela Administração do Grupo, considerando o valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 31 de dezembro de 2019 e de 2018.

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

O Grupo não tem a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas.

O Grupo contratou instrumentos financeiros derivativos não especulativos para proteção de sua exposição a taxas de juros dos empréstimos, financiamentos e debêntures atrelados à variação da Taxa Referencial (TR) ou Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) mais *spread* fixo. Tais operações têm como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de juros através da substituição da TR / IPCA mais *spread* fixo ou pré-fixado pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

Em 31 de dezembro de 2019, a posição dos contratos de *swap* é como segue:

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/19	Efeito total no resultado	
							Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado
Swap	03/16	TR + 13,29% / CDI + 2,55%	03/23	6.221	6.425	6.250	508	175	333
Swap (*)	03/17	IPCA + 8,25% / 132,2% CDI	02/22	80.000	90.786	82.089	18.415	8.697	9.718
Swap (*)	09/17	IPCA + 6,45% / 122,1% CDI	09/24	121.200	134.523	123.365	25.882	11.158	14.724
							44.805	20.030	24.775

	Consolidado	Individual
Ativo não circulante	44.805	44.297

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

	Efeito no resultado					
	Consolidado			Individual		
	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total
2019	8.633	17.699	26.332	8.677	17.622	26.299

Em 31 de dezembro de 2018, a posição dos contratos de *swap* é como segue:

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/18	Efeito total no resultado	
							Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado
Swap	03/16	TR + 13,29% / CDI + 2,55%	03/23	8.136	8.402	8.183	475	219	256
Swap (*)	03/17	IPCA + 8,25% / 132,2% CDI	02/22	80.000	87.364	82.457	6.717	4.907	1.810
Swap (*)	09/17	IPCA + 6,45% / 122,1% CDI	09/24	121.200	129.359	123.814	10.730	5.545	5.185
							17.922	10.671	7.251

	Consolidado	Individual
Ativo não circulante	17.922	17.447

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

	Efeito no resultado					
	Consolidado			Individual		
	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total
2018	6.656	4.074	10.730	6.702	4.078	10.780

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

Em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, o Grupo não possui instrumentos financeiros não contabilizados.

Contabilidade de *hedge*

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

Para avaliar se existe uma relação econômica entre o instrumento de *hedge* e o item protegido é realizada uma avaliação qualitativa da efetividade do *hedge* através da comparação dos termos críticos de ambos instrumentos. Posteriormente, em cada data de relatório por ocasião de alteração significativa nas circunstâncias da relação de *hedge*, é realizada uma avaliação quantitativa, comparando as mudanças, desde o início da relação de *hedge*, no valor justo do instrumento de *hedge* às mudanças no valor justo do item protegido (avaliação quantitativa de efetividade), conforme abaixo:

Método da compensação = Somatório da variação do valor justo do instrumento de *hedge* /
Somatório da variação do valor justo do item protegido.

Em outubro de 2018, o Grupo designou formalmente instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* como instrumento de *hedge* e debêntures como itens protegidos, estabelecendo uma relação de proteção econômica entre eles, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*. Esta designação foi classificada como *hedge* de valor justo, uma vez que reduz o risco de mercado decorrente da variação do valor justo dos respectivos financiamentos. Desta forma, tanto os derivativos quanto as debêntures são mensurados ao valor justo por meio de resultado, havendo a expectativa de que as mudanças nos valores justos se compensem mutuamente. Seguem os termos críticos dos instrumentos designados:

	Instrumento de *hedge* (*swap*)		Item protegido
			9ª emissão (3ª série)
Valor nocional	80.000		80.000
Data de início	03/17		03/17
Data de vencimento	02/22		02/22
	Ponta ativa	**Ponta passiva**	
Variáveis subjacentes	IPCA + 8,25%	132,20% do CDI	IPCA + 8,25%

	Instrumento de *hedge* (*swap*)		Item protegido
			11ª emissão (3ª série)
Valor nocional	121.200		121.200
Data de início	09/17		09/17
Data de vencimento	09/24		09/24
	Ponta ativa	**Ponta passiva**	
Variáveis subjacentes	IPCA + 6,45%	122,10% do CDI	IPCA + 6,45%

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

Hedge de valor justo	Valores nocionais	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado	Valor justo	Efeito no resultado
			31/12/19	2019	31/12/18	2018
9ª emissão (3ª série)	80.000	IPCA + 8,25%	(100.660)	(4.719)	(92.549)	(12.549)
11ª emissão (3ª série)	121.000	IPCA + 6,45%	(149.963)	(13.839)	(131.169)	(9.969)
Empréstimos financiamentos e debêntures (Itens protegidos)	201.000		(250.623)	(18.558)	(223.718)	(22.518)
		Pontas ativas				
Operação de *swap*	80.000	IPCA + 8,25%	100.660	4.719	92.549	12.549
Operação de *swap*	121.000	IPCA + 6,45%	149.963	13.839	131.169	9.969
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de *hedge*)	201.000		250.623	18.558	223.718	22.518
		Pontas passivas				
		132,20% CDI	(82.245)	(164)	(82.457)	(2.457)
		122,10% CDI	(124.081)	(772)	(123.814)	(2.614)
			(206.326)	(936)	(206.271)	(5.071)
		Posição líquida *swap*	44.297	17.622	17.447	17.447
		Posição líquida total	(206.326)	(936)	(206.271)	(5.071)

(c) Gerenciamento de riscos

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

(i) Risco de mercado: é o risco de que o valor justo ou os fluxos de caixa futuros de determinado instrumento financeiro oscilem devido às variações nas taxas de juros e índices de correção. O gerenciamento do risco de mercado é efetuado com o objetivo de garantir que o Grupo esteja exposto somente a níveis considerados aceitáveis de risco no contexto de suas operações;

(ii) Risco de liquidez: é o risco de escassez de recursos para liquidar suas obrigações. O gerenciamento do risco de liquidez é efetuado com o objetivo de garantir que o Grupo possua os recursos necessários para liquidar seus passivos financeiros nas datas de vencimento.

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

Risco de mercado

O Grupo está exposto a riscos normais de mercado em decorrência de mudanças nas taxas de juros e índices de correção monetária.

O Grupo realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2019, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2019, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2020 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no ano de 2019, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2019 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2019. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2020 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no exercício findo em 31/12/19	Taxa anual estimada para 2020 (*)	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido
Cenário provável								
CDI	1.328.570	(3.056.505)	(1.727.935)	5,95%	4,56% (i)	-1,39%	24.018	10.191
IGP-M	118.300	(279.798)	(161.498)	7,32%	5,85% (i)	-1,47%	2.374	1.007
INCC (ii)	764.867	(681.806)	83.061	4,14%	5,30% (i)	1,16%	964	964
TR	256.318	(144.895)	111.423	0,00%	0,01% (i)	0,01%	11	5
IPCA	390.109	(345.945)	44.164	3,91%	5,30% (i)	1,39%	614	261
INPC (ii)	-	(22.807)	(22.807)	4,48%	5,30% (i)	0,82%	(187)	(79)
							27.794	12.349
Cenário I								
CDI	1.328.570	(3.056.505)	(1.727.935)	5,95%	5,70%	-0,25%	4.320	1.833
IGP-M	118.300	(279.798)	(161.498)	7,32%	7,31%	-0,01%	16	7
INCC	764.867	(681.806)	83.061	4,14%	3,98%	-0,16%	(133)	(133)
TR	256.318	(144.895)	111.423	0,00%	0,01%	0,01%	11	5
IPCA	390.109	(345.945)	44.164	3,91%	3,98%	0,07%	31	13
INPC	-	(22.807)	(22.807)	4,48%	6,63%	2,15%	(490)	(208)
							3.755	1.517
Cenário II								
CDI	1.328.570	(3.056.505)	(1.727.935)	5,95%	6,84%	0,89%	(15.379)	(6.525)
IGP-M	118.300	(279.798)	(161.498)	7,32%	8,78%	1,46%	(2.358)	(1.001)
INCC	764.867	(681.806)	83.061	4,14%	2,65%	-1,49%	(1.238)	(1.238)
TR	256.318	(144.895)	111.423	0,00%	0,01%	0,01%	11	5
IPCA	390.109	(345.945)	44.164	3,91%	2,65%	-1,26%	(556)	(236)
INPC	-	(22.807)	(22.807)	4,48%	7,95%	3,47%	(791)	(336)
							(20.311)	(9.331)

(i) Dados obtidos no site da B3.
(ii) Para o INCC e o INPC, como não havia projeção de mercado disponível para 2020, considerou-se o comportamento do IPCA para tal.
(*) Projeção para o ano 2020.

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

Conforme requerido pelo IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2020.

Risco de liquidez

A responsabilidade pelo gerenciamento do risco de liquidez é do Conselho de Administração, que revisa periodicamente as projeções de fluxo de caixa, através de estudo de cenários de stress e avalia eventuais captações necessárias, em linha com a estrutura de capital e nível de endividamento a serem mantidos pelo Grupo.

Tabela do risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhe o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos do Grupo e os prazos de amortização contratuais, essencialmente representados por empréstimos, financiamentos, debêntures, fornecedores e contas a pagar por aquisição de terrenos. A tabela foi elaborada de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações. A tabela inclui os fluxos de caixa dos juros e do principal. Para os passivos com taxas pós-fixadas, o fluxo de caixa não descontado foi baseado nas projeções para cada índice em 31 de dezembro de 2019.

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	1.201.156	912.077	810.403	2.062.759	4.986.395
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	13.882	10.215	8.725	88.235	121.057
Passivos não remunerados	381.526	1.834.613	454.874	438.204	3.109.217
Total	1.596.564	2.756.905	1.274.002	2.589.198	8.216.669
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	1.095.933	847.010	774.816	2.024.089	4.741.848
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	13.640	9.973	8.483	85.286	117.382
Passivos não remunerados	267.735	1.633.218	415.902	391.980	2.708.835
Total	1.377.308	2.490.201	1.199.201	2.501.355	7.568.065

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

(d) Risco de câmbio

O Grupo não possui ativos e passivos indexados a moedas estrangeiras.

(e) Risco de crédito

O risco de crédito nas atividades operacionais do Grupo, principalmente com relação a contas a receber, é administrado por normas específicas de aceitação de clientes, análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. As contas a receber são garantidas substancialmente pelos próprios imóveis e não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito. Adicionalmente, o Grupo constituiu provisão para perda esperada de crédito, conforme detalhado na nota 2.2. (e).

(f) Risco socioambiental

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

25. Impostos correntes e diferidos

Os impostos passivos de recolhimento diferido apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Imposto de renda (IRPJ)	**31.742**	26.569	**15.262**	11.180
Contribuição social (CSLL)	**16.653**	13.857	**7.969**	5.832
PIS	**9.328**	7.739	**4.481**	3.311
COFINS	**43.171**	35.762	**20.923**	15.504
Total	**100.894**	83.927	**48.635**	35.827
Circulante	**54.378**	49.799	**27.303**	21.689
Não circulante	**46.516**	34.128	**21.332**	14.138
	100.894	83.927	**48.635**	35.827

A movimentação do IRPJ e CSLL passivo diferido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
Saldo inicial	**(40.426)**	(46.747)	**(17.012)**	(21.095)
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Patrimônio líquido (adoção do CPC 48 / IFRS 9)	**-**	2.036	**-**	1.092
Resultado do exercício	**(7.969)**	4.285	**(6.219)**	2.991
Saldo final	**(48.395)**	(40.426)	**(23.231)**	(17.012)

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Parcela não recebida por incorporação de imóveis	**(49.972)**	(42.244)	**(24.237)**	(18.158)
(-) Adiantamentos de clientes	**1.577**	1.818	**1.006**	1.146
Valor líquido	**(48.395)**	(40.426)	**(23.231)**	(17.012)

A conciliação das despesas de IRPJ e CSLL, nominais e efetivas, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e de 2018, é como segue:

	Consolidado	
	2019	2018
Receita de incorporação imobiliária - controladas	**2.866.439**	2.744.492
Alíquota nominal (*)	**1,92%**	1,92%
Despesa de IRPJ e CSLL sobre:		
Receita de incorporação imobiliária	**(55.036)**	(52.694)
Receitas financeiras - controladas (**)	**(7.394)**	(12.909)
IRPJ e CSLL nas controladas	**(62.430)**	(65.603)
IRPJ e CSLL no Individual	**(65.694)**	(54.676)
Outros	**(1.920)**	(150)
Despesa no resultado	**(130.044)**	(120.429)
Composição da despesa no resultado - Consolidado:		
Corrente	**(122.075)**	(124.714)
Diferida	**(7.969)**	4.285
	(130.044)	(120.429)

(*) Alíquota para controladas com patrimônio afetado optantes pelo Regime Especial de Tributação, conforme detalhado na nota 2.2 (p).
(**) A receita financeira em controladas é tributada à alíquota de 34%.

	Individual	
	2019	2018
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	**755.939**	744.984
Alíquota - IRPJ e CSLL	**34%**	34%
Despesa nominal	**(257.019)**	(253.295)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:		
Equivalência patrimonial bruto de juros capitalizados baixados	**171.620**	186.453
Patrimônios de afetação	**5.359**	17.439
Outras (adições) exclusões permanentes	**14.346**	(5.273)
Despesa no resultado	**(65.694)**	(54.676)
Composição da despesa no resultado - Individual:		
Corrente	**(59.475)**	(57.667)
Diferida	**(6.219)**	2.991
	(65.694)	(54.676)

26. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os exercícios de 2019 e de 2018, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado		Individual	
	2019	2018	2019	2018
Encargos financeiros capitalizados (nota 11 (e))	**204.393**	207.330	**178.778**	161.890
Direito de uso (adoção inicial do CPC 06 (R2) e remensuração) (nota 9)	**89.707**	-	**87.528**	-
Dividendos propostos (nota 19 (e))	**163.933**	163.948	**163.933**	163.948
Aquisição de imobilizado com financiamento - leasing	**445**	1.757	**445**	1.757
Aumento de capital proveniente de capitalização de reservas de lucro (nota 19 (a))	**202.360**	309.918	**202.360**	309.918

27. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

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

		31/12/19		
		Consolidado	Individual	
Empreendimentos em construção				
(i)	**Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas**			
	Empreendimentos em construção:			
	(a) Receita de vendas contratadas	49.958.641	30.176.015	
	Receita de vendas apropriadas:			
	Receita de vendas apropriadas	(48.336.244)	(29.098.601)	
	Distratos - receitas estornadas	6.809	3.373	
	(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	(48.329.435)	(29.095.228)	
	Receita de vendas a apropriar (a+b)	1.629.206	1.080.787	
(ii)	**Receita de indenização por distratos**	89	56	(*)
(iii)	**Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita**	791	555	(*)
(iv)	**Provisão para distratos (passivo)**			
	Ajustes em receitas apropriadas	6.809	3.373	
	Ajustes em contas a receber de clientes	(6.363)	(3.093)	
	Receita indenização por distratos	(89)	(56)	
	Passivo - devolução por distrato	357	224	
(v)	**Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (**)**			
	Empreendimentos em construção:			
	(a) Custo orçado	16.636.095	9.745.233	
	Custo incorrido:			
	Custos de construção	(15.662.619)	(9.088.294)	
	Distratos - custos de construção	2.335	1.231	
	(b) Custo incorrido líquido	(15.660.284)	(9.087.063)	
	Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	975.811	658.170	
(vi)	**Custo orçado a apropriar das unidades em estoque (**)**			
	Empreendimentos em construção:			
	(a) Custo orçado	5.509.129	3.263.301	
	(b) Custo incorrido	(2.359.324)	(1.292.122)	
	Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	3.149.805	1.971.179	

(*) Valores referentes aos contratos que compõem a provisão para distratos.
(**) Não considera encargos financeiros.

28. Seguros

O Grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2019, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas especificas de instalações e montagens no local objeto do seguro.	12.042.529
Responsabilidade civil profissional material	Garante o pagamento de indenizações decorrentes de reclamações do mutuário ou proprietário do imóvel contra o construtor e/ou responsável técnico, devidamente registrados no CREA/CAU, relacionadas a eventuais erros de projetos, execução e/ou materiais, por um período de até cinco anos de expedição do habite-se.	260.821
Seguro garantia pós entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no Código do Consumidor.	366.180
Seguro multirisco	Garante, após conclusão da construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados como incêndio, queda de raio, vendaval, danos elétricos e quebra de vidros.	283.230
Responsabilidade civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros.	603.500
Seguro garantia do construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	1.887.697
Seguro de riscos diversos	Garante ao agente financeiro, indenização decorrente de danos causados aos equipamentos que são objeto dos contratos de Finame/Leasing em andamento.	7.253
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).	120.000
Seguro de automóvel	Garante indenizar à Companhia quantias decorrentes de danos aos veículos cobertos, tais como roubo, colisão, danos materiais e corporais aos passageiros.	1.055
Seguro prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente imóvel vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	28.169
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	621.083
Seguro residencial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis residenciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	20.032
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	100.275
Seguro aeronáutico	Garante indenização à Companhia referente a prejuízos ocorridos nos Cascos das aeronaves, riscos que sejam cobertos, tais como reembolsos de despesas e responsabilidades legais a que vier ser obrigados em decorrência da utilização das aeronaves seguradas.	368.724
Seguro garantia judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	133.406
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	27.143
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.	261.893
Seguro garantia para obras de infraestrutura	Garante a execução das obras de infraestrutura no empreendimento exigidas pela instituição para viabilização do empreendimento.	270.149
Seguro garantia financeiro	Garante a indenização ao vendedor do terreno por meio de pagamento em dinheiro em caso de impossibilidade ou insolvência do tomador.	2.906

29. Compromisso

A Companhia usualmente faz investimentos de marketing em agremiações e atividades ligadas ao esporte. No momento, encontra-se em fase de negociação para aquisição do *naming rights* do novo estádio do Clube Atlético Mineiro bem como contratação de patrocínios esportivos adicionais, com o mesmo clube. A formalização desta transação, e consequente materialização do investimento, não será feita antes da conclusão das referidas negociações e todos os trâmites que dispõem o Estatuto e as Políticas da Companhia.

Em função do exposto acima, nenhuma provisão referente a essa transação foi registrada nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019.

30. Evento subsequente

Investimento na AHS

Em 31 de janeiro de 2020, foi aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas, a incorporação da MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda. ("MDI"), a qual detinha participação na AHS Residential LLC ("AHS Residential") através da ASH Development LLC ("AHS Development"), holding domiciliada nos Estados Unidos.

A AHS Residential é uma sociedade de responsabilidade limitada, domiciliada na Flórida, Estados Unidos, com atuação no segmento de incorporação, locação e, a depender das condições de mercado, venda de empreendimentos a investidores e fundos imobiliários nos Estados Unidos.

Em 23 de dezembro de 2019, a MDI, até então controlada pela Companhia, recebeu aporte da Costellis International Limited ("Costellis") no valor de R$685.694 (US$166.235) referente à participação na empresa AHS Development. Neste momento, a MDI passou a ser coligada da Companhia, sendo a Costellis a controladora da referida empresa.

Pela incorporação da MDI, a Companhia emitiu e outorgou à Costellis, 37.286.595 novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal. Para determinar a relação de troca, foi utilizado a cotação média de ações da Companhia (MRVE3) no âmbito da B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão ("B3") dos últimos 60 (sessenta) dias anteriores a 24 de dezembro de 2019, correspondente a R$18,39 (dezoito reais e trinta e nove centavos). Adicionalmente, a Costellis recebeu bônus de subscrição, que dá direito à subscrição de certo número de ações de emissão da Companhia, a ser determinado da seguinte forma:

a) 8.882.794 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, equivalentes a 2% do capital social da Companhia em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na AHS Residential seja superior a 15% ao ano, apurada no período compreendido entre a data da Incorporação e a data de cálculo do *Net Asset Value* ("NAV") da AHS Residential, a ser realizado ao longo do ano de 2027; ou

b) 13.324.191 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, equivalentes 3% do capital social da Companhia em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na AHS Residential seja superior a 20% ao ano, apurada no período compreendido entre a data da Incorporação e a data de cálculo do NAV da AHS Residential, a ser realizado ao longo do ano de 2027.

O preço de emissão das ações bônus em ambos casos será de R$0,01 (um centavo de real).

Em 31 de janeiro de 2020, a Companhia transferiu a totalidade da participação detida na AHS Development para sua controlada MRV (US) Holdings Corporation.

Em 21 de fevereiro de 2020, a MRV (US) Holdings Corporation efetuou a captação de US$47.000 com prazo de cinco anos, juros remuneratórios de 4% a.a. pagos semestralmente e pagamento do principal no vencimento final.

31. Aprovações das demonstrações financeiras

Essas demonstrações financeiras foram autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 02 de março de 2020.

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A
CNPJ/MF: 08.343.492/0001-20
NIRE: 31.300.023.907

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A**, em cumprimento às disposições legais, de acordo com o previsto no Art. 163 da Lei nº 6.404/1976 e suas atribuições estatutárias, examinou o Relatório Anual da Administração e as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019.

Com base nos exames efetuados e considerando o Relatório Anual da Administração e as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019 e, ainda, o parecer dos Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes, datado de 02 de março de 2020, bem como as informações e esclarecimentos recebidos da Diretoria de Controladoria, dos Diretores da Sociedade e dos Auditores retro mencionados, o Conselho Fiscal, de forma unânime, opina que as Demonstrações Financeiras representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A** em 31 de dezembro de 2019 e estão em condições de serem apreciados e aprovados pela Assembleia Geral Ordinária de Acionistas.

Belo Horizonte/MG, 02 de Março de 2020.

Thiago da Costa e Silva Lott
Conselheiro

Fernando Henrique da Fonseca
Conselheiro

Paulino Ferreira Leite
Conselheiro

ORÇAMENTO DE CAPITAL

Em 31 de dezembro de 2019, a Administração propôs para aprovação da Assembleia Geral a destinação do saldo remanescente total de lucros acumulados, no montante de R$492 milhões para a reserva de retenção de lucros. Esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos em aquisição de terrenos e capital de giro, conforme orçamento de capital a ser apresentado para aprovação da Assembleia Geral Ordinária como segue:

	2019
	R$ milhões
APLICAÇÕES	
Capital de giro e aquisição de terrenos	492
FONTES	
Retenção de Lucros	492

Considerando tratar-se de projeções e perspectivas de negócios, que envolvem riscos, incertezas e premissas, as aplicações de recursos dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer.

Condições econômicas gerais, condições setoriais e outros fatores operacionais, podem afetar os montantes previstos de alocação em ativos fixos, capital de giro e aquisição de terrenos.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2020



Luggo SENSIA INCORPORADORA MRV ahs RESIDENTIAL Urba

MRV&CO

MRV Engenharia e Participações S.A.

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2020

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras 1

Relatório da Administração 7

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais 25
Demonstração dos resultados 26
Demonstração dos resultados abrangentes 27
Demonstração das mutações do patrimônio líquido 28
Demonstração dos fluxos de caixa 29
Demonstração do valor adicionado 30
Notas explicativas às demonstrações financeiras 31

Parecer do Conselho Fiscal 89
Relatório do Comitê de Auditoria 90
Declaração dos Diretores 97
Orçamento de capital 98

KPMG Auditores Independentes
Rua Paraíba, 550 - 12º andar - Bairro Funcionários
30130-141 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Caixa Postal 3310 - CEP 30130-970 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Telefone +55 (31) 2128-5700
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos acionistas e administradores da MRV Engenharia e Participações S.A.

Belo Horizonte – MG

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da MRV Engenharia e Participações S.A. (Companhia), identificadas como individual e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da MRV Engenharia e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Imobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da MRV Engenharia e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2020, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Imobiliários (CVM).

KPMG Auditores Independentes, uma sociedade simples brasileira e firma-membro da rede KPMG de firmas-membro independentes e afiliadas à KPMG International Cooperative ("KPMG International"), uma entidade suíça.

KPMG Auditores Independentes, a Brazilian entity and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Base para opinião

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

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de Receita - estimativa da mensuração do progresso para satisfação da obrigação de desempenho

Notas explicativas 2.2(a) e 22 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Principais assuntos de auditoria	Como auditoria endereçou esse assunto
De acordo com CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS15 – *Revenue from contract with customer*) e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP/n° 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas requer a mensuração do progresso da Companhia em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo. Tal mensuração requer o exercício de julgamento significativo pela Administração para estimar os insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance, tais como materiais, mão de obra e margens de lucros esperadas em cada obrigação de performance identificada.	Avaliamos o desenho e a efetividade dos controles internos chave relacionados à aprovação e revisão dos custos de construção a incorrer utilizados no cálculo do percentual de conclusão das obras. Com base em uma amostra de empreendimentos, obtivemos os orçamentos preparados pela Companhia com as respectivas aprovações e confrontamos com os registros contábeis. Confrontamos também por amostragem os custos incorridos, unidades vendidas e valor dos contratos de venda utilizados no cálculo da receita com a respectiva documentação suporte.

Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na determinação dos insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance e ao impacto que eventuais mudanças nessa estimativa teria sobre as demonstrações financeiras individuais, inclusive em função dos efeitos via equivalência patrimonial, e consolidadas da Companhia, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.	Por meio de procedimentos analíticos realizados na base completa da receita de incorporação imobiliária consolidada, avaliamos a natureza de mudanças significativas ocorridas na margem dos empreendimentos e no valor dos orçamentos dos custos a incorrer, assim como exceções identificadas na análise de variação do percentual de conclusão da obra ocorrida no período. Adicionalmente, com o apoio dos nossos especialistas em avaliação patrimonial, analisamos o estágio de execução de determinada obra. Recalculamos o reconhecimento de receita para todos os empreendimentos da Companhia e suas controladas na data-base das demonstrações financeiras considerando os relatórios gerenciais conciliados com os saldos contábeis. Avaliamos também as divulgações efetuadas pela Companhia. No decorrer da nossa auditoria identificamos ajustes que afetariam a mensuração do montante de receita consolidada a ser reconhecida, os quais não foram registrados e divulgados pela administração, por terem sido considerados imateriais. Assim, com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que o montante da receita e as respectivas divulgações são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.
Provisões e Passivos contingentes – riscos cíveis, trabalhistas e tributários	
Notas explicativas 2.2(l) e 18 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.	
Principais assuntos de auditoria	**Como auditoria endereçou esse assunto**
O reconhecimento e mensuração das Provisões e divulgação dos passivos contingentes relativos a processos judiciais e administrativos de natureza cível, trabalhista e tributária, requer exercício de julgamento da Companhia para avaliar a existência de uma obrigação presente e da probabilidade de que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação.	Obtivemos o entendimento do desenho dos controles internos chave da Companhia relacionados ao reconhecimento, mensuração e divulgação das referidas provisões. Obtivemos a relação de processos judiciais e administrativos nos quais a Companhia é parte, a avaliação da Companhia quanto à mensuração e probabilidade de que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação, bem como a avaliação dos assessores externos da Companhia quanto à mensuração e probabilidade do risco de perda.

A avaliação dos riscos associados a tais processos envolve julgamentos significativos que podem resultar em impactos relevantes sobre o valor reconhecido nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, incluindo suas divulgações e sobre o valor do investimento registrado pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais. Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na avaliação e mensuração das Provisões e Passivos Contingentes consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.	Com base nestas informações, avaliamos os critérios utilizados pela Companhia para reconhecimento, mensuração e divulgação das Provisões, bem como a suficiência destas, levando em consideração as avaliações efetuadas pelos assessores jurídicos internos e externos da Companhia, informações históricas de pagamentos e reversões. Analisamos também as divulgações da Companhia em relação às informações sobre a natureza, exposição e os valores dos riscos sobre os principais processos envolvendo a Companhia. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos aceitável o saldo das provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários e as divulgações dos passivos contingentes no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020.

Outros assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações, individual e consolidada, do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

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

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

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

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

– Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.

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

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

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

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

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

Belo Horizonte, 04 de março de 2021

KPMG Auditores Independentes
CRC SP-014428/O-6 F-MG



Felipe Augusto Silva Fernandes
Contador CRC MG-091337/O-5 T-SP

Relatório da Administração 2020

Senhores Acionistas,

Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da MRV Engenharia e Participações S.A. ("Companhia" ou "MRV"), submete à apreciação dos senhores o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhada do relatório dos auditores independentes, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.

Relatório da Administração

Plataforma Habitacional *Multifunding*

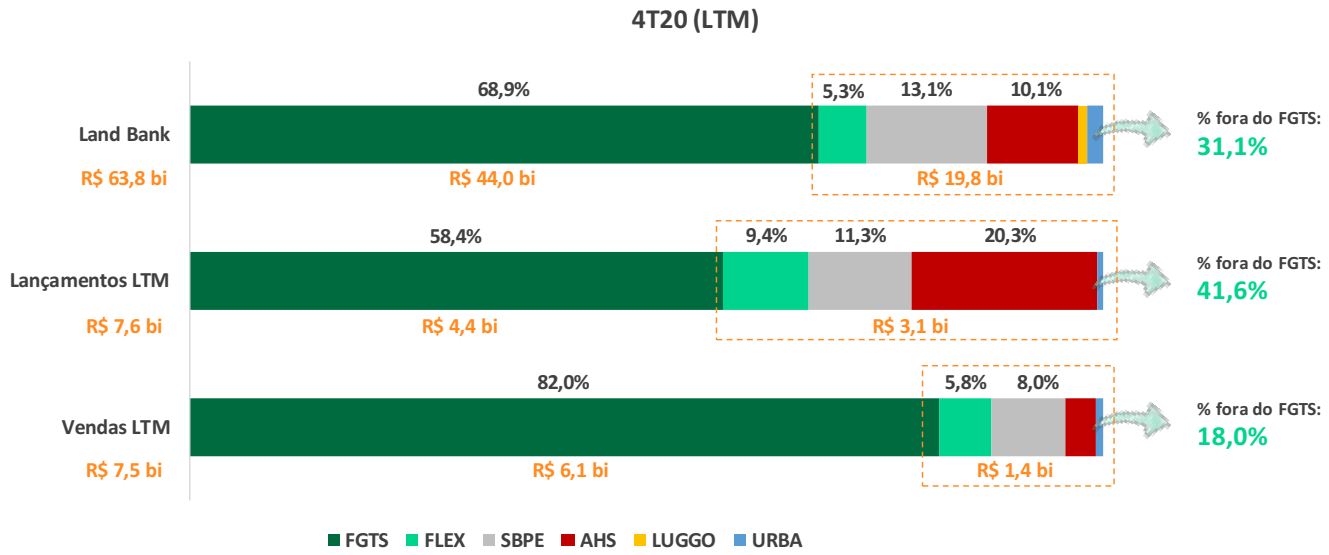
Ao longo dos últimos anos a MRV vem diversificando sua linha de negócios e produtos, com o objetivo de melhor atender à crescente demanda do mercado imobiliário residencial. Hoje a **MRV&Co já é uma plataforma de soluções habitacionais completa**, capaz de fornecer a melhor opção de moradia para o momento de vida de cada cliente, seja através da aquisição de apartamentos, através da **MRV** e da **Sensia**, da compra de um terreno em loteamentos completamente urbanizados pela **Urba**, ou mesmo do aluguel de imóveis com a **Luggo**, no Brasil, ou com a **AHS** nos EUA.

Com isso, **a plataforma *multifunding* da MRV&Co é capaz de atender a famílias com renda entre 2 e 11 salários mínimos em 162 cidades brasileiras, além do mercado norte americano, onde está presente em 14 cidades na Flórida, Texas e Geórgia**, com produtos destinados ao mercado do *workforce*, composto por famílias com renda mensal entre US$ 3.300 e US$ 6.600.



Um importante aspecto da plataforma habitacional da MRV&Co é a diversidade de fontes de funding para a venda de seus produtos, com opções de financiamento com recursos do FGTS para produtos destinados ao Programa Casa Verde e Amarela (Antigo Minha Casa Minha Vida), do SBPE para os produtos fora do programa ou mesmo com recursos de investidores de FIIs e REITS no caso dos empreendimentos da Luggo e AHS.

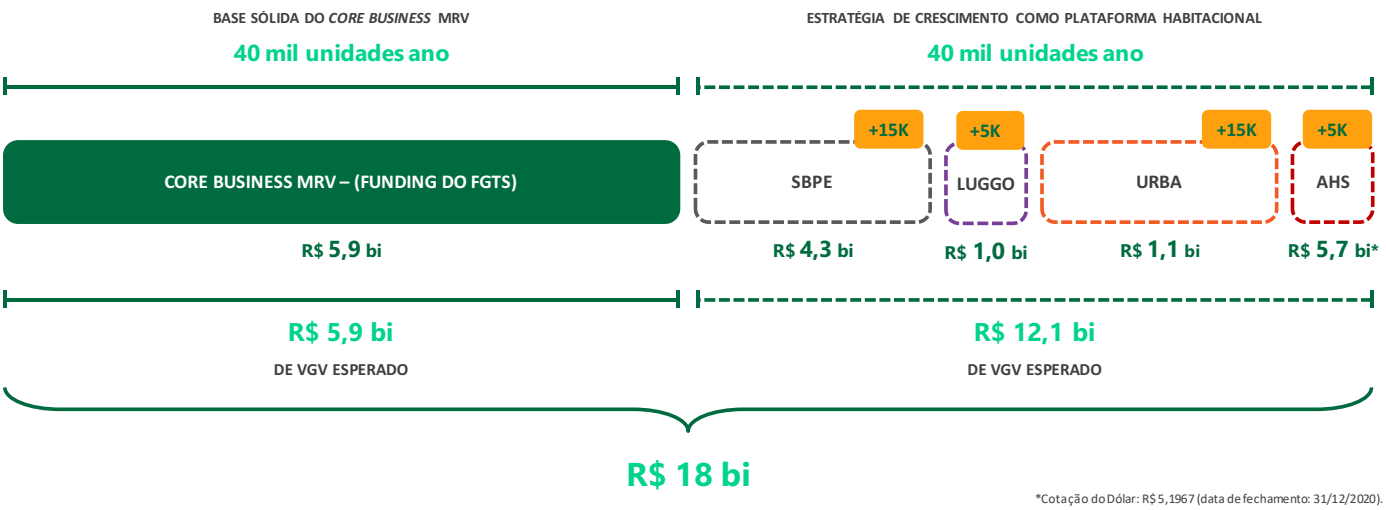
Assim, **a MRV&Co busca não depender de uma única fonte de *funding* e nem de um segmento ou mercado específicos**, com produtos destinados a famílias de média e baixa renda, no Brasil e nos EUA.



Crescimento: Plano 80k

A MRV&Co é a maior incorporadora do Programa Casa Verde Amarela (CVA) e, há anos, possui uma consolidada operação de mais de 40 mil unidades anuais no programa. Essa é a base da Plataforma Habitacional da companhia e é sobre ela que o Plano 80k está sendo executado.

A estratégia de crescimento inclui a expansão da operação de incorporação de forma complementar ao *core business* da companhia, no programa CVA, através das Linhas Sensia e Class, ambas com *funding* do SBPE, além dos loteamentos da Urba e dos empreendimentos para locação da Luggo e da AHS, nos EUA:



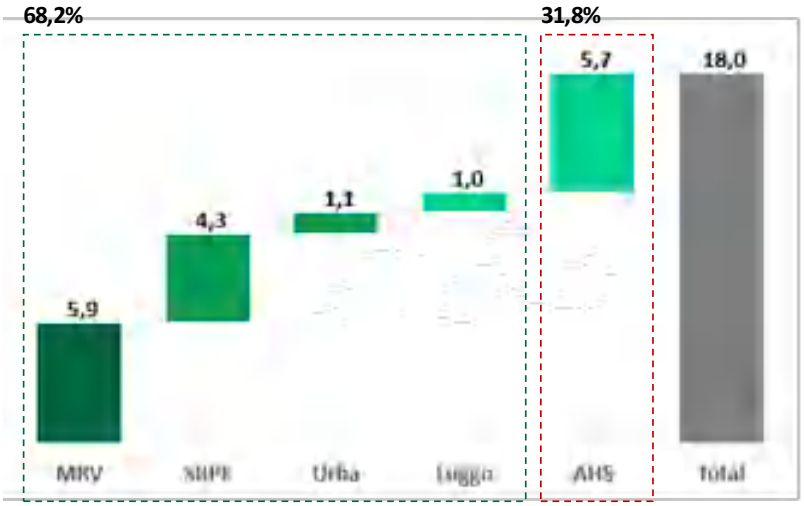
*Cotação do Dólar: R$ 5,1967 (data de fechamento: 31/12/2020).

Com esse plano de 80 mil unidades anuais, **a operação da MRV&Co contará com diversas frentes de negócio que poderão totalizar R$ 18 bilhões em VGV por ano.** Trata-se de uma plataforma de negócios imobiliários extremamente sinérgicos apoiados sobre a solida base do *core business* da MRV.

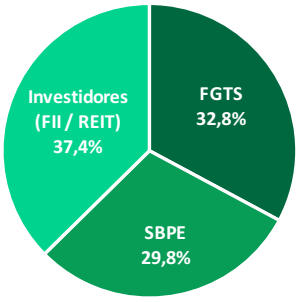
Estratégia MRV&Co 2025

VGV potencial - Plano 80k

(valores em R$ bilhões)



Distribuição do *Funding*



Legenda por país de VGV potencial: Brasil, EUA

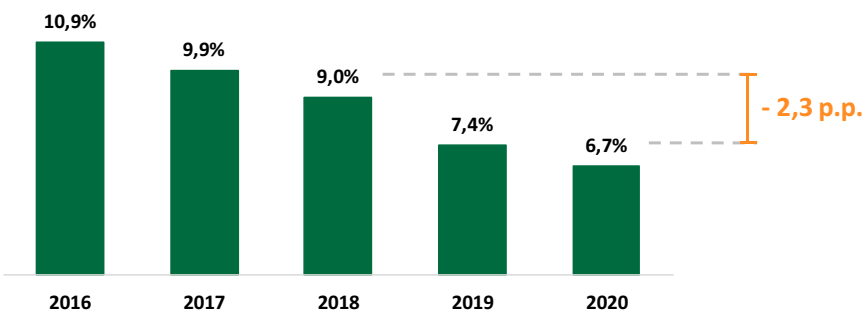
Legenda por *funding*: FGTS, SBPE, Investidores (FII / REIT)

Desempenho de vendas MRV&Co

O ano de 2020 foi marcado pelo maior volume de vendas da história da companhia, atingindo 54 mil vendas brutas no ano, que totalizam R$ 8,7 bilhões em VGV. Este expressivo resultado confirma a assertividade da estratégia adotada pela MRV&Co, bem como a força do segmento de habitação econômica e de média renda, especialmente com a nova realidade de juros do país.

Com as taxas de juros para o financiamento imobiliário mais baixas, tanto nos bancos privados como na Caixa Econômica Federal (CEF), além da criação de novas modalidades de financiamento como o IPCA+ e a Poupança+, o resultado é o **aumento da capacidade de compra do cliente e a expansão do mercado endereçável da MRV.**

Evolução - Taxa de Juros Pré Fixada SBPE



Cada **1p.p.** de redução na taxa de juros equivale a inclusão de **800 mil*** novas famílias e **10%*** a menos de exigência de renda para um imóvel de **300k**.

**) Fonte: FGV, Companhia*

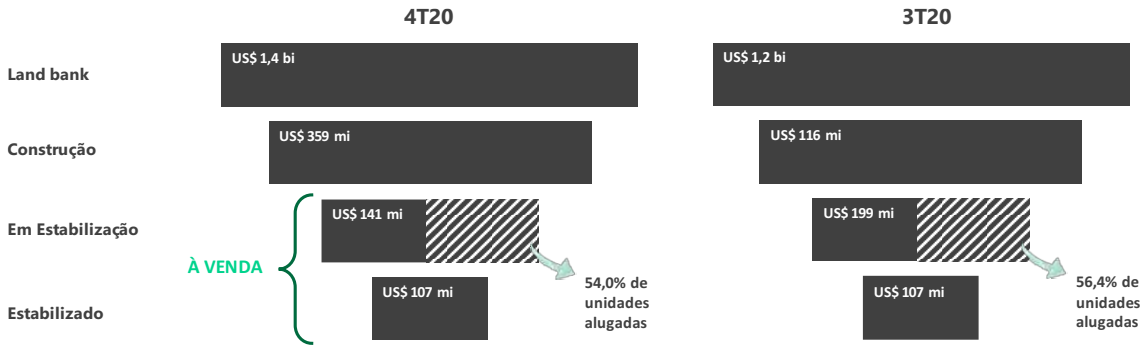
AHS: Operação Norte Americana

Em janeiro de 2020 a MRV&Co expandiu sua operação para o mercado norte americano com a aquisição da AHS Residential. Trata-se de uma companhia focada no desenvolvimento de empreendimentos para a locação residencial e posterior venda dos empreendimentos locados para um fundo de investimentos (REIT).

No 4T20 foi vendido o primeiro empreendimento da AHS após sua aquisição pela MRV&Co, pelo valor de US$ 57 milhões, Lucro Bruto de US$ 17 milhões, Yield on Cost de 7,21% e Cap Rate de 5,00% (% com base no NOI projetado após 12 meses de estabilização).

Deering Groves	(em US$ mil)
Valor de Venda	57.000
Custo do Empreendimento	(40.649)
Resultado Bruto	16.351
Margem Bruta (%)	**28,7%**

No fechamento do 4T20 a AHS possuía US$ 1,4 bilhões em Land Bank, US$ 359 milhões em empreendimentos em construção além de **seis empreendimentos já em negociação para venda, entre projetos em estabilização e estabilizados, que totalizam US$ 249 milhões:**



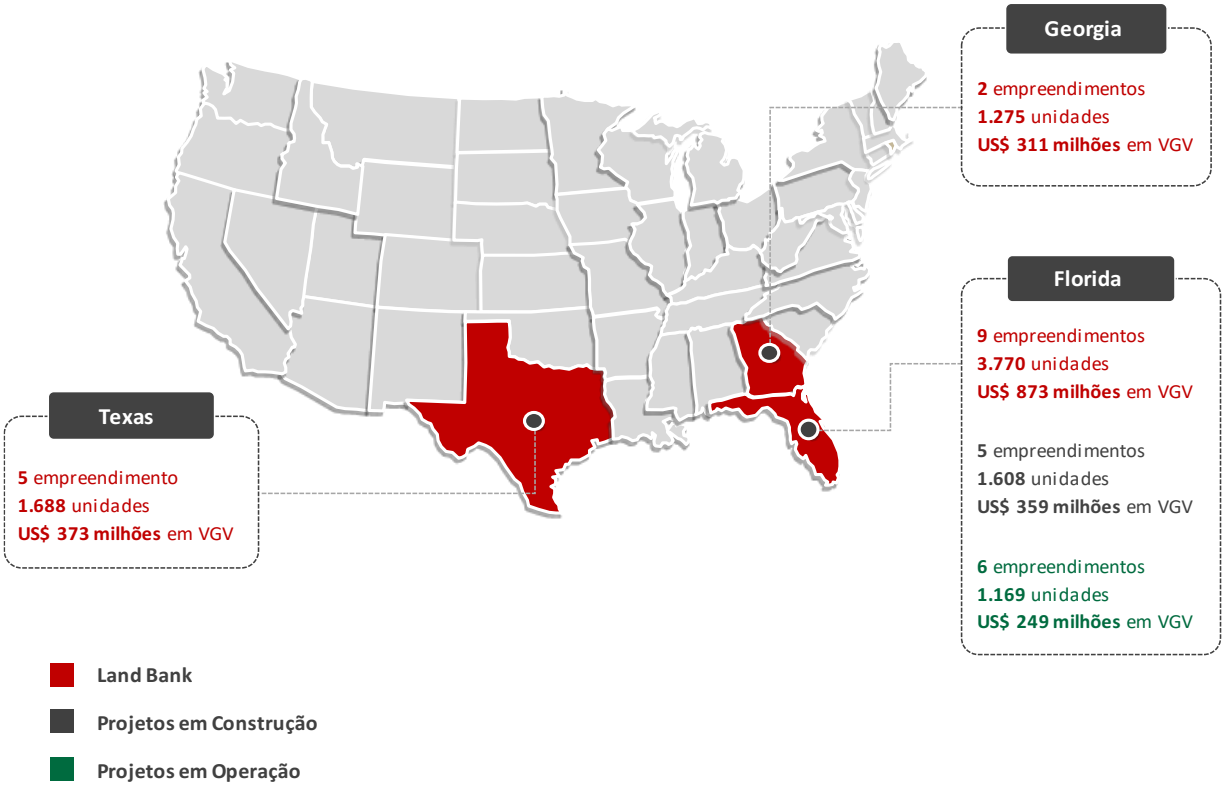
Evento Subsequente:

A operação da AHS continua seguindo o plano de expansão geográfica nos EUA e, no 1T21, foram adquiridos três novos terrenos no Texas, sendo dois em Dallas e um em Austin, com um total de 876 unidades e US$ 204 milhões de VGV estimado.



Imagem ilustrativa – futuro empreendimento da AHS no Texas

O Texas é o segundo maior estado dos Estados Unidos em área, população e PIB, além de ser o maior produtor de petróleo e gás natural do país. Com essa expansão a AHS está presente em 4 das 10 maiores regiões metropolitanas dos EUA (Dallas, Houston, Miami e Atlanta)[1]. A Moody's Analytics estima que o Texas deve criar cerca de um milhão de novos empregos até 2023, o que equivale à terceira maior taxa de crescimento médio anual de empregos do país[2].



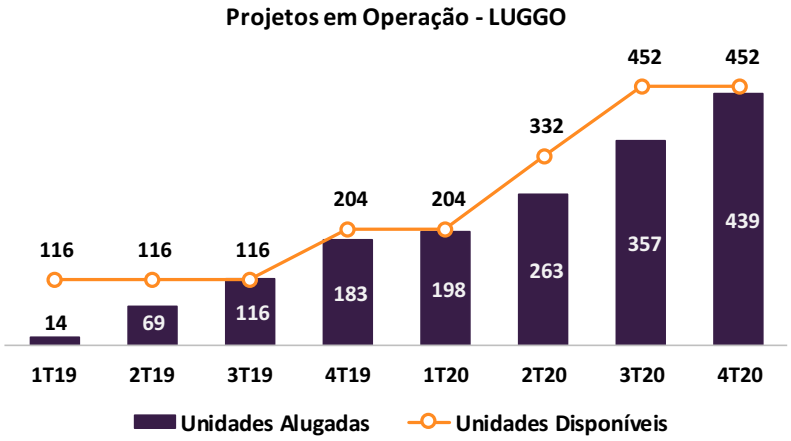
[1] Fonte: US Census Bureau. 2011
[2] Fonte: Forbes (2019)

Demais linhas de negócios da MRV&Co:

Luggo

A operação da Luggo continua se provando um grande sucesso, atendendo à demanda por apartamentos de qualidade para a locação, pensados para um público específico, que quer comodidade, tecnologia, conforto, segurança e uma experiência única e agradável, desde a locação até o dia a dia em casa.

O quarto empreendimento vendido ao FII LUGG11 no 4T19 atingiu a estabilização no 4T20, demonstrando a força do mercado *multifamily* brasileiro, no qual a Luggo vem atuando de forma pioneira. **Com isso, os quatro empreendimentos vendidos ao FII encontram-se estabilizados, com um total de 97% de ocupação.**



Urba

Em 2020, a Urba continuou a trajetória de expansão de seu Land Bank, alcançando R$ 1,1 bilhões, o equivalente a 11,2 mil unidades, um crescimento de 118% no VGV (%MRV) e de 131,6% no número de unidades (%MRV), em comparação com o fechamento de 2019.

As vendas brutas da Urba (100%) em 2020 apresentaram significativo incremento em relação a 2019, passando de R$ 104 milhões para R$ 174 milhões, um aumento correspondente a 67,0%. No comparativo do desempenho do 4T20 a evolução foi de 381,9% frente ao 4T19, passando de R$ 13 milhões para R$ 61 milhões.

Nas vendas líquidas (100%), o resultado de 2020 foi ainda mais expressivo, com um incremento de 89,6% frente a 2019, atingindo R$ 147 milhões em 2020, contra R$ 77 milhões em 2019.

Sensia

A nova marca da MRV&Co, focada no segmento de média renda, se destina às famílias com renda mensal entre R$ 7 mil e R$ 11 mil. Os empreendimentos da Sensia utilizam o mesmo método construtivo das demais linhas de produtos, como a forma de alumínio e parede de concreto, além de contarem com o repasse na planta das unidades vendidas.

Com foco nas principais capitais e regiões metropolitanas do Brasil, a Sensia já está pronta para lançar empreendimentos em seis cidades no ano de 2021.

Evento Subsequente:



No 1T21 foi lançado o primeiro empreendimento da marca, o Sensia Parque Prado, na cidade de Campinas. **Com um VGV estimado de R$ 108 milhões, o empreendimento tem 304 apartamentos de dois quartos com suíte e varanda gourmet, com preço médio de R$ 363 mil e está localizado na região sul de Campinas**, que conta com inúmeras comodidades e 18 itens de lazer a apenas quatro quilômetros do centro da cidade.

Com lançamento em 24 de fevereiro de 2021, o empreendimento tem se mostrado um grande sucesso e **registrou 62 unidades vendidas até o dia 03 de março, equivalentes a 20,4% de vendas nos primeiros 7 dias de vendas**.

ESG

A MRV&Co é a líder inconteste da agenda ESG no setor e uma das principais referências do país. Com anos de investimentos em importantes projetos ligados à Sustentabilidade, Governança Corporativa e à preservação do Meio Ambiente, a Companhia seguiu atuando fortemente nessas pautas durante 2020.

Signatária do Pacto Global da ONU desde 2016, a estratégia de sustentabilidade da MRV está conectada aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) e aos 10 Princípios do Pacto Global. Dentre as ações de combate às mudanças climáticas da empresa, já acontece desde 2015, a compensação de 100% dos gases de efeito estufa referentes às suas emissões diretas e aquisição de energia, por meio da compra de créditos de carbono.

Além disso, **a companhia é a única construtora que, há cinco anos consecutivos, participa da carteira do Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISE B3), que avalia a performance das grandes empresas que estão listadas na B3**, relativamente a suas práticas de sustentabilidade. Esses e outros dados estão na nona edição do Relatório de Sustentabilidade da MRV que pode ser visto por meio do QR Code ao lado.

COVID-19

Reafirmando seu compromisso social, que se inicia com o propósito de **Construir sonhos que transformam o mundo e entregar moradias de qualidade para as famílias de baixa renda**, a MRV se engajou no combate à pandemia do COVID-19 no 2T20 e participou de campanhas solidárias em diversas localidades.

Ao todo, o Grupo MRV, junto à Família Menin, Log CP e Banco Inter doaram R$ 28,2 milhões ao combate da pandemia, ao longo do ano de 2020.



Causas Sociais

Há bastante tempo, a Companhia assumiu o compromisso de fazer sua parte e busca a melhoria da qualidade de vida da população onde constrói.

Por isso a MRV constrói com as melhores práticas sociais e ambientais e possui equipes especializadas em construir respeitando o local, gerindo recursos, reduzindo desperdício e promovendo a consciência e responsabilidade comum sobre aquilo que é de todos.

Ação contra a mudança **global do clima**	Educação **de qualidade**	Água **potável e saneamento**	Pessoas **beneficiadas pelo Instituto MRV**
1.446.132 Árvores **plantadas**	**170** Escolas **inaugurados**	**1,2** Milhão / **litros**	**218.000** **Pessoas**

O instituto MRV é mais uma iniciativa que vem transformando a vida de centenas de milhares de pessoas, apoiando importantes projetos e programas voltados às crianças e adolescentes.

O nosso jeito de transformar

Os primeiros passos para um **futuro** com mais **oportunidades** estão diretamente ligados ao poder transformador da **educação**.

Por isso, **desenvolvemos e apoiamos** importantes programas e projetos, que têm como essência oferecer **possibilidades** ainda **maiores** para crianças e adolescentes.

Em seis anos: mais de **510 mil** pessoas impactadas.

R$23 milhões investidos



A MRV acredita que sustentabilidade é exatamente isso: buscar soluções sustentáveis, sociais e ambientalmente corretas para cuidar do mundo que nos cerca e que é crucial para nossa própria sobrevivência.

Meio Ambiente



No dia 10 de agosto **a MRV assumiu o compromisso de apoiar o Conselho da Amazônia**, ao lado de outras 50 grandes companhias brasileiras. O objetivo é **contribuir com soluções que foquem no combate ao desmatamento ilegal da Amazônia**, na **minimização do impacto ambiental no uso de recursos naturais** e na **valorização e preservação da biodiversidade** como parte das estratégias empresariais.

A MRV garante a procedência de toda a madeira adquirida para as suas obras, bem como a eliminação da aquisição de toda e qualquer madeira de lei.

Esse compromisso fortalece o engajamento da Companhia com os ODS-12 e ODS-15, Consumo e produção sustentáveis e Vida Terrestre.

Science Based Target Initiative (SBTi)

Assumindo seu papel de ser referência em pautas de extrema relevância global, a companhia inicia o ano de 2021 com um compromisso inédito entre empresas do setor ao firmar acordo com a SBTi (Science Based Targets Initiative) para adotar metas de redução de emissões de gases de efeito estufa, atuando ainda mais fortemente no combate às mudanças climáticas.

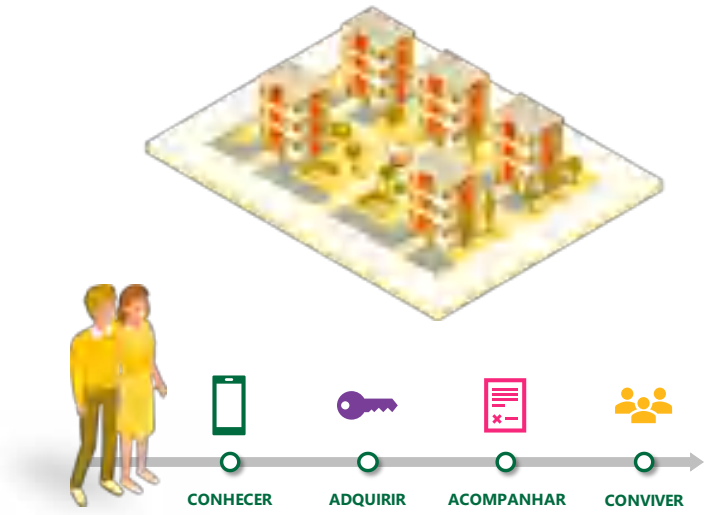
A iniciativa SBT é suportada pelas instituições CDP, Pacto Global, World Resources Institute e WWF e auxilia as companhias a identificarem como podem promover mudanças significativas nas emissões de Gases de Efeito Estufa.

O compromisso implica o estabelecimento de metas de redução dos gases de efeito estufa, colaborando globalmente para a limitação do aumento da temperatura da Terra e contribuindo diretamente para o Acordo de Paris.

INOVAÇÃO E TECNOLOGIA

Plataforma Digital MRV

A Plataforma Digital MRV é o ambiente em que o cliente será conduzido em sua jornada, desde o primeiro contato com a Companhia, até o dia a dia em casa, após receber as chaves de seu imóvel. Tudo de forma integrada e sem atritos.



Durante todo o processo o cliente é assistido por um Robô com inteligência artificial, a MIA. **De seu primeiro contato com a Companhia** (chat e conhecimento dos produtos) **até a assinatura digital do contrato** (passando por análise de crédito e negociação de parcelas) o cliente estará sempre conectado ao ambiente digital da MRV.

Mas a Plataforma não se limita a facilitar a experiencia de compra do cliente. **Um importante parte de sua jornada está na experiência pós-venda** e a Plataforma Digital da MRV inclui o Acompanhamento da Obra em tempo real, o Mundo da Casa (*Marketplace*), módulo de Educação Financeira, Manutenção Preventiva do imóvel, Microeconomia Colaborativa, Gestão Condominial e Assistência ao Síndico, dentre outros.

Mundo da Casa MRV

O projeto Mundo da Casa é uma iniciativa única no setor, que busca oferecer mais conforto e vantagens para os clientes MRV. Ao comprar um imóvel da Companhia, os clientes abrem as portas para um novo mundo, repleto de dicas, personalizações, produtos de qualidade, praticidade, ofertas e diversos outros benefícios.

Trata-se de **um *Marketplace* com soluções únicas, como o acesso a condições especiais para armários planejados, acabamentos e serviços oferecidos por empresas parceiras,** com exclusividade para o Mundo da Casa MRV.

MUNDO DA CASA MRV

"Sua casa é um mundo. O mundo é a sua casa. E a MRV traz um mundo de possibilidades para transformar a sua vida, sua casa e seu mundo."



Centro de Pesquisa e Desenvolvimento MRV

O projeto tem o objetivo de **fomentar o desenvolvimento de tecnologias, novos processos, métodos construtivos e testes de materiais** para melhorar a qualidade dos produtos entregues aos consumidores.

Localizado em Belo Horizonte (MG), o projeto é desenvolvido em parceria com o Centro de Inovação e Tecnologia CIT SENAI FIEMG e as principais áreas da Companhia envolvidas incluem Inovação, Qualidade, Projetos, Suprimentos e Engenharia. Parceiros presentes na cadeia produtiva que atuam no setor de Construção Civil também estão engajados.



Mercado de Capitais

Nossas ações são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") desde 2007 no mais alto nível de governança – Novo Mercado. As ações MRVE3 encerraram o ano cotadas a R$ 18,95, um Market Cap de R$ 9,13 bilhões, com volume financeiro negociado de R$ 93,1 milhões (média/dia).

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia possuía 481.953.895 ações, sendo que 1.348 ações estavam em tesouraria.

Retorno ao Acionista

Conforme deliberação em AGOE, ocorrida em Abril de 2020, foi aprovado o pagamento de dividendos ordinários pela companhia, equivalentes a R$ 163.933.138,74 (aproximadamente R$ 0,34 por ação). Em 13 de janeiro de 2021 foi aprovado pelo Conselho de Administração o pagamento de dividendos extraordinários no valor de R$ 100.000.000,00 (aproximadamente R$ 0,207 por ação).

Ao todo, foram distribuídos R$ 0,547 por ação em dividendos, referentes ao ano de 2019 (somando os dividendos obrigatórios e os extraordinários).

Conforme proposta da Administração da Companhia, "ad referendum" da Assembleia Geral Ordinária (AGO), os dividendos de 2020 serão como segue:

Dividendos Propostos (R$ milhões)	2020	2019	2018
Mínimos Obrigatórios	131	164	164
Dividendos Extraordinários	78	100	328
Totais Propostos	209	264	492

Dividendos Propostos por ação (R$)	2020*	2019	2018
Mínimos Obrigatórios	0,271	0,340	0,371
Dividendos Extraordinários	0,162	0,207	0,740
Dividendos Totais (R$)	0,433	0,547	1,111

* Ações Ex. Tesouraria em 04/02/2021 : 482.873.685

Desempenho Operacional

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

Indicadores Operacionais (%MRV)	2020	2019	2018	Var. 2020 x 2019	Var. 2020 x 2018
MRV&Co					
Land Bank (R$ bilhões)	**63,8**	52,5	49,7	21,6% ↑	28,4% ↑
Número de Unidades	**348.926**	331.621	331.461	5,2% ↑	5,3% ↑
Lançamentos (R$ milhões)	**7.559**	6.901	6.424	9,5% ↑	17,7% ↑
Número de Unidades	**36.658**	41.817	41.425	12,3% ↓	11,5% ↓
Vendas Líquidas (R$ milhões)	**7.492**	5.405	5.228	38,6% ↑	43,3% ↑
Número de Unidades	**45.667**	35.404	35.403	29,0% ↑	29,0% ↑
Unidades Produzidas	**35.752**	39.660	36.977	9,9% ↓	3,3% ↓
Unidades Concluídas	**35.395**	34.049	35.921	4,0% ↑	1,5% ↓
Unidades Repassadas	**44.367**	33.539	40.882	32,3% ↑	8,5% ↑
Estoque a VM (R$ milhões)	**7.560**	9.009	7.459	16,1% ↓	1,4% ↑
Em Construção - PPI					
Unidades em Construção	**2.710**	144	-	1781,7% ↑	-
Unidades Construídas	**707**	-	-	-	-
%Evolução da Obra	**26,1%**	0,0%	0,0%	-	-
VGV Estimado (R$ milhões)	**568**	317	25	79,3% ↑	2184,9% ↑
Em Estabilização - PPI					
Número de Projetos	**3**	-	-	-	-
Unidades Disponíveis	**567**	-	-	-	-
Unidades Alugadas	**306**	-	-	-	-
% Unidades Alugadas	**54,0%**	0,0%	0,0%	-	-
VGV Estimado (R$ milhões)	**672**	-	-	-	-
Estabilizados - PPI					
Número de Projetos	**3**	-	-	-	-
Unidades Disponíveis	**503**	-	-	-	-
Unidades Alugadas	**481**	-	-	-	-
% Unidades Alugadas	**95,6%**	0,0%	0,0%	-	-
VGV Estimado (R$ milhões)	**510**	-	-	-	-

Banco de Terrenos

Com um *land bank* total de R$ 63,8 bilhões, a plataforma habitacional da MRV&Co já está preparada para intensificar suas operações e alcançar o patamar de 80 mil unidades anuais, dentro dos próximos anos.

Lançamentos

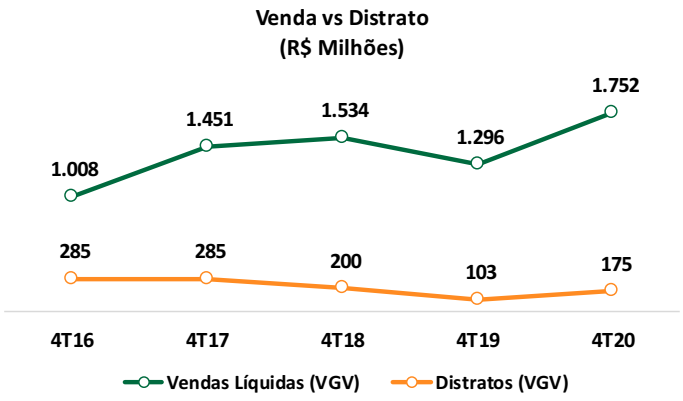
O ano de 2020 foi marcado pelo maior volume de lançamentos da história da MRV&Co, totalizando R$ 7,6 Bilhões em VGV lançado, incluindo todos os negócios do grupo. Essa marca histórica reafirma a força da plataforma *multifunding* da MRV&Co.

O 4T20 registrou novo aumento no volume de lançamentos, dando continuidade à recuperação apresentada no trimestre anterior. Os lançamentos totais do ano, entretanto, ficaram abaixo do planejado pela companhia, fundamentalmente em função do impacto causado pela pandemia nos lançamentos, em especial no primeiro semestre.

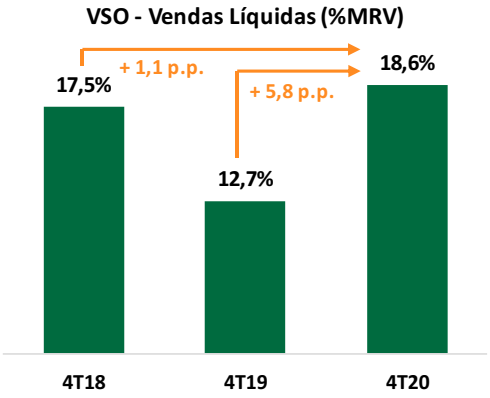
O aumento no preço médio lançado se deve ao mix geográfico, aliado à evolução da estratégia de diversificação de produtos da Plataforma Habitacional da MRV.

Vendas Contratadas

Com um total de 54,0 mil vendas brutas em 2020, equivalentes a R$ 8,7 bilhões em VGV, a MRV&Co se consolidou como a primeira e única plataforma habitacional com atuação em **162 cidades brasileiras, além de 14 cidades nos Estados Unidos da América**, nos estados da Florida, Texas e Georgia.



Com o aumento dos lançamentos no 4T20, a VSO do período sofreu uma contração de 2,6 p.p. no comparativo com o trimestre anterior, atingindo 18,6%. Essa marca representa uma velocidade de vendas 5,8 p.p. mais alta que o 4T19 e 1,1 p.p. acima do mesmo período de 2018.



Cabe destacar que a companhia segue expandindo a implementação do processo de Venda Garantida em suas vendas, o que anula o risco de distrato nas vendas dessa modalidade.

Geração de Caixa

A **geração de caixa de 2020 atingiu o patamar de R$ 75,4 milhões**. Esse resultado já contempla os efeitos dos investimentos nos diversos negócios da plataforma, como a AHS (que reportou queima de R$ 344,1 milhões), Luggo (queima de R$ 42,7 milhões) e a Urba (queima de R$ 58,8 milhões). Neste contexto, vale destacar que em 2020 a **MRV (Incorporação Brasil) registrou uma geração de caixa de R$ 521,1 milhões.**

Desempenho Econômico e Financeiro Consolidado

Nota: As informações contidas e analisadas a seguir são derivadas das demonstrações financeiras consolidadas relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, exceto quando mencionado o contrário.

Indicadores Financeiros Consolidados - MRV&Co (em R$ milhões)	2020	2019	2018	Var. 2020 x 2019	Var. 2020 x 2018
Receita Operacional Líquida Total	**6.646**	**6.056**	**5.419**	**9,8% ↑**	**22,6% ↑**
Lucro Bruto	**1.874**	**1.842**	**1.799**	**1,7% ↑**	**4,2% ↑**
Margem Bruta (%)	**28,2%**	30,4%	33,2%	2,2 p.p. ↓	5,0 p.p. ↓
Margem Bruta ex. juros (%)	**30,9%**	33,4%	36,6%	2,5 p.p. ↓	5,6 p.p. ↓
Despesas comerciais	**(649)**	**(592)**	**(586)**	**9,6% ↑**	**10,8% ↑**
Despesas comerciais / ROL (%)	**9,8%**	9,8%	10,8%	0,0 p.p. ↓	1,0 p.p. ↓
Despesas comerciais / Vendas contratadas líquidas (%)	**8,7%**	11,0%	11,2%	2,3 p.p. ↓	2,5 p.p. ↓
Despesas gerais e administrativas	**(433)**	**(352)**	**(347)**	**23,2% ↑**	**24,8% ↑**
Despesas G&A / ROL (%)	**6,5%**	5,8%	6,4%	0,7 p.p. ↑	0,1 p.p. ↑
Despesas G&A / Vendas contratadas líquidas (%)	**5,8%**	6,5%	6,6%	0,7 p.p. ↓	0,9 p.p. ↓
EBITDA	**1.007**	**1.009**	**988**	**0,2% ↓**	**1,9% ↑**
Margem EBITDA (%)	**15,2%**	16,7%	18,2%	1,5 p.p. ↓	3,1 p.p. ↓
Lucro Líquido	**550**	**690**	**690**	**20,3% ↓**	**20,3% ↓**
Margem Líquida (%)	**8,3%**	11,4%	12,7%	3,1 p.p. ↓	4,5 p.p. ↓
Lucro por Ação (R$)	1,112	1,561	1,559	28,8% ↓	28,7% ↓
ROE (12 meses)	**10,2%**	**14,5%**	**12,7%**	**4,3 p.p. ↓**	**2,5 p.p. ↓**
ROE (anualizado)	**10,2%**	**14,5%**	**12,7%**	**4,3 p.p. ↓**	**2,5 p.p. ↓**
Receita Bruta de Vendas a apropriar	**2.512**	1.629	2.196	54,2% ↑	14,4% ↑
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	**(1.527)**	(976)	(1.284)	56,5% ↑	19,0% ↑
Resultado a Apropriar	**985**	653	912	50,7% ↑	7,9% ↑
% Margem do Resultado a apropriar	**39,2%**	40,1%	41,5%	0,9 p.p. ↓	2,3 p.p. ↓
Geração de Caixa	**75**	**(183)**	**467**	**-**	**83,9% ↓**

Receita Operacional Líquida

O volume recorde de vendas reportado no ano de 2020 foi responsável por uma significativa expansão da ROL no comparativo com o ano anterior, ainda que a produção do ano tenha sido negativamente impactada pelos efeitos da pandemia.

Margem Bruta

A Margem Bruta continua no mesmo patamar reportado nos trimestres anteriores, conforme previsto pela companhia, em função da pressão de custos de materiais sentida pelo setor. Isso neutralizou os efeitos positivos percebidos com a retirada dos descontos implementados durante os trimestres iniciais de 2020, como prevenção a possíveis efeitos negativos da pandemia, bem como do ganho de produtividade registrado nas obras.

A expectativa para a margem bruta é que permaneça nesse mesmo patamar pelos próximos trimestres até que haja uma recuperação no segundo semestre de 2021.

Excluindo-se os efeitos do resultado da venda do empreendimento Deering Groves da AHS, a linha de Outras (Despesas) e Receitas Operacionais se mantém no patamar dos trimestres anteriores.

Na linha de equivalência patrimonial **o resultado das subsidiárias Prime e MRL continuam a apresentar melhoras, com crescimento de 13% na ROL, de 10,5% no Lucro Bruto e de 53,3% no Lucro Líquido** no comparativo do ano de 2020 com 2019.

Resultado Gerencial - PRIME e MRL (em R$ milhões)	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
Receita Operacional Líquida - ROL	**155**	**168**	**150**	7,8% ↓	3,7% ↑	**647**	573	13,0% ↑
Lucro Bruto	**49**	50	50	2,1% ↓	3,3% ↓	**195**	176	10,5% ↑
Margem Bruta (%)	**31,4%**	29,6%	33,7%	1,8 p.p. ↑	2,3 p.p. ↓	**30,1%**	30,8%	0,7 p.p. ↓
Lucro Líquido	**20**	23	19	10,5% ↓	7,8% ↑	**77**	50	53,3% ↑
Margem Líquida (%)	**13,2%**	13,6%	12,7%	0,4 p.p. ↓	0,5 p.p. ↑	**11,9%**	8,8%	3,1 p.p. ↑

Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (SG&A)

Foi registrado um aumento nominal nas linhas de Despesas Comerciais, referentes ao maior volume de vendas reportado no ano. No que se refere às Despesas Gerais e Administrativas, o aumento nominal é consequência da expansão das linhas de produtos e novos negócios da MRV&Co.

Cabe ressaltar, entretanto, que quando comparadas as despesas SG&A/ROL dos anos de 2020 com 2019 os resultados ficaram em linha, tanto no consolidado da MRV&Co, como na operação MRV.

LAJIDA

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

EBITDA (R$ milhões)	2020	2019	2018	Var. 2020 x 2019	Var. 2020 x 2018
MRV&Co					
Lucro Antes do IR e Contribuição Social	**761**	878	879	13,3% ↓	13,4% ↓
(+) Depreciações e Amortizações	**112**	89	63	26,3% ↑	76,8% ↑
(-) Resultado Financeiro	**47**	137	137	65,7% ↓	65,6% ↓
(+) Encargos Financeiros apropriados ao resultado	**181**	180	183	0,6% ↑	0,9% ↓
EBITDA	**1.007**	1.009	988	0,2% ↓	1,9% ↑
Margem EBITDA	**15,2%**	16,7%	18,2%	1,5 p.p. ↓	3,1 p.p. ↓

Dívida Líquida Consolidada

Dívida Líquida (R$ milhões)	dez/20	dez/19	dez/18	Var. Dez/20 x Dez/19	Var. Dez/20 x Dez/18
MRV&Co					
Dívida Total	**4.652**	3.202	2.863	45,3% ↑	62,5% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	**(2.695)**	(2.085)	(2.428)	29,2% ↑	11,0% ↑
(-) Instrumentos Financeiros Derivativos	**(53)**	(45)	(18)	19,1% ↑	197,9% ↑
Dívida Líquida	**1.904**	**1.072**	**417**	**77,5% ↑**	**356,3% ↑**
Total do Patrimônio Líquido	**6.035**	5.109	4.875	18,1% ↑	23,8% ↑
Dívida Líquida / PL Total	**31,5%**	21,0%	8,6%	10,6 p.p. ↑	23,0 p.p. ↑
EBITDA 12 meses	**1.007**	1.009	988	0,2% ↓	1,9% ↑
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	**1,89x**	1,06x	0,42x	78,0% ↑	347,8% ↑

Relacionamento com auditores independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os nossos auditores independentes – KPMG Auditores Independentes ("KPMG") – não prestaram durante o ano de 2020 serviços além dos relacionados à auditoria externa, com exceção do contrato de prestação de serviços profissionais, assinado em 31 de agosto de 2020, relacionado com a emissão de carta conforto para oferta pública de distribuições de ações de controlada no montante R$815mil, representando 102% em relação aos honorários relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Cláusula Compromissória

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

Declaração da Diretoria

Em observância às disposições constantes da Instrução CVM nº 480, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

Agradecimentos

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

Belo Horizonte, 04 de março de 2021.

