

Índice

5. Gerenciamento de riscos e controles internos

5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos	1
5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado	5
5.3 - Descrição - Controles Internos	6
5.4 - Programa de Integridade	8
5.5 - Alterações significativas	13
5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos	14

10. Comentários dos diretores

10.1 - Condições financeiras/patrimoniais	15
10.2 - Resultado operacional e financeiro	37
10.3 - Efeitos relevantes nas DFs	39
10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases	42
10.5 - Políticas contábeis críticas	45
10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs	46
10.7 - Coment. s/itens não evidenciados	47
10.8 - Plano de Negócios	48
10.9 - Outros fatores com influência relevante	50

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

a) Política Formalizada de Gerenciamento de Riscos

Através da matriz de risco estratégico há o acompanhamento e avaliação do risco de mercado relacionado ao segmento imobiliário que possa vir a impactar os negócios e estratégias da companhia, tais como alterações de legislações, fatores macroeconômicos e a representatividade da companhia no mercado.

Conforme destacado no item 5.1ª. - Em reunião do Conselho de Administração da Companhia ocorrida em 25 de abril de 2016, foi aprovada a Política de Gerenciamento de Riscos. Em junho/2017, o Conselho de Administração realizou uma nova avaliação na política. E Sua revisão ocorre a cada 02 (dois) anos, sendo a última revisão realizada em 11 de novembro de 2020.

b) Objetivos e Estratégias da Política de Gerenciamento de Riscos

i. Riscos de mercado para os quais se busca proteção

Conforme respondido no item 5.1, a MRV&Co têm uma Política de Gerenciamento de Riscos que tem por finalidade estabelecer as diretrizes adotadas pela Companhia e suas controladas, destacando a busca pela proteção para todo e qualquer tipo de risco que possa impactar de forma negativa o atingimento de objetivos traçados pela Alta Administração.

Sobre o risco de mercado, conforme as tipologias definidas na Política, é o risco resultante de haver pressões para alteração nos preços dos nossos produtos, custos de insumos para a operação ou perda significativa de atuação decorrente da concorrência.

Gerenciamos o risco de perdermos nossa liderança de mercado para concorrentes, acompanhando as variáveis de lançamentos e vendas através de análise de mercado e atuação de nossos concorrentes em diferentes praças. Essas variáveis são discutidas de forma estratégica na Companhia, a fim de identificar e definir ações para mitigar o risco de perda de Market Share.

O descasamento de custos reais de produção e os custos previstos por viabilidades (prospecção e lançamento) impactam a margem bruta de vendas e, consequentemente, o resultado operacional. A este risco estão relacionados fatores externos como o crescimento do mercado de construção civil, os preços dos insumos e a remuneração de nossa mão de obra. As estimativas de custo são revistas e readequadas periodicamente.

Em caso de desaceleração da economia ou depreciação de outros indicadores econômicos, o poder de compra dos consumidores poderá ser comprometido implicando em redução das nossas vendas, redução na oferta de crédito, desconfiança de investidores em relação ao país, etc.

Como o risco está relacionado ao negócio da Companhia, sua materialização implica na necessidade de readequação de processos e ações para manutenção da nossa operação. Diante desta relevância, a Companhia acompanha os indicadores macroeconômicos, bem como seus impactos. Esses relatórios e análises auxiliam a alta administração na tomada de decisões estratégicas, tendo em vista os movimentos da economia.

A MRV&Co também precisa resguardar-se do risco de perda de seus ativos financeiros em razão da insolvência das instituições onde mantem recursos aplicados. É importante que a alocação dos ativos observe os limites de concentração e exposição em instituições financeiras, levando em consideração o tipo de investimento, classificação de rating, volatilidade dos ativos e PL dos fundos de investimento e das instituições financeiras.

ii. a estratégia de proteção patrimonial (hedge)

A Companhia não tem a prática de operar com quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas, valendo-se apenas de instrumentos financeiros derivativos não especulativos.

iii. os instrumentos utilizados para proteção patrimonial (hedge)

A Companhia 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"), Índice de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), ou variação cambial (Dólar) mais spread fixo. Tais operações têm

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

como único objetivo a proteção patrimonial, minimizando os efeitos das mudanças nas taxas de juros e ou variação cambial através da substituição da TR/ IPCA/Dólar mais spread fixo pelo Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") mais spread fixo.

iv. os parâmetros utilizados para o gerenciamento desses riscos

A Companhia monitora as flutuações dessas taxas de juros e pode, se julgar adequado, operar com derivativos com objetivo de minimizar riscos.

v. se o emissor opera instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge) e quais são esses objetivos

A companhia é parte em operações de derivativos (SWAP) que não têm como objetivo a proteção patrimonial. Neste Swap a companhia é ativa em variação das ações da companhia (MRVE3) e passiva Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") mais spread fixo.