A Administração

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019
Valores expressos em milhares de reais - R$

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	**1.080.705**	674.919	**485.346**	403.876
Títulos e valores mobiliários	5	**1.599.644**	1.330.773	**1.365.000**	1.038.644
Clientes por incorporação de imóveis	6	**1.840.376**	1.555.145	**1.040.242**	814.810
Clientes por prestação de serviços	6	**3.446**	1.282	**1.318**	1.417
Imóveis a comercializar	7	**3.741.278**	3.959.745	**2.270.677**	2.488.014
Tributos a recuperar	16	**78.280**	98.544	**53.986**	71.485
Despesas antecipadas		**100.980**	81.814	**52.918**	54.122
Outros ativos		**119.386**	98.932	**119.351**	103.436
Total do ativo circulante		**8.564.095**	7.801.154	**5.388.838**	4.975.804
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	5	**14.284**	79.421	**14.243**	29.699
Clientes por incorporação de imóveis	6	**1.641.094**	1.153.277	**817.674**	558.433
Imóveis a comercializar	7	**4.860.581**	4.674.360	**3.665.977**	4.056.593
Créditos com empresas ligadas	19	**60.123**	38.518	**822.810**	677.640
Despesas antecipadas		**50.405**	30.386	**29.170**	20.324
Instrumentos financeiros derivativos		**67.090**	44.805	**66.754**	44.297
Outros ativos não circulantes		**156.557**	151.281	**110.544**	116.101
Total do ativo realizável a longo prazo		**6.850.134**	6.172.048	**5.527.172**	5.503.087
Participações em investidas	8	**121.002**	75.675	**2.295.412**	1.875.695
Propriedades para investimento	9	**1.797.960**	33.511	**173.075**	33.511
Imobilizado	10	**564.393**	485.757	**494.158**	455.229
Intangível	11	**164.431**	118.178	**148.771**	115.974
Total do ativo não circulante		**9.497.920**	6.885.169	**8.638.588**	7.983.496
Total do ativo		**18.062.015**	14.686.323	**14.027.426**	12.959.300
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		**467.929**	303.645	**297.181**	215.983
Contas a pagar por aquisição de investimento	19	**6.135**	9.977	**-**	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	**687.520**	671.611	**554.243**	649.776
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	**1.189.205**	742.216	**848.854**	576.068
Adiantamentos de clientes	14	**254.011**	223.281	**170.826**	151.771
Obrigações sociais e trabalhistas	15	**142.155**	139.919	**86.611**	80.918
Obrigações fiscais	16	**90.477**	76.580	**66.079**	57.632
Provisão para manutenção de imóveis	17	**41.647**	32.462	**19.733**	16.333
Impostos diferidos passivos	26	**64.480**	54.378	**35.253**	27.303
Dividendos propostos		**131.986**	163.933	**130.658**	163.933
Passivo a descoberto - Investimentos	8	**287.580**	167.671	**163.681**	149.270
Outras contas a pagar		**252.685**	220.441	**92.449**	77.850
Total do passivo circulante		**3.615.810**	2.806.114	**2.465.568**	2.166.837
Passivo não circulante					
Contas a pagar por aquisição de investimento	19	**13.310**	17.942	**-**	-
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	**13.709**	-	**-**	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	**3.964.011**	2.530.547	**2.685.392**	2.351.890
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	**3.624.906**	3.393.498	**2.646.694**	3.045.090
Adiantamentos de clientes	14	**360.645**	486.655	**251.504**	327.150
Provisão para manutenção de imóveis	17	**124.252**	107.375	**71.083**	56.853
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	18	**102.144**	101.572	**71.706**	72.053
Impostos diferidos passivos	26	**66.734**	46.516	**31.504**	21.332
Outras contas a pagar		**141.909**	87.315	**130.644**	76.325
Total do passivo não circulante		**8.411.620**	6.771.420	**5.888.527**	5.950.693
Total do passivo		**12.027.430**	9.577.534	**8.354.095**	8.117.530
Patrimônio líquido					
Capital social	20 (a)	**4.609.424**	4.282.130	**4.609.424**	4.282.130
Ações em tesouraria		**(1.120)**	(4.786)	**(1.120)**	(4.786)
Reservas de capital		**59.502**	49.555	**59.502**	49.555
Reservas de lucros		**843.521**	514.871	**843.521**	514.871
Dividendo adicional proposto		**78.395**	-	**78.395**	-
Ajuste de avaliação patrimonial		**83.609**	-	**83.609**	-
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		**5.673.331**	4.841.770	**5.673.331**	4.841.770
Participações não controladoras	20 (g)	**361.254**	267.019	**-**	-
Total do patrimônio líquido		**6.034.585**	5.108.789	**5.673.331**	4.841.770
Total do passivo e patrimônio líquido		**18.062.015**	14.686.323	**14.027.426**	12.959.300

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2020	2019	2020	2019
Receita operacional líquida	22	**6.646.359**	6.055.722	**3.719.834**	3.213.123
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	22	**(4.772.021)**	(4.213.455)	**(2.646.726)**	(2.269.824)
Lucro bruto		**1.874.338**	1.842.267	**1.073.108**	943.299
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas	23	**(649.261)**	(592.252)	**(424.605)**	(366.847)
Despesas gerais e administrativas	23	**(433.410)**	(351.676)	**(359.175)**	(321.977)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	23	**(31.191)**	(85.601)	**(91.922)**	(52.590)
Resultado de equivalência patrimonial	8	**(46.741)**	(72.062)	**391.532**	461.042
Lucro operacional antes do resultado financeiro		**713.735**	740.676	**588.938**	662.927
Resultado financeiro:					
Despesas financeiras	24	**(108.529)**	(58.119)	**(55.659)**	(43.093)
Receitas financeiras	24	**60.872**	118.864	**49.282**	97.117
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	24	**94.669**	76.499	**44.364**	38.988
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		**760.747**	877.920	**626.925**	755.939
Imposto de renda e contribuição social:					
Correntes	26	**(126.216)**	(122.075)	**(68.025)**	(59.475)
Diferidos	26	**(13.539)**	(7.969)	**(8.760)**	(6.219)
	26	**(139.755)**	(130.044)	**(76.785)**	(65.694)
Lucro líquido do exercício		**620.992**	747.876	**550.140**	690.245
Lucro líquido atribuível a:					
Acionistas controladores		**550.140**	690.245		
Acionistas não controladores		**70.852**	57.631		
		620.992	747.876		
Lucro líquido por ação (em R$):					
Básico	20 (h)	**1,14884**	1,56128	**1,14884**	1,56128
Diluído	20 (h)	**1,14321**	1,55490	**1,14321**	1,55490

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
Lucro líquido do exercício	**620.992**	747.876	**550.140**	690.245
Outros componentes do resultado abrangente				
Ajustes de conversão de moedas	**85.755**	-	**74.943**	-
Reserva de hedge de fluxo de caixa	**12.929**	-	**12.568**	-
Total de resultados abrangentes do exercício	**719.676**	747.876	**637.651**	690.245
Resultados abrangentes atribuíveis a:				
Acionistas controladores	**637.651**	690.245	**637.651**	690.245
Acionistas não controladores	**82.025**	57.631	**-**	-
	719.676	747.876	**637.651**	690.245

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DE 2019
Valores expressos em milhares de reais - R$

	Capital social	Ações em tesouraria	Reservas de capital		Reservas de lucro		Ajuste de avaliação patrimonial		Lucros acumulados	Dividendo adicional proposto	Patrimônio líquido atribuível a acionistas da Controladora	Participações de acionistas não controladores	Total
			Gastos com emissão de ações	Opções outorgadas reconhecidas	Legal	Retenção de lucros	Reserva de hedge de fluxo de caixa	Ajustes acumulados de conversão					
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018	4.079.770	(36.081)	(26.309)	68.496	158.431	386.138	-	-	-	-	4.630.445	244.141	4.874.586
Capitalização de reservas	202.360	-	-	-	(158.431)	(43.929)	-	-	-	-	-	-	-
Constituição de dividendos extraordinários	-	-	-	-	-	(327.897)	-	-	-	-	(327.897)	-	(327.897)
Transações de capital	-	-	-	-	-	(6.024)	-	-	-	-	(6.024)	925	(5.099)
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35.678)	(35.678)
Transferências de ações em tesouraria	-	19.729	-	-	-	(19.729)	-	-	-	-	-	-	-
Ações em tesouraria alienadas para beneficiários de plano de opções	-	11.566	-	-	-	-	-	-	-	-	11.566	-	11.566
Opções de ações	-	-	-	7.368	-	-	-	-	-	-	7.368	-	7.368
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	690.245	-	690.245	57.631	747.876
Destinação do lucro líquido:													
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	34.512	-	-	-	(34.512)	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	-	-	-	(163.933)	-	(163.933)	-	(163.933)
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	491.800	-	-	(491.800)	-	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	4.282.130	(4.786)	(26.309)	75.864	34.512	480.359	-	-	-	-	4.841.770	267.019	5.108.789
Efeito da Incorporação da MDI	326.338	-	-	-	-	(5.609)	-	-	-	-	320.729	41.517	362.246
Aumento de capital	956	-	-	-	-	-	-	-	-	-	956	-	956
Transações de capital	-	-	-	-	-	(9.471)	-	-	-	-	(9.471)	12.776	3.305
Distribuições líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28.374)	(28.374)
Ajuste de conversão de moedas	-	-	-	-	-	-	-	74.943	-	-	74.943	10.812	85.755
Reserva de hedge de fluxo de caixa	-	-	-	-	-	3.902	8.666	-	-	-	12.568	361	12.929
Transferências de ações em tesouraria	-	2.772	-	-	-	(2.772)	-	-	-	-	-	-	-
Ações em tesouraria alienadas para beneficiários de plano de opções	-	761	-	-	-	-	-	-	-	-	761	-	761
Reflexo de transferências de ações em tesouraria de controlada	-	133	-	-	-	-	-	-	-	-	133	-	133
Reflexo de retificação de erro em controlada	-	-	-	-	-	1.513	-	-	-	-	1.513	(13.709)	(12.196)
Opções de ações	-	-	-	9.947	-	-	-	-	-	-	9.947	-	9.947
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	550.140	-	550.140	70.852	620.992
Destinação do lucro líquido:													
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	27.507	-	-	-	(27.507)	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	-	-	-	(130.658)	-	(130.658)	-	(130.658)
Dividendo adicional proposto	-	-	-	-	-	-	-	-	(78.395)	78.395	-	-	-
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	313.580	-	-	(313.580)	-	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	**4.609.424**	**(1.120)**	**(26.309)**	**85.811**	**62.019**	**781.502**	**8.666**	**74.943**	**-**	**78.395**	**5.673.331**	**361.254**	**6.034.585**

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2020	2019	2020	2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro líquido do exercício		**620.992**	747.876	**550.140**	690.245
Ajustes para reconciliar o lucro do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		**109.731**	87.163	**77.357**	76.732
Opções outorgadas reconhecidas	23	**10.142**	7.362	**9.698**	7.362
Baixa na venda de imobilizado		**3.132**	4.269	**1.726**	1.944
Resultados financeiros		**(9.906)**	(30.469)	**(30.849)**	(12.047)
Resultado de equivalência patrimonial	8	**46.741**	72.062	**(391.532)**	(461.042)
Resultado na venda de controladas / empreendimentos		**(88.293)**	(31.851)	**-**	(31.851)
Provisão para manutenção de imóveis		**91.594**	80.263	**50.595**	43.018
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		**133.873**	139.535	**83.572**	85.167
Provisões para risco de crédito		**134.077**	56.098	**68.989**	27.197
Amortização de despesas antecipadas		**161.855**	158.991	**86.767**	82.802
Resultado com instrumento financeiro derivativo		**(7.089)**	(26.159)	**(20.833)**	(26.126)
IRPJ e CSLL diferidos	26	**13.539**	7.969	**8.760**	6.219
PIS e COFINS diferidos		**16.781**	8.998	**9.362**	6.589
		1.237.169	1.282.107	**503.752**	496.209
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
(Aumento) redução de clientes		**(800.940)**	(491.290)	**(499.440)**	(313.773)
(Aumento) redução de imóveis a comercializar		**772.063**	(97.120)	**461.143**	(236.811)
(Aumento) redução de despesas antecipadas		**(193.822)**	(140.872)	**(94.409)**	(78.935)
(Aumento) redução de outros ativos		**33.169**	(11.681)	**35.658**	(44.261)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Aumento (redução) de fornecedores		**155.134**	(76.344)	**81.198**	(33.792)
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas		**(1.173)**	(360)	**5.693**	(1.445)
Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições		**125.799**	110.361	**64.437**	52.983
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		**32.144**	(10.164)	**74.842**	(1.086)
Aumento (redução) de outros passivos		**(27.725)**	8.946	**13.595**	8.433
Juros pagos		**(270.285)**	(262.957)	**(198.485)**	(229.695)
Imposto de renda e contribuição social pagos		**(112.163)**	(107.118)	**(56.251)**	(46.686)
Valores pagos de manutenção de imóveis	17	**(108.515)**	(120.940)	**(57.455)**	(64.861)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	18	**(150.921)**	(147.302)	**(96.309)**	(92.477)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades operacionais		**689.934**	(64.734)	**237.969**	(586.197)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento em títulos e valores mobiliários		**(4.584.720)**	(5.942.671)	**(3.248.461)**	(3.407.585)
Redução em títulos e valores mobiliários		**4.421.092**	6.243.084	**2.964.150**	3.646.806
Adiantamentos a empresas ligadas		**(60.366)**	(43.251)	**(1.082.810)**	(1.035.091)
Recebimentos de empresas ligadas		**42.812**	47.956	**941.173**	923.571
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	8	**24.360**	(13.193)	**429.019**	536.296
Recebimento (pagamento) por aquisição de investidas, líquido de caixa obtido		**6.396**	(5.579)	**-**	-
Recebimento pela venda de controladas / empreendimentos		**303.369**	83.022	**6.077**	83.022
Aquisição de propriedades para investimento	9	**(767.702)**	(33.511)	**(139.564)**	(33.511)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		**(179.957)**	(208.735)	**(131.766)**	(195.071)
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de investimento		**(794.716)**	127.122	**(262.182)**	518.437
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Recebimentos pela emissão de ações		**956**	-	**956**	-
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	20 (e)	**894**	11.566	**894**	11.566
Valores (pagos) recebidos de financiamentos com empresas ligadas		**1.793**	22.192	**19.275**	(4.959)
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos		**2.492.897**	2.417.269	**1.298.435**	1.653.353
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	12 (a)	**(1.802.740)**	(2.099.941)	**(1.056.175)**	(1.116.299)
Recebimentos (pagamentos) de instrumentos financeiros derivativos		**7.042**	(724)	**7.042**	(724)
Transação de capital		**3.305**	(5.099)	**(811)**	(6.024)
Dividendos pagos		**(163.933)**	(491.906)	**(163.933)**	(491.845)
Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores	20 (g)	**(28.374)**	(35.678)	**-**	-
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento		**511.840**	(182.321)	**105.683**	45.068
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa		**(1.272)**	-	**-**	-
Aumento (redução) líquido no caixa e equivalentes de caixa		**405.786**	(119.933)	**81.470**	(22.692)
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício		**674.919**	794.852	**403.876**	426.568
No final do exercício	4	**1.080.705**	674.919	**485.346**	403.876
Aumento (redução) líquido no caixa e equivalentes de caixa		**405.786**	(119.933)	**81.470**	(22.692)

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2020	2019	2020	2019
RECEITAS					
Receita operacional bruta		**6.898.422**	6.246.763	**3.853.173**	3.311.017
Outras receitas		**5.114**	36.950	**5.057**	36.036
Receitas relativas à construção de ativos próprios		**46.964**	37.212	**46.288**	36.469
Provisão para risco de crédito		**(134.077)**	(56.098)	**(68.989)**	(27.197)
		6.816.423	6.264.827	**3.835.529**	3.356.325
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos impostos PIS e COFINS)					
Custos dos imóveis e dos serviços vendidos: materiais, terrenos, energia, serviços de terceiros e outros		**(4.358.835)**	(3.794.589)	**(2.703.021)**	(2.295.072)
VALOR ADICIONADO BRUTO		**2.457.588**	2.470.238	**1.132.508**	1.061.253
Depreciação e amortização		**(109.731)**	(87.163)	**(77.357)**	(76.732)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA		**2.347.857**	2.383.075	**1.055.151**	984.521
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA					
Resultado de equivalência patrimonial	8	**(46.741)**	(72.062)	**391.532**	461.042
Receitas financeiras		**180.040**	200.106	**108.691**	140.716
		133.299	128.044	**500.223**	601.758
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		**2.481.156**	2.511.119	**1.555.374**	1.586.279
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO					
Pessoal:		**869.545**	878.716	**377.669**	358.562
Remuneração direta		**687.174**	683.168	**265.139**	251.217
Benefícios		**138.573**	146.767	**87.310**	82.156
FGTS		**43.798**	48.781	**25.220**	25.189
Impostos, taxas e contribuições:		**591.612**	536.171	**370.040**	316.996
Federais		**420.729**	374.173	**253.360**	216.048
Municipais		**169.718**	156.395	**115.907**	97.917
Estaduais		**1.165**	5.603	**773**	3.031
Remuneração de capitais de terceiros:		**399.007**	348.356	**257.525**	220.476
Juros		**297.667**	239.822	**178.526**	149.926
Aluguéis / Arrendamentos		**101.340**	108.534	**78.999**	70.550
Remuneração de capitais próprios:		**620.992**	747.876	**550.140**	690.245
Dividendos		**209.053**	163.933	**209.053**	163.933
Lucros retidos no exercício		**341.087**	526.312	**341.087**	526.312
Participação de acionistas não controladores		**70.852**	57.631	**-**	-
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO		**2.481.156**	2.511.119	**1.555.374**	1.586.279

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras

1. Contexto operacional

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

Conforme descrito na nota 30, em 31 de janeiro de 2020, a Companhia adquiriu o controle da AHS Residential LLC ("AHS Residential"), sociedade de responsabilidade limitada, domiciliada na Flórida, Estados Unidos, com atuação no segmento de incorporação, locação de unidades residenciais e, a depender das condições de mercado, venda dos empreendimentos, conforme detalhado na nota 21. Em 30 de dezembro de 2020, a AHS Residential concluiu a primeira venda de um empreendimento, desde a aquisição feita pela Companhia, pelo valor de US$57 milhões (R$297 milhões), com geração de caixa de US$21 milhões (R$115 milhões) e lucro bruto de US$17 milhões (R$88 milhões), registrado na rubrica "Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas".

Em 09 de dezembro de 2020, foi lançada a nova linha Sensia, voltada para empreendimentos de médio padrão, a serem financiados pelo SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo), complementando assim o portfólio de atuação da Companhia e reforçando a plataforma habitacional MRV.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

I. Declaração de conformidade

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

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

II. Bases de mensuração

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

III. Bases de consolidação

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

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

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

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

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

2.2. Principais políticas contábeis

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

(a) Reconhecimento de receita

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

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

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

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

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 10 a 15% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário ("contrato particular, com caráter de escritura pública") com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

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

Contratos	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
Compra e venda	Comprador e incorporadora (vendedora)	Incorporadora	100% da incorporadora	Comprador, incorporadora (em caso de distrato)	Incorporadora
Financiamento bancário	Comprador, incorporadora (vendedora) e instituição financeira (credora fiduciária)	Instituição financeira (IF)	10 a 15% da incorporadora e 85 a 90% da instituição financeira	Comprador e instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a IF.

Adicionalmente, a Companhia também celebra contratos de compra e venda de imóveis com financiamento bancário no final da obra ou financiamento próprio. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, 85% dos contratos celebrados foram na modalidade de "financiamento na planta", 13% representam contratos de financiamento bancário no final da obra (essencialmente venda de imóveis concluídos) e 2% financiamento próprio.

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita

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

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

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:

  (i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método "POC" (*percentage of conclusion*), que se refere ao cálculo da receita com base no "percentual de execução ou percentual de conclusão" de cada empreendimento. O método POC utiliza a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado incialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados do Grupo. Os custos adicionais relacionados a terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

  (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.
- Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.
- As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas, de acordo com os contratos.

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

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

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

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

Distratos

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

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

(b) Ajuste a valor presente

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

(c) Custo de empréstimos

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

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

(d) Redução ao valor recuperável (*impairment*) de ativo imobilizado, intangível e investimento

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

(e) Instrumentos financeiros

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

Os custos da transação são diretamente atribuíveis à aquisição ou emissão de ativos e passivos financeiros (exceto por ativos e passivos financeiros reconhecidos ao valor justo no resultado) e são acrescidos ou deduzidos do valor

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

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

Ativos financeiros

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

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

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

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

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

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

Passivos financeiros

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

Os passivos financeiros do Grupo, estão classificados como mensurados pelo custo amortizado, utilizando o método de juros efetivos, e incluem os empréstimos, financiamentos e debêntures, contas a pagar a fornecedores,

obrigações com empresas ligadas e contas a pagar por aquisição de terrenos, com exceção de algumas debêntures, que se encontram mensuradas ao valor justo por meio do resultado, uma vez que foram designadas como itens protegidos, conforme a metodologia da contabilidade de *hedge*.

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

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

Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge

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

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

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

Hedge de valor justo

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

Hedge de fluxo de caixa

O Grupo contratou instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* para proteger pagamentos de juros de dívida em dólar dos Estados Unidos ou sujeitos a taxas flutuantes, designando-os formalmente como instrumento de hedge e os pagamentos de juros destas dívidas com itens protegidos, respectivamente, estabelecendo uma relação de proteção econômica entre eles, conforme metodologia da contabilidade de hedge. Esta designação foi classificada como *hedge* de fluxo de caixa, com os efeitos das variações no patrimônio líquido.

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

O Grupo constitui provisão para perda esperada de crédito para todos os contratos de venda de unidades imobiliárias, sendo os valores provisionados mensalmente em contraposição ao reconhecimento das respectivas receitas de incorporação, com base em dados históricos. Quando os referidos contratos não apresentam a garantia real dos imóveis vendidos e os clientes se tornam inadimplentes com parcelas vencidas acima de trezentos e sessenta dias, o Grupo realiza o complemento da provisão para a totalidade dos saldos em aberto. Tal análise é realizada individualmente por contrato de venda. Esta abordagem simplificada está em linha com o item 5.5.15 do CPC 48 – Instrumentos Financeiros / IFRS 9.

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

O Grupo também constitui provisão para risco de crédito para outras contas a receber, principalmente relacionados com parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária cuja recuperação é duvidosa, com base em análises individualizadas.

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

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

(f) Imóveis a comercializar

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

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

(g) Participações em investidas

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

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

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

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

(h) Imobilizado

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

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

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

(i) Ativos intangíveis

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

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

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

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

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

(k) Ativos e passivos sujeitos a atualização monetária

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

(l) Provisões

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

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

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

(m) Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

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

(n) Programa de opções de compra de ações

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

(o) Tributação

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

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

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

Imposto de renda e contribuição social

Impostos correntes

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

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

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

- Lucro real – Adotado pela Companhia. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R$240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

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

- Regime especial de tributação (RET) – Adotado para certos empreendimentos da Companhia e de controladas. Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Programa de Integração Social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS.

Impostos diferidos

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

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

Impostos sobre as receitas

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

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

(p) Ações em tesouraria

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

(q) Uso de estimativas

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Administração efetue estimativas e adote premissas no seu melhor julgamento e baseadas na experiência histórica e em outros fatores considerados relevantes, que afetam os montantes apresentados de ativos e passivos, bem como os valores das receitas, custos e despesas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras.

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

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

(r) Moeda funcional, de apresentação e conversão de moeda

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

- Para ativos e passivos utiliza-se a taxa de câmbio de fechamento;
- Para receitas e despesas nas demonstrações do resultado e do resultado abrangente e para os fluxos de caixa utiliza-se a taxa de câmbio média do período;

- Todas as variações cambiais resultantes foram reconhecidas em outros resultados abrangentes e acumuladas em ajustes acumulados de conversão de moeda no patrimônio líquido. Se a controlada não for uma controlada integral, a parcela correspondente da diferença de conversão é atribuída aos acionistas não controladores.

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

(s) Demonstração do Valor Adicionado – DVA

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

(t) Lucro por ação

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

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

(u) Arrendamentos

Arrendamentos em que o Grupo é um arrendador

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

Em janeiro de 2019, o Grupo iniciou a operação de uma nova linha de negócios, expandindo seu *share* de atuação no setor imobiliário, com a locação de imóveis residenciais próprios sob a marca “Luggo”. As receitas dos arrendamentos operacionais são reconhecidas no resultado pelo método linear, durante o período de locação.

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

Arrendamentos em que o Grupo é arrendatário

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

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

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

Na mensuração do passivo de arrendamento, as contraprestações incorporam a inflação efetiva até o período corrente e são descontadas a taxas nominais que representam os custos de captação da Companhia. Ao considerar

os fluxos futuros com expectativa inflacionária, a Companhia avaliou como não materiais os impactos no passivo de arrendamento e ativo de direito de uso, nas despesas de depreciação e despesa financeira.

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

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

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

O Grupo não possui ativos de direito de uso que atendam à definição de propriedade para investimento.

(v) Propriedades para investimento

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

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

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

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

3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma nova norma e alteração, que são válidas para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2020 ou após essa data, que afetem materialmente as demonstrações financeiras do Grupo. O Grupo decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas ainda não estejam vigentes.

3.2. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

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

- Benefícios relacionados à COVID-19 concedidos para arrendatários em contratos de arrendamento (alteração ao CPC 06 / IFRS 16)
- Reforma da taxa de juros de referência – Fase 2 (alterações à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16)
- Contratos onerosos (alterações ao CPC 25 - IAS 37)
- Imobilizado - Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27 - IAS 16)
- Referências à estrutura conceitual (alterações ao CPC 15 - IFRS 3)
- Melhorias anuais para normas IFRS - 2018-2020 (alterações à IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41)
- Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26 - IAS 1 e CPC 23 - IAS 8)
- IFRS 17 Contratos de Seguros

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Caixa	**354**	420	**326**	384
Bancos – conta movimento	**1.054.449**	557.382	**479.684**	287.802
	1.054.803	557.802	**480.010**	288.186
Aplicações financeiras:				
Poupança	**-**	9	**-**	9
Fundos de investimentos não restritos	**243**	-	**147**	-
Certificados de depósitos bancários (CDB)	**12.335**	117.108	**5.189**	115.681
Operações compromissadas com lastro em debêntures	**13.324**	-	**-**	-
	25.902	117.117	**5.336**	115.690
Total	**1.080.705**	674.919	**485.346**	403.876

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, as aplicações financeiras tiveram rendimentos médios equivalentes a 98,8% do CDI no Consolidado e 100,4% do CDI no Individual (102,0% do CDI no Consolidado e no Individual, em 31 de dezembro de 2019). As mesmas possuem cláusulas de liquidez imediata sem qualquer penalização no resgate antecipado e estão sujeitas a risco insignificante de mudança de valor.

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

5. Títulos e valores mobiliários

		Consolidado		Individual	
		31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Fundos de investimentos restritos	(i)	**1.432.714**	1.139.288	**1.332.794**	855.371
Certificados de depósitos bancários (CDB)	(ii)	**15.345**	20.596	**15.345**	20.596
Aplicações vinculadas em poupança	(iii)	**80.177**	250.088	**30.888**	192.154
Conta escrow e garantia swap	(iv)	**82.893**	-	**-**	-
Letras do tesouro dos Estados Unidos		**2.583**	-	**-**	-
Consórcio imobiliário e outros		**216**	222	**216**	222
Total		**1.613.928**	1.410.194	**1.379.243**	1.068.343
Circulante		**1.599.644**	1.330.773	**1.365.000**	1.038.644
Não circulante		**14.284**	79.421	**14.243**	29.699
		1.613.928	1.410.194	**1.379.243**	1.068.343

(i) O Grupo possui fundos de investimentos restritos a empresas do Grupo, administrados por instituições bancárias de primeira linha, responsáveis pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. Os fundos constituídos têm como objetivo acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e possuem aplicações em títulos públicos, de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. O saldo inclui valores bloqueados

essencialmente decorrentes de garantias, conforme detalhado no quadro abaixo. No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, os referidos fundos tiveram rendimentos médios equivalentes a 88,27% do CDI no Consolidado e 88,25% do CDI no Individual (99,6% do CDI no Consolidado e 100,0% do CDI no Individual, em 31 de dezembro de 2019).

(ii) Aplicações em CDB mantidos como garantia de empréstimos, financiamentos e debêntures, infraestrutura de obra e outros, conforme detalhado no quadro abaixo.

(iii) As aplicações vinculadas em poupança correspondem aos aportes realizados nos projetos financiados pela instituição financiadora para a contratação do Crédito Associativo e são mantidas nesta condição até a liberação dos recursos por parte da instituição financiadora, quando das assinaturas dos contratos com os clientes ou pela evolução da obra.

(iv) Refere-se a contas bloqueadas da controlada AHS Residential para honrar compromissos de compra de terrenos e operações de swap

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

Bloqueios para garantias de:	31/12/20				
	Consolidado			Individual	
	Fundos restritos	Conta escrow e garantia swap	CDB	Fundos restritos	CDB
Obras de infraestrutura	**49.074**	**-**	**-**	**32.153**	**-**
Outros	**6.252**	**82.893**	**15.345**	**5.397**	**15.345**
Total	**55.326**	**82.893**	**15.345**	**37.550**	**15.345**

Bloqueios para garantias de:	31/12/19					
	Consolidado			Individual		
	Fundos restritos	CDB	Outros	Fundos restritos	CDB	Outros
Empréstimos da Companhia e controladas	56.037	-	-	5.484	-	-
Obras de infraestrutura	51.540	15	-	47.537	15	-
Outros	23.049	20.581	6	23.037	20.581	6
Total	130.626	20.596	6	76.058	20.596	6

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Fundos de investimentos não restritos	**482.254**	491.155	**448.621**	368.756
Letras financeiras privadas	**352.282**	254.573	**327.713**	191.132
Operações compromissadas	**216.855**	136.267	**201.731**	102.309
Letras financeiras do tesouro (LFT)	**277.539**	78.989	**258.183**	59.304
Certificados de depósitos bancários (CDB)	**65.504**	140.421	**60.936**	105.427
Debêntures	**36.618**	37.883	**34.064**	28.443
Outros	**1.662**	-	**1.546**	-
Total	**1.432.714**	1.139.288	**1.332.794**	855.371

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, a carteira dos fundos de investimentos não restritos é composta por títulos públicos e privados de alta liquidez.

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

6. Clientes

	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Clientes por incorporação de imóveis				
Clientes por incorporação de imóveis	**3.822.269**	2.991.829	**2.038.103**	1.521.688
Ajustes a valor presente	**(59.532)**	(60.116)	**(31.617)**	(29.671)
Provisão para risco de crédito	**(281.267)**	(223.291)	**(148.570)**	(118.774)
	3.481.470	2.708.422	**1.857.916**	1.373.243
Circulante	**1.840.376**	1.555.145	**1.040.242**	814.810
Não circulante	**1.641.094**	1.153.277	**817.674**	558.433
	3.481.470	2.708.422	**1.857.916**	1.373.243
Clientes por prestação de serviços e aluguéis				
Partes relacionadas	**-**	11	**-**	68
Demais clientes	**3.446**	1.271	**1.318**	1.349
Total - Circulante	**3.446**	1.282	**1.318**	1.417

Os valores relativos a clientes por incorporação de imóveis incluem contratos pré-fixados com parcelas fixas, contratos pós-fixados com juros abaixo do mercado para operações semelhantes e contratos pós-fixados com reajustes somente por inflação, sem juros, que são ajustados a valor presente pela maior taxa entre a taxa ponderada de captação da Companhia, descontada dos índices de inflação e a taxa de remuneração de títulos públicos de riscos e prazos semelhantes às condições praticadas pela Companhia; e contratos pós-fixados acrescidos de juros de 6% a 12% ao ano. As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram de 0,08616% ao mês a 0,27011% ao mês (de 0,1763% ao mês a 0,41647% ao mês no mesmo período de 2019). As premissas adotadas pela Administração da Companhia para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes nos exercícios, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos exercícios apresentados.

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

Os contratos assinados e a assinar com a Caixa Econômica Federal (CEF), Banco do Brasil, Santander e Bradesco, na modalidade de crédito associativo, correspondem a aproximadamente 57,1% do saldo total de clientes por incorporação de imóveis e receita de vendas a apropriar em 31 de dezembro de 2020 (56% em 31 de dezembro de 2019). Deste mesmo total, os contratos já assinados com as instituições financeiras acima correspondem a 39,8% para a CEF e 0,18% para as demais (33% e 0,1% em 31 de dezembro de 2019, respectivamente).

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

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

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019:

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	**(223.291)**	(234.353)	**(118.774)**	(133.050)
Adições	**(223.126)**	(161.148)	**(122.387)**	(90.855)
Recebimentos/reversões	**89.049**	105.050	**53.398**	63.658
Baixas	**76.101**	67.160	**39.193**	41.473
Saldo final	**(281.267)**	(223.291)	**(148.570)**	(118.774)
Circulante	**(179.170)**	(159.573)	**(94.836)**	(85.152)
Não circulante	**(102.097)**	(63.718)	**(53.734)**	(33.622)
	(281.267)	(223.291)	**(148.570)**	(118.774)

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	**2.511.802**	1.629.206	**1.400.226**	1.080.787
Custo a incorrer (*)	**(1.527.171)**	(975.811)	**(842.974)**	(658.170)

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

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Expectativa de recebimento				
1 ano	**3.088.203**	2.397.065	**1.785.856**	1.403.905
2 anos	**2.023.912**	1.346.544	**1.043.725**	766.001
3 anos	**456.479**	306.047	**230.038**	152.228
4 anos	**272.465**	158.404	**138.651**	78.411
Após 5 anos	**152.213**	129.568	**59.872**	53.485
	5.993.272	4.337.628	**3.258.142**	2.454.030
Receita de vendas a apropriar	**2.511.802**	1.629.206	**1.400.226**	1.080.787
Clientes por incorporação de imóveis	**3.481.470**	2.708.422	**1.857.916**	1.373.243
	5.993.272	4.337.628	**3.258.142**	2.454.030

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

Os descontos, abatimentos e devoluções são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária e referem-se, substancialmente, a distratos de contratos de promessa de compra e venda de imóveis ainda não entregues. Os valores distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pelo Grupo. Os distratos são reconhecidos à medida de sua ocorrência.

Em 31 de dezembro de 2020, o Grupo possui recebíveis como garantia dos financiamentos à construção, no valor de R$1.210.645 (R$1.357.042 em 31 de dezembro de 2019).

7. Estoques (Imóveis a comercializar)

	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Imóveis em construção	**2.429.656**	2.808.239	**1.378.608**	1.619.227
Imóveis concluídos	**120.166**	213.534	**53.230**	96.352
Estoques de terrenos	**5.969.889**	5.532.310	**4.460.209**	4.776.421
Adiantamentos a fornecedores	**81.797**	79.641	**44.485**	52.405
Estoques de materiais	**351**	381	**122**	202
Total	**8.601.859**	8.634.105	**5.936.654**	6.544.607
Circulante	**3.741.278**	3.959.745	**2.270.677**	2.488.014
Não circulante	**4.860.581**	4.674.360	**3.665.977**	4.056.593
	8.601.859	8.634.105	**5.936.654**	6.544.607

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

Em 31 de dezembro de 2020, do total do saldo consolidado de imóveis em construção e concluídos, R$1.991.593 referem-se a projetos lançados e R$558.229 refere-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R$2.459.481 e R$562.292 em 31 de dezembro de 2019, respectivamente).

Em 31 de dezembro de 2020, as rubricas imóveis em construção, imóveis concluídos e estoques de terrenos, incluem encargos financeiros capitalizados, conforme detalhado na nota 12 (e), com saldo de R$489.425 e R$340.596 no Consolidado e Individual, respectivamente (R$546.184 e R$366.996 em 31 de dezembro de 2019, no Consolidado e Individual, respectivamente). O terreno de um empreendimento é transferido para a conta “Imóveis em construção” quando se inicia o desenvolvimento do respectivo projeto.

O Grupo possui contratos com instituições financeiras para financiamento da construção de imóveis (ver nota 12). Em 31 de dezembro de 2020, o Grupo possui imóveis em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de financiamentos à construção que montam em R$10.925 e R$1.246 no Consolidado e Individual, respectivamente (R$54.881 e R$20.325 em 31 de dezembro de 2019, no Consolidado e Individual, respectivamente).

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

8. Participações em investidas

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

	31/12/20			2020		31/12/19			2019	
	Partici-pação	Patrimônio líquido	Investi-mento	Resultado do exercício	Resultado de equivalência patrimonial	Partici-pação	Patrimônio líquido	Investi-mento	Resultado do exercício	Resultado de equivalência patrimonial
Controladas em conjunto e coligadas:										
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL)	**51,03%**	**32.047**	**16.354**	**24.440**	**12.493**	36,93%	14.410	5.322	4.323	1.596
PRIME Incorporações e Construções S.A.	**59,51%**	**(8.811)**	**(5.243)**	**53.569**	**31.879**	59,51%	(62.398)	(37.133)	48.528	28.879
MRV MD PE Mar De Espanha SPE Ltda.	**50,00%**	**(1.994)**	**(997)**	**(7.472)**	**(3.928)**	50,00%	25.930	12.965	(5.640)	(6.872)
Pq Castelo De Gibraltar SPE Ltda.	**65,00%**	**23.745**	**15.434**	**15.857**	**10.307**	65,00%	7.872	5.117	3.472	2.257
SCPs (35)		**6.616**	**4.931**	**(20.541)**	**(12.497)**		16.491	9.501	(22.792)	(14.069)
SPEs (40)		**52.434**	**70.191**	**(444)**	**(7.505)**		762.536	86.348	(2.146)	(14.769)
Ágio na aquisição de controlada em conjunto MRL [1]		**-**	**3.237**	**-**	**-**		-	3.237	-	-
Juros capitalizados		**-**	**4.666**	**-**	**(1.396)**		-	6.062	-	(1.416)
Total das controladas em conjunto e coligadas		**104.037**	**108.573**	**65.409**	**29.353**		764.841	91.419	25.745	(4.394)
Eliminação de participações indiretas		**-**	**(275.151)**	**-**	**(76.094)**		-	(183.415)	-	(67.668)
Total das controladas em conjunto e coligadas		**104.037**	**(166.578)**	**65.409**	**(46.741)**		764.841	(91.996)	25.745	(72.062)
Investimentos - Consolidado			**121.002**					75.675		
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado			**(287.580)**					(167.671)		
Total das controladas em conjunto e coligadas			**(166.578)**					(91.996)		
Controladas:										
MRV (US) Holdings Corporation [2]	**100,00%**	**442.962**	**442.962**	**17.753**	**17.753**	0,00%	-	-	-	-
MRV Construções Ltda.	**95,00%**	**31.315**	**29.749**	**109**	**104**	95,00%	31.206	29.646	55	52
Urba Desenvolvimento Urbano S.A. [3]	**51,44%**	**105.191**	**52.250**	**11.515**	**3.554**	52,07%	95.610	48.120	(4.805)	(3.404)
SCP MRL MRV Adão 02	**50,00%**	**5.021**	**2.511**	**(1.595)**	**(798)**	50,00%	13.654	6.827	16.496	9.104
SCP MRV MRL Adão 3	**50,00%**	**13.576**	**6.787**	**15.413**	**7.707**	50,00%	14.558	7.278	2.980	1.467
SCP MRV MRL Rj Pedregoso	**50,00%**	**3.232**	**1.616**	**(5.390)**	**(2.695)**	50,00%	13.146	6.573	14.889	7.446
SCP MRV MRL Galpão Ccp 1	**50,00%**	**47.972**	**23.986**	**26.146**	**13.073**	50,00%	7.983	3.991	2.416	1.208
SCP MRV MRL Maxwell	**50,00%**	**27.707**	**13.854**	**14.931**	**7.466**	50,00%	202	101	(69)	(35)
SCP Porto Marabella	**99,99%**	**18.339**	**18.337**	**13.012**	**13.011**	100,00%	17.338	17.338	5.315	5.285
SCPs (243)		**678.020**	**396.124**	**102.946**	**48.626**		429.832	281.983	25.591	8.139
MRV MDI Nasbe Incorp. SPE Ltda.	**100,00%**	**68.170**	**68.170**	**75.932**	**75.932**	100,00%	185.917	185.917	134.252	134.252
Caminho das Orquideas SPE Ltda.	**100,00%**	**8.288**	**8.288**	**6.851**	**6.851**	100,00%	1.438	1.438	789	783
Campo Di Roma Incorporacoes SPE Ltda.	**99,00%**	**6.742**	**6.675**	**9.510**	**9.415**	99,00%	609	603	476	471
MD MRV Polidoro SPE Ltda.	**50,00%**	**22.230**	**11.115**	**15.813**	**8.102**	90,00%	10.629	9.566	232	209
MRV MD Lagoa Do Nautico SPE Ltda.	**100,00%**	**2.494**	**2.494**	**(3.346)**	**(3.346)**	100,00%	11.776	11.776	9.439	9.363
MRV MD PE Lyra Const. SPE Ltda.	**100,00%**	**2.047**	**2.047**	**(2.453)**	**(2.453)**	100,00%	7.166	7.166	16.085	15.989
MRV MD PE Timbi Const SPE Ltda.	**100,00%**	**134**	**134**	**373**	**373**	100,00%	4.285	4.286	8.716	8.619
MRV MD Tododia Construcoes SPE Ltda.	**100,00%**	**13.071**	**13.071**	**1.493**	**1.493**	100,00%	11.999	11.999	10.843	10.756
MRV MD Vila Das Quaresmeiras SPE Ltda.	**100,00%**	**5.710**	**5.710**	**(730)**	**(730)**	100,00%	9.474	9.475	12.403	12.289
MRV MDI ES Vila Esmeralda Incorp. SPE Ltda.	**75,00%**	**5.111**	**3.833**	**2.573**	**1.930**	75,00%	7.666	5.750	8.709	6.532
MRV MDI Maraponga IV SPE Ltda.	**100,00%**	**8.323**	**8.323**	**(2.108)**	**(2.108)**	100,00%	14.854	14.854	18.006	17.913
MRV MDI Reserva Ouro Branco II SPE Ltda.	**100,00%**	**27.652**	**27.652**	**1.864**	**1.864**	100,00%	31.718	31.718	7.823	7.762
MRV MRL Baia Da Babitonga SPE Ltda.	**100,00%**	**57.271**	**57.302**	**41.782**	**41.519**	99,00%	28.663	28.373	10.535	10.428
MRV MRL LXXI Inc. SPE Ltda.	**50,00%**	**15.992**	**7.996**	**3.578**	**1.789**	50,00%	30.221	15.111	23.369	12.189
MRV MRL Plural 1 Inc SPE LTDA.	**100,00%**	**6.567**	**6.567**	**6.754**	**6.737**	99,00%	261	259	106	105
MRV MRL RJ SG4 SPE Ltda.	**50,00%**	**22.989**	**11.495**	**14.796**	**7.398**	50,00%	12.332	6.166	3.617	1.881
MRV MRL RJ5 SPE Ltda.	**65,00%**	**27.645**	**17.969**	**8.141**	**5.292**	65,00%	19.448	12.641	9.405	6.113
MRV PRIME II SPE Ltda.	**99,00%**	**16.772**	**16.604**	**1.441**	**1.427**	99,00%	20.202	20.001	16.141	15.980
MRV PRIME LX Incorporaçoes SPE Ltda.	**99,00%**	**11.389**	**11.275**	**11.457**	**11.342**	99,00%	1.408	1.394	132	131
MRV PRIME LXXXIV SPE Ltda.	**99,00%**	**7.228**	**7.156**	**9.621**	**9.525**	99,00%	1.079	1.068	956	946
MRV PRIME LXXXVIII Inc. SPE Ltda.	**99,00%**	**17.718**	**17.541**	**15.376**	**15.222**	99,00%	3.079	3.048	1.957	1.937
MRV PRIME Projeto MT N Incorp. SPE Ltda.	**40,00%**	**17.333**	**6.933**	**15.278**	**6.111**	40,00%	32.019	12.807	31.101	12.440
MRV PRIME Projeto Palmas A SPE Ltda.	**40,00%**	**16.083**	**6.434**	**5.019**	**2.007**	40,00%	26.863	10.745	18.740	7.496
MRV PRIME XXVIII Inc SPE Ltda.	**97,00%**	**7.077**	**6.865**	**(519)**	**(503)**	97,00%	14.264	13.837	(11.452)	(11.108)
Parque Aspen SPE Ltda.	**99,00%**	**8.620**	**8.534**	**180**	**178**	99,00%	31.416	31.102	22.851	22.622
Parque dos Cantos SPE Ltda.	**99,00%**	**6.700**	**6.633**	**1.888**	**1.869**	99,00%	14.831	14.683	6.454	6.389
Parque Lagoa Do Ouro SPE Ltda.	**100,00%**	**9.807**	**9.807**	**2.032**	**2.025**	99,00%	7.984	7.904	8.401	8.317
Parque Paladino Inc. SPE Ltda.	**99,00%**	**9.218**	**9.126**	**9.913**	**9.814**	99,00%	3.155	3.123	285	282
Parque Piazza Verona SPE Ltda.	**100,00%**	**4.137**	**4.137**	**657**	**651**	99,00%	16.162	16.001	13.909	13.770
Parque Serra Bonita Inc. SPE Ltda.	**99,00%**	**22.907**	**22.678**	**10.740**	**10.633**	99,00%	23.146	22.915	18.272	18.089
Porto Dos Vinhedos SPE Ltda.	**99,00%**	**9.101**	**9.010**	**7.447**	**7.373**	99,00%	1.654	1.637	372	368
Projeto Goiás II SPE Ltda.	**55,00%**	**21.893**	**12.041**	**3.068**	**1.687**	55,00%	25.278	13.903	12.963	7.130
Rec Pátio Maceió S.A. SPE Ltda.	**100,00%**	**12.800**	**12.810**	**15.644**	**14.989**	99,00%	13.126	13.603	13.712	12.569
Reserva Real Inc SPE Ltda.	**99,00%**	**14.556**	**14.410**	**(2.065)**	**(2.044)**	99,00%	55.396	54.842	38.030	37.650
Residencial Allegra Ltda SPE Ltda.	**99,00%**	**1.656**	**1.639**	**568**	**562**	99,00%	7.692	7.615	7.241	7.169
Residencial Dos Lirios Incorporacoes SPE LTDA.	**99,00%**	**7.306**	**7.233**	**7.247**	**7.175**	99,00%	59	58	16	16
Vila Velha SPE Ltda.	**100,00%**	**13.558**	**13.558**	**1.224**	**1.224**	100,00%	12.756	12.756	11.749	11.681
SPEs (448)		**646.367**	**437.789**	**71.493**	**46.100**		653.563	451.911	87.680	48.952
Juros capitalizados		**-**	**133.928**	**-**	**(53.047)**		-	161.098	-	(42.306)
Total das controladas		**2.555.997**	**2.023.158**	**563.372**	**362.179**		1.977.117	1.635.006	637.183	465.436
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas		**2.660.034**	**2.131.731**	**628.781**	**391.532**		2.741.958	1.726.425	662.928	461.042
Investimentos - Individual			**2.295.412**					1.875.695		
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual			**(163.681)**					(149.270)		
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas			**2.131.731**					1.726.425		

[1] O ágio na aquisição da controlada em conjunto MRL, ocorrida em 2007, está fundamentado em estudo de expectativa futura de lucros e em conformidade com o CPC 13, não está sendo amortizado. Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Companhia realizou os testes de *impairment*, conforme requerimentos do CPC 01 / IAS 36, e concluiu que o valor deste ativo não apresentava problemas de realização. A revisão das projeções é realizada pelas áreas internas da Companhia.

[2] Controlada nos Estados Unidos que recebeu o investimento na AHS Residential (participação efetiva de 89,4%), oriundo da operação de aquisição (nota 30).

[3] Em 31 de dezembro de 2020, no reconhecimento da equivalência patrimonial da controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A. (até 25 de setembro de 2019, denominada Urbamais Properties e Participações S.A.), foi eliminado resultado não realizado de R$1.860 (R$1.664 em 31 de dezembro de 2019) decorrentes de operações de venda de lotes.

Algumas controladas têm restrições de transferir caixa à Companhia, em função da opção das mesmas pela segregação patrimonial denominada de "Patrimônio de afetação" que estabelece a permanência de valores em caixa que assegurem a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes. Em 31 de dezembro de 2020, os valores restritos para distribuição montam em R$8.053 (R$16.785 em 31 de dezembro de 2019).

Em 15 de dezembro de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia, o aporte de capital de R$100 milhões em favor da Urba Desenvolvimento Urbano S.A., no montante proporcional à sua participação societária. Deste aporte, R$25 milhões foram pagos em 25 de fevereiro de 2021.

b) Segue abaixo movimentação dos investimentos:

	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Dividendos propostos	Resultado de equivalência patrimonial	Outros	Saldos finais
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:						
Controladas em conjunto e coligadas:						
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL)	5.322	2.031	(2.982)	12.493	(510)	**16.354**
PRIME Incorporações e Construções S.A.	(37.133)	-	-	31.879	11	**(5.243)**
MRV MD PE Mar De Espanha SPE Ltda.	12.965	(10.034)	-	(3.928)	-	**(997)**
SCPs (35)	9.501	7.927	-	(12.497)	-	**4.931**
SPEs (41)	91.465	(8.642)	-	2.802	-	**85.625**
Ágio na aquisição de controlada em conjunto MRL	3.237	-	-	-	-	**3.237**
Juros capitalizados	6.062	-	-	(1.396)	-	**4.666**
Total das controladas em conjunto e coligadas	91.419	(8.718)	(2.982)	29.353	(499)	**108.573**
Eliminação de participações indiretas	(183.415)	(15.642)	-	(76.094)	-	**(275.151)**
Total das controladas em conjunto e coligadas	(91.996)	(24.360)	(2.982)	(46.741)	(499)	**(166.578)**
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado	75.675	(22.351)	(2.982)	(63.723)	134.383	**121.002**
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(167.671)	(2.009)	-	16.982	(134.882)	**(287.580)**
Total das controladas em conjunto e coligadas	(91.996)	(24.360)	(2.982)	(46.741)	(499)	**(166.578)**
Controladas:						
MRV (US) Holdings Corporation [1]	-	5.388	-	17.753	419.821	**442.962**
MRV Construções Ltda.	29.646	-	-	104	(1)	**29.749**
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	48.120	-	(1.407)	3.554	1.983	**52.250**
MRV MDI Nasbe Incorp. SPE Ltda.	185.917	(193.679)	-	75.932	-	**68.170**
SCPs (250)	324.091	52.734	-	86.390	-	**463.215**
SPEs (484)	886.134	(284.744)	-	231.493	1	**832.884**
Juros capitalizados	161.098	-	-	(53.047)	25.877	**133.928**
Total das controladas	1.635.006	(420.301)	(1.407)	362.179	447.681	**2.023.158**
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	1.726.425	(429.019)	(4.389)	391.532	447.182	**2.131.731**
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas - Individual	1.875.695	(461.912)	(4.389)	438.836	447.182	**2.295.412**
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(149.270)	32.893	-	(47.304)	-	**(163.681)**
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	1.726.425	(429.019)	(4.389)	391.532	447.182	**2.131.731**
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:						
Total das controladas em conjunto - Consolidado	46.468	121.048	(184)	(92.173)	516	75.675
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(79.927)	(107.855)	-	20.111	-	(167.671)
Total das controladas em conjunto	(33.459)	13.193	(184)	(72.062)	516	(91.996)
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual	1.966.483	(558.502)	(184)	499.084	(31.186)	1.875.695
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(133.434)	22.206	-	(38.042)	-	(149.270)
Total das controladas e controladas em conjunto	1.833.049	(536.296)	(184)	461.042	(31.186)	1.726.425

[1] Controlada nos Estados Unidos que recebeu o investimento na AHS Residential (participação efetiva de 89,4%), oriundo da operação de aquisição (nota 30).

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

	31/12/20						31/12/19					
	MRL	Prime	Mar de Espanha	Pq Castelo de Gilbraltar	Outras SPEs (40)	Outras SCPs (35)	MRL	Prime	Mar de Espanha	Pq Castelo de Gilbraltar	Outras SPEs (40)	Outras SCPs (35)
Ativo circulante	32.147	85.957	41.643	22.727	100.765	9.724	25.695	46.756	97.377	19.803	87.421	17.080
Ativo não circulante	372.325	296.099	317	6.714	83.909	2.523	289.272	277.526	28.590	3.196	790.437	4.653
	404.472	382.056	41.960	29.441	184.674	12.247	314.967	324.282	125.967	22.999	877.858	21.733
Passivo circulante	242.080	242.282	43.140	3.088	88.908	(308)	200.587	34.833	61.149	5.904	57.513	595
Passivo não circulante	130.345	148.585	814	2.608	43.332	5.939	99.970	351.847	38.910	9.223	57.787	4.647
Patrimônio líquido	32.047	(8.811)	(1.994)	23.745	52.434	6.616	14.410	(62.398)	25.908	7.872	762.558	16.491
	404.472	382.056	41.960	29.441	184.674	12.247	314.967	324.282	125.967	22.999	877.858	21.733
Receita operacional	106	107	43.311	48.127	61.581	11	-	-	16.102	10.785	92.469	(795)
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(4.117)	(2.547)	(25.973)	(28.762)	(48.696)	(7.870)	-	-	(4.412)	(6.138)	(77.290)	(7.540)
Receitas (despesas) operacionais	(13.773)	(14.909)	(23.415)	(2.505)	(14.947)	(13.355)	(10.344)	(12.848)	(5.119)	(950)	(18.924)	(15.125)
Resultado de equivalência patrimonial	51.294	81.860	-	-	-	-	29.595	83.186	-	-	-	-
Resultado financeiro	(9.070)	(10.942)	(1.244)	(12)	3.442	653	(14.928)	(21.810)	(11.311)	(5)	4.355	571
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(151)	(991)	(1.824)	20	-	-	(900)	(220)	(2.756)	97
Lucro líquido do exercício	24.440	53.569	(7.472)	15.857	(444)	(20.541)	4.323	48.528	(5.640)	3.472	(2.146)	(22.792)
Participação total %	51,03	59,51	50,00	65,00	De 30 a 70	De 32 a 95	36,93	59,51	50,00	65,00	De 30 a 70	De 32 a 95

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

Os percentuais dos ativos referentes aos empreendimentos do Grupo com segregação patrimonial de incorporação imobiliária, em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, são como segue:

	Consolidado			
	31/12/20		31/12/19	
Empreendimentos conforme Lei nº 10.931/04 (Patrimônio de afetação)	**6.880.130**	**38,09%**	6.397.658	43,56%
Sociedades em Conta de Participação (SCPs)	**497.912**	**2,76%**	176.388	1,20%
Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)	**1.079.638**	**5,98%**	629.342	4,29%
Outras sociedades	**807.242**	**4,47%**	682.267	4,65%
Empreendimentos com segregação	**9.264.922**	**51,30%**	7.885.655	53,70%
Saldos sem segregação	**8.797.093**	**48,70%**	6.800.668	46,30%
Total do Consolidado	**18.062.015**	**100,00%**	14.686.323	100,00%

9. Propriedade para investimento

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

Descrição	Taxas médias anuais de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Líquido 31/12/20	Valor justo com mensuração de nível	Valor justo 31/12/20	Líquido 31/12/19
Edificações	2,56%	941.716	(53.090)	**888.626**	3	1.291.380	-
Obras em andamento		561.789	-	**561.789**	3	676.337	-
Estoque de terrenos		160.952	-	**160.952**	3	183.387	-
Subtotal AHS Residential [1] [2]		1.664.457	(53.090)	**1.611.367**		2.151.104	-
Obras em andamento		165	-	**165**	3	165	-
Estoque de terrenos [2]		13.353	-	**13.353**		13.353	-
Subtotal Controladas		1.677.975	(53.090)	**1.624.885**		2.164.622	-
Obras em andamento		82.163	-	**82.163**	3	202.762	6.287
Estoque de terrenos [2]		90.912	-	**90.912**		90.912	27.224
Subtotal Individual		173.075	-	**173.075**		293.674	33.511
Edificações	2,56%	941.716	(53.090)	**888.626**		1.291.380	-
Obras em andamento		644.117	-	**644.117**		879.099	6.287
Estoque de terrenos		265.217	-	**265.217**		287.652	27.224
Total Consolidado		1.851.050	(53.090)	**1.797.960**		2.458.131	33.511

[1] Propriedades para investimento oriundas da aquisição descrita na nota 30.
[2] Mantidos ao custo, conforme mencionado na política de propriedades para investimento descrita na nota 2.2 (v).

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

- Terrenos: majoritariamente mantidas ao custo por se tratar de aquisições recentes.
- Projetos em construção: calculado mediante a técnica de fluxos de caixa descontado, considerando taxas de vacância estimadas entre 4% e 5% a.a., taxas de desconto entre 5,3% e 10,02% a.a. e taxa de capitalização de 4,8% a 6,5% a.a. Não foram considerados inflação ou reajustes de aluguel durante o período.
- Projetos concluídos: calculado mediante a técnica do *income capitalization approach*, através da divisão da receita operacional liquida (*Net operating income* – NOI) pela taxa de capitalização, considerando taxas entre 4,8% e 5,3% a.a. Não foram considerados inflação ou reajustes de aluguel durante o período.

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

A movimentação do saldo de propriedades para investimento para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	**33.511**	-	**33.511**	-
Efeito da operação de aquisição (nota 30)	**998.350**	-	**-**	-
Adições	**767.702**	33.511	**139.564**	33.511
Transferências (*)	**4.519**	-	**-**	-
Juros capitalizados	**11.276**	-	**-**	-
Baixa por venda de ativo (**)	**(207.122)**	-	**-**	-
Depreciação	**(22.669)**	-	**-**	-
Ajuste de conversão de moeda	**212.393**	-	**-**	-
Saldo final	**1.797.960**	**33.511**	**173.075**	**33.511**

(*) Refere-se a transferência proveniente do imobilizado.
(**) Baixa pela venda do empreendimento Deering Groves, da controlada AHS Residential, conforme detalhado na nota 1.

10. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 é como segue:

Consolidado	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adoção CPC 06 (R2) / IFRS 16	Efeito da operação de aquisição (nota 30)	Adição	Baixa	Transfe-rência (*)	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:									
Custo:									
Direito de uso		89.707	-	1.881	19.796	-	-	402	**111.786**
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		48.153	-	466	5.754	(1.217)	637	78	**53.871**
Aeronaves e veículos em uso		23.654	-	941	122	(150)	-	204	**24.771**
Máquinas e equipamentos		390.939	-	11.231	80.651	(2.158)	2.371	2.142	**485.176**
Móveis e utensílios		2.943	-	5.128	531	(79)	(5.486)	1.169	**4.206**
Equipamentos e instalações de informática		7.340	-	1.182	1.729	(1.803)	-	250	**8.698**
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		78.072	-	-	13.287	(3.264)	9.980	-	**98.075**
Obras em andamento		18.094	-	-	15.676	(129)	(12.988)	-	**20.653**
Total Custo		658.902	-	20.829	137.546	(8.800)	(5.486)	4.245	**807.236**
Depreciação acumulada:									
Direito de uso	Diversos	10.999	-	152	12.181	-	-	22	**23.354**
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	14,40%	19.963	-	266	6.226	(556)	(527)	55	**25.427**
Aeronaves e veículos em uso	10,08%	3.961	-	616	1.701	(22)	-	133	**6.389**
Máquinas e equipamentos	10,00%	75.939	-	1.829	34.799	(1.082)	527	347	**112.359**
Móveis e utensílios	10,00%	2.533	-	1.142	297	(40)	(967)	256	**3.221**
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	6.501	-	481	838	(1.740)	-	98	**6.178**
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	53.249	-	-	14.894	(2.228)	-	-	**65.915**
Total da depreciação acumulada		173.145	-	4.486	70.936	(5.668)	(967)	911	**242.843**
Total do imobilizado líquido		485.757	-	16.343	66.610	(3.132)	(4.519)	3.334	**564.393**
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:									
Total do imobilizado líquido		300.854	70.971	-	118.201	(4.269)	-	-	485.757

(*) Refere-se a transferência para propriedades para investimento.

Individual	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adoção CPC 06 (R2) / IFRS 16	Adição	Baixa	Transfe-rência	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:							
Custo:							
Direito de uso		87.528	-	18.886	-	-	**106.414**
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		37.481	-	2.251	(150)	1.698	**41.280**
Aeronaves e veículos em uso		23.504	-	122	-	-	**23.626**
Máquinas e equipamentos		388.444	-	53.169	(1.940)	1.614	**441.287**
Móveis e utensílios		2.894	-	-	(55)	-	**2.839**
Equipamentos e instalações de informática		7.312	-	1.145	(1.798)	-	**6.659**
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		43.270	-	9.210	(1.232)	3.525	**54.773**
Obras em andamento		11.932	-	10.604	(5)	(6.837)	**15.694**
Total Custo		602.365	-	95.387	(5.180)	-	**692.572**
Depreciação acumulada:							
Direito de uso	Diversos	10.868	-	10.994	-	-	**21.862**
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	14,40%	17.812	-	4.273	(59)	(276)	**21.750**
Aeronaves e veículos em uso	10,08%	3.941	-	1.699	-	-	**5.640**
Máquinas e equipamentos	10,00%	75.318	-	30.035	(943)	288	**104.698**
Móveis e utensílios	10,00%	2.496	-	82	(21)	-	**2.557**
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	6.490	-	321	(1.740)	-	**5.071**
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	30.211	-	7.485	(848)	(12)	**36.836**
Total da depreciação acumulada		147.136	-	54.889	(3.611)	-	**198.414**
Total do imobilizado líquido		455.229	-	40.498	(1.569)	-	**494.158**
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:							
Total do imobilizado líquido		272.919	70.971	113.440	(1.944)	(157)	455.229

Conforme descrito na nota 2.2 (j), o Grupo revisa a vida útil estimada dos bens do ativo imobilizado anualmente no final de cada exercício. Os valores do item "formas de alumínio" totalizados no grupo de "máquinas e equipamentos", no valor de R$389.485, líquido de depreciação, têm seu método de depreciação baseado na utilização, que em média são 500 utilizações, desta forma, não foram considerados no cálculo da taxa média de depreciação do referido grupo.

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração do Grupo entendeu que não havia indicação de que algum dos seus ativos de vida útil determinada pudesse ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou nenhum dos fatores indicativos de perdas, conforme os itens 10 e 12 do CPC 01 / IAS 36. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo residual dos bens oferecidos como garantia monta em R$19.049 no Consolidado e Individual (R$19.949 em 31 de dezembro de 2019).

11. Intangível

A movimentação do intangível para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 é como segue:

Consolidado	Saldo inicial	Efeito da operação de aquisição (nota 30)	Adição	Trans-ferência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:						
Custo:						
Desenvolvimento de software	125.644	7.856	14.350	37.340	1.645	**186.835**
Licença de uso de software	55.795	-	349	-	-	**56.144**
Intangível em desenvolvimento	46.416	-	46.964	(37.340)	-	**56.040**
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	-	**24.000**
Total Custo	251.855	7.856	61.663	-	1.645	**323.019**
Amortização acumulada:						
Desenvolvimento de software	81.699	546	22.409	-	103	**104.757**
Licença de uso de software	51.978	-	1.853	-	-	**53.831**
Total amortização acumulada	133.677	546	24.262	-	103	**158.588**
Total Intangível	118.178	7.310	37.401	-	1.542	**164.431**
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:						
Total Intangível	95.627	-	22.551	-	-	118.178

Individual	Saldo inicial	Adição	Trans-ferência	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:				
Custo:				
Desenvolvimento de software	125.084	8.628	35.449	**169.161**
Licença de uso de software	55.791	349	-	**56.140**
Intangível em desenvolvimento	44.466	46.288	(35.449)	**55.305**
Marcas e patentes	24.000	-	-	**24.000**
Total Custo	249.341	55.265	-	**304.606**
Amortização acumulada:				
Desenvolvimento de software	81.393	20.616	-	**102.009**
Licença de uso de software	51.974	1.852	-	**53.826**
Total amortização acumulada	133.367	22.468	-	**155.835**
Total Intangível	115.974	32.797	-	**148.771**
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:				
Total Intangível	94.074	21.900	-	115.974

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

A taxa média anual de amortização para “desenvolvimento de software” e “licença de uso de software” é de 20%.

A estimativa para as despesas de amortização para os próximos cinco anos é como segue:

	Consolidado	Individual
2021	**36.047**	**32.048**
2022	**32.257**	**28.260**
2023	**29.007**	**25.865**
2024	**25.743**	**22.761**
2025	**17.377**	**15.837**
Total	**140.431**	**124.771**

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

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração do Grupo entendeu que não havia indicação de que alguns dos seus ativos intangíveis pudessem ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou nenhum dos fatores indicativos de perdas conforme os itens 10 e 12 do CPC 01 / IAS 36.

12. Empréstimos, financiamentos e debêntures

(a) Empréstimos, financiamentos e debêntures

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 é como segue:

Modalidade	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31/12/20			31/12/19
				Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:							
Debênture - 9ª Emissão - 1ª série	R$	02/19 a 02/20	CDI + 1,95%	-	-	-	48.476
Debênture - 9ª Emissão - 2ª série	R$	02/20 a 02/22	CDI + 2,57%	**203.571**	**99.453**	**303.024**	511.475
Debênture - 9ª Emissão - 3ª série (*)	R$	02/22	IPCA + 8,52%	**2.753**	**98.367**	**101.120**	100.660
Debênture - 11ª Emissão - 1ª série	R$	09/20	CDI + 1,17%	-	-	-	288.757
Debênture - 11ª Emissão - 2ª série	R$	09/21 a 09/22	CDI + 1,56%	**109.228**	**107.150**	**216.378**	218.382
Debênture - 11ª Emissão - 3ª série (*)	R$	09/23 e 09/24	IPCA + 6,47%	**2.554**	**149.720**	**152.274**	149.963
Debênture - 12ª Emissão - 1ª série	R$	07/23	CDI + 1,52%	**4.917**	**298.700**	**303.617**	308.830
Debênture - 12ª Emissão - 2ª série	R$	07/24 e 07/25	CDI + 1,79%	**920**	**51.300**	**52.220**	53.118
Debênture - 12ª Emissão - 3ª série	R$	07/23	CDI + 1,62%	**1.850**	**109.130**	**110.980**	112.886
Debênture - 12ª Emissão - 4ª série	R$	07/23	CDI + 1,62%	**1.408**	**83.070**	**84.478**	85.929
Debênture - 15ª Emissão	R$	11/22 a 11/25	CDI + 1,19%	**875**	**300.000**	**300.875**	301.604
Debênture - 16ª Emissão	R$	04/23 a 04/25	CDI + 1,69%	**833**	**99.999**	**100.832**	-
Debênture - 17ª Emissão	R$	04/21 a 04/23	CDI + 3,68%	**17.110**	**33.333**	**50.443**	-
Debênture - 18ª Emissão	R$	08/25	CDI + 2,54%	**7.226**	**500.000**	**507.226**	-
(-) Custo de captação				**(4.214)**	**(5.860)**	**(10.074)**	(10.010)
Total de debêntures - Individual				**349.031**	**1.924.362**	**2.273.393**	2.170.070
CRI (Cédulas de crédito bancário) (***)	R$	06/20 a 06/21	CDI + 2,21%	-	-	-	115.201
CRI (13ª emissão de debêntures)	R$	09/23 a 09/24	CDI + 0,83%	**269**	**300.000**	**300.269**	300.513
CRI (14ª emissão de debêntures)	R$	05/24	100,4% CDI + 0,28%	**621**	**360.000**	**360.621**	361.492
Financiamento à construção	R$	01/21 a 09/24	TR + 8,30%	**21**	**3.904**	**3.925**	53.866
Financiamento à construção	R$	02/24 a 03/24	CDI + 2,08%	**6**	**1.506**	**1.512**	-
Leasing	R$	03/18 a 05/23	CDI + 2,00% a 2,93%	**6.466**	**3.530**	**9.996**	15.526
Capital de Giro	R$	04/21 e 04/22	CDI + 3,10%	**101.731**	**100.000**	**201.731**	-
Nota Promissória	R$	05/21	CDI + 4,62%	**99.950**	-	**99.950**	-
(-) Custo de captação				**(3.852)**	**(7.910)**	**(11.762)**	(15.002)
Total empréstimos e financiamentos - Individual				**205.212**	**761.030**	**966.242**	831.596
Total Individual				**554.243**	**2.685.392**	**3.239.635**	3.001.666
Controladas:							
Debênture - 2ª Emissão - Urba	R$	06/21 a 06/23	CDI + 1,73%	**20.123**	**40.002**	**60.125**	60.215
Debênture - 4ª Emissão - Urba	R$	04/23 a 04/25	CDI + 1,71%	**333**	**39.999**	**40.332**	-
(-) Custo de captação				**(218)**	**(396)**	**(614)**	(493)
Total de debêntures - Controladas				**20.238**	**79.605**	**99.843**	59.722
Project loans	US$	02/22 a 05/23	Libor + 2,15% a 2,40%	-	**572.526**	**572.526**	-
Project loans	US$	05/26 a 12/27	3,95% a 4,63%	**5.654**	**309.755**	**315.409**	-
Loan agreements	US$	12/22 a 02/25	4,00% a 5,94%	**3.705**	**244.292**	**247.997**	-
Credit line	US$	04/21	Libor + 2,90%	**100.795**	-	**100.795**	-
CRI (3ª emissão de debêntures) - Urba	R$	03/24	CDI + 1,10%	**15**	**60.000**	**60.015**	60.021
Financiamento à construção (**)	R$	04/16 a 03/23	TR + 13,53%	**2.052**	**2.393**	**4.445**	6.425
Financiamento à construção	R$	12/20 a 06/24	TR + 8,30%	**2.332**	**2.757**	**5.089**	76.649
Financiamento à construção	R$	11/22	CDI + 2,50%	**46**	**12.024**	**12.070**	-
(-) Custo de captação				**(1.560)**	**(4.733)**	**(6.293)**	(2.325)
Total empréstimos e financiamentos - Controladas				**113.039**	**1.199.014**	**1.312.053**	140.770
Total Controladas				**133.277**	**1.278.619**	**1.411.896**	200.492
Total Consolidado				**687.520**	**3.964.011**	**4.651.531**	3.202.158

(*) Mensurados ao valor justo por meio do resultado, uma vez que foram designados como itens protegidos conforme metodologia de contabilidade de *hedge*, detalhada na nota 25 (b).
(**) Conforme mencionada na nota 25 (b), para esta operação, a Companhia contratou instrumento financeiro derivativo de *swap* de taxa de juros, com o objetivo de vincular esta operação, originalmente atrelada à TR mais *spread* fixo, ao CDI.
(***) Quitado antecipadamente em agosto de 2020.

As principais características dos empréstimos, financiamentos e debêntures da Companhia são como segue:

Modalidade	Série	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 9ª Emissão - 2ª série	Única	49.727	03/17	Semestral	Semestral	02/20 a 02/22	CDI + 2,30%	CDI + 2,57%
Debênture - 9ª Emissão - 3ª série	Única	8.000	03/17	Parcela única	Semestral	02/22	IPCA + 8,25%	IPCA + 8,52%
Debênture - 11ª Emissão - 2ª série	Única	21.430	09/17	Anual	Semestral	09/21 a 09/22	CDI + 1,50%	CDI + 1,56%
Debênture - 11ª Emissão - 3ª série	Única	12.120	09/17	Anual	Anual	09/23 e 09/24	IPCA + 6,45%	IPCA + 6,47%
Debênture - 12ª Emissão - 1ª série	Única	29.870	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	CDI + 1,40%	CDI + 1,52%
Debênture - 12ª Emissão - 2ª série	Única	5.130	08/18	Anual	Semestral	07/24 e 07/25	CDI + 1,70%	CDI + 1,79%
Debênture - 12ª Emissão - 3ª série	Única	10.913	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	CDI + 1,50%	CDI + 1,62%
Debênture - 12ª Emissão - 4ª série	Única	8.307	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	CDI + 1,50%	CDI + 1,62%
Debênture - 15ª Emissão	Única	300.000	11/19	Anual	Semestral	11/22 a 11/25	CDI + 1,06 %	CDI + 1,19%
Debênture - 16ª Emissão	Única	100.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	CDI + 1,50 %	CDI + 1,69%
Debênture - 17ª Emissão	Única	50.000	04/20	Trimestral	Trimestral	04/21 a 04/23	CDI + 3,00%	CDI + 3,68%
Debênture - 18ª Emissão	Única	500.000	08/20	Parcela única	Semestral	08/25	CDI + 2,40%	CDI + 2,54%
Debênture - 2ª Emissão - Urba	Única	6.000	06/18	Anual	Semestral	06/21 a 06/23	CDI + 1,22%	CDI + 1,73%
Debênture - 4ª Emissão - Urba	Única	40.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	CDI + 1,50%	CDI + 1,71%
CRI (13ª emissão de debêntures)	-	-	03/19	Semestral	Trimestral	09/23 a 09/24	100% CDI	CDI + 0,83%
CRI (14ª emissão de debêntures)	-	-	06/19	Parcela única	Semestral	04/23 a 04/25	100,4% CDI	100,4% CDI + 0,28%
CRI (3ª emissão de debêntures) - Urba	-	-	03/19	Parcela única	Trimestral	03/24	CDI + 0,20%	CDI + 1,10%
Financiamento à construção	-	-	03/16	Mensais	Mensais	04/16 a 03/23	TR + 13,29%	TR + 13,53%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Diversos	01/21 a 09/24	TR + 8,30%	TR + 8,30%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Diversos	11/22 a 03/24	CDI + 2,08% a 2,50%	CDI + 2,08% a 2,50%
Leasing	-	-	Diversos	Mensais	Mensais	03/18 a 05/23	CDI + 2,00% a 2,93%	CDI + 2,00% a 2,93%
Capital de Giro	-	-	04/20	Anual	Trimestral	04/21 e 04/22	CDI + 3,10%	CDI + 3,10%
Nota Promissória	-	-	05/20	Parcela única	Parcela única	05/21	CDI + 2,50%	CDI + 4,62%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Mensais	02/22 a 05/23	Libor + 2,00% a 2,25%	Libor + 2,15% a 2,40%
Project loans	-	-	Diversos	Mensais	Mensais	05/26 a 12/27	3,95% a 4,63%	3,95% a 4,63%
Loan agreements	-	-	Diversos	Diversos	Diversos	12/22 a 02/25	4,00% a 5,94%	4,00% a 5,94%
Credit line	-	-	03/20	Parcela única	Mensais	04/21	Libor + 2,75%	Libor + 2,90%

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

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

As captações de recursos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 são como segue:

Modalidade	Moeda	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
Financiamentos à construção	R$	-	Diversos	Diversos	Diversos	01/21 a 09/24	TR + 8,30%	352.276
Financiamentos à construção	R$	-	Diversos	Diversos	Diversos	02/24 a 03/24	CDI + 2,08%	1.822
Leasing	R$	-	05/20	Mensal	Mensal	06/20 a 05/23	CDI + 2,51%	90
Debênture - 16ª emissão	R$	100.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	CDI + 1,50 %	100.000
Debênture - 17ª emissão	R$	50.000	04/20	Trimestral	Trimestral	04/21 a 04/23	CDI + 3,00%	50.000
Debênture - 18ª emissão	R$	500.000	08/20	Parcela única	Semestral	08/25	CDI + 2,40%	500.000
Capital de Giro	R$	-	04/20	Anual	Trimestral	04/21 e 04/22	CDI + 3,10%	200.000
Notas Promissórias (2 séries)	R$	-	05/20	Parcela única	Parcela única	05/21	CDI + 2,50%	100.000
Total - Individual								**1.304.188**
Financiamento à construção	R$	-	Diversos	Diversos	Diversos	05/21 a 06/24	TR + 8,30%	283.989
Financiamento à construção	R$	-	Diversos	Diversos	Diversos	11/22	CDI + 2,50%	14.885
Debênture - 4ª Emissão - Urba	R$	40.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	CDI + 1,50%	40.000
Project loans	US$	-	Diversos	Parcela única	Mensal	02/22 a 05/23	Libor + 2,00% a 2,3%	564.842
Loan agreements	US$	-	Diversos	Diversos	Diversos	12/22 a 02/25	1,00% a 4,00%	256.689
Credit line	US$	-	Diversos	Parcela única	Mensal	04/21	Libor + 2,75% a 3,5%	36.782
Total - Controladas								**1.197.187**
Total - Consolidado								**2.501.375**

(*) Não são considerados os custos de captação.

Em 2020, a Companhia quitou antecipadamente financiamentos a construção no valor de R$243.945, que apresentavam vencimentos entre dezembro de 2020 e março de 2024, sujeitos a taxas contratuais de TR + 7,75% a TR + 11,25% a.a.

Em 2019, a Companhia quitou antecipadamente financiamentos a construção no valor de R$1.189.636, que apresentavam vencimentos entre abril de 2020 e abril de 2024, sujeitos a taxas contratuais de TR + 8,30% a TR + 11,52% a.a.

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

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	**3.202.158**	2.863.018	**3.001.666**	2.441.447
Efeito da operação de aquisição (nota 30)	**626.126**	-	**-**	-
Captações	**2.501.375**	2.439.242	**1.304.188**	1.672.740
Encargos financeiros provisionados	**199.786**	211.910	**149.981**	190.126
Ajuste ao valor justo	**(7.245)**	18.558	**(7.245)**	18.558
Custo na captação de recursos	**(8.478)**	(21.528)	**(5.753)**	(18.942)
Amortização do custo na captação de recursos	**11.470**	9.509	**8.928**	8.699
Pagamento de principal	**(1.802.740)**	(2.099.941)	**(1.056.175)**	(1.116.299)
Pagamento de encargos financeiros	**(201.655)**	(218.610)	**(155.955)**	(194.663)
Ajuste de conversão de moeda	**130.734**	-	**-**	-
Saldo final	**4.651.531**	3.202.158	**3.239.635**	3.001.666

(b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2020, são como segue:

	Consolidado								
	Debêntures	CRI	Financiamento à construção	Leasing	Capital de giro	Notas promissórias	Project loans	Loan agreements / credit line	Total
Real / aval	-	-	-	9.996	-	-	887.935	348.792	1.246.723
Real / direitos creditórios	-	-	27.041	-	-	-	-	-	27.041
Sem garantias	2.383.924	720.905	-	-	201.731	99.950	-	-	3.406.510
Total (*)	**2.383.924**	**720.905**	**27.041**	**9.996**	**201.731**	**99.950**	**887.935**	**348.792**	**4.680.274**

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

Os contratos de financiamento à construção têm como garantias de pagamento recebíveis caucionadas (ver nota 6) ou hipoteca de terrenos (ver nota 7). Os contratos de leasing têm como garantia os bens referidos na nota 10.

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

Garantias, fianças e avais	Início	Vencimento	Valor
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	27/09/2018	27/09/2021	150.660
	08/04/2020	01/04/2025	60.500
	28/05/2020	30/05/2022	112.854
Prime Incorporações e Construções S.A.	27/09/2018	27/03/2021	4.510
	27/09/2018	27/09/2021	101.467
	27/09/2018	28/03/2022	124.140
	26/06/2019	26/06/2024	150.052
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	18/03/2016	06/03/2023	4.445
	13/06/2018	06/06/2023	60.125
	28/03/2019	27/03/2024	60.015
	08/04/2020	01/04/2025	40.332
MRV US Holdings Corporation	21/02/2020	21/02/2025	247.827
			1.116.927

(c) Vencimentos

A composição por vencimentos do total dos empréstimos, financiamentos e debêntures é como segue:

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
1 ano	**687.520**	671.611	**554.243**	649.776
2 anos	**965.330**	443.199	**501.127**	388.033
3 anos	**970.036**	435.888	**782.366**	394.231
4 anos	**847.390**	758.378	**768.474**	736.366
Após 5 anos	**1.181.255**	893.082	**633.425**	833.260
Total	**4.651.531**	3.202.158	**3.239.635**	3.001.666

(d) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

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

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

[1] Dívida líquida para alguns empréstimos e a 9ª, 11ª, 12ª, 17ª e 2ª (Urba) emissão pública de debêntures do Grupo corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras, exceto eventuais bloqueios por garantia de obra.

[2] Dívida líquida para alguns empréstimos corresponde a soma dos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, incluídos os títulos descontados com regresso, arrendamento mercantil financeiro e os títulos de renda fixa frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional, acrescido das fianças ou avais prestados pelo Grupo para garantir dívidas de empresas do Grupo, e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras do Grupo cujas dívidas estejam sob garantia da devedora, exceto aplicações retidas e/ou cedidas em garantia de obrigações que não estejam contempladas na dívida líquida acima definida.

Imóveis a pagar corresponde ao somatório da conta "Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos" no passivo circulante e no passivo não circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta, se houver.

Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.

Recebíveis corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo, refletidos nas demonstrações financeiras.

Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

Estoques corresponde ao valor apresentado na conta "imóveis a comercializar" do balanço patrimonial.

Custo a apropriar corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Outras obrigações contratuais:

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

Em 31 de dezembro de 2020, o Grupo está atendendo a todas as obrigações contratuais dos instrumentos de empréstimos, financiamentos e debêntures.

(e) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros de empréstimos, financiamentos e debêntures são capitalizados e apropriados ao resultado, conforme critério descrito na nota 2.2 (c).

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
Encargos financeiros brutos	**211.108**	235.487	**148.422**	203.448
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	**(124.414)**	(204.393)	**(77.844)**	(134.052)
Propriedade para investimento (nota 9)	**(11.276)**	-	**-**	-
Investimentos	**-**	-	**(25.877)**	(44.726)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	**75.418**	31.094	**44.701**	24.670
Encargos financeiros				
Saldo inicial	**552.246**	529.429	**534.156**	507.191
Efeito da operação de aquisição	**5.685**	-	**-**	-
Encargos financeiros capitalizados	**135.690**	204.393	**103.721**	178.778
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	**(181.173)**	(180.160)	**(104.244)**	(108.091)
Depreciação	**(111)**	-	**-**	-
Resultado de equivalência patrimonial	**(1.396)**	(1.416)	**(54.443)**	(43.722)
Saldo final	**510.941**	552.246	**479.190**	534.156
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos (nota 7)	**489.425**	546.184	**340.596**	366.996
Investimentos (nota 8)	**4.666**	6.062	**138.594**	167.160
Propriedade para investimento	**16.850**	-	**-**	-
	510.941	552.246	**479.190**	534.156

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 4,79% a.a. (7,33% a.a. no mesmo período de 2019).

13. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
INCC	**649.629**	681.806	**451.871**	551.181
IGP-M	**238.437**	279.798	**153.162**	245.250
IPCA	**133.065**	95.322	**81.435**	91.459
Outros indexadores	**40.535**	37.421	**30.032**	35.759
Não remunerados	**3.883.668**	3.182.952	**2.873.588**	2.825.024
Ajuste a valor presente	**(131.223)**	(141.585)	**(94.540)**	(127.515)
Total	**4.814.111**	4.135.714	**3.495.548**	3.621.158
Circulante	**1.189.205**	742.216	**848.854**	576.068
Não circulante	**3.624.906**	3.393.498	**2.646.694**	3.045.090
	4.814.111	4.135.714	**3.495.548**	3.621.158

Em 31 de dezembro de 2020, do total das contas a pagar de terrenos, R$2.655.201 no Consolidado e R$1.883.416 no Individual, refere-se a permuta financeira (R$2.357.258 e R$2.044.701 em 31 de dezembro de 2019, no Consolidado e Individual, respectivamente).

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

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

Em 31 de dezembro de 2020, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R$2.197.867 no Consolidado e Individual, apresentam pagamentos vinculados às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e

quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R$2.773.903 em 31 de dezembro de 2019).

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
1 ano	**1.189.205**	742.216	**848.854**	576.068
2 anos	**2.202.816**	1.268.369	**1.325.988**	1.041.805
3 anos	**540.680**	800.645	**483.903**	751.306
4 anos	**259.602**	611.124	**240.132**	583.930
Após 5 anos	**621.808**	713.360	**596.671**	668.049
Total	**4.814.111**	4.135.714	**3.495.548**	3.621.158

14. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Adiantamentos por recebimentos	**113.305**	74.337	**71.940**	44.411
Adiantamentos por permutas	**501.351**	635.599	**350.390**	434.510
	614.656	709.936	**422.330**	478.921
Circulante	**254.011**	223.281	**170.826**	151.771
Não circulante	**360.645**	486.655	**251.504**	327.150
	614.656	709.936	**422.330**	478.921

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

Em 31 de dezembro de 2020, do total de adiantamentos por permutas, R$241.117 no Consolidado e Individual, apresentam obrigações vinculadas às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R$278.572 em 31 de dezembro de 2019).

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
1 ano	**254.011**	223.281	**170.826**	151.771
2 anos	**202.988**	272.746	**138.057**	176.421
Após 2 anos	**157.657**	213.909	**113.447**	150.729
Total	**614.656**	709.936	**422.330**	478.921

Adiantamentos por recebimentos

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

Adiantamentos por permutas

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

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

Período após a data do balanço	31/12/20	31/12/19
1 ano	**673.822**	855.217
2 anos	**-**	24.616
	673.822	879.833

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

15. Obrigações sociais e trabalhistas

	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Salários e ordenados	**28.687**	22.969	**13.153**	11.152
Encargos sociais	**17.545**	19.195	**10.206**	9.349
Provisão de férias, 13º salário e encargos	**70.309**	69.765	**39.815**	34.853
Provisão para PLR de empregados e administradores	**23.230**	25.286	**22.500**	24.703
Outros	**2.384**	2.704	**937**	861
Total	**142.155**	139.919	**86.611**	80.918

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

16. Obrigações fiscais

	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Imposto de renda e contribuição social	**14.333**	12.018	**8.087**	6.082
PIS e COFINS a recolher	**54.006**	44.600	**42.741**	37.519
Impostos e contribuições retidos de terceiros	**12.363**	11.584	**7.807**	7.387
Impostos e contribuições retidos sobre salários	**9.238**	7.532	**7.480**	6.007
Outros	**537**	846	**(36)**	637
Total	**90.477**	76.580	**66.079**	57.632

Em 31 de dezembro de 2020, o montante de impostos a recuperar provenientes, essencialmente, dos créditos dos custos incorridos de unidades (PIS e COFINS) e aplicações financeiras foi de R$78.280 e R$53.986 no Consolidado e no Individual, respectivamente (R$98.544 e R$71.485 em 31 de dezembro de 2019), classificados na rubrica “Tributos a recuperar”, no ativo circulante.

17. Provisão para manutenção de imóveis

A Companhia e controladas oferecem garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes de 1,85% a 2,20% do custo de construção em 31 de dezembro de 2020 e de 2019. Esta estimativa é baseada em médias históricas e expectativas de desembolsos futuros, de acordo com análises do departamento de engenharia da Companhia, revisadas anualmente. A provisão é registrada à medida da evolução física da obra aplicando-se os percentuais supracitados sobre os custos reais incorridos.

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Baixas	Trans-ferência	Saldo final
Consolidado:					
Circulante	32.462	134.577	(108.515)	(16.877)	41.647
Não circulante	107.375	-	-	16.877	124.252
Total – exercício 2020	**139.837**	**134.577**	**(108.515)**	**-**	**165.899**
Total – exercício 2019	137.247	123.530	(120.940)	-	139.837
Individual:					
Circulante	16.333	75.085	(57.455)	(14.230)	19.733
Não circulante	56.853	-	-	14.230	71.083
Total – exercício 2020	**73.186**	**75.085**	**(57.455)**	**-**	**90.816**
Total – exercício 2019	70.090	67.957	(64.861)	-	73.186

18. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

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

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

A movimentação das provisões é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Reversões	Pagamentos	Atualização monetária	Saldo final
Consolidado						
Cíveis	60.285	109.892	(12.706)	(113.220)	9.728	53.979
Trabalhistas	40.969	38.185	(4.104)	(34.827)	7.830	48.053
Tributárias	298	809	(687)	(428)	53	45
Ambientais	20	2.525	(41)	(2.446)	9	67
Total – exercício 2020	**101.572**	**151.411**	**(17.538)**	**(150.921)**	**17.620**	**102.144**
Total – exercício 2019	92.229	165.549	(26.014)	(147.302)	17.110	101.572
Individual						
Cíveis	36.413	62.861	(9.177)	(65.177)	5.647	30.567
Trabalhistas	35.327	32.447	(2.698)	(30.722)	6.694	41.048
Tributárias	295	397	(309)	(389)	42	36
Ambientais	18	92	(41)	(21)	7	55
Total – exercício 2020	**72.053**	**95.797**	**(12.225)**	**(96.309)**	**12.390**	**71.706**
Total – exercício 2019	66.782	103.904	(18.737)	(92.477)	12.581	72.053

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

Natureza	Consolidado				Individual			
	31/12/20		31/12/19		31/12/20		31/12/19	
	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis
Cível	**21.462**	**3.790**	28.141	5.594	**11.838**	**2.258**	16.388	3.589
Trabalhista	**2.620**	**664**	3.073	758	**1.723**	**444**	2.042	523
Tributária	**847**	**16**	855	25	**663**	**14**	682	24
Criminal	**218**	**-**	174	-	**184**	**-**	147	-
Ambiental	**253**	**12**	216	4	**185**	**9**	151	3
Total	**25.400**	**4.482**	32.459	6.381	**14.593**	**2.725**	19.410	4.139

Conforme demonstrado acima, a principal composição das causas em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 e das adições dos exercícios findos naquelas datas é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:

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

Os processos cíveis, trabalhistas, tributários, criminais e ambientais considerados pelos assessores legais do Grupo como de probabilidade de perda possível, montam em R$512.569 e R$392.606 no Consolidado e Individual, respectivamente, em 31 de dezembro de 2020 (R$232.502 e R$130.334 em 31 de dezembro de 2019, no Consolidado e Individual, respectivamente). O referido montante em 31 de dezembro de 2020, inclui dois autos de infração para a cobrança de IRPJ e CSLL relativos aos anos de 2016 e 2017, no valor total de R$186.944, que foram lavrados contra a Companhia em 14 de julho de 2020, tendo como objeto os parâmetros para a determinação do lucro real e da base de cálculo da CSLL. Os assessores legais da Companhia, levando em consideração os fundamentos apresentados nas autuações e, principalmente, a legislação aplicável ao tema, classificam a probabilidade de êxito referente aos processos administrativos como possível. Em fevereiro de 2021, a Companhia enviou recurso ao Conselho de Administração de Recursos Fiscais (CARF) e entende que é provável que a autoridade fiscal aceite o tratamento fiscal por ela adotado. Em conformidade com as práticas contábeis internacionais, com as práticas contábeis adotadas no Brasil e legislação aplicável, para esses processos não foi constituída provisão para fazer face a eventuais perdas contingentes.

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

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

19. Partes relacionadas

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A. (Inter)	[1]	115.754	263.622	-	-	115.754	263.622	-	-
Dividendos a receber									
Controladas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.		-	-	-	-	1.407	-	-	-
Controladas em conjunto									
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL)		2.982	184	-	-	2.982	184	-	-
Clientes por prestação de serviços									
Controladas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[3]	-	-	-	-	-	57	-	-
Outras partes relacionadas									
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	-	7	-	-	-	7	-	-
Banco Inter S.A.	[5]	-	4	-	-	-	4	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs	[6]	31.578	18.245	-	-	796.145	666.310	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Contruções S.A.	[7]	176	87	-	-	42	83	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	9.535	816	-	-	9.035	816	-	-
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	[7]	1.246	8.939	-	-	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	17.588	10.431	-	-	17.588	10.431	-	-
Outros ativos									
Controladas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[8]	-	-	-	-	-	52	-	-
SCPs e SPEs	[8]	3.978	1.056	-	-	21.522	15.858	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporação e Construções S.A.	[8]	3.602	131	-	-	3.434	75	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[8]	26.529	986	-	-	26.499	951	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	5.636	2.572	-	-	45	232	-	-
Acionista controlador	[9]	30.145	34.771	-	-	30.145	34.771	-	-
Fornecedores									
Controladas									
MRV Construções Ltda. (MC)	[2]	-	-	-	-	-	-	43.687	29.856
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	-	78	-	-	-	76
Contas a pagar por aquisição de investimento									
Outras partes relacionadas									
LOG Commercial Properties e Participações S.A. (LOG)	[11]	-	-	19.445	27.919	-	-	-	-
Obrigações com empresas ligadas (Outras contas a pagar)									
Investidas									
SPEs	[12]	-	-	84	17.583	-	-	36.858	17.583
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Contruções S.A.	[13]	-	-	37.042	37.357	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[13]	-	-	57.255	62.540	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[13]	-	-	40.382	15.490	-	-	-	-
Costellis International Limited	[17]	-	-	27.646	-	-	-	27.646	-
Passivo de arrendamento (Outras contas a pagar)									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[14]	-	-	65.687	60.428	-	-	63.305	58.314
Lakeside office, LLC	[16]	-	-	868	-	-	-	-	-

		Consolidado				Individual			
		Receita		Despesa		Receita		Despesa	
		2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Receita operacional líquida									
Receitas de serviços de construção									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	2.096	1.924	-	-	-	-	-	-
Receita financeira									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	2.641	10.703	-	-	2.641	10.703	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Contruções S.A.	[7]	17	24	-	-	17	24	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	111	12	-	-	111	12	-	-
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	[7]	617	329	-	-	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	847	809	-	-	847	809	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Controladas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[3]	-	-	-	-	684	280	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[3]	1.709	868	-	-	1.709	868	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[3]	1.830	876	-	-	1.830	876	-	-
Outras partes relacionadas:									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[3]	1.666	1.737	-	-	1.666	1.737	-	-
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	72	79	-	-	72	79	-	-
Banco Inter S.A.	[5]	1.029	692	-	-	1.029	692	-	-
Outros		33	33	-	-	33	313	-	-
Venda de controlada									
Outras partes relacionadas:									
Acionista controlador	[9]	1.452	34.771	-	-	1.452	34.771	-	-
Custos e despesas operacionais									
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	-	-	287.183	329.256
Despesas gerais e administrativas									
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	5.024	4.479	-	-	4.573	4.330
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[14]	-	-	4.091	4.455	-	-	3.934	4.288
Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.	[15]	-	-	257	546	-	-	257	546
Lakeside office, LLC	[16]	-	-	116	-	-	-	-	-
Despesa financeira									
Serviço de comissionamento									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[18]	-	-	-	1.379	-	-	-	1.364

[1] Refere-se a aplicações financeiras com o Banco Inter S.A. e/ou controladas ("Inter"), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. Em 31 de dezembro de 2020, as aplicações apresentam rendimento de 73,42% do CDI no Consolidado e Individual (100,98% em 31 de dezembro de 2019).

[2] Refere-se a serviços de construção prestados pela MC para a Companhia e suas investidas e foram registrados na rubrica "Receita de serviços de construção". As transações com a Companhia e a suas controladas, que montam em R$534.728, foram eliminadas no processo de consolidação, remanescendo a receita com controladas em conjunto (nota 22). Desta forma, o saldo remanescente no Consolidado na rubrica "Clientes por prestação de serviços" refere-se a valores a receber de controladas em conjunto e o saldo remanescente no Individual na rubrica "Fornecedores" refere-se a valor a pagar pela Companhia para a MC.

[3] Refere-se a serviços administrativos (centro de serviço compartilhado) prestados pela Companhia para a LOG, empresa de *properties* controlada pelo acionista controlador da Companhia, e para a controlada Urba e para as controladas em conjunto MRL e Prime com base na quantidade de operações (entrada de notas fiscais e pagamentos).

[4] A Companhia presta serviços de construção para esta parte relacionada. A receita é calculada à taxa de 15% sobre o custo de obra incorrido.

[5] Refere-se à taxa de 0,15% sobre as faturas de fornecedores da Companhia descontadas junto ao banco.

[6] Refere-se a aportes operacionais da Companhia em investidas, proporcional à sua participação em cada empreendimento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes aos aportes em coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.

[7] Operações de crédito efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais mantidas com as partes para o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária. Os saldos destas operações não possuem vencimentos pré-determinados e, em 31 de dezembro de 2020, R$24.888 no Consolidado e R$23.642 no Individual (R$20.047 no Consolidado e R$11.108 no Individual em 31 de dezembro de 2019), têm rendimentos calculados substancialmente conforme o Certificado de Depósito Interbancário – CDI, acrescidos de taxa pré-fixada de 2,8% a 4% a.a., no Consolidado e Individual (1,64% a 4% a.a. no Consolidado e Individual em 31 de dezembro de 2019). Os saldos a receber de parceiros em empreendimentos contemplam provisão para risco de crédito no valor de R$11.630 em 31 de dezembro de 2020 (R$14.077 em 31 de dezembro de 2019).

[8] Refere-se a saldos a receber de aportes de capital e outras transações entre empresas do grupo e outras partes relacionadas. Estes saldos não têm incidência de encargos e são recebíveis de imediato após a cobrança ser feita pela Companhia.

[9] Em 27 de dezembro de 2019, a Companhia alienou as quotas da MRV PRIME LII INCORPORAÇÕES SPE LTDA. para o acionista controlador, pelo valor de R$39.783, a ser pago em setenta e duas parcelas mensais e consecutivas, no valor de R$553 cada, a partir de fevereiro de 2020. A referida SPE possui como ativo o terreno onde será construída a arena multiuso do Clube Atlético Mineiro. Em 31 de dezembro de 2020, o saldo a receber inclui ajuste a valor presente de R$3.560 (R$5.012 em 31 de dezembro de 2019).

[10] Refere-se a contrato de serviços advocatícios por entidade que tem como sócio administrador o conselheiro fiscal da Companhia Thiago da Costa e Silva Lott.

[11] Em julho de 2018, a Companhia adquiriu participação societária da subsidiária MRV LOG MDI SJC I Incorporações SPE Ltda. ("LOG SJC Sony") através de sua controlada MRV MRL CAMP NOU Incorporações e Participações Ltda. O contrato determina pagamentos em duas tranches conforme detalhado abaixo:

I. R$10.800 referentes a 10,81% da participação societária, pagos em 24 parcelas mensais de R$450 cada, sendo a primeira paga após a aprovação do loteamento pela prefeitura, evento ocorrido em julho de 2018; e

II. R$25.523 (R$24.200 mais atualização pelo IPCA) referentes a 24,22% da participação societária, que serão pagos em 48 parcelas mensais de R$532 cada, sendo a primeira paga após aprovação da alteração do zoneamento de parte da área de industrial para residencial pela prefeitura, evento ocorrido no quarto trimestre de 2019.

[12] Refere-se a valores recebidos de investidas e serão liquidados pela Companhia essencialmente após a conclusão do processo formal de redução de capital das respectivas SPEs. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes a saldos com coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.

[13] Referem-se a valores aportados por controladas em conjunto e parceiros em investidas controladas pela Companhia para viabilizarem os empreendimentos, e serão restituídos à medida em que os empreendimentos atingirem sobras de caixa e possibilitarem a distribuição dos recursos inicialmente aportados. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.

[14] Refere-se a contratos de arrendamento referente à sede da Companhia e controlada. Estas empresas têm como sócios: acionistas, executivos e conselheiros da Companhia. Os contratos têm vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo prorrogação do prazo, reajustáveis pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M) e a partir de 1º de janeiro de 2019, devido à adoção do CPC 06 (R2), o reconhecimento dos contratos passou a ser através de arrendamento e não mais como aluguel. Em 31 de dezembro de 2020, estabelecem pagamento total mensal (bruto de tributos) de R$619 (R$579 em 31 de dezembro de 2019).

As controladas em conjuntos MRL e Prime mantêm contrato de aluguel referente a salas comerciais e vagas de garagens junto a Conedi. O contrato de locação é reajustável pelo IGP-M, e em 31 de dezembro de 2020, estabelece pagamento mensal total de R$6 (R$9 em 31 de dezembro de 2019). As despesas registradas no resultado destas controladas em conjunto, líquidas de crédito de PIS e COFINS, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020, foram de R$84 (R$92 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

[15] A Companhia contratou serviços de hotelaria junto ao Hotel Ramada Encore Luxemburgo, ativo detido pela Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda., empresa ligada a acionistas e pessoal chave da Administração da Companhia.

[16] Refere-se a contrato de arrendamento referente à sede da controlada AHS Residential. Esta empresa tem como sócio o acionista controlador da Companhia. O contrato tem vigência até 01 de janeiro de 2022. Em 31 de dezembro de 2020 estabelece pagamento total mensal de US$2.

[17] Contraprestação contingente decorrente da operação de aquisição, conforme nota 30. Todos os demais valores e condições envolvidos na operação de aquisição estão detalhados na referida nota.

[18] Refere-se a serviços de comissionamento na emissão de CRIs para a Companhia e controlada.

Notas:

- As operações de mútuo com partes relacionadas são efetuadas com controladas e parceiros em empreendimentos, com base em condições negociadas entre as partes. Como a Companhia não realiza transações equivalentes com partes independentes, não há comprovação de que estas operações gerariam o mesmo resultado, caso tivessem sido realizadas com partes não relacionadas.
- Os acionistas da Companhia, Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez e Rubens Menin Teixeira de Souza, celebraram contrato de não concorrência com a Companhia, por meio do qual se obrigam a não desenvolver qualquer atividade no Brasil ligada ao setor de construção civil fora da Companhia por até dois anos após o eventual desligamento como acionista. Suas atividades no setor estão, portanto, circunscritas à Companhia.
- Em 18 de agosto de 2020, a Companhia celebrou um Acordo Operacional com sua controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A., com o intuito de disciplinar a parceria entre ambas, estabelecendo os princípios que deverão nortear seu relacionamento operacional e comercial, no entanto, sem afetar o curso normal dos negócios e atividades desenvolvidas pela Urba ou pela Companhia de forma independente ("Acordo Operacional").

Remuneração do pessoal-chave

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

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	**34.439**	18.248	**19.921**	16.368
Participação nos lucros e resultados	**7.774**	10.156	**7.429**	9.881
Benefícios assistenciais	**522**	514	**474**	432
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	**719**	625	**666**	582
Plano de opção de ações	**6.070**	3.897	**5.722**	3.897
	49.524	33.440	**34.212**	31.160

(*) Não inclui a contribuição patronal à seguridade social na alíquota de 20%.

Em 16 de abril de 2020, foi aprovada em Assembleia Geral Extraordinária a remuneração global da Administração da Companhia no valor de R$40.000.

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

20. Patrimônio líquido

(a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2020, o capital social da Companhia é de R$4.609.424 (R$4.282.130 em 31 de dezembro de 2019), representado por 481.954 mil ações ordinárias conforme demonstrado a seguir:

Acionistas	Quantidade (em milhares) de ações em			
	31/12/20		31/12/19	
	Ordinárias	%	Ordinárias	%
Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador)	**182.334**	**37,8**	139.711	31,5
Administradores	**6.009**	**1,2**	7.153	1,6
Conselho fiscal e comitês executivos	**196**	**-**	194	**-**
Ações em tesouraria	**1**	**-**	318	0,1
Outros acionistas	**293.414**	**61,0**	296.763	66,8
Total	**481.954**	**100,0**	444.139	100,0

De acordo com o parágrafo 6º do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, os acionistas têm direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, na subscrição de ações, debêntures conversíveis em ações ou bônus de subscrição de emissão da Companhia, que pode ser exercido no prazo legal de 30 (trinta) dias.

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

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

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, a Assembleia Geral de Acionistas (AG), aprovou os seguintes aumentos de capital, conforme segue:

Data da aprovação	Número de ações	Preço unitário	Valor total do aumento (redução) de capital	Valor do capital após aumento (redução) de capital	Total de ações após a emissão
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:	(mil)	R$	R$mil	R$mil	(mil)
31/01/20 Efeito da incorporação da MDI (*)	**37.287**	**-**	**326.338**	**4.609.424**	**481.954**
17/01/20 Aumento de capital	**528**	**-**	**956**	**4.283.086**	**444.667**
Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:					
25/04/19 Capitalização de reserva de retenção de lucros e reserva legal	-	-	202.360	4.282.130	444.139

(*) O valor do aumento de capital, conforme atos societários, é de R$685.700, representado pelo valor justo dos ativos da MDI antes da incorporação. Em decorrência da operação envolver sociedades sob controle comum (nota 30), os ativos foram incorporados considerando seu custo histórico.

(b) Ações em tesouraria

Em 16 de março de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração o novo programa de recompra de ações da Companhia, que deverá ser liquidado até 15 de setembro de 2021, na quantidade máxima de 15 milhões de ações, no universo das ações em circulação, sem redução do capital social, mediante a utilização de recursos de reserva de lucros ou de capital disponíveis, com o objetivo de maximizar a geração de valor para os acionistas e/ou transferência para beneficiários dos planos de outorga de opções de ações da Companhia.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foram transferidas 317 mil ações para beneficiários do plano de outorga de opções de ações da Companhia (2.810 mil no exercício findo em 31 de dezembro de 2019), conforme demonstrado abaixo:

Espécie	Quantidade (mil)				
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Saldo final	Valor de mercado (*)
Exercício 2020:					
Ações ordinárias	**318**	**-**	**(317)**	**1**	**19**
Exercício 2019:					
Ações ordinárias	3.128	-	(2.810)	318	6.853

(*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi transferida uma perda líquida de R$2.772 da rubrica de ações em tesouraria para a rubrica de reserva de retenção de lucros referentes a transferências das ações da Companhia para beneficiários do plano de opções de ações (perda de R$19.729 no exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, a controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A., transferiu 258 mil ações de sua própria emissão, para beneficiários do programa de opções de ações, pelo valor total de R$258 (zero no mesmo período de 2019). A Companhia registrou o efeito reflexo desta transação, no valor de R$133, nas rubricas "Ações em tesouraria" na demonstração das mutações do patrimônio líquido, conforme sua respectiva participação acionária.

(c) Reservas de capital

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

(d) Reservas de lucro

Reserva legal

A constituição da reserva legal é obrigatória, até os limites estabelecidos por lei, e tem por finalidade assegurar a integridade do capital social, condicionada a sua utilização à absorção de prejuízos ou aumento do capital social. Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia constituiu reserva legal no montante de R$27.507 (R$34.512 em 31 de

dezembro de 2019), equivalente a 5% do lucro líquido do exercício, conforme previsto no artigo 193 da Lei das Sociedades por Ações.
Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 25 de abril de 2019, foi aprovada a capitalização de R$158.431, sem emissão de novas ações.

Reserva de retenção de lucros

Conforme item (e), parágrafo 3º do artigo 33 do Estatuto Social, esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos futuros, principalmente para capital de giro, aquisição de terrenos, investimento em ativo imobilizado, intangível e pagamento de juros, de acordo com o orçamento de capital a ser apresentado para aprovação da Assembleia Geral.

Em 31 de dezembro de 2020, a Administração propôs para aprovação da Assembleia Geral a destinação do saldo remanescente total de lucros acumulados, no montante de R$313.580, para a reserva de retenção de lucros.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 16 de abril de 2020, foi aprovada a destinação dos lucros remanescentes de 2019, no montante de R$491.800, para esta reserva.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 25 de abril de 2019, foi aprovada a capitalização de R$43.929, sem emissão de novas ações.

(e) Plano de opções de ações

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

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

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

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

Em 30 de abril de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia a criação do Programa 12 de outorga de opções de compra de ações da Companhia. O limite de outorga para este Programa será de 2.348.218 opções, cujo preço de exercício será de R$12,73.

Em 31 de agosto de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Urba Desenvolvimento Urbano S.A., a criação do Programa 1 do Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações. O limite de outorga para este Programa é de 2.996.697 opções, cujo preço de exercício será de R$1,34.

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

Programa	Plano	Aprovação	Opções (mil)	Período de *Vesting*	Preço de exercício	Participantes	Prazo final de exercício
4	I	11/06/12	1.945	Até 5 anos	R$ 11,56	Diretores, gestores e colaboradores-chave	08/19
5	I	20/08/13	1.522	Até 5 anos	R$ 5,91	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/20
6	I	14/10/14	1.512	Até 5 anos	R$ 6,50	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/21
7	I	01/06/15	1.454	Até 5 anos	R$ 6,84	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/22
8	I	01/07/16	1.538	Até 5 anos	R$ 10,42	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/23
9	I	01/06/17	1.511	Até 5 anos	R$ 14,80	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/24
10	II	25/05/18	1.853	Até 5 anos	R$ 14,52	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/25
11	II	05/06/19	2.352	Até 5 anos	R$ 15,51	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/26
12	II	30/04/20	2.226	Até 5 anos	R$ 12,73	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/27
1 - Urba	I	31/08/20	2.997	Até 5 anos	R$ 1,34	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/27

A movimentação das opções de cada programa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 e informações complementares são demonstradas como segue:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 2020 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
6	11	492	-	-	(141)	**351**
7	18	639	-	-	(88)	**551**
8	60	1.325	19	(33)	(463)	**848**
9	72	1.411	14	(43)	(92)	**1.290**
10	80	1.790	-	(30)	(94)	**1.666**
11	83	2.338	-	(26)	(30)	**2.282**
12	72	-	2.226	(5)	(13)	**2.208**
		7.995	2.259	(137)	(921)	**9.196**
Preço médio ponderado das opções		13,07	12,72	13,75	10,53	**13,23**

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 2019 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
4	89	1.122	-	(36)	(1.086)	-
5	15	837	-	-	(837)	-
6	33	1.325	-	(3)	(830)	492
7	72	1.303	-	(12)	(652)	639
8	62	1.504	-	(14)	(165)	1.325
9	74	1.488	-	(19)	(58)	1.411
10	83	1.834	-	(25)	(19)	1.790
11	86	-	2.352	(8)	(6)	2.338
		9.413	2.352	(117)	(3.653)	7.995
Preço médio ponderado das opções		10,60	15,51	12,28	8,29	13,07

Programa	Outras informações				
	Número de ações exercíveis (mil)	Custo das opções no período	Custo das opções a ser reconhecido	Período remanescente do custo das opções (em anos)	Vida contratual remanescente (em anos)
6	351	-	-	-	1,0
7	551	-	-	-	2,0
8	848	1.037	-	-	3,0
9	195	1.359	1.258	1,0	4,0
10	207	1.728	3.020	2,0	5,0
11	195	2.472	5.893	3,0	6,0
12	98	3.102	11.775	4,1	7,1
1 - Urba	150	444	2.802	4,1	7,1
2020	2.595	10.142	24.748	3,4	5,6
2019	1.779	7.362	16.767	3,3	5,3

O preço médio ponderado de mercado das ações exercidas no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, considerando a data de cada exercício, foi de R$19,43 (R$18,80 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

Os custos das opções de ações provenientes de controladas em conjunto, reconhecidos de forma reflexa, foram de R$249 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 (R$6 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foram recebidos R$761 (R$11.566 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019) referentes a 317 mil opções exercidas em 2020 (2.810 mil opções exercidas em 2019), e foram entregues 317 mil ações ordinárias (2.810 mil ações ordinárias em 2019), que se encontravam em tesouraria, conforme letra (b) acima.

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

	Programa							
	6	7	8	9	10	11	12	1 - Urba
Preço de exercício	R$ 6,50	R$ 6,84	R$ 10,42	R$ 14,80	R$ 14,52	R$ 15,51	R$ 12,73	R$ 1,34
Taxa livre de risco	11,34%	12,60%	11,04%	10,54%	10,28%	7,82%	7,11%	7,11%
Duração do exercício em anos	7	7	7	8	8	8	8	8
Volatilidade anualizada esperada	58,67%	56,84%	55,14%	53,20%	36,47%	33,39%	40,75%	42,14%
Dividendos esperados	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%	0%
Valor justo da opção na data de outorga por ação	R$ 4,00	R$ 3,56	R$ 4,97	R$ 5,35	R$ 5,05	R$ 4,98	R$ 7,43	R$ 1,20

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

O quadro a seguir demonstra os planos aprovados pelo Conselho de Administração e o percentual de concessão de cada um:

Planos	Aprovação	Opções aprovadas	Opções concedidas	Percentual concedido
I	02/04/07	24.098	21.113	87,61%
II	19/04/18	6.500	6.421	98,78%
III	21/12/20	8.200	-	0,00%

Em 31 de dezembro de 2020, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 9.196 mil ações, o que representaria uma diluição de 1,87% em relação ao total de ações da Companhia de 481.954 mil.

(f) Dividendos

Mínimo obrigatório e adicional proposto

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

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

Conforme proposta da Administração da Companhia, *ad referendum* da Assembleia Geral Ordinária (AGO), os dividendos mínimos obrigatórios e adicional proposto de 2020 (os de 2019 são apresentados para fins comparativos) são como segue:

	2020	2019
Lucro do exercício	**550.140**	690.245
Reserva legal - 5% do lucro do exercício	**(27.507)**	(34.512)
Lucro disponível para distribuição	**522.633**	655.733
Dividendos propostos:		
Mínimo obrigatório - 25% do lucro disponível para distribuição	**130.658**	163.933
Adicional - 15% do lucro disponível para distribuição	**78.395**	-
Totais	**209.053**	163.933
Quantidade de ações ordinárias na data do balanço - líquido de ações em tesouraria – mil	**481.953**	443.821
Dividendos propostos por ação:		
- Mínimos obrigatórios - R$	**0,2711**	0,3694
- Adicional - R$	**0,1627**	-
Totais - R$	**0,4338**	0,3694

Os dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2019, no valor de R$163.933, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 16 de abril de 2020 e pagos no dia 23 de outubro de 2020, sendo R$0,34014373 por ação, sem correção monetária, conforme a posição acionária do dia 13 de outubro de 2020.

Os dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2018, no valor de R$163.948, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 25 de abril de 2019 e pagos em 13 de junho de 2019, sendo R$0,37101456 por ação, sem correção monetária, conforme a posição acionária do dia 06 de junho de 2019.

Extraordinários

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

Em 25 de abril de 2019, foi aprovado em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária a distribuição de dividendos extraordinários no valor de R$327.897, à conta de reserva de retenção de lucros, os quais foram pagos em duas parcelas sendo a primeira parcela no dia 27 de novembro de 2019, no valor de R$163.949, sendo R$0,37013483 por ação, conforme posição acionária do dia 18 de novembro de 2019 e a segunda parcela no dia 20 de dezembro de 2019, no valor de R$163.948, sendo R$0,37011668 por ação, conforme posição acionária do dia 10 de dezembro de 2019.

(g) Participações não controladoras

	Consolidado	
	2020	2019
Saldo no início do exercício	**267.019**	244.141
Efeito da operação de aquisição (nota 30)	**41.517**	-
Transações de capital	**12.776**	925
(Distribuições) aportes líquidas a acionistas não controladores	**(28.374)**	(35.678)
Ajuste de conversão de moedas	**10.812**	-
Reflexo da reserva de hedge de fluxo de caixa em controlada	**361**	-
Reflexo de retificação de erro em controlada	**(13.709)**	-
Participação nos lucros do exercício	**70.852**	57.631
Saldo no fim do exercício	**361.254**	267.019

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, as alterações de participações societárias da Companhia em controladas geraram um aumento de acionistas não controladores de R$12.776 (aumento de R$925 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019) e uma perda líquida de R$9.471 (perda de R$6.024 em 2019) para os acionistas da Controladora, registradas diretamente no patrimônio líquido.

(h) Lucro por ação

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

	Consolidado e Individual	
	2020	2019
Lucro básico por ação:		
Lucro líquido do exercício	**550.140**	690.245
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	**478.865**	442.103
Lucro por ação básico - em R$	**1,14884**	1,56128
Lucro diluído por ação:		
Lucro líquido do exercício	**550.140**	690.245
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	**478.865**	442.103
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares de ações)	**2.358**	1.813
Total de ações após efeito diluidor (mil)	**481.223**	443.916
Lucro por ação diluído - em R$	**1,14321**	1,55490

(i) Ajustes de conversão de moeda

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

21. Informação por segmento

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

i. Incorporação imobiliária: segmento responsável pela incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros. O desenvolvimento e a construção dos empreendimentos são realizados diretamente pela Companhia, controladas, controladas em conjunto e coligadas;

ii. Locação de imóveis residenciais: este segmento é responsável pela incorporação e locação de imóveis residenciais próximos a centros urbanos e prestação de diversos outros serviços de atendimento e facilitação para o locatário. O Grupo tem como estratégia desenvolver os empreendimentos (mediante construção de ativos próprios), disponibilizá-los para locação e, a depender das condições de mercado, venda dos empreendimentos. No Brasil, este segmento é operado pela linha de negócios "*Luggo*" e, nos Estados Unidos, pela controlada indireta AHS Residential (nota 30).

iii. Loteamento (Urba): divisão responsável pelo desenvolvimento e comercialização de lotes urbanos residenciais e comerciais.

O segmento de locação de imóveis residenciais foi segregado entre "Estados Unidos (EUA)" e "Brasil" por estarem inseridos em ambientes e características econômicas diferentes e possuírem diferentes gestores.

A composição patrimonial do Grupo em 31 de dezembro de 2020 e do resultado, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, segregado por segmentos operacionais são conforme segue:

	31/12/20					31/12/19			
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais	Loteamento	Consolidado
		EUA	Brasil				Brasil		
Ativo									
Caixa, equivalentes de caixa e TVM	2.506.560	152.263	12.850	22.960	2.694.633	2.020.357	25.537	39.219	2.085.113
Clientes	3.310.137	2.973	-	171.806	3.484.916	2.582.037	-	127.667	2.709.704
Estoques	8.322.724	-	2.244	276.891	8.601.859	8.381.092	339	252.674	8.634.105
Propriedades para investimento	-	1.611.367	186.593	-	1.797.960	-	33.511	-	33.511
Outros ativos	1.345.334	80.517	5.787	51.009	1.482.647	1.184.492	263	39.135	1.223.890
Total do ativo	15.484.755	1.847.120	207.474	522.666	18.062.015	14.167.978	59.650	458.695	14.686.323
Passivo e patrimônio líquido									
Empréstimos, financiamentos e debêntures	3.256.791	1.232.215	-	162.525	4.651.531	3.078.316	-	123.842	3.202.158
Contas a pagar por aquisição de terrenos	4.586.570	-	7.268	220.273	4.814.111	3.965.596	-	170.118	4.135.714
Adiantamento de clientes	611.075	-	2.706	875	614.656	661.192	2.300	46.444	709.936
Outros passivos	1.795.499	108.767	9.064	33.802	1.947.132	1.498.977	7.319	23.430	1.529.726
Tota do passivo	10.249.935	1.340.982	19.038	417.475	12.027.430	9.204.081	9.619	363.834	9.577.534
Ativos líquidos do segmento operacional	5.234.820	506.138	188.436	105.191	6.034.585	4.963.897	50.031	94.861	5.108.789
Tota do passivo e patrimônio líquido	15.484.755	1.847.120	207.474	522.666	18.062.015	14.167.978	59.650	458.695	14.686.323

	2020					2019			
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais	Loteamento	Consolidado
		EUA	Brasil				Brasil		
Receita operacional líquida	6.491.233	66.132	-	88.994	6.646.359	5.996.553	790	58.379	6.055.722
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(4.661.068)	(56.490)	-	(54.463)	(4.772.021)	(4.176.208)	(220)	(37.027)	(4.213.455)
Lucro bruto	1.830.165	9.642	-	34.531	1.874.338	1.820.345	570	21.352	1.842.267
Receitas (despesas) operacionais:									
Despesas com vendas, gerais e administrativas	(1.006.696)	(47.480)	(4.697)	(23.798)	(1.082.671)	(923.799)	(1.062)	(19.067)	(943.928)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(121.188)	97.130	(6.217)	(916)	(31.191)	(96.628)	16.029	(5.002)	(85.601)
Resultado de equivalência patrimonial	(48.863)	-	-	2.122	(46.741)	(74.741)	-	2.679	(72.062)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	653.418	59.292	(10.914)	11.939	713.735	725.177	15.537	(38)	740.676
Resultado financeiro	84.107	(39.713)	36	2.582	47.012	136.630	(1)	615	137.244
Resultado antes do IR e CS	737.525	19.579	(10.878)	14.521	760.747	861.807	15.536	577	877.920
Imposto de renda e contribuição social	(136.749)	-	-	(3.006)	(139.755)	(126.789)	-	(3.255)	(130.044)
Resultado líquido do exercício	600.776	19.579	(10.878)	11.515	620.992	735.018	15.536	(2.678)	747.876

22. Receita operacional líquida

A seguir é demonstrada a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019:

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária e loteamento	**7.396.258**	6.612.609	**4.137.016**	3.472.226
Unidades imobiliárias permutadas	**39.584**	56.648	**15.636**	17.948
Locação de imóveis residenciais	**66.132**	-	**-**	-
Distratos	**(605.648)**	(424.419)	**(299.479)**	(179.156)
Provisão para risco de crédito	**(107.755)**	(57.521)	**(54.711)**	(28.840)
Receitas de serviços de construção	**2.096**	1.924	**-**	-
	6.790.667	6.189.241	**3.798.462**	3.282.178
Impostos sobre as vendas	**(144.308)**	(133.519)	**(78.628)**	(69.055)
Receita operacional líquida	**6.646.359**	6.055.722	**3.719.834**	3.213.123

Os valores referentes às unidades em construção registrados no Consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 são como segue:

	Consolidado	
	2020	2019
Receita líquida proveniente de unidades em construção	**5.772.172**	5.379.412
Custos dos imóveis vendidos em construção	**(4.116.601)**	(3.673.036)
Lucros reconhecidos	**1.655.571**	1.706.376

Os valores dos adiantamentos recebidos para os contratos em andamento em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 são de R$156.333 e R$119.112, respectivamente.

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

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

23. Custos e despesas operacionais

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 12 (e))	**(181.173)**	(180.160)	**(104.244)**	(108.091)
Custo das operações de aluguéis	**(56.490)**	-	**-**	-
Custos de terrenos, construção e manutenção	**(4.534.358)**	(4.033.295)	**(2.542.482)**	(2.161.733)
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	**(4.772.021)**	(4.213.455)	**(2.646.726)**	(2.269.824)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	**(352.968)**	(283.376)	**(254.651)**	(217.054)
Honorários da administração	**(34.439)**	(17.540)	**(19.921)**	(15.660)
Participação no resultado de funcionários e administradores	**(30.329)**	(29.790)	**(23.954)**	(29.779)
Despesa com plano de opções	**(10.142)**	(7.362)	**(9.698)**	(7.362)
Comissões e corretagens	**(151.507)**	(140.012)	**(81.980)**	(73.953)
Consultorias e serviços	**(99.237)**	(77.073)	**(83.260)**	(57.936)
Propaganda e publicidade	**(150.464)**	(144.562)	**(102.622)**	(96.423)
Utilidades (água, luz e telefone)	**(11.400)**	(13.718)	**(8.982)**	(10.875)
Depreciação e amortização	**(53.766)**	(47.738)	**(43.392)**	(39.889)
Treinamentos	**(2.758)**	(2.608)	**(2.027)**	(2.110)
Outras despesas	**(185.661)**	(180.149)	**(153.293)**	(137.783)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	**(1.082.671)**	(943.928)	**(783.780)**	(688.824)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	**(649.261)**	(592.252)	**(424.605)**	(366.847)
Despesas gerais e administrativas	**(433.410)**	(351.676)	**(359.175)**	(321.977)
	(1.082.671)	(943.928)	**(783.780)**	(688.824)

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	**(50.735)**	(45.963)	**(35.592)**	(31.331)
Crédito imobiliário	**-**	(43.699)	**-**	(38.581)
Resultado na venda de imobilizado	**241**	105	**86**	251
Doações – Instituto MRV	**(6.044)**	(6.901)	**(6.044)**	(6.901)
Outras:				
Receitas (*)	**97.842**	38.914	**9.468**	44.825
Despesas	**(72.495)**	(28.057)	**(59.840)**	(20.853)
Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas	**(31.191)**	(85.601)	**(91.922)**	(52.590)

(*) Em 2020, o Consolidado inclui ganhos com a venda do empreendimento Deering Groves pela AHS, no valor de R$88 milhões (nota 1). Em 2019, Consolidado e Individual, incluem ganho com a venda de 4 empreendimentos para o Luggo Fundo de Investimento Imobiliário – FII, no valor de R$16 milhões.

24. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 12 (e))	**(75.418)**	(31.094)	**(44.701)**	(24.670)
Taxas, tarifas e impostos	**(11.500)**	(11.799)	**(6.424)**	(5.844)
Outras despesas financeiras	**(21.611)**	(15.226)	**(4.534)**	(12.579)
	(108.529)	(58.119)	**(55.659)**	(43.093)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	**37.872**	85.879	**33.062**	74.410
Juros de contratos de mútuo (nota 19, item 7)	**1.592**	1.174	**975**	845
Outras receitas financeiras	**21.408**	31.811	**15.245**	21.862
	60.872	118.864	**49.282**	97.117
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	**94.669**	76.499	**44.364**	38.988
	155.541	195.363	**93.646**	136.105
Resultado financeiro	**47.012**	137.244	**37.987**	93.012

25. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

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

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

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

A Administração tem como objetivo manter os índices de endividamento em linha com as exigências de seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures. Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, os índices de endividamento são conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Empréstimos, financiamentos e debêntures	**4.651.531**	3.202.158	**3.239.635**	3.001.666
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	**(2.694.633)**	(2.085.113)	**(1.864.589)**	(1.472.219)
Dívida líquida	**1.956.898**	1.117.045	**1.375.046**	1.529.447
Patrimônio líquido ("PL")	**6.034.585**	5.108.789	**5.673.331**	4.841.770
Dívida líquida / PL	**32,4%**	21,9%	**24,2%**	31,6%

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

(b) Categorias de instrumentos financeiros e valor justo

Consolidado	Nota	31/12/20		31/12/19	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:					
Custo amortizado		**4.599.842**	**4.599.842**	3.306.024	3.306.024
Clientes por incorporação de imóveis	6	3.481.470	3.481.470	2.708.422	2.708.422
Créditos com empresas ligadas		60.123	60.123	38.518	38.518
Caixa e bancos	4	1.054.803	1.054.803	557.802	557.802
Clientes por prestação de serviços	6	3.446	3.446	1.282	1.282
Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado) (*)		**1.706.920**	**1.706.920**	1.572.116	1.572.116
Fundos de investimentos restritos	5	1.432.714	1.432.714	1.139.288	1.139.288
Fundos de investimentos não restritos	4	243	243	-	-
Certificados de depósitos bancários (CDB)	4 e 5	27.680	27.680	137.713	137.713
Operações compromissadas	4	13.324	13.324	-	-
Conta escrow e garantia swap	5	82.893	82.893	-	-
Letras do tesouro dos Estados Unidos	5	2.583	2.583	-	-
Aplicação vinculada em poupança	5	80.177	80.177	250.088	250.088
Consórcio imobiliário e outros	5	216	216	222	222
Instrumentos financeiros derivativos (**)	25 (b)	67.090	67.090	44.805	44.805
Passivos financeiros:					
Custo amortizado		**10.094.216**	**10.084.016**	7.726.569	7.759.288
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	4.398.137	4.387.937	2.951.535	2.984.254
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	4.814.111	4.814.111	4.135.714	4.135.714
Fornecedores		467.929	467.929	303.645	303.645
Contas a pagar por aquisição de investimento	19	19.445	19.445	27.919	27.919
Outras contas a pagar		394.594	394.594	307.756	307.756
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de *hedge*) (**)		**267.103**	**267.103**	250.623	250.623
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	253.394	253.394	250.623	250.623
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	13.709	13.709	-	-

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

O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures foi estimado pela Administração do Grupo, considerando o valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 31 de dezembro de 2020 e de 2019.

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

O Grupo não tem a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas.

O Grupo contratou instrumentos financeiros derivativos não especulativos para proteção de sua exposição a taxas de juros dos empréstimos, financiamentos e debêntures e ao dólar dos Estados Unidos. Tais operações têm como objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de juros através da substituição da TR / IPCA mais *spread* fixo ou dólar dos Estados Unidos pelo Certificado de Depósito Interbancário (CDI) ou pré-fixado.

Em 31 de dezembro de 2020, a posição dos contratos de *swap* é como segue:

Tipo de operação	Moeda	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/20	Efeito total acumulado no resultado		Outros resultados abrangentes
								Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Marcação a mercado
Swap	R$	03/16	TR + 13,29% / CDI + 2,55%	03/23	4.307	4.445	4.319	336	126	210	-
Swap (*)	R$	03/17	IPCA + 8,25% / 132,2% CDI	02/22	80.000	94.764	80.746	22.533	14.018	8.515	-
Swap (*)	R$	09/17	IPCA + 6,45% / 122,1% CDI	09/24	121.200	140.506	122.021	33.919	18.485	15.434	-
Swap	US$	02/20	Dólar + 4% / 76% CDI	02/25	47.000	7.712	3.119	10.302	4.593	-	8.666
Swap	US$	11/19	Libor dólar / 1,60%	11/29	35.000	-	-	(13.709)	-	(13.572)	-
								53.381	37.222	10.587	8.666

	Consolidado	Individual
Ativo não circulante	67.090	66.754
Passivo não circulante	(13.709)	-

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

	Efeito no resultado / outros resultados abrangentes					
	Consolidado			Individual		
	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total
2020:						
Efeito no resultado						
Hedge de valor justo	21.275	(614)	20.661	21.324	(491)	20.833
Hedge de fluxo de caixa	-	(13.572)	(13.572)	-	-	-
Outros resultados abrangentes	-	8.666	8.666	-	8.666	8.666

Em 31 de dezembro de 2019, a posição dos contratos de *swap* é como segue:

Tipo de operação	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/19	Efeito total no resultado	
							Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado
Swap	03/16	TR + 13,29% / CDI + 2,55%	03/23	6.221	6.425	6.250	508	175	333
Swap (*)	03/17	IPCA + 8,25% / 132,2% CDI	02/22	80.000	90.786	82.089	18.415	8.697	9.718
Swap (*)	09/17	IPCA + 6,45% / 122,1% CDI	09/24	121.200	134.523	123.365	25.882	11.158	14.724
							44.805	20.030	24.775

	Consolidado	Individual
Ativo não circulante	44.805	44.297

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

	Efeito no resultado					
	Consolidado			Individual		
	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total
2019	8.633	17.699	26.332	8.677	17.622	26.299

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

Em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, o Grupo não possui instrumentos financeiros não contabilizados.

Contabilidade de *hedge*

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

Para avaliar se existe uma relação econômica entre o instrumento de *hedge* e o item protegido é realizada uma avaliação qualitativa da efetividade do *hedge* através da comparação dos termos críticos de ambos instrumentos. Posteriormente, em cada data de relatório por ocasião de alteração significativa nas circunstâncias da relação de

hedge, é realizada uma avaliação quantitativa, comparando as mudanças, desde o início da relação de *hedge*, no valor justo do instrumento de *hedge* às mudanças no valor justo do item protegido (avaliação quantitativa de efetividade), conforme abaixo:

Método da compensação = Somatório da variação do valor justo do instrumento de *hedge* / Somatório da variação do valor justo do item protegido.

O Grupo designou formalmente instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* como instrumento de *hedge* e debêntures como itens protegidos, estabelecendo uma relação de proteção econômica entre eles, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*. Esta designação foi classificada como *hedge* de valor justo, uma vez que reduz o risco de mercado decorrente da variação do valor justo dos respectivos financiamentos. Desta forma, tanto os derivativos quanto as debêntures são mensurados ao valor justo por meio de resultado, havendo a expectativa de que as mudanças nos valores justos se compensem mutuamente. Adicionalmente, o Grupo contratou instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* para proteger pagamentos de juros de dívida em dólar dos Estados Unidos, designando-os formalmente como instrumento de *hedge* e os juros destas dívidas como item protegido. Esta designação foi classificada como *hedge* de fluxo de caixa, com os efeitos das variações no patrimônio líquido. Seguem os termos críticos dos instrumentos designados:

	Instrumento de *hedge* (*swap*)		Item protegido 9ª emissão (3ª série)	Instrumento de *hedge* (*swap*)		Item protegido 11ª emissão (3ª série)
Valor nocional	80.000		80.000	121.200		121.200
Data de início	03/17		03/17	09/17		09/17
Data de vencimento	02/22		02/22	09/24		09/24
	Ponta ativa	**Ponta passiva**		**Ponta ativa**	**Ponta passiva**	
Variáveis subjacentes	IPCA + 8,25%	132,20% do CDI	IPCA + 8,25%	IPCA + 6,45%	122,10% do CDI	IPCA + 6,45%

	Instrumento de *hedge* (*swap*)		Item protegido (*) Juros em dólares
Valor nocional - US$	47.000		47.000
Data de início	02/20		02/20
Data de vencimento	02/25		02/25
	Ponta ativa	**Ponta passiva**	
Variáveis subjacentes	Dólar + 4%	76% do CDI	Dólar + 4%

(*) O item protegido refere-se ao fluxo de pagamento de juros em dólares dos Estados Unidos.

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

Hedge de valor justo	Valores nocionais	Taxas	Valor justo 31/12/20	Efeito no resultado 2020	Valor justo 31/12/19	Efeito no resultado 2019
9ª emissão (3ª série)	80.000	IPCA + 8,25%	(101.120)	3.518	(100.660)	(4.719)
11ª emissão (3ª série)	121.000	IPCA + 6,45%	(152.274)	3.727	(149.963)	(13.839)
Empréstimos, financiamentos e debêntures (Itens protegidos)	201.000		(253.394)	7.245	(250.623)	(18.558)
		Pontas ativas				
Operação de *swap*	80.000	IPCA + 8,25%	101.120	(3.518)	100.660	4.719
Operação de *swap*	121.000	IPCA + 6,45%	152.274	(3.727)	149.963	13.839
Instrumentos financeiros derivativos (Instrumentos de *hedge*)	201.000		253.394	(7.245)	250.623	18.558
		Pontas passivas				
		132,20% CDI	(78.594)	2.316	(82.245)	(164)
		122,10% CDI	(118.348)	4.438	(124.081)	(772)
			(196.942)	6.754	(206.326)	(936)
		Posição líquida *swap*	56.452	(491)	44.297	17.622
		Posição líquida total	(196.942)	6.754	(206.326)	(936)

Hedge de fluxo de caixa	Valor nocional	Taxas	Valor justo	Outros resultados abrangentes	Valor justo	Outros resultados abrangentes
			31/12/2020	2020	31/12/2019	2019
Operação de *swap*		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo	US$ 47.000	Dólar + 4%	43.787	2.151	-	-
(Instrumento de hedge)		Pontas passivas				
		76% CDI	(33.485)	6.515	-	-
		Posição líquida *swap*	10.302	8.666	-	-

(c) Gerenciamento de riscos

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

(i) Risco de mercado: é o risco de que o valor justo ou os fluxos de caixa futuros de determinado instrumento financeiro oscilem devido às variações nas taxas de juros e índices de correção. O gerenciamento do risco de mercado é efetuado com o objetivo de garantir que o Grupo esteja exposto somente a níveis considerados aceitáveis de risco no contexto de suas operações;

(ii) Risco de liquidez: é o risco de escassez de recursos para liquidar suas obrigações. O gerenciamento do risco de liquidez é efetuado com o objetivo de garantir que o Grupo possua os recursos necessários para liquidar seus passivos financeiros nas datas de vencimento.

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

Risco de mercado

O Grupo está exposto a riscos normais de mercado em decorrência de mudanças nas taxas de juros e índices de correção monetária.

O Grupo realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2020, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2020, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2021 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no ano de 2020, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2020 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2020. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2021 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 31/12/20	Taxa anual estimada para 2021		Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido
Cenário provável									
CDI	1.584.325	(3.382.201)	(1.797.876)	2,75%	2,85%	(i)	0,10%	(1.798)	(1.061)
IGP-M	112.384	(238.437)	(126.053)	23,14%	4,45%	(ii)	-18,69%	23.559	23.559
INCC-M	1.193.143	(649.629)	543.514	8,68%	3,30%	(iii)	-5,38%	(29.241)	(29.241)
TR	84.484	(53.994)	30.490	0,00%	0,01%	(i)	0,01%	3	2
IPCA	358.097	(386.459)	(28.362)	4,52%	3,30%	(ii)	-1,22%	346	204
								(7.131)	(6.537)
Cenário I									
CDI	1.584.325	(3.382.201)	(1.797.876)	2,75%	3,56%		0,81%	(14.563)	(8.593)
IGP-M	112.384	(238.437)	(126.053)	23,14%	5,56%		-17,58%	22.160	22.160
INCC-M	1.193.143	(649.629)	543.514	8,68%	2,48%		-6,20%	(33.698)	(33.698)
TR	84.484	(53.994)	30.490	0,00%	0,01%		0,01%	3	2
IPCA	358.097	(386.459)	(28.362)	4,52%	4,12%		-0,40%	113	67
								(25.985)	(20.062)
Cenário II									
CDI	1.584.325	(3.382.201)	(1.797.876)	2,75%	4,28%		1,53%	(27.508)	(16.231)
IGP-M	112.384	(238.437)	(126.053)	23,14%	6,67%		-16,47%	20.761	20.761
INCC-M	1.193.143	(649.629)	543.514	8,68%	1,65%		-7,03%	(38.209)	(38.209)
TR	84.484	(53.994)	30.490	0,00%	0,01%		0,01%	3	2
IPCA	358.097	(386.459)	(28.362)	4,52%	4,95%		0,43%	(122)	(72)
								(45.075)	(33.749)

(i) Dados obtidos no site da B3.
(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.
(iii) Para o INCC-M, como não havia projeção de mercado disponível para 2021, considerou-se o comportamento do IPCA para tal.

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

Conforme requerido pelo CPC 40 / IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2021.

Risco de liquidez

A responsabilidade pelo gerenciamento do risco de liquidez é do Conselho de Administração, que revisa periodicamente as projeções de fluxo de caixa, através de estudo de cenários de stress e avalia eventuais captações necessárias, em linha com a estrutura de capital e nível de endividamento a serem mantidos pelo Grupo.

Tabela do risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhe o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos do Grupo e os prazos de amortização contratuais, essencialmente representados por empréstimos, financiamentos, debêntures, fornecedores e contas a pagar por aquisição de terrenos. A tabela foi elaborada de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações. A tabela inclui os fluxos de caixa dos juros e do principal. Para os passivos com taxas pós-fixadas, o fluxo de caixa não descontado foi baseado nas projeções para cada índice em 31 de dezembro de 2020.

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	1.381.414	1.405.707	1.239.962	1.907.265	5.934.348
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	48.838	40.786	39.630	692.442	821.696
Passivos não remunerados	1.209.147	1.922.346	420.910	750.703	4.303.106
Total	**2.639.399**	**3.368.839**	**1.700.502**	**3.350.410**	**11.059.150**
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	1.047.448	882.111	1.042.029	1.809.340	4.780.928
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	15.832	12.361	11.056	87.470	126.719
Passivos não remunerados	808.543	1.122.494	404.374	740.819	3.076.230
Total	**1.871.823**	**2.016.966**	**1.457.459**	**2.637.629**	**7.983.877**

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

(d) Risco de câmbio

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

Análise de sensibilidade

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

O Grupo estimou, como cenário provável, um dólar de R$5,46, valor 5% acima da taxa de câmbio de fechamento de 31 de dezembro de 2020 (R$5,1967) e fez uma análise de sensibilidade dos efeitos nos resultados e do patrimônio líquido da Companhia advindos de depreciação cambial do Real de 25% e 50% em relação ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo:

Exposição às taxas de câmbio	Valor em dólares	Valor contábil	Cenário provável	Cenário possível	Cenário remoto
		R$5,20	R$5,46	R$6,50	R$7,80
Empréstimos e financiamentos	(237.115)	(1.232.216)	(1.293.826)	(1.540.269)	(1.848.323)
Fornecedores	(12.142)	(63.098)	(66.253)	(78.873)	(94.647)
(-) Caixa, equivalentes de caixa e TVM	29.300	152.263	159.876	190.329	228.395
Passivo líquido exposto	(219.957)	(1.143.051)	(1.200.203)	(1.428.813)	(1.714.575)
Efeito líquido no resultado			-	-	-
Efeito líquido no patrimonio líquido			(57.152)	(285.762)	(571.524)

(e) Risco de crédito

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

i) Contas a receber de clientes: para mitigar este risco, o Grupo adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes. As contas a receber são garantidas substancialmente pelos próprios imóveis e não há concentração de clientes, o que restringe a

exposição ao risco de crédito. A Companhia efetua provisão para o risco de crédito conforme mencionado na nota explicativa 2.2 (e).

ii) Aplicações financeiras: para mitigar o risco de *default*, o Grupo mantém suas aplicações em instituições financeiras de primeira linha.

(f) Risco socioambiental

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

26. Impostos correntes e diferidos

Os impostos passivos de recolhimento diferido apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Imposto de renda (IRPJ)	**41.107**	31.742	**21.011**	15.262
Contribuição social (CSLL)	**21.614**	16.653	**10.980**	7.969
Total - IR e CS	**62.721**	48.395	**31.991**	23.231
PIS	**12.167**	9.328	**6.193**	4.481
COFINS	**56.326**	43.171	**28.573**	20.923
Total - PIS e COFINS	**68.493**	52.499	**34.766**	25.404
Total geral	**131.214**	100.894	**66.757**	48.635
Circulante	**64.480**	54.378	**35.253**	27.303
Não circulante	**66.734**	46.516	**31.504**	21.332
	131.214	100.894	**66.757**	48.635

A movimentação do IRPJ e CSLL passivo diferido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
Saldo inicial	**(48.395)**	(40.426)	**(23.231)**	(17.012)
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Patrimônio líquido	**(787)**	-	**-**	-
Resultado do exercício	**(13.539)**	(7.969)	**(8.760)**	(6.219)
Saldo final	**(62.721)**	(48.395)	**(31.991)**	(23.231)

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Parcela não recebida por incorporação de imóveis	**(65.315)**	(49.972)	**(33.590)**	(24.237)
(-) Adiantamentos de clientes	**2.594**	1.577	**1.599**	1.006
Valor líquido	**(62.721)**	(48.395)	**(31.991)**	(23.231)

A conciliação das despesas de IRPJ e CSLL, nominais e efetivas, nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019, é como segue:

	Consolidado	
	2020	2019
Receita de incorporação imobiliária - controladas	**2.900.029**	2.866.439
Alíquota nominal (*)	**1,92%**	1,92%
Despesa de IRPJ e CSLL sobre:		
Receita de incorporação imobiliária	**(55.681)**	(55.036)
Receitas financeiras - controladas (**)	**(3.941)**	(7.394)
IRPJ e CSLL nas controladas	**(59.622)**	(62.430)
IRPJ e CSLL no Individual	**(76.785)**	(65.694)
Outros	**(3.348)**	(1.920)
Despesa no resultado	**(139.755)**	(130.044)
Composição da despesa no resultado - Consolidado:		
Corrente	**(126.216)**	(122.075)
Diferida	**(13.539)**	(7.969)
	(139.755)	(130.044)

(*) Alíquota para controladas com patrimônio afetado optantes pelo Regime Especial de Tributação, conforme detalhado na nota 2.2 (o).
(**) A receita financeira em controladas é tributada à alíquota de 34%.

	Individual	
	2020	2019
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	**626.925**	755.939
Alíquota - IRPJ e CSLL	**34%**	34%
Despesa nominal	**(213.155)**	(257.019)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:		
Equivalência patrimonial bruto de juros capitalizados baixados	**151.632**	171.620
Patrimônios de afetação	**(8.930)**	5.359
Outras (adições) exclusões permanentes	**(6.332)**	14.346
Despesa no resultado	**(76.785)**	(65.694)
Composição da despesa no resultado - Individual:		
Corrente	**(68.025)**	(59.475)
Diferida	**(8.760)**	(6.219)
	(76.785)	(65.694)

27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os exercícios de 2020 e de 2019, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado		Individual	
	2020	2019	2020	2019
Encargos financeiros capitalizados (nota 12 (e))	**135.690**	204.393	**103.721**	178.778
Direito de uso (adoção inicial e remensuração do CPC 06 (R2)) (nota 10)	**19.796**	89.707	**18.886**	87.528
Operação de aquisição da AHS Residential	**378.432**	-	**349.634**	-
Dividendos propostos	**210.381**	163.933	**209.053**	163.933
Aumento de capital proveniente de capitalização de reservas (nota 20 (a))	**-**	202.360	**-**	202.360
Aquisição de imobilizado com financiamento - leasing	**-**	445	**-**	445

28. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

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

	Consolidado		Individual		
	31/12/20	31/12/19	31/12/20	31/12/19	
Empreendimentos em construção					
(i) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas					
Empreendimentos em construção:					
(a) Receita de vendas contratadas	**57.924.622**	49.958.641	**34.504.195**	30.176.015	
Receita de vendas apropriadas:					
Receita de vendas apropriadas	**(55.422.331)**	(48.336.244)	**(33.105.960)**	(29.098.601)	
Distratos - receitas estornadas	**9.511**	6.809	**1.991**	3.373	
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	**(55.412.820)**	(48.329.435)	**(33.103.969)**	(29.095.228)	
Receita de vendas a apropriar (a+b)	**2.511.802**	1.629.206	**1.400.226**	1.080.787	
(ii) Receita de indenização por distratos	**370**	89	**32**	56	(*)
(iii) Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita	**632**	791	**167**	555	(*)
(iv) Provisão para distratos (passivo)					
Ajustes em receitas apropriadas	**9.511**	6.809	**1.991**	3.373	
Ajustes em contas a receber de clientes	**(7.933)**	(6.363)	**(1.829)**	(3.093)	
Receita indenização por distratos	**(370)**	(89)	**(32)**	(56)	
Passivo - devolução por distrato	**1.208**	357	**130**	224	
(v) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (**)					
Empreendimentos em construção:					
(a) Custo orçado	**16.408.195**	16.636.095	**9.335.987**	9.745.233	
Custo incorrido:					
Custos de construção	**(14.883.174)**	(15.662.619)	**(8.493.825)**	(9.088.294)	
Distratos - custos de construção	**2.150**	2.335	**812**	1.231	
(b) Custo incorrido líquido	**(14.881.024)**	(15.660.284)	**(8.493.013)**	(9.087.063)	
Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	**1.527.171**	975.811	**842.974**	658.170	
(vi) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque (**)					
Empreendimentos em construção:					
(a) Custo orçado	**5.197.473**	5.509.129	**2.640.328**	3.263.301	
(b) Custo incorrido	**(2.121.527)**	(2.359.324)	**(1.104.408)**	(1.292.122)	
Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	**3.075.946**	3.149.805	**1.535.920**	1.971.179	

(*) Valores referentes aos contratos que compõem a provisão para distratos.
(**) Não considera encargos financeiros.

29. Seguros

O Grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2020, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas especificas de instalações e montagens no local objeto do seguro.	10.265.504
Responsabilidade civil profissional material	Garante o pagamento de indenizações decorrentes de reclamações do mutuário ou proprietário do imóvel contra o construtor e/ou responsável técnico, devidamente registrados no CREA/CAU, relacionadas a eventuais erros de projetos, execução e/ou materiais, por um período de até cinco anos de expedição do habite-se.	248.955
Seguro garantia pós entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no Código do Consumidor.	461.575
Seguro multirisco	Garante, após conclusão da construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados como incêndio, queda de raio, vendaval, danos elétricos e quebra de vidros.	637.579
Responsabilidade civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros.	1.695.500
Seguro garantia do construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	1.715.612
Seguro de riscos diversos	Garante ao agente financeiro, indenização decorrente de danos causados aos equipamentos que são objeto dos contratos de Finame/Leasing em andamento.	4.305
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).	130.000
Seguro de automóvel	Garante indenizar à Companhia quantias decorrentes de danos aos veículos cobertos, tais como roubo, colisão, danos materiais e corporais aos passageiros.	1.088
Seguro prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente imóvel vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	28.446
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	847.472
Seguro residencial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis residenciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	18.412
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	132.895
Seguro aeronáutico	Garante indenização à Companhia referente a prejuízos ocorridos nos Cascos das aeronaves, riscos que sejam cobertos, tais como reembolsos de despesas e responsabilidades legais a que vier ser obrigados em decorrência da utilização das aeronaves seguradas.	422.911
Seguro garantia judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	177.492
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	82.717
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.	180.484
Seguro garantia para obras de infraestrutura	Garante a execução das obras de infraestrutura no empreendimento exigidas pela instituição para viabilização do empreendimento.	312.543
Seguro garantia locatícia	Garante indenização ao locador o recebimento de aluguéis, IPTU, condomínio e despesas acessórias caso não sejam pagos pelo locatário.	113
Seguro garantia financeiro	Garante a indenização ao vendedor do terreno por meio de pagamento em dinheiro em caso de impossibilidade ou insolvência do Tomador.	70.096

30. Aquisição da AHS Residential

Em 31 de janeiro de 2020, foi aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas, a incorporação da MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda. ("MDI"), a qual detinha participação na AHS Residential LLC ("AHS Residential") através da ASH Development LLC ("AHS Development"), holding domiciliada nos Estados Unidos. Nesta mesma data, foi realizada a transferência do investimento da Companhia na AHS Development (após incorporação da MDI) para sua subsidiária integral MRV (US) Holdings Corporation, domiciliada em Delaware, Estados Unidos.

A AHS Residential (sociedade adquirida) é uma sociedade de responsabilidade limitada, até então controlada pelo acionista controlador da Companhia, domiciliada na Flórida, Estados Unidos, com atuação no segmento de incorporação, locação e, a depender das condições de mercado, venda de empreendimentos a investidores e fundos imobiliários nos Estados Unidos.

A referida aquisição tem como objetivo consolidar o alinhamento de interesses dos acionistas da Companhia e da AHS Residential, bem como garantir que futuras oportunidades de negócio sejam integralmente aproveitadas pelo Grupo. Esta transação traz diversos benefícios como: expansão de valor para o acionista, através do acesso ao lucrativo mercado norte-americano; diversificação de mercados, em convergência com a estratégia da Companhia em busca de ser uma plataforma habitacional completa, atingindo mais clientes e fontes de *funding*; sinergias entre as operações norte-americana e brasileira na gestão de *properties*, incluindo o intercâmbio de tecnologias, pessoas, processos e métodos; dentre outros.

Como o processo de aquisição da AHS Residential pela Companhia envolve entidades sobre o controle comum, os ativos e passivos adquiridos foram incorporados considerando o custo histórico, abaixo demonstrado:

	Valor Contábil
Ativo	
Caixa e equivalentes de caixa	12.719
Propriedades para investimento (PPIs)	998.350
Outros ativos	47.024
Total ativo	**1.058.093**
Passivo	
Empréstimos e financiamentos	626.126
Outros passivos	40.816
Total passivo	**666.942**
Ativos líquidos	**391.151**
(-) Acionistas não controladores	(41.517)
Ativos líquidos adquiridos	**349.634**

Para a aquisição de controle, em 31 de janeiro de 2020, foram emitidas 37.286.595 novas ações ordinárias da Companhia, nominativas, escriturais e sem valor nominal (nota 20, item (a)) e bônus de subscrição de certo número de ações a ser determinado da seguinte forma:

a) 8.882.794 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, equivalentes a 2% do capital social da Companhia em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na AHS Residential seja superior a 15% ao ano, apurada no período compreendido entre a data da Incorporação e a data de cálculo do Net Asset Value ("NAV") da AHS Residential, a ser realizado ao longo do ano de 2027; ou

b) 13.324.191 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, equivalentes 3% do capital social da Companhia em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na AHS Residential seja superior a 20% ao ano, apurada no período compreendido entre a data da Incorporação e a data de cálculo do NAV da AHS Residential, a ser realizado ao longo do ano de 2027.

O bônus de subscrição foi avaliado a valor justo na data da transação pelo montante de R$28.905 e, a partir desta data, as variações do valor justo são reconhecidas no resultado. Em 31 de dezembro de 2020, o valor atualizado monta em R$27.646, conforme divulgado na nota 19 item 17.

31. Compromisso

Em 23 de dezembro de 2020, a Companhia assinou junto à Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda. e o Clube Atlético Mineiro (CAM) contrato de patrocínio de *naming rights* do novo estádio do CAM. A validade e entrada em vigor deste contrato está sujeita à prévia aprovação do Conselho de Administração da Companhia, o que não ocorreu até a data de emissão destas demonstrações financeiras. Em função disso, nenhuma provisão referente a esta transação foi registrada nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

32. Impactos da COVID-19 nas demonstrações financeiras

Em observância ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2020 de 10 de março de 2020, que trata sobre os impactos econômico-financeiros do COVID-19 nas demonstrações financeiras, a Administração avaliou os riscos e incertezas que poderiam afetar as informações trimestrais ora apresentadas, sendo os principais pontos analisados como seguem:

- Equivalentes de caixa e TVM (notas 4 e 5): eventuais alterações nos ratings dos emissores dos papéis detidos na carteira destas aplicações que possam levar ao reconhecimento de ajustes ao valor recuperável destes ativos;
- Clientes por incorporação de imóveis (nota 6): eventuais aumentos da inadimplência pelo aumento do risco de crédito;
- Estoques (nota 7) e custo orçado: reconhecimento de ociosidade dos custos fixos de produção, eventuais riscos relacionados a realização dos estoques e aumento dos custos de produção.

A Administração avaliou os itens acima e entendeu que, até a data de emissão destas demonstrações financeiras, não há impactos materiais que possam afetar as mesmas, bem como não foi verificado indicativo que pudesse comprometer a continuidade dos negócios do Grupo. Para o saldo de “clientes por incorporação de imóveis”, houve registro de provisão para risco de crédito adicional no montante de R$8.867, com objetivo de refletir eventuais perdas decorrentes da deterioração do cenário econômico-financeiro provenientes da pandemia da COVID-19.

33. Eventos subsequentes

Em 28 de janeiro de 2021, a Companhia efetuou o pagamento de dividendos extraordinários referentes ao exercício de 2019, no valor de R$100.000, conforme detalhado na nota 20 (f).

34. Aprovações das demonstrações financeiras

Essas demonstrações financeiras foram autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 04 de março de 2021.

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A
CNPJ/MF: 08.343.492/0001-20
NIRE: 31.300.023.907

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A** ("Companhia"), em cumprimento às disposições legais, de acordo com o previsto no Art. 163 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e suas atribuições estatutárias, examinou o Relatório Anual da Administração e as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, incluindo a Proposta de Destinação dos Resultados e o Orçamento de Capital.

Com base nos exames efetuados e considerando o Relatório Anual da Administração e as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, incluindo a proposta de destinação dos resultados e o Orçamento de Capital, e, ainda, o parecer dos Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes, sem ressalvas até o momento, bem como as informações e esclarecimentos recebidos da Diretoria de Controladoria, dos Diretores da Sociedade e dos Auditores retro mencionados, o Conselho Fiscal, de forma unânime, opina que as Demonstrações Financeiras, incluindo a proposta de destinação do Lucro Líquido do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020 e o Orçamento de Capital, bem como o Relatório Anual da Administração representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A** em 31 de dezembro de 2020 e estão em condições de serem apreciados e aprovados pela Assembleia Geral Ordinária de Acionistas.

Belo Horizonte/MG, 02 de março de 2021.

_____
Fernando Henrique da Fonseca
Membro do Conselho Fiscal

_____
Paulino Ferreira Leite
Membro do Conselho Fiscal

_____
Thiago da Costa e Silva Lott
Membro do Conselho Fiscal

RELATÓRIO ANUAL DO COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO
DA MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A
EXERCÍCIO SOCIAL 2020

Sobre o Comitê de Auditoria Estatutário:

O Comitê de Auditoria Estatutário ("CAE") da MRV Engenharia e Participações S.A ("Companhia") é um órgão estatutário de funcionamento permanente, que teve sua instalação aprovada através de alteração no Estatuto Social, artigos 26, 31 e 32, na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 16 de abril de 2020. O CAE tem o objetivo de fortalecer as melhores práticas de governança corporativa da Companhia e o seu Regimento Interno ("Regimento") foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia em reunião realizada em 14 de abril de 2020 e encontra-se disponível na página de RI da Companhia.

Composição:

O Comitê deve ser formado por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros efetivos, eleitos pelo Conselho de Administração, para um mandato unificado de 2 anos, sendo permitida reeleição, sendo que **(i)** a maioria dos seus membros deverá ser independente conforme critérios de independência estabelecidos pelo Regulamento do Novo Mercado da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e demais regulamentações aplicáveis; **(ii)** ao menos 1 (um) membro deverá ser conselheiro independente da Companhia, conforme definição do Regulamento do Novo Mercado e **(iii)** ao menos 1 (um) membro deverá ter reconhecida experiência em assuntos de contabilidade societária, de controles internos, informações e operações financeiras e de auditoria, cumulativamente, nos termos da regulamentação aplicável, sendo possível tal requisito seja cumulado pelo conselheiro independente previsto no item **(i)**.

Atualmente, o CAE da Companhia é composto de 3 (três) membros, eleitos na reunião do Conselho de Administração de 14 de abril de 2020, para um mandato de 2 (dois) anos, sendo: **(i)** 2 (dois) membros independentes (que atendem aos critérios de independência estabelecidos no Regulamento do Novo Mercado da B3 e pela CVM); e **(iii)** e pelo menos 1 (um) deles especialista em contabilidade e finanças, não exercendo outra função na Companhia, em consonância ao exigido no artigo 22, inciso V do Regulamento do Novo Mercado. Dentre os membros eleitos para composição do CAE, um exerce a função de Coordenador.

São membros do CAE: Antônio Kandir (Coordenador), Leonardo Guimarães Corrêa, e Pierre Carvalho e Magalhães.

Atribuições e Responsabilidades

As competências do CAE são elencadas no seu Regimento e são desempenhadas em estrita conformidade com as exigências previstas na Instrução Normativa CVM nº. 480, no Regulamento do Novo Mercado da B3, nas recomendações do Manual de Melhores Práticas de Governança Corporativa do Instituto Brasileiro de Governança Corporativa ("IBGC"), no Estatuto Social da Companhia, quais sejam:

- Monitorar o controle da qualidade das demonstrações financeiras, dos controles internos, e do gerenciamento de riscos e *compliance* - Item 22, do Anexo 29-A da IN CVM nº 480;

- Monitorar a efetividade do trabalho dos auditores independentes e sua independência, reportando ao Conselho de Administração a evolução dos trabalhos - Item 24, do Anexo 29-A da IN CVM nº 480.

- Opinar na contratação e destituição dos serviços de auditoria independente - Art. 22, inciso IV, alínea "a" do Regulamento do Novo Mercado da B3.

- Avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras - Art. 22, inciso IV, alínea "b" do Regulamento do Novo Mercado da B3.

- Avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, incluindo os riscos operacionais, financeiros, estratégicos e de imagem, acompanhando e supervisionando o processo de gerenciamento de riscos - Art. 22, inciso IV, alínea "d" do Regulamento do Novo Mercado da B3.

- Avaliar, monitorar e recomendar à administração a correção ou aprimoramento das políticas internas, incluindo a Política de Transações entre Partes Relacionadas - Art. 22, inciso IV, alínea "e" do Regulamento do Novo Mercado da B3.

- Avaliar por meio da recepção e tratamento de informações a respeito do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis a Companhia, além de regulamentos e códigos internos, garantindo a proteção do prestador e da confidencialidade da informação - Art. 22, inciso IV, alínea "f" do Regulamento do Novo Mercado da B3.

- Informar suas atividades trimestralmente ao Conselho de Administração da Companhia, constando em ata o mencionado reporte - Art. 22, §2º do Regulamento do Novo Mercado da B3.

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

Reuniões Realizadas e Principais Assuntos Discutidos

Após sua implementação, o CAE reuniu-se 5 (cinco) vezes no exercício social de 2020, visando o atendimento das obrigações legais e regimentais. Participaram das reuniões a área de Controladoria, o departamento de Auditoria Interna, a Auditoria Independente e os Conselheiros Fiscais da Companhia.

Dentre os assuntos discutidos destacam-se os seguintes:

- **Reunião realizada em 27 de maio de 2020:**

Ordem do Dia	Função relacionada
Avaliação das Informações Trimestrais (ITR) do 1º trimestre de 2020 para divulgação em 28/05/2020.	Avaliar se as Informações Trimestrais foram corretamente elaboradas, se refletem adequadamente a situação da Companhia e se estão em consonância com demais informações apresentadas pela organização.
Discussão de temáticas relacionadas à rotina e funcionamento do Comitê, bem como organização da agenda anual.	Organizar o programa de trabalho e a agenda anual do CAE, assegurando o seu bom desempenho e observância quanto as diretrizes estabelecidas em seu Regimento Interno.

- **Reunião realizada em 23 de junho de 2020:**

Ordem do Dia	Função relacionada
Apresentação do Plano de Trabalho da Auditoria Externa (KPMG)	Monitorar a efetividade do trabalho dos Auditores Independentes e sua independência.
	Acompanhar as exposições de risco da Companhia e supervisionar o processo de gerenciamento de riscos.
Apresentação do Plano de Trabalho da Auditoria Interna, Riscos e *Compliance*.	Acompanhar as atividades da Auditoria Interna, incluindo a qualidade do processo de gerenciamento de riscos e *compliance*, estrutura existente, plano de trabalho e resultados dos trabalhos realizados.
	Avaliar por meio da recepção e tratamento de informações, o descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis a Companhia, além de regulamentos e códigos internos, garantindo a proteção do prestador e da confidencialidade da informação.

- **Reunião realizada em 10 de agosto de 2020:**

Ordem do Dia	Função relacionada
Avaliação das Informações Trimestrais (ITR) do 2º trimestre de 2020 para divulgação em 12/08/2020.	Avaliar se as Informações Trimestrais foram corretamente elaboradas, se refletem adequadamente a situação da Companhia e se estão em consonância com demais informações apresentadas pela organização.

- **Reunião realizada em 09 de novembro de 2020:**

Ordem do Dia	Função do Comitê relacionada
Avaliação das Informações Trimestrais (ITR) do 3º trimestre de 2020 para divulgação em 11/11/2020.	Avaliar se as Informações Trimestrais foram corretamente elaboradas, se refletem adequadamente a situação da Companhia e se estão em consonância com demais informações apresentadas pela organização.

- **Reunião realizada em 14 de dezembro de 2020:**

Ordem do Dia	Função relacionada
Apresentação do Plano de Trabalho da Auditoria Externa (KPMG)	Monitorar a efetividade do trabalho dos auditores independentes e sua independência.
	Acompanhar as exposições de risco da Companhia e supervisionar o processo de gerenciamento de riscos.
Apresentação do Plano de Trabalho da Auditoria Interna, Riscos e *Compliance*.	Acompanhar as atividades da auditoria interna, incluindo a qualidade do processo de gerenciamento de riscos e *compliance*, estrutura existente, plano de trabalho e resultados dos trabalhos realizados.
	Avaliar por meio da recepção e tratamento de informações a respeito do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis a Companhia, além de regulamentos e códigos internos, garantindo a proteção do prestador e da confidencialidade da informação.

- **Reunião realizada em 02 de março de 2021:**

Ordem do Dia	Função do Comitê relacionada
Avaliação das Demonstrações Financeiras e do Relatório Anual da Administração do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020 para divulgação em 04/03/2021.	Avaliar se as Demonstrações Financeiras, incluindo a proposta de destinação do Lucro Líquido, o Orçamento de Capital bem como o Relatório Anual da Administração foram

Ordem do Dia	Função do Comitê relacionada
	corretamente elaboradas, se refletem adequadamente a situação da Companhia e se estão em consonância com demais informações apresentadas pela organização.
Aprovação do Relatório Anual	Elaborar Relatório Anual, relatando as principais atividades desenvolvidas, os resultados e conclusões do CAE no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, para divulgação ao mercado.
Aprovação do Plano de Trabalho e Agenda Anual	Organizar o programa de trabalho e a agenda anual do CAE, assegurando o seu bom desempenho e observância quanto as diretrizes estabelecidas em seu Regimento Interno.
Início do Processo de Avaliação	Realizar a autoavaliação do CAE, embasada nos trabalhos desenvolvidos no ano de 2020 e visando garantir o aprimoramento no desempenho de suas funções.

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

No que concerne ao acompanhamento e análise do processo de gerenciamento de riscos da Companhia o departamento de Auditoria Interna e a Auditoria Independente participaram das reuniões realizadas em 26 de junho de 2020, 14 de dezembro de 2020 e 02 de março de 2021.

O Conselho Fiscal e o CAE se reuniram conjuntamente em 23 de junho de 2020, 14 de dezembro de 2020 e 02 de março de 2021, analisando **(i)** o Plano de Trabalho e o *report* da Auditoria Interna e Auditoria Independente e **(ii)** avaliando as Demonstrações Financeiras do exercício de 2020.

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

Avaliação de Riscos e Monitoramento das exposições

As áreas de Auditoria Interna e Externa da Companhia apresentaram ao CAE Plano de Trabalho para o exercício de 2020 em reunião realizada em 23 de junho de 2020, na qual foram aprovados.

O respectivo *report* das áreas quanto aos resultados e trabalhos desenvolvidos na perspectiva do Plano de Trabalho se deu em reunião do CAE datada de 14 de dezembro de 2020.

Report ao Conselho de Administração

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

O CAE realizou *report* das atividades desenvolvidas, contemplando os trabalhos executados e as discussões realizadas na reunião do Conselho de Administração realizada em 11 de agosto de 2020.

Autoavaliação

O Processo de Autoavaliação do Comitê de Auditoria, concernente aos trabalhos desenvolvidos no ano de 2020, foi iniciado em reunião realizada em 02 de março de 2021, onde ficou consignado que a pesquisa será preenchida e assinada pelos membros, com posterior envio à Companhia do Comitê para a compilação dos dados. Os resultados obtidos no processo de avaliação serão analisados na próxima oportunidade e serão devidamente reportados ao Conselho de Administração.

Planejamento para o Exercício Social de 2021

Conforme Plano de Trabalho analisado e aprovado pelo CAE, este terá 9 (nove) Reuniões Ordinárias no exercício de 2021, as quais terão como Ordem do Dia as atribuições legais e regimentais elencados neste Relatório no item "Atribuições e Responsabilidades", sem prejuízos a eventuais encontros extraordinários em que se faça necessário a atuação do CAE.

Conclusões e recomendações

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

de dezembro de 2020 ("Demonstrações Financeiras Anuais de 2020"), *ad referendum* ao Conselho de Administração da Companhia.

Considerando as informações prestadas pela Administração da Companhia e pela Auditoria Independente, o CAE concluiu que as informações e documentos apresentados quanto as Demonstrações Financeiras, incluindo a proposta de destinação do Lucro Líquido, o Orçamento de Capital bem como o Relatório Anual da Administração do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2020, refletem adequadamente, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira da Companhia, *ad referendum* ao Conselho de Administração da Companhia.

Belo Horizonte/MG, 02 de março de 2021.

_____	_____
Antonio Kandir	**Leonardo Guimarães Corrêa**
Coordenador do Comitê	Membro e Secretário do Comitê

_____
Pierre Carvalho Magalhães
Membro do Comitê

[PÁGINA DE ASSINATURAS DO RELATÓRIO ANUAL DO EXERCÍCIO SOCIAL DE 2020 DO COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO DA MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.]

Belo Horizonte, 04 de março de 2021

Pelo presente instrumento, o Diretor-Presidente e os demais Diretores da MRV Engenharia e Participações S.A. (“MRV”), sociedade anônima de capital aberto, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, 621 - Estoril - Belo Horizonte - Minas Gerais, para fins do disposto nos incisos V e VI do § 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009 (“INSTRUÇÃO”), declaram que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da MRV relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.

(ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da KPMG Auditores Independentes, relativamente às demonstrações financeiras da MRV referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2020.

_____

Rafael N. Menin Teixeira de Souza
Diretor-Presidente da Região MG, RJ, ES, CO, NE e NO

_____

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

_____

Marcelo Paulino Santana
Diretor de Controladoria

ORÇAMENTO DE CAPITAL

Em 31 de dezembro de 2020, a Administração propôs para aprovação da Assembleia Geral a destinação do saldo remanescente total de lucros acumulados, no montante de R$314 milhões para a reserva de retenção de lucros. Esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos em aquisição de terrenos e capital de giro, conforme orçamento de capital a ser apresentado para aprovação da Assembleia Geral Ordinária como segue:

	2020
	R$ milhões
APLICAÇÕES	
Capital de giro e aquisição de terrenos	314
FONTES	
Retenção de Lucros	314

Considerando tratar-se de projeções e perspectivas de negócios, que envolvem riscos, incertezas e premissas, as aplicações de recursos dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer.

Condições econômicas gerais, condições setoriais e outros fatores operacionais, podem afetar os montantes previstos de alocação em ativos fixos, capital de giro e aquisição de terrenos.









DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2021

MRV&CO

MRV SENSIA INCORPORADORA ahs RESIDENTIAL

Luggo Urba

MRV Engenharia e Participações S.A.

Demonstrações Financeiras

31 de dezembro de 2021

Índice

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras 1

Relatório da Administração 7

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais 25
Demonstração dos resultados 26
Demonstração dos resultados abrangentes 27
Demonstração das mutações do patrimônio líquido 28
Demonstração dos fluxos de caixa 29
Demonstração do valor adicionado 30
Notas explicativas às demonstrações financeiras 31

Parecer do Conselho Fiscal 91
Relatório do Comitê de Auditoria 92
Declaração dos diretores 100
Orçamento de capital 101

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Paraíba, 550 – 12° andar – Bairro Funcionários
30130-141 – Belo Horizonte/MG – Brasil
Caixa Postal 3310 – CEP 30130-970 – Belo Horizonte/MG – Brazil
Telefone +55 (31) 2128-5700
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos acionistas e administradores da MRV Engenharia e Participações S.A.

Belo Horizonte – MG

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da MRV Engenharia e Participações S.A. (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, exceto quanto aos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da MRV Engenharia e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, exceto quanto aos efeitos do assunto descrito na seção a seguir intitulada "Base para opinião com ressalva", as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da MRV Engenharia e Participações S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Base para opinião com ressalva

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia desreconheceu recebíveis imobiliários no montante de R$ 101.884 mil e R$ 201.689 mil no individual e consolidado, respectivamente, relativos à emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) e reconheceu ativo de retrocessão e outros ativos no montante de R$ 56.269 mil e R$ 105.218 mil, individual e consolidado, respectivamente. Como resultado dos nossos trabalhos de auditoria identificamos que essa operação não cumpre os requisitos para desreconhecimento de um ativo financeiro nos termos do IFRS 9/CPC 48 – Instrumentos financeiros, uma vez que a Companhia reteve substancialmente os riscos e benefícios do ativo. Consequentemente, o ativo individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2021, está apresentado a menor em R$ 21.904 mil no circulante e R$ 23.711 mil no não circulante, e R$ 50.145 mil no circulante R$ 46.326 mil no não circulante, respectivamente, o passivo individual e consolidado está apresentado a menor em R$ 28.776 mil no circulante e R$ 31.149 mil no não circulante e R$ 63.593 no circulante e R$ 58.748 mil no não circulante, respectivamente, o patrimônio líquido, resultado e o resultado abrangente do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, individual e consolidado, está a maior em R$ 14.311 mil e R$ 25.872 mil, respectivamente e o resultado por ação básico e diluído do exercício, do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, individual e consolidado está a maior em R$ 0,05.

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

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da administração da Companhia quanto a aplicação do CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS 15), alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Reconhecimento de Receita - estimativa da mensuração do progresso para satisfação da obrigação de desempenho	
Notas explicativas 2.2(a) e 22 das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.	
Principais assuntos de auditoria	**Como auditoria endereçou esse assunto**
De acordo com CPC 47 – Receita de contrato com cliente (IFRS15 – *Revenue from contract with customer*) e com o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP/n° 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15), o reconhecimento de receita da Companhia e suas controladas requer a mensuração do progresso da Companhia em relação ao cumprimento da obrigação de performance satisfeita ao longo do tempo. Tal mensuração requer o exercício de julgamento significativo pela Administração para estimar os insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance, tais como materiais, mão de obra e margens de lucros esperadas em cada obrigação de performance identificada. Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na determinação dos insumos necessários para o cumprimento da obrigação de performance e ao impacto que eventuais mudanças nessa estimativa teria sobre as demonstrações financeiras individuais, inclusive em função dos efeitos via equivalência patrimonial, e consolidadas da Companhia, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.	Avaliamos o desenho e a efetividade dos controles internos chave relacionados à aprovação e revisão dos custos de construção a incorrer utilizados no cálculo do percentual de conclusão das obras. Com base em uma amostra de empreendimentos, obtivemos os orçamentos preparados pela Companhia com as respectivas aprovações e confrontamos com os registros contábeis. Confrontamos também por amostragem os custos incorridos, unidades vendidas e valor dos contratos de venda utilizados no cálculo da receita com a respectiva documentação suporte. Por meio de procedimentos analíticos realizados na base completa da receita de incorporação imobiliária consolidada, avaliamos a natureza de mudanças significativas ocorridas na margem dos empreendimentos e no valor dos orçamentos dos custos a incorrer, assim como exceções identificadas na análise de variação do percentual de conclusão da obra ocorrida no período. Adicionalmente, com o apoio dos nossos especialistas em avaliação patrimonial, analisamos o estágio de execução de determinada obra. Recalculamos o reconhecimento de receita para todos os empreendimentos da Companhia e suas controladas na data-base das demonstrações financeiras considerando os relatórios gerenciais conciliados com os saldos contábeis. Avaliamos também as divulgações efetuadas pela Companhia. No decorrer da nossa auditoria identificamos ajustes que afetariam a mensuração do montante de receita consolidada a ser reconhecida, os quais não foram registrados e divulgados pela administração, por terem sido considerados imateriais. Assim, com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima sumarizados, consideramos que o montante da receita e as respectivas divulgações são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Outros assuntos - Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações, individual e consolidada, do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, exceto quanto aos efeitos do assunto descrito na seção intitulada "Base para opinião com ressalva", essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

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

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

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Em decorrência do assunto descrito na seção intitulada "Base para opinião com ressalva", concluímos que as outras informações também apresentam distorção relevante pela mesma razão com relação aos valores e outros aspectos descritos na referida seção.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

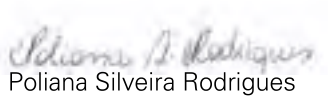
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

Belo Horizonte, 16 de março de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-MG



Poliana Silveira Rodrigues
Contadora CRC MG-089473/O-0

KPMG Auditores Independentes Ltda., uma sociedade simples brasileira, de responsabilidade limitada e firma-membro da organização global KPMG de firmas-membro independentes licenciadas da KPMG International Limited, uma empresa inglesa privada de responsabilidade limitada.

KPMG Auditores Independentes Ltda., a Brazilian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

Relatório da Administração 2021

Senhores Acionistas,

Nos termos das disposições legais e estatutárias, a Administração da MRV Engenharia e Participações S.A. ("Companhia" ou "MRV"), submete à apreciação dos senhores o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia, acompanhada do relatório dos auditores independentes, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

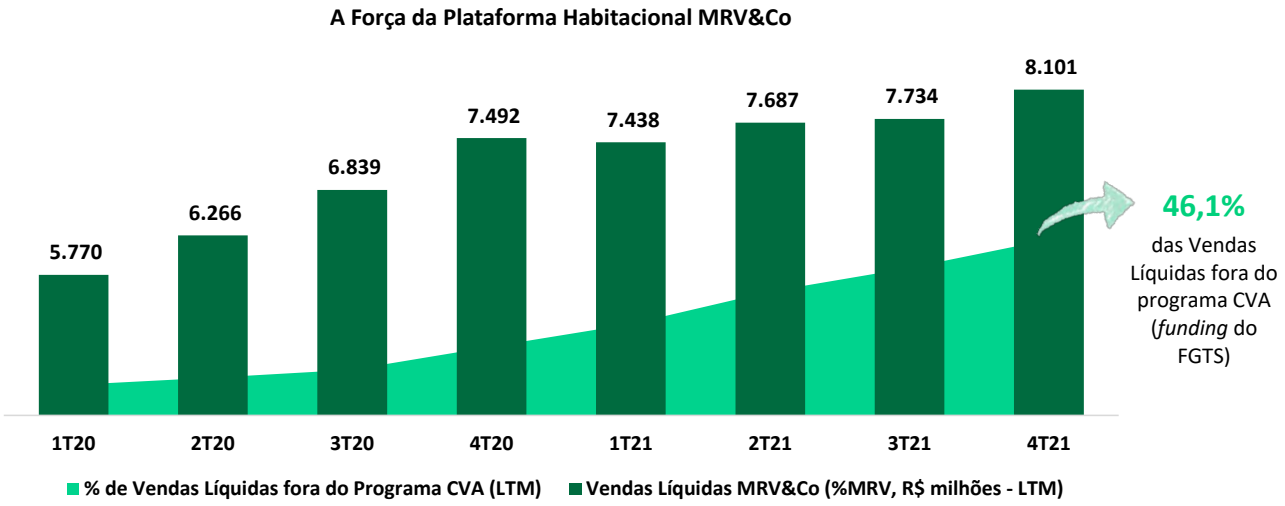
Relatório da Administração

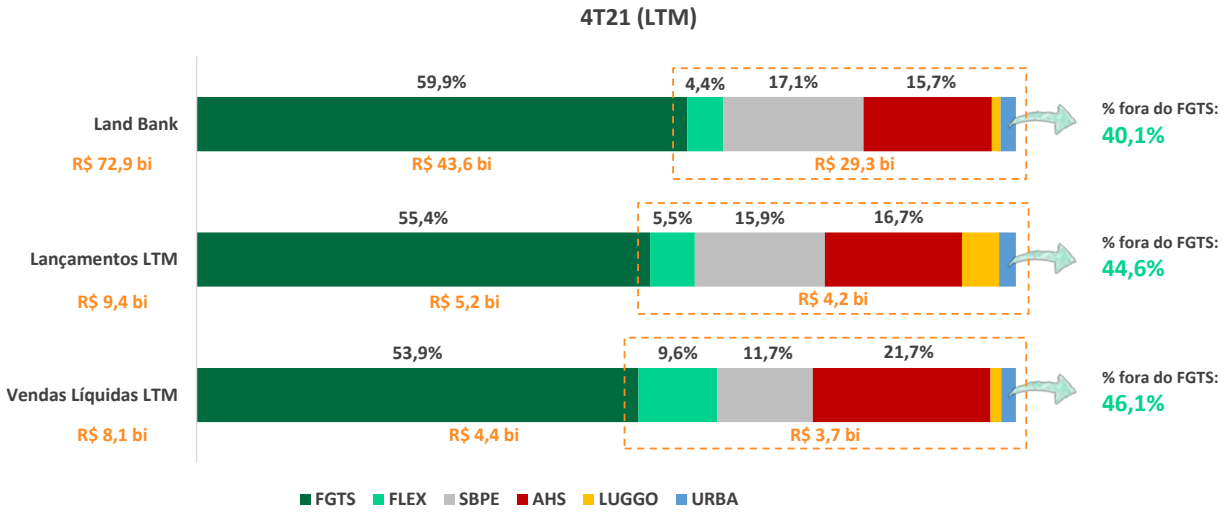
PLATAFORMA HABITACIONAL MRV&Co

No ano de 2021 a MRV&Co se consolidou como a primeira e única Plataforma Habitacional Multinacional de origem brasileira. Todas as linhas de negócios da MRV&Co registraram importantes avanços, confirmando a assertividade da estratégia de diversificação de produtos, fontes de *funding* e mercados de atuação implementada pela Companhia.

Com um total de R$ 8,1 bilhões (%MRV) em vendas no ano de 2021, sendo R$ 1,75 bilhão (%MRV) da AHS, nos EUA, a plataforma MRV&Co bateu, pelo segundo ano consecutivo, seu recorde histórico de vendas. Já a Urba totalizou 3.110 unidades vendidas (100%) no ano, **representando um crescimento de 149% frente ao ano de 2020**, superando as expectativas e confirmando a força de sua sinergia com a MRV.

No 4T21 **foi firmada uma importante parceria estratégica entre a Luggo e a Brookfield, que prevê a venda de aproximadamente 5.100 unidades, equivalentes a um total de R$ 1,26 bilhão**, no decorrer dos próximos anos. Os empreendimentos serão vendidos à medida que forem concluídos.

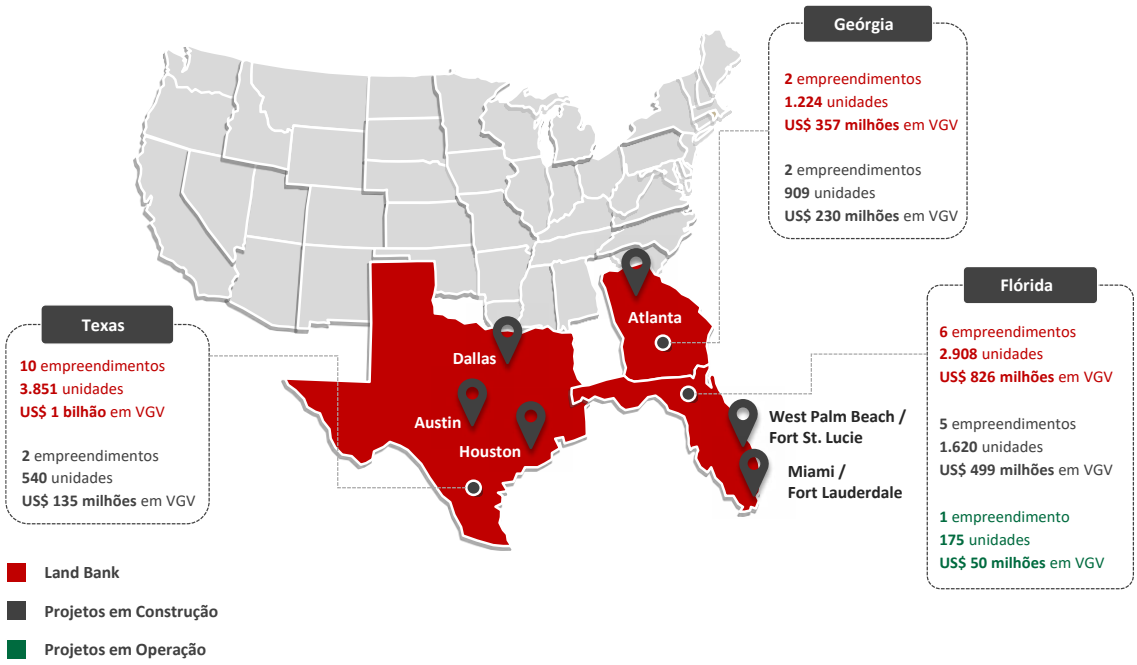




AHS: Operação Norte Americana

A internacionalização da MRV&Co teve início em janeiro de 2020, com a aquisição da AHS Residential, uma companhia norte americana focada no desenvolvimento e construção de empreendimentos residenciais para a locação e posterior venda para investidores.

Fundada no estado da Flórida, hoje a AHS atua em um total de 19 cidades, na Florida, Texas e Geórgia, com um land bank suficiente para produzir 7.402 unidades, o equivalente a R$ 11,4 bilhões em VGV.



Desempenho da AHS em 2021:

No ano de 2021, a **AHS vendeu 7 empreendimentos, totalizando 1.486 unidades, com um VGV de US$ 350 milhões** (100%). A grande demanda por ativos de *Multifamily* nos Estados Unidos permitiu que as vendas dos empreendimentos fossem realizadas com *Cap Rates* mais baixos do que o previsto nos estudos de viabilidade dos

projetos o que, aliado à bem-sucedida estratégia de aumento de preço dos aluguéis, resultou em margens brutas elevadas, mesmo com a pressão de custos de produção observada nos Estados Unidos.

Empreendimento	Valor de Venda (US$ mil)	Data da Venda	Margem Bruta	Yield on Cost	Cap Rate
Mangonia Lake	57.000	30/06/2021	19%	5,6%	4,5%
Lake Osborne	21.500	30/06/2021	32%	6,9%	4,6%
Tamiami Landings & Banyan Ridge*	123.000	29/09/2021	27%	6,7%	4,8%
Princeton & Pine Groves*	95.000	21/12/2021	37%	7,6%	4,3%
Lake Worth	54.000	28/12/2021	51%	8,3%	3,5%
Total/Média	350.500		32%	7,0%	4,4%

**Empreendimentos com venda realizada em conjunto*

Evolução da operação AHS:

Atualmente, a AHS conta com 9 empreendimentos em construção, nas regiões metropolitanas de Miami, Atlanta, Dallas e Austin, **totalizando 3.069 unidades, equivalentes a US$ 864 milhões em VGV potencial**:



VGV: US$ 115mm
Unidades: 372



VGV: US$ 97mm
Unidades: 433







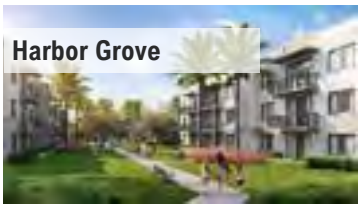
VGV: US$ 149mm
Unidades: 420



VGV: US$ 133mm
Unidades: 476





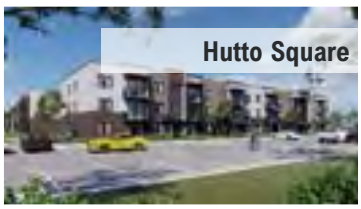


VGV: US$ 100mm
Unidades: 324



VGV: US$ 53mm
Unidades: 204





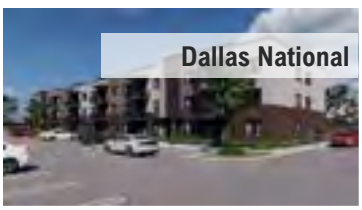


VGV: US$ 80mm
Unidades: 288



VGV: US$ 82mm
Unidades: 336



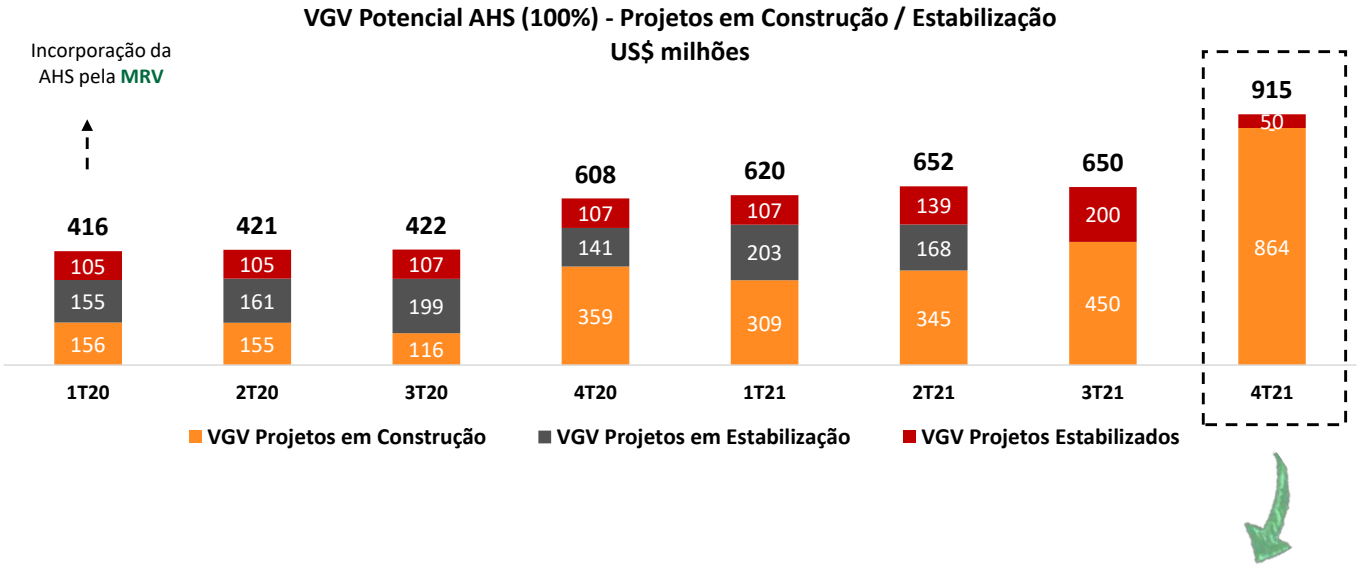




VGV: US$ 56mm
Unidades: 216



Somando o empreendimento Coral Reef, já lançado e em negociação para venda, aos atuais 9 empreendimentos em construção, **a AHS possui um total de 3.244 unidades a serem vendidas, equivalentes a um VGV potencial de US$ 915 milhões, ou R$ 5,1 bilhões**.



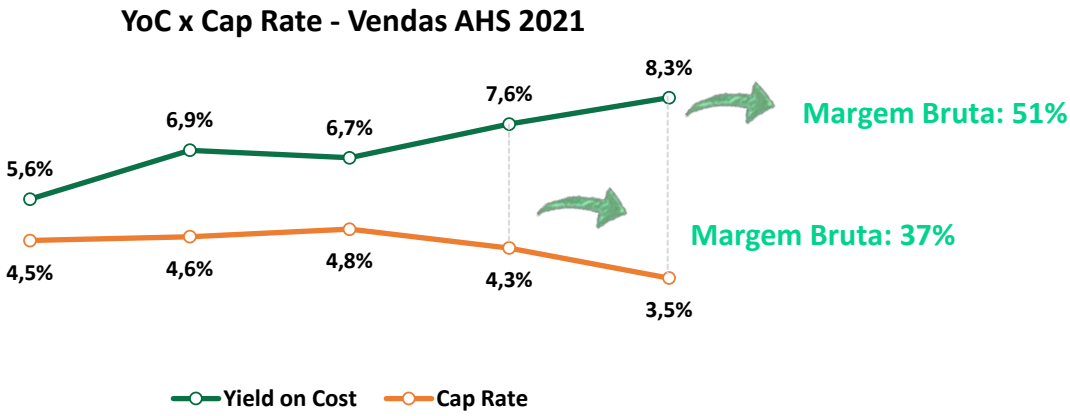
US$ 915 milhões x R$ 5,58[1] = R$ 5,1 bilhões

[1]Considera a PTAX de 31/12/2021

Operação atual supera fortemente a tese de investimento da AHS:

A proposta de aquisição da AHS, apresentada pela MRV aos acionistas e aprovada no 1T20, demonstrava uma tese de investimentos com grande potencial de geração de valor, que previa a produção e venda de 5 mil unidades por ano, alcançando essa marca em 2027, com um Yield on Cost (YoC) de 7% e um Cap Rate médio de 5,25%.

O resultado obtido em 2021 apresenta uma significativa evolução do YoC e do Cap Rate, como pode ser observado no gráfico abaixo, que representa as vendas de propriedades realizadas ao longo do ano:



Esperamos que as próximas vendas dos empreendimentos da AHS ocorram em um ciclo mais curto do que o inicialmente projetado, em função do aquecimento do mercado norte americano e da alta demanda por ativos *multifamily*, especialmente voltados para o *workforce*.

Para as vendas do ano de 2022, a expectativa da Companhia é de um YoC médio de 7,5% e um Cap Rate médio de 4,5%, o que equivale a uma Margem Bruta de aproximadamente 39%.

O *valuation* da AHS 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 AHS (valores em US$)	2T19	4T20	4T21*
Operação	109.853.896	120.582.366	26.295.200
Construção	27.979.811	110.781.647	303.813.643
Land bank	19.850.000	35.289.082	112.118.403
Holding	18.249.995	1.047.059	31.867.407
Aumento de capital @jul/19	10.000.000	-	-
Total	**185.933.702**	**267.700.154**	**474.094.653**

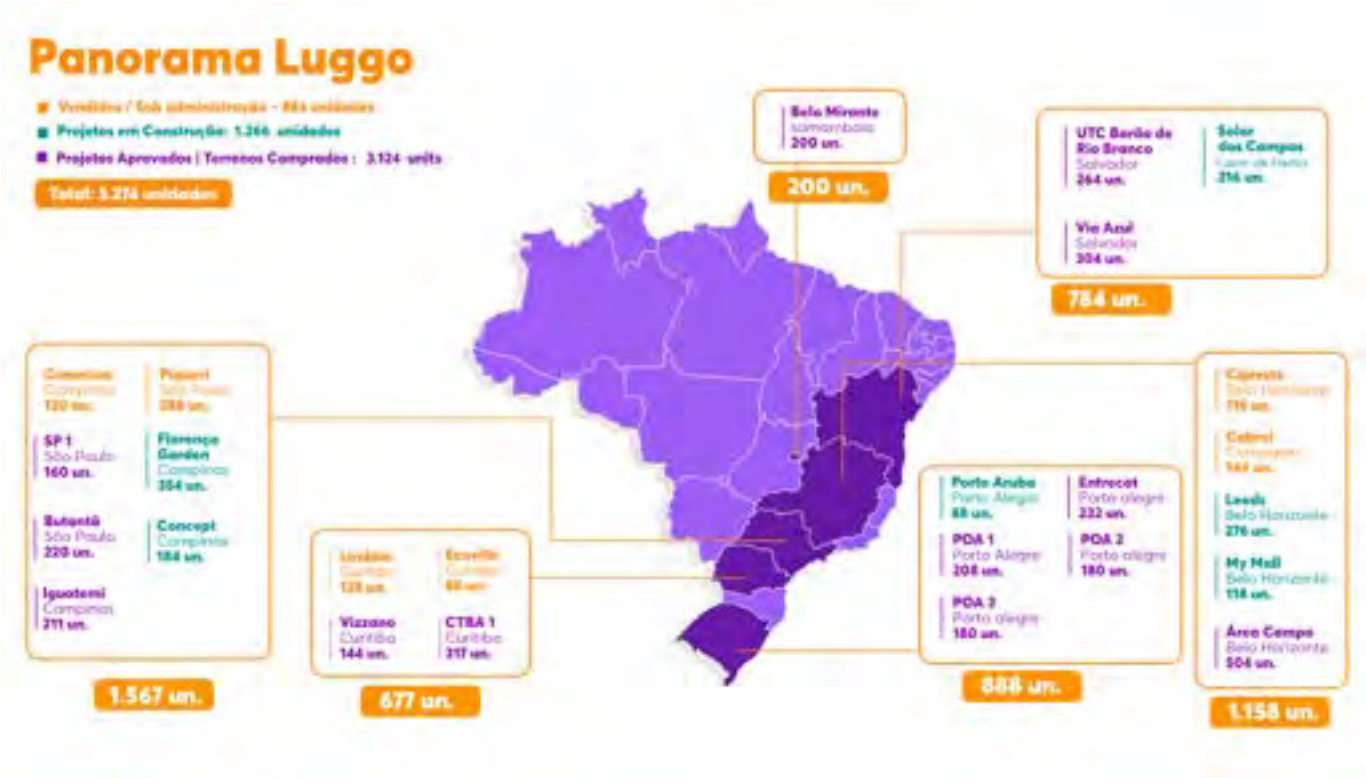
US$ 474 milhões x R$ 5,58[1]
= R$ 2,6 bilhões

[1]*Considera a PTAX de 31/12/2021*

A Taxa Interna de Retorno (TIR) do investimento na AHS é de 167%, considerando o NAV do 4T21.

Luggo

Com produtos desenvolvidos para a locação e posterior venda para investidores, com a Luggo mantendo a administração das propriedades, essa linha de negócios diversifica ainda mais as fontes de funding para a venda dos produtos da MRV&Co, além de acessar um novo mercado, composto por uma parcela da população que não tem interesse ou condições de comprar um imóvel e opta pela locação.



Acordo de Investimentos com a Brookfield Asset Management:

No 4T21 **foi assinado um Acordo de Investimentos** com a BPG IV Multifamily Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, **um veículo de investimentos da Brookfield Asset Management, para a aquisição de empreendimentos da Luggo**, firmando uma importante parceria estratégica entre as partes e criando mais uma sólida avenida de diversificação de funding para a venda dos produtos da MRV&Co.

O acordo regula **a aquisição de aproximadamente 5.100 unidades, equivalentes a um VGV (Valor Geral de Venda) estimado de R$ 1,26 bilhão**, divididos entre as seguintes fases:

- **FASE 1:**

  Engloba os empreendimentos com alvará de construção expedidos, valor alvo de aluguel em fase final de definição e cap rate já definidos pelas partes **(1.842 unidades e R$ 453 milhões de VGV estimado)**.

- **FASE 2:**

  Engloba os empreendimentos sem alvará de construção (a serem obtidos até dezembro de 2022), com valor alvo de aluguel a ser definido pelas partes e cap rate já acordado **(aproximadamente 2.550 unidades e R$ 630 milhões de VGV estimado)**.

- **FASE 3:**

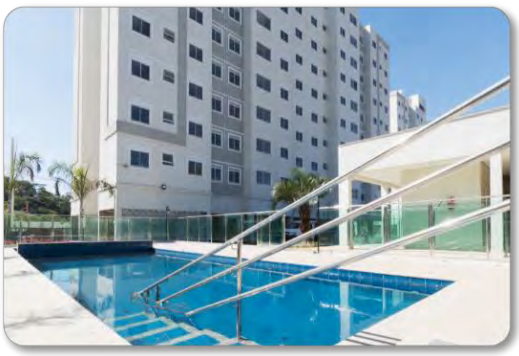
  Engloba os terrenos destinados a empreendimentos da Luggo, com alvará de construção a serem obtidos após 2022 e com valor alvo de aluguel e cap rate a serem acordados entre as partes **(aproximadamente 710 unidades e R$ 175 milhões de VGV estimado)**.

A efetiva aquisição das propriedades se dará após a expedição do Habite-se e conclusão de cada propriedade, quando ocorrerá o pagamento e transferência do ativo. Após cada venda, **a Luggo permanecerá na condição de administradora das propriedades.**

No 4T21, foi feita a primeira venda de empreendimentos da Luggo dentro do acordo de investimentos firmado com a Brookfield, o Luggo Cabral e o Luggo Piqueri, localizados em Contagem/MG e São Paulo/SP, respectivamente, **pelo Valor Geral de Venda ("VGV") de R$ 106 milhões**, representando um **Recebimento Líquido de R$ 56 milhões** e um **Lucro Bruto de R$ 30 milhões.**

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

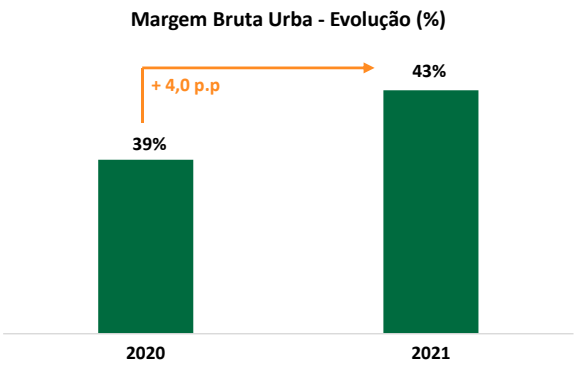


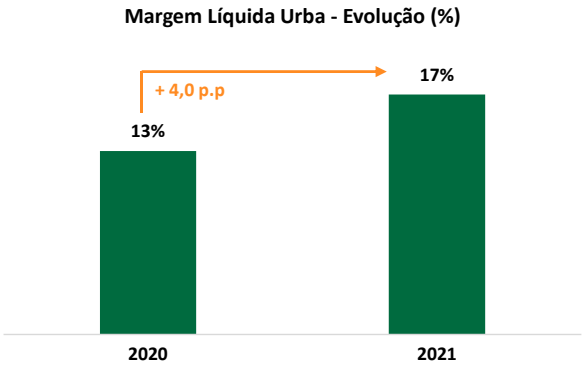


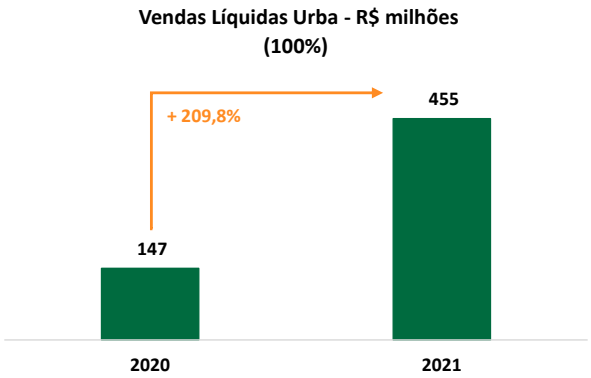
URBA

Em 2021, a Urba alcançou a marca de 3.110 unidades vendidas (vendas líquidas, visão 100%), representando um **aumento de 149% frente ao ano de 2020**. O VGV de vendas líquidas do ano de 2021 totalizou **R$ 455 milhões** (100%), um **crescimento de 210% no comparativo com 2020**.

A Urba segue expandindo suas elevadas margens, tendo atingido, em 2021, **43% de margem bruta e 17% de margem líquida**.







O sucesso do conceito de produto Smart Urba ficou evidenciado pela alta velocidade de venda dos dois primeiros empreendimentos, o Smart Urba Vila Profeta e o Smart Urba Dunlop, lançados em Campinas/SP, **que atingiram uma VSO de 64% e de 83%**, respectivamente.

Os bairros Smart Urba oferecem infraestrutura de alta qualidade, ciclovias, praças, áreas de lazer completas com espaços recreativos em bairros abertos para todas as idades, tais como playground, quadras esportivas e academia, além de buscar parcerias para oferta de facilidades como wi-fi em áreas públicas, circuito fechado de televisão e fibra ótica.





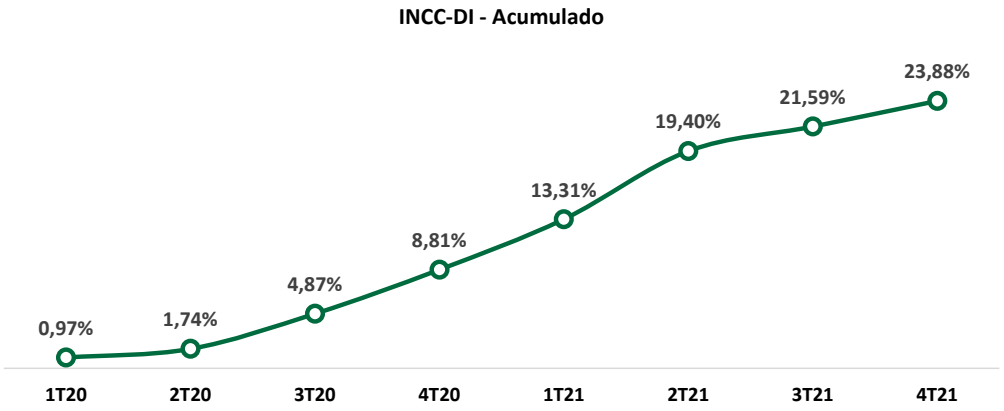
PRESSÃO DE CUSTOS E EFEITOS NA MARGEM BRUTA

Com o início da pandemia do COVID-19, no 1T20, ainda em um ambiente de incertezas sobre os efeitos esperados na economia global, a MRV optou por adotar uma política comercial agressiva, oferecendo descontos com o objetivo de preservar o volume de vendas.

O que se observou, entretanto, foi uma demanda muito forte, que resultou em um volume de vendas que bateu recordes sucessivos no 1T20, 2T20 e 3T20.

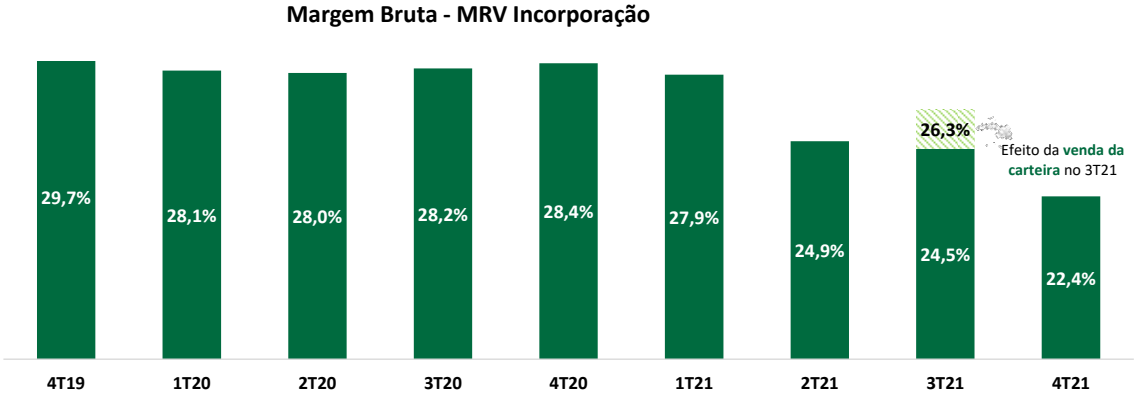
O modelo de negócios de incorporação da MRV envolve o repasse dos clientes ao banco financiador durante a construção, o chamado "Repasse na Planta". A grande vantagem desse modelo é um fluxo de caixa mais otimizado, além da impossibilidade de distrato por parte do cliente, após o repasse. **Por outro lado, após o repasse não há qualquer reajuste do valor financiado pelo banco, o que cria uma possível exposição em caso de aceleração da inflação (INCC)**.

A partir do 3T20, houve uma crescente e intensa pressão inflacionária, que atingiu seu pico no 4T21, como pode ser observado no gráfico abaixo:



Fonte: Fundação Getulio Vargas, Conjuntura Econômica - IGP (FGV/Conj. Econ. - IGP)

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



Com isso, a MRV possui uma safra de produtos vendidos com preços baixos, já repassados aos bancos financiadores, portanto sem possibilidade de reajuste pela inflação (INCC), e sendo produzidos em um momento de aumento recorde de custos. Isso faz com que a margem bruta permaneça comprimida enquanto essa safra de produtos é produzida, havendo espaço para recuperação apenas à medida que as novas safras de vendas ganharem maior relevância no resultado.

No 4T21 foi registrado um INCC de 1,88%, um movimento inflacionário não correspondido integralmente pelo aumento nos preços dos produtos, de forma que, com a revisão orçamentária dos empreendimentos, **houve uma compressão de 2,1 p.p. de margem bruta frente ao 3T21, na operação de incorporação brasileira** (considerando-se a margem bruta *ex* efeitos não recorrentes da venda da carteira, equivalentes a 1,8 p.p.).

A Companhia estima um período prolongado de margem bruta comprimida nos produtos do Casa Verde e Amarela. Desta forma a MRV&Co deverá capitalizar nas demais iniciativas de sua plataforma e o crescimento de volume e de lucro líquido da operação virá das subsidiárias e não da incorporação dentro do Programa CVA.

ESG

A MRV&Co é líder na agenda ESG no setor e uma das principais referências do país, possuindo um longo histórico de investimentos em importantes projetos ligados à Sustentabilidade, Governança Corporativa e à preservação do Meio Ambiente, a MRV&Co seguiu atuando fortemente nessas pautas durante 2021.

Signatária do Pacto Global da ONU desde 2016, a estratégia de sustentabilidade da MRV está conectada aos **Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS)** e aos 10 Princípios do **Pacto Global**.

Além disso, **a Companhia é a única construtora que, há seis anos consecutivos, participa da carteira do Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISE B3),** que avalia a performance das grandes empresas que estão listadas na B3

GOVERNANÇA

A MRV&Co busca sua constante atuação com ética e transparência, tendo sido **a primeira construtora e incorporadora premiada com o selo Pró-Ética 2020/2021**, o maior reconhecimento à integridade e à ética no meio corporativo.

O objetivo dessa premiação é incentivar a adoção voluntária de medidas de integridade e de prevenção da corrupção no setor empresarial, a MRV&Co foi um destaque desta edição, em razão de possuir um programa de integridade efetivo e dos compromissos voluntários que tem assumido junto a várias entidades, que se baseiam em condutas pautadas pela integridade, transparência, equidade, prestação de contas e responsabilidade corporativa.



A Companhia também foi reconhecida como a Melhor Empresa do país em Governança Corporativa pelo Anuário Época Negócios 360º.

SOCIAL

Trainee para Pessoas Negras



Reafirmando seu compromisso social, em 2021 a MRV&Co anunciou o primeiro Programa de Trainee exclusivo para Pessoas Negras em cargos de liderança, buscando ativamente ser uma Companhia mais diversa e inclusiva.

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

Mercado de Capitais

Nossas ações são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) desde 2007 no mais alto nível de governança – Novo Mercado. As ações MRVE3 encerraram o ano cotadas a R$ 12,00, um Market Cap de R$ 5,79 bilhões, com volume financeiro negociado de R$ 69,2 milhões (média/dia).

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia possuía 482.875.033 ações, sendo que 1.348 ações estavam em tesouraria.

Retorno ao Acionista

Conforme deliberação em AGOE, ocorrida em Abril de 2021, foi aprovado o pagamento de dividendos ordinários pela companhia, equivalentes a R$ 130.658.407,34 (aproximadamente R$ 0,27 por ação). Em 01 de dezembro de 2021 foi aprovado pelo Conselho de Administração o pagamento de dividendos extraordinários no valor de R$ 78.395.044,41 (aproximadamente R$ 0,16 por ação).

Ao todo, foram distribuídos R$ 0,433 por ação em dividendos, referentes ao ano de 2020 (somando os dividendos obrigatórios e os extraordinários) e R$ 0,547 por ação, referentes ao ano de 2019.

Conforme proposta da Administração da Companhia, “ad referendum” da Assembleia Geral Ordinária (AGO), os dividendos de 2021 serão como segue:

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

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

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

Desempenho Operacional

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

Indicadores Operacionais (%MRV)	2021	2020	2019	Var. 2021 x 2020	Var. 2021 x 2019
MRV&Co					
Land Bank (R$ bilhões)	**72,9**	63,8	52,5	14,2% ↑	38,9% ↑
Número de Unidades	**347.254**	348.926	331.621	0,5% ↓	4,7% ↑
Lançamentos (R$ milhões)	**9.442**	7.559	6.901	24,9% ↑	36,8% ↑
Número de Unidades	**44.651**	36.658	41.817	21,8% ↑	6,8% ↑
Vendas Líquidas (R$ milhões)	**8.101**	7.492	5.405	8,1% ↑	49,9% ↑
Número de Unidades	**38.758**	45.667	35.404	15,1% ↓	9,5% ↑
Unidades Produzidas	**40.409**	35.752	39.660	13,0% ↑	1,9% ↑
Unidades Concluídas	**31.735**	35.395	34.049	10,3% ↓	6,8% ↓
Unidades Repassadas	**37.456**	44.367	33.539	15,6% ↓	11,7% ↑
Estoque a VM (R$ milhões)	**9.209**	7.560	9.009	21,8% ↑	2,2% ↑

Banco de Terrenos

Com um *land bank* total de R$ 72,9 bilhões (%MRV), a plataforma habitacional da MRV&Co já está preparada para intensificar suas operações e alcançar o patamar de 80 mil unidades anuais, dentro dos próximos anos.

Estrategicamente a MRV&Co está buscando aquisições de terrenos com o objetivo de adequar o *land bank* a sua plataforma habitacional *multifunding*.

Lançamentos

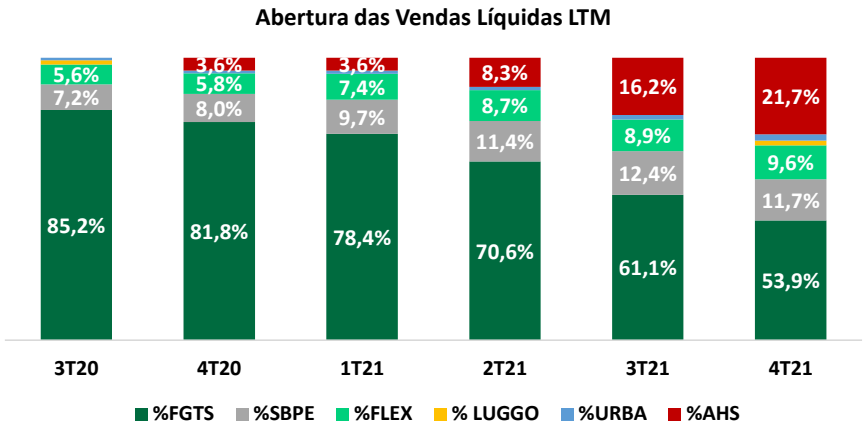
A MRV&Co bateu seu recorde histórico de Lançamentos, registrando um total de R$ 9,44 bilhões (%MRV) lançados no ano, com importantes lançamentos em todas as suas linhas de negócios.

A AHS registrou um lançamento total de R$ 1,58 bilhão lançado no ano, representando um avanço de 3,1% frente ao ano de 2020.

No decorrer do ano a Urba lançou um total de sete empreendimentos, totalizando 1.313 unidades (%MRV), equivalentes a um VGV de R$ 194 milhões (%MRV), um crescimento de 311% frente ao ano de 2020.

Vendas Contratadas

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



No 4T21, foi feita a primeira venda de empreendimentos da Luggo dentro do acordo de investimentos firmado com a Brookfield, o Luggo Cabral e o Luggo Piqueri, localizados em Contagem/MG e São Paulo/SP, respectivamente, pelo Valor Geral de Venda ("VGV") de R$ 106 milhões, representando um Recebimento Líquido de R$ 56 milhões e um Lucro Bruto de R$ 30 milhões.

Para a Urba, o ano de 2021 foi marcado por um significativo crescimento nas vendas, que totalizaram 3.110 unidades vendidas (100%), representando um aumento de 149% no comparativo de 2020, quando foram vendidas 1.247 unidades (100%). Na visão consolidada (%MRV), a Urba totalizou 1.063 unidades vendidas, que representam R$ 146 milhões vendidos no ano.

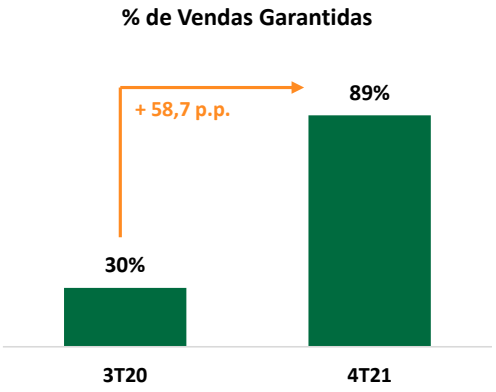
No ano, a MRV reportou 35.885 unidades vendidas no seu *core business* (incorporação no Brasil) equivalentes a R$ 6,1 bilhões de VGV.

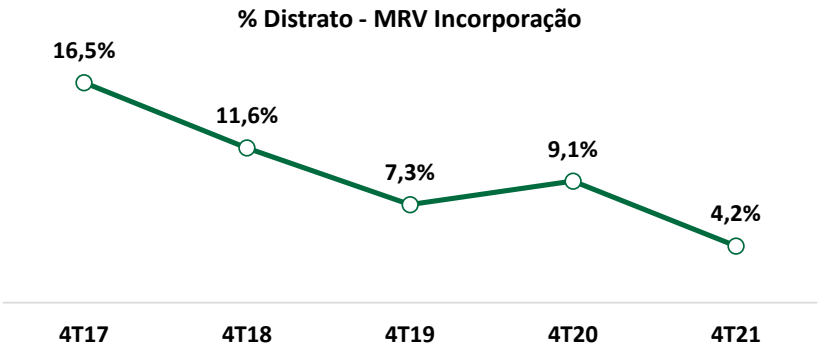
Com a evolução da implementação do processo de Vendas Garantidas, que alcançou a marca de 89% das vendas no 4T21, um total de 2.067 vendas classificadas como Vendas Garantidas foram assinadas com os clientes, mas não repassadas ao banco financiador dentro do próprio trimestre. **Com isso, o volume total de vendas registradas no trimestre foi aquém do volume efetivamente vendido no período, que totalizou 10.731 unidades.**

Vendas Garantidas:

No processo de Vendas Garantidas, uma venda efetuada só é contabilizada após o efetivo repasse do cliente ao banco financiador, o que remove qualquer possibilidade de distrato. No 4T21, 89% das vendas realizadas foram dentro deste processo.

O avanço na implementação desse processo de vendas tem se refletido em uma constante redução nos níveis de distrato da Companhia, que alcançou a marca de 4,2% no 4T21





Geração de Caixa

A Companhia implementou, em 2021, uma estratégia de antecipação de compra e estocagem de alguns materiais necessários para a produção, com o intuito de garantir os preços em um momento de grande pressão inflacionária, além de normalizar o fornecimento e evitar atrasos nas obras. Com isso, houve um consumo de caixa adicional de R$ 185 milhões no ano.

Além da estocagem de materiais, dois outros fatores contribuíram para a queima de caixa reportada em 2021: a alteração no normativo da Caixa Econômica Federal, que passou a condicionar o recebimento da medição da obra ao registro do Financiamento à Construção, que causou um impacto de R$ 141 milhões no decorrer do ano; e o atraso observado na averbação do Habite-se, em função dos efeitos da pandemia do COVID-19, que resultou em um montante de R$ 75 milhões não recebidos.

Desempenho Econômico e Financeiro Consolidado

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

Indicadores Financeiros Consolidados - MRV&Co (em R$ milhões)	2021	2020	2019	Var. 2021 x 2020	Var. 2021 x 2019
Receita Operacional Líquida Total	**7.118**	**6.646**	**6.056**	**7,1% ↑**	**17,5% ↑**
Lucro Bruto	**1.841**	**1.874**	**1.842**	**1,8% ↓**	**0,1% ↓**
Margem Bruta (%)	**25,9%**	28,2%	30,4%	2,3 p.p. ↓	4,6 p.p. ↓
Margem Bruta ex. juros (%)	**27,9%**	30,9%	33,4%	3,0 p.p. ↓	5,5 p.p. ↓
Despesas comerciais	**(642)**	**(649)**	**(592)**	**1,1% ↓**	**8,5% ↑**
Despesas comerciais / ROL (%)	**9,0%**	9,8%	9,8%	0,7 p.p. ↓	0,8 p.p. ↓
Despesas comerciais / Vendas contratadas líquidas (%)	**7,9%**	8,7%	11,0%	0,7 p.p. ↓	3,0 p.p. ↓
Despesas gerais e administrativas	**(503)**	**(433)**	**(352)**	**16,1% ↑**	**43,1% ↑**
Despesas G&A / ROL (%)	**7,1%**	6,5%	5,8%	0,6 p.p. ↑	1,3 p.p. ↑
Despesas G&A / Vendas contratadas líquidas (%)	**6,2%**	5,8%	6,5%	0,4 p.p. ↑	0,3 p.p. ↓
EBITDA	**1.419**	**1.007**	**1.009**	**40,9% ↑**	**40,5% ↑**
Margem EBITDA (%)	**19,9%**	15,2%	16,7%	4,8 p.p. ↑	3,3 p.p. ↑
Lucro Líquido Atribuível aos Acion. Control.	**805**	**550**	**690**	**46,3% ↑**	**16,6% ↑**
Margem Líquida (%)	**11,3%**	8,3%	11,4%	3,0 p.p. ↑	0,1 p.p. ↓
Lucro por Ação (R$)	1,667	1,149	1,561	45,1% ↑	6,8% ↑
Lucro Líquido Atribuível aos Acionistas Contr. ajustado*	**914**	**550**	**690**	**66,2% ↑**	**32,5% ↑**
Margem Líquida* (%)	12,8%	8,3%	11,4%	**4,6 p.p. ↑**	**1,4 p.p. ↑**
Lucro por Ação* (R$)	1,894	1,149	1,561	64,9% ↑	21,3% ↑
ROE	**13,7%**	**10,2%**	**14,5%**	**3,5 p.p. ↑**	**0,8 p.p. ↓**
ROE Ajustado*	**15,6%**	10,2%	14,5%	**5,4 p.p. ↑**	**1,1 p.p. ↑**
Receita Bruta de Vendas a apropriar	**2.034**	2.512	1.629	19,0% ↓	24,8% ↑
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	**(1.334)**	(1.527)	(976)	12,7% ↓	36,7% ↑
Resultado a Apropriar	**700**	985	653	28,9% ↓	7,2% ↑
% Margem do Resultado a apropriar	**34,4%**	39,2%	40,1%	4,8 p.p. ↓	5,7 p.p. ↓
Geração de Caixa	**(554)**	**75**	**(183)**	-	**203,4% ↓**

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

Receita Operacional Líquida

A Companhia reportou uma Receita Operacional Líquida recorde no ano de 2021, impulsionada pela recuperação da produção, totalizando R$ 7,12 bilhões no ano. Cabe ressaltar que as vendas realizadas pela AHS e pela Luggo não passam pela ROL, mas sim na linha de Outras Receitas, por se tratar de Propriedades Para Investimento (PPI).

Margem Bruta

O modelo de negócios de incorporação da MRV envolve o repasse dos clientes ao banco financiador durante a construção, o chamado "Repasse na Planta". A grande vantagem desse modelo é um fluxo de caixa mais otimizado, além da impossibilidade de distrato por parte do cliente, após o repasse. Por outro lado, após o repasse não há qualquer reajuste do valor financiado pelo banco, o que cria uma possível exposição em caso de aceleração da inflação (INCC).

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

No 4T21 foi registrado um INCC de 1,88%, um movimento inflacionário não correspondido pelo aumento nos preços dos produtos, de forma que, com a revisão orçamentária dos empreendimentos, houve uma compressão de 2,1 p.p. de margem bruta frente ao 3T21, na operação de incorporação brasileira (considerando-se a margem bruta *ex* efeitos não recorrentes da venda da carteira).

Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (SG&A)

A operação de incorporação da MRV&Co apresentou, em 2021, diluição das Despesas Comerciais e Gerais e Administrativas (SG&A/ROL), no comparativo com o 2020.

Devido ao atual momento de crescimento da AHS, houve um aumento nas despesas Gerais e Administrativas desta operação, conforme previsto no plano de expansão nos Estados Unidos.

LAJIDA

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

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

Dívida Líquida Consolidada

Dívida Líquida (R$ milhões)	dez/21	dez/20	dez/19	Var. Dez/21 x Dez/20	Var. Dez/21 x Dez/19
MRV&Co - Operação Consolidada					
Dívida Total	**5.364**	4.652	3.202	15,3% ↑	67,5% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	**(2.750)**	(2.695)	(2.085)	2,0% ↑	31,9% ↑
(-) Instrumentos Financeiros Derivativos	**55**	(53)	(45)	202,1% ↓	221,7% ↓
Dívida Líquida	**2.669**	**1.904**	**1.072**	**40,2% ↑**	**148,9% ↑**
Total do Patrimônio Líquido	**6.599**	6.035	5.109	9,4% ↑	29,2% ↑
Dívida Líquida / PL Total	**40,4%**	31,5%	21,0%	8,9 p.p. ↑	19,4 p.p. ↑
EBITDA 12 meses	**1.419**	1.007	1.009	40,9% ↑	40,5% ↑
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	**1,88x**	1,89x	1,06x	0,5% ↓	77,1% ↑

Relacionamento com auditores independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os nossos auditores independentes – KPMG Auditores Independentes ("KPMG") – não prestaram durante o ano de 2021 serviços além dos relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Cláusula Compromissória

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

Declaração da Diretoria

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

Agradecimentos

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

Belo Horizonte, 16 de março de 2022.

A Administração

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020
Valores expressos em milhares de reais - R$

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	**947.928**	1.080.705	**308.053**	485.346
Títulos e valores mobiliários	5	**1.492.808**	1.599.644	**1.055.908**	1.365.000
Clientes por incorporação de imóveis	6	**2.273.322**	1.840.376	**1.202.726**	1.040.242
Clientes por prestação de serviços e aluguéis	6	**2.128**	3.446	**1.063**	1.318
Imóveis a comercializar	7	**4.319.247**	3.741.278	**2.277.141**	2.270.677
Tributos a recuperar	16	**112.659**	78.280	**62.048**	53.986
Despesas antecipadas		**87.739**	100.980	**40.833**	52.918
Instrumentos financeiros e derivativos	25 (b)	**22.368**	-	**22.368**	-
Outros ativos		**150.056**	119.386	**130.079**	119.351
		9.408.255	8.564.095	**5.100.219**	5.388.838
Propriedade para investimento - Ativos não circulantes mantidos para venda	9	**174.134**	-	-	-
Total do ativo circulante		**9.582.389**	8.564.095	**5.100.219**	5.388.838
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	5	**309.131**	14.284	**253.327**	14.243
Clientes por incorporação de imóveis	6	**1.640.593**	1.641.094	**789.447**	817.674
Imóveis a comercializar	7	**4.847.627**	4.860.581	**3.546.995**	3.665.977
Créditos com empresas ligadas		**68.227**	60.123	**974.938**	822.810
Despesas antecipadas		**43.955**	50.405	**24.079**	29.170
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	**28.281**	67.090	**28.275**	66.754
Outros ativos não circulantes		**403.359**	156.557	**275.361**	110.544
Total do ativo realizável a longo prazo		**7.341.173**	6.850.134	**5.892.422**	5.527.172
Participações em investidas	8	**190.530**	121.002	**2.865.321**	2.295.412
Propriedades para investimento	9	**2.319.080**	1.797.960	**281.937**	173.075
Imobilizado	10	**614.443**	564.393	**514.301**	494.158
Intangível	11	**177.344**	164.431	**167.236**	148.771
Total do ativo não circulante		**10.642.570**	9.497.920	**9.721.217**	8.638.588
Total do ativo		**20.224.959**	18.062.015	**14.821.436**	14.027.426
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		**716.428**	467.929	**362.851**	297.181
Contas a pagar por aquisição de investimento		**26.634**	6.135	**19.646**	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	**859.817**	687.520	**694.126**	554.243
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	**768.854**	1.189.205	**520.020**	848.854
Adiantamentos de clientes	14	**227.884**	254.011	**125.742**	170.826
Obrigações sociais e trabalhistas	15	**178.370**	142.155	**93.309**	86.611
Obrigações fiscais	16	**120.369**	90.477	**86.103**	66.079
Provisão para manutenção de imóveis	17	**46.367**	41.647	**24.520**	19.733
Impostos diferidos passivos	26	**79.056**	64.480	**40.128**	35.253
Dividendos propostos		**194.205**	131.986	**191.174**	130.658
Passivo a descoberto - Investimentos	8	**375.103**	287.580	**188.669**	163.681
Outras contas a pagar		**323.202**	252.685	**92.924**	92.449
		3.916.289	3.615.810	**2.439.212**	2.465.568
Empréstimos, financiamentos e debêntures - Ativos não circulantes mantidos para venda	12	**131.142**	-	-	-
Total do passivo circulante		**4.047.431**	3.615.810	**2.439.212**	2.465.568
Passivo não circulante					
Contas a pagar por aquisição de investimento		**21.001**	13.310	**13.193**	-
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	**105.156**	13.709	**105.156**	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	**4.372.960**	3.964.011	**2.777.309**	2.685.392
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	**4.029.933**	3.624.906	**2.795.360**	2.646.694
Adiantamentos de clientes	14	**328.848**	360.645	**186.967**	251.504
Provisão para manutenção de imóveis	17	**160.195**	124.252	**90.865**	71.083
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	18	**94.677**	102.144	**63.384**	71.706
Impostos diferidos passivos	26	**176.513**	66.734	**30.192**	31.504
Outras contas a pagar		**288.747**	141.909	**200.292**	130.644
Total do passivo não circulante		**9.578.030**	8.411.620	**6.262.718**	5.888.527
Total do passivo		**13.625.461**	12.027.430	**8.701.930**	8.354.095
Patrimônio líquido					
Capital social	20 (a)	**4.615.171**	4.609.424	**4.615.171**	4.609.424
Ações em tesouraria		**(388)**	(1.120)	**(388)**	(1.120)
Reservas de capital		**71.969**	59.502	**71.969**	59.502
Reservas de lucros		**1.358.777**	843.521	**1.358.777**	843.521
Dividendo adicional proposto		**-**	78.395	**-**	78.395
Ajuste de avaliação patrimonial		**73.977**	83.609	**73.977**	83.609
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		**6.119.506**	5.673.331	**6.119.506**	5.673.331
Participações não controladoras	20 (g)	**479.992**	361.254	**-**	-
Total do patrimônio líquido		**6.599.498**	6.034.585	**6.119.506**	5.673.331
Total do passivo e patrimônio líquido		**20.224.959**	18.062.015	**14.821.436**	14.027.426

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020
Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto o lucro por ação

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2021	2020	2021	2020
Receita operacional líquida	22	**7.118.400**	6.646.359	**3.783.319**	3.719.834
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	23	**(5.277.356)**	(4.772.021)	**(2.892.112)**	(2.646.726)
Lucro bruto		**1.841.044**	1.874.338	**891.207**	1.073.108
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas	23	**(642.309)**	(649.261)	**(418.365)**	(424.605)
Despesas gerais e administrativas	23	**(503.390)**	(433.410)	**(370.365)**	(359.175)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	23	**498.313**	(31.191)	**(51.893)**	(91.922)
Resultado de equivalência patrimonial	8	**(52.349)**	(46.741)	**861.923**	391.532
Lucro operacional antes do resultado financeiro		**1.141.309**	713.735	**912.507**	588.938
Resultado financeiro:					
Despesas financeiras	24	**(224.531)**	(108.529)	**(170.860)**	(55.659)
Receitas financeiras	24	**140.692**	60.872	**99.533**	49.282
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	24	**122.604**	94.669	**60.824**	44.364
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		**1.180.074**	760.747	**902.004**	626.925
Imposto de renda e contribuição social:					
Correntes	26	**(160.106)**	(126.216)	**(95.268)**	(68.025)
Diferidos	26	**(117.291)**	(13.539)	**(1.791)**	(8.760)
	26	**(277.397)**	(139.755)	**(97.059)**	(76.785)
Lucro líquido do exercício		**902.677**	620.992	**804.945**	550.140
Lucro líquido atribuível a:					
Acionistas controladores		**804.945**	550.140		
Acionistas não controladores		**97.732**	70.852		
		902.677	620.992		
Lucro líquido por ação (em R$):					
Básico	20 (h)	**1,66704**	1,14884	**1,66704**	1,14884
Diluído	20 (h)	**1,65943**	1,14321	**1,65943**	1,14321

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020
Valores expressos em milhares de reais - R$

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Lucro líquido do exercício	**902.677**	620.992	**804.945**	550.140
Outros componentes do resultado abrangente				
Ajustes de conversão de moedas	**49.413**	85.755	**43.441**	74.943
Reserva de hedge de fluxo de caixa	**(53.073)**	12.929	**(53.073)**	12.568
Total de resultados abrangentes do exercício	**899.017**	719.676	**795.313**	637.651
Resultados abrangentes atribuíveis a:				
Acionistas controladores	**795.313**	637.651	**795.313**	637.651
Acionistas não controladores	**103.704**	82.025	**-**	-
	899.017	719.676	**795.313**	637.651

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020
Valores expressos em milhares de reais - R$

	Capital social	Ações em tesouraria	Reservas de capital		Reservas de lucro		Ajuste de avaliação patrimonial		Lucros acumulados	Dividendo adicional proposto	Patrimônio líquido atribuível a acionistas da Companhia	Participações de acionistas não controladores	Total
			Gastos com emissão de ações	Opções outorgadas reconhecidas	Legal	Retenção de lucros	Reserva de hedge de fluxo de caixa	Ajustes acumulados de conversão					
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019	4.282.130	(4.786)	(26.309)	75.864	34.512	480.359	-	-	-	-	4.841.770	267.019	5.108.789
Efeito da Incorporação da MDI	326.338	-	-	-	-	(5.609)	-	-	-	-	320.729	41.517	362.246
Aumento de capital	956	-	-	-	-	-	-	-	-	-	956	-	956
Transações de capital	-	-	-	-	-	(9.471)	-	-	-	-	(9.471)	12.776	3.305
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(28.374)	(28.374)
Ajuste de conversão de moedas	-	-	-	-	-	-	-	74.943	-	-	74.943	10.812	85.755
Reserva hedge de fluxo de caixa	-	-	-	-	-	3.902	8.666	-	-	-	12.568	361	12.929
Transferências de ações em tesouraria	-	2.772	-	-	-	(2.772)	-	-	-	-	-	-	-
Ações em tesouraria alienadas para beneficiários de plano de opções	-	761	-	-	-	-	-	-	-	-	761	-	761
Reflexo de transferências de ações em tesouraria de controlada	-	133	-	-	-	-	-	-	-	-	133	-	133
Reflexo de retificação de erro em controlada	-	-	-	-	-	1.513	-	-	-	-	1.513	(13.709)	(12.196)
Opções de ações	-	-	-	9.947	-	-	-	-	-	-	9.947	-	9.947
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	550.140	-	550.140	70.852	620.992
Destinação do lucro líquido:													
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	27.507	-	-	-	(27.507)	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	-	-	-	(130.658)	-	(130.658)	-	(130.658)
Dividendo adicional proposto	-	-	-	-	-	-	-	-	(78.395)	78.395	-	-	-
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	313.580	-	-	(313.580)	-	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	4.609.424	(1.120)	(26.309)	85.811	62.019	781.502	8.666	74.943	-	78.395	5.673.331	361.254	6.034.585
Aumento de capital	5.747	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.747	-	5.747
Transações de capital	-	-	-	-	-	1.410	-	-	-	-	1.410	5.577	6.987
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35.002)	(35.002)
Ajuste de conversão de moedas	-	-	-	-	-	-	-	43.441	-	-	43.441	5.972	49.413
Reserva de hedge de fluxo de caixa	-	-	-	-	-	-	(53.073)	-	-	-	(53.073)	-	(53.073)
Reflexo de exercício de bônus em controlada	-	732	-	-	-	75	-	-	-	-	807	-	807
Dividendos extraordinários	-	-	-	-	-	(100.000)	-	-	-	-	(100.000)	-	(100.000)
Dividendos adicionais propostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(78.395)	(78.395)	-	(78.395)
Opções de ações	-	-	-	12.467	-	-	-	-	-	-	12.467	-	12.467
Variação das participações indiretas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44.459	44.459
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	804.945	-	804.945	97.732	902.677
Destinação do lucro líquido:													
Constituição de reserva legal	-	-	-	-	40.247	-	-	-	(40.247)	-	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	-	-	-	-	-	-	-	-	(191.174)	-	(191.174)	-	(191.174)
Retenção de lucros	-	-	-	-	-	573.524	-	-	(573.524)	-	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	**4.615.171**	**(388)**	**(26.309)**	**98.278**	**102.266**	**1.256.511**	**(44.407)**	**118.384**	-	-	**6.119.506**	**479.992**	**6.599.498**

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020 - MÉTODO INDIRETO
Valores expressos em milhares de reais - R$

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2021	2020	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro líquido do exercício		**902.677**	620.992	**804.945**	550.140
Ajustes para reconciliar o lucro do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		**129.009**	109.731	**95.512**	77.357
Opções outorgadas reconhecidas	23	**12.807**	10.142	**11.872**	9.698
Baixa na venda de imobilizado		**23.184**	3.132	**8.543**	1.726
Resultados financeiros		**(72.957)**	(9.906)	**(37.341)**	(30.849)
Resultado de equivalência patrimonial	8	**52.349**	46.741	**(861.923)**	(391.532)
Lucro na venda de ativos / empreendimentos	23	**(642.246)**	(88.294)	**(26.004)**	-
Provisão para manutenção de imóveis		**104.242**	91.594	**56.360**	50.595
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		**120.176**	133.873	**76.613**	83.572
Provisões para risco de crédito		**92.995**	134.077	**42.719**	68.989
Amortização de despesas antecipadas		**166.839**	161.855	**86.060**	86.767
Resultado com instrumento financeiro derivativo		**36.709**	(7.089)	**46.877**	(20.833)
IRPJ e CSLL diferidos	26	**117.291**	13.539	**1.791**	8.760
PIS e COFINS diferidos		**8.434**	16.781	**1.772**	9.362
		1.051.509	1.237.168	**307.796**	503.752
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
(Aumento) redução de clientes		**(405.435)**	(800.940)	**(115.704)**	(499.440)
(Aumento) redução de imóveis a comercializar		**(390.449)**	772.063	**(108.784)**	461.143
(Aumento) redução de despesas antecipadas		**(146.263)**	(193.822)	**(68.884)**	(94.409)
(Aumento) redução de outros ativos		**(176.652)**	33.170	**(68.758)**	35.658
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Aumento (redução) de fornecedores		**242.903**	155.134	**65.670**	81.198
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas		**35.842**	(1.173)	**6.698**	5.693
Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições		**161.195**	125.799	**89.522**	64.437
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		**37.908**	32.144	**67.455**	74.842
Aumento (redução) de outros passivos		**38.838**	(27.725)	**(29.401)**	13.595
Juros pagos		**(320.333)**	(270.285)	**(209.586)**	(198.485)
Imposto de renda e contribuição social pagos		**(131.897)**	(112.163)	**(69.963)**	(56.251)
Valores pagos de manutenção de imóveis	17	**(134.225)**	(108.515)	**(75.087)**	(57.455)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	18	**(143.718)**	(150.921)	**(95.948)**	(96.309)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais		**(280.777)**	689.934	**(304.974)**	237.969
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento em títulos e valores mobiliários		**(6.268.008)**	(4.584.720)	**(3.716.731)**	(3.248.461)
Redução em títulos e valores mobiliários		**6.181.377**	4.421.092	**3.869.260**	2.964.150
Adiantamentos a empresas ligadas		**(103.064)**	(60.366)	**(1.289.721)**	(1.082.810)
Recebimentos de empresas ligadas		**97.010**	42.812	**1.139.329**	941.173
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	8	**40.396**	24.360	**456.720**	429.019
Pagamento por aquisição de participação em investidas		**(37.817)**	6.396	**(32.607)**	-
Recebimento pela venda de controladas / empreendimentos		**1.796.891**	303.369	**97.095**	6.077
Aquisição de propriedades para investimento		**(1.882.491)**	(767.702)	**(125.782)**	(139.564)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		**(179.020)**	(179.957)	**(125.774)**	(131.766)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento		**(354.726)**	(794.716)	**271.789**	(262.182)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Recebimentos pela emissão de ações		**5.747**	956	**5.747**	956
Recebimentos pelo exercício de opção de ações		**-**	894	**-**	894
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas		**43.274**	1.793	**(31.231)**	19.275
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos		**2.937.078**	2.492.897	**949.915**	1.298.435
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures		**(2.170.057)**	(1.802.740)	**(782.213)**	(1.056.175)
Recebimentos (pagamentos) de instrumentos financeiros derivativos		**17.340**	7.042	**21.317**	7.042
Transações de capital		**6.987**	3.305	**1.410**	(811)
Dividendos pagos		**(310.381)**	(163.933)	**(309.053)**	(163.933)
Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores	20 (g)	**(35.002)**	(28.374)	**-**	-
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento		**494.986**	511.840	**(144.108)**	105.683
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa		**7.740**	(1.272)	**-**	-
(Redução) aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa		**(132.777)**	405.786	**(177.293)**	81.470
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do exercício		**1.080.705**	674.919	**485.346**	403.876
No final do exercício		**947.928**	1.080.705	**308.053**	485.346
(Redução) aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa		**(132.777)**	405.786	**(177.293)**	81.470

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DE 2020
Valores expressos em milhares de reais - R$

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		2021	2020	2021	2020
RECEITAS					
Receita operacional bruta		**7.341.382**	6.898.422	**3.894.654**	3.853.173
Outras receitas		**45.458**	5.114	**46.216**	5.057
Receitas relativas à construção de ativos próprios		**46.097**	46.964	**45.741**	46.288
Provisão para risco de crédito		**(92.995)**	(134.077)	**(42.719)**	(68.989)
		7.339.942	6.816.423	**3.943.892**	3.835.529
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos impostos PIS e COFINS)					
Custos dos imóveis e dos serviços vendidos: materiais, terrenos, energia, serviços de terceiros e outros		**(4.275.757)**	(4.358.835)	**(2.955.499)**	(2.703.021)
VALOR ADICIONADO BRUTO		**3.064.185**	2.457.588	**988.393**	1.132.508
Depreciação e amortização		**(129.009)**	(109.731)	**(95.512)**	(77.357)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA		**2.935.176**	2.347.857	**892.881**	1.055.151
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA					
Resultado de equivalência patrimonial	8	**(52.349)**	(46.741)	**861.923**	391.532
Receitas financeiras		**287.991**	180.040	**175.468**	108.691
		235.642	133.299	**1.037.391**	500.223
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		**3.170.818**	2.481.156	**1.930.272**	1.555.374
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO					
Pessoal:		**1.065.273**	869.545	**419.628**	377.669
Remuneração direta		**832.041**	687.174	**278.994**	265.139
Benefícios		**179.185**	138.573	**109.068**	87.310
FGTS		**54.047**	43.798	**31.566**	25.220
Impostos, taxas e contribuições:		**788.074**	591.612	**423.797**	370.040
Federais		**596.751**	420.729	**299.417**	253.360
Municipais		**190.270**	169.718	**123.446**	115.907
Estaduais		**1.053**	1.165	**934**	773
Remuneração de capitais de terceiros:		**414.794**	399.007	**281.902**	257.525
Juros		**281.266**	297.667	**186.741**	178.526
Aluguéis / Arrendamentos		**133.528**	101.340	**95.161**	78.999
Remuneração de capitais próprios:		**902.677**	620.992	**804.945**	550.140
Dividendos	20 (f)	**191.174**	209.053	**191.174**	209.053
Lucros retidos no exercício		**613.771**	341.087	**613.771**	341.087
Participação de acionistas não controladores	20 (g)	**97.732**	70.852	-	-
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO		**3.170.818**	2.481.156	**1.930.272**	1.555.374

As notas explicativas anexas são parte integrante das demonstrações financeiras

1. Contexto operacional

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

Conforme descrito na nota 30, em 31 de janeiro de 2020, a Companhia adquiriu o controle da AHS Residential LLC (“AHS”), sociedade de responsabilidade limitada, domiciliada na Flórida, Estados Unidos, com atuação no segmento de incorporação, locação de unidades residenciais e, a depender das condições de mercado, venda dos empreendimentos. Nessa linha, em dezembro de 2020, a AHS concluiu a primeira venda de um empreendimento, desde a aquisição feita pela Companhia, pelo valor de US$57 milhões (R$297 milhões).