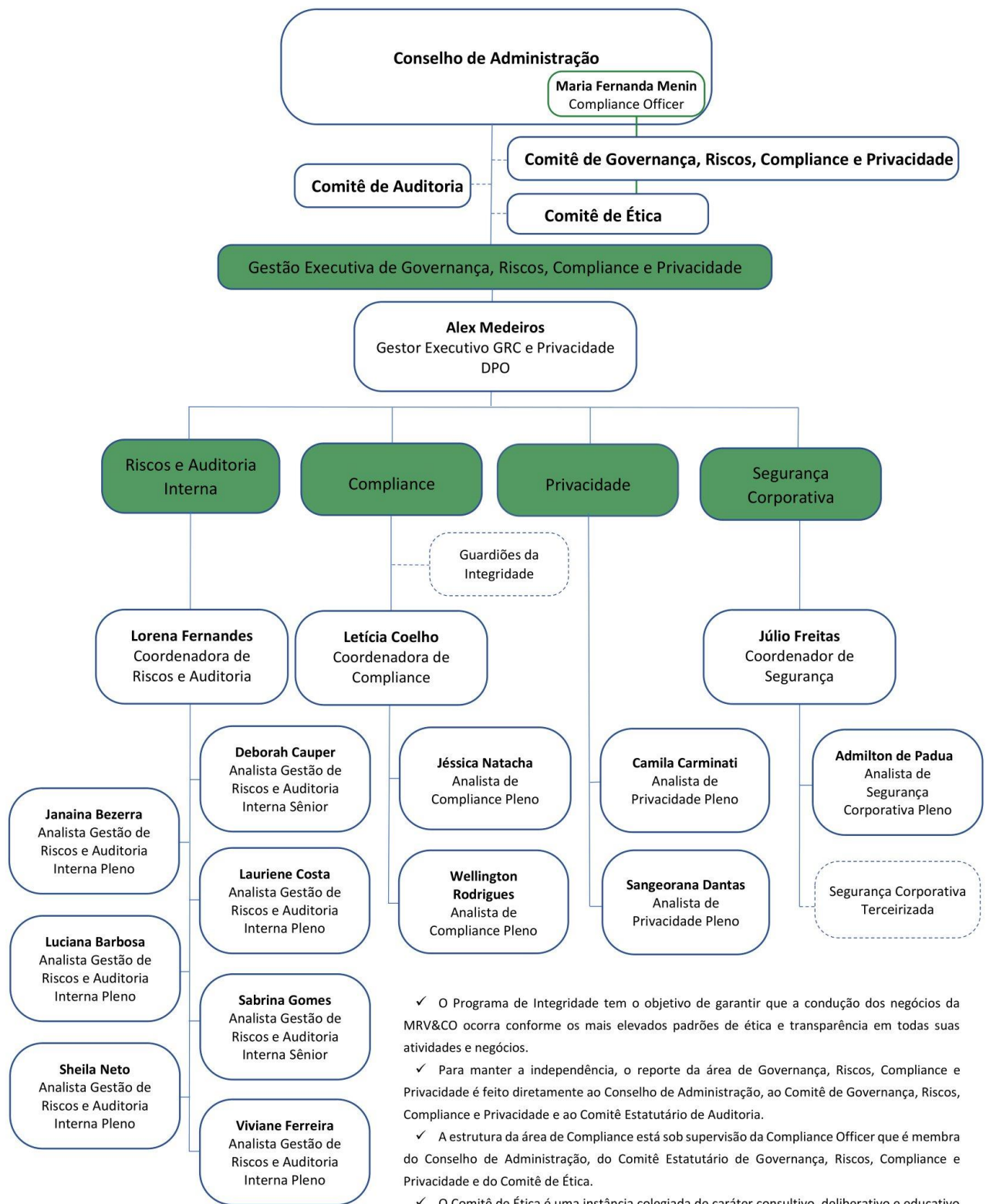
vi. estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos de mercado

A estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos de mercado se faz com os departamentos de Riscos e Auditoria Interna, Compliance e o Comitê de Governança e Compliance, reportando ao Conselho de Administração, às diretorias executivas e aos presidentes.