No decorrer de 2021, a AHS reclassificou propriedades para investimentos e seus respectivos financiamentos para a rubrica “Ativos não circulantes mantidos para venda”, com perspectiva de venda no curto prazo, concluindo a venda de sete ativos pelo valor total de US$350 milhões (R$1,75 bilhões), com geração de caixa de US$170 milhões (R$924 milhões) e lucro líquido de US$112,4 milhões (R$612,4 milhões), registrados na rubrica “Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas”.

Em 29 de dezembro de 2021, a Companhia assinou acordo de investimentos com a BPG IV Multifamily Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, um veículo de investimento da Brookfield Asset Management, para a venda de empreendimentos da Luggo no valor estimado de R$1,26 bilhão. A efetiva alienação das propriedades se dará após a expedição do habite-se e conclusão de cada propriedade, quando ocorrerá o recebimento e a transferência do ativo. Após cada venda, a Luggo permanecerá na condição de administradora das propriedades. Nesta mesma data, foi efetivada a primeira venda dos empreendimentos Luggo Cabral e Luggo Piqueri pelo valor total de R$106 milhões, com geração de caixa de R$56 milhões e lucro líquido de R$26 milhões, registrado na rubrica “Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas”.

Em 30 de julho de 2021, a Companhia realizou a sua primeira operação de venda de recebíveis pró-soluto pós chave mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, distribuídos pela securitizadora por meio de oferta pública com esforços restritos. O valor total da oferta correspondeu a R$241 milhões, ao qual foram aplicados descontos relativos às despesas e constituição do fundo de reserva e de despesas, sendo o montante líquido recebido à vista pela Companhia de R$198 milhões. A oferta contou ainda com a classificação de risco “AA (bra)” pela Fitch Ratings Brasil Ltda.

Em 09 de dezembro de 2020, foi lançada a nova linha Sensia, voltada para empreendimentos de médio padrão, a serem financiados pelo SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo), complementando assim o portfólio de atuação da Companhia e reforçando a plataforma habitacional MRV.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis

2.1. Apresentação das demonstrações financeiras

I. Declaração de conformidade

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

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

II. Bases de mensuração

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

III. Bases de consolidação

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

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

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

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

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

2.2. Principais políticas contábeis

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

(a) Reconhecimento de receita

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

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

O modelo de negócios da Companhia é predominantemente baseado em contratos de compra e venda de imóveis com "financiamento na planta" (aproximadamente 89%). Neste modelo, geralmente voltado à baixa renda, o cliente assina "contrato de compra e venda de imóvel na planta" com a incorporadora, já prevendo as condições de pagamento, conforme seguem:

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

Os valores pagos diretamente à incorporadora (item (i) acima) representam aproximadamente de 10 a 15% do valor do imóvel, sendo o restante do valor proveniente de financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios (itens de (ii) a (iv) acima). Em seguida, o cliente firma contrato de financiamento bancário ("contrato particular, com caráter de escritura pública") com instituição financeira, contemplando os valores do financiamento bancário, recursos do FGTS e eventuais subsídios dos programas habitacionais do governo. A liberação destes recursos fica condicionada ao andamento das obras, de acordo com o percentual atestado no Relatório de Acompanhamento do Empreendimento, conforme o cronograma físico-financeiro aprovado pela instituição financeira. Este acompanhamento, para fins de liberação das parcelas, é efetuado pela área de engenharia da instituição financeira. No momento da assinatura do contrato de financiamento bancário, a titularidade do imóvel é transferida para o cliente, sendo fiduciariamente alienado à respectiva instituição financeira.

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

Contratos	Partes	Garantia real do imóvel	Risco de crédito	Risco de mercado	Risco de distrato
Compra e venda	Comprador e incorporadora (vendedora)	Incorporadora	100% da incorporadora	Comprador, incorporadora (em caso de distrato)	Incorporadora
Financiamento bancário	Comprador, incorporadora (vendedora) e instituição financeira (credora fiduciária)	Instituição financeira (IF)	10 a 15% da incorporadora e 85 a 90% da instituição financeira	Comprador e instituição financeira	Não aplicável. Em caso de inadimplemento, pelo cliente, a IF poderá consolidar a propriedade em seu nome para posterior alienação do imóvel a terceiros, conforme procedimentos previstos no art. 27 da Lei 9.514/97. O valor arrecadado terá como objetivo principal a quitação do saldo devedor do cliente para com a IF.

Adicionalmente, a Companhia também celebra contratos de compra e venda de imóveis com financiamento bancário no final da obra (aproximadamente 7%) ou financiamento próprio (aproximadamente 4%).

Modelo de cinco etapas para o reconhecimento da receita

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

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

- Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:

  (i) As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método "POC" (*percentage of conclusion*), que se refere ao cálculo da receita com base no "percentual de execução ou percentual de conclusão" de cada empreendimento. O método POC utiliza a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos e a receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelas vendas contratadas. O custo orçado total dos empreendimentos é estimado incialmente quando do lançamento destes e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados do Grupo. Os custos adicionais relacionados a terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

  (ii) As receitas de vendas apuradas, conforme o item (i), mensuradas a valor justo, incluindo a atualização monetária, líquidas das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

- Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber.

- Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

- As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas, de acordo com os contratos.

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

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

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

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

Distratos

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

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

(b) Imóveis a comercializar

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

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

(c) Propriedades para investimento

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

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

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

(d) Ativos não circulantes mantidos para venda

Os ativos não circulantes ou grupos (contendo ativos e passivos) mantidos para venda são classificados como mantidos para venda se for altamente provável que serão recuperados primariamente por meio de venda ao invés do seu uso contínuo.

Os ativos, ou grupo de ativos, mantidos para venda, são mensurados pelo menor valor entre o seu valor contábil e o valor justo menos as despesas de venda. As perdas por redução ao valor recuperável apuradas na classificação inicial como mantidos para venda e os ganhos e perdas de remensurações subsequentes, são reconhecidos no resultado.

(e) Instrumentos financeiros

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

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

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

Ativos financeiros

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

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

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

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

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

O Grupo baixa um ativo financeiro apenas quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa provenientes desse ativo expiram ou transferem o ativo e substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade para outra empresa.

Na baixa de um ativo financeiro em sua totalidade, a diferença entre o valor contábil do ativo e a soma da contrapartida recebida e a receber é reconhecida no resultado.

Passivos financeiros

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

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

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

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

Instrumentos financeiros derivativos e contabilidade de hedge

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

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

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

Hedge de valor justo

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

Hedge de fluxo de caixa

O Grupo contratou instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* para proteger pagamentos de juros de dívida em dólar dos Estados Unidos ou sujeitos a taxas flutuantes, designando-os formalmente como instrumento de *hedge* e os pagamentos de juros destas dívidas com itens protegidos, respectivamente, estabelecendo uma relação de proteção econômica entre eles, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*. Esta designação foi classificada como *hedge* de fluxo de caixa, com os efeitos das variações no patrimônio líquido.

Redução ao valor recuperável de instrumentos financeiros

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

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

O Grupo também constitui provisão para risco de crédito para outras contas a receber, principalmente relacionados com parceiros em empreendimento de incorporação imobiliária cuja recuperação é duvidosa, com base em análises individualizadas.

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

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

(f) Custo de empréstimos

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

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

(g) Participações em investidas

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

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

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

O ágio resultante de uma combinação de negócios, classificados como de vida útil indefinida, é demonstrado ao custo na data da combinação do negócio, líquido da perda acumulada no valor recuperável, se houver. Conforme orientação

do ICPC 09, o ágio foi classificado no grupo de "investimentos" no balanço Individual e Consolidado por se tratar de uma transação envolvendo empresa controlada em conjunto.

(h) Imobilizado

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

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

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

(i) Ativos intangíveis

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

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

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

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

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

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

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

(l) Arrendamentos

Arrendamentos em que o Grupo é um arrendador

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

Em janeiro de 2019, o Grupo iniciou a operação de uma nova linha de negócios, expandindo seu *share* de atuação no setor imobiliário, com a locação de imóveis residenciais próprios sob a marca "Luggo". As receitas dos arrendamentos operacionais são reconhecidas no resultado pelo método linear, durante o período de locação.

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

Arrendamentos em que o Grupo é arrendatário

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

O custo do ativo de direito de uso compreende: (i) o valor da mensuração inicial do passivo de arrendamento; (ii) quaisquer pagamentos de arrendamentos efetuados até a data; (iii) custos diretos incorridos; e (iv) estimativa de custos a serem incorridos na desmontagem e remoção do ativo, quando aplicável e está reconhecido na rubrica "Imobilizado".

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

Na mensuração do passivo de arrendamento, as contraprestações incorporam a inflação efetiva até o período corrente e são descontadas a taxas nominais que representam os custos de captação da Companhia. Ao considerar os fluxos futuros com expectativa inflacionária, a Companhia avaliou como não materiais os impactos no passivo de arrendamento e ativo de direito de uso, nas despesas de depreciação e despesa financeira.

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

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

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

O Grupo não possui ativos de direito de uso que atendam à definição de propriedade para investimento.

(m) Provisões

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

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

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

(n) Provisão para manutenção de imóveis (Garantias)

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

(o) Ações em tesouraria

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

(p) Lucro por ação

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

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

(q) Programa de opções de compra de ações

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

(r) Uso de estimativas e julgamentos

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

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

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

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

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

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

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

(t) Tributação

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

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

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

Imposto de renda e contribuição social

Impostos correntes

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

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

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

- Lucro real – Adotado pela Companhia. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R$240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.

- Lucro presumido – Adotado por certas controladas. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL de cada empresa é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido foram aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).
- Regime especial de tributação (RET) – Adotado para certos empreendimentos da Companhia e de controladas. Conforme facultado pela Lei 12.024 de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Programa de Integração Social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS.

Impostos diferidos

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

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

Impostos sobre as receitas

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

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

(u) Ativos e passivos sujeitos a atualização monetária

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

(v) Ajuste a valor presente

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

(w) Demonstração do Valor Adicionado – DVA

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

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

3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

Não há nenhuma nova norma ou alteração, válida para períodos anuais iniciados em 1º de janeiro de 2021 ou após essa data, que afete materialmente as demonstrações financeiras do Grupo. O Grupo decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenha sido emitida, mas ainda não esteja vigente.

3.2. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

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

- Contratos onerosos (alterações ao CPC 25 - IAS 37)
- Imobilizado - receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27 - IAS 16)
- Referências à estrutura conceitual (alterações ao CPC 15 - IFRS 3)
- Melhorias anuais para normas IFRS - 2018-2020 (alterações à IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41)
- Classificação de passivos como circulantes ou não circulantes (alterações ao CPC 26 - IAS 1 e CPC 23 - IAS 8)
- Definição de estimativa contábil (CPC 23 - IAS 8)
- Contratos de seguros (CPC 50 - IFRS 17)
- Divulgação de políticas contábeis (alterações ao IAS 1 e IFRS demonstração prática 2)
- Venda ou contribuição de ativos entre um investidor e sua coligada ou *joint venture* (alterações ao CPC 36 - IFRS 10 e CPC 18 - IAS 28)
- Impostos diferidos relativos a ativos e passivos que surgem de uma única transação (alterações ao CPC 32 - IAS 12)

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Caixa	**246**	354	**235**	326
Bancos – conta movimento	**939.788**	1.054.449	**300.398**	479.684
	940.034	1.054.803	**300.633**	480.010
Aplicações financeiras:				
Poupança	**6.432**	-	**6.076**	-
Fundos de investimentos não restritos	**86**	243	**6**	147
Certificados de depósitos bancários (CDB)	**1.376**	12.335	**1.338**	5.189
Operações compromissadas com lastro em debêntures	**-**	13.324	**-**	-
	7.894	25.902	**7.420**	5.336
Total	**947.928**	1.080.705	**308.053**	485.346

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, as aplicações financeiras tiveram retornos médios equivalentes a 80,26% do CDI no Consolidado e 81,28% do CDI no Individual (98,8% do CDI no Consolidado e 100,4% do CDI no Individual, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020). As mesmas possuem cláusulas de liquidez imediata sem qualquer penalização no resgate antecipado e estão sujeitas a risco insignificante de mudança de valor.

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

5. Títulos e valores mobiliários

		Consolidado		Individual	
		31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Fundos de investimentos restritos	(i)	**1.539.149**	1.432.714	**1.262.539**	1.332.794
Certificados de depósitos bancários (CDB)	(ii)	**688**	15.345	**688**	15.345
Aplicações vinculadas em poupança	(iii)	**70.535**	80.177	**45.792**	30.888
Garantia swap e conta escrow	(iv)	**188.576**	82.893	**-**	-
Letras do tesouro dos Estados Unidos		**2.774**	2.583	**-**	-
Consórcio imobiliário e outros		**217**	216	**216**	216
Total		**1.801.939**	1.613.928	**1.309.235**	1.379.243
Circulante		**1.492.808**	1.599.644	**1.055.908**	1.365.000
Não circulante		**309.131**	14.284	**253.327**	14.243
		1.801.939	1.613.928	**1.309.235**	1.379.243

(i) O Grupo possui fundos de investimentos restritos, administrados por instituições bancárias de primeira linha, responsáveis pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. Os fundos constituídos têm como objetivo acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e possuem aplicações em títulos públicos, de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. O saldo inclui valores bloqueados essencialmente decorrentes de garantias, conforme detalhado no quadro abaixo. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, os referidos fundos tiveram rendimentos médios equivalentes a 157,16% do CDI no Consolidado e 158,43% do CDI no Individual (88,27% do CDI no Consolidado e 88,25% do CDI no Individual, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020).

(ii) Aplicações em CDB mantidos como garantia de empréstimos, financiamentos e debêntures, infraestrutura de obra e outros, conforme detalhado no quadro abaixo.

(iii) As aplicações vinculadas em poupança correspondem aos aportes realizados nos projetos financiados pela instituição financiadora para a contratação do Crédito Associativo e são mantidas nesta condição até a liberação dos recursos por parte da instituição financiadora, quando das assinaturas dos contratos com os clientes ou pela evolução da obra.

(iv) Refere-se a contas bloqueadas da controlada AHS Residential para honrar compromissos de compra de terrenos, dívida de construção e outros. Em 31 de dezembro de 2020, inclui também contas bloqueadas relacionadas com operações de *swap*.

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

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

Bloqueios para garantias de:	31/12/20				
	Consolidado			Individual	
	Fundos restritos	Garantia swap e conta escrow	CDB	Fundos restritos	CDB
Obras de infraestrutura	49.074	-	-	32.153	-
Compra de terrenos	-	52.783	-	-	-
Swap	-	21.306	-	-	-
Outros	6.252	8.804	15.345	5.397	15.345
Total	55.326	82.893	15.345	37.550	15.345

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Fundos de investimentos não restritos	**656.475**	482.254	**538.496**	448.621
Letras financeiras privadas	**275.507**	352.282	**225.994**	327.713
Operações compromissadas	**173.220**	216.855	**142.090**	201.731
Certificados de depósitos bancários (CDB)	**21.675**	65.504	**17.779**	60.936
Debêntures	**39.326**	36.618	**32.258**	34.064
Títulos públicos:				
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	**65.364**	277.539	**53.617**	258.183
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	**307.343**	-	**252.108**	-
Outros	**239**	1.662	**197**	1.546
Total	**1.539.149**	1.432.714	**1.262.539**	1.332.794

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, a carteira dos fundos de investimentos não restritos é composta substancialmente por títulos públicos e privados de alta liquidez.

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

6. Clientes

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Clientes por incorporação de imóveis				
Clientes por incorporação de imóveis	**4.295.618**	3.822.269	**2.192.923**	2.038.103
Ajustes a valor presente	**(62.892)**	(59.532)	**(34.022)**	(31.617)
Provisão para risco de crédito	**(318.811)**	(281.267)	**(166.728)**	(148.570)
	3.913.915	3.481.470	**1.992.173**	1.857.916
Circulante	**2.273.322**	1.840.376	**1.202.726**	1.040.242
Não circulante	**1.640.593**	1.641.094	**789.447**	817.674
	3.913.915	3.481.470	**1.992.173**	1.857.916
Clientes por prestação de serviços e aluguéis				
Demais clientes	**2.128**	3.446	**1.063**	1.318

Os valores relativos a clientes por incorporação de imóveis incluem contratos pré-fixados com parcelas fixas, contratos pós-fixados com juros abaixo do mercado para operações semelhantes e contratos pós-fixados com reajustes somente por inflação, sem juros, que são ajustados a valor presente pela maior taxa entre a taxa ponderada de captação da Companhia, descontada dos índices de inflação e a taxa de remuneração de títulos públicos de riscos e prazos semelhantes às condições praticadas pela Companhia; e contratos pós-fixados acrescidos de juros de 6% a 12% ao ano. As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram de 0,11799% ao mês a 0,64342% ao mês (de 0,08616% ao mês a 0,27011% no exercício findo em 31 de dezembro de 2020).

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

Os contratos assinados e a assinar com a Caixa Econômica Federal (CEF e outros bancos, na modalidade de crédito associativo, correspondem a aproximadamente 50,3% do saldo total de clientes por incorporação de imóveis e receita de vendas a apropriar em 31 de dezembro de 2021 (57,1% em 31 de dezembro de 2020). Deste mesmo total, os contratos já assinados com as instituições financeiras acima correspondem a 42,8% para a CEF e 0,11% para os demais (39,8% e 0,18% em 31 de dezembro de 2020, respectivamente).

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

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

Venda de recebíveis - Desreconhecimento

Em 30 de julho de 2021, a Companhia realizou a sua primeira operação de venda de recebíveis pró-soluto pós chave mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, distribuídos pela securitizadora por meio de oferta pública com esforços restritos, que contou ainda com a classificação de risco "AA (bra)" pela Fitch Ratings Brasil Ltda. O valor total da oferta correspondeu a R$241 milhões, ao qual foram aplicados descontos relativos à constituição do fundo de reserva e de despesas, sendo o montante líquido recebido à vista pela Companhia de R$198 milhões. Nesta operação de venda, a Companhia desreconheceu títulos de recebíveis no valor de R$314 milhões. Conforme diretriz de contabilização mencionada no item 3.2.12 do CPC 48 / IRFS 9 – Instrumentos financeiros, a diferença entre o valor contábil dos títulos desreconhecidos e o valor da contraprestação recebida, incluindo o novo ativo financeiro surgido na transferência dos títulos, foi reconhecida no resultado na rubrica 'Despesas financeiras' no valor de R$23 milhões. A função de *servicer* foi retida pela Companhia.

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

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

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

Segue abaixo a movimentação da provisão para risco de crédito para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020:

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	**(281.267)**	(223.291)	**(148.570)**	(118.774)
Adições	**(213.427)**	(223.126)	**(110.021)**	(122.387)
Recebimentos/reversões	**120.432**	89.049	**67.302**	53.398
Baixas	**55.451**	76.101	**24.561**	39.193
Saldo final	**(318.811)**	(281.267)	**(166.728)**	(148.570)
Circulante	**(201.152)**	(179.170)	**(103.526)**	(94.836)
Não circulante	**(117.659)**	(102.097)	**(63.202)**	(53.734)
	(318.811)	(281.267)	**(166.728)**	(148.570)

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	**2.033.758**	2.511.802	**1.037.638**	1.400.226
Custo a incorrer (*)	**(1.333.534)**	(1.527.171)	**(672.791)**	(842.974)

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

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Expectativa de recebimento				
1 ano	**3.474.507**	3.088.203	**1.835.282**	1.785.856
2 anos	**1.535.310**	2.023.912	**801.714**	1.043.725
3 anos	**508.902**	456.479	**245.962**	230.038
4 anos	**220.619**	272.465	**100.799**	138.651
Após 4 anos	**208.335**	152.213	**46.054**	59.872
	5.947.673	5.993.272	**3.029.811**	3.258.142
Receita de vendas a apropriar	**2.033.758**	2.511.802	**1.037.638**	1.400.226
Clientes por incorporação de imóveis	**3.913.915**	3.481.470	**1.992.173**	1.857.916
	5.947.673	5.993.272	**3.029.811**	3.258.142

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

Os descontos, abatimentos e devoluções são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária e referem-se, substancialmente, a distratos de contratos de promessa de compra e venda de imóveis ainda não entregues. Os valores distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pelo Grupo. Os distratos são reconhecidos à medida de sua ocorrência.

Em 31 de dezembro de 2021, o Grupo possui recebíveis como garantia dos financiamentos à construção, no valor de R$2.338.788 (R$1.210.645 em 31 de dezembro de 2020).

7. Estoques (Imóveis a comercializar)

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Imóveis em construção	**3.076.809**	2.429.656	**1.517.247**	1.378.608
Imóveis concluídos	**116.124**	120.166	**58.871**	53.230
Estoques de terrenos	**5.885.005**	5.969.889	**4.198.173**	4.460.209
Adiantamentos a fornecedores	**88.308**	81.797	**49.577**	44.485
Estoques de materiais	**628**	351	**268**	122
Total	**9.166.874**	8.601.859	**5.824.136**	5.936.654
Circulante	**4.319.247**	3.741.278	**2.277.141**	2.270.677
Não circulante	**4.847.627**	4.860.581	**3.546.995**	3.665.977
	9.166.874	8.601.859	**5.824.136**	5.936.654

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

Em 31 de dezembro de 2021, do total do saldo consolidado de imóveis em construção e concluídos, R$2.600.672 referem-se a projetos lançados e R$592.261 referem-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R$1.991.593 e R$558.229 em 31 de dezembro de 2020, respectivamente).

Em 31 de dezembro de 2021, as rubricas imóveis em construção, imóveis concluídos e estoques de terrenos, incluem encargos financeiros capitalizados, conforme detalhado na nota 12 (e), com saldo de R$523.045 e R$367.406 no Consolidado e Individual, respectivamente (R$489.425 e R$340.596 em 31 de dezembro de 2020, no Consolidado e Individual, respectivamente). O terreno de um empreendimento é transferido para a conta “Imóveis em construção” quando se inicia o desenvolvimento do respectivo projeto.

O Grupo possui contratos com instituições financeiras para financiamento da construção de imóveis (ver nota 12). Em 31 de dezembro de 2021, o Grupo possui imóveis em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de financiamentos à construção que montam em R$276.194 e R$112.624 no Consolidado e Individual, respectivamente (R$10.925 e R$1.246 em 31 de dezembro de 2020, no Consolidado e Individual, respectivamente).

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

8. Participações em investidas

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

	31/12/21			2021		31/12/20			2020	
	Partici-pação	Patrimônio líquido	Investi-mento	Resultado do exercício	Resultado de equivalência patrimonial	Partici-pação	Patrimônio líquido	Investi-mento	Resultado do exercício	Resultado de equivalência patrimonial
Controladas em conjunto e coligadas:										
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.										
Custo	**74,14%**	**48.929**	**36.276**	**25.278**	**18.843**	51,03%	32.047	16.354	24.440	12.493
Mais valia		**-**	**12.613**	**-**	**(13.519)**		-	-	-	-
Ágio		**-**	**28.162**	**-**	**-**		-	3.237	-	-
Total MRL [1]		**48.929**	**77.051**	**25.278**	**5.324**		32.047	19.591	24.440	12.493
Prime Incorporações e Construções S.A.	**58,91%**	**40.389**	**23.793**	**48.955**	**29.044**	59,51%	(8.811)	(5.243)	53.569	31.879
MRV MD PE Mar de Espanha SPE Ltda.	**50,00%**	**6.435**	**3.218**	**4.458**	**2.080**	50,00%	(1.994)	(997)	(7.472)	(3.928)
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	**65,00%**	**9.049**	**5.882**	**6.280**	**4.082**	65,00%	23.745	15.434	15.857	10.307
MRV PRIME Seminário SPE Ltda.	**50,00%**	**5.123**	**2.562**	**12.547**	**6.388**	65,00%	2.938	1.909	1.444	938
SPEs (39)		**99.657**	**41.430**	**(5.589)**	**675**		49.496	68.282	(1.888)	(8.443)
SCPs (35)		**7.175**	**4.294**	**(8.734)**	**(5.002)**		6.616	4.931	(20.541)	(12.497)
Juros capitalizados		**-**	**3.358**	**-**	**(1.308)**		-	4.666	-	(1.396)
Total das controladas em conjunto e coligadas		**216.757**	**161.588**	**83.195**	**41.283**		104.037	108.573	65.409	29.353
Eliminação de participações indiretas		**-**	**(346.161)**	**-**	**(93.632)**		-	(275.151)	-	(76.094)
Total das controladas em conjunto e coligadas		**216.757**	**(184.573)**	**83.195**	**(52.349)**		104.037	(166.578)	65.409	(46.741)
Investimentos - Consolidado			**190.530**					121.002		
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado			**(375.103)**					(287.580)		
Total das controladas em conjunto e coligadas			**(184.573)**					(166.578)		
Controladas:										
MRV (US) Holdings Corporation [2]	**100,00%**	**870.408**	**870.408**	**366.778**	**366.778**	100,00%	442.962	442.962	17.753	17.753
MRV Construções LTDA.	**95,00%**	**31.740**	**30.153**	**425**	**404**	95,00%	31.315	29.749	109	104
Urba Desenvolvimento Urbano S.A. [3]	**51,54%**	**230.509**	**116.944**	**26.332**	**13.572**	51,44%	105.191	52.250	11.515	3.554
SCP Abílio Tavora	**50,00%**	**29.775**	**14.888**	**13.208**	**6.604**	50,00%	13.822	6.911	2.948	1.474
SCP Colégio Amarela	**50,00%**	**25.915**	**12.958**	**13.945**	**6.973**	50,00%	29.214	14.607	10.135	5.068
SCP MRV MRL Adão 3	**50,00%**	**7.394**	**3.697**	**(1.691)**	**(846)**	50,00%	13.576	6.788	15.413	7.707
SCP MRV MRL Cabuçu Vida Boa	**50,00%**	**21.199**	**10.600**	**16.485**	**8.243**	50,00%	5.395	2.698	1.756	894
SCP MRV MRL Galpão CCP 1	**50,00%**	**12.880**	**6.440**	**2.267**	**1.134**	50,00%	47.972	23.986	26.146	13.073
SCP MRV MRL Maxwell	**50,00%**	**5.556**	**2.778**	**(1.715)**	**(858)**	50,00%	27.707	13.854	14.931	7.466
SCP Parque das Águas 1	**50,00%**	**15.114**	**7.557**	**16.861**	**8.431**	50,00%	8.591	4.296	927	464
SCP Porto Marabella	**99,99%**	**7.334**	**7.333**	**(2.546)**	**(2.546)**	99,99%	18.339	18.337	13.012	13.011
SCPs (242)		**709.026**	**402.119**	**108.705**	**53.957**		629.251	371.740	80.195	37.233
MRV MDI Nasbe Incorporações SPE Ltda.	**100,00%**	**55.454**	**55.454**	**70.909**	**70.909**	100,00%	68.170	68.170	75.932	75.932
Caminho das Orquídeas SPE Ltda.	**100,00%**	**5.618**	**5.618**	**516**	**516**	100,00%	8.288	8.288	6.851	6.851
Campo Di Napoli SPE Ltda.	**99,00%**	**6.872**	**6.803**	**13.712**	**13.575**	99,00%	2.289	2.266	2.143	2.122
Campo Di Roma Incorporações SPE Ltda.	**99,00%**	**3.299**	**3.266**	**(783)**	**(775)**	99,00%	6.742	6.675	9.510	9.415
Jardim Di Stuttgart SPE Ltda.	**100,00%**	**11.906**	**11.906**	**8.100**	**8.100**	100,00%	3.843	3.843	2.977	2.977
MD MRV Polidoro SPE Ltda.	**50,00%**	**24.779**	**12.390**	**2.548**	**1.274**	50,00%	22.230	11.115	15.813	8.102
MRV & MRL Paraná Incorporações SPE Ltda.	**99,00%**	**19.500**	**19.305**	**15.059**	**14.908**	99,00%	6.260	6.197	5.561	5.505
MRV Lincoln Veloso Top Life Acapulco SPE Ltda.	**73,17%**	**6.518**	**4.769**	**8.308**	**6.079**	73,17%	1.137	832	672	492
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	**100,00%**	**54.914**	**54.914**	**29.669**	**29.669**	100,00%	9.929	9.929	2.214	2.214
MRV MD Vila das Amoreiras SPE Ltda.	**100,00%**	**14.170**	**14.170**	**9.781**	**9.781**	100,00%	8.832	8.832	5.087	5.087
MRV MDI Bahia Incorporações SPE Ltda.	**100,00%**	**27.745**	**27.745**	**12.887**	**12.887**	100,00%	1.725	1.725	(23)	(23)
MRV MDI ES Residencial Venice SPE Ltda.	**100,00%**	**7.231**	**7.231**	**6.328**	**6.328**	100,00%	1.624	1.624	1.163	1.163
MRV MRL Baia da Babitonga SPE Ltda.	**100,00%**	**46.508**	**46.508**	**17.749**	**17.749**	100,00%	57.271	57.302	41.782	41.519
MRV MRL IV Incorporações SPE Ltda.	**99,00%**	**9.980**	**9.880**	**8.845**	**8.757**	99,00%	1.135	1.124	993	983
MRV MRL LVIII Incorporações SPE Ltda.	**99,00%**	**3.807**	**3.769**	**6.684**	**6.617**	99,00%	5.510	5.455	5.081	5.030
MRV MRL LXIII SPE Ltda.	**99,00%**	**8.089**	**8.008**	**6.223**	**6.161**	99,00%	1.423	1.409	294	291
MRV MRL LXXXIX Incorporações SPE Ltda.	**99,00%**	**16.985**	**16.815**	**16.549**	**16.384**	99,00%	8.456	8.371	3.034	3.004
MRV MRL Plural 1 Incorporações SPE Ltda.	**100,00%**	**3.698**	**3.698**	**5.658**	**5.658**	100,00%	6.567	6.567	6.754	6.737
MRV MRL RJ SG4 SPE Ltda.	**50,00%**	**7.435**	**3.718**	**(276)**	**(138)**	50,00%	22.989	11.495	14.796	7.398
MRV MRL RJ SG5 SPE Ltda.	**50,00%**	**20.293**	**10.147**	**14.269**	**7.415**	65,00%	12.154	7.900	958	623
MRV Prime Incorporações Mato Grosso do Sul SPE Ltda.	**50,00%**	**17.396**	**8.698**	**12.920**	**6.464**	50,00%	2.050	1.025	935	461
MRV Prime LX Incorporações SPE Ltda.	**99,00%**	**8.617**	**8.531**	**6.956**	**6.886**	99,00%	11.389	11.275	11.457	11.342
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	**99,00%**	**57.689**	**57.112**	**40.094**	**39.693**	99,00%	6.240	6.176	837	829
MRV Prime LXXXIV SPE Ltda.	**99,00%**	**2.271**	**2.248**	**(1.762)**	**(1.744)**	99,00%	7.228	7.156	9.621	9.525
MRV Prime LXXXVIII Incorporações SPE Ltda.	**99,00%**	**6.707**	**6.640**	**(2.992)**	**(2.962)**	99,00%	17.718	17.541	15.376	15.222
MRV Prime Proj. MT U SPE Ltda.	**50,00%**	**9.341**	**4.671**	**14.211**	**7.106**	50,00%	4.088	2.044	3.816	1.908
MRV Prime Projeto MT N Incorporações SPE Ltda.	**40,00%**	**7.646**	**3.058**	**298**	**119**	40,00%	17.333	6.933	15.278	6.111
MRV Prime Projeto MT P Incorporações SPE Ltda.	**40,00%**	**7.421**	**2.968**	**19.621**	**7.848**	40,00%	4.272	1.709	3.222	1.289
Parque Paladino Incorporações SPE Ltda.	**99,00%**	**4.845**	**4.797**	**(106)**	**(105)**	99,00%	9.218	9.126	9.913	9.814
Parque Serra Bonita Incorporações SPE Ltda.	**99,00%**	**4.825**	**4.777**	**3.389**	**3.355**	99,00%	22.907	22.678	10.740	10.633
Porto Dos Vinhedos SPE Ltda.	**99,00%**	**8.783**	**8.695**	**(315)**	**(312)**	99,00%	9.101	9.010	7.447	7.373
Rec Pátio Maceió S.A. SPE Ltda.	**100,00%**	**7.737**	**7.737**	**2.559**	**2.559**	100,00%	12.800	12.810	15.644	14.989
Reserva Real SPE Ltda.	**100,00%**	**22.316**	**22.316**	**7.553**	**7.553**	100,00%	22.088	22.088	1.506	1.506
Residencial dos Lírios Incorporações SPE Ltda.	**99,00%**	**8.721**	**8.634**	**2.232**	**2.210**	99,00%	7.306	7.233	7.247	7.175
Roc 1 SPE Ltda.	**65,00%**	**20.551**	**13.358**	**15.419**	**10.022**	65,00%	5.238	3.405	3.802	2.471
Vila Velha SPE Ltda.	**100,00%**	**20.122**	**20.122**	**9.215**	**9.215**	100,00%	13.558	13.558	1.224	1.224
SPEs (451)		**564.154**	**384.579**	**87.135**	**56.390**		753.554	518.166	48.875	20.131
Juros capitalizados		**-**	**134.134**	**-**	**(37.357)**		-	133.928	-	(53.047)
Total das controladas		**3.100.793**	**2.515.064**	**1.028.216**	**820.640**		2.555.997	2.023.158	563.372	362.179
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas		**3.317.550**	**2.676.652**	**1.111.411**	**861.923**		2.660.034	2.131.731	628.781	391.532
Investimentos - Individual			**2.865.321**					2.295.412		
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual			**(188.669)**					(163.681)		
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas			**2.676.652**					2.131.731		

[1] Em fevereiro de 2021, a Companhia adquiriu participação societária adicional nesta controlada em conjunto atingindo 73,56% pelo valor de R$62.868 representando 70.796.496 ações, sem configurar obtenção de controle. Os ativos líquidos da MRL foram avaliados a valor justo, desta forma, a transação gerou mais-valia de R$26.132 e ágio adicional ao anteriormente registrado de R$24.925. Da contraprestação transferida R$28.228 (R$25.488 líquidos de AVP), registrados na rubrica "contas a pagar por aquisição de investimento", serão pagos em duas parcelas de R$14.114 cada em 31 de maio de 2022 e 2024, respectivamente, podendo a sua liquidação ser menor, uma vez que dependem da performance financeira da MRL. Adicionalmente, na mesma data assinou acordo de compra de ações a termo por R$39.763 (R$35.607 líquidos de AVP) representando 44.778.181 ações, registrados na rubrica "outras contas a pagar" e sua contrapartida em "outros ativos não circulantes", que serão pagos em três parcelas de R$6.412, R$20.526 e R$12.825 em 31 de maio de 2022, 2023 e 2024, respectivamente, podendo a sua liquidação ser menor, uma vez que dependem da performance financeira da MRL. O ágio será testado por *impairment* conforme requerido pelo CPC 01/IAS 36.

[2] Controlada nos Estados Unidos que recebeu o investimento na AHS Residential (participação efetiva de 89,4%), adquirida em 31 de janeiro de 2020, conforme detalhado na nota 30.

[3] Em 31 de dezembro de 2021, no reconhecimento da equivalência patrimonial da controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A., foi eliminado resultado não realizado de R$1.860 (R$1.860 em 31 de dezembro de 2020) decorrentes de operações de venda de lotes.

Algumas controladas têm restrições de transferir caixa à Companhia, em função da opção das mesmas pela segregação patrimonial denominada de "Patrimônio de afetação" que estabelece a permanência de valores em caixa que assegurem a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes. Em 31 de dezembro de 2021, os valores restritos para distribuição montam em R$79.458 (R$8.053 em 31 de dezembro de 2020).

Em 15 de dezembro de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia, o aporte de capital de R$100 milhões em favor da Urba Desenvolvimento Urbano S.A., no montante proporcional à sua participação societária que foi integralizado no exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

b) Segue abaixo movimentação dos investimentos:

	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Dividendos propostos	Resultado de equivalência patrimonial	Outros	Saldos finais
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021:						
Controladas em conjunto e coligadas:						
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.						
Custo	16.354	-	(4.451)	18.843	5.530	**36.276**
Mais valia	-	-	-	(13.519)	26.132	**12.613**
Ágio	3.237	-	-	-	24.925	**28.162**
Total MRL [1]	19.591	-	(4.451)	5.324	56.587	**77.051**
Prime Incorporações e Construções S.A.	(5.243)	-	-	29.044	(8)	**23.793**
MRV MD PE Mar de Espanha SPE Ltda.	(997)	2.135	-	2.080	-	**3.218**
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	15.434	(13.634)	-	4.082	-	**5.882**
MRV PRIME Seminário SPE Ltda.	1.909	(5.735)	-	6.388	-	**2.562**
SPEs (39)	68.282	(27.527)	-	675	-	**41.430**
SCPs (35)	4.931	4.365	-	(5.002)	-	**4.294**
Juros capitalizados	4.666	-	-	(1.308)	-	**3.358**
Total das controladas em conjunto e coligadas	108.573	(40.396)	(4.451)	41.283	56.579	**161.588**
Eliminação de participações indiretas	(275.151)	-	-	(93.632)	22.622	**(346.161)**
Total das controladas em conjunto e coligadas	(166.578)	(40.396)	(4.451)	(52.349)	79.201	**(184.573)**
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado	121.002	(40.806)	(4.451)	(45.148)	159.933	**190.530**
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(287.580)	410	-	(7.201)	(80.732)	**(375.103)**
Total das controladas em conjunto e coligadas	(166.578)	(40.396)	(4.451)	(52.349)	79.201	**(184.573)**
Controladas:						
MRV (US) Holdings Corporation	442.962	17.227	-	366.778	43.441	**870.408**
MRV Construções Ltda.	29.749	-	-	404	-	**30.153**
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	52.250	53.069	(3.223)	13.572	1.276	**116.944**
MRV MDI Nasbe Incorp. SPE Ltda.	68.170	(83.625)	-	70.909	-	**55.454**
SCPs (250)	463.217	(75.939)	-	81.092	-	**468.370**
SPEs (486)	832.882	(327.056)	-	325.242	8.533	**839.601**
Juros capitalizados	133.928	-	-	(37.357)	37.563	**134.134**
Total das controladas	2.023.158	(416.324)	(3.223)	820.640	90.813	**2.515.064**
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	2.131.731	(456.720)	(7.674)	861.923	147.392	**2.676.652**
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas - Individual	2.295.412	(478.419)	(7.674)	908.610	147.392	**2.865.321**
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(163.681)	21.699	-	(46.687)	-	**(188.669)**
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	2.131.731	(456.720)	(7.674)	861.923	147.392	**2.676.652**
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:						
Total das controladas em conjunto - Consolidado	75.675	(22.351)	(2.982)	(63.723)	134.383	121.002
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(167.671)	(2.009)	-	16.982	(134.882)	(287.580)
Total das controladas em conjunto	(91.996)	(24.360)	(2.982)	(46.741)	(499)	(166.578)
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual	1.875.695	(461.912)	(4.389)	438.836	447.182	2.295.412
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(149.270)	32.893	-	(47.304)	-	(163.681)
Total das controladas e controladas em conjunto	1.726.425	(429.019)	(4.389)	391.532	447.182	2.131.731

[1] Outros refere-se à operação de compra de participação mencionada no quadro (a) acima.

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

	31/12/21							31/12/20						
	MRL	Prime	Mar de Espanha	Pq Castelo de Gibraltar	MRV Prime Seminário	Outras SPEs (39)	Outras SCPs (35)	MRL	Prime	Mar de Espanha	Pq Castelo de Gibraltar	MRV Prime Seminário	Outras SPEs (39)	Outras SCPs (35)
Ativo circulante	58.518	81.027	1.372	4.290	17.231	46.294	10.100	32.147	85.957	41.643	22.727	16.283	84.482	9.724
Ativo não circulante	405.934	308.685	8.412	5.470	3.554	147.741	4.291	372.325	296.099	317	6.714	1.526	82.383	2.523
	464.452	389.712	9.784	9.760	20.785	194.035	14.391	404.472	382.056	41.960	29.441	17.809	166.865	12.247
Passivo circulante	95.244	62.982	2.303	367	10.667	79.158	1.354	242.080	242.282	43.140	3.088	14.511	74.397	(308)
Passivo não circulante	320.279	286.341	1.046	344	4.995	15.220	5.862	130.345	148.585	814	2.608	360	42.972	5.939
Patrimônio líquido	48.929	40.389	6.435	9.049	5.123	99.657	7.175	32.047	(8.811)	(1.994)	23.745	2.938	49.496	6.616
	464.452	389.712	9.784	9.760	20.785	194.035	14.391	404.472	382.056	41.960	29.441	17.809	166.865	12.247

	2021							2020						
	MRL	Prime	Mar de Espanha	Pq Castelo de Gibraltar	MRV Prime Seminário	Outras SPEs (39)	Outras SCPs (35)	MRL	Prime	Mar de Espanha	Pq Castelo de Gibraltar	MRV Prime Seminário	Outras SPEs (39)	Outras SCPs (35)
Receita operacional líquida	-	-	29.929	21.505	41.910	18.322	(380)	-	-	43.311	48.127	6.627	54.954	11
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(21.616)	(13.909)	(26.478)	(19.347)	(3.664)	-	-	(25.973)	(28.762)	(4.181)	(44.515)	(7.870)
Receitas (despesas) operacionais	(14.287)	(13.374)	(3.077)	(1.363)	(2.090)	(6.559)	(5.764)	(13.667)	(14.802)	(23.415)	(2.505)	(859)	(14.088)	(13.355)
Resultado de equivalência patrimonial	62.236	78.010	-	-	-	-	-	47.177	79.313	-	-	-	-	-
Resultado financeiro	(22.671)	(15.681)	319	466	52	2.403	1.089	(9.070)	(10.942)	(1.244)	(12)	(5)	3.447	653
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(1.097)	(419)	(847)	(408)	(15)	-	-	(151)	(991)	(138)	(1.686)	20
Resultado do exercício	25.278	48.955	4.458	6.280	12.547	(5.589)	(8.734)	24.440	53.569	(7.472)	15.857	1.444	(1.888)	(20.541)
Participação total %	74,14	58,91	50,00	65,00	50,00	De 30 a 70	De 32 a 95	51,03	59,51	50,00	65,00	65,00	De 30 a 70	De 32 a 95

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

Os percentuais dos ativos referentes aos empreendimentos do Grupo com segregação patrimonial de incorporação imobiliária, em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, são como segue:

	Consolidado			
	31/12/21		31/12/20	
Empreendimentos conforme Lei nº 10.931/04 (Patrimônio de afetação)	**7.538.791**	**37,27%**	6.880.130	38,09%
Sociedades em Conta de Participação (SCPs)	**460.180**	**2,28%**	497.912	2,76%
Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)	**736.407**	**3,64%**	1.079.638	5,98%
Outras sociedades	**4.589.128**	**22,69%**	2.654.362	14,70%
Empreendimentos com segregação	**13.324.506**	**65,88%**	11.112.042	61,53%
Saldos sem segregação	**6.900.453**	**34,12%**	6.949.973	38,47%
Total do Consolidado	**20.224.959**	**100,00%**	18.062.015	100,00%

9. Propriedade para investimento

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

Descrição	Taxas médias anuais de depreciação	Custo	Depreciação acumulada	Líquido 31/12/21	Valor justo com mensuração de nível	Valor justo 31/12/21	Líquido 31/12/20
Edificações	2,56%	-	-	**-**		-	888.626
Obras em andamento		1.471.589	-	**1.471.589**	3	2.246.185	561.789
Estoque de terrenos		552.866	-	**552.866**	3	694.555	160.952
Subtotal AHS Residential [1]		2.024.455	-	**2.024.455**		2.940.740	1.611.367
Obras em andamento		12.688	-	**12.688**	3	29.332	165
Estoque de terrenos [1]		-	-	**-**		-	13.353
Subtotal Controladas		2.037.143	-	**2.037.143**		2.970.072	1.624.885
Obras em andamento		137.238	-	**137.238**	3	319.757	82.163
Estoque de terrenos [1]		144.699	-	**144.699**		144.699	90.912
Subtotal Individual		281.937	-	**281.937**		464.456	173.075
Edificações	2,56%	-	-	**-**		-	888.626
Obras em andamento		1.621.515	-	**1.621.515**		2.595.274	644.117
Estoque de terrenos		697.565	-	**697.565**		839.254	265.217
Total Consolidado		2.319.080	-	**2.319.080**		3.434.528	1.797.960

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

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

- Terrenos: majoritariamente mantidas ao custo por se tratar de aquisições recentes.
- Projetos em construção: calculado mediante a técnica de fluxos de caixa descontado, considerando taxas de vacância estimadas de 3% e 4%, taxa de desconto entre 4,60% e 12,07% a.a. e taxa de capitalização entre 4,30% e 6,85% a.a. Não foram considerados inflação ou reajustes de aluguel durante o exercício.
- Projeto concluído (ativo não circulante mantido para venda): calculado mediante a técnica do *income capitalization approach*, através da divisão da receita operacional liquida (*Net operating income* – NOI) pela taxa de capitalização, considerando taxa de 4,72% a.a. Não foram considerados inflação ou reajustes de aluguel durante o exercício.

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

A movimentação do saldo de propriedades para investimento para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	**1.797.960**	33.511	**173.075**	33.511
Efeito da operação de aquisição (nota 30)	**-**	998.350	**-**	-
Adições	**1.818.597**	767.702	**125.782**	139.564
Transferências de estoque para PPI	**56.524**	-	**62.983**	-
Transferências para ativos não circulantes mantidos para venda	**(1.388.968)**	4.519	**-**	-
Juros capitalizados (nota 12 (e))	**24.604**	11.276	**-**	-
Baixa por venda de ativo	**(105.694)**	(207.122)	**(79.903)**	-
Depreciação	**(12.696)**	(22.669)	**-**	-
Ajuste de conversão de moeda	**128.753**	212.393	**-**	-
Saldo final	**2.319.080**	1.797.960	**281.937**	173.075

Ativos não circulantes mantidos para a venda

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

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

(*) Baixa pela venda dos empreendimentos Lake Osborne, Mangonia Lake, Banyan Ridge, Tamiami Landings, Pine Groves, Princeton Groves e Lake Worth da controlada AHS, conforme mencionado na nota 1.

10. Imobilizado

A movimentação do imobilizado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 é como segue:

Consolidado	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Efeito da operação de aquisição (nota 30)	Adição	Baixa	Transfe-rência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021:								
Custo:								
Direito de uso		111.786	-	18.973	-	-	227	**130.986**
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		53.871	-	2.406	(2.065)	699	213	**55.124**
Aeronaves e veículos em uso		24.771	-	-	-	-	85	**24.856**
Máquinas e equipamentos		485.176	-	93.837	(19.629)	3.409	4.007	**566.800**
Móveis e utensílios		4.206	-	1.047	(114)	(2)	135	**5.272**
Equipamentos e instalações de informática		8.698	-	1.734	(837)	-	155	**9.750**
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		98.075	-	12.604	(4.631)	12.402	-	**118.450**
Adiantamentos		-	-	2.832	-	-	-	**2.832**
Obras em andamento		20.653	-	12.792	(310)	(16.508)	-	**16.627**
Total Custo		807.236	-	146.225	(27.586)	-	4.822	**930.697**
Depreciação acumulada:								
Direito de uso	Diversos	23.354	-	13.926	-	-	134	**37.414**
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	14,34%	25.427	-	6.857	(802)	-	68	**31.550**
Aeronaves e veículos em uso	10,08%	6.389	-	1.862	-	-	61	**8.312**
Máquinas e equipamentos	12,11%	112.359	-	43.269	(5.345)	(73)	675	**150.885**
Móveis e utensílios	10,00%	3.221	-	408	(57)	(1)	60	**3.631**
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	6.178	-	1.134	(686)	-	101	**6.727**
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	65.915	-	15.047	(3.301)	74	-	**77.735**
Total da depreciação acumulada		242.843	-	82.503	(10.191)	-	1.099	**316.254**
Total do imobilizado líquido		564.393	-	63.722	(17.395)	-	3.723	**614.443**
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:								
Total do imobilizado líquido		485.757	16.343	66.610	(3.132)	(4.519)	3.334	564.393

Individual	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfe-rência	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021:						
Custo:						
Direito de uso		106.414	18.310	-	-	**124.724**
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		41.280	1.339	(667)	555	**42.507**
Aeronaves e veículos em uso		23.626	-	-	-	**23.626**
Máquinas e equipamentos		441.287	55.872	(11.609)	871	**486.421**
Móveis e utensílios		2.839	-	(107)	(2)	**2.730**
Equipamentos e instalações de informática		6.659	950	(837)	-	**6.772**
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		54.773	6.948	(2.667)	7.733	**66.787**
Adiantamentos		-	2.832	-	-	**2.832**
Obras em andamento		15.694	8.952	(202)	(11.624)	**12.820**
Total Custo		692.572	95.203	(16.089)	(2.467)	**769.219**
Depreciação acumulada:						
Direito de uso	Diversos	21.862	12.430	-	-	**34.292**
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	14,34%	21.750	5.006	(314)	(42)	**26.400**
Aeronaves e veículos em uso	10,08%	5.640	1.700	-	-	**7.340**
Máquinas e equipamentos	12,11%	104.698	37.200	(4.385)	(1.083)	**136.430**
Móveis e utensílios	10,00%	2.557	52	(50)	(1)	**2.558**
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	5.071	500	(686)	-	**4.885**
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	36.836	8.208	(2.111)	80	**43.013**
Total da depreciação acumulada		198.414	65.096	(7.546)	(1.046)	**254.918**
Total do imobilizado líquido		494.158	30.107	(8.543)	(1.421)	**514.301**
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:						
Total do imobilizado líquido		455.229	40.498	(1.569)	-	494.158

Conforme descrito na nota 2.2 (h), o Grupo revisa a vida útil estimada dos bens do ativo imobilizado anualmente no final de cada exercício. Os valores do item "formas de alumínio" totalizados no grupo de "máquinas e equipamentos", no valor de R$316.666 no Consolidado e R$315.715 no Individual, líquidos de depreciação, têm seu método de depreciação baseado na utilização, que em média são 500 utilizações, desta forma, não foram considerados no cálculo da taxa média de depreciação do referido grupo.

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração do Grupo entendeu que não havia indicação de que seus ativos de vida útil determinada pudessem ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou nenhum dos fatores indicativos de perdas, conforme os itens 10 e 12 do CPC 01 / IAS 36. Em 31 de dezembro de 2021, o saldo residual dos bens oferecidos como garantia monta em R$16.372 no Consolidado e Individual (R$19.049 em 31 de dezembro de 2020).

11. Intangível

A movimentação do intangível para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 é como segue:

Consolidado	Saldo inicial	Efeito da operação de aquisição (nota 30)	Adição	Baixa	Trans-ferência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021:							
Custo:							
Software desenvolvido internamente	186.835	-	5.671	(8.676)	54.868	898	**239.596**
Licença de uso de software	56.144	-	-	-	-	-	**56.144**
Intangível em desenvolvimento	56.040	-	46.097	-	(54.868)	-	**47.269**
Marcas e patentes	24.000	-	-	-	-	-	**24.000**
Total Custo	323.019	-	51.768	(8.676)	-	898	**367.009**
Amortização acumulada:							
Software desenvolvido internamente	104.757	-	32.686	(2.887)	-	155	**134.711**
Licença de uso de software	53.831	-	1.123	-	-	-	**54.954**
Total amortização acumulada	158.588	-	33.809	(2.887)	-	155	**189.665**
Total Intangível	164.431	-	17.959	(5.789)	-	743	**177.344**
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:							
Total Intangível	118.178	7.310	37.401	-	-	1.542	164.431

Individual	Saldo inicial	Adição	Trans-ferência	Saldo final
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021:				
Custo:				
Software desenvolvido internamente	169.161	3.140	54.414	**226.715**
Licença de uso de software	56.140	-	-	**56.140**
Intangível em desenvolvimento	55.305	45.741	(54.414)	**46.632**
Marcas e patentes	24.000	-	-	**24.000**
Total Custo	304.606	48.881	-	**353.487**
Amortização acumulada:				
Software desenvolvido internamente	102.009	29.293	-	**131.302**
Licença de uso de software	53.826	1.123	-	**54.949**
Total amortização acumulada	155.835	30.416	-	**186.251**
Total Intangível	148.771	18.465	-	**167.236**
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:				
Total Intangível	115.974	32.797	-	148.771

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

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

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

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração do Grupo entendeu que não havia indicação de que seus ativos intangíveis pudessem ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou nenhum dos fatores indicativos de perdas conforme os itens 10 e 12 do CPC 01 / IAS 36.

12. Empréstimos, financiamentos e debêntures

(a) Empréstimos, financiamentos e debêntures

A posição dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 é como segue:

Modalidade	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31/12/21			31/12/20
				Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:							
Debênture - 9ª emissão - 2ª série	R$	02/20 a 02/22	CDI + 2,57%	**102.830**	-	**102.830**	303.024
Debênture - 9ª emissão - 3ª série	R$	02/22	IPCA + 8,52%	**104.841**	-	**104.841**	101.120
Debênture - 11ª emissão - 2ª série	R$	09/21 a 09/22	CDI + 1,56%	**109.863**	-	**109.863**	216.378
Debênture - 11ª emissão - 3ª série	R$	09/23 e 09/24	IPCA + 6,47%	**2.765**	**152.656**	**155.421**	152.274
Debênture - 12ª emissão - 1ª série	R$	07/23	CDI + 1,52%	**11.202**	**298.700**	**309.902**	303.617
Debênture - 12ª emissão - 2ª série	R$	07/24 e 07/25	CDI + 1,79%	**2.002**	**51.300**	**53.302**	52.220
Debênture - 12ª emissão - 3ª série	R$	07/23	CDI + 1,62%	**4.148**	**109.130**	**113.278**	110.980
Debênture - 12ª emissão - 4ª série	R$	07/23	CDI + 1,62%	**3.158**	**83.070**	**86.228**	84.478
Debênture - 13ª emissão (CRI)	R$	09/23 a 09/24	CDI + 0,83%	**1.358**	**300.000**	**301.358**	300.269
Debênture - 14ª emissão (CRI)	R$	05/24	100,4% CDI + 0,28%	**2.886**	**360.000**	**362.886**	360.621
Debênture - 15ª emissão	R$	11/22 a 11/25	CDI + 1,19%	**77.885**	**225.000**	**302.885**	300.875
Debênture - 16ª emissão	R$	04/23 a 04/25	CDI + 1,69%	**2.191**	**99.999**	**102.190**	100.832
Debênture - 17ª emissão	R$	04/21 a 04/23	CDI + 3,68%	**22.895**	**11.111**	**34.006**	50.443
Debênture - 18ª emissão	R$	08/25	CDI + 2,54%	**16.256**	**500.000**	**516.256**	507.226
Debênture - 19ª emissão (CRI) (*)	R$	04/29 a 04/31	IPCA + 5,87%	**34.153**	**389.633**	**423.786**	-
(-) Custo de captação				**(7.152)**	**(17.562)**	**(24.714)**	(21.836)
Total de debêntures e CRI - Individual				**491.281**	**2.563.037**	**3.054.318**	2.922.521
Financiamento à construção	R$	06/22 a 12/25	TR + 8,33%	**22.428**	**96.710**	**119.138**	3.925
Financiamento à construção	R$	06/22 a 05/26	CDI + 2,18%	**43.359**	**117.549**	**160.908**	1.512
Financiamento à construção	R$	07/22	Poupança + 3,60%	**30.565**	-	**30.565**	-
Leasing	R$	09/19 a 05/23	CDI + 2,00% a 2,93%	**4.567**	**13**	**4.580**	9.996
Capital de giro	R$	04/21 e 04/22	CDI + 3,10%	**101.926**	-	**101.926**	201.731
Nota promissória 2ª série	R$	05/21	CDI + 4,62%	-	-	-	99.950
Total empréstimos e financiamentos - Individual				**202.845**	**214.272**	**417.117**	317.114
Total Individual				**694.126**	**2.777.309**	**3.471.435**	3.239.635
Controladas:							
Debênture - 2ª emissão - Urba	R$	06/21 a 06/23	CDI + 1,73%	**20.296**	**20.002**	**40.298**	60.125
Debênture - 3ª emissão - Urba (CRI)	R$	03/24	CDI + 1,10%	**85**	**60.000**	**60.085**	60.015
Debênture - 4ª emissão - Urba	R$	04/23 a 04/25	CDI + 1,71%	**876**	**39.999**	**40.875**	40.332
(-) Custo de captação				**(745)**	**(842)**	**(1.587)**	(614)
Total de debêntures e CRI - Controladas				**20.512**	**119.159**	**139.671**	159.858
Project loans	US$	03/24 a 04/24	Libor + 2,86% a 3,11%	-	**343.323**	**343.323**	572.526
Project loans	US$	04/23	Prime + 4,25%	-	**137.677**	**137.677**	-
Project loans - Permanent loans	US$	05/26 a 10/27	3,95% a 4,38%	-	-	-	315.409
Loan agreements (**)	US$	02/25 a 02/26	3,80% a 4,00%	**9.386**	**652.919**	**662.305**	247.997
Credit line	US$	01/22	Libor + 3,17%	**97.659**	-	**97.659**	100.795
Financiamento à construção (***)	R$	04/16 a 03/23	TR + 13,53%	**1.994**	**479**	**2.473**	4.445
Financiamento à construção	R$	07/23 a 07/26	TR + 8,31%	**35.102**	**134.545**	**169.647**	5.089
Financiamento à construção	R$	12/23 a 09/26	CDI + 2,07%	**1.675**	**209.246**	**210.921**	12.070
(-) Custo de captação				**(637)**	**(1.697)**	**(2.334)**	(6.293)
Total empréstimos e financiamentos - Controladas				**145.179**	**1.476.492**	**1.621.671**	1.252.038
Total Controladas				**165.691**	**1.595.651**	**1.761.342**	1.411.896
Total Consolidado				**859.817**	**4.372.960**	**5.232.777**	4.651.531

(*) Mensurados ao valor justo por meio do resultado, uma vez que foram designados como itens protegidos conforme metodologia de contabilidade de *hedge*, detalhada na nota 25 (b).
(**) Conforme mencionado na nota 25 (b), para esta operação, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos de *swap*, com o objetivo de vincular os juros destas operações, originalmente atreladas ao dólar mais spread fixo, ao CDI.
(***) Conforme mencionado na nota 25 (b), para esta operação, a Companhia contratou instrumento financeiro derivativo de *swap* de taxa de juros, com o objetivo de vincular esta operação, originalmente atrelada à TR mais spread fixo, ao CDI.

Empréstimos e financiamentos - Ativos não circulantes mantidos para a venda

Em 31 de dezembro de 2021, o Grupo possui empréstimos, financiamentos e debêntures relacionados aos ativos não circulantes mantidos para venda mencionados na nota 9, como segue:

Modalidade	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31/12/21
				Total
Project loans	US$	02/22	Libor + 2,11%	**131.142**
Total de ativos não circulantes mantidos para venda				**131.142**

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

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

(*) Baixa pela venda dos empreendimentos Lake Osborne e Mangonia Lake da controlada AHS, cujo recebimento foi líquido dos respectivos financiamentos.

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

Modalidade	Série	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 9ª emissão - 2ª série	Única	49.727	03/17	Semestral	Semestral	02/20 a 02/22	CDI + 2,30%	CDI + 2,57%
Debênture - 9ª emissão - 3ª série	Única	8.000	03/17	Parcela única	Semestral	02/22	IPCA + 8,25%	IPCA + 8,52%
Debênture - 11ª emissão - 2ª série	Única	21.430	09/17	Anual	Semestral	09/21 a 09/22	CDI + 1,50%	CDI + 1,56%
Debênture - 11ª emissão - 3ª série	Única	12.120	09/17	Anual	Anual	09/23 e 09/24	IPCA + 6,45%	IPCA + 6,47%
Debênture - 12ª emissão - 1ª série	Única	29.870	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	CDI + 1,40%	CDI + 1,52%
Debênture - 12ª emissão - 2ª série	Única	5.130	08/18	Anual	Semestral	07/24 e 07/25	CDI + 1,70%	CDI + 1,79%
Debênture - 12ª emissão - 3ª série	Única	10.913	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	CDI + 1,50%	CDI + 1,62%
Debênture - 12ª emissão - 4ª série	Única	8.307	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	CDI + 1,50%	CDI + 1,62%
Debênture - 13ª emissão (CRI)	-	-	03/19	Semestral	Trimestral	09/23 a 09/24	100% CDI	CDI + 0,83%
Debênture - 14ª emissão (CRI)	-	-	06/19	Parcela única	Semestral	05/24	100,4% CDI	100,4% CDI + 0,28%
Debênture - 15ª emissão	Única	300.000	11/19	Anual	Semestral	11/22 a 11/25	CDI + 1,06 %	CDI + 1,19%
Debênture - 16ª emissão	Única	100.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	CDI + 1,50 %	CDI + 1,69%
Debênture - 17ª emissão	Única	50.000	04/20	Trimestral	Trimestral	04/21 a 04/23	CDI + 3,00%	CDI + 3,68%
Debênture - 18ª emissão	Única	500.000	08/20	Parcela única	Semestral	08/25	CDI + 2,40 %	CDI + 2,54%
Debênture - 19ª emissão (CRI)	-	-	04/21	Anual	Semestral	04/29 a 04/31	IPCA + 5,43%	IPCA + 5,87%
Debênture - 2ª emissão - Urba	Única	6.000	06/18	Anual	Semestral	06/21 a 06/23	CDI + 1,22%	CDI + 1,73%
Debênture - 3ª emissão - Urba (CRI)	-	-	03/19	Parcela única	Trimestral	03/24	CDI + 0,20%	CDI + 1,10%
Debênture - 4ª emissão - Urba	Única	40.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	CDI + 1,50%	CDI + 1,71%
Financiamento à construção	-	-	03/16	Mensais	Mensais	04/16 a 03/23	TR + 13,29%	TR + 13,53%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensais	06/22 a 07/26	TR + 8,32%	TR + 8,32%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensais	06/22 a 09/26	CDI + 2,13%	CDI + 2,13%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Parcela única	Mensais	07/22	Poupança + 3,60%	Poupança + 3,60%
Leasing	-	-	Diversos	Mensais	Mensais	09/19 a 05/23	CDI + 2,00% a 2,93%	CDI + 2,00% a 2,93%
Capital de giro	-	-	04/20	Anual	Trimestral	04/21 e 04/22	CDI + 3,10%	CDI + 3,10%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Mensais	03/24 a 04/24	Libor + 2,75% a 3,00%	Libor + 2,86% a 3,11%
Project loans	-	-	04/21	Parcela única	Mensal	04/23	Prime + 1,00%	Prime + 4,25%
Loan agreements	-	-	Diversos	Parcela única	Semestral	02/25 a 02/26	3,80% a 4,00%	3,80% a 4,00%
Credit line	-	-	Diversos	Parcela única	Mensal	01/22	Libor + 3,00%	Libor + 3,17%

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

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

As captações de recursos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 são como segue:

Modalidade	Moeda	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
Financiamentos à construção	R$	Diversos	Diversos	Mensais	02/25 a 12/25	TR + 8,33%	293.063
Financiamentos à construção	R$	Diversos	Diversos	Mensais	11/24 a 05/26	CDI + 2,18%	238.072
Financiamentos à construção	R$	Diversos	Parcela única	Mensais	07/22	Poupança + 3,60%	30.478
Debênture - 19ª emissão (CRI)	R$	04/21	Anual	Semestral	04/29 a 04/31	IPCA + 5,43%	400.000
Total - Individual							**961.613**
Financiamento à construção	R$	Diversos	Diversos	Mensais	03/24 a 01/26	TR + 8,31%	325.986
Financiamento à construção	R$	Diversos	Diversos	Mensais	06/24 a 09/26	CDI + 2,07%	302.267
Project loans	US$	Diversos	Parcela única	Mensais	02/22 a 04/24	Libor + 2,00% a 3,00%	450.470
Project loans	US$	04/21	Parcela única	Mensais	04/23	Prime + 1,00%	133.114
Loan agreements	US$	Diversos	Parcela única	Semestral	01/22 a 02/26	2,50% a 3,85%	620.489
Credit line	US$	05/21	Parcela única	Mensal	01/22	Libor + 3,00% a 4,00%	148.378
Total - Controladas							**1.980.704**
Total - Consolidado							**2.942.317**

(*) Não são considerados os custos de captação.

Em 2021, a Companhia quitou antecipadamente financiamentos a construção no valor de R$14.531, que apresentavam vencimentos entre dezembro de 2021 e dezembro de 2025, sujeitos a taxas contratuais de TR + 7,75% a TR + 11,25% a.a. e CDI + 2,08% a CDI + 2,47% a.a.

Em 2020, a Companhia quitou antecipadamente financiamentos a construção no valor de R$243.945, que apresentavam vencimentos entre dezembro de 2020 e março de 2024, sujeitos a taxas contratuais de TR + 7,75% a TR + 11,25% a.a.

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

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	**4.651.531**	3.202.158	**3.239.635**	3.001.666
Efeito da operação de aquisição (nota 30)	**-**	626.126	**-**	-
Captações	**2.942.317**	2.501.375	**961.613**	1.304.188
Encargos financeiros provisionados	**320.381**	199.786	**247.115**	149.981
Ajuste ao valor justo	**(27.899)**	(7.245)	**(27.899)**	(7.245)
Custo na captação de recursos	**(13.586)**	(8.478)	**(11.698)**	(5.753)
Amortização do custo na captação de recursos	**13.906**	11.470	**8.820**	8.928
Pagamento de principal	**(1.475.713)**	(1.802.740)	**(782.213)**	(1.056.175)
Pagamento de encargos financeiros	**(234.289)**	(201.655)	**(163.938)**	(155.955)
Transferência para ativo não circulante mantido para venda	**(1.032.074)**	-	**-**	-
Ajuste de conversão de moeda	**88.203**	130.734	**-**	-
Saldo final	**5.232.777**	4.651.531	**3.471.435**	3.239.635

(b) Garantias e avais

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 31 de dezembro de 2021, são como segue:

	Consolidado							
	Debêntures	CRI	Financiamento à construção	*Leasing*	Capital de giro	*Project loans*	*Loan agreements / credit line*	Total
Real / aval	-	-	-	4.580	-	442.595	759.964	1.207.139
Real / direitos creditórios	-	-	693.652	-	-	38.405	-	732.057
Sem garantias	2.072.175	1.148.115	-	-	101.926	-	-	3.322.216
Total (*)	**2.072.175**	**1.148.115**	**693.652**	**4.580**	**101.926**	**481.000**	**759.964**	**5.261.412**

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

Os contratos de financiamento à construção têm como garantias de pagamento recebíveis caucionadas (ver nota 6) ou hipoteca de terrenos (ver nota 7). Os contratos de leasing têm como garantia os bens referidos na nota 10.

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

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

(c) Vencimentos

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
1 ano	**868.351**	697.364	**701.278**	562.309
2 anos	**1.472.352**	973.209	**859.614**	507.221
3 anos	**1.122.932**	976.306	**872.763**	787.177
4 anos	**1.000.790**	850.506	**667.690**	770.781
Após 4 anos	**796.987**	1.182.889	**394.804**	633.983
Total	**5.261.412**	4.680.274	**3.496.149**	3.261.471

(d) Obrigações contratuais

Relacionadas a indicadores financeiros:

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

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

[1] Dívida líquida para alguns empréstimos e a 9ª, 11ª, 12ª, 17ª, 18º e 2ª (Urba) emissão pública de debêntures do Grupo corresponde ao endividamento bancário de curto e longo prazo total, menos os financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional ou os financiamentos obtidos junto ao Fundo de Investimento Imobiliário do Fundo de Garantia por Tempo de Serviços – FI-FGTS e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras, exceto eventuais bloqueios por garantia de obra.

[2] Dívida líquida para alguns empréstimos corresponde à soma dos empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, incluídos os títulos descontados com regresso, arrendamento mercantil financeiro e os títulos de renda fixa frutos de emissão pública ou privada, nos mercados local ou internacional, acrescido das fianças ou avais prestados pelo Grupo para garantir dívidas de empresas do Grupo, e menos as disponibilidades em caixa, bancos e aplicações financeiras do Grupo cujas dívidas estejam sob garantia da devedora, exceto aplicações retidas e/ou cedidas em garantia de obrigações que não estejam contempladas na dívida líquida acima definida.

Imóveis a pagar corresponde ao somatório da conta “Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos” no passivo circulante e no passivo não circulante, excluída a parcela de terrenos adquirida por meio de permuta, se houver.

Patrimônio líquido corresponde ao valor apresentado no balanço patrimonial.

Recebíveis corresponde à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo, refletidos nas demonstrações financeiras.

Receita a apropriar corresponde ao saldo apresentado nas notas explicativas às demonstrações financeiras consolidadas, relativo às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos, não refletidas no balanço patrimonial em função das práticas contábeis adotadas no Brasil.

Estoques corresponde ao valor apresentado na conta "imóveis a comercializar" do balanço patrimonial.

Custo a apropriar corresponde aos custos a incorrer relativos às transações de vendas já contratadas de empreendimentos não concluídos.

Outras obrigações contratuais:

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

(e) Alocação dos encargos financeiros

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 6,18% a.a. (4,79% a.a. no exercício findo em 31 de dezembro de 2020).

13. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
INCC	**708.215**	649.629	**464.630**	451.871
IGP-M	**152.406**	238.437	**121.932**	153.162
IPCA	**310.971**	133.065	**117.195**	81.435
Outros indexadores	**125.715**	40.535	**71.088**	30.032
Não remunerados	**3.629.440**	3.883.668	**2.621.181**	2.873.588
Ajuste a valor presente	**(127.960)**	(131.223)	**(80.646)**	(94.540)
Total	**4.798.787**	4.814.111	**3.315.380**	3.495.548
Circulante	**768.854**	1.189.205	**520.020**	848.854
Não circulante	**4.029.933**	3.624.906	**2.795.360**	2.646.694
	4.798.787	4.814.111	**3.315.380**	3.495.548

Em 31 de dezembro de 2021, do total das contas a pagar de terrenos, R$2.702.642 no Consolidado e R$1.889.299 no Individual, refere-se a permuta financeira (R$2.655.201 e R$1.883.416 em 31 de dezembro de 2020, no Consolidado e Individual, respectivamente).

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

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

Em 31 de dezembro de 2021, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R$1.810.970 no Consolidado e Individual, apresentam pagamentos vinculados às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R$$2.197.867 em 31 de dezembro de 2020).

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
1 ano	**768.854**	1.189.205	**520.020**	848.854
2 anos	**1.967.439**	2.202.816	**941.483**	1.325.988
3 anos	**742.914**	540.680	**622.045**	483.903
4 anos	**459.925**	259.602	**416.856**	240.132
Após 4 anos	**859.655**	621.808	**814.976**	596.671
Total	**4.798.787**	4.814.111	**3.315.380**	3.495.548

14. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Adiantamentos por recebimentos	**154.843**	113.305	**80.165**	71.940
Adiantamentos por permutas	**401.889**	501.351	**232.544**	350.390
	556.732	614.656	**312.709**	422.330
Circulante	**227.884**	254.011	**125.742**	170.826
Não circulante	**328.848**	360.645	**186.967**	251.504
	556.732	614.656	**312.709**	422.330

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

Em 31 de dezembro de 2021, do total de adiantamentos por permutas, R$157.767 no Consolidado e Individual, apresentam obrigações vinculadas às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R$241.117 em 31 de dezembro de 2020).

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

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

Adiantamentos por recebimentos

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

Adiantamentos por permutas

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

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

Período após a data do balanço	31/12/21	31/12/20
1 ano	**752.419**	673.822
Após 1 ano	**18.844**	-
	771.263	673.822

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

15. Obrigações sociais e trabalhistas

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Salários e ordenados	**40.794**	28.687	**15.054**	13.153
Encargos sociais	**22.891**	17.545	**11.456**	10.206
Provisão de férias, 13º salário e encargos	**88.819**	70.309	**44.177**	39.815
Provisão para PLR de empregados e administradores	**24.325**	23.230	**21.825**	22.500
Outros	**1.541**	2.384	**797**	937
Total	**178.370**	142.155	**93.309**	86.611

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

16. Obrigações fiscais

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Imposto de renda e contribuição social	**34.440**	14.333	**21.102**	8.087
PIS e COFINS a recolher	**60.022**	54.006	**48.187**	42.741
Impostos e contribuições retidos de terceiros	**13.401**	12.363	**7.927**	7.807
Impostos e contribuições retidos sobre salários	**11.922**	9.238	**9.035**	7.480
Outros	**584**	537	**(148)**	(36)
Total	**120.369**	90.477	**86.103**	66.079

Em 31 de dezembro de 2021, o montante de impostos a recuperar provenientes, essencialmente, dos créditos dos custos incorridos de unidades (PIS e COFINS) e aplicações financeiras foi de R$112.659 e R$62.048 no Consolidado e no Individual, respectivamente (R$78.280 e R$53.986 em 31 de dezembro de 2020), classificados na rubrica “Tributos a recuperar”, no ativo circulante.

17. Provisão para manutenção de imóveis

A Companhia e controladas oferecem garantia limitada de cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação brasileira. De forma a suportar este compromisso, sem impacto nos exercícios futuros e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, para cada empreendimento em construção, foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes a 1,85% a 2,20% do custo de construção em 31 de dezembro de 2021 e de 2020. Esta estimativa é baseada em médias históricas e expectativas de desembolsos futuros, de acordo com análises do departamento de engenharia da Companhia, revisadas anualmente. A provisão é registrada à medida da evolução física da obra aplicando-se os percentuais supracitados sobre os custos reais incorridos.

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	**165.899**	139.837	**90.816**	73.186
Adições	**174.888**	134.577	**99.656**	75.085
Baixas	**(134.225)**	(108.515)	**(75.087)**	(57.455)
Saldo final	**206.562**	165.899	**115.385**	90.816
Circulante	**46.367**	41.647	**24.520**	19.733
Não circulante	**160.195**	124.252	**90.865**	71.083
	206.562	165.899	**115.385**	90.816

18. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

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

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

A movimentação das provisões é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Reversões	Pagamentos	Atualização monetária	Saldo final
Consolidado:						
Cíveis	53.979	107.461	(10.310)	(107.896)	8.755	51.989
Trabalhistas	48.053	33.181	(10.911)	(35.318)	7.288	42.293
Outros	112	772	(17)	(504)	32	395
Total - exercício 2021	**102.144**	**141.414**	**(21.238)**	**(143.718)**	**16.075**	**94.677**
Total - exercício 2020	101.572	151.411	(17.538)	(150.921)	17.620	102.144
Individual:						
Cíveis	30.567	62.385	(6.694)	(64.730)	4.647	26.175
Trabalhistas	41.048	27.958	(7.598)	(30.842)	6.343	36.909
Outros	91	573	(11)	(376)	23	300
Total - exercício 2021	**71.706**	**90.916**	**(14.303)**	**(95.948)**	**11.013**	**63.384**
Total - exercício 2020	72.053	95.797	(12.225)	(96.309)	12.390	71.706

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

Natureza	Consolidado				Individual			
	31/12/21		31/12/20		31/12/21		31/12/20	
	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis
Cíveis	**19.169**	**2.664**	21.462	3.790	**10.796**	**1.444**	11.838	2.258
Trabalhistas	**2.589**	**615**	2.620	664	**1.714**	**431**	1.723	444
Outras	**1.336**	**27**	1.318	28	**1.066**	**22**	1.032	23
Total	**23.094**	**3.306**	25.400	4.482	**13.576**	**1.897**	14.593	2.725

Conforme demonstrado acima, a principal composição das causas em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 e das adições dos períodos findos naquelas datas é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:

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

Os processos cíveis, trabalhistas, tributários e de outras naturezas considerados pelos assessores legais do Grupo como de probabilidade de perda possível, montam em R$519.920 e R$396.735 no Consolidado e Individual, respectivamente, em 31 de dezembro de 2021 (R$512.569 e R$392.606 em 31 de dezembro de 2020, no Consolidado e Individual, respectivamente). O referido montante em 31 de dezembro de 2021, inclui dois autos de infração para a cobrança de IRPJ e CSLL relativos aos anos de 2016 e 2017, no valor total de R$186.944, que foram lavrados contra a Companhia em 14 de julho de 2020, tendo como objeto os parâmetros para a determinação do lucro real e da base de cálculo da CSLL. Os assessores legais da Companhia, levando em consideração os fundamentos apresentados nas autuações e, principalmente, a legislação aplicável ao tema, classificam a probabilidade de êxito referente aos processos administrativos como possível. Em fevereiro de 2021, o recurso apresentado pela Companhia foi enviado ao Conselho de Administração de Recursos Fiscais (CARF) e a Companhia entende que é provável que a autoridade fiscal aceite o tratamento fiscal por ela adotado. Em conformidade com as práticas contábeis internacionais, com as práticas contábeis adotadas no Brasil e legislação aplicável, para esses processos não foi constituída provisão para fazer face a eventuais perdas contingentes.

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

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

19. Partes relacionadas

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	135.243	115.754	-	-	135.243	115.754	-	-
Dividendos a receber									
Controladas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.		-	-	-	-	3.223	1.407	-	-
Controladas em conjunto									
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.		4.451	2.982	-	-	4.451	2.982	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs	[6]	41.247	31.578	-	-	950.658	796.145	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Contruções S.A.	[7]	92	176	-	-	92	42	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	730	9.535	-	-	730	9.035	-	-
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	[7]	-	1.246	-	-	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	26.158	17.588	-	-	23.458	17.588	-	-
Outros ativos									
Controladas									
SCPs e SPEs	[8]	822	3.978	-	-	26.778	21.522	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporação e Construções S.A.	[8]	1.052	3.602	-	-	471	3.434	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[8]	379	26.529	-	-	-	26.499	-	-
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[5]	288	-	-	-	288	-	-	-
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	1.072	5.636	-	-	660	45	-	-
Acionista controlador	[9]	24.735	30.145	-	-	24.735	30.145	-	-
Fornecedores									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	-	-	61.492	43.687
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	51	-	-	-	47	-
Radio Itatiaia Ltda.	[19]	-	-	19	-	-	-	19	-
Banco Inter S.A.	[22]	-	-	129.144	-	-	-	49.349	-
Contas a pagar por aquisição de investimento									
Outras partes relacionadas									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[11]	-	-	14.797	19.445	-	-	-	-
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[21]	-	-	6.423	-	-	-	6.423	-
Obrigações com empresas ligadas (Outras contas a pagar)									
Investidas									
SPEs	[12]	-	-	4.326	84	-	-	5.627	36.858
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Contruções S.A.	[13]	-	-	60.701	37.042	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[13]	-	-	74.352	57.255	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[13]	-	-	38.658	40.382	-	-	-	-
Costellis International Limited	[18]	-	-	35.048	27.646	-	-	35.048	27.646
Passivo de arrendamento (Outras contas a pagar)									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[14]	-	-	74.042	65.687	-	-	72.347	63.305
Lakeside office, LLC	[16]	-	-	-	868	-	-	-	-

		Consolidado				Individual			
		Receita		Despesa		Receita		Despesa	
		2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Receita operacional líquida									
Receitas de serviços de construção									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	**[2]**	3.516	2.096	-	-	-	-	-	-
Receita financeira									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	**[1]**	8.234	2.641	-	-	8.234	2.641	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Contruções S.A.	**[7]**	21	17	-	-	21	17	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	**[7]**	222	111	-	-	222	111	-	-
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	**[7]**	165	617	-	-	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	**[7]**	1.676	847	-	-	1.436	847	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Controladas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	**[3]**	-	-	-	-	1.589	684	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	**[3]**	2.967	1.709	-	-	2.967	1.709	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	**[3]**	3.381	1.830	-	-	3.381	1.830	-	-
Outras partes relacionadas:									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	**[3]**	1.535	1.666	-	-	1.535	1.666	-	-
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	**[4]**	82	72	-	-	82	72	-	-
Banco Inter S.A.	**[5]**	2.649	1.029	-	-	2.649	1.029	-	-
Acionista controlador	**[9]**	1.221	1.452	-	-	1.221	1.452	-	-
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	**[21]**	2.328	-	-	-	2.328	-	-	-
Outros		-	33	-	-	-	33	-	-
Despesa financeira									
Outras partes relacionadas:									
Costellis International Limited	**[18]**	-	-	7.402	-	-	-	7.402	-
Custos e despesas operacionais									
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	**[2]**	-	-	-	-	-	-	383.579	287.183
Despesas gerais e administrativas									
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	**[10]**	-	-	5.774	5.024	-	-	5.390	4.573
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	**[14]**	-	-	7.855	4.091	-	-	7.583	3.934
Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.	**[15]**	-	-	235	257	-	-	235	257
Radio Itatiaia Ltda.	**[19]**	-	-	939	-	-	-	939	-
Novus Midia S.A.	**[19]**	-	-	194	-	-	-	194	-
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	**[20]**	-	-	385	-	-	-	385	-
Lakeside office, LLC	**[16]**	-	-	971	116	-	-	-	-
South Tamiami Airport Park, LLC	**[17]**	-	-	129	-	-	-	-	-

[1] Refere-se a aplicações financeiras com o Banco Inter S.A. e/ou controladas ("Inter"), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, as aplicações apresentam rendimento de 142,81% do CDI no Consolidado e Individual (73,42% em 31 de dezembro de 2020).

[2] Refere-se a serviços de construção prestados pela MC para a Companhia e suas investidas e foram registrados na rubrica "Receita de serviços de construção". As transações com a Companhia e a suas controladas, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 montam em R$717.820, foram eliminadas no processo de consolidação, remanescendo a receita com controladas em conjunto (nota 22). Desta forma, o saldo remanescente no Individual na rubrica "Fornecedores" refere-se a valor a pagar pela Companhia para a MC.

[3] Refere-se a serviços administrativos (centro de serviço compartilhado) prestados pela Companhia para a LOG, empresa de *properties* controlada pelo acionista controlador da Companhia, para a controlada Urba e para as controladas em conjunto MRL e Prime com base na quantidade de operações (entrada de notas fiscais e pagamentos).

[4] A Companhia presta serviços de construção para esta parte relacionada. A receita é calculada à taxa de 15% sobre o custo de obra incorrido.

[5] Refere-se ao "prêmio de preferência" pago à Companhia de 25% sobre a receita de crédito obtida pelo banco referente às faturas de fornecedores descontados junto ao mesmo.

[6] Refere-se a aportes operacionais da Companhia em investidas, proporcional à sua participação em cada empreendimento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes aos aportes em coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.

[7] Operações de crédito efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais mantidas com as partes para o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária. Os saldos destas operações não possuem vencimentos pré-determinados e, em 31 de dezembro de 2021, R$22.722 no Consolidado e R$21.209 no Individual (R$24.888 no Consolidado e R$23.642 no Individual em 31 de dezembro de 2020), têm rendimentos calculados substancialmente conforme o Certificado de Depósito Interbancário – CDI, acrescidos de taxa

pré-fixada de 2,98% a 4% a.a., no Consolidado e Individual (2,8% a 4% a.a. em 31 de dezembro de 2020). Os saldos a receber de parceiros em empreendimentos contemplam provisão para risco de crédito no valor de R$11.630 em 31 de dezembro de 2021 e de 2020.

[8] Refere-se a saldos a receber de aportes de capital e outras transações entre empresas do grupo e outras partes relacionadas. Estes saldos não têm incidência de encargos e são recebíveis de imediato após a cobrança ser feita pela Companhia.

[9] Em 27 de dezembro de 2019, a Companhia alienou as quotas da MRV PRIME LII INCORPORAÇÕES SPE LTDA. para o acionista controlador, pelo valor de R$39.783, a ser pago em setenta e duas parcelas mensais e consecutivas, no valor de R$553 cada, a partir de fevereiro de 2020. A referida SPE possui como ativo o terreno onde está sendo construída a arena multiuso do Clube Atlético Mineiro. Em 31 de dezembro de 2021, o saldo a receber inclui ajuste a valor presente de R$2.339 (R$3.560 em 31 de dezembro de 2020) e a receita reconhecida refere-se à realização do mesmo.

[10] Refere-se a contrato de serviços advocatícios por entidade que tem como sócio administrador o conselheiro fiscal da Companhia Thiago da Costa e Silva Lott.

[11] Em julho de 2018, a Companhia adquiriu participação societária da subsidiária MRV LOG MDI SJC I Incorporações SPE Ltda. ("LOG SJC Sony") através de sua controlada MRV MRL CAMP NOU Incorporações e Participações Ltda. O contrato determina pagamentos em duas tranches conforme detalhado abaixo:

I. R$10.800 referentes a 10,81% da participação societária, pagos em 24 parcelas mensais de R$450 cada, sendo a primeira paga após a aprovação do loteamento pela prefeitura, evento ocorrido em julho de 2018; e

II. R$25.523 (R$24.200 mais atualização pelo IPCA) referentes a 24,22% da participação societária, que estão sendo pagos em 48 parcelas mensais de R$532 cada, sendo a primeira paga após aprovação da alteração do zoneamento de parte da área de industrial para residencial pela prefeitura, evento ocorrido no quarto trimestre de 2019.

[12] Refere-se a valores recebidos de investidas que serão refletidos no investimento da Companhia nestas SPEs após a conclusão do processo formal de redução de capital das mesmas. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes a saldos com coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.

[13] Referem-se a valores aportados por controladas em conjunto e parceiros em investidas controladas pela Companhia para viabilizarem os empreendimentos, e serão restituídos à medida em que os empreendimentos atingirem sobras de caixa e possibilitarem a distribuição dos recursos inicialmente aportados. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.

[14] Refere-se a contratos de arrendamento referente à sede da Companhia e da controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A. Estas empresas têm como sócios: acionistas, executivos e conselheiros da Companhia. Os contratos têm vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo prorrogação do prazo, reajustáveis pelo Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA) e a partir da adoção do CPC 06 (R2) / IFRS 16, o reconhecimento dos contratos passou a ser através de arrendamento e não mais como aluguel. Em 31 de dezembro de 2021 estabelecem pagamento total mensal (bruto de tributos) de R$660 (R$619 em 31 de dezembro de 2020).

As controladas em conjuntos MRL e Prime mantêm contrato de aluguel referente a salas comerciais e vagas de garagens junto à Conedi. O contrato de locação é reajustável pelo IPCA, e em 31 de dezembro de 2021, estabelece pagamento mensal total de R$6 (R$6 em 31 de dezembro de 2020). As despesas registradas no resultado destas controladas em conjunto, líquidas de crédito de PIS e COFINS, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, foram de R$77 (R$84 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020).

[15] A Companhia contratou serviços de hotelaria junto ao Hotel Ramada Encore Luxemburgo, ativo detido pela Luxemburgo Administradora de Imóveis Ltda., empresa ligada a acionistas e pessoal chave da Administração da Companhia.

[16] Refere-se a contrato de arrendamento referente à sede da controlada AHS Residential. Esta empresa tem como sócio o acionista controlador da Companhia. O contrato tem vigência até 01 de janeiro de 2022. Em 31 de dezembro de 2021 estabelece pagamento total mensal de US$15.

[17] Refere-se a contrato referente a um depósito alugado pela controlada AHS Residential. Esta empresa tem como sócio o acionista controlador da Companhia. Em 31 de dezembro de 2021 estabelece pagamento total mensal de US$2.

[18] Contraprestação contingente decorrente da operação de aquisição da controlada AHS Residential, conforme nota 30. Todos os demais valores e condições envolvidos na operação de aquisição estão detalhados na referida nota.

[19] Refere-se a serviços de propaganda e publicidade contratados junto a veículos de imprensa ligados ao acionista controlador da Companhia.

[20] Refere-se a contrato de aluguel de galpão no empreendimento da LOG Commercial Properties e Participações S.A., empresa de *properties* controlada pelo acionista controlador da Companhia.

[21] Refere-se à compra de participação societária na Cabral Investimentos SPE Ltda. ("Cabral") concluída em dezembro de 2021. O contrato estabelece pagamento de 12 parcelas de R$533 cada, atualizadas pelo INCC. A receita refere-se à ganho por compra vantajosa.

[22] Refere-se a aquisições de terrenos para os quais o fornecedor realizou antecipação de recebíveis junto ao Banco Inter S.A., tornando-se assim o credor destas operações.

Notas:

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

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

Remuneração do pessoal-chave

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

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	**38.936**	34.439	**19.604**	19.921
Participação nos lucros e resultados	**9.730**	7.774	**8.730**	7.429
Benefícios assistenciais	**606**	522	**501**	474
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	**763**	719	**692**	666
Plano de opção de ações	**8.098**	6.070	**7.401**	5.722
	58.133	49.524	**36.928**	34.212

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

Em 23 de abril de 2021, foi aprovada em Assembleia Geral Ordinária a remuneração global da Administração da Companhia no valor de R$39.607.

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

20. Patrimônio líquido

(a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2021, o capital social da Companhia é de R$4.615.171 (R$4.609.424 em 31 de dezembro de 2020), representado por 482.875 mil ações ordinárias conforme demonstrado a seguir:

Acionistas	Quantidade (em milhares) de ações em			
	31/12/21		31/12/20	
	Ordinárias	%	Ordinárias	%
Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador)	**182.208**	**37,7**	182.334	37,8
Administradores	**5.779**	**1,2**	6.009	1,2
Conselho fiscal e comitês executivos	**262**	**0,1**	196	-
Ações em tesouraria	**1**	-	1	-
Outros acionistas	**294.625**	**61,0**	293.414	61,0
Total	**482.875**	**100,0**	481.954	100,0

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

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

De acordo com o artigo 6º do Estatuto Social da Companhia, o capital social poderá ser aumentado, por deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária, até o limite de R$7.000.000 (sete bilhões de reais), incluídas as ações já emitidas, sem guardar proporção entre as ações já existentes. Respeitando tal limite, a Companhia poderá emitir ações ordinárias, debêntures conversíveis em ações ordinárias e bônus de subscrição. Qualquer aumento de capital que exceda o limite do capital autorizado deverá ser aprovado pelos acionistas em

Assembleia Geral (AG). Cada ação ordinária é indivisível, conferindo ao seu titular o direito a um voto nas deliberações das Assembleias Gerais de acionistas.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, a Assembleia Geral de Acionistas (AG), aprovou os seguintes aumentos de capital, conforme segue:

Data da aprovação	Número de ações	Preço unitário	Valor total do aumento (redução) de capital	Valor do capital após aumento (redução) de capital	Total de ações após a emissão
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021:	(mil)	R$	R$mil	R$mil	(mil)
07/01/21 Aumento de capital	**921**	**-**	**5.747**	**4.615.171**	**482.875**
Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:					
31/01/20 Efeito da incorporação da MDI (*)	37.287	-	326.338	4.609.424	481.954
17/01/20 Aumento de capital	528	-	956	4.283.086	444.667

(*) O valor do aumento de capital, conforme atos societários, é de R$685.700, representado pelo valor justo dos ativos da MDI antes da incorporação. Em decorrência da operação envolver sociedades sob controle comum, os ativos foram incorporados considerando seu custo histórico.

(b) Ações em tesouraria

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

Em 16 de março de 2020, foi aprovado pelo Conselho de Administração, programa de recompra de ações da Companhia, liquidado até 15 de setembro de 2021, na quantidade máxima de 15 milhões de ações, no universo das ações em circulação, sem redução do capital social, mediante a utilização de recursos de reserva de lucros ou de capital disponíveis, com o objetivo de maximizar a geração de valor para os acionistas e/ou transferência para beneficiários dos planos de outorga de opções de ações da Companhia.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foram transferidas 317 mil ações para beneficiários do plano de outorga de opções de ações da Companhia. Não houve movimentação de ações em tesouraria no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, conforme demonstrado abaixo:

Espécie	Quantidade (mil)				R$
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Saldo final	Valor de mercado (*)
Exercício 2021:					
Ações ordinárias	**1**	**-**	**-**	**1**	**12**
Exercício 2020:					
Ações ordinárias	318	-	(317)	1	19

(*) Valor de mercado das ações remanescentes em tesouraria em 31 de dezembro de 2021 e de 2020.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi transferida uma perda líquida de R$2.772 da rubrica de ações em tesouraria para a rubrica de reserva de retenção de lucros referentes a transferências das ações da Companhia para beneficiários do plano de opções de ações.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A., transferiu 967 mil ações de sua própria emissão para novos acionistas minoritários, pelo valor total de R$1.570 (258 mil ações pelo valor de R$258 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020). A Companhia registrou o efeito reflexo desta transação, no valor de R$732, nas rubricas “Ações em tesouraria” na demonstração das mutações do patrimônio líquido, conforme sua respectiva participação acionária.

(c) Reservas de capital

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

(d) Reservas de lucro

Reserva legal

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

Reserva de retenção de lucros

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

Em 31 de dezembro de 2021, a Administração propôs para aprovação da Assembleia Geral a destinação do saldo remanescente total de lucros acumulados, no montante de R$573.524, para a reserva de retenção de lucros.

Em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 23 de abril de 2021, foi aprovada a destinação dos lucros remanescentes de 2020, no montante de R$313.580, para esta reserva.

(e) Plano de opções de ações

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

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

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

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

Em 28 de outubro de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração:

i) o cancelamento dos Programas 13 e 14 de outorga de opções de compra de ações da Companhia, primeiro e segundo programas do Plano III, respectivamente;

ii) a criação do Programa 15 de outorga de opções de compra de ações da Companhia. O limite de outorga para este Programa será de 3.200.000 (três milhões e duzentas mil) opções, cujo preço de exercício será R$12,35. O valor justo da opção mediante o modelo de valorização de opções Black & Scholes foi de R$7,65;

iii) a criação do Programa 16 de outorga de opções de compra de ações da Companhia. O limite de outorga para este Programa será de 2.337.000 (duas milhões e trezentas e trinta e sete mil) opções, cujo preço de exercício será R$12,35. O valor justo da opção mediante o modelo de valorização de opções Black & Scholes foi de R$4,97.

Em 02 de setembro de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração da Urba Desenvolvimento Urbano S.A, a criação do Programa 2 do Plano de Outorga de Opções de Compra de Ações. O limite de outorga para este Programa é de 686.550 (seiscentos e oitenta e seis mil e quinhentas e cinquenta) opções, cujo preço de exercício será de R$1,49. O valor justo da opção mediante o modelo de valorização de opções Black & Scholes foi de R$1,15.

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

Programa	Plano	Aprovação	Opções (mil)	Período de *Vesting*	Preço de exercício	Participantes	Prazo final de exercício
6	I	14/10/14	1.512	Até 5 anos	R$ 6,50	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/21
7	I	01/06/15	1.454	Até 5 anos	R$ 6,84	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/22
8	I	01/07/16	1.538	Até 5 anos	R$ 10,42	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/23
9	I	01/06/17	1.511	Até 5 anos	R$ 14,80	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/24
10	II	25/05/18	1.853	Até 5 anos	R$ 14,52	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/25
11	II	05/06/19	2.352	Até 5 anos	R$ 15,51	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/26
12	II	30/04/20	2.226	Até 5 anos	R$ 12,73	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/27
15	III	28/10/21	3.200	Até 10 anos	R$ 12,35	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/33
16	III	28/10/21	2.340	Até 5 anos	R$ 12,35	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/28
1 - Urba	I	31/08/20	2.997	Até 5 anos	R$ 1,34	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/27
2 - Urba	I	02/09/21	687	Até 5 anos	R$ 1,49	Diretores, gestores e colaboradores-chave	12/28

A movimentação das opções de cada programa da Companhia para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 e informações complementares são demonstradas como segue:

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

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

Programa	Outras informações				
	Número de ações exercíveis (mil)	Custo das opções no período	Custo das opções a ser reconhecido	Período remanescente do custo das opções (em anos)	Vida contratual remanescente (em anos)
6	-	-	-	-	-
7	550	-	-	-	1,0
8	842	-	-	-	2,0
9	1.262	1.258	-	-	3,0
10	288	1.568	1.452	1,0	4,0
11	304	2.146	3.747	2,0	5,0
12	205	3.465	8.310	3,0	6,0
15	160	1.823	20.221	9,1	12,1
16	234	1.612	8.833	4,1	7,1
1 - Urba	288	839	1.964	3,0	6,0
2 - Urba	28	96	611	4,1	7,1
2021	**4.161**	**12.807**	**45.138**	**9,3**	**12,7**
2020	2.595	10.142	24.748	3,4	5,6

O preço médio ponderado de mercado das ações exercidas no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, considerando a data de cada exercício, foi de R$11,44 (R$19,43 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020).

Os custos das opções de ações provenientes de controladas e controladas em conjunto, reconhecidos de forma reflexa, foram de R$595 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (R$249 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foram recebidos R$761 referentes a 317 mil opções exercidas em 2020, e foram entregues 317 mil ações ordinárias, que se encontravam em tesouraria, conforme letra (b) acima.

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

	Programa										
	6	7	8	9	10	11	12	15	16	1 - Urba	2 - Urba
Preço de exercício	R$ 6,50	R$ 6,84	R$ 10,42	R$ 14,80	R$ 14,52	R$ 15,51	R$ 12,73	R$ 12,35	R$ 12,35	R$ 1,34	R$ 1,49
Taxa livre de risco	11,34%	12,60%	11,04%	10,54%	10,28%	7,82%	7,11%	12,00%	11,82%	7,11%	8,27%
Duração do exercício em anos	7	7	7	8	8	8	8	12	7	8	8
Volatilidade anualizada esperada	58,67%	56,84%	55,14%	53,20%	36,47%	33,39%	40,75%	42,90%	43,40%	42,14%	42,49%
Dividendos esperados	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%	0%	0%	0%	0%
Valor justo da opção na data de outorga por ação	R$ 4,00	R$ 3,56	R$ 4,97	R$ 5,35	R$ 5,05	R$ 4,98	R$ 7,43	R$ 7,65	R$ 4,97	R$ 1,20	R$ 1,15

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

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

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

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

(f) Dividendos

Mínimo obrigatório e adicional proposto

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

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

Conforme proposta da Administração da Companhia, *ad referendum* da Assembleia Geral Ordinária (AGO), os dividendos mínimos obrigatórios de 2021 (os de 2020 são apresentados para fins comparativos) são como segue:

	2021	2020
Lucro do exercício	**804.945**	550.140
Reserva legal - 5% do lucro do exercício	**(40.247)**	(27.507)
Lucro disponível para distribuição	**764.698**	522.633
Dividendos propostos:		
Mínimo obrigatório - 25% do lucro disponível para distribuição	**191.174**	130.658
Adicional - 15% do lucro disponível para distribuição	**-**	78.395
Totais	**191.174**	209.053
Quantidade de ações ordinárias na data do balanço - líquido de ações em tesouraria – mil	**482.874**	481.953
Dividendos propostos por ação:		
Mínimos obrigatórios - R$	**0,3959**	0,2711
Adicional - R$	**-**	0,1627
Totais - R$	**0,3959**	0,4338

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

Os dividendos adicionais propostos do exercício de 2020, no valor de R$78.395, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 23 de abril de 2021 e foram pagos no dia 16 de dezembro de 2021, sendo R$0,16235104 por ação.

Os dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2019, no valor de R$163.933, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 16 de abril de 2020 e pagos no dia 23 de outubro de 2020, sendo R$0,34014373 por ação, sem correção monetária, conforme a posição acionária do dia 13 de outubro de 2020.

Extraordinários

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

(g) Participações não controladoras

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, as alterações de participações societárias da Companhia em controladas geraram um aumento de acionistas não controladores de R$5.577 e um ganho de R$1.410 para os acionistas da Controladora (aumento de acionistas não controladores de R$12.776 e uma perda líquida de R$9.471 para os acionistas da Controladora, para o mesmo período de 2020) registradas diretamente no patrimônio líquido.

(h) Lucro por ação

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

	Consolidado e Individual	
	2021	2020
Lucro básico por ação:		
Lucro líquido do exercício	**804.945**	550.140
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	**482.859**	478.865
Lucro por ação básico - em R$	**1,66704**	1,14884
Lucro diluído por ação:		
Lucro líquido do exercício	**804.945**	550.140
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	**482.859**	478.865
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares de ações)	**2.215**	2.358
Total de ações após efeito diluidor (mil)	**485.074**	481.223
Lucro por ação diluído - em R$	**1,65943**	1,14321

(i) Ajustes de conversão de moeda

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

21. Informação por segmento

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

i. Incorporação imobiliária: segmento responsável pela incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros. O desenvolvimento e a construção dos empreendimentos são realizados diretamente pela Companhia, controladas, controladas em conjunto e coligadas;

ii. Locação de imóveis residenciais: este segmento é responsável pela incorporação e locação de imóveis residenciais próximos a centros urbanos e prestação de diversos outros serviços de atendimento e facilitação para o locatário. O Grupo tem como estratégia desenvolver os empreendimentos (mediante construção de ativos próprios), disponibilizá-los para locação e, a depender das condições de mercado, venda dos empreendimentos. No Brasil, este segmento é subdividido e operado pela linha de negócios "*Luggo*" e, nos Estados Unidos, pela controlada indireta AHS Residential.

iii. Loteamento: divisão responsável pelo desenvolvimento e comercialização de lotes urbanos residenciais e comerciais.

O segmento de locação de imóveis residenciais foi segregado entre "Estados Unidos (EUA)" e "Brasil" por estarem inseridos em ambientes e características econômicas diferentes e possuírem diferentes gestores.

A composição patrimonial do Grupo em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 e do resultado, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, segregado por segmentos operacionais são conforme segue:

	31/12/21					31/12/20				
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado
		EUA	Brasil				EUA	Brasil		
Ativo										
Caixa, equivalentes de caixa e TVM	2.167.017	448.968	85.568	48.314	2.749.867	2.506.560	152.263	12.850	22.960	2.694.633
Clientes	3.627.896	1.602	15.410	271.135	3.916.043	3.310.137	2.973	-	171.806	3.484.916
Estoques	8.865.443	-	1.819	299.612	9.166.874	8.322.724	-	2.244	276.891	8.601.859
Propriedades para investimento (PPI)	-	2.024.455	294.625	-	2.319.080	-	1.611.367	186.593	-	1.797.960
PPI - Ativos não circulantes mantidos para venda (AMV)	-	174.134	-	-	174.134	-	-	-	-	-
Outros ativos	1.628.670	176.997	9.402	83.892	1.898.961	1.345.334	80.517	5.787	51.009	1.482.647
Total do ativo	16.289.026	2.826.156	406.824	702.953	20.224.959	15.484.755	1.847.120	207.474	522.666	18.062.015
Passivo e patrimônio líquido										
Empréstimos, financiamentos e debêntures	3.778.998	1.238.670	73.002	142.107	5.232.777	3.256.791	1.232.215	-	162.525	4.651.531
Empréstimos, financiamentos e debêntures - AMV	-	131.142	-	-	131.142	-	-	-	-	-
Contas a pagar por aquisição de terrenos	4.583.482	-	5.704	209.601	4.798.787	4.586.570	-	7.268	220.273	4.814.111
Adiantamento de clientes	545.719	-	2.706	8.307	556.732	611.075	-	2.706	875	614.656
Outros passivos	2.392.479	404.596	31.086	77.862	2.906.023	1.795.499	108.767	9.064	33.802	1.947.132
Total do passivo	11.300.678	1.774.408	112.498	437.877	13.625.461	10.249.935	1.340.982	19.038	417.475	12.027.430
Ativos líquidos do segmento operacional	4.988.348	1.051.748	294.326	265.076	6.599.498	5.234.820	506.138	188.436	105.191	6.034.585
Tota do passivo e patrimônio líquido	16.289.026	2.826.156	406.824	702.953	20.224.959	15.484.755	1.847.120	207.474	522.666	18.062.015

	2021					2020				
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado
		EUA	Brasil				EUA	Brasil		
Receita operacional líquida	6.852.011	76.503	1.082	188.804	7.118.400	6.491.233	66.132	-	88.994	6.646.359
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(5.114.254)	(44.171)	(607)	(118.324)	(5.277.356)	(4.661.068)	(56.490)	-	(54.463)	(4.772.021)
Lucro bruto	1.737.757	32.332	475	70.480	1.841.044	1.830.165	9.642	-	34.531	1.874.338
Receitas (despesas) operacionais:										
Despesas com vendas, gerais e administrativas	(999.233)	(99.874)	(3.621)	(42.971)	(1.145.699)	(1.006.696)	(47.480)	(4.697)	(23.798)	(1.082.671)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(113.591)	591.061	25.290	(4.447)	498.313	(121.188)	97.130	(6.217)	(916)	(31.191)
Resultado de equivalência patrimonial	(62.721)	-	-	10.372	(52.349)	(48.863)	-	-	2.122	(46.741)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	562.212	523.519	22.144	33.434	1.141.309	653.418	59.292	(10.914)	11.939	713.735
Resultado financeiro	51.122	(15.319)	(158)	3.120	38.765	84.107	(39.713)	36	2.582	47.012
Resultado antes do IR e CS	613.334	508.200	21.986	36.554	1.180.074	737.525	19.579	(10.878)	14.521	760.747
Imposto de renda e contribuição social	(138.403)	(132.191)	(2)	(6.801)	(277.397)	(136.749)	-	-	(3.006)	(139.755)
Resultado líquido do exercício	474.931	376.009	21.984	29.753	902.677	600.776	19.579	(10.878)	11.515	620.992

22. Receita operacional líquida

A seguir é demonstrada a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020:

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária e loteamento	**7.732.389**	7.396.258	**4.148.222**	4.137.016
Unidades imobiliárias permutadas	**30.212**	39.584	**7.853**	15.636
Locação e administração de imóveis residenciais	**77.911**	66.132	**1.408**	-
Receitas de serviços de construção (nota 19 [2])	**3.516**	2.096	**-**	-
Distratos	**(502.645)**	(605.648)	**(262.829)**	(299.479)
Provisão para risco de crédito	**(73.265)**	(107.755)	**(33.607)**	(54.711)
	7.268.118	6.790.667	**3.861.047**	3.798.462
Impostos sobre as vendas	**(149.718)**	(144.308)	**(77.728)**	(78.628)
Receita operacional líquida	**7.118.400**	6.646.359	**3.783.319**	3.719.834

Os valores referentes às unidades em construção registrados no Consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 são como segue:

	Consolidado	
	2021	2020
Receita líquida proveniente de unidades em construção	**6.457.792**	5.772.172
Custos dos imóveis vendidos em construção	**(4.729.717)**	(4.116.601)
Lucro bruto reconhecido	**1.728.075**	1.655.571

Os valores dos adiantamentos recebidos para os contratos em andamento em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 são de R$181.843 e R$156.333, respectivamente.

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

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

23. Custos e despesas operacionais

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 12 (e))	**(148.220)**	(181.173)	**(88.112)**	(104.244)
Custo de locação e administração de imóveis	**(44.778)**	(56.490)	**(607)**	-
Custos de terrenos, construção e manutenção	**(5.084.358)**	(4.534.358)	**(2.803.393)**	(2.542.482)
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	**(5.277.356)**	(4.772.021)	**(2.892.112)**	(2.646.726)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	**(413.845)**	(352.968)	**(263.377)**	(254.651)
Honorários da administração	**(38.936)**	(34.439)	**(19.604)**	(19.921)
Participação no resultado de funcionários e administradores	**(32.687)**	(30.329)	**(21.485)**	(23.954)
Plano de ações	**(12.807)**	(10.142)	**(11.872)**	(9.698)
Comissões e corretagens	**(161.972)**	(151.507)	**(83.659)**	(81.980)
Consultorias e serviços	**(114.747)**	(99.237)	**(101.217)**	(83.260)
Propaganda e publicidade	**(142.774)**	(150.464)	**(95.877)**	(102.622)
Utilidades	**(11.129)**	(11.400)	**(8.846)**	(8.982)
Depreciação e amortização	**(61.503)**	(53.766)	**(52.188)**	(43.392)
Treinamentos	**(4.898)**	(2.758)	**(1.121)**	(2.027)
Outras	**(150.401)**	(185.661)	**(129.484)**	(153.293)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	**(1.145.699)**	(1.082.671)	**(788.730)**	(783.780)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	**(642.309)**	(649.261)	**(418.365)**	(424.605)
Despesas gerais e administrativas	**(503.390)**	(433.410)	**(370.365)**	(359.175)
	(1.145.699)	(1.082.671)	**(788.730)**	(783.780)

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	**(52.727)**	(50.735)	**(33.021)**	(35.592)
Resultado na venda de imobilizado	**(1.462)**	241	**(1.464)**	86
Doações – Instituto MRV	**(6.478)**	(6.044)	**(6.478)**	(6.044)
Lucro na venda de ativos / empreendimentos	**642.246**	88.294	**26.004**	-
Outras:				
Receitas	**16.091**	9.548	**16.886**	9.468
Despesas	**(99.357)**	(72.495)	**(53.820)**	(59.840)
Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas	**498.313**	(31.191)	**(51.893)**	(91.922)

24. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 12 (e))	**(94.574)**	(75.418)	**(57.881)**	(44.701)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	**(81.829)**	4.678	**(81.567)**	4.747
Despesa com venda da carteira	**(12.264)**	-	**(3.515)**	-
Taxas, tarifas e impostos	**(14.620)**	(11.500)	**(7.454)**	(6.424)
Outras despesas financeiras	**(21.244)**	(26.289)	**(20.443)**	(9.281)
	(224.531)	(108.529)	**(170.860)**	(55.659)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	**93.981**	37.872	**83.173**	33.062
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	**10.497**	-	**-**	-
Juros de contratos de mútuo (nota 19 [7])	**2.084**	1.592	**1.679**	975
Outras receitas financeiras	**34.130**	21.408	**14.681**	15.245
	140.692	60.872	**99.533**	49.282
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	**122.604**	94.669	**60.824**	44.364
	263.296	155.541	**160.357**	93.646
Resultado financeiro	**38.765**	47.012	**(10.503)**	37.987

25. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

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

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

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

A Administração tem como objetivo manter os índices de endividamento em linha com as exigências de seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures. Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, os índices de endividamento são conforme segue:

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Empréstimos, financiamentos e debêntures	**5.363.919**	4.651.531	**3.471.435**	3.239.635
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	**(2.749.867)**	(2.694.633)	**(1.617.288)**	(1.864.589)
Dívida líquida	**2.614.052**	1.956.898	**1.854.147**	1.375.046
Patrimônio líquido ("PL")	**6.599.498**	6.034.585	**6.119.506**	5.673.331
Dívida líquida / PL	**39,6%**	32,4%	**30,3%**	24,2%

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

(b) Categorias de instrumentos financeiros e valor justo

Consolidado	Nota	31/12/21		31/12/20	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:					
Custo amortizado		**4.924.304**	**4.924.304**	4.599.842	4.599.842
Clientes por incorporação de imóveis	6	3.913.915	3.913.915	3.481.470	3.481.470
Créditos com empresas ligadas		68.227	68.227	60.123	60.123
Caixa e bancos	4	940.034	940.034	1.054.803	1.054.803
Clientes por prestação de serviços	6	2.128	2.128	3.446	3.446
Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado) (*)		**1.860.482**	**1.860.482**	1.706.920	1.706.920
Fundos de investimentos restritos	5	1.539.149	1.539.149	1.432.714	1.432.714
Fundos de investimentos não restritos	4	86	86	243	243
Certificados de depósitos bancários (CDB)		2.064	2.064	27.680	27.680
Operações compromissadas	4	-	-	13.324	13.324
Conta *escrow* e garantia *swap*	5	188.576	188.576	82.893	82.893
Letras do tesouro dos Estados Unidos	5	2.774	2.774	2.583	2.583
Aplicação vinculada em poupança		76.967	76.967	80.177	80.177
Consórcio imobiliário e outros	5	217	217	216	216
Instrumentos financeiros derivativos (**)		50.649	50.649	67.090	67.090
Passivos financeiros:					
Custo amortizado		**10.854.670**	**10.872.220**	10.094.216	10.084.016
Empréstimos, financiamentos e debêntures		4.679.871	4.697.421	4.398.137	4.387.937
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	4.798.787	4.798.787	4.814.111	4.814.111
Fornecedores		716.428	716.428	467.929	467.929
Contas a pagar por aquisição de investimento		47.635	47.635	19.445	19.445
Outras contas a pagar		611.949	611.949	394.594	394.594
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de *hedge*) (**)		**789.204**	**789.204**	267.103	267.103
Empréstimos, financiamentos e debêntures		684.048	684.048	253.394	253.394
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	105.156	105.156	13.709	13.709

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

O valor justo dos empréstimos, financiamentos e debêntures foi estimado pela Administração do Grupo, considerando o valor futuro destes na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 31 de dezembro de 2021 e de 2020.

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

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

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

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

	Consolidado	Individual
Ativo circulante	22.368	22.368
Ativo não circulante	28.281	28.275
Passivo não circulante	105.156	105.156

(*) Derivativos designados como instrumento de *hedge*, conforme metodologia de contabilidade de *hedge*.
(**) Derivativo resgatado antecipadamente em dezembro de 2021.

	Efeito no resultado / outros resultados abrangentes					
	Consolidado			Individual		
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
2021:						
Efeito no resultado						
Swaps com *hedge* de valor justo	53.019	(59.589)	(6.570)	53.019	(59.589)	(6.570)
Swaps com *hedge* de fluxo de caixa	9.570	-	9.570	9.570	-	9.570
Swaps sem *hedge*	(67)	(39.642)	(39.709)	-	(49.877)	(49.877)
Efeito no resultado	62.522	(99.231)	(36.709)	62.589	(109.466)	(46.877)
Efeito redutor do *hedge*	-	27.899	27.899	-	27.899	27.899
Efeito líquido no resultado	62.522	(71.332)	(8.810)	62.589	(81.567)	(18.978)
Outros resultados abrangentes	-	(53.073)	(53.073)	-	(53.073)	(53.073)

Em 31 de dezembro de 2020, a posição dos contratos de *swap* é como segue:

Tipo de operação	Moeda	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	31/12/20	Efeito total acumulado no resultado		Outros resultados abrangentes
								Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Marcação a mercado
Swap	R$	03/16	TR + 13,29% / CDI + 2,55%	03/23	4.307	4.445	4.319	336	126	210	-
Swap (*)	R$	03/17	IPCA + 8,25% / 132,2% CDI	02/22	80.000	94.764	80.746	22.533	14.018	8.515	-
Swap (*)	R$	09/17	IPCA + 6,45% / 122,1% CDI	09/24	121.200	140.506	122.021	33.919	18.485	15.434	-
Swap	US$	02/20	Dólar + 4% / 76% CDI	02/25	47.000	7.712	3.119	10.302	4.593	-	8.666
Swap	US$	11/19	Libor dólar / 1,60%	11/29	35.000	-	-	(13.709)	-	(13.572)	-
								53.381	37.222	10.587	8.666

	Consolidado	Individual
Ativo não circulante	67.090	66.754
Passivo não circulante	13.709	-

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

	Efeito no resultado					
	Consolidado			Individual		
	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total
2020:						
Efeito no resultado						
Swaps com *hedge* de valor justo	21.275	(614)	20.661	21.324	(491)	20.833
Swaps com *hedge* de fluxo de caixa	-	(13.572)	(13.572)	-	-	-
Total efeito no resultado	21.275	(14.186)	7.089	21.324	(491)	20.833
Outros resultados abrangentes	-	8.666	8.666	-	8.666	8.666

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

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, o Grupo não possui instrumentos financeiros não contabilizados.

Contabilidade de *hedge*

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

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

O Grupo designou formalmente instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* como instrumento de *hedge* e debêntures como itens protegidos, estabelecendo uma relação de proteção econômica entre eles, conforme metodologia da contabilidade de *hedge*. Esta designação foi classificada como *hedge* de valor justo, uma vez que reduz o risco de mercado decorrente da variação do valor justo dos respectivos financiamentos. Desta forma, tanto os derivativos quanto as debêntures são mensurados ao valor justo por meio de resultado, havendo a expectativa de que as mudanças nos valores justos se compensem mutuamente. Adicionalmente, o Grupo contratou instrumentos financeiros derivativos do tipo *swap* para proteger pagamentos de juros de dívida em dólar dos Estados Unidos, designando-os formalmente como instrumento de *hedge* e os juros destas dívidas como item protegido. Esta designação foi classificada como *hedge* de fluxo de caixa, com os efeitos das variações no patrimônio líquido. Seguem os termos críticos dos instrumentos designados:

	Instrumento de *hedge* (*swap*)	Item protegido 9ª emissão (3ª série)	Instrumento de *hedge* (*swap*)	Item protegido 11ª emissão (3ª série)	Instrumento de *hedge* (*swap*)	Item protegido CRI - 19ª emissão de debêntures
Valor nocional	80.000	80.000	121.200	121.200	403.720	400.000
Data de início	03/17	03/17	09/17	09/17	04/21	04/21
Data de vencimento	02/22	02/22	09/24	09/24	04/31	04/31

	Ponta ativa	Ponta passiva		Ponta ativa	Ponta passiva		Ponta ativa	Ponta passiva	
Variáveis subjacentes	IPCA + 8,25%	132,20% do CDI	IPCA + 8,25%	IPCA + 6,45%	122,10% do CDI	IPCA + 6,45%	IPCA + 5,43%	CDI + 1,65%	IPCA + 5,43%

	Instrumento de *hedge* (*swap*)	Item protegido (*) Juros em dólares	Instrumento de *hedge* (*swap*)	Item protegido (*) Juros em dólares
Valor nocional - US$	47.000	47.000	35.000	35.000
Data de início	02/20	02/20	03/21	03/21
Data de vencimento	02/25	02/25	02/26	02/26

	Ponta ativa	Ponta passiva		Ponta ativa	Ponta passiva	
Variáveis subjacentes	Dólar + 4%	76% do CDI	Dólar + 4%	Dólar + 3,85%	CDI - 2,94%	Dólar + 3,85%

	Instrumento de *hedge* (*swap*)	Item protegido (*) Juros em dólares	Instrumento de *hedge* (*swap*)	Item protegido (*) Juros em dólares
Valor nocional - US$	20.000	20.000	15.000	15.000
Data de início	03/21	03/21	03/21	03/21
Data de vencimento	02/26	02/26	02/26	02/26

	Ponta ativa	Ponta passiva		Ponta ativa	Ponta passiva	
Variáveis subjacentes	Dólar + 3,85%	CDI - 3,20%	Dólar + 3,85%	Dólar + 3,80%	CDI - 2,16%	Dólar + 3,80%

(*) O item protegido refere-se ao fluxo de pagamento de juros em dólares dos Estados Unidos.

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

Hedge de valor justo	Contratação	Valores nocionais	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado	Valor justo	Efeito no resultado
				31/12/21	2021	31/12/20	2020
9ª emissão (3ª série)		80.000	IPCA + 8,25%	(104.841)	6.150	(101.120)	3.518
11ª emissão (3ª série)		121.000	IPCA + 6,45%	(155.421)	11.382	(152.274)	3.727
CRI - 19ª emissão de debêntures		400.000	IPCA + 5,43%	(423.786)	10.367	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures		601.000		(684.048)	27.899	(253.394)	7.245
(Itens protegidos)							
			Pontas ativas				
Operação de *swap*	03/17	80.000	IPCA + 8,25%	104.841	(6.150)	101.120	(3.518)
Operação de *swap*	09/17	121.000	IPCA + 6,45%	155.421	(11.382)	152.274	(3.727)
Operação de *swap*	04/21	403.720	IPCA + 5,43%	423.786	(10.367)	-	-
Instrumentos financeiros derivativos		604.720		684.048	(27.899)	253.394	(7.245)
(Instrumentos de *hedge*)							
			Pontas passivas				
			132,20% CDI	(82.473)	(1.967)	(78.594)	2.316
			122,10% CDI	(127.146)	(6.574)	(118.348)	4.438
			CDI + 1,65%	(433.789)	(23.149)	-	-
				(643.408)	(31.690)	(196.942)	6.754
			Posição líquida *swap*	40.640	(59.589)	56.452	(491)
			Posição líquida total	(643.408)	(31.690)	(196.942)	6.754

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

Hedge de fluxo de caixa	Contratação	Valor nocional	Taxas	Valor justo	Outros resultados abrangentes	Valor justo	Outros resultados abrangentes
				31/12/21	2021	31/12/20	2020
Operação de *swap*	02/20		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo		US$ 47.000	Dólar + 4%	36.387	(5.059)	43.787	2.151
(Instrumento de *hedge*)			Pontas passivas				
			76% CDI	(46.469)	(12.984)	(33.485)	6.515
			Posição líquida *swap*	(10.082)	(18.043)	10.302	8.666
Operação de *swap*	03/21		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo		US$ 35.000	Dólar + 3,85%	33.143	(1.801)	-	-
(Instrumento de *hedge*)			Pontas passivas				
			CDI - 2,94%	(50.906)	(15.906)	-	-
			Posição líquida *swap*	(17.763)	(17.707)	-	-
Operação de *swap*	03/21		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo		US$ 20.000	Dólar + 3,85%	18.939	(1.112)	-	-
(Instrumento de *hedge*)			Pontas passivas				
			CDI - 3,20%	(27.714)	(7.714)	-	-
			Posição líquida *swap*	(8.775)	(8.826)	-	-
Operação de *swap*	02/21		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo		US$ 15.000	Dólar + 3,80%	14.020	(822)	-	-
(Instrumento de *hedge*)			Pontas passivas				
			CDI - 2,16%	(22.676)	(7.675)	-	-
			Posição líquida *swap*	(8.656)	(8.497)	-	-
			Posição líquida - total	(45.276)	(53.073)	10.302	8.666

(c) Gerenciamento de riscos

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

(i) Risco de mercado: é o risco de que o valor justo ou os fluxos de caixa futuros de determinado instrumento financeiro oscilem devido às variações nas taxas de juros e índices de correção. O gerenciamento do risco de mercado é efetuado com o objetivo de garantir que o Grupo esteja exposto somente a níveis considerados aceitáveis de risco no contexto de suas operações;

(ii) Risco de liquidez: é o risco de escassez de recursos para liquidar suas obrigações. O gerenciamento do risco de liquidez é efetuado com o objetivo de garantir que o Grupo possua os recursos necessários para liquidar seus passivos financeiros nas datas de vencimento.

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

Risco de mercado

O Grupo realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indexadores. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2021, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante todo o exercício de 2021, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2022 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no ano de 2021, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2021 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2021. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2022 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa anual efetiva de 2021	Taxa anual estimada para 2022		Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido
Cenário provável									
CDI	1.564.021	(3.950.374)	(2.386.353)	4,39%	11,79%	(i)	7,40%	(176.590)	(94.148)
IGP-M	100.242	(152.406)	(52.164)	17,78%	5,51%	(ii)	-12,27%	6.401	6.401
INCC-M	1.412.643	(708.215)	704.428	14,03%	5,13%	(i)	-8,90%	(62.694)	(62.694)
TR	2.393	(416.973)	(414.580)	0,03%	2,80%	(i)	2,77%	(11.484)	(11.484)
IPCA	743.507	(995.019)	(251.512)	10,06%	5,13%	(ii)	-4,93%	12.400	12.400
Poupança	76.967	(30.565)	46.402	2,48%	8,97%	(ii)	6,49%	3.011	3.011
								(228.956)	(146.514)
Cenário I									
CDI	1.564.021	(3.950.374)	(2.386.353)	4,39%	14,74%		10,35%	(246.988)	(131.680)
IGP-M	100.242	(152.406)	(52.164)	17,78%	6,89%		-10,89%	5.681	5.681
INCC-M	1.412.643	(708.215)	704.428	14,03%	3,85%		-10,18%	(71.711)	(71.711)
TR	2.393	(416.973)	(414.580)	0,03%	3,50%		3,47%	(14.386)	(14.386)
IPCA	743.507	(995.019)	(251.512)	10,06%	6,41%		-3,65%	9.180	9.180
Poupança	76.967	(30.565)	46.402	2,48%	6,73%		4,25%	1.972	1.972
								(316.252)	(200.944)
Cenário II									
CDI	1.564.021	(3.950.374)	(2.386.353)	4,39%	17,69%		13,30%	(317.385)	(169.212)
IGP-M	100.242	(152.406)	(52.164)	17,78%	8,27%		-9,51%	4.961	4.961
INCC-M	1.412.643	(708.215)	704.428	14,03%	2,57%		-11,46%	(80.727)	(80.727)
TR	2.393	(416.973)	(414.580)	0,03%	4,20%		4,17%	(17.288)	(17.288)
IPCA	743.507	(995.019)	(251.512)	10,06%	7,70%		-2,36%	5.936	5.936
Poupança	76.967	(30.565)	46.402	2,48%	4,49%		2,01%	933	933
								(403.570)	(255.397)

(i) Dados obtidos no site da B3.
(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

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

Conforme requerido pelo CPC 40 / IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2022.

Risco de liquidez

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

Tabela do risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhe o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos do Grupo e os prazos de amortização contratuais, essencialmente representados por empréstimos, financiamentos, debêntures, fornecedores e contas a pagar por aquisição de terrenos. A tabela foi elaborada de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações. A tabela inclui os fluxos de caixa dos juros e do principal. Para os passivos com taxas pós-fixadas, o fluxo de caixa não descontado foi baseado nas projeções para cada índice em 31 de dezembro de 2021.

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	1.778.066	2.288.280	1.579.145	1.908.191	7.553.682
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	45.413	38.055	35.397	767.050	885.915
Passivos não remunerados	1.013.550	1.603.045	530.810	1.118.140	4.265.545
Total	**2.837.029**	**3.929.380**	**2.145.352**	**3.793.381**	**12.705.142**
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	1.302.738	1.428.095	1.203.169	1.726.411	5.660.413
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	20.335	13.156	10.402	89.305	133.198
Passivos não remunerados	607.705	737.252	497.350	1.093.919	2.936.226
Total	**1.930.778**	**2.178.503**	**1.710.921**	**2.909.635**	**8.729.837**

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

(d) Risco de câmbio

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

Análise de sensibilidade

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

O Grupo estimou, como cenário provável, um dólar de R$5,86, valor 5% acima da taxa de câmbio de fechamento de 31 de dezembro de 2021 (R$5,58) e fez uma análise de sensibilidade dos efeitos nos resultados e do patrimônio líquido da Companhia advindos de depreciação cambial do Real de 25% e 50% em relação ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo:

Exposição às taxas de câmbio	Valor em dólares	Valor contábil	Cenário provável	Cenário possível	Cenário remoto
		R$5,58	R$5,86	R$6,98	R$8,37
Empréstimos e financiamentos	(245.464)	(1.369.812)	(1.438.302)	(1.712.265)	(2.054.718)
Fornecedores	(33.583)	(187.410)	(196.780)	(234.262)	(281.115)
(-) Caixa, equivalentes de caixa e TVM	80.453	448.968	471.416	561.210	673.452
Passivo líquido exposto	(198.594)	(1.108.254)	(1.163.666)	(1.385.317)	(1.662.381)
Efeito líquido no resultado			-	-	-
Efeito líquido no patrimonio líquido			(55.412)	(277.063)	(554.127)

(e) Risco de crédito

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

i) Contas a receber de clientes: para mitigar este risco, o Grupo adota a política de apenas negociar com contrapartes que possuam capacidade de crédito e obter garantias suficientes. As contas a receber são garantidas substancialmente pelos próprios imóveis e não há concentração de clientes, o que restringe a exposição ao risco de crédito. A Companhia efetua provisão para o risco de crédito conforme mencionado na nota explicativa 2.2 (e).

ii) Aplicações financeiras: para mitigar o risco de *default*, o Grupo mantém suas aplicações em instituições financeiras de primeira linha.

(f) Risco socioambiental

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

26. Impostos correntes e diferidos

Os impostos passivos de recolhimento diferido apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Imposto de renda (IRPJ)	**154.207**	41.107	**22.185**	21.011
Contribuição social (CSLL)	**24.435**	21.614	**11.597**	10.980
Total - IR e CS	**178.642**	62.721	**33.782**	31.991
PIS	**13.652**	12.167	**6.508**	6.193
COFINS	**63.275**	56.326	**30.030**	28.573
Total - PIS e COFINS	**76.927**	68.493	**36.538**	34.766
Total geral	**255.569**	131.214	**70.320**	66.757
Circulante	**79.056**	64.480	**40.128**	35.253
Não circulante	**176.513**	66.734	**30.192**	31.504
	255.569	131.214	**70.320**	66.757

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

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	**62.721**	48.395	**31.991**	23.231
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Patrimônio líquido	**-**	787	**-**	-
Resultado do período	**117.291**	13.539	**1.791**	8.760
Ajuste de conversão de moeda	**(1.370)**	-	**-**	-
Saldo final	**178.642**	62.721	**33.782**	31.991

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

	Consolidado		Individual	
	31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Lucros no exterior advindos da controlada MRV (US)	**107.676**	-	**-**	-
Parcela não recebida por incorporação de imóveis	**75.775**	65.315	**37.194**	33.590
(-) Adiantamentos de clientes	**(4.809)**	(2.594)	**(3.412)**	(1.599)
Valor líquido	**178.642**	62.721	**33.782**	31.991

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

	Consolidado	
	2021	2020
Receita de incorporação imobiliária - controladas	**3.308.209**	2.900.029
Alíquota nominal (*)	**1,92%**	1,92%
Despesa de IRPJ e CSLL sobre:		
Receita de incorporação imobiliária	**(63.518)**	(55.681)
Lucro da controlada MRV (US)	**(108.913)**	-
Receitas financeiras - controladas (**)	**(13.994)**	(3.941)
IRPJ e CSLL nas controladas	**(186.425)**	(59.622)
IRPJ e CSLL no Individual	**(97.059)**	(76.785)
Outros	**6.087**	(3.348)
Despesa no resultado	**(277.397)**	(139.755)
Composição da despesa no resultado - Consolidado:		
Corrente	**(160.106)**	(126.216)
Diferida	**(117.291)**	(13.539)
	(277.397)	(139.755)

(*) Alíquota para controladas com patrimônio afetado optantes pelo Regime Especial de Tributação, conforme detalhado na nota 2.2 (t).
(**) A receita financeira em controladas é tributada à alíquota de 34%.

	Individual	
	2021	2020
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	**902.004**	626.925
Alíquota - IRPJ e CSLL	**34%**	34%
Despesa nominal	**(306.681)**	(213.155)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:		
Equivalência patrimonial bruta de juros capitalizados baixados	**157.794**	151.632
Patrimônios de afetação	**179.533**	235.755
Despesas indedutíveis e prejuízos fiscais não constituídos	**(224.154)**	(244.685)
Consumo de prejuízos fiscais e imposto pago no exterior	**124.389**	-
Lucros no exterior advindos da controlada MRV (US)	**(23.278)**	-
Outras (adições) exclusões permanentes	**(4.662)**	(6.332)
Despesa no resultado	**(97.059)**	(76.785)
Composição da despesa no resultado - Individual:		
Corrente	**(95.268)**	(68.025)
Diferida	**(1.791)**	(8.760)
	(97.059)	(76.785)

27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado		Individual	
	2021	2020	2021	2020
Encargos financeiros capitalizados (nota 12 (e))	**206.444**	135.690	**152.485**	103.721
Direito de uso - CPC 06 (R2)	**18.973**	19.796	**18.310**	18.886
Operação de aquisição da AHS Residential	**-**	378.432	**-**	349.634
Dividendos propostos	**194.205**	210.381	**191.174**	209.053
Transferências de estoque para PPI	**56.524**	-	**62.983**	-

28. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

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

		Consolidado		Individual		
		31/12/21	31/12/20	31/12/21	31/12/20	
Empreendimentos em construção						
(i)	**Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas**					
	Empreendimentos em construção:					
(a)	Receita de vendas contratadas	**27.661.684**	15.579.738	**15.721.046**	8.411.533	
	Receita de vendas apropriadas:					
	Receita de vendas apropriadas	**(25.639.708)**	(13.077.447)	**(14.686.281)**	(7.013.298)	
	Distratos - receitas estornadas	**11.782**	9.511	**2.873**	1.991	
(b)	Receita de vendas apropriadas líquidas	**(25.627.926)**	(13.067.936)	**(14.683.408)**	(7.011.307)	
	Receita de vendas a apropriar (a+b)	**2.033.758**	2.511.802	**1.037.638**	1.400.226	
(ii)	**Receita de indenização por distratos**	**369**	370	**11**	32	(*)
(iii)	**Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita**	**276**	632	**139**	167	(*)
(iv)	**Provisão para distratos (passivo)**					
	Ajustes em receitas apropriadas	**11.782**	9.511	**2.873**	1.991	
	Ajustes em contas a receber de clientes	**(10.278)**	(7.933)	**(2.819)**	(1.829)	
	Receita indenização por distratos	**(369)**	(370)	**(11)**	(32)	
	Passivo - devolução por distrato	**1.135**	1.208	**43**	130	
(v)	**Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (**)**					
	Empreendimentos em construção:					
(a)	Custo orçado	**16.961.327**	9.331.234	**9.650.196**	5.034.126	
	Custo incorrido:					
	Custos de construção	**(15.631.929)**	(7.806.213)	**(8.978.253)**	(4.191.964)	
	Distratos - custos de construção	**4.136**	2.150	**848**	812	
(b)	Custo incorrido líquido	**(15.627.793)**	(7.804.063)	**(8.977.405)**	(4.191.152)	
	Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	**1.333.534**	1.527.171	**672.791**	842.974	
(vi)	**Custo orçado a apropriar das unidades em estoque (**)**					
	Empreendimentos em construção:					
(a)	Custo orçado	**5.839.733**	5.132.150	**2.811.209**	2.608.238	
(b)	Custo incorrido	**(2.394.309)**	(2.056.204)	**(1.096.060)**	(1.072.319)	
	Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	**3.445.424**	3.075.946	**1.715.149**	1.535.919	

(*) Valores referentes aos contratos que compõem a provisão para distratos.
(**) Não considera encargos financeiros.

29. Seguros

O Grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2021, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas especificas de instalações e montagens no local objeto do seguro.	12.373.768
Responsabilidade civil profissional material	Garante o pagamento de indenizações decorrentes de reclamações do mutuário ou proprietário do imóvel contra o construtor e/ou responsável técnico, devidamente registrados no CREA/CAU, relacionadas a eventuais erros de projetos, execução e/ou materiais, por um período de até cinco anos de expedição do habite-se.	158.026
Seguro garantia pós entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no Código do Consumidor.	578.152
Seguro multirisco	Garante, após conclusão da construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados como incêndio, queda de raio, vendaval, danos elétricos e quebra de vidros.	416.772
Responsabilidade civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros.	2.667.000
Seguro garantia do construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	1.851.601
Seguro de riscos diversos	Garante ao agente financeiro, indenização decorrente de danos causados aos equipamentos que são objeto dos contratos de Finame/Leasing em andamento.	2.495
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).	130.000
Seguro de automóvel	Garante indenizar à Companhia quantias decorrentes de danos aos veículos cobertos, tais como roubo, colisão, danos materiais e corporais aos passageiros.	1.088
Seguro prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente imóvel vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	27.647
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	1.025.175
Seguro residencial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis residenciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	23.119
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	205.265
Seguro aeronáutico	Garante indenização à Companhia referente a prejuízos ocorridos nos Cascos das aeronaves, riscos que sejam cobertos, tais como reembolsos de despesas e responsabilidades legais a que vier ser obrigados em decorrência da utilização das aeronaves seguradas.	55.203
Seguro garantia judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	227.637
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	105.708
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.	137.734
Seguro garantia para obras de infraestrutura	Garante a execução das obras de infraestrutura no empreendimento exigidas pela instituição para viabilização do empreendimento.	394.034
Seguro garantia locatícia	Garante indenização ao locador o recebimento de aluguéis, IPTU, condomínio e despesas acessórias caso não sejam pagos pelo locatário.	113
Seguro garantia financeiro	Garante a indenização ao vendedor do terreno por meio de pagamento em dinheiro em caso de impossibilidade ou insolvência do Tomador.	145.855

30. Aquisição da AHS Residential

Em 31 de janeiro de 2020, foi aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas, a incorporação da MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda. ("MDI"), a qual detinha participação na AHS Residential LLC ("AHS Residential") através da AHS Development LLC ("AHS Development"), holding domiciliada nos Estados Unidos. Nesta mesma data, foi realizada a transferência do investimento da Companhia na AHS Development (após incorporação da MDI) para sua subsidiária integral MRV (US) Holdings Corporation, domiciliada em Delaware, Estados Unidos.

A AHS Residential (sociedade adquirida) é uma sociedade de responsabilidade limitada, até então controlada pelo acionista controlador da Companhia, domiciliada na Flórida, Estados Unidos, com atuação no segmento de incorporação, locação e, a depender das condições de mercado, venda de empreendimentos a investidores e fundos imobiliários nos Estados Unidos.

A referida aquisição tem como objetivo consolidar o alinhamento de interesses dos acionistas da Companhia e da AHS Residential, bem como garantir que futuras oportunidades de negócio sejam integralmente aproveitadas pelo Grupo. Esta transação traz diversos benefícios como: expansão de valor para o acionista, através do acesso ao lucrativo mercado norte-americano; diversificação de mercados, em convergência com a estratégia da Companhia em busca de ser uma plataforma habitacional completa, atingindo mais clientes e fontes de *funding*; sinergias entre as operações norte-americana e brasileira na gestão de *properties*, incluindo o intercâmbio de tecnologias, pessoas, processos e métodos; dentre outros.

Como o processo de aquisição da AHS Residential pela Companhia envolve entidades sobre o controle comum, os ativos e passivos adquiridos foram incorporados considerando o custo histórico, abaixo demonstrado:

	Valor Contábil
Ativo	
Caixa e equivalentes de caixa	12.719
Propriedades para investimento (PPIs)	998.350
Outros ativos	47.024
Total ativo	**1.058.093**
Passivo	
Empréstimos e financiamentos	626.126
Outros passivos	40.816
Total passivo	**666.942**
Ativos líquidos	**391.151**
(-) Acionistas não controladores	(41.517)
Ativos líquidos adquiridos	**349.634**

Para a aquisição de controle, em 31 de janeiro de 2020, foram emitidas 37.286.595 novas ações ordinárias da Companhia, nominativas, escriturais e sem valor nominal (nota 20, item (a)) e bônus de subscrição de certo número de ações a ser determinado da seguinte forma:

a) 8.882.794 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, equivalentes a 2% do capital social da Companhia em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na AHS Residential seja superior a 15% ao ano, apurada no período compreendido entre a data da Incorporação e a data de cálculo do Net Asset Value ("NAV") da AHS Residential, a ser realizado ao longo do ano de 2027; ou

b) 13.324.191 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, equivalentes 3% do capital social da Companhia em 26 de dezembro de 2019, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na AHS Residential seja superior a 20% ao ano, apurada no período compreendido entre a data da Incorporação e a data de cálculo do NAV da AHS Residential, a ser realizado ao longo do ano de 2027.

O bônus de subscrição foi avaliado a valor justo na data da transação pelo montante de R$28.905 e, a partir desta data, as variações do valor justo são reconhecidas no resultado. Em 31 de dezembro de 2021, o valor atualizado monta em R$35.048, conforme divulgado na nota 19 item 18.

31. Compromisso

Em 23 de dezembro de 2020, a Companhia assinou junto à Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda. e o Clube Atlético Mineiro (CAM) contrato de patrocínio de *naming rights* do novo estádio do CAM, que confere à MRV o direito exclusivo à nominação oficial do local como "Arena MRV" bem como à nominação de diversos espaços físicos e não físicos. O contrato entrou em vigor em março de 2021, data da aprovação pelo Conselho de Administração da Companhia, com vigência de dez anos após a concessão da "Licença de Operação", evento que determinará o início dos pagamentos de 120 prestações mensais e sucessivas de R$565 cada (total R$67.831) e a posse efetiva dos mencionados direitos. Em função desse evento futuro, nenhum ativo e passivo foi registrado nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

32. Impactos da COVID-19 nas demonstrações financeiras

Em observância ao Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2020 de 10 de março de 2020, que trata sobre os impactos econômico-financeiros do COVID-19 nas demonstrações financeiras, a Administração avaliou os riscos e incertezas que poderiam afetar as demonstrações financeiras ora apresentadas, sendo os principais pontos analisados como seguem:

- Equivalentes de caixa e TVM (notas 4 e 5): eventuais alterações nos ratings dos emissores dos títulos detidos na carteira destas aplicações que possam levar ao reconhecimento de ajustes ao valor recuperável destes ativos;
- Clientes por incorporação de imóveis (nota 6): eventuais aumentos da inadimplência pelo aumento do risco de crédito;
- Estoques (nota 7) e custo orçado: reconhecimento de ociosidade dos custos fixos de produção, eventuais riscos relacionados a realização dos estoques e aumento dos custos de produção.

A Administração avaliou os itens acima e entendeu que, até a data de emissão destas demonstrações financeiras, não há impactos materiais que possam afetar as mesmas, bem como não foi verificado indicativo que pudesse comprometer a continuidade dos negócios do Grupo.

33. Eventos subsequentes

Em 13 de janeiro de 2022, foi aprovado pelo Conselho de Administração, a outorga de garantia, em favor do Itaú Unibanco S.A. Nassau Branch, no âmbito da captação de até US$120 milhões (aproximadamente R$670 milhões) pela controlada MRV US Holdings Corporation, que possui as seguintes condições: prazo final de 4 anos, remuneração de 3,98% a.a. com pagamentos de juros semestrais e pagamento de principal anuais somente a partir do terceiro ano. A Companhia contratou operação de *swap* com o objetivo de vincular os juros desta operação, originalmente atrelada ao dólar mais *spread* fixo, ao CDI.

Em 25 de janeiro de 2022, foi concluída a distribuição pública, com esforços restritos de colocação de emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"). A Oferta é composta por setecentos mil CRIs com lastro na 21ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada de emissão da Companhia, no valor de R$700 milhões, que possui as seguintes condições: prazo final de 7 anos, remuneração de IPCA + 5,43% a.a. com pagamentos de juros semestrais e pagamento de principal anuais somente a partir do sexto ano. A Companhia contratou operação de *swap* com o objetivo de vincular os juros desta operação, originalmente atrelada ao IPCA mais *spread* fixo, ao CDI.

34. Autorização para emissão das demonstrações financeiras

Essas demonstrações financeiras foram analisadas pelo Comitê de Auditoria e pelo Conselho Fiscal e autorizadas para emissão pelo Conselho de Administração em 16 de março de 2022.

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

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Conselho Fiscal da **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A** ("Companhia"), em cumprimento às disposições legais, de acordo com o previsto no Art. 163 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações") e suas atribuições estatutárias, examinou o Relatório Anual da Administração e as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, incluindo a Proposta de Destinação dos Resultados e o Orçamento de Capital.

Com base nos exames efetuados e considerando o Relatório Anual da Administração e as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021, incluindo a proposta de destinação dos resultados e o Orçamento de Capital, e, ainda, o parecer dos Auditores Independentes, KPMG Auditores Independentes, bem como as informações e esclarecimentos recebidos da Diretoria de Controladoria, dos Diretores da Sociedade e dos Auditores retro mencionados, o Conselho Fiscal, de forma unânime, opina que as Demonstrações Financeiras, incluindo a proposta de destinação do Lucro Líquido do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 e o Orçamento de Capital, bem como o Relatório Anual da Administração representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S/A** em 31 de dezembro de 2021 e estão em condições de serem apreciados e aprovados pela Assembleia Geral Ordinária de Acionistas, não tendo qualquer ressalva ou recomendação quanto a Operação CRI Pró-Soluto.

Belo Horizonte, 14 de março de 2022.

_____
Fernando Henrique da Fonseca
Membro do Conselho Fiscal

_____
Paulino Ferreira Leite
Membro do Conselho Fiscal

_____
Thiago da Costa e Silva Lott
Membro do Conselho Fiscal

Sobre o Comitê de Auditoria Estatutário:

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

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

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

Composição:

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

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

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



Atribuições e Responsabilidades:

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

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

As competências do Comitê são elencadas no seu Regimento e são desempenhadas em estrita conformidade com as exigências previstas na Instrução Normativa CVM nº. 480, no Regulamento do Novo Mercado, nas recomendações do Manual de Melhores Práticas de Governança Corporativa do Instituto Brasileiro de Governança Corporativa ("IBGC"), no Estatuto Social da Companhia e àquelas definidas no seu Regimento, quais sejam:

- Monitorar o controle da qualidade das demonstrações financeiras, dos controles internos, e do gerenciamento de riscos e *compliance* - Item 22, do Anexo 29-A da IN CVM nº 480;

- Monitorar a efetividade do trabalho dos auditores independentes e sua independência, reportando ao Conselho de Administração a evolução dos trabalhos - Item 24, do Anexo 29-A da IN CVM nº 480.

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

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

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

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

- Avaliar por meio da recepção e tratamento de informações a respeito do descumprimento de dispositivos legais e normativos aplicáveis a Companhia, além de regulamentos e códigos internos, garantindo a proteção do prestador e da confidencialidade da informação - Art. 22, inciso IV, alínea "f" do Regulamento do Novo Mercado.

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

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

Reuniões realizadas e principais assuntos discutidos em 2021:

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

O Comitê reuniu-se 5 (cinco) vezes no exercício social de 2021 e 2 (duas) vezes em 2022 até o fechamento deste relatório, visando o atendimento das obrigações legais e regimentais. Também participaram das reuniões as áreas de (i) Controladoria; (ii) Auditoria Interna; (iii) Governança, Riscos, *Compliance* e Privacidade; (iv) Finanças e Relações com Investidores, além da Auditoria Independente e o Conselho Fiscal da Companhia.