Além das responsabilidades de cada área, em relação ao gerenciamento de riscos da Companhia, mencionadas no item 5.1.b, subitem (iii), a MRV&Co possui um Canal Confidencial operado por empresa terceirizada e especializada, garantindo confidencialidade e segurança da identidade do denunciante. Os relatos são direcionados para a área de Risco e Auditoria Interna que apura os relatos, recomenda as medidas administrativas e endereça as ações internas quando aplicáveis. Os resultados das apurações de denúncias são apresentados trimestralmente para a Alta Administração.

Sempre que a denúncia confirmada envolve falhas em processos internos e/ou processos não formalizados, a área de Riscos e Auditoria Interna recomenda ações de conformidade e acompanha seu cumprimento.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos



- ✓ O Programa de Integridade tem o objetivo de garantir que a condução dos negócios da MRV&CO ocorra conforme os mais elevados padrões de ética e transparência em todas suas atividades e negócios.
- ✓ Para manter a independência, o reporte da área de Governança, Riscos, Compliance e Privacidade é feito diretamente ao Conselho de Administração, ao Comitê de Governança, Riscos, Compliance e Privacidade e ao Comitê Estatutário de Auditoria.
- ✓ A estrutura da área de Compliance está sob supervisão da Compliance Officer que é membra do Conselho de Administração, do Comitê Estatutário de Governança, Riscos, Compliance e Privacidade e do Comitê de Ética.
- ✓ O Comitê de Ética é uma instância colegiada de caráter consultivo, deliberativo e educativo que suporta a área de Compliance e Auditoria na execução e efetividade do Programa de Integridade da MRV&CO.
- ✓ A estrutura de Compliance é reforçada pelos Guardiões da Integridade, colaboradores de diversas áreas e localidades da Companhia, responsáveis pela promoção da cultura de Integridade.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos**c) A adequação da estrutura operacional e controles internos para verificação da efetividade da política adotada**

Com a Política de Gerenciamento de Riscos devidamente revisada e publicada para todas as áreas, a Companhia entende que, atualmente, sua estrutura operacional de controle interno está adequada.

Além disso, a Companhia realiza periodicamente análises de materialização dos riscos, acompanhamento de indicadores e classificação dos controles internos, além de realizar o monitoramento, criação de ações de melhorias e monitora as devolutivas das recomendações propostas.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado**a) Política Formalizada de Gerenciamento de Riscos**

Vide item 5.1-a

b) Objetivos e Estratégias da Política de Gerenciamento de Riscos**i. Riscos de mercado para os quais se busca proteção**

Vide item 5.1-b-i

ii. a estratégia de proteção patrimonial (hedge)

Vide item 5.1-b-ii

iii. os instrumentos utilizados para proteção patrimonial (hedge)

Vide item 5.1-b-iii

iv. os parâmetros utilizados para o gerenciamento desses riscos

Vide item 5.1-b-iv

v. se o emissor opera instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge) e quais são esses objetivos

Vide item 5.1-b-v

vi. estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos de mercado

Vide item 5.1-b-vi

c) A adequação da estrutura operacional e controles internos para verificação da efetividade da política adotada

Vide item 5.1-c

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos

a) grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e providências adotadas para corrigi-las

As práticas de controles internos são as mesmas descritas no item 5.1(b) deste Formulário de Referência.

A Administração acredita que o grau de eficiência dos controles internos adotados para assegurar a elaboração das demonstrações financeiras é satisfatório. Não obstante, os controles internos estão em constante aperfeiçoamento.