Dentre os assuntos discutidos destacam-se os seguintes:

• **REUNIÃO REALIZADA EM 02 DE MARÇO DE 2021**	
ORDEM DO DIA	**FUNÇÃO RELACIONADA**
Aprovação do Relatório Anual do Comitê	Divulgar, anualmente, relatório resumido do Comitê de Auditoria contemplando as reuniões realizadas e os principais assuntos discutidos, destacando as recomendações feitas pelo Comitê ao Conselho de Administração da Companhia. **Art. 22, §2º do regulamento do Novo Mercado**
Aprovação do calendário anual de reuniões para o exercido de 2021	Possuir calendário anual de reuniões, estabelecido na primeira reunião anual do Comitê. **Item 5.1.do Regimento Interno do Comitê**

Início do processo de avaliação do Comitê quanto trabalhos desenvolvidos no exercício de 2020	Estruturar e divulgar um processo de avaliação do Comitê. **Art. 18 do Regulamento do Novo Mercado**
Relatório do Auditor Independente quanto as Demonstrações Financeiras do exercício de 2020	Monitorar o controle da qualidade das demonstrações financeiras, dos controles internos, e do gerenciamento de riscos e *compliance*. **Item 22, do Anexo 29-A da IN CVM nº 480**
Ratificação da Auditoria Independente	Monitorar a efetividade do trabalho dos auditores independentes e sua independência, reportando ao Conselho de Administração a evolução dos trabalhos. **Item 24, do Anexo 29-A da IN CVM nº 480.**

• **REUNIÃO REALIZADA EM 09 DE ABRIL DE 2021:**	
ORDEM DO DIA	**FUNÇÃO RELACIONADA**
Análise dos resultados do Processo de Avaliação	Estruturar e divulgar um processo de avaliação do Comitê. **Art. 18 do Regulamento do Novo Mercado**
Apresentação do Plano de Trabalho das áreas de Auditoria Interna, Riscos e *Compliance* para o exercido de 2021	Acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia, incluindo a qualidade dos seus trabalhos, estrutura existente, plano de trabalho e resultados dos trabalhos realizados. **Recomendação do Manual de Melhores Práticas de Governança Corporativa do IBGC**
Apresentação sobre os principais efeitos da pandemia no negócio da Companhia	Avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, incluindo os riscos operacionais, financeiros, estratégicos e de imagem, acompanhando e supervisionando o processo de gerenciamento de riscos. **Art. 22, inciso IV, alínea "d" do Regulamento do Novo Mercado**
Resultados obtidos pela Luggo durante a pandemia	

• **REUNIÃO REALIZADA EM 11 DE MAIO DE 2021:**	
ORDEM DO DIA	**FUNÇÃO RELACIONADA**
Avaliação das Informações Trimestrais (ITR) do 1º trimestre de 2021 para divulgação em 12/05/21	Avaliar se as Informações Trimestrais foram corretamente elaboradas, se refletem adequadamente a situação da Companhia e se estão em consonância com demais informações apresentadas pela organização. **Art. 22, inciso IV, alínea "b" do Regulamento do Novo Mercado**

• REUNIÃO REALIZADA EM 10 DE AGOSTO DE 2021:	
ORDEM DO DIA	**FUNÇÃO RELACIONADA**
Plano de Trabalho da Auditoria Independente	Monitorar a efetividade do trabalho dos auditores independentes e sua independência, reportando ao Conselho de Administração a evolução dos trabalhos. **Item 24, do Anexo 29-A da IN CVM nº 480.**
Relatório de Controles Internos	Monitorar o controle da qualidade das demonstrações financeiras, dos controles internos, e do gerenciamento de riscos e *compliance*. **Item 22, do Anexo 29-A da IN CVM nº 480.**
Análise das Informações Trimestrais - 2º Trimestre de 2021	Avaliar se as Informações Trimestrais foram corretamente elaboradas, se refletem adequadamente a situação da Companhia e se estão em consonância com demais informações apresentadas pela organização. **Art. 22, inciso IV, alínea "b" do Regulamento do Novo Mercado.**

• REUNIÃO REALIZADA EM 09 DE NOVEMBRO DE 2021	
ORDEM DO DIA	**FUNÇÃO RELACIONADA**
Análise das Informações Trimestrais - 3º Trimestre de 2021	Avaliar se as Informações Trimestrais foram corretamente elaboradas, se refletem adequadamente a situação da Companhia e se estão em consonância com demais informações apresentadas pela organização. **Art. 22, inciso IV, alínea "b" do Regulamento do Novo Mercado**
Follow-up - Privacidade, *Compliance*, Riscos e Auditoria Interna	Acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia, incluindo a qualidade dos seus trabalhos, estrutura existente, plano de trabalho e resultados dos trabalhos realizados. **Recomendação do Manual de Melhores Práticas de Governança Corporativa do IBGC**

• REUNIÃO REALIZADA EM 28 DE JANEIRO DE 2022:	
ORDEM DO DIA	**FUNÇÃO RELACIONADA**
Alteração da auditoria independente da Companhia	Opinar na contratação e destituição dos serviços de auditoria independente. **Art. 22, inciso IV, alínea "a" do Regulamento do Novo Mercado**

• REUNIÃO REALIZADA EM 14 DE MARÇO DE 2022	
ORDEM DO DIA	**FUNÇÃO RELACIONADA**
Aprovação do Relatório Anual do Comitê	Divulgar, anualmente, relatório resumido do Comitê de Auditoria contemplando as reuniões realizadas e os principais assuntos discutidos, destacando as recomendações feitas pelo Comitê ao Conselho de Administração da Companhia. **Art. 22, §2º do regulamento do Novo Mercado**
Aprovação do calendário anual de reuniões para o exercício de 2022	Possuir calendário anual de reuniões, estabelecido na primeira reunião anual do Comitê. **Item 5.1.do Regimento Interno do Comitê**
Início do processo de avaliação do Comitê quanto trabalhos desenvolvidos no exercício de 2021	Estruturar e divulgar um processo de avaliação do Comitê. **Art. 18 do Regulamento do Novo Mercado**
Relatório do Auditor Independente quanto as Demonstrações Financeiras do exercício de 2021	Monitorar o controle da qualidade das demonstrações financeiras, dos controles internos, e do gerenciamento de riscos e *compliance*. **Item 22, do Anexo 29-A da IN CVM nº 480**
Ratificação da independência da Auditoria Independente	Monitorar a efetividade do trabalho dos auditores independentes e sua independência, reportando ao Conselho de Administração a evolução dos trabalhos. **Item 24, do Anexo 29-A da IN CVM nº 480**
Follow-up - da Auditoria Independente	

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

No que concerne ao acompanhamento e análise do processo de gerenciamento de riscos da Companhia o departamento de Auditoria Interna e a Auditoria Independente participaram das reuniões realizadas em 02 de março de 2021, 09 de abril de 2021, 10 de agosto de 2021 e 09 de novembro de 2021.

Em consonância com o artigo 32 do Estatuto Social da Companhia, os membros do Comitê interagem e cooperam com os membros do Conselho Fiscal sempre que necessário, recebendo e analisando informações relevantes à atuação conjunta dos órgãos. O Conselho Fiscal e o Comitê se reuniram conjuntamente em 5 (cinco) reuniões no último exercício.

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

Avaliação de Riscos e Monitoramento das exposições:

A área de Auditoria Interna da Companhia apresentou ao Comitê o Plano de Trabalho para o exercício de 2021 em reunião realizada em 09 de abril de 2021, na qual foi aprovado. O respectivo reporte se deu em reunião do Comitê datada de 09 de novembro de 2021.

Em relação à Auditoria Independente, esta apresentou ao Comitê seu Plano de Trabalho para o exercício de 2021 em reunião realizada em 02 de março de 2021 na qual foi aprovado. O respectivo reporte se deu em reunião do Comitê datada 14 de março de 2022.

Políticas criadas/aprimoradas:

Em atendimento a previsão do artigo 22, inciso IV, alínea "e" do Regulamento do Novo Mercado, o Comitê avaliou e recomendou à Administração a criação/aprimoramento das seguintes políticas internas da Companhia:

- Política de Divulgação de Informação Relevantes;
- Política de Negociação de Valores Mobiliários;
- Política de Remuneração da Administração; e
- Política de Destinação de Resultados.

Reporte ao Conselho de Administração:

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

O Comitê realizou reporte ao Conselho de Administração quanto às atividades desenvolvidas no exercício, contemplando os trabalhos executados e as discussões nas reuniões realizadas em 06 de maio de 2021 e 17 de dezembro de 2021.

Processo de Avaliação do Comitê:

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

O Processo de Avaliação do Comitê, concernente aos trabalhos desenvolvidos no ano de 2020 foi iniciado foi iniciado em reunião realizada em 03 de março de 2021, sendo seus resultados analisados e discutidos em 09 de abril de 2021.

Quanto ao exercício de 2021, o Processo de Avaliação foi iniciado em reunião realizada em 14 de março de 2022, onde ficou consignado que a pesquisa será preenchida e assinada pelos membros, com posterior envio à Companhia para a compilação dos dados. Os resultados obtidos serão analisados na próxima oportunidade e serão devidamente reportados ao Conselho de Administração.

Planejamento para o Exercício Social de 2022:

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

Conclusões e recomendações:

Os membros do Comitê da Companhia, no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, analisaram as Demonstrações Financeiras, acompanhadas do parecer da Auditoria Independente, relativo ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2021 ("Demonstrações Financeiras Anuais de 2021"), *ad referendum* ao Conselho de Administração da Companhia.

Considerando as informações prestadas pela Administração da Companhia e pela Auditoria Independente, o Comitê concluiu que as informações e documentos apresentados quanto as Demonstrações Financeiras, incluindo a proposta de destinação do Lucro Líquido, o Orçamento de Capital bem como o Relatório Anual da Administração do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021, refletem adequadamente, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira da Companhia, recomendando, por unanimidade, a manifestação favorável ao Conselho de Administração da Companhia em relação aos referidos documentos.

Belo Horizonte, 15 de março de 2022

_____
Antonio Kandir
Membro e Coordenador do Comitê

_____
Leonardo Guimarães Corrêa
Membro e Secretário do Comitê

_____
Pierre Carvalho Magalhães
Membro do Comitê

[PÁGINA DE ASSINATURAS DO RELATÓRIO ANUAL DO EXERCÍCIO SOCIAL DE 2021 DO COMITÊ DE AUDITORIA ESTATUTÁRIO DA MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.]

Belo Horizonte, 16 de março de 2022.

Pelo presente instrumento, o Diretor-Presidente e os demais Diretores da MRV Engenharia e Participações S.A. (“MRV”), sociedade anônima de capital aberto, com sede na Avenida Professor Mário Werneck, 621 - Estoril - Belo Horizonte - Minas Gerais, para fins do disposto no inciso II, do § 1º do artigo 29 e incisos V e VI do § 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009 (“INSTRUÇÃO”), declaram que:

(i) reviram, discutiram e concordam com as demonstrações financeiras da MRV relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

(ii) reviram, discutiram e concordam com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes da KPMG Auditores Independentes, relativamente às demonstrações financeiras da MRV referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2021.

_____

Rafael N. Menin Teixeira de Souza
Diretor-Presidente da Região MG, RJ, ES, CO, NE e NO

_____

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

_____

Marcelo Paulino Santana
Diretor de Controladoria

ORÇAMENTO DE CAPITAL

Em 31 de dezembro de 2021, a Administração propôs para aprovação da Assembleia Geral a destinação do saldo remanescente total de lucros acumulados, no montante de R$574 milhões para a reserva de retenção de lucros. Esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos em aquisição de terrenos e capital de giro, conforme orçamento de capital a ser apresentado para aprovação da Assembleia Geral Ordinária como segue:

	2021
	R$ milhões
APLICAÇÕES	
Capital de giro e aquisição de terrenos	574
FONTES	
Retenção de Lucros	574

Considerando tratar-se de projeções e perspectivas de negócios, que envolvem riscos, incertezas e premissas, as aplicações de recursos dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer.

Condições econômicas gerais, condições setoriais e outros fatores operacionais, podem afetar os montantes previstos de alocação em ativos fixos, capital de giro e aquisição de terrenos.

Informações Contábeis Intermediárias

1º trimestre de 2022

MRV&CO



ahs

SENSIA
INCORPORADORA





MRV

luggo





Urba

MRV Engenharia e Participações S.A.
Informações Trimestrais – ITR
31 de março de 2022

Índice

Relatório do auditor independente sobre a revisão das informações trimestrais 1

Informações trimestrais revisadas

Balanços patrimoniais 5
Demonstração dos resultados 6
Demonstração dos resultados abrangentes 7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido 8
Demonstração dos fluxos de caixa 9
Demonstração dos valores adicionados 10

Notas explicativas às informações trimestrais

1. Contexto operacional 11
2. Apresentação das informações trimestrais e principais políticas contábeis 11
3. Adoção de novos pronunciamentos contábeis e novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados 12
4. Caixa e equivalentes de caixa 12
5. Títulos e valores mobiliários 13
6. Clientes 14
7. Estoques (imóveis a comercializar) 16
8. Participações em investidas 17
9. Propriedade para investimento 20
10. Imobilizado 21
11. Intangível 23
12. Empréstimos, financiamentos e debêntures 24
13. Contas a pagar por aquisição de terrenos 28
14. Adiantamentos de clientes 29
15. Obrigações sociais e trabalhistas 29
16. Obrigações fiscais 30
17. Provisão para manutenção de imóveis 30
18. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários 30
19. Partes relacionadas 32
20. Patrimônio líquido 35
21. Informação por segmento 39
22. Receita operacional líquida 40
23. Custos e despesas operacionais 41
24. Despesas e receitas financeiras 42
25. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos 42
26. Impostos correntes e diferidos 48
27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa 49
28. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos 50
29. Seguros 51
30. Compromisso 52
31. Autorização para emissão das informações trimestrais 52

Edifício Phelps Offices Towers
Rua Antônio de Albuquerque, 156
10º andar - Savassi
30112-010 - Belo Horizonte - MG - Brasil
Tel: +55 31 3232-2100
Fax: +55 31 3232-2106
ey.com.br

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da MRV Engenharia e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com a NBC TG 21 e com a norma internacional IAS 34 Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Base para conclusão com ressalva

Conforme mencionado na nota explicativa nº 6, em 30 de julho de 2021 a Companhia realizou uma operação de emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). Com base nas informações fornecidas pela diretoria, como consequência da operação, considerando o período findo em 31 de março de 2022, a Companhia desreconheceu recebíveis imobiliários no montante de R$81.257 mil no individual e R$159.990 mil no consolidado e reconheceu ativos de retrocessão e outros ativos no montante de R$ 53.551 mil no individual e R$100.095 mil no consolidado. Como resultado dos nossos trabalhos de revisão trimestral identificamos que essa operação não cumpre os requisitos para desreconhecimento de um ativo financeiro nos termos do CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos Financeiros, uma vez que a Companhia reteve substancialmente os riscos e benefícios do ativo. Consequentemente, o ativo, em 31 de março de 2022, está apresentado a menor em R$27.706 mil no individual e R$59.895 mil no consolidado, o passivo está apresentado a menor em R$39.299 mil no individual e R$80.643 mil no consolidado, o patrimônio líquido está a maior em R$14.311 mil individual e R$25.872 mil consolidado, o resultado e o resultado abrangente está a menor em R$2.718 mil no individual e em R$5.124 mil no consolidado e o resultado por ação básico e diluído do período findo em 31 de março de 2022, individual e consolidado está a menor em R$0,01.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, exceto pelos efeitos do assunto descrito no parágrafo Base para conclusão com ressalva, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, exceto pelos efeitos do assunto descrito no parágrafo Base para conclusão com ressalva, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias individuais, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as informações contábeis intermediárias consolidadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e a IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, exceto pelos efeitos sobre o valor adicionado oriundos do assunto descrito no parágrafo intitulado “Base para conclusão com ressalva”, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

Auditoria e revisão dos valores correspondentes ao exercício e período anterior

O exame do balanço patrimonial, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2021 e a revisão das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, relativas ao período findo em 31 de março de 2021, apresentados para fins de comparação, foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de revisão, sem modificações, datado de 12 de maio de 2021, e relatório de auditoria, datado de 16 de março de 2022, contendo ressalva sobre o mesmo assunto descrito acima no parágrafo intitulado “Base para conclusão com ressalva”.

Belo Horizonte, 12 de maio de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6

Rogério Xavier Magalhães
Contador CRC-1MG080613/O-1

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE MARÇO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021
Valores expressos em milhares de reais - R$

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		31/03/22	31/12/21	31/03/22	31/12/21
Ativo					
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	**1.393.253**	947.928	**342.522**	308.053
Títulos e valores mobiliários	5	**1.293.641**	1.492.808	**1.056.982**	1.055.908
Clientes por incorporação de imóveis	6	**2.279.779**	2.142.414	**1.205.388**	1.126.218
Clientes por prestação de serviços, aluguéis e outras vendas	6	**193.936**	133.036	**125.227**	77.571
Imóveis a comercializar	7	**4.447.649**	4.319.247	**2.230.974**	2.277.141
Tributos a recuperar	16	**101.130**	112.659	**66.617**	62.048
Despesas antecipadas		**71.516**	87.739	**37.356**	40.833
Instrumentos financeiros e derivativos	25 (b)	**-**	22.368	**-**	22.368
Outros ativos		**247.924**	150.056	**204.850**	130.079
		10.028.828	9.408.255	**5.269.916**	5.100.219
Propriedade para investimento - Ativos não circulantes mantidos para venda	9	**-**	174.134	**-**	-
Total do ativo circulante		**10.028.828**	9.582.389	**5.269.916**	5.100.219
Ativo não circulante					
Títulos e valores mobiliários	5	**336.608**	309.131	**291.438**	253.327
Clientes por incorporação de imóveis	6	**1.585.526**	1.640.593	**786.264**	789.447
Imóveis a comercializar	7	**4.655.655**	4.847.627	**3.476.219**	3.546.995
Créditos com empresas ligadas		**73.096**	68.227	**1.049.338**	974.938
Despesas antecipadas		**44.478**	43.955	**21.577**	24.079
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	**42.305**	28.281	**36.378**	28.275
Outros ativos não circulantes		**309.677**	403.359	**230.084**	275.361
Total do ativo realizável a longo prazo		**7.047.345**	7.341.173	**5.891.298**	5.892.422
Participações em investidas	8	**187.782**	190.530	**2.834.110**	2.865.321
Propriedades para investimento	9	**2.810.844**	2.319.080	**235.989**	281.937
Imobilizado	10	**636.271**	614.443	**529.798**	514.301
Intangível	11	**181.328**	177.344	**172.092**	167.236
Total do ativo não circulante		**10.863.570**	10.642.570	**9.663.287**	9.721.217
Total do ativo		**20.892.398**	20.224.959	**14.933.203**	14.821.436
Passivo e patrimônio líquido					
Passivo circulante					
Fornecedores		**627.123**	716.428	**344.486**	362.851
Contas a pagar por aquisição de investimento		**23.950**	26.634	**16.618**	19.646
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	**55.852**	-	**55.848**	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	**588.384**	859.817	**513.045**	694.126
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	**706.334**	768.854	**503.872**	520.020
Adiantamentos de clientes	14	**320.896**	227.884	**161.996**	125.742
Obrigações sociais e trabalhistas	15	**188.566**	178.370	**96.883**	93.309
Obrigações fiscais	16	**117.300**	120.369	**82.141**	86.103
Provisão para manutenção de imóveis	17	**51.449**	46.367	**27.317**	24.520
Impostos diferidos passivos	26	**92.568**	79.056	**44.567**	40.128
Dividendos propostos		**194.205**	194.205	**191.174**	191.174
Passivo a descoberto - Investimentos	8	**386.743**	375.103	**198.608**	188.669
Outras contas a pagar		**348.966**	323.202	**79.009**	92.924
		3.702.336	3.916.289	**2.315.564**	2.439.212
Empréstimos, financiamentos e debêntures - Ativos não circulantes mantidos para venda	12	**-**	131.142	**-**	-
Total do passivo circulante		**3.702.336**	4.047.431	**2.315.564**	2.439.212
Passivo não circulante					
Contas a pagar por aquisição de investimento		**19.521**	21.001	**13.351**	13.193
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	**80.309**	105.156	**80.309**	105.156
Empréstimos, financiamentos e debêntures	12	**5.581.486**	4.372.960	**3.291.645**	2.777.309
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	**3.909.373**	4.029.933	**2.603.543**	2.795.360
Adiantamentos de clientes	14	**323.414**	328.848	**215.206**	186.967
Provisão para manutenção de imóveis	17	**166.119**	160.195	**92.926**	90.865
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	18	**88.650**	94.677	**58.432**	63.384
Impostos diferidos passivos	26	**155.696**	176.513	**29.657**	30.192
Outras contas a pagar		**288.890**	288.747	**210.681**	200.292
Total do passivo não circulante		**10.613.458**	9.578.030	**6.595.750**	6.262.718
Total do passivo		**14.315.794**	13.625.461	**8.911.314**	8.701.930
Patrimônio líquido					
Capital social	20 (a)	**4.615.408**	4.615.171	**4.615.408**	4.615.171
Ações em tesouraria		**(388)**	(388)	**(388)**	(388)
Reservas de capital		**75.502**	71.969	**75.502**	71.969
Reservas de lucros		**1.359.071**	1.358.777	**1.359.071**	1.358.777
Ajuste de avaliação patrimonial		**(98.996)**	73.977	**(98.996)**	73.977
Lucros acumulados		**71.292**	-	**71.292**	-
Patrimônio líquido atribuível a acionistas da controladora		**6.021.889**	6.119.506	**6.021.889**	6.119.506
Participações não controladoras	20 (g)	**554.715**	479.992	**-**	-
Total do patrimônio líquido		**6.576.604**	6.599.498	**6.021.889**	6.119.506
Total do passivo e patrimônio líquido		**20.892.398**	20.224.959	**14.933.203**	14.821.436

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2022 E DE 2021
Valores expressos em milhares de reais - R$, exceto o lucro por ação

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2022	2021	2022	2021
Receita operacional líquida	22	**1.675.101**	1.597.936	**864.484**	881.096
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	23	**(1.343.425)**	(1.153.155)	**(702.874)**	(640.286)
Lucro bruto		**331.676**	444.781	**161.610**	240.810
Receitas (despesas) operacionais:					
Despesas com vendas	23	**(158.422)**	(152.155)	**(105.198)**	(99.762)
Despesas gerais e administrativas	23	**(137.144)**	(116.455)	**(94.705)**	(91.454)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	23	**98.795**	(27.063)	**1.088**	(19.031)
Resultado de equivalência patrimonial	8	**(18.816)**	(4.362)	**110.767**	111.437
Lucro operacional antes do resultado financeiro		**116.089**	144.746	**73.562**	142.000
Resultado financeiro:					
Despesas financeiras	24	**(58.588)**	(25.421)	**(38.384)**	(15.012)
Receitas financeiras	24	**51.962**	27.712	**42.003**	12.028
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	24	**22.992**	33.127	**11.836**	16.275
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		**132.455**	180.164	**89.017**	155.291
Imposto de renda e contribuição social:					
Correntes	26	**(49.780)**	(32.278)	**(15.875)**	(17.828)
Diferidos	26	**(4.462)**	(1.336)	**(1.850)**	(793)
	26	**(54.242)**	(33.614)	**(17.725)**	(18.621)
Lucro líquido do período		**78.213**	146.550	**71.292**	136.670
Lucro líquido atribuível a:					
Acionistas controladores		**71.292**	136.670		
Acionistas não controladores		**6.921**	9.880		
		78.213	146.550		
Lucro líquido por ação (em R$):					
Básico	20 (h)	**0,14754**	0,28307	**0,14754**	0,28307
Diluído	20 (h)	**0,14744**	0,28156	**0,14744**	0,28156

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS ABRANGENTES PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2022 E DE 2021
Valores expressos em milhares de reais - R$

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2022	2021	2022	2021
Lucro líquido do período	**78.213**	146.550	**71.292**	136.670
Outros componentes do resultado abrangente				
Ajustes de conversão de moedas	**(161.346)**	48.451	**(133.819)**	42.413
Reserva de hedge de fluxo de caixa	**(39.154)**	(16.505)	**(39.154)**	(16.505)
Total de resultados abrangentes do período	**(122.287)**	178.496	**(101.681)**	162.578
Resultados abrangentes atribuíveis a:				
Acionistas controladores	**(101.681)**	162.578	**(101.681)**	162.578
Acionistas não controladores	**(20.606)**	15.918	**-**	-
	(122.287)	178.496	**(101.681)**	162.578

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2022 E DE 2021
Valores expressos em milhares de reais - R$

	Capital social	Ações em tesouraria	Reservas de capital		Reservas de lucro		Ajuste de avaliação patrimonial		Lucros acumulados	Dividendo adicional proposto	Patrimônio líquido atribuível a acionistas da Companhia	Participações de acionistas não controladores	Total
			Gastos com emissão de ações	Opções outorgadas reconhecidas	Legal	Retenção de lucros	Reserva de hedge de fluxo de caixa	Ajustes acumulados de conversão					
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	4.609.424	(1.120)	(26.309)	85.811	62.019	781.502	8.666	74.943	-	78.395	5.673.331	361.254	6.034.585
Aumento de capital	5.747	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.747	-	5.747
Transações de capital	-	-	-	-	-	(66)	-	-	-	-	(66)	-	(66)
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(14.629)	(14.629)
Ajuste de conversão de moedas	-	-	-	-	-	-	-	42.413	-	-	42.413	6.038	48.451
Reserva hedge de fluxo de caixa	-	-	-	-	-	-	(16.505)	-	-	-	(16.505)	-	(16.505)
Ajuste de exercícios anteriores em controlada	-	-	-	-	-	(4.503)	-	-	-	-	(4.503)	(417)	(4.920)
Reflexo de transferências de ações em tesouraria de controlada	-	732	-	-	-	75	-	-	-	-	807	-	807
Dividendos extraordinários	-	-	-	-	-	(100.000)	-	-	-	-	(100.000)	-	(100.000)
Opções de ações	-	-	-	2.986	-	-	-	-	-	-	2.986	-	2.986
Variação das participações indiretas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(44.849)	(44.849)
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	136.670	-	136.670	9.880	146.550
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2021	4.615.171	(388)	(26.309)	88.797	62.019	677.008	(7.839)	117.356	136.670	78.395	5.740.880	317.277	6.058.157
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	4.615.171	(388)	(26.309)	98.278	102.266	1.256.511	(44.407)	118.384	-	-	6.119.506	479.992	6.599.498
Aumento de capital	237	-	-	-	-	-	-	-	-	-	237	-	237
Transações de capital	-	-	-	-	-	294	-	-	-	-	294	1.476	1.770
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87.650	87.650
Ajuste de conversão de moedas	-	-	-	-	-	-	-	(133.819)	-	-	(133.819)	(27.527)	(161.346)
Reserva de hedge de fluxo de caixa	-	-	-	-	-	-	(39.154)	-	-	-	(39.154)	-	(39.154)
Opções de ações	-	-	-	3.533	-	-	-	-	-	-	3.533	-	3.533
Variação das participações indiretas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.203	6.203
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	-	71.292	-	71.292	6.921	78.213
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2022	**4.615.408**	**(388)**	**(26.309)**	**101.811**	**102.266**	**1.256.805**	**(83.561)**	**(15.435)**	**71.292**	**-**	**6.021.889**	**554.715**	**6.576.604**

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2022 E DE 2021 - MÉTODO INDIRETO
Valores expressos em milhares de reais - R$

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2022	2021	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais					
Lucro líquido do período		**78.213**	146.550	**71.292**	136.670
Ajustes para reconciliar o lucro do exercício com o caixa gerado pelas atividades operacionais:					
Depreciação e amortização		**30.908**	31.718	**24.751**	21.100
Opções outorgadas reconhecidas	23	**3.642**	3.088	**3.417**	2.878
Baixa na venda de imobilizado	10	**21.525**	2.241	**20.857**	1.730
Resultados financeiros		**(12.133)**	(19.324)	**(11.230)**	(14.012)
Resultado de equivalência patrimonial	8	**18.816**	4.362	**(110.767)**	(111.437)
Lucro na venda de ativos / empreendimentos	23	**(95.267)**	-	**-**	-
Provisão para manutenção de imóveis		**26.851**	22.503	**13.761**	12.572
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários		**29.228**	21.438	**18.096**	11.943
Provisões para risco de crédito		**57.591**	41.323	**30.334**	20.128
Amortização de despesas antecipadas		**39.550**	37.385	**20.218**	20.447
Resultado com instrumento financeiro derivativo		**(19.467)**	(12.617)	**(13.259)**	(599)
IRPJ e CSLL diferidos	26	**4.462**	1.336	**1.850**	793
PIS e COFINS diferidos		**4.493**	1.348	**2.054**	852
		188.412	281.351	**71.374**	103.065
(Aumento) redução nos ativos operacionais:					
(Aumento) redução de clientes		**(193.690)**	(104.875)	**(143.825)**	(50.125)
(Aumento) redução de imóveis a comercializar		**1.352**	(66.185)	**82.117**	(54.410)
(Aumento) redução de despesas antecipadas		**(26.264)**	(41.059)	**(14.239)**	(23.382)
(Aumento) redução de outros ativos		**(7.408)**	(15.913)	**(34.296)**	(33.968)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:					
Aumento (redução) de fornecedores		**(60.567)**	71.777	**(18.365)**	26.182
Aumento (redução) de obrigações sociais e trabalhistas		**11.299**	28.886	**3.574**	14.395
Aumento (redução) de impostos, taxas e contribuições		**29.424**	31.044	**11.933**	16.453
Aumento (redução) de adiantamentos de clientes		**70.558**	21.153	**25.147**	50.141
Aumento (redução) de outros passivos		**40.985**	(22.308)	**525**	(15.703)
Juros pagos		**(132.728)**	(71.659)	**(104.365)**	(48.542)
Imposto de renda e contribuição social pagos		**(31.492)**	(31.807)	**(15.948)**	(18.085)
Valores pagos de manutenção de imóveis	17	**(28.732)**	(34.994)	**(17.019)**	(18.964)
Valores pagos por riscos cíveis, trabalhistas e tributários	18	**(39.100)**	(34.020)	**(25.622)**	(23.425)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais		**(177.951)**	11.391	**(179.009)**	(76.368)
Fluxo de caixa das atividades de investimento					
Aumento em títulos e valores mobiliários		**(1.772.276)**	(873.118)	**(1.176.194)**	(546.703)
Redução em títulos e valores mobiliários		**1.967.453**	1.154.795	**1.171.362**	788.467
Adiantamentos a empresas ligadas		**(8.218)**	(55.918)	**(310.154)**	(306.487)
Recebimentos de empresas ligadas		**3.797**	60.951	**236.202**	284.439
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	8	**361**	23.128	**35.753**	89.497
Pagamento por aquisição de participação em investidas		**(4.482)**	(33.798)	**(3.186)**	(32.607)
Recebimento pela venda de controladas / empreendimentos		**265.137**	1.658	**1.658**	1.658
Aquisição de propriedades para investimento		**(862.460)**	(332.675)	**(22.110)**	(19.033)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível		**(91.157)**	(48.727)	**(67.349)**	(34.083)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento		**(501.845)**	(103.704)	**(134.018)**	225.148
Fluxo de caixa das atividades de financiamento					
Recebimentos pela emissão de ações		**237**	5.747	**237**	5.747
Valores (pagos) recebidos de financiamentos com empresas ligadas		**3.974**	9.168	**(4.052)**	(1.374)
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquidos		**1.948.717**	459.470	**848.049**	-
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures		**(871.213)**	(222.670)	**(516.405)**	(105.344)
Recebimentos (pagamentos) de instrumentos financeiros derivativos		**19.373**	6.466	**19.373**	6.466
Transações de capital		**1.770**	(66)	**294**	(66)
Dividendos pagos		**-**	(100.000)	**-**	(100.000)
Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores	20 (g)	**87.650**	(14.629)	**-**	-
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento		**1.190.508**	143.486	**347.496**	(194.571)
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa		**(65.387)**	9.765	**-**	-
Aumento (redução) líquido no caixa e equivalentes de caixa		**445.325**	60.938	**34.469**	(45.791)
Caixa e equivalentes de caixa					
No início do período		**947.928**	1.080.705	**308.053**	485.346
No final do período		**1.393.253**	1.141.643	**342.522**	439.555
Aumento (redução) líquido no caixa e equivalentes de caixa		**445.325**	60.938	**34.469**	(45.791)

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2022 E DE 2021
Valores expressos em milhares de reais - R$

	Nota explicativa	Consolidado		Individual	
		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2022	2021	2022	2021
RECEITAS					
Receita operacional bruta		**1.762.347**	1.667.203	**910.015**	917.169
Outras receitas		**13.899**	3.344	**14.317**	3.210
Receitas relativas à construção de ativos próprios		**12.365**	11.590	**12.280**	11.435
Provisão para risco de crédito		**(57.591)**	(41.323)	**(30.334)**	(20.128)
		1.731.020	1.640.814	**906.278**	911.686
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos impostos PIS e COFINS)					
Custos dos imóveis e dos serviços vendidos: materiais, terrenos, energia, serviços de terceiros e outros		**(1.083.137)**	(1.071.084)	**(696.241)**	(649.086)
VALOR ADICIONADO BRUTO		**647.883**	569.730	**210.037**	262.600
Depreciação e amortização		**(30.908)**	(31.718)	**(24.751)**	(21.100)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA		**616.975**	538.012	**185.286**	241.500
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA					
Resultado de equivalência patrimonial	8	**(18.816)**	(4.362)	**110.767**	111.437
Receitas financeiras		**82.970**	66.015	**58.880**	31.268
		64.154	61.653	**169.647**	142.705
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR		**681.129**	599.665	**354.933**	384.205
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO					
Pessoal:		**291.883**	218.121	**101.359**	92.829
Remuneração direta		**230.407**	170.434	**67.407**	63.700
Benefícios		**47.235**	36.206	**26.503**	22.408
FGTS		**14.241**	11.481	**7.449**	6.721
Impostos, taxas e contribuições:		**202.091**	149.208	**109.647**	96.768
Federais		**137.149**	105.131	**67.438**	63.971
Municipais		**64.386**	43.728	**41.860**	32.416
Estaduais		**556**	349	**349**	381
Remuneração de capitais de terceiros:		**108.942**	85.786	**72.635**	57.938
Juros		**70.569**	59.626	**47.049**	37.705
Aluguéis / Arrendamentos		**38.373**	26.160	**25.586**	20.233
Remuneração de capitais próprios:		**78.213**	146.550	**71.292**	136.670
Lucros retidos no período		**71.292**	136.670	**71.292**	136.670
Participação de acionistas não controladores	20 (g)	**6.921**	9.880	**-**	-
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO		**681.129**	599.665	**354.933**	384.205

As notas explicativas anexas são parte integrante das informações trimestrais

1. Contexto operacional

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

No decorrer de 2021, a AHS reclassificou propriedades para investimentos e seus respectivos financiamentos para a rubrica "Ativos não circulantes mantidos para venda", com perspectiva de venda no curto prazo, concluindo no 1º trimestre de 2022 a venda de um ativo pelo valor total de US$50,4 milhões (R$263 milhões), com geração de caixa de US$26,9 milhões (R$141 milhões) e lucro líquido de US$19,2 milhões (R$95 milhões), registrados na rubrica "Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas".

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

2. Apresentação das informações trimestrais e principais políticas contábeis

2.1. Apresentação das informações trimestrais

As informações trimestrais da Companhia compreendem:

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

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

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

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

2.2. Principais políticas contábeis

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

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

3.1. Adoção de novos pronunciamentos contábeis

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

3.2. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Consolidado		Individual	
	31/03/22	31/12/21	31/03/22	31/12/21
Caixa	**235**	246	**223**	235
Bancos – conta movimento	**1.370.191**	939.788	**341.819**	300.398
	1.370.426	940.034	**342.042**	300.633
Aplicações financeiras:				
Poupança	**1**	6.432	**1**	6.076
Fundos de investimentos não restritos	**88**	86	**6**	6
Certificados de depósitos bancários (CDB)	**473**	1.376	**473**	1.338
Operações compromissadas com lastro em debêntures	**22.265**	-	**-**	-
	22.827	7.894	**480**	7.420
Total	**1.393.253**	947.928	**342.522**	308.053

No trimestre findo em 31 de março de 2022, as aplicações financeiras tiveram retornos médios equivalentes a 81,6% do CDI no Consolidado e 101,4% do CDI no Individual (97,9% do CDI no Consolidado e 101,6% do CDI no Individual, no mesmo período de 2021). As mesmas possuem cláusulas de liquidez imediata sem qualquer penalização no resgate antecipado e estão sujeitas a risco insignificante de mudança de valor.

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

5. Títulos e valores mobiliários

		Consolidado		Individual	
		31/03/22	31/12/21	31/03/22	31/12/21
Fundos de investimentos restritos	(i)	**1.526.409**	1.539.149	**1.323.881**	1.262.539
Certificados de depósitos bancários (CDB)	(ii)	**775**	688	**775**	688
Aplicações vinculadas em poupança	(iii)	**72.877**	70.535	**23.548**	45.792
Conta escrow	(iv)	**27.626**	188.576	**-**	-
Letras do tesouro dos Estados Unidos		**2.345**	2.774	**-**	-
Consórcio imobiliário e outros		**217**	217	**216**	216
Total		**1.630.249**	1.801.939	**1.348.420**	1.309.235
Circulante		**1.293.641**	1.492.808	**1.056.982**	1.055.908
Não circulante		**336.608**	309.131	**291.438**	253.327
		1.630.249	1.801.939	**1.348.420**	1.309.235

(i) O Grupo possui fundos de investimentos restritos, administrados por instituições bancárias de primeira linha, responsáveis pela custódia dos ativos e liquidação financeira de suas operações. Os fundos constituídos têm como objetivo acompanhar a variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e possuem aplicações em títulos públicos, de outras instituições financeiras e em fundos de investimentos abertos, que, por sua vez, aplicam principalmente em títulos de renda fixa. O saldo inclui valores bloqueados essencialmente decorrentes de garantias, conforme detalhado no quadro abaixo. No trimestre findo em 31 de março de 2022, os referidos fundos tiveram rendimentos médios equivalentes a 119,4% do CDI no Consolidado e 120,1% do CDI no Individual (160,8% do CDI no Consolidado e 163,2% do CDI no Individual, no mesmo período de 2021).

(ii) Aplicações em CDBs mantidas como garantia de empréstimos, financiamentos e debêntures, infraestrutura de obra e outros, conforme detalhado no quadro abaixo.

(iii) As aplicações vinculadas em poupança correspondem aos aportes realizados nos projetos financiados pela instituição financiadora para a contratação do Crédito Associativo e são mantidas nesta condição até a liberação dos recursos por parte da instituição financiadora, quando das assinaturas dos contratos com os clientes ou pela evolução da obra.

(iv) Refere-se a contas bloqueadas da controlada AHS Residential para honrar compromissos relacionados substancialmente à compra de terrenos e dívida de construção.

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

Bloqueios para garantias de:	31/03/22				
	Consolidado			Individual	
	Fundos restritos	Conta escrow	CDB	Fundos restritos	CDB
Obras de infraestrutura	**48.702**	**-**	**-**	**29.523**	**-**
Compra de terrenos	**-**	**9.551**	**-**	**-**	**-**
Pagamento de dívidas	**-**	**17.681**	**775**	**-**	**775**
Outros	**2.205**	**394**	**-**	**1.251**	**-**
Total	**50.907**	**27.626**	**775**	**30.774**	**775**

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

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

	Consolidado		Individual	
	31/03/22	31/12/21	31/03/22	31/12/21
Fundos de investimentos não restritos	**470.103**	656.475	**407.728**	538.496
Letras financeiras privadas	**391.790**	275.507	**339.806**	225.994
Operações compromissadas	**158.533**	173.220	**137.499**	142.090
Certificados de depósitos bancários (CDB)	**60.009**	21.675	**52.048**	17.779
Debêntures	**48.845**	39.326	**42.364**	32.258
Títulos públicos:				
Letras Financeiras do Tesouro (LFT)	**47.209**	65.364	**40.945**	53.617
Notas do Tesouro Nacional - B (NTN-B)	**349.625**	307.343	**303.236**	252.108
Outros	**295**	239	**255**	197
Total	**1.526.409**	1.539.149	**1.323.881**	1.262.539

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

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

6. Clientes

	Consolidado		Individual	
	31/03/22	31/12/21	31/03/22	31/12/21
Clientes por:				
Incorporação de imóveis	**4.290.703**	4.164.711	**2.216.040**	2.116.415
Ajustes a valor presente	**(76.176)**	(62.892)	**(41.388)**	(34.022)
Provisão para risco de crédito	**(349.222)**	(318.811)	**(183.000)**	(166.728)
	3.865.305	3.783.008	**1.991.652**	1.915.665
Circulante	**2.279.779**	2.142.415	**1.205.388**	1.126.218
Não circulante	**1.585.526**	1.640.593	**786.264**	789.447
	3.865.305	3.783.008	**1.991.652**	1.915.665
Prestação de serviços, aluguéis e outras vendas	**193.936**	133.035	**125.227**	77.571

As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente para as vendas realizadas no trimestre findo em 31 de março de 2022 foram de 0,75640% ao mês a 0,87267% ao mês (de 0,11799% ao mês a 0,21399% ao mês no mesmo período de 2021).

Os contratos assinados e a assinar com a Caixa Econômica Federal (CEF) e outros bancos, na modalidade de crédito associativo, correspondem a aproximadamente 52,0% do saldo total de clientes por incorporação de imóveis e receita de vendas a apropriar em 31 de março de 2022 (50,3% em 31 de dezembro de 2021). Deste mesmo total, os contratos já assinados com as instituições financeiras acima correspondem a 44,2% para a CEF e 0,07% para os demais bancos (42,8% e 0,11% em 31 de dezembro de 2021, respectivamente).

Venda de recebíveis

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

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

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

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

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

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

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	**(318.811)**	(281.267)	**(166.728)**	(148.570)
Adições	**(85.101)**	(73.460)	**(43.822)**	(38.052)
Recebimentos/reversões	**27.510**	32.137	**13.488**	17.924
Baixas	**27.180**	14.110	**14.062**	7.064
Saldo final	**(349.222)**	(308.480)	**(183.000)**	(161.634)
Circulante	**(222.279)**	(197.012)	**(113.067)**	(103.063)
Não circulante	**(126.943)**	(111.468)	**(69.933)**	(58.571)
	(349.222)	(308.480)	**(183.000)**	(161.634)

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

	Consolidado		Individual	
	31/03/22	31/12/21	31/03/22	31/12/21
Receita bruta de vendas a apropriar (*)	**1.891.675**	2.033.758	**905.307**	1.037.638
Custo a incorrer (*)	**(1.279.787)**	(1.333.534)	**(604.364)**	(672.791)

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

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

	Consolidado		Individual	
	31/03/22	31/12/21	31/03/22	31/12/21
Expectativa de recebimento				
12 meses	**3.389.682**	3.343.600	**1.747.807**	1.758.774
13 a 24 meses	**1.487.288**	1.535.310	**757.987**	801.714
25 a 36 meses	**493.089**	508.902	**246.128**	245.962
37 a 48 meses	**217.725**	220.619	**101.342**	100.799
Após 48 meses	**169.196**	208.335	**43.695**	46.054
	5.756.980	5.816.766	**2.896.959**	2.953.303
Receita de vendas a apropriar	**1.891.675**	2.033.758	**905.307**	1.037.638
Clientes por incorporação de imóveis	**3.865.305**	3.783.008	**1.991.652**	1.915.665
	5.756.980	5.816.766	**2.896.959**	2.953.303

Em 31 de março de 2022, o Grupo possui recebíveis como garantia dos financiamentos à construção, no valor de R$2.379.769 (R$2.338.788 em 31 de dezembro de 2021).

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

7. Estoques (Imóveis a comercializar)

	Consolidado		Individual	
	31/03/22	31/12/21	31/03/22	31/12/21
Imóveis em construção	**3.065.692**	3.076.809	**1.483.134**	1.517.247
Imóveis concluídos	**97.601**	116.124	**42.669**	58.871
Estoques de terrenos	**5.845.284**	5.885.005	**4.126.474**	4.198.173
Adiantamentos a fornecedores	**94.108**	88.308	**54.626**	49.577
Estoques de materiais	**619**	628	**290**	268
Total	**9.103.304**	9.166.874	**5.707.193**	5.824.136
Circulante	**4.447.649**	4.319.247	**2.230.974**	2.277.141
Não circulante	**4.655.655**	4.847.627	**3.476.219**	3.546.995
	9.103.304	9.166.874	**5.707.193**	5.824.136

Em 31 de março de 2022, do total do saldo consolidado de imóveis em construção e concluídos, R$2.522.607 referem-se a projetos lançados e R$640.686 referem-se a projetos iniciados, mas ainda não lançados (R$2.600.672 e R$592.261 em 31 de dezembro de 2021, respectivamente).

Em 31 de março de 2022, as rubricas imóveis em construção, imóveis concluídos e estoques de terrenos, incluem encargos financeiros capitalizados, conforme detalhado na nota 12 (d), com saldo de R$562.643 e R$393.413 no Consolidado e Individual, respectivamente (R$523.045 e R$367.406 em 31 de dezembro de 2021, no Consolidado e Individual, respectivamente). O terreno de um empreendimento é transferido para a conta “Imóveis em construção” quando se inicia o desenvolvimento do respectivo projeto.

O Grupo possui contratos com instituições financeiras para financiamento da construção de imóveis (ver nota 12). Em 31 de março de 2022, o Grupo possui imóveis em construção registrados no ativo que servem como garantias de contratos de financiamentos à construção que montam em R$310.153 e R$119.677 no Consolidado e Individual, respectivamente (R$276.194 e R$112.624 em 31 de dezembro de 2021, no Consolidado e Individual, respectivamente).

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

8. Participações em investidas

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

	31/03/22			1º trimestre de 2022		31/12/21			1º trimestre de 2021	
	Partici-pação	Patrimônio líquido	Investi-mento	Resultado do período	Resultado de equivalência patrimonial	Partici-pação	Patrimônio líquido	Investi-mento	Resultado do período	Resultado de equivalência patrimonial
Controladas em conjunto e coligadas:										
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.										
Custo	**74,14%**	**42.998**	**31.879**	**(5.932)**	**(4.397)**	74,14%	48.930	36.276	5.445	4.231
Mais valia		**-**	**10.951**	**-**	**(1.662)**		-	12.613	-	-
Ágio		**-**	**28.162**	**-**	**-**		-	28.162	-	-
Total MRL [1]		**42.998**	**70.992**	**(5.932)**	**(6.059)**		48.930	77.051	5.445	4.231
Prime Incorporações e Construções S.A.	**58,91%**	**44.908**	**26.455**	**4.519**	**2.662**	58,91%	40.389	23.793	11.881	7.070
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	**65,00%**	**8.593**	**5.585**	**(20)**	**(13)**	65,00%	9.049	5.882	6.031	3.920
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda.	**50,00%**	**10.482**	**5.241**	**3.967**	**1.984**	50,00%	6.496	3.248	(66)	(43)
SPEs (37)		**90.616**	**40.565**	**(5.064)**	**(2.426)**		104.719	43.963	659	220
SCPs (34)		**7.067**	**4.016**	**(1.554)**	**(1.163)**		7.175	4.293	(1.651)	(967)
Juros capitalizados		**-**	**3.245**	**-**	**(113)**		-	3.358	-	(721)
Total das controladas em conjunto e coligadas		**204.664**	**156.099**	**(4.084)**	**(5.128)**		216.758	161.588	22.299	13.710
Eliminação de participações indiretas		**-**	**(355.060)**	**-**	**(13.688)**		-	(346.161)	-	(18.072)
Total das controladas em conjunto e coligadas		**204.664**	**(198.961)**	**(4.084)**	**(18.816)**		216.758	(184.573)	22.299	(4.362)
Investimentos - Consolidado			**187.782**					190.530		
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado			**(386.743)**					(375.103)		
Total das controladas em conjunto e coligadas			**(198.961)**					(184.573)		
Controladas:										
MRV (US) Holdings Corporation	**100,00%**	**809.066**	**809.066**	**60.553**	**60.553**	100,00%	870.408	870.408	(4.458)	(4.458)
MRV Construções Ltda.	**95,00%**	**31.660**	**30.077**	**(80)**	**(76)**	95,00%	31.740	30.153	(604)	(574)
Urba Desenvolvimento Urbano S.A. [2]	**51,19%**	**218.284**	**109.880**	**(14.178)**	**(7.258)**	51,54%	230.509	116.944	(2.889)	(1.485)
SCP Colégio Amarela	**50,00%**	**16.357**	**8.179**	**(2.195)**	**(1.098)**	50,00%	25.915	12.958	9.122	4.561
SCP Gran Club	**50,00%**	**8.970**	**4.485**	**3.025**	**1.513**	50,00%	5.424	2.712	828	414
SCP MRV MRL Galpão CCP 2	**50,00%**	**20.725**	**10.363**	**4.737**	**2.369**	50,00%	18.400	9.200	102	51
SCP MRV MRL Goiaba 2	**50,00%**	**12.705**	**6.353**	**6.443**	**3.222**	50,00%	6.639	3.320	788	394
SCP MRV MRL Reserva Vila Jardim	**50,00%**	**13.843**	**6.922**	**3.504**	**1.752**	50,00%	9.338	4.669	17	9
SCP MRV Quinto Tolentino 1	**65,00%**	**31.340**	**20.371**	**3.295**	**2.142**	65,00%	30.705	19.958	(1)	(1)
SCP Residencial Cedro Rosa	**50,00%**	**20.098**	**10.049**	**(429)**	**(215)**	50,00%	20.537	10.269	6.674	3.337
SCPs (233)		**728.386**	**407.388**	**6.751**	**2.450**		717.235	405.283	17.695	8.087
MRV MDI Nasbe Incorporações SPE Ltda.	**100,00%**	**60.517**	**60.517**	**5.068**	**5.068**	100,00%	55.454	55.454	31.921	31.921
Caminho Barraunas SPE Ltda.	**100,00%**	**6.201**	**6.201**	**(310)**	**(310)**	100,00%	6.514	6.514	1.962	1.962
Campo Di Napoli SPE Ltda.	**99,00%**	**3.959**	**3.919**	**(2.913)**	**(2.884)**	99,00%	6.872	6.803	1.970	1.950
Casasmais Santa Iria SPE Ltda.	**60,00%**	**29.945**	**17.967**	**5.730**	**3.438**	60,00%	26.474	15.884	164	98
Jardim Di Stuttgart SPE Ltda.	**100,00%**	**9.472**	**9.472**	**(2.434)**	**(2.434)**	100,00%	11.906	11.906	2.047	2.047
MD MRV Polidoro SPE Ltda.	**50,00%**	**23.235**	**11.618**	**(1.543)**	**(772)**	50,00%	24.779	12.390	4.275	2.138
MD RN MRV Novas Nações SPE Ltda.	**100,00%**	**9.419**	**9.419**	**182**	**182**	100,00%	9.393	9.393	2.087	2.087
MRV & MRL Parana Incorporações SPE Ltda.	**99,00%**	**30.707**	**30.400**	**2.917**	**2.888**	99,00%	19.500	19.305	2.475	2.450
MRV Lincoln Veloso Top Life Acapulco SPE Ltda.	**73,17%**	**9.223**	**6.748**	**2.723**	**1.992**	73,17%	6.518	4.769	232	170
MRV LXXXV Incorporações SPE Ltda.	**100,00%**	**65.402**	**65.402**	**13.102**	**13.102**	100,00%	54.914	54.914	2.168	2.168
MRV MD Vila das Amoreiras SPE Ltda.	**100,00%**	**11.785**	**11.785**	**364**	**364**	100,00%	14.170	14.170	6.126	6.126
MRV MDI Bahia Incorporações SPE Ltda.	**100,00%**	**45.089**	**45.089**	**18.005**	**18.005**	100,00%	27.745	27.745	517	517
MRV MDI ES Residencial Venice SPE Ltda.	**100,00%**	**4.528**	**4.528**	**(1.362)**	**(1.362)**	100,00%	7.231	7.231	1.561	1.561
MRV MRL Baia da Babitonga SPE Ltda.	**100,00%**	**53.142**	**53.142**	**7.192**	**7.192**	100,00%	46.508	46.508	10.166	10.166
MRV MRL LVIII Incorporações SPE Ltda.	**99,00%**	**2.245**	**2.223**	**(1.430)**	**(1.416)**	99,00%	3.807	3.769	4.223	4.181
MRV MRL LXII SPE Ltda.	**99,00%**	**7.090**	**7.019**	**1.661**	**1.644**	99,00%	6.419	6.355	252	249
MRV MRL LXXIII SPE Ltda.	**99,00%**	**3.023**	**2.993**	**(1.495)**	**(1.480)**	99,00%	4.108	4.067	2.494	2.469
MRV MRL LXXXII Incorporações SPE Ltda.	**100,00%**	**(228)**	**(228)**	**(1)**	**(1)**	100,00%	(228)	(228)	(1.534)	(1.534)
MRV MRL LXXXIX Incorporações SPE Ltda.	**99,00%**	**16.359**	**16.195**	**5.449**	**5.395**	99,00%	16.985	16.815	2.244	2.222
MRV MRL Plural 1 Incorporações SPE Ltda.	**100,00%**	**2.141**	**2.141**	**(1.465)**	**(1.465)**	100,00%	3.698	3.698	2.942	2.942
MRV Prime Incorporações Mato Grosso do Sul SPE Ltda.	**50,00%**	**19.805**	**9.903**	**4.256**	**2.128**	50,00%	17.396	8.698	816	408
MRV Prime LX Incorporações SPE Ltda.	**99,00%**	**4.242**	**4.200**	**(2.551)**	**(2.525)**	99,00%	8.617	8.531	4.189	4.147
MRV Prime LXIV Incorporações SPE Ltda.	**99,00%**	**55.560**	**55.004**	**6.639**	**6.573**	99,00%	57.689	57.112	5.017	4.967
MRV Prime LXV Incorporações SPE Ltda.	**99,00%**	**7.461**	**7.386**	**4.346**	**4.303**	99,00%	5.537	5.482	214	212
MRV Prime Proj. MT U SPE Ltda.	**50,00%**	**7.298**	**3.649**	**226**	**113**	50,00%	9.341	4.671	4.664	2.332
MRV Prime Projeto MT E Incorporações SPE Ltda.	**50,00%**	**11.839**	**5.920**	**3.304**	**1.652**	50,00%	12.616	6.308	31	16
MRV Prime Projeto MT J2 Incorporações SPE Ltda.	**50,00%**	**5.505**	**2.753**	**3.398**	**1.699**	50,00%	2.107	1.054	(3)	(2)
MRV Prime Projeto MT P Incorporações SPE Ltda.	**40,00%**	**7.008**	**2.803**	**(686)**	**(274)**	40,00%	7.421	2.968	4.859	1.944
MRV Prime XC Incorporações SPE Ltda.	**99,00%**	**3.222**	**3.190**	**(1.258)**	**(1.245)**	99,00%	4.663	4.616	1.714	1.697
MRV XC Incorporações SPE Ltda.	**100,00%**	**16.800**	**16.800**	**3.692**	**3.692**	100,00%	11.968	11.968	476	476
Parque Lagoa dos Diamantes Incorporações SPE Ltda.	**89,43%**	**18.026**	**16.121**	**4.616**	**4.128**	89,43%	13.381	11.967	851	761
Parque Serra Bonita Incorporações SPE Ltda.	**99,00%**	**4.168**	**4.126**	**(657)**	**(650)**	99,00%	4.825	4.777	2.332	2.309
Rec Pátio Maceió S.A. SPE Ltda.	**100,00%**	**7.570**	**7.570**	**67**	**67**	100,00%	7.737	7.737	2.413	2.413
Reserva Real SPE Ltda.	**100,00%**	**21.898**	**21.898**	**923**	**923**	100,00%	22.316	22.316	1.673	1.673
Residencial Dos Lirios Incorporações SPE Ltda.	**99,00%**	**4.915**	**4.866**	**(2.034)**	**(2.014)**	99,00%	8.721	8.634	3.224	3.192
ROC 1 SPE Ltda.	**65,00%**	**19.182**	**12.468**	**848**	**551**	65,00%	20.551	13.358	4.323	2.810
Vila Velha SPE Ltda.	**100,00%**	**20.105**	**20.105**	**3.390**	**3.390**	100,00%	20.122	20.122	998	998
SPEs (455)		**532.149**	**347.132**	**(8.459)**	**(11.346)**		546.168	367.275	(5.251)	(6.938)
Juros capitalizados		**-**	**143.826**	**-**	**(7.770)**		-	134.134	-	(11.913)
Total das controladas		**3.071.441**	**2.479.403**	**140.926**	**115.895**		3.100.793	2.515.064	138.106	97.727
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas		**3.276.105**	**2.635.502**	**136.842**	**110.767**		3.317.551	2.676.652	160.405	111.437
Investimentos - Individual			**2.834.110**					2.865.321		
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual			**(198.608)**					(188.669)		
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas			**2.635.502**					2.676.652		

[1] Em fevereiro de 2021, a Companhia adquiriu participação societária adicional nesta controlada em conjunto atingindo 73,56% pelo valor de R$62.868 representando 70.796.496 ações, sem configurar obtenção de controle. Os ativos líquidos da MRL foram avaliados a valor justo, desta forma, a transação gerou mais-valia de R$26.132 e ágio adicional ao anteriormente registrado de R$24.925. Da contraprestação transferida R$28.228 (R$25.488 líquidos de AVP), registrados na rubrica "contas a pagar por aquisição de investimento", serão pagos em duas parcelas de R$14.114 cada em 31 de maio de 2022 e 2024, respectivamente, podendo a sua liquidação ser menor, uma vez que dependem da performance financeira da MRL. Adicionalmente, na mesma data assinou acordo de compra de ações a termo por R$39.763 (R$35.607 líquidos de AVP) representando 44.778.181 ações, registrados na rubrica "outras contas a pagar" e sua contrapartida em "outros ativos não circulantes", que serão pagos em três parcelas de R$6.412, R$20.526 e R$12.825 em 31 de maio de 2022, 2023 e 2024, respectivamente, podendo a sua liquidação ser menor, uma vez que dependem da performance financeira da MRL. O ágio será testado por *impairment* conforme requerido pelo CPC 01/IAS 36.

[2] Em 31 de março de 2022, foi eliminado resultado não realizado de R$1.860 (R$1.860 em 31 de dezembro de 2021) decorrentes de operações de venda de lotes.

Algumas controladas têm restrições de transferir caixa à Companhia, em função da opção das mesmas pela segregação patrimonial denominada de "Patrimônio de afetação" que estabelece a permanência de valores em caixa que assegurem a continuidade e a entrega das unidades em construção aos futuros adquirentes. Em 31 de março de 2022, os valores restritos para distribuição montam em R$79.739 (R$79.458 em 31 de dezembro de 2021).

b) Segue abaixo movimentação dos investimentos:

	Saldos iniciais	Subscrição de capital (redução e distribuição de lucros)	Resultado de equivalência patrimonial	Outros	Saldos finais
Trimestre findo em 31 de março de 2022:					
Controladas em conjunto e coligadas:					
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.					
Custo	36.276	-	(4.397)	-	**31.879**
Mais valia	12.613	-	(1.662)	-	**10.951**
Ágio	28.162	-	-	-	**28.162**
Total MRL [1]	77.051	-	(6.059)	-	**70.992**
Prime Incorporações e Construções S.A.	23.793	-	2.662	-	**26.455**
Parque Castelo de Gibraltar SPE Ltda.	5.882	(284)	(13)	-	**5.585**
Parque Castelo de Andorra SPE Ltda.	3.248	9	1.984	-	**5.241**
SPEs (37)	43.963	(972)	(2.426)	-	**40.565**
SCPs (34)	4.293	886	(1.163)	-	**4.016**
Juros capitalizados	3.358	-	(113)	-	**3.245**
Total das controladas em conjunto e coligadas	161.588	(361)	(5.128)	-	**156.099**
Eliminação de participações indiretas	(346.161)	-	(13.688)	4.789	**(355.060)**
Total das controladas em conjunto e coligadas	(184.573)	(361)	(18.816)	4.789	**(198.961)**
Total das controladas em conjunto e coligadas - Consolidado	190.530	(4.021)	(16.520)	17.793	**187.782**
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(375.103)	3.660	(2.296)	(13.004)	**(386.743)**
Total das controladas em conjunto e coligadas	(184.573)	(361)	(18.816)	4.789	**(198.961)**
Controladas:					
MRV (US) Holdings Corporation	870.408	11.925	60.553	(133.820)	**809.066**
MRV Construções Ltda.	30.153	-	(76)	-	**30.077**
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	116.944	-	(7.258)	194	**109.880**
MRV MDI Nasbe Incorp. SPE Ltda.	55.454	(5)	5.068	-	**60.517**
SCPs (240)	468.369	(6.394)	12.135	-	**474.110**
SPEs (491)	839.602	(40.918)	53.243	-	**851.927**
Juros capitalizados	134.134	-	(7.770)	17.462	**143.826**
Total das controladas	2.515.064	(35.392)	115.895	(116.164)	**2.479.403**
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	2.676.652	(35.753)	110.767	(116.164)	**2.635.502**
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas - Individual	2.865.321	(36.388)	121.341	(116.164)	**2.834.110**
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(188.669)	635	(10.574)	-	**(198.608)**
Total das controladas, controladas em conjunto e coligadas	2.676.652	(35.753)	110.767	(116.164)	**2.635.502**
Trimestre findo em 31 de março de 2021:					
Total das controladas em conjunto - Consolidado	121.002	5.596	(2.980)	58.096	181.714
Passivo a descoberto - Investimentos - Consolidado	(287.580)	(28.724)	(1.382)	(51.682)	(369.368)
Total das controladas em conjunto	(166.578)	(23.128)	(4.362)	6.414	(187.654)
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual	2.295.412	(95.980)	120.916	107.720	2.428.068
Passivo a descoberto - Investimentos - Individual	(163.681)	6.483	(9.479)	-	(166.677)
Total das controladas e controladas em conjunto	2.131.731	(89.497)	111.437	107.720	2.261.391

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

	31/03/22						31/12/21					
	MRL	Prime	Pq Castelo de Gibraltar	Pq Castelo De Andorra SPE Ltda.	Outras SPEs (37)	Outras SCPs (34)	MRL	Prime	Pq Castelo de Gibraltar	Pq Castelo De Andorra SPE Ltda.	Outras SPEs (40)	Outras SCPs (35)
Ativo circulante	44.953	64.708	4.441	29.726	37.941	10.078	58.518	81.027	4.290	23.265	41.632	10.100
Ativo não circulante	409.767	329.787	4.615	3.629	168.670	3.598	405.934	308.685	5.470	3.276	156.431	4.291
	454.720	394.495	9.056	33.355	206.611	13.676	464.452	389.712	9.760	26.541	198.063	14.391
Passivo circulante	93.158	65.203	172	15.897	88.013	1.370	95.243	62.982	367	13.551	78.577	1.354
Passivo não circulante	318.564	284.384	291	6.976	27.982	5.239	320.279	286.341	344	6.494	14.767	5.862
Patrimônio líquido	42.998	44.908	8.593	10.482	90.616	7.067	48.930	40.389	9.049	6.496	104.719	7.175
	454.720	394.495	9.056	33.355	206.611	13.676	464.452	389.712	9.760	26.541	198.063	14.391
Participação total %	74,14	58,91	65,00	50,00	De 30 a 70	De 32 a 95	74,14	58,91	65,00	50,00	De 30 a 70	De 32 a 95

	1º trimestre de 2022						1º trimestre de 2021					
	MRL	Prime	Pq Castelo de Gibraltar	Pq Castelo De Andorra SPE Ltda.	Outras SPEs (37)	Outras SCPs (34)	MRL	Prime	Pq Castelo de Gibraltar	Pq Castelo De Andorra SPE Ltda.	Outras SPEs (40)	Outras SCPs (35)
Receita operacional líquida	-	-	32	11.320	4.400	(733)	-	-	15.227	27	22.952	(80)
Custo dos imóveis vendidos	-	-	(301)	(6.682)	(6.928)	(717)	-	-	(8.092)	(20)	(17.883)	(798)
Receitas (despesas) operacionais	(3.766)	(4.055)	(26)	(437)	(2.759)	(257)	(3.689)	(3.056)	(789)	(69)	(4.130)	(941)
Resultado de equivalência patrimonial	5.762	14.321	-	-	-	-	11.876	16.996	-	-	-	-
Resultado financeiro	(7.928)	(5.747)	286	(8)	182	129	(2.742)	(2.059)	(1)	(1)	238	171
Imposto de renda e contribuição social	-	-	(11)	(226)	41	24	-	-	(314)	(3)	(518)	(3)
Resultado do exercício	(5.932)	4.519	(20)	3.967	(5.064)	(1.554)	5.445	11.881	6.031	(66)	659	(1.651)
Participação total %	74,14	58,91	65,00	50,00	De 30 a 70	De 32 a 95	74,27	59,51	65,00	50,00	De 30 a 70	De 32 a 95

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

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

	Consolidado			
	31/03/22		31/12/21	
Empreendimentos conforme Lei nº 10.931/04 (Patrimônio de afetação)	**7.668.509**	**36,70%**	7.538.791	37,27%
Sociedades em Conta de Participação (SCPs)	**456.862**	**2,19%**	460.180	2,28%
Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)	**968.327**	**4,63%**	736.407	3,64%
Outras sociedades	**5.007.665**	**23,97%**	4.589.128	22,69%
Empreendimentos com segregação	**14.101.363**	**67,49%**	13.324.506	65,88%
Saldos sem segregação	**6.791.035**	**32,51%**	6.900.453	34,12%
Total do Consolidado	**20.892.398**	**100,00%**	20.224.959	100,00%

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

9. Propriedade para investimento

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

Descrição	Custo	Depreciação acumulada	Líquido 31/03/22	Valor justo com mensuração de nível	Valor justo 31/03/22	Líquido 31/12/21
Obras em andamento	1.643.936	-	**1.643.936**	3	2.680.396	1.471.589
Estoque de terrenos	842.731	-	**842.731**	3	971.443	552.866
Subtotal AHS Residential [1]	2.486.667	-	**2.486.667**		3.651.839	2.024.455
Obras em andamento	84.051	-	**84.051**	3	251.886	12.688
Estoque de terrenos [1]	4.137	-	**4.137**		4.137	-
Subtotal Controladas	2.574.855	-	**2.574.855**		3.907.862	2.037.143
Obras em andamento	101.546	-	**101.546**	3	140.437	137.238
Estoque de terrenos [1]	134.443	-	**134.443**		134.443	144.699
Subtotal Individual	235.989	-	**235.989**		274.880	281.937
Obras em andamento	1.829.533	-	**1.829.533**		3.072.719	1.621.515
Estoque de terrenos	981.311	-	**981.311**		1.110.023	697.565
Total Consolidado	2.810.844	-	**2.810.844**		4.182.742	2.319.080

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

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

- Terrenos: majoritariamente mantidas ao custo por se tratar de aquisições recentes.
- Projetos em construção: calculado mediante a técnica de fluxos de caixa descontado, considerando taxas de vacância estimadas de 3% e 4%, taxa de desconto entre 4,30% e 12,57% a.a. e taxa de capitalização entre 4,30% e 7,97% a.a. Não foram considerados inflação ou reajustes de aluguel durante o período.

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

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

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	**2.319.080**	1.797.960	**281.937**	173.075
Adições	**862.460**	381.344	**22.110**	67.703
Transferências de PPI para estoque	**-**	-	**(15.113)**	-
Transferências para controladas	**-**	-	**(52.945)**	-
Transferências para ativos não circulantes mantidos para venda	**-**	(345.148)	**-**	-
Juros capitalizados (nota 12 (d))	**14.780**	4.767	**-**	-
Baixa por venda de ativo	**-**	(16.413)	**-**	-
Depreciação	**-**	(6.009)	**-**	-
Ajuste de conversão de moeda	**(385.476)**	167.289	**-**	-
Saldo final	**2.810.844**	1.983.790	**235.989**	240.778

Ativos não circulantes mantidos para venda

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

	Consolidado
	1º trimestre de 2022
Saldo inicial	**174.134**
Baixa por venda de ativo (*)	**(163.195)**
Ajuste de conversão de moeda	**(10.939)**
Saldo final	**-**

(*) Baixa pela venda do empreendimento Coral Reef da controlada AHS, conforme mencionado na nota 1.

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

10. Imobilizado

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

Consolidado	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transferência	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Trimestre findo em 31 de março de 2022:							
Custo:							
Direito de uso		130.986	17	-	-	(540)	**130.463**
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		55.124	394	(367)	1.905	(511)	**56.545**
Aeronaves e veículos em uso		24.856	505	(23.863)	-	(186)	**1.312**
Máquinas e equipamentos		566.800	22.926	(2.307)	-	(13.069)	**574.350**
Móveis e utensílios		5.272	167	-	-	(396)	**5.043**
Equipamentos e instalações de informática		9.750	217	-	-	(357)	**9.610**
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		118.450	2.188	(1.973)	3.146	-	**121.811**
Adiantamentos		2.832	48.687	(2.832)	-	-	**48.687**
Obras em andamento		16.627	2.986	-	(5.051)	-	**14.562**
Total Custo		930.697	78.087	(31.342)	-	(15.059)	**962.383**
Depreciação acumulada:							
Direito de uso	Diversos	37.414	4.121	-	-	(402)	**41.133**
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	14,34%	31.550	1.626	(108)	-	(204)	**32.864**
Aeronaves e veículos em uso	10,08%	8.312	460	(7.590)	-	(153)	**1.029**
Máquinas e equipamentos	12,11%	150.885	10.834	(796)	-	(2.084)	**158.839**
Móveis e utensílios	10,00%	3.631	79	-	-	(166)	**3.544**
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	6.727	290	-	-	(281)	**6.736**
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	77.735	5.555	(1.323)	-	-	**81.967**
Total da depreciação acumulada		316.254	22.965	(9.817)	-	(3.290)	**326.112**
Total do imobilizado líquido		614.443	55.122	(21.525)	-	(11.769)	**636.271**
Trimestre findo em 31 de março de 2021:							
Total do imobilizado líquido		564.393	18.343	(2.241)	-	4.163	584.658

Individual	Taxas médias anuais de depreciação	Saldo inicial	Adição	Baixa	Transfe-rência	Saldo final
Trimestre findo em 31 de março de 2022:						
Custo:						
Direito de uso		124.724	-	-	-	**124.724**
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros		42.507	211	-	1.393	**44.111**
Aeronaves e veículos em uso		23.626	505	(23.863)	-	**268**
Máquinas e equipamentos		486.421	3.326	(2.156)	(2.176)	**485.415**
Móveis e utensílios		2.730	-	-	-	**2.730**
Equipamentos e instalações de informática		6.772	-	-	-	**6.772**
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos		66.787	962	(1.354)	919	**67.314**
Adiantamentos		2.832	48.687	(2.832)	-	**48.687**
Obras em andamento		12.820	1.378	-	(2.824)	**11.374**
Total Custo		769.219	55.069	(30.205)	(2.688)	**791.395**
Depreciação acumulada:						
Direito de uso	Diversos	34.292	4.079	-	-	**38.371**
Edificações, instalações e benfeitorias em imóveis de terceiros	14,34%	26.400	1.138	-	(139)	**27.399**
Aeronaves e veículos em uso	10,08%	7.340	397	(7.590)	-	**147**
Máquinas e equipamentos	12,11%	136.430	8.544	(776)	(1.161)	**143.037**
Móveis e utensílios	10,00%	2.558	6	-	-	**2.564**
Equipamentos e instalações de informática	20,00%	4.885	123	-	-	**5.008**
Plantão de vendas, lojas e apartamentos modelos	25,19%	43.013	3.040	(982)	-	**45.071**
Total da depreciação acumulada		254.918	17.327	(9.348)	(1.300)	**261.597**
Total do imobilizado líquido		514.301	37.742	(20.857)	(1.388)	**529.798**
Trimestre findo em 31 de março de 2021:						
Total do imobilizado líquido		494.158	8.166	(1.731)	(115)	500.478

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração do Grupo entendeu que não havia indicação de que seus ativos de vida útil determinada pudessem ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou nenhum dos fatores indicativos de perdas, conforme os itens 10 e 12 do CPC 01 / IAS 36. Em 31 de março de 2022, o saldo residual dos bens oferecidos como garantia monta em R$2.214 no Consolidado e Individual (R$16.372 em 31 de dezembro de 2021).

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

11. Intangível

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

Consolidado	Saldo inicial	Adição	Ajustes de conversão de moeda	Saldo final
Trimestre findo em 31 de março de 2022:				
Custo:				
Software desenvolvido internamente	239.596	722	(1.531)	**238.787**
Licença de uso de software	56.144	-	-	**56.144**
Intangível em desenvolvimento	47.269	12.365	-	**59.634**
Marcas e patentes	24.000	-	-	**24.000**
Total Custo	367.009	13.087	(1.531)	**378.565**
Amortização acumulada:				
Software desenvolvido internamente	134.711	7.764	(371)	**142.104**
Licença de uso de software	54.954	179	-	**55.133**
Total amortização acumulada	189.665	7.943	(371)	**197.237**
Total Intangível	177.344	5.144	(1.160)	**181.328**
Trimestre findo em 31 de março de 2021:				
Total Intangível	164.431	4.830	1.246	170.507

Individual	Saldo inicial	Adição	Trans-ferência	Saldo final
Trimestre findo em 31 de março de 2022:				
Custo:				
Software desenvolvido internamente	226.715	-	-	**226.715**
Licença de uso de software	56.140	-	-	**56.140**
Intangível em desenvolvimento	46.632	12.280	-	**58.912**
Marcas e patentes	24.000	-	-	**24.000**
Total Custo	353.487	12.280	-	**365.767**
Amortização acumulada:				
Software desenvolvido internamente	131.302	7.245	-	**138.547**
Licença de uso de software	54.949	179	-	**55.128**
Total amortização acumulada	186.251	7.424	-	**193.675**
Total Intangível	167.236	4.856	-	**172.092**
Trimestre findo em 31 de março de 2021:				
Total Intangível	148.771	4.817	-	153.588

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

Nas datas de fechamento dos balanços apresentados, a Administração do Grupo entendeu que não havia indicação de que seus ativos intangíveis pudessem ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou nenhum dos fatores indicativos de perdas conforme os itens 10 e 12 do CPC 01 / IAS 36.

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

12. Empréstimos, financiamentos e debêntures

(a) Empréstimos, financiamentos e debêntures

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

Modalidade	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva a.a.	31/03/22			31/12/21
				Circulante	Não circulante	Total	Total
Individual:							
Debênture - 9ª emissão - 2ª série	R$	02/20 a 02/22	CDI + 2,57%	-	-	-	102.830
Debênture - 9ª emissão - 3ª série (*)	R$	02/22	IPCA + 8,52%	-	-	-	104.841
Debênture - 11ª emissão - 2ª série	R$	09/21 a 09/22	CDI + 1,56%	**107.782**	-	**107.782**	109.863
Debênture - 11ª emissão - 3ª série (*)	R$	09/23 e 09/24	IPCA + 6,47%	**5.312**	**156.697**	**162.009**	155.421
Debênture - 12ª emissão - 1ª série	R$	07/23	CDI + 1,52%	**7.920**	**298.700**	**306.620**	309.902
Debênture - 12ª emissão - 2ª série	R$	07/24 e 07/25	CDI + 1,79%	**1.397**	**51.300**	**52.697**	53.302
Debênture - 12ª emissão - 3ª série	R$	07/23	CDI + 1,62%	**2.919**	**109.130**	**112.049**	113.278
Debênture - 12ª emissão - 4ª série	R$	07/23	CDI + 1,62%	**2.222**	**83.070**	**85.292**	86.228
Debênture - 13ª emissão (CRI)	R$	09/23 a 09/24	CDI + 0,83%	**1.442**	**120.000**	**121.442**	301.358
Debênture - 14ª emissão (CRI)	R$	05/24	100,4% CDI + 0,28%	**11.754**	**360.000**	**371.754**	362.886
Debênture - 15ª emissão	R$	11/22 a 11/25	CDI + 1,19%	**86.035**	**225.000**	**311.035**	302.885
Debênture - 16ª emissão	R$	04/23 a 04/25	CDI + 1,69%	**5.053**	**100.000**	**105.053**	102.190
Debênture - 17ª emissão	R$	04/21 a 04/23	CDI + 3,68%	**22.891**	**5.556**	**28.447**	34.006
Debênture - 18ª emissão	R$	08/25	CDI + 2,54%	**5.914**	**500.000**	**505.914**	516.256
Debênture - 19ª emissão (CRI) (*)	R$	04/29 a 04/31	IPCA + 5,87%	**49.815**	**390.726**	**440.541**	423.786
Debênture - 21ª emissão (CRI) (*)	R$	02/28 e 02/29	IPCA + 6,92%	**15.757**	**687.256**	**703.013**	-
(-) Custo de captação				**(8.206)**	**(25.656)**	**(33.862)**	(24.714)
Total de debêntures e CRI - Individual				**318.007**	**3.061.779**	**3.379.786**	3.054.318
Financiamento à construção	R$	06/22 a 03/26	TR + 8,36%	**21.451**	**79.060**	**100.511**	119.138
Financiamento à construção	R$	11/22 a 05/26	CDI + 2,16%	**40.660**	**147.343**	**188.003**	160.908
Financiamento à construção	R$	07/22 a 01/25	Poupança + 3,57%	**30.586**	**3.458**	**34.044**	30.565
Leasing	R$	09/19 a 05/23	CDI + 2,00% a 2,93%	**107**	**5**	**112**	4.580
Capital de giro	R$	04/21 e 04/22	CDI + 3,10%	**102.234**	-	**102.234**	101.926
Total empréstimos e financiamentos - Individual				**195.038**	**229.866**	**424.904**	417.117
Total Individual				**513.045**	**3.291.645**	**3.804.690**	3.471.435
Controladas:							
Debênture - 2ª emissão - Urba	R$	06/21 a 06/23	CDI + 1,73%	**21.397**	**20.001**	**41.398**	40.298
Debênture - 3ª emissão - Urba (CRI)	R$	03/24	CDI + 1,10%	**80**	**60.000**	**60.080**	60.085
Debênture - 4ª emissão - Urba	R$	04/23 a 04/25	CDI + 1,71%	**2.021**	**40.000**	**42.021**	40.875
(-) Custo de captação				**(747)**	**(654)**	**(1.401)**	(1.587)
Total de debêntures e CRI - Controladas				**22.751**	**119.347**	**142.098**	139.671
Project loans	US$	03/24 a 02/25	Libor + 2,45% a 3,50%	-	**374.182**	**374.182**	343.323
Project loans	US$	04/23	Prime + 4,25%	-	**144.910**	**144.910**	137.677
Project loans	US$	03/24	8,65%	-	**165.823**	**165.823**	-
Loan agreements (**)	US$	12/22 a 02/26	3,80% a 5,94%	**6.041**	**1.122.859**	**1.128.900**	662.305
Credit line	US$	01/22	Libor + 3,17%	-	-	-	97.659
Financiamento à construção (***)	R$	04/16 a 03/23	TR + 13,53%	**1.973**	-	**1.973**	2.473
Financiamento à construção	R$	06/22 a 01/27	TR + 8,34%	**43.168**	**120.521**	**163.689**	169.647
Financiamento à construção	R$	11/22 a 09/26	CDI + 2,12%	**2.582**	**245.345**	**247.927**	210.921
(-) Custo de captação				**(1.176)**	**(3.146)**	**(4.322)**	(2.334)
Total empréstimos e financiamentos - Controladas				**52.588**	**2.170.494**	**2.223.082**	1.621.671
Total Controladas				**75.339**	**2.289.841**	**2.365.180**	1.761.342
Total Consolidado				**588.384**	**5.581.486**	**6.169.870**	5.232.777

(*) Mensurados ao valor justo por meio do resultado, uma vez que foram designados como itens protegidos conforme metodologia de contabilidade de *hedge*, detalhada na nota 25 (b).
(**) Conforme mencionado na nota 25 (b), para esta operação, a Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos de *swap*, com o objetivo de vincular os juros destas operações, originalmente atreladas ao dólar mais spread fixo, ao CDI.
(***) Conforme mencionado na nota 25 (b), para esta operação, a Companhia contratou instrumento financeiro derivativo de *swap* de taxa de juros, com o objetivo de vincular esta operação, originalmente atrelada à TR mais spread fixo, ao CDI.