Possuímos, também, uma área de Riscos e Auditoria Interna, responsável por acompanhar junto as demais áreas os controles antifraude, atuando diretamente nos processos, cobertos por um canal confidencial administrado por empresa terceirizada e independente alimentado diretamente pelos nossos colaboradores, terceiros, fornecedores e clientes, relatando situações antiéticas que ferem o nosso Código de Conduta ou às leis vigentes, contribuindo para a mitigação de riscos em todas as áreas do nosso negócio. A avaliação e assecuração das Demonstrações Financeiras da companhia são realizadas tempestivamente por meio de uma empresa de Auditoria externa de forma independente, com o intuito de garantir a integridade dos saldos apresentados bem como a realização de procedimentos para avaliação dos controles internos ligados aos processos internos e controles a nível corporativo (*Entity Level Controls*), que pode prevenir ou detectar um erro material nas demonstrações financeiras.

A Companhia continua atenta às novas tecnologias e ao desenvolvimento pessoal de seus colaboradores, e investe em seus controles a fim de continuamente aprimorá-los, tais como ferramenta para monitoramento de possíveis vazamento de informações.

b) estruturas organizacionais envolvidas

A Diretoria Executiva de Finanças, principal área responsável pelas demonstrações financeiras, conta com o suporte direto da Diretoria de Controladoria para elaboração, garantindo a adoção das boas práticas de controle interno e observação das normas contábeis aplicáveis.

A área de Risco e Auditoria Interna da MRV&CO tem como objetivo gerar segurança e dar mais transparência aos processos e Controles Internos da Companhia, de modo a levantar e tratar os riscos em conjunto com as áreas e desenvolver boas práticas de Governança Corporativa. Para isso, os processos e Controles Internos que permeiam as atividades da Companhia são auditados de acordo com o plano anual de auditoria aprovado pelo Conselho de Administração, a fim de identificar os riscos envolvidos e criar ações juntamente com as áreas de forma a evitá-los, minimizá-los ou eliminá-los. A área de Riscos e Auditoria Interna assessora os demais departamentos na busca de procedimentos adequados e adoção de controles internos para eliminar a ausência de segregação de função e as possíveis falhas ou fraudes no processo, de forma a melhorar o resultado, gerenciamento de riscos, controle e governança da organização. Monitora as ações, indicadores e controles dos riscos mapeados na matriz de riscos do negócio. Apura denúncias de comportamentos que ferem o Código de Conduta da MRV&CO, políticas corporativas e às leis vigentes, aplicando técnicas forenses de investigação e entrevistas quando necessário, com o objetivo de levantar as provas e emitir pareceres sobre os fatos analisados e comprovados, bem como acompanhar a aplicação das punições e medidas administrativas cabíveis. Além disso, apoia a Alta Administração na avaliação e tratamento de condutas antiéticas, apresentando-lhes recomendações acerca das atividades examinadas.

c) como a eficiência dos controles internos é supervisionado pela Administração

As atividades da área de Riscos e Auditoria Interna, que tem suas atribuições aprovadas pelo Conselho de Administração, são reportadas ao mesmo diretamente ou por meio do Comitê de Auditoria. A área de Riscos e Auditoria Interna é responsável por aferir a qualidade e a efetividade dos processos de gerenciamento de riscos, controle e governança da companhia.

Todas as deficiências identificadas possuem plano de ação, responsável e data de implantação, que são acompanhadas em bases mensais pela área de Riscos e Auditoria Interna. Adicionalmente, qualquer exceção observada nas atividades que possam impactar as demonstrações financeiras é reportada tempestivamente para adoção das ações corretivas.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos**d) deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório do auditor independente**

Os auditores externos, KPMG Auditores Independentes, conduziram um estudo e avaliação do sistema contábil e de controles internos da Companhia em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2021, com o objetivo de determinar a natureza, oportunidade e extensão da aplicação dos procedimentos de auditoria, mas não para fins de expressar uma opinião específica sobre esses controles internos.

Como resultado desta avaliação, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foi recomendado que a Companhia retorne a carteira cedida ao balanço patrimonial pelos números atualizados na data-base e implemente controles de avaliação de possíveis retenções de risco em operações futuras da mesma natureza.

e) comentários dos diretores sobre as deficiências e recomendações do auditor independente

Considerando que a Companhia, no âmbito da contabilização da mencionada operação de venda de recebíveis (i) seguiu a diretriz de contabilização mencionada no item 3.2.12 do CPC 48 – Instrumentos financeiros; (ii) efetuou a análise da transferência de riscos e benefícios conforme item 3.2.7 do CPC 48 – Instrumentos financeiros; (iii) concluiu que não reteve o controle do ativo conforme item 3.2.11 do CPC 48 – Instrumentos financeiros, e uma vez que todos os níveis de governança da Companhia começando pela gestão, passando pela Diretoria, Diretoria Executiva, Presidência, Conselhos e Comitês foram acionados e envolvidos nesta transação, não constituindo por tanto uma deficiência de controle, a Companhia entende que não houve falha no controle implementado e nem faltou implementar um controle.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

Gestão da Ética e Programa de Integridade

A agenda de ética, integridade e Compliance é parte da rotina da Companhia desde a sua fundação. Diariamente, nos relacionamos com clientes, fornecedores e representantes do poder público, devendo garantir que cada diálogo e interação ocorra dentro da ética, das normas corporativas e da legislação nacional e internacional. Além disso, a cultura de transparência, uma exigência cada vez maior de nossos clientes, acionistas e do mercado em geral, se traduz em canais de denúncia, treinamentos, ações de sensibilização e disseminação e revisão de políticas.

Ao longo dos anos, a MRV passou a ter ações que expressam de forma ainda mais clara esse posicionamento, tais como:

O primeiro Código de Conduta da MRV foi aprovado, em ata, em 2007 pelo Conselho de Administração. Em 2010 foi criada a área de Riscos e Auditoria Interna e 2012 foi aprovada a implantação de um Comitê de Ética em ata pelo Conselho de Administração, além de ter sido implantado, no mesmo ano, o Canal Confidencial para a realização de denúncias ou relatos de não conformidade.

Em 2015 foi aprovada pelo Conselho a 2ª revisão do Código de Conduta com o lançamento do seu treinamento e-learning para todos os colaboradores administrativos, além da aprovação da primeira versão da Política Anticorrupção, que se encontra atualmente na terceira versão, conforme disponibilizado no site RI na aba de Governança Corporativa.

Em 2016 foi aprovada a criação da área de Compliance com aporte orçamentário específico e contratação de uma consultoria especializada para estruturação do Programa de Integridade. Neste mesmo ano, a MRV tornou-se signatária do Pacto Global da ONU e consolidamos nosso compromisso contínuo de ajudar o Brasil a alcançar o desenvolvimento sustentável dentro de padrões éticos consistentes, por meio de políticas de respeito aos direitos humanos e práticas anticorrupção.

Em março de 2017 foi aprovada a estruturação da área de Compliance, com reporte ao Conselho de Administração, de forma a garantir independência e autonomia funcional, seguindo as melhores práticas de governança. O plano de trabalho do Compliance é discutido e aprovado anualmente pelo Conselho de Administração, conforme registrado nas atas de reuniões de dezembro.

Em setembro de 2017 foi lançado oficialmente o Programa de Integridade, que tem como objetivo a transparência, a ética e o combate à corrupção, com base na lei brasileira nº12.846/13 e previsões das legislações internacionais FCPA (USA) e UKBA (UK), buscando a efetividade de medidas voltadas, principalmente, para a prevenção, detecção e remediação de atos lesivos contra a administração pública e entes privados e estrangeiros. Adicionalmente, é realizado um ciclo de atualização das Políticas Corporativas da organização, com o objetivo de garantir a compreensão e uniformidade de todas as principais diretrizes estratégicas envolvidas nas atividades do grupo.