Empréstimos e financiamentos - Ativos não circulantes mantidos para venda

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

	Consolidado
	1º trimestre de 2022
Saldo inicial	**131.142**
Pagamento de principal	**(122.903)**
Ajuste de conversão de moeda	**(8.239)**
Saldo final	**-**

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

Modalidade	Série	Qtde	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Taxa efetiva (a.a.)
Debênture - 9ª emissão - 2ª série	Única	49.727	03/17	Semestral	Semestral	02/20 a 02/22	CDI + 2,30%	CDI + 2,57%
Debênture - 9ª emissão - 3ª série	Única	8.000	03/17	Parcela única	Semestral	02/22	IPCA + 8,25%	IPCA + 8,52%
Debênture - 11ª emissão - 2ª série	Única	21.430	09/17	Anual	Semestral	09/21 a 09/22	CDI + 1,50%	CDI + 1,56%
Debênture - 11ª emissão - 3ª série	Única	12.120	09/17	Anual	Anual	09/23 e 09/24	IPCA + 6,45%	IPCA + 6,47%
Debênture - 12ª emissão - 1ª série	Única	29.870	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	CDI + 1,40%	CDI + 1,52%
Debênture - 12ª emissão - 2ª série	Única	5.130	08/18	Anual	Semestral	07/24 e 07/25	CDI + 1,70%	CDI + 1,79%
Debênture - 12ª emissão - 3ª série	Única	10.913	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	CDI + 1,50%	CDI + 1,62%
Debênture - 12ª emissão - 4ª série	Única	8.307	08/18	Parcela única	Semestral	07/23	CDI + 1,50%	CDI + 1,62%
Debênture - 13ª emissão (CRI)	-	-	03/19	Semestral	Trimestral	09/23 a 09/24	100% CDI	CDI + 0,83%
Debênture - 14ª emissão (CRI)	-	-	06/19	Parcela única	Semestral	05/24	100,4% CDI	100,4% CDI + 0,28%
Debênture - 15ª emissão	Única	300.000	11/19	Anual	Semestral	11/22 a 11/25	CDI + 1,06 %	CDI + 1,19%
Debênture - 16ª emissão	Única	100.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	CDI + 1,50 %	CDI + 1,69%
Debênture - 17ª emissão	Única	50.000	04/20	Trimestral	Trimestral	04/21 a 04/23	CDI + 3,00%	CDI + 3,68%
Debênture - 18ª emissão	Única	500.000	08/20	Parcela única	Semestral	08/25	CDI + 2,40 %	CDI + 2,54%
Debênture - 19ª emissão (CRI)	-	-	04/21	Anual	Semestral	04/29 a 04/31	IPCA + 5,43%	IPCA + 5,87%
Debênture - 21ª emissão (CRI)	-	-	02/22	Anual	Semestral	02/28 e 02/29	IPCA + 6,60%	IPCA + 6,92%
Debênture - 2ª emissão - Urba	Única	6.000	06/18	Anual	Semestral	06/21 a 06/23	CDI + 1,22%	CDI + 1,73%
Debênture - 3ª emissão - Urba (CRI)	-	-	03/19	Parcela única	Trimestral	03/24	CDI + 0,20%	CDI + 1,10%
Debênture - 4ª emissão - Urba	Única	40.000	04/20	Anual	Semestral	04/23 a 04/25	CDI + 1,50%	CDI + 1,71%
Financiamento à construção	-	-	03/16	Mensais	Mensais	04/16 a 03/23	TR + 13,29%	TR + 13,53%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensais	06/22 a 01/27	TR + 8,34%	TR + 8,34%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensais	11/22 a 09/26	CDI + 2,12%	CDI + 2,12%
Financiamento à construção	-	-	Diversos	Diversos	Mensais	07/22 a 01/25	Poupança + 3,57%	Poupança + 3,57%
Leasing	-	-	Diversos	Mensais	Mensais	09/19 a 05/23	CDI + 2,00% a 2,93%	CDI + 2,00% a 2,93%
Capital de giro	-	-	04/20	Anual	Trimestral	04/21 e 04/22	CDI + 3,10%	CDI + 3,10%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Mensais	03/24 a 02/25	Libor + 2,00% a 3,00%	Libor + 2,45% a 3,50%
Project loans	-	-	04/21	Parcela única	Mensal	04/23	Prime + 1,00%	Prime + 4,25%
Project loans	-	-	Diversos	Parcela única	Mensal	03/24	8,65%	8,65%
Loan agreements	-	-	Diversos	Parcela única	Semestral	12/22 a 02/26	3,80% a 5,94%	3,80% a 5,94%

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

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

As captações de recursos durante o trimestre findo em 31 de março de 2022 são como segue:

Modalidade	Moeda	Captação	Pagamento de principal	Pagamento de juros	Vencimentos de principal	Taxa contratual (a.a.)	Valor captado (*)
Financiamentos à construção	R$	Diversos	Diversos	Mensais	11/23 a 05/26	TR + 8,36%	50.072
Financiamentos à construção	R$	Diversos	Diversos	Mensais	06/22 a 03/26	CDI + 2,16%	105.440
Financiamentos à construção	R$	Diversos	Diversos	Mensais	07/22 a 01/25	Poupança + 3,57%	3.920
Debênture - 21ª emissão (CRI)	R$	02/22	Anual	Semestral	02/28 e 02/29	IPCA + 6,60%	700.000
Total - Individual							**859.432**
Financiamento à construção	R$	Diversos	Diversos	Mensais	10/23 a 12/26	TR + 8,31%	67.340
Financiamento à construção	R$	Diversos	Diversos	Mensais	12/23 a 09/26	CDI + 2,07%	103.284
Project loans	US$	Diversos	Parcela única	Mensais	03/24 a 02/25	Libor + 2,00% a 3,00%	91.299
Project loans	US$	Diversos	Parcela única	Mensais	04/23	Prime + 1,00%	30.930
Project loans	US$	03/22	Parcela única	Mensais	03/24	8,65%	183.048
Loan agreements	US$	Diversos	Anual	Semestral	02/25 e 02/26	3,98% a 4,37%	627.591
Total - Controladas							**1.103.492**
Total - Consolidado							**1.962.924**

(*) Não são considerados os custos de captação.

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

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	**5.232.777**	4.651.531	**3.471.435**	3.239.635
Captações	**1.962.924**	461.386	**859.432**	-
Encargos financeiros provisionados	**143.141**	47.398	**114.392**	34.155
Ajuste ao valor justo	**(12.038)**	(7.942)	**(12.038)**	(7.942)
Custo na captação de recursos	**(14.207)**	(1.916)	**(11.383)**	-
Amortização do custo na captação de recursos	**2.661**	2.484	**2.238**	2.165
Pagamento de principal	**(748.310)**	(222.670)	**(516.405)**	(105.344)
Pagamento de encargos financeiros	**(131.304)**	(51.949)	**(102.981)**	(37.852)
Ajuste de conversão de moeda	**(265.774)**	132.950	**-**	-
Saldo final	**6.169.870**	5.011.272	**3.804.690**	3.124.817

Durante o trimestre findo em 31 de março de 2022, a Companhia quitou antecipadamente financiamentos a construção no valor de R$22.868, que apresentavam vencimentos entre junho de 2022 a março de 2024, sujeitos a taxas contratuais de TR + 7,75% a TR + 8,30% a.a. e CDI + 2,47% a.a.

(b) Garantias e avais

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

	Consolidado							
	Debêntures	CRI	Financiamento à construção	*Leasing*	Capital de giro	*Project loans*	*Loan agreements*	Total
Real / aval	-	-	-	112	-	425.885	1.128.900	1.554.897
Real / direitos creditórios	-	-	736.147	-	-	259.030	-	995.177
Sem garantias	1.860.317	1.696.830	-	-	102.234	-	-	3.659.381
Total (*)	**1.860.317**	**1.696.830**	**736.147**	**112**	**102.234**	**684.915**	**1.128.900**	**6.209.455**

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

Os contratos de financiamento à construção têm como garantias de pagamento recebíveis caucionadas (ver nota 6) ou hipoteca de terrenos (ver nota 7). Os contratos de leasing têm como garantia os bens referidos na nota 10.

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

Garantias, fianças e avais	Início	Vencimento	Valor
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	28/05/2020	30/05/2022	75.861
	08/04/2020	01/04/2025	63.032
	31/03/2021	30/03/2026	110.058
	23/09/2021	16/09/2026	154.021
Prime Incorporações e Construções S.A.	26/06/2019	26/06/2024	154.276
	23/09/2021	14/09/2026	191.198
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	18/03/2016	06/03/2023	1.973
	13/06/2018	06/06/2023	41.398
	28/03/2019	27/03/2024	60.080
	08/04/2020	01/04/2025	42.021
MRV US Holdings Corporation	21/02/2020	21/02/2025	224.154
	18/02/2021	18/02/2026	71.524
	03/03/2021	18/02/2026	166.897
	25/03/2021	18/02/2026	95.370
	14/01/2022	18/02/2026	287.376
	22/02/2022	18/02/2026	286.262
Reserva Regatas Loteamento Ltda.	20/10/2021	28/07/2025	10.012
			2.035.513

(c) Vencimentos

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/03/22	31/12/21	31/03/22	31/12/21
12 meses	**598.513**	868.351	**521.251**	701.278
13 a 24 meses	**1.496.895**	1.472.352	**786.311**	859.614
25 a 36 meses	**1.685.546**	1.122.932	**783.140**	872.763
37 a 48 meses	**1.339.796**	1.000.790	**668.558**	667.690
Após 48 meses	**1.088.705**	796.987	**1.079.292**	394.804
Total	**6.209.455**	5.261.412	**3.838.552**	3.496.149

(d) Alocação dos encargos financeiros

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2022	2021	2022	2021
Encargos financeiros brutos	**147.400**	46.131	**114.293**	28.973
Encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos	**(90.955)**	(24.656)	**(57.619)**	(9.669)
Propriedade para investimento (nota 9)	**(14.780)**	(4.767)	**-**	-
Investimentos	**-**	-	**(17.462)**	(10.799)
Valores registrados no resultado financeiro (nota 24)	**41.665**	16.708	**39.212**	8.505
Encargos financeiros				
Saldo inicial	**564.384**	510.941	**504.898**	479.190
Ajuste de conversão de moeda	**(7.122)**	1.111	**-**	-
Encargos financeiros capitalizados	**105.735**	29.423	**75.081**	20.468
Encargos apropriados ao resultado de:				
Custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota 23)	**(51.357)**	(33.798)	**(31.612)**	(17.920)
Depreciação	**-**	(29)	**-**	-
Venda de ativos	**(42)**	-	**-**	-
Resultado de equivalência patrimonial	**(113)**	(721)	**(7.883)**	(12.634)
Saldo final	**611.485**	506.927	**540.484**	469.104
Saldo de encargos financeiros capitalizados em:				
Imóveis em construção e terrenos (nota 7)	**562.643**	480.283	**393.413**	332.345
Investimentos	**3.245**	3.945	**147.071**	136.759
Propriedade para investimento	**45.597**	22.699	**-**	-
	611.485	506.927	**540.484**	469.104

No trimestre findo em 31 de março de 2022, o total de encargos capitalizados sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, representou uma taxa média de encargos de 11,73% a.a. (4,59% a.a. no mesmo período de 2021).

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

13. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Consolidado		Individual	
	31/03/22	31/12/21	31/03/22	31/12/21
INCC	**718.140**	708.215	**399.386**	464.630
IGP-M	**148.110**	152.406	**117.856**	121.932
IPCA	**316.591**	310.971	**114.797**	117.195
Outros indexadores	**124.510**	125.715	**56.636**	71.088
Não indexados	**3.428.239**	3.629.440	**2.494.052**	2.621.181
Ajuste a valor presente	**(119.883)**	(127.960)	**(75.312)**	(80.646)
Total	**4.615.707**	4.798.787	**3.107.415**	3.315.380
Circulante	**706.334**	768.854	**503.872**	520.020
Não circulante	**3.909.373**	4.029.933	**2.603.543**	2.795.360
	4.615.707	4.798.787	**3.107.415**	3.315.380

Em 31 de março de 2022, do total das contas a pagar de terrenos, R$2.533.342 no Consolidado e R$1.726.507 no Individual, refere-se a permuta financeira (R$2.702.642 e R$1.889.299 em 31 de dezembro de 2021, no Consolidado e Individual, respectivamente).

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

Em 31 de março de 2022, do total das contas a pagar por aquisição de terrenos, R$1.704.824 no Consolidado e Individual, apresentam pagamentos vinculados às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R$$1.810.970 em 31 de dezembro de 2021).

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/03/22	31/12/21	31/03/22	31/12/21
12 meses	**706.334**	768.854	**503.872**	520.020
13 a 24 meses	**2.162.032**	1.967.439	**1.022.862**	941.483
25 a 36 meses	**672.972**	742.914	**568.629**	622.045
37 a 48 meses	**257.025**	459.925	**223.354**	416.856
Após 48 meses	**817.344**	859.655	**788.698**	814.976
Total	**4.615.707**	4.798.787	**3.107.415**	3.315.380

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

14. Adiantamentos de clientes

	Consolidado		Individual	
	31/03/22	31/12/21	31/03/22	31/12/21
Adiantamentos por recebimentos	**225.401**	154.843	**99.607**	80.165
Adiantamentos por permutas	**418.909**	401.889	**277.595**	232.544
	644.310	556.732	**377.202**	312.709
Circulante	**320.896**	227.884	**161.996**	125.742
Não circulante	**323.414**	328.848	**215.206**	186.967
	644.310	556.732	**377.202**	312.709

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

Em 31 de março de 2022, do total de adiantamentos por permutas, R$203.160 no Consolidado e Individual, apresentam obrigações vinculadas às condições mencionadas acima, de forma que somente ocorrerão se e quando os projetos forem viabilizados, ou seja, quando a Companhia obtiver as respectivas autorizações (R$157.767 em 31 de dezembro de 2021).

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

Período após a data do balanço	Consolidado		Individual	
	31/03/22	31/12/21	31/03/22	31/12/21
12 meses	**320.896**	227.884	**161.996**	125.742
13 a 24 meses	**194.665**	187.663	**125.594**	104.084
Após 24 meses	**128.749**	141.185	**89.612**	82.883
Total	**644.310**	556.732	**377.202**	312.709

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

Período após a data do balanço	31/03/22	31/12/21
12 meses	**822.067**	752.419
Após 12 meses	**18.844**	18.844
	840.911	771.263

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

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

15. Obrigações sociais e trabalhistas

	Consolidado		Individual	
	31/03/22	31/12/21	31/03/22	31/12/21
Salários e ordenados	**37.458**	40.794	**14.137**	15.054
Encargos sociais	**19.957**	22.891	**9.940**	11.456
Provisão de férias, 13º salário e encargos	**104.276**	88.819	**50.189**	44.177
Provisão para PLR de empregados e administradores	**25.346**	24.325	**21.825**	21.825
Outros	**1.529**	1.541	**792**	797
Total	**188.566**	178.370	**96.883**	93.309

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

16. Obrigações fiscais

	Consolidado		Individual	
	31/03/22	31/12/21	31/03/22	31/12/21
Imposto de renda e contribuição social	**33.464**	34.440	**17.579**	21.102
PIS e COFINS a recolher	**62.233**	60.022	**50.823**	48.187
Impostos e contribuições retidos de terceiros	**13.668**	13.401	**8.078**	7.927
Impostos e contribuições retidos sobre salários	**7.710**	11.922	**5.909**	9.035
Outros	**225**	584	**(248)**	(148)
Total	**117.300**	120.369	**82.141**	86.103

Em 31 de março de 2022, o montante de impostos a recuperar provenientes, essencialmente, dos créditos dos custos incorridos de unidades (PIS e COFINS) e aplicações financeiras foi de R$101.130 e R$66.617 no Consolidado e no Individual, respectivamente (R$112.659 e R$62.048 em 31 de dezembro de 2021), classificados na rubrica “Tributos a recuperar”, no ativo circulante.

17. Provisão para manutenção de imóveis

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	**206.562**	165.899	**115.385**	90.816
Adições	**39.738**	35.944	**21.877**	20.995
Baixas	**(28.732)**	(34.994)	**(17.019)**	(18.964)
Saldo final	**217.568**	166.849	**120.243**	92.847
Circulante	**51.449**	40.111	**27.317**	19.007
Não circulante	**166.119**	126.738	**92.926**	73.840
	217.568	166.849	**120.243**	92.847

Foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes de 1,85% a 2,20% do custo de construção em 31 de março de 2022 e de 31 de dezembro de 2021.

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

18. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A movimentação das provisões é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Reversões	Pagamentos	Atualização monetária	Saldo final
Consolidado:						
Cíveis	51.989	27.989	(4.553)	(30.270)	2.037	47.192
Trabalhistas	42.293	8.276	(3.097)	(8.494)	1.786	40.764
Outros	395	708	(95)	(336)	22	694
Total - 1º trimestre de 2022	**94.677**	**36.973**	**(7.745)**	**(39.100)**	**3.845**	**88.650**
Total - 1º trimestre de 2021	102.144	33.333	(11.895)	(34.020)	4.243	93.805
Individual:						
Cíveis	26.175	16.137	(3.445)	(17.940)	973	21.900
Trabalhistas	36.909	7.116	(2.194)	(7.436)	1.583	35.978
Outros	300	577	(95)	(246)	18	554
Total - 1º trimestre de 2022	**63.384**	**23.830**	**(5.734)**	**(25.622)**	**2.574**	**58.432**
Total - 1º trimestre de 2021	71.706	20.718	(8.775)	(23.425)	2.964	63.188

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

Natureza	Consolidado				Individual			
	31/03/22		31/12/21		31/03/22		31/12/21	
	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis	Total de ações	Ações prováveis
Cíveis	**18.674**	**2.529**	19.169	2.664	**10.502**	**1.380**	10.796	1.444
Trabalhistas	**2.673**	**611**	2.589	615	**1.803**	**428**	1.714	431
Outras	**1.425**	**33**	1.336	27	**1.132**	**26**	1.066	22
Total	**22.772**	**3.173**	23.094	3.306	**13.437**	**1.834**	13.576	1.897

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

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

Os processos cíveis, trabalhistas, tributários e de outras naturezas considerados pelos assessores legais do Grupo como de probabilidade de perda possível, montam em R$532.806 e R$409.061 no Consolidado e Individual, respectivamente, em 31 de março de 2022 (R$519.920 e R$396.735 em 31 de dezembro de 2021, no Consolidado e Individual, respectivamente). O referido montante em 31 de março de 2022, inclui dois autos de infração para a cobrança de IRPJ e CSLL relativos aos anos de 2016 e 2017, no valor total de R$186.944, que foram lavrados contra a Companhia em 14 de julho de 2020, tendo como objeto os parâmetros para a determinação do lucro real e da base de cálculo da CSLL. Os assessores legais da Companhia, levando em consideração os fundamentos apresentados nas autuações e, principalmente, a legislação aplicável ao tema, classificam a probabilidade de êxito referente aos processos administrativos como possível. Em fevereiro de 2021, o recurso apresentado pela Companhia foi enviado ao Conselho de Administração de Recursos Fiscais (CARF) e a Companhia entende que é provável que a autoridade fiscal aceite o tratamento fiscal por ela adotado. Em conformidade com as práticas contábeis internacionais, com as práticas contábeis adotadas no Brasil e legislação aplicável, para esses processos não foi constituída provisão para fazer face a eventuais perdas contingentes.

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

19. Partes relacionadas

		Consolidado				Individual			
		Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
		31/03/22	31/12/21	31/03/22	31/12/21	31/03/22	31/12/21	31/03/22	31/12/21
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	138.291	135.243	-	-	138.291	135.243	-	-
Dividendos a receber									
Controladas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.		-	-	-	-	3.223	3.223	-	-
Controladas em conjunto									
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.		4.451	4.451	-	-	4.451	4.451	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Investidas									
SPEs	[6]	44.110	41.247	-	-	1.023.049	950.658	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Contruções S.A.	[7]	209	92	-	-	209	92	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	867	730	-	-	867	730	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	27.910	26.158	-	-	25.213	23.458	-	
Outros ativos									
Investidas									
SCPs e SPEs	[8]	1.020	822	-	-	25.605	26.778	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporação e Construções S.A.	[8]	1.859	1.052	-	-	593	471	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[8]	90	379	-	-	89	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[5]	173	288	-	-	173	288	-	-
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[8]	304	1.072	-	-	215	660	-	-
Acionista controlador	[9]	23.345	24.735	-	-	23.345	24.735	-	-
Fornecedores									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	-	-	48.528	61.492
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	1	51	-	-	-	47
Radio Itatiaia Ltda.	[18]	-	-	50	19	-	-	50	19
Contas a pagar por aquisição de terrenos									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[20]	-	-	149.941	129.144	-	-	43.362	49.349
Contas a pagar por aquisição de investimento									
Outras partes relacionadas									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[11]	-	-	13.501	14.797	-	-	-	-
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[19]	-	-	3.237	6.423	-	-	3.237	6.423
Obrigações com empresas ligadas (Outras contas a pagar)									
Investidas									
SPEs	[12]	-	-	-	4.326	-	-	1.575	5.627
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Contruções S.A.	[13]	-	-	69.703	60.701	-	-	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[13]	-	-	77.292	74.352	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[13]	-	-	35.016	38.658	-	-	-	-
Costellis International Limited	[17]	-	-	35.048	35.048	-	-	35.048	35.048
Passivo de arrendamento (Outras contas a pagar)									
Outras partes relacionadas:									
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[14]	-	-	73.292	74.042	-	-	70.891	72.347
Lakeside office, LLC	[16]	-	-	10.275	-	-	-	-	-
Outras contas a pagar									
Outras partes relacionadas:									
Banco Inter S.A.	[22]	-	-	13.531	-	-	-	13.531	-

		Consolidado				Individual			
		Receita		Despesa		Receita		Despesa	
		1º trimestre de		1º trimestre de		1º trimestre de		1º trimestre de	
		2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Receita operacional líquida									
Receitas de serviços de construção									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	860	845	-	-	-	-	-	-
Receita financeira									
Aplicações financeiras e TVM									
Outras partes relacionadas									
Banco Inter S.A.	[1]	3.872	323	-	-	3.872	323	-	-
Créditos com empresas ligadas									
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Contruções S.A.	[7]	13	3	-	-	13	3	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[7]	27	164	-	-	27	164	-	-
Reserva Macaúba Loteamento Ltda.	[7]	-	92	-	-	-	-	-	-
Outras partes relacionadas									
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	[7]	469	307	-	-	469	307	-	-
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas									
Controladas									
Urba Desenvolvimento Urbano S.A.	[3]	-	-	-	-	515	370	-	-
Controladas em conjunto									
Prime Incorporações e Construções S.A.	[3]	769	600	-	-	769	600	-	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	[3]	891	684	-	-	891	684	-	-
Outras partes relacionadas:									
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[3]	576	400	-	-	576	400	-	-
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	[4]	23	18	-	-	23	18	-	-
Banco Inter S.A.	[5]	623	617	-	-	623	617	-	-
Acionista controlador	[9]	268	327	-	-	268	327	-	-
Custos e despesas operacionais									
Custos dos imóveis vendidos e serviços prestados									
Controladas									
MRV Construções Ltda.	[2]	-	-	-	-	-	-	91.959	81.858
Despesas gerais e administrativas									
Outras partes relacionadas									
T Lott Advocacia	[10]	-	-	968	1.020	-	-	877	987
Conedi Participações Ltda. e MA Cabaleiro Participações Ltda.	[14]	-	-	1.979	1.075	-	-	1.910	1.038
Luxemburgo Incorporadora SPE Ltda.	[15]	-	-	106	18	-	-	106	18
Radio Itatiaia Ltda.	[18]	-	-	255	-	-	-	255	-
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	[19]	-	-	237	-	-	-	237	-
Lakeside office, LLC	[16]	-	-	607	33	-	-	-	-
Despesa financeira									
Outras partes relacionadas:									
Banco Inter S.A.	[21]	-	-	24.269	-	-	-	9.406	-
Banco Inter S.A.	[22]	-	-	1.811	-	-	-	1.811	-

[1] Refere-se a aplicações financeiras com o Banco Inter S.A. e/ou controladas ("Inter"), que é uma empresa controlada pelo acionista controlador da Companhia. No trimestre findo em 31 de março de 2022, as aplicações apresentaram rendimento de 118,0% do CDI no Consolidado e Individual (60,5% no mesmo período de 2021).

[2] Refere-se a serviços de construção prestados pela MC para a Companhia e suas investidas e foram registrados na rubrica "Receita de serviços de construção". As transações com a Companhia e a suas controladas, no trimestre findo em 31 de março de 2022 montam em R$185.297, foram eliminadas no processo de consolidação, remanescendo a receita com controladas em conjunto (nota 22). Desta forma, o saldo remanescente no Individual na rubrica "Fornecedores" refere-se a valor a pagar pela Companhia para a MC.

[3] Refere-se a serviços administrativos (centro de serviço compartilhado) prestados pela Companhia para a LOG, empresa de *properties* controlada pelo acionista controlador da Companhia, para a controlada Urba e para as controladas em conjunto MRL e Prime com base na quantidade de operações (entrada de notas fiscais e pagamentos).

[4] A Companhia presta serviços de construção para esta parte relacionada. A receita é calculada à taxa de 15% sobre o custo de obra incorrido.

[5] Refere-se ao "prêmio de preferência" pago à Companhia de 25% sobre a receita de crédito obtida pelo banco referente às faturas de fornecedores descontadas junto ao mesmo.

[6] Refere-se a aportes operacionais da Companhia em investidas, proporcionais à sua participação em cada empreendimento, para viabilizar os projetos e serão recebidos à medida em que houver retorno do fluxo de caixa investido em cada projeto. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes aos aportes em coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.

[7] Operações de crédito efetuadas principalmente com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais mantidas com as partes para o desenvolvimento das atividades de incorporação imobiliária. Os saldos destas operações não possuem vencimentos pré-determinados e, em 31 de março de 2022, R$18.889 no Consolidado e Individual (R$22.722 no Consolidado e R$21.209 no Individual em 31 de dezembro de 2021), têm rendimentos calculados substancialmente conforme o Certificado de Depósito Interbancário – CDI, acrescidos de taxa pré-fixada de 3,10% a 4,00% a.a., no Consolidado e Individual (2,98% a 4,00% a.a. em 31 de dezembro de 2021). Os saldos a receber de parceiros em empreendimentos contemplam provisão para risco de crédito no valor de R$11.630 em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021.

[8] Refere-se a saldos a receber de aportes de capital e outras transações entre empresas do grupo e outras partes relacionadas. Estes saldos não têm incidência de encargos e são recebíveis de imediato após a cobrança ser feita pela Companhia.

[9] Em 27 de dezembro de 2019, a Companhia alienou as quotas da MRV PRIME LII INCORPORAÇÕES SPE LTDA. para o acionista controlador, pelo valor de R$39.783, a ser pago em setenta e duas parcelas mensais e consecutivas, no valor de R$553 cada, a partir de fevereiro de 2020. A referida SPE possui como ativo o terreno onde está sendo construída a arena multiuso do Clube Atlético Mineiro. Em 31 de março de 2022, o saldo a receber inclui ajuste a valor presente de R$2.072 (R$2.339 em 31 de dezembro de 2021) e a receita reconhecida refere-se à realização do mesmo.

[10] Refere-se a contrato de serviços advocatícios por entidade que tem como sócio administrador o conselheiro fiscal da Companhia Thiago da Costa e Silva Lott.

[11] Em julho de 2018, a Companhia adquiriu participação societária da subsidiária MRV LOG MDI SJC I Incorporações SPE Ltda. ("LOG SJC Sony") através de sua controlada MRV MRL CAMP NOU Incorporações e Participações Ltda. O contrato determina pagamentos em duas tranches conforme detalhado abaixo:

I. R$10.800 referentes a 10,81% da participação societária, pagos em 24 parcelas mensais de R$450 cada, sendo a primeira paga após a aprovação do loteamento pela prefeitura, evento ocorrido em julho de 2018; e

II. R$25.523 (R$24.200 mais atualização pelo IPCA) referentes a 24,22% da participação societária, que estão sendo pagos em 48 parcelas mensais de R$532 cada, sendo a primeira paga após aprovação da alteração do zoneamento de parte da área de industrial para residencial pela prefeitura, evento ocorrido no quarto trimestre de 2019.

[12] Refere-se a valores recebidos de investidas que serão refletidos no investimento da Companhia nestas SPEs após a conclusão do processo formal de redução de capital das mesmas. No saldo Consolidado, os valores remanescentes são referentes a saldos com coligadas. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.

[13] Referem-se a valores aportados por controladas em conjunto e parceiros em investidas controladas pela Companhia para viabilizarem os empreendimentos, e serão restituídos à medida em que os empreendimentos atingirem sobras de caixa e possibilitarem a distribuição dos recursos inicialmente aportados. Estes saldos não possuem vencimentos pré-determinados e atualizações.

[14] Refere-se a contratos de arrendamento referente à sede da Companhia e da controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A. Estas empresas têm como sócios: acionistas, executivos e conselheiros da Companhia. Os contratos têm vigência até 28 de fevereiro de 2035, incluindo previsão de prorrogação do prazo e são reajustáveis pelo Índice de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA). Em 31 de março de 2022 estabelecem pagamento total mensal (bruto de tributos) de R$644 (R$660 em 31 de dezembro de 2021).

A controlada em conjunto Prime mantêm contrato de aluguel referente a salas comerciais e vagas de garagens junto à Conedi. O contrato de locação é reajustável pelo IPCA e em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021, estabelece pagamento mensal total de R$6. As despesas registradas no resultado desta controlada em conjunto, líquidas de crédito de PIS e COFINS, para o trimestre findo em 31 de março de 2022, foram de R$19 (R$23 para o mesmo período de 2021).

[15] A Companhia contratou serviços de hotelaria junto ao Hotel Ramada Encore Luxemburgo, ativo detido pela Luxemburgo Administradora de Imóveis Ltda., empresa ligada a acionistas e pessoal chave da Administração da Companhia.

[16] Refere-se a contrato de arrendamento referente à sede da controlada AHS Residential. Esta empresa tem como sócio o acionista controlador da Companhia. O contrato tem vigência até 31 de outubro de 2026. Em 31 de março de 2022 estabelece pagamento total mensal de US$39 mil.

[17] Contraprestação contingente decorrente da operação de aquisição da controlada AHS Residential.

[18] Refere-se a serviços de propaganda e publicidade contratados junto a veículos de imprensa ligados ao acionista controlador da Companhia.

[19] Refere-se à compra de participação societária na Cabral Investimentos SPE Ltda. ("Cabral") concluída em dezembro de 2021. O contrato estabelece pagamento de parcelas de R$533 cada, atualizadas pelo INCC. A despesa refere-se à correção das parcelas em aberto.

[20] Refere-se a aquisições de terrenos para os quais o fornecedor realizou antecipação de recebíveis junto ao Banco Inter S.A., tornando-se assim o credor destas operações.

[21] Refere-se a operações de venda de recebíveis efetuadas em março de 2022, conforme detalhado na nota 6.

[22] Refere-se a cessão de créditos originários da contratação de fornecedor de gás natural para instalações em empreendimentos da Companhia.

Notas:

- As operações de mútuo com partes relacionadas são efetuadas com controladas e parceiros em empreendimentos, com base em condições negociadas entre as partes. Como a Companhia não realiza transações equivalentes com partes independentes, não há comprovação de que estas operações gerariam o mesmo resultado, caso tivessem sido realizadas com partes não relacionadas.
- Os acionistas da Companhia, Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez e Rubens Menin Teixeira de Souza, celebraram contrato de não concorrência com a Companhia, por meio do qual se obrigam a não desenvolver qualquer atividade no Brasil ligada ao setor de construção civil fora da Companhia por até dois anos após o eventual desligamento como acionista. Suas atividades no setor estão, portanto, circunscritas à Companhia.
- Em 18 de agosto de 2020, a Companhia celebrou um Acordo Operacional com sua controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A., com o intuito de disciplinar a parceria entre ambas, estabelecendo os princípios que deverão nortear seu relacionamento operacional e comercial, no entanto, sem afetar o curso normal dos negócios e atividades desenvolvidas pela Urba ou pela Companhia de forma independente ("Acordo Operacional").

Remuneração do pessoal-chave

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

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2022	2021	2022	2021
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração (*)	**16.225**	9.318	**5.116**	5.078
Participação nos lucros e resultados	**409**	2.637	**-**	2.483
Benefícios assistenciais	**157**	138	**126**	116
Benefícios de longo prazo a administradores:				
Previdência privada	**192**	195	**172**	178
Plano de opção de ações	**2.385**	2.037	**2.239**	1.873
	19.368	14.325	**7.653**	9.728

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

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

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

20. Patrimônio líquido

(a) Capital social

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

Acionistas	Quantidade (em milhares) de ações em			
	31/03/22		31/12/21	
	Ordinárias	%	Ordinárias	%
Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador)	**180.621**	**37,4**	182.208	37,7
Administradores	**5.437**	**1,1**	5.779	1,2
Conselho fiscal e comitês executivos	**253**	**0,1**	262	0,1
Ações em tesouraria	**1**	**-**	1	-
Outros acionistas	**296.921**	**61,4**	294.625	61,0
Total	**483.233**	**100,0**	482.875	100,0

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

Durante os trimestres findos em 31 de março de 2022 e de 2021, a Assembleia Geral de Acionistas (AG), aprovou os seguintes aumentos de capital, conforme segue:

Data da aprovação	Número de ações	Preço unitário	Valor total do aumento (redução) de capital	Valor do capital após aumento (redução) de capital	Total de ações após a emissão
Trimestre findo em 31 de março de 2022:	(mil)	R$	R$mil	R$mil	(mil)
07/01/22 Aumento de capital	**358**	**0,66**	**237**	**4.615.408**	**483.233**
Trimestre findo em 31 de março de 2021:					
07/01/21 Aumento de capital	921	6,24	5.747	4.615.171	482.875

(b) Ações em tesouraria

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

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

Espécie	Quantidade (mil)				R$
	Saldo inicial	Adquiridas	Transferidas	Saldo final	Valor de mercado (*)
Trimestre findo em 31 de março de 2022:					
Ações ordinárias	**1**	**-**	**-**	**1**	**13**
Trimestre findo em 31 de março de 2021:					
Ações ordinárias	1	-	-	1	18

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

No trimestre findo em 31 de março de 2021, a controlada Urba Desenvolvimento Urbano S.A., transferiu 967 mil ações de sua própria emissão para novos acionistas minoritários, pelo valor total de R$1.570. A Companhia registrou o efeito reflexo desta transação, no valor de R$732, nas rubricas “Ações em tesouraria” na demonstração das mutações do patrimônio líquido, conforme sua respectiva participação acionária.

(c) Reservas de capital

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

(d) Reservas de lucro

Reserva legal

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

Reserva de retenção de lucros

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

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

(e) Plano de opções de ações

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

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

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

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 1º trimestre de 2022 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
7	11	551	-	-	-	**551**
8	23	847	-	-	-	**847**
9	60	1.257	-	(1)	-	**1.256**
10	67	1.631	-	(6)	-	**1.625**
11	71	2.229	-	(8)	-	**2.221**
12	65	2.158	-	(4)	-	**2.154**
15	7	3.200	-	-	-	**3.200**
16	68	2.340	-	(10)	-	**2.330**
		14.213	-	(29)	-	**14.184**
Preço médio ponderado das opções		13,04	-	13,83	-	**13,04**

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação 1º trimestre de 2021 (Ações mil)				
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	Saldo final
6	7	351	-	-	-	351
7	11	551	-	-	-	551
8	24	848	-	-	-	848
9	68	1.290	-	(9)	-	1.281
10	75	1.666	-	(8)	-	1.658
11	79	2.282	-	(9)	-	2.273
12	71	2.208	-	-	-	2.208
13	7	-	3.200	-	-	3.200
		9.196	3.200	(26)	-	12.370
Preço médio ponderado das opções		13,23	19,44	14,97	-	14,83

Programa	Outras informações				
	Número de ações exercíveis (mil)	Custo das opções no período	Custo das opções a ser reconhecido	Período remanescente do custo das opções (em anos)	Vida contratual remanescente (em anos)
7	551	-	-	-	0,7
8	847	-	-	-	1,7
9	1.256	-	-	-	2,8
10	287	363	1.089	0,8	3,8
11	303	486	3.261	1,8	4,8
12	204	756	7.554	2,8	5,8
15	160	1.013	19.208	8,9	11,9
16	233	799	8.034	3,8	6,8
1 - Urba	288	179	1.784	2,8	5,8
2 - Urba	28	46	566	3,8	6,8
2022	**4.157**	**3.642**	**41.496**	**8,9**	**12,2**
2021	2.595	3.088	64.665	7,6	6,9

Os custos das opções de ações provenientes de controladas e controladas em conjunto, reconhecidos de forma reflexa, foram de R$116 para o trimestre findo em 31 de março de 2022 (R$108 no mesmo período de 2021).

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

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

Em 31 de março de 2022, caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 14.184 mil ações, o que representaria uma diluição de 2,85% em relação ao total de ações da Companhia de 483.233 mil.

(f) Dividendos

Mínimo obrigatório e adicional proposto

Os dividendos mínimos obrigatórios do exercício de 2021, no valor de R$191.174, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 29 de abril de 2022.

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

Os dividendos adicionais propostos do exercício de 2020, no valor de R$78.395, foram aprovados em Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária (AGOE) no dia 23 de abril de 2021 e foram pagos no dia 16 de dezembro de 2021, sendo R$0,16235104 por ação.

Extraordinários

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

(g) Participações não controladoras

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2022	2021
Saldo no início do período	**479.992**	361.254
Transações de capital	**1.476**	-
Aportes (distribuições) líquidas a acionistas não controladores	**87.650**	(14.629)
Ajuste de conversão de moedas	**(27.527)**	6.038
Variação das participações indiretas	**6.203**	(44.849)
Ajuste de exercícios anteriores em controlada	**-**	(417)
Participação nos lucros do período	**6.921**	9.880
Saldo no fim do período	**554.715**	317.277

No trimestre findo em 31 de março de 2022, as alterações de participações societárias da Companhia em controladas geraram um aumento de acionistas não controladores de R$1.476 e um ganho de R$294 para os acionistas da Controladora (uma perda líquida de R$66 para os acionistas da Controladora, para o mesmo período de 2021) registradas diretamente no patrimônio líquido.

(h) Lucro por ação

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

	Consolidado e Individual	
	1º trimestre de	
	2022	2021
Lucro básico por ação:		
Lucro líquido do período	**71.292**	136.670
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	**483.208**	482.812
Lucro por ação básico - em R$	**0,14754**	0,28307
Lucro diluído por ação:		
Lucro líquido do período	**71.292**	136.670
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (milhares de ações)	**483.208**	482.812
Efeito diluidor das opções de compra de ações (milhares de ações)	**337**	2.585
Total de ações após efeito diluidor (mil)	**483.545**	485.397
Lucro por ação diluído - em R$	**0,14744**	0,28156

(i) Ajustes de conversão de moeda

Os saldos são decorrentes essencialmente da conversão das demonstrações financeiras da controlada no exterior MRV (US) Holdings Corporation, que possui como moeda funcional o dólar dos Estados Unidos, para a moeda de apresentação do Grupo, conforme descrito na nota 2.2 (s) das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

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

21. Informação por segmento

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

i. Incorporação imobiliária: segmento responsável pela incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros. O desenvolvimento e a construção dos empreendimentos são realizados diretamente pela Companhia, controladas, controladas em conjunto e coligadas;

ii. Locação de imóveis residenciais: este segmento é responsável pela incorporação e locação de imóveis residenciais próximos a centros urbanos e prestação de diversos outros serviços de atendimento e facilitação para o locatário. O Grupo tem como estratégia desenvolver os empreendimentos (mediante construção de ativos próprios), disponibilizá-los para locação e, a depender das condições de mercado, venda dos empreendimentos. No Brasil, este segmento é subdividido e operado pela linha de negócios "*Luggo*" e, nos Estados Unidos, pela controlada indireta AHS Residential.

iii. Loteamento: divisão responsável pelo desenvolvimento e comercialização de lotes urbanos residenciais e comerciais.

O segmento de locação de imóveis residenciais foi segregado entre "Estados Unidos (EUA)" e "Brasil" por estarem inseridos em ambientes e características econômicas diferentes e possuírem diferentes gestores.

A composição patrimonial do Grupo em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021 e do resultado, para os trimestres findos em 31 de março de 2022 e de 2021, segregado por segmentos operacionais são conforme segue:

	31/03/22					31/12/21				
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado
		EUA	Brasil				EUA	Brasil		
Ativo										
Caixa, equivalentes de caixa e TVM	2.187.608	595.048	85.554	155.292	3.023.502	2.167.017	448.968	85.568	48.314	2.749.867
Clientes	3.844.680	1.383	15.419	197.759	4.059.241	3.627.896	1.602	15.410	271.135	3.916.043
Estoques	8.809.424	-	2.047	291.833	9.103.304	8.865.443	-	1.819	299.612	9.166.874
Propriedades para investimento (PPI)	-	2.486.667	324.177	-	2.810.844	-	2.024.455	294.625	-	2.319.080
PPI - Ativos não circulantes mantidos para venda (AMV)	-	-	-	-	-	-	174.134	-	-	174.134
Outros ativos	1.637.368	181.369	3.794	72.976	1.895.507	1.628.670	176.997	9.402	83.892	1.898.961
Total do ativo	16.479.080	3.264.467	430.991	717.860	20.892.398	16.289.026	2.826.156	406.824	702.953	20.224.959
Passivo e patrimônio líquido										
Empréstimos, financiamentos e debêntures	4.146.652	1.809.522	69.655	144.041	6.169.870	3.778.998	1.238.670	73.002	142.107	5.232.777
Empréstimos, financiamentos e debêntures - AMV	-	-	-	-	-	-	131.142	-	-	131.142
Contas a pagar por aquisição de terrenos	4.396.665	-	16.045	202.997	4.615.707	4.583.482	-	5.704	209.601	4.798.787
Adiantamento de clientes	597.858	-	2.790	43.662	644.310	545.719	-	2.706	8.307	556.732
Outros passivos	2.394.517	392.846	23.132	75.412	2.885.907	2.392.479	404.596	31.086	77.862	2.906.023
Total do passivo	11.535.692	2.202.368	111.622	466.112	14.315.794	11.300.678	1.774.408	112.498	437.877	13.625.461
Ativos líquidos do segmento operacional	4.943.388	1.062.099	319.369	251.748	6.576.604	4.988.348	1.051.748	294.326	265.076	6.599.498
Tota do passivo e patrimônio líquido	16.479.080	3.264.467	430.991	717.860	20.892.398	16.289.026	2.826.156	406.824	702.953	20.224.959

	1º trimestre de 2022					1º trimestre de 2021				
	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado	Incorporação imobiliária	Locação de imóveis residenciais		Loteamento	Consolidado
		EUA	Brasil				EUA	Brasil		
Receita operacional líquida	1.632.843	1.770	272	40.216	1.675.101	1.560.706	19.065	222	17.943	1.597.936
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(1.314.201)	(1.141)	(174)	(27.909)	(1.343.425)	(1.121.978)	(16.274)	(92)	(14.811)	(1.153.155)
Lucro bruto	318.642	629	98	12.307	331.676	438.728	2.791	130	3.132	444.781
Receitas (despesas) operacionais:										
Despesas com vendas, gerais e administrativas	(248.476)	(32.800)	(2.044)	(12.246)	(295.566)	(243.564)	(16.872)	(1.283)	(6.891)	(268.610)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(10.479)	109.885	(162)	(449)	98.795	(30.430)	4.070	(486)	(217)	(27.063)
Resultado de equivalência patrimonial	(21.150)	-	-	2.334	(18.816)	(4.646)	-	-	284	(4.362)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	38.537	77.714	(2.108)	1.946	116.089	160.088	(10.011)	(1.639)	(3.692)	144.746
Resultado financeiro	25.034	6.164	(36)	(14.796)	16.366	29.524	5.124	(18)	788	35.418
Resultado antes do IR e CS	63.571	83.878	(2.144)	(12.850)	132.455	189.612	(4.887)	(1.657)	(2.904)	180.164
Imposto de renda e contribuição social	(34.655)	(17.928)	(27)	(1.632)	(54.242)	(33.183)	-	(1)	(430)	(33.614)
Resultado líquido do período	28.916	65.950	(2.171)	(14.482)	78.213	156.429	(4.887)	(1.658)	(3.334)	146.550

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

22. Receita operacional líquida

A seguir é demonstrada a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração dos resultados dos trimestres findos em 31 de março de 2022 e de 2021:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2022	2021	2022	2021
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária e loteamento	**1.832.627**	1.812.540	**951.485**	1.009.988
Unidades imobiliárias permutadas	**7.791**	5.898	**2.994**	(2.090)
Locação e administração de imóveis residenciais	**2.157**	19.327	**387**	262
Receitas de serviços de construção (nota 19 [2])	**860**	845	**-**	-
Distratos	**(81.087)**	(171.408)	**(44.851)**	(90.990)
Provisão para risco de crédito	**(49.330)**	(34.065)	**(26.260)**	(16.576)
	1.713.018	1.633.137	**883.755**	900.594
Impostos sobre as vendas	**(37.917)**	(35.201)	**(19.271)**	(19.498)
Receita operacional líquida	**1.675.101**	1.597.936	**864.484**	881.096

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

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2022	2021
Receita líquida proveniente de unidades em construção	**1.517.788**	1.415.545
Custos dos imóveis vendidos em construção	**(1.213.739)**	(1.003.925)
Lucro bruto reconhecido	**304.049**	411.620

Os valores dos adiantamentos recebidos para os contratos em andamento em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021 são de R$245.713 e R$181.843, respectivamente.

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

23. Custos e despesas operacionais

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2022	2021	2022	2021
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota 12 (d))	**(51.357)**	(33.798)	**(31.612)**	(17.920)
Custo de locação e administração de imóveis	**(1.315)**	(16.274)	**(174)**	-
Custos de terrenos, construção e manutenção	**(1.290.753)**	(1.103.083)	**(671.088)**	(622.366)
Total custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	**(1.343.425)**	(1.153.155)	**(702.874)**	(640.286)
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	**(109.649)**	(90.601)	**(69.429)**	(62.557)
Honorários da administração	**(16.225)**	(9.318)	**(5.116)**	(5.078)
Participação no resultado de funcionários e administradores	**(144)**	(7.300)	**(144)**	(6.274)
Plano de ações	**(3.642)**	(3.088)	**(3.417)**	(2.878)
Comissões e corretagens	**(38.964)**	(36.729)	**(19.815)**	(20.119)
Consultorias e serviços	**(29.450)**	(31.200)	**(26.903)**	(27.607)
Propaganda e publicidade	**(35.104)**	(33.423)	**(24.073)**	(21.865)
Utilidades	**(3.432)**	(3.095)	**(2.852)**	(2.414)
Depreciação e amortização	**(17.650)**	(15.344)	**(14.518)**	(12.959)
Treinamentos	**(599)**	(634)	**(563)**	(161)
Outras	**(40.707)**	(37.878)	**(33.073)**	(29.304)
Total despesas com vendas, gerais e administrativas	**(295.566)**	(268.610)	**(199.903)**	(191.216)
Classificadas como:				
Despesas com vendas	**(158.422)**	(152.155)	**(105.198)**	(99.762)
Despesas gerais e administrativas	**(137.144)**	(116.455)	**(94.705)**	(91.454)
	(295.566)	(268.610)	**(199.903)**	(191.216)

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2022	2021	2022	2021
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas:				
Contingências	**(10.022)**	(15.451)	**(5.092)**	(10.981)
Resultado na venda de imobilizado	**20.833**	1.390	**20.855**	1.217
Doações – Instituto MRV	**(1.835)**	(2.825)	**(1.835)**	(2.825)
Lucro na venda de ativos (nota 1)	**95.267**	-	**-**	-
Outras:				
Receitas	**17.716**	8.485	**3.229**	2.805
Despesas	**(23.164)**	(18.662)	**(16.069)**	(9.247)
Total outras receitas (despesas) operacionais líquidas	**98.795**	(27.063)	**1.088**	(19.031)

24. Despesas e receitas financeiras

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2022	2021	2022	2021
Despesas financeiras:				
Juros de empréstimos, financiamentos e debêntures (nota 12 (d))	**(41.665)**	(16.708)	**(39.212)**	(8.505)
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	**24.771**	(3.042)	**18.553**	(3.018)
Despesa com venda da carteira	**(28.918)**	-	**(8.764)**	-
Taxas, tarifas e impostos	**(4.182)**	(3.229)	**(1.952)**	(1.799)
Outras despesas financeiras	**(8.594)**	(2.442)	**(7.009)**	(1.690)
	(58.588)	(25.421)	**(38.384)**	(15.012)
Receitas financeiras:				
Rendimentos de aplicações financeiras	**39.233**	9.759	**34.628**	8.935
Marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos	**-**	12.159	**-**	-
Juros de contratos de mútuo (nota 19 [7])	**509**	566	**509**	474
Outras receitas financeiras	**12.220**	5.228	**6.866**	2.619
	51.962	27.712	**42.003**	12.028
Receita proveniente de clientes de incorporação imobiliária	**22.992**	33.127	**11.836**	16.275
	74.954	60.839	**53.839**	28.303
Resultado financeiro	**16.366**	35.418	**15.455**	13.291

25. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

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

	Consolidado		Individual	
	31/03/22	31/12/21	31/03/22	31/12/21
Empréstimos, financiamentos e debêntures	**6.169.870**	5.363.919	**3.804.690**	3.471.435
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	**(3.023.502)**	(2.749.867)	**(1.690.942)**	(1.617.288)
Dívida líquida	**3.146.368**	2.614.052	**2.113.748**	1.854.147
Patrimônio líquido ("PL")	**6.576.604**	6.599.498	**6.021.889**	6.119.506
Dívida líquida / PL	**47,8%**	39,6%	**35,1%**	30,3%

(b) Categorias de instrumentos financeiros e valor justo

Consolidado	Nota	31/03/22		31/12/21	
		Valor contábil	Valor justo	Valor contábil	Valor justo
Ativos financeiros:					
Custo amortizado		**5.502.763**	**5.502.763**	4.924.304	4.924.304
Clientes por incorporação de imóveis	6	3.865.305	3.865.305	3.783.008	3.783.008
Créditos com empresas ligadas		73.096	73.096	68.227	68.227
Caixa e bancos	4	1.370.426	1.370.426	940.034	940.034
Clientes por prestação de serviços, aluguéis e outras vendas	6	193.936	193.936	133.035	133.035
Valor justo por meio do resultado - VJR (obrigatoriamente mensurado) (*)		**1.695.381**	**1.695.381**	1.860.482	1.860.482
Fundos de investimentos restritos	5	1.526.409	1.526.409	1.539.149	1.539.149
Fundos de investimentos não restritos	4	88	88	86	86
Certificados de depósitos bancários (CDB)		1.248	1.248	2.064	2.064
Operações compromissadas	4	22.265	22.265	-	-
Conta *escrow*	5	27.626	27.626	188.576	188.576
Letras do tesouro dos Estados Unidos	5	2.345	2.345	2.774	2.774
Aplicação vinculada em poupança		72.878	72.878	76.967	76.967
Consórcio imobiliário e outros	5	217	217	217	217
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	42.305	42.305	50.649	50.649
Passivos financeiros:					
Custo amortizado		**10.810.722**	**10.798.170**	10.854.670	10.872.220
Empréstimos, financiamentos e debêntures		4.886.565	4.874.013	4.679.871	4.697.421
Contas a pagar por aquisição de terrenos	13	4.615.707	4.615.707	4.798.787	4.798.787
Fornecedores		627.123	627.123	716.428	716.428
Contas a pagar por aquisição de investimento		43.471	43.471	47.635	47.635
Outras contas a pagar		637.856	637.856	611.949	611.949
Valor justo por meio do resultado (contabilidade de *hedge*)		**1.419.466**	**1.419.466**	789.204	789.204
Empréstimos, financiamentos e debêntures		1.283.305	1.283.305	684.048	684.048
Instrumentos financeiros derivativos	25 (b)	136.161	136.161	105.156	105.156

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

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

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

Tipo de operação	Moeda	Contratação	Ativo / Passivo	Vencimento	Valor nocional	Ponta ativa	Ponta passiva	31/03/22	Efeito total acumulado no resultado		Outros resultados abrangentes
								Valor justo do derivativo	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Marcação a mercado
Swap	R$	03/16	TR + 13,29% / CDI + 2,55%	03/23	1.914	1.979	1.932	(4)	47	(51)	-
Swap (*)	R$	03/17	IPCA + 8,25% / 132,2% CDI	02/22	80.000	-	-	-	22.694	-	-
Swap (*)	R$	09/17	IPCA + 6,45% / 122,1% CDI	09/24	121.200	161.854	127.981	31.965	33.873	(1.908)	-
Swap (*)	R$	04/21	IPCA + 5,43% / CDI + 1,65%	04/31	403.720	450.808	423.277	(9.721)	27.531	(37.252)	-
Swap (*)	R$	02/22	IPCA + 6,60% / CDI + 1,29%	02/29	700.000	713.815	707.148	4.413	6.667	(2.254)	-
Swap	R$	09/21	MRVE3 / CDI + 1,75%	01/23 e 02/23	328.484	314.295	346.640	(37.589)	-	(37.589)	-
Swap (*)	US$	02/20	Dólar + 4% / 76% CDI	02/23	208.487	17.436	12.169	(18.259)	5.267	-	(15.464)
Swap (*)	US$	03/21	Dólar + 3,85% / CDI - 2,94%	02/26	201.600	6.453	5.328	(26.525)	1.125	-	(25.596)
Swap (*)	US$	03/21	Dólar + 3,85% / CDI - 3,20%	02/26	114.900	3.443	2.812	(14.290)	631	-	(13.781)
Swap (*)	US$	02/21	Dólar + 3,80% / CDI - 2,16%	02/26	80.759	2.824	2.741	(12.320)	83	-	(11.950)
Swap (*)	US$	01/22	Dólar + 3,98% / CDI - 5,55%	02/26	60.000	2.406	2.897	(12.246)	(491)	-	(11.755)
Swap (*)	US$	02/22	Dólar + 4,37% / CDI - 5,34%	02/26	60.000	1.339	1.531	(5.207)	(192)	-	(5.015)
CAP (**)	US$	04/21	-	10/23	41.000	-	-	5.927	-	6.218	-
								(93.856)	97.235	(72.836)	(83.561)

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

	Consolidado	Individual
Ativo não circulante	42.305	36.378
Passivo circulante	55.852	55.848
Passivo não circulante	80.309	80.309
Total do passivo	136.161	136.157

	Efeito no resultado / outros resultados abrangentes					
	Consolidado			Individual		
	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total	Ganho (perda) na operação	Marcação a mercado	Total
1º trimestre de 2022:						
Efeito no resultado						
Swaps com *hedge* de valor justo	14.484	(5.773)	8.711	14.484	(5.773)	8.711
Swaps com *hedge* de fluxo de caixa	(7.740)	-	(7.740)	(7.740)	-	(7.740)
Operações sem *hedge*	(10)	18.506	18.496	-	12.288	12.288
Efeito no resultado	6.734	12.733	19.467	6.744	6.515	13.259
Efeito redutor do *hedge*	-	12.038	12.038	-	12.038	12.038
Efeito líquido no resultado	6.734	24.771	31.505	6.744	18.553	25.297
Outros resultados abrangentes	-	(39.154)	(39.154)	-	(39.154)	(39.154)

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

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

(*) Derivativos designados como instrumento de *hedge* , conforme metodologia de contabilidade de *hedge* .
(**) Derivativo resgatado antecipadamente em dezembro de 2021.

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

	Efeito no resultado					
	Consolidado			Individual		
	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total	Ganho na operação	Marcação a mercado	Total
1º trimestre de 2021:						
Efeito no resultado	3.995	(8.600)	(4.605)	3.995	(8.616)	(4.621)
Outros resultados abrangentes	-	(15.329)	(15.329)	-	(15.329)	(15.329)

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

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

Contabilidade de *hedge*

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

Hedge de valor justo	Contra-tação	Venci-mento	Valores nocionais	Taxas	Valor justo	Efeito no resultado	Valor justo	Efeito no resultado
					31/03/22	1º trimestre de 2022	31/12/21	1º trimestre de 2021
9ª emissão (3ª série)	03/17	02/22	80.000	IPCA + 8,25%	-	215	(104.841)	1.804
11ª emissão (3ª série)	09/17	09/24	121.000	IPCA + 6,45%	(162.009)	172	(155.421)	6.138
CRI - 19ª emissão de debêntures	04/21	04/31	400.000	IPCA + 5,43%	(440.541)	(1.093)	(423.786)	-
CRI - 21ª emissão de debêntures	02/22	02/29	700.000	IPCA + 6,60%	(703.013)	12.744	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures			1.301.000		(1.305.563)	12.038	(684.048)	7.942
(Itens protegidos)								
				Pontas ativas				
Operação de *swap*	03/17	02/22	80.000	IPCA + 8,25%	-	(215)	104.841	(1.804)
Operação de *swap*	09/17	09/24	121.000	IPCA + 6,45%	162.009	(172)	155.421	(6.138)
Operação de *swap*	04/21	04/31	403.720	IPCA + 5,43%	441.534	1.093	423.786	-
Operação de *swap*	02/22	02/29	700.000	IPCA + 6,60%	701.071	(12.744)	-	-
Instrumentos financeiros derivativos			1.304.720		1.304.614	(12.038)	684.048	(7.942)
(Instrumentos de *hedge*)								
				Pontas passivas				
				132,20% CDI	-	(187)	(82.473)	(1.100)
				122,10% CDI	(130.044)	790	(127.146)	(1.707)
				CDI + 1,65%	(451.255)	(4.828)	(433.789)	-
				CDI + 1,29%	(696.658)	10.490	-	-
					(1.277.957)	6.265	(643.408)	(2.807)
				Posição líquida *swap*	26.657	(5.773)	40.640	(10.749)
				Posição líquida total	(1.278.906)	6.265	(643.408)	(2.807)

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

Hedge de fluxo de caixa	Contra-tação	Venci-mento	Valores nocionais (em milhares de dólares)	Taxas	Valor justo	Outros resultados abrangentes	Valor justo	Outros resultados abrangentes
					31/03/22	1º trimestre de 2022	31/12/21	1º trimestre de 2021
Operação de *swap*	02/20	02/23		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US$ 47.000	Dólar + 4%	25.841	(8.455)	36.387	(3.066)
(Instrumento de *hedge*)				Pontas passivas				
				76% CDI	(44.100)	2.368	(46.469)	(8.300)
				Posição líquida *swap*	(18.259)	(6.087)	(10.082)	(11.366)
Operação de *swap*	03/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US$ 35.000	Dólar + 3,85%	24.230	(8.038)	33.143	2.043
(Instrumento de *hedge*)				Pontas passivas				
				CDI - 2,94%	(50.755)	149	(50.906)	(6.249)
				Posição líquida *swap*	(26.525)	(7.889)	(17.763)	(4.206)
Operação de *swap*	03/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US$ 20.000	Dólar + 3,85%	13.811	(4.568)	18.939	970
(Instrumento de *hedge*)				Pontas passivas				
				CDI - 3,20%	(28.101)	(387)	(27.714)	(2.114)
				Posição líquida *swap*	(14.290)	(4.955)	(8.775)	(1.144)
Operação de *swap*	02/21	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US$ 15.000	Dólar + 3,80%	10.224	(3.584)	14.020	533
(Instrumento de *hedge*)				Pontas passivas				
				CDI - 2,16%	(22.544)	131	(22.676)	(4.059)
				Posição líquida *swap*	(12.320)	(3.453)	(8.656)	(3.526)
Operação de *swap*	01/22	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US$ 60.000	Dólar + 3,98%	43.957	(15.551)	-	-
(Instrumento de *hedge*)				Pontas passivas				
				CDI - 5,55%	(56.203)	3.796	-	-
				Posição líquida *swap*	(12.246)	(11.755)	-	-
Operação de *swap*	02/22	02/26		Pontas ativas				
Instrumento financeiro derivativo			US$ 60.000	Dólar + 4,37%	47.148	(12.660)	-	-
(Instrumento de *hedge*)				Pontas passivas				
				CDI - 5,34%	(52.355)	7.645	-	-
				Posição líquida *swap*	(5.207)	(5.015)	-	-
				Posição líquida total	(88.847)	(39.154)	(45.276)	(20.242)

(c) Gerenciamento de riscos

Risco de mercado

O Grupo realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos à variação de taxas de juros e indexadores. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de março de 2022, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante os próximos 12 meses, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2022 ("cenário provável") e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 31 de março de 2022, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de março de 2022 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2022. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2022 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indexadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no periodo de 12 meses findo em 31/03/22	Taxa anual estimada para 2022 (*)		Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido
Cenário provável									
CDI	1.568.899	(4.345.178)	(2.776.279)	6,40%	12,73%	(i)	6,33%	(175.738)	(70.650)
IGP-M	93.880	(148.110)	(54.230)	14,77%	9,76%	(ii)	-5,01%	2.717	2.717
INCC-M	1.459.415	(718.140)	741.275	11,63%	5,31%	(i)	-6,32%	(46.849)	(46.849)
TR	1.914	(390.683)	(388.769)	0,20%	3,09%	(i)	2,89%	(11.235)	(11.235)
IPCA	1.355.417	(1.622.154)	(266.737)	11,30%	6,56%	(ii)	-4,74%	12.643	12.643
Poupança	72.878	(34.044)	38.834	3,72%	9,28%	(ii)	5,56%	2.159	2.159
								(216.303)	(111.215)
Cenário I									
CDI	1.568.899	(4.345.178)	(2.776.279)	6,40%	15,91%		9,51%	(264.024)	(106.143)
IGP-M	93.880	(148.110)	(54.230)	14,77%	12,20%		-2,57%	1.394	1.394
INCC-M	1.459.415	(718.140)	741.275	11,63%	3,98%		-7,65%	(56.708)	(56.708)
TR	1.914	(390.683)	(388.769)	0,20%	3,86%		3,66%	(14.229)	(14.229)
IPCA	1.355.417	(1.622.154)	(266.737)	11,30%	8,20%		-3,10%	8.269	8.269
Poupança	72.878	(34.044)	38.834	3,72%	6,96%		3,24%	1.258	1.258
								(324.040)	(166.159)
Cenário II									
CDI	1.568.899	(4.345.178)	(2.776.279)	6,40%	19,10%		12,70%	(352.587)	(141.747)
IGP-M	93.880	(148.110)	(54.230)	14,77%	14,64%		-0,13%	70	70
INCC-M	1.459.415	(718.140)	741.275	11,63%	2,66%		-8,97%	(66.492)	(66.492)
TR	1.914	(390.683)	(388.769)	0,20%	4,64%		4,44%	(17.261)	(17.261)
IPCA	1.355.417	(1.622.154)	(266.737)	11,30%	9,84%		-1,46%	3.894	3.894
Poupança	72.878	(34.044)	38.834	3,72%	4,64%		0,92%	357	357
								(432.019)	(221.179)

(i) Dados obtidos no site da B3.
(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.
(*) Variação efetiva dos três primeiros meses mais a projeção para os nove meses do ano 2022.

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

Risco de liquidez

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

Tabela do risco de liquidez e juros

Os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações e nas projeções para cada índice em 31 de março de 2022 até o vencimento contratual é como segue:

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
Consolidado:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	1.678.982	2.217.992	1.676.754	2.922.034	8.495.762
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	296.551	32.826	253.502	427.614	1.010.493
Passivos não indexados / remunerados	835.216	1.870.013	499.596	894.009	4.098.834
Total	**2.810.749**	**4.120.831**	**2.429.852**	**4.243.657**	**13.605.089**
Individual:					
Passivos atrelados a taxas pós-fixadas	1.100.552	1.330.119	1.149.319	2.774.658	6.354.648
Passivos atrelados a taxas pré-fixadas	19.983	12.469	10.236	86.766	129.454
Passivos não indexados / remunerados	676.807	838.684	469.512	883.504	2.868.507
Total	**1.797.342**	**2.181.272**	**1.629.067**	**3.744.928**	**9.352.609**

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

(d) Risco de câmbio

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

Análise de sensibilidade

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

O Grupo estimou, como cenário provável, um dólar de R$4,97, valor 5% acima da taxa de câmbio de fechamento de 31 de março de 2022 (R$4,74) e fez uma análise de sensibilidade dos efeitos nos resultados e do patrimônio líquido da Companhia advindos de depreciação cambial do Real de 25% e 50% em relação ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo:

Exposição às taxas de câmbio	Valor em dólares	Valor contábil	Cenário provável	Cenário possível	Cenário remoto
		R$4,74	R$4,97	R$5,92	R$7,11
Empréstimos e financiamentos	(381.933)	(1.809.522)	(1.899.998)	(2.261.903)	(2.714.283)
Fornecedores	(34.472)	(163.321)	(171.488)	(204.152)	(244.982)
(-) Caixa, equivalentes de caixa e TVM	125.596	595.048	624.801	743.811	892.573
Passivo líquido exposto	(290.809)	(1.377.795)	(1.446.685)	(1.722.244)	(2.066.692)
Efeito líquido no resultado			-	-	-
Efeito líquido no patrimonio líquido			(68.890)	(344.449)	(688.897)

(e) Risco de crédito

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

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

ii) Aplicações financeiras: para mitigar o risco de *default*, o Grupo mantém suas aplicações em instituições financeiras de primeira linha.

(f) Risco socioambiental

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

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

26. Impostos correntes e diferidos

Os impostos passivos de recolhimento diferido apresentam a seguinte composição:

	Consolidado		Individual	
	31/03/22	31/12/21	31/03/22	31/12/21
Imposto de renda (IRPJ)	**140.907**	154.207	**23.400**	22.185
Contribuição social (CSLL)	**25.937**	24.435	**12.232**	11.597
Total - IR e CS	**166.844**	178.642	**35.632**	33.782
PIS	**14.452**	13.652	**6.875**	6.508
COFINS	**66.968**	63.275	**31.717**	30.030
Total - PIS e COFINS	**81.420**	76.927	**38.592**	36.538
Total geral	**248.264**	255.569	**74.224**	70.320
Circulante	**92.568**	79.056	**44.567**	40.128
Não circulante	**155.696**	176.513	**29.657**	30.192
	248.264	255.569	**74.224**	70.320

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

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial	**178.642**	62.721	**33.782**	31.991
Efeito do IRPJ e CSLL diferidos no:				
Resultado do período	**4.462**	1.336	**1.850**	793
Ajuste de conversão de moeda	**(16.260)**	-	**-**	-
Saldo final	**166.844**	64.057	**35.632**	32.784

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

	Consolidado		Individual	
	31/03/22	31/12/21	31/03/22	31/12/21
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				
Lucros no exterior advindos da controlada MRV (US)	**91.416**	107.676	**-**	-
Parcela não recebida por incorporação de imóveis	**82.368**	75.775	**39.510**	37.194
(-) Adiantamentos de clientes	**(6.940)**	(4.809)	**(3.878)**	(3.412)
Valor líquido	**166.844**	178.642	**35.632**	33.782

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

	Consolidado	
	1º trimestre de	
	2022	2021
Receita de incorporação imobiliária - controladas	**821.836**	704.645
Alíquota nominal (*)	**1,92%**	1,92%
Despesa de IRPJ e CSLL sobre:		
Receita de incorporação imobiliária	**(15.779)**	(13.529)
Lucro da controlada MRV (US)	**(17.928)**	-
Receitas financeiras - controladas (**)	**(3.380)**	(1.193)
IRPJ e CSLL nas controladas	**(37.087)**	(14.722)
IRPJ e CSLL no Individual	**(17.725)**	(18.621)
Outros	**570**	(271)
Despesa no resultado	**(54.242)**	(33.614)
Composição da despesa no resultado - Consolidado:		
Corrente	**(49.780)**	(32.278)
Diferida	**(4.462)**	(1.336)
	(54.242)	(33.614)

(*) Alíquota para controladas com patrimônio afetado optantes pelo Regime Especial de Tributação, conforme detalhado na nota 2.2 (t) às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.
(**) A receita financeira em controladas é tributada à alíquota de 34%.

	Individual	
	1º trimestre de	
	2022	2021
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	**89.017**	155.291
Alíquota - IRPJ e CSLL	**34%**	34%
Despesa nominal	**(30.266)**	(52.799)
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:		
Equivalência patrimonial bruta de juros capitalizados baixados	**40.341**	42.184
Patrimônios de afetação	**25.270**	48.619
Despesas indedutíveis e prejuízos fiscais não constituídos	**(51.653)**	(60.167)
Outras (adições) exclusões permanentes	**(1.417)**	3.542
Despesa no resultado	**(17.725)**	(18.621)
Composição da despesa no resultado - Individual:		
Corrente	**(15.875)**	(17.828)
Diferida	**(1.850)**	(793)
	(17.725)	(18.621)

27. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante os trimestres findos em 31 de março de 2022 e de 2021, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	Consolidado		Individual	
	1º trimestre de		1º trimestre de	
	2022	2021	2022	2021
Encargos financeiros capitalizados (nota 12 (d))	**105.735**	29.423	**75.081**	20.468
Direito de uso - CPC 06 (R2)	**17**	155	**-**	-
Ajuste de conversão de moedas:				
Propriedades para investimento (nota 9)	**(385.476)**	167.289	**-**	-
Imobilizado (nota 10)	**(11.769)**	4.163	**-**	-
Intangível (nota 11)	**(1.160)**	1.246	**-**	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	**(274.013)**	132.950	**-**	-
Transferências de PPI (nota 9):				
Para estoque	**-**	-	**(15.113)**	-
Para controladas	**-**	-	**(52.945)**	-

28. Receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos

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

		Consolidado		Individual		
		31/03/22	31/12/21	31/03/22	31/12/21	
Empreendimentos em construção						
(i)	**Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas**					
	Empreendimentos em construção:					
	(a) Receita de vendas contratadas	**16.934.375**	27.661.684	**9.483.529**	15.721.046	
	Receita de vendas apropriadas:					
	Receita de vendas apropriadas	**(15.054.972)**	(25.639.708)	**(8.581.017)**	(14.686.281)	
	Distratos - receitas estornadas	**12.272**	11.782	**2.795**	2.873	
	(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	**(15.042.700)**	(25.627.926)	**(8.578.222)**	(14.683.408)	
	Receita de vendas a apropriar (a+b)	**1.891.675**	2.033.758	**905.307**	1.037.638	
(ii)	**Receita de indenização por distratos**	**389**	369	**13**	11	(*)
(iii)	**Receita de vendas a apropriar de contratos não qualificáveis para reconhecimento da receita**	**6**	276	**1**	139	(*)
(iv)	**Provisão para distratos (passivo)**					
	Ajustes em receitas apropriadas	**12.272**	11.782	**2.795**	2.873	
	Ajustes em contas a receber de clientes	**(10.675)**	(10.278)	**(2.728)**	(2.819)	
	Receita indenização por distratos	**(389)**	(369)	**(13)**	(11)	
	Passivo - devolução por distrato	**1.208**	1.135	**54**	43	
(v)	**Custo orçado a apropriar das unidades vendidas (**)**					
	Empreendimentos em construção:					
	(a) Custo orçado	**10.721.434**	16.961.327	**5.999.547**	9.650.196	
	Custo incorrido:					
	Custos de construção	**(9.445.414)**	(15.631.929)	**(5.395.728)**	(8.978.253)	
	Distratos - custos de construção	**3.767**	4.136	**545**	848	
	(b) Custo incorrido líquido	**(9.441.647)**	(15.627.793)	**(5.395.183)**	(8.977.405)	
	Custo a incorrer das unidades vendidas (a+b)	**1.279.787**	1.333.534	**604.364**	672.791	
(vi)	**Custo orçado a apropriar das unidades em estoque (**)**					
	Empreendimentos em construção:					
	(a) Custo orçado	**6.149.125**	5.839.733	**2.760.417**	2.811.209	
	(b) Custo incorrido	**(2.210.334)**	(2.394.309)	**(973.980)**	(1.096.060)	
	Custo a incorrer das unidades em estoque (a+b)	**3.938.791**	3.445.424	**1.786.437**	1.715.149	

(*) Valores referentes aos contratos que compõem a provisão para distratos.
(**) Não considera encargos financeiros.

29. Seguros

O Grupo adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 31 de março de 2022, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
Seguro de construção (risco engenharia)	Garante, durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como: incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas especificas de instalações e montagens no local objeto do seguro.	12.288.317
Responsabilidade civil profissional material	Garante o pagamento de indenizações decorrentes de reclamações do mutuário ou proprietário do imóvel contra o construtor e/ou responsável técnico, devidamente registrados no CREA/CAU, relacionadas a eventuais erros de projetos, execução e/ou materiais, por um período de até cinco anos de expedição do habite-se.	116.737
Seguro garantia pós entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no Código do Consumidor.	591.668
Seguro multirisco	Garante, após conclusão da construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados como incêndio, queda de raio, vendaval, danos elétricos e quebra de vidros.	184.638
Responsabilidade civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo da importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por danos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros.	2.735.500
Seguro garantia do construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	1.810.277
Seguro de riscos diversos	Garante ao agente financeiro, indenização decorrente de danos causados aos equipamentos que são objeto dos contratos de Finame/Leasing em andamento.	2.495
Responsabilidade civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O).	130.000
Seguro de automóvel	Garante indenizar à Companhia quantias decorrentes de danos aos veículos cobertos, tais como roubo, colisão, danos materiais e corporais aos passageiros.	1.088
Seguro prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente imóvel vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	26.403
Seguro de vida em grupo e acidentes pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	1.005.570
Seguro residencial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis residenciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	23.504
Seguro empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	198.626
Seguro aeronáutico	Garante indenização à Companhia referente a prejuízos ocorridos nos Cascos das aeronaves, riscos que sejam cobertos, tais como reembolsos de despesas e responsabilidades legais a que vier ser obrigados em decorrência da utilização das aeronaves seguradas.	589.397
Seguro garantia judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	233.198
Seguro infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	120.732
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.	127.340
Seguro garantia para obras de infraestrutura	Garante a execução das obras de infraestrutura no empreendimento exigidas pela instituição para viabilização do empreendimento.	401.235
Seguro garantia locatícia	Garante indenização ao locador o recebimento de aluguéis, IPTU, condomínio e despesas acessórias caso não sejam pagos pelo locatário.	113
Seguro garantia financeiro	Garante a indenização ao vendedor do terreno por meio de pagamento em dinheiro em caso de impossibilidade ou insolvência do Tomador.	130.542

30. Compromisso

Em 23 de dezembro de 2020, a Companhia assinou junto à Arena Vencer Complexo Esportivo Multiuso SPE Ltda. e o Clube Atlético Mineiro (CAM) contrato de patrocínio de *naming rights* do novo estádio do CAM, que confere à MRV o direito exclusivo à nominação oficial do local como "Arena MRV" bem como à nominação de diversos espaços físicos e não físicos. O contrato entrou em vigor em março de 2021, data da aprovação pelo Conselho de Administração da Companhia, com vigência de dez anos após a concessão da "Licença de Operação", evento que determinará o início dos pagamentos de 120 prestações mensais e sucessivas de R$565 cada (total R$67.831) e a posse efetiva dos mencionados direitos. Em função desse evento futuro, nenhum ativo e passivo foi registrado nas informações trimestrais de 31 de março de 2022.

31. Autorização para emissão das informações trimestrais

Essas informações trimestrais foram analisadas pelo Comitê de Auditoria e pelo Conselho Fiscal e autorizadas para emissão pela Diretoria em 12 de maio de 2022.



PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 32ª EMISSÃO, EM ATÉ DUAS SÉRIES, DA

TRUE SECURITIZADORA S.A.

Lastreados em Direitos Creditórios Imobiliários devidos pela

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

LUZ CAPITAL MARKETS