Todas as políticas relacionadas ao programa são revalidadas de 2 em 2 anos e estão disponíveis do site do RI (<https://ri.mrv.com.br/governanca-corporativa/estatuto-e-politicas/>):

- Política Anticorrupção
- Política de Compliance
- Política de Doações e Patrocínios
- Política de Relacionamento com Fornecedores
- Política de Due Diligence de Integridade
- Política de Privacidade
- Política de Consequências
- Política de Gestão de Riscos

Nossas políticas são claras ao afirmar que colaboradores, terceiros e parceiros de negócios são terminantemente proibidos de receber, prometer, oferecer e/ou dar, de forma direta ou indireta, quaisquer vantagens para agentes públicos ou pessoas físicas e jurídicas a eles vinculadas. Também é vedado o ato de custear, patrocinar ou contribuir com atos lesivos à administração pública, ou usar representações para ocultar ou dissimular interesses ou a identidade de beneficiários.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

Vedamos a contratação de empresas que tenham agente público como sócios ou consultores que exerçam função pública relacionada com as atividades da Companhia ou que não tenham cumprido o período de quarentena da lei de conflito de interesses. Com isso, evitamos casos de conflitos de interesse e possível beneficiamento indevido.

Em consonância com a Política de Gestão de Riscos, semestralmente é apresentado diagnóstico dos riscos estratégicos definidos na Matriz de Risco do negócio. O parecer dos riscos é realizado de forma independente pela área de Riscos e Auditoria Interna considerando as variáveis de impacto, probabilidade e controle para avaliação de cada risco.

De forma a monitorar a implantação e evolução do Programa de Integridade e os controles para mitigação dos riscos da Matriz de Riscos Estratégicos, a área de Compliance e a área de Riscos e Auditoria Interna reportam trimestralmente os principais resultados e desafios para avaliação e direcionamento do Comitê Estatutário de Governança, Riscos e Compliance composto por dois Conselheiros Independentes, uma Conselheira e dois Diretores Executivos, conforme [regimento](https://ri.mrv.com.br/governanca-corporativa/diretoria-conselhos-e-comites/) disponível no site do RI. (<https://ri.mrv.com.br/governanca-corporativa/diretoria-conselhos-e-comites/>)

Em 2018 foi implementado o Fale com Compliance, um canal de consulta ética da empresa, onde os funcionários podem, por exemplo, tirar dúvidas e obter orientações, solicitar uma Due Diligence de integridade de um fornecedor, declarar vínculo pessoal seja com funcionários ou fornecedores para identificação de possível conflito de interesses, além de declaração de recebimento de brindes e presentes, dentre outros.

Ainda em 2018 a Companhia lançou um novo treinamento obrigatório de Compliance, chamado de Cultura Integridade MRV com o objetivo de capacitar os colaboradores nas diretrizes da Política Anticorrupção, da Lei Anticorrupção Brasileira e como essas diretrizes estão presentes na rotina de trabalho e as consequências em caso de descumprimento. Este treinamento virtual é realizado por todos os colaboradores com login no Brasil.

A MRV adota uma a Política de Due Diligence de Integridade que foi aprovada em março de 2018 pelo Conselho de Administração. A Política estabelece quais as diretrizes fundamentais para o processo de Due Diligence de Integridade (“DDI”) dos fornecedores, prestadores de serviços, parceiros de negócio, patrocinados e beneficiários de doação. Contém diretrizes e procedimentos de verificação obrigatórios que antecedem a etapa de contratação, com o objetivo de verificar a existência de envolvimento com corrupção ou outros tipos de condutas ilegais ou antiéticas. A área de Compliance realiza a avaliação técnica de integridade, conforme protocolo de trabalho, e reporta os casos críticos identificados para a deliberação do Comitê de Ética.

Em 2019 iniciamos o processo de monitoramento sistêmico e periódico da nossa cadeia de fornecedores para verificar possíveis *red flags* que possam trazer riscos de integridade, como relação à presença em listas restritivas, situação judicial da empresa e dos sócios, relacionamento com PEPs e demais situações de possíveis conflitos de interesse.

Além da otimização dos processos no momento do cadastro e monitoramento dos fornecedores, os colaboradores também podem solicitar que a área de Compliance realize uma avaliação de integridade específica para um fornecedor em questão e, assim, atuar na prevenção e identificação de riscos de integridade para Companhia, como de reputação, corrupção, trabalhistas e conflito de interesses.

Em 2020, foi feita a revisão do Código de Conduta, disponível no link: <https://www.mrv.com.br/institucional/pt/relacionamentos/codigo-de-conduta>, que reúne as principais diretrizes comportamentais e definições úteis para que toda a nossa cadeia de valor identifique situações de risco e garanta a boa conduta e cumprimento do nosso valor “fazemos o certo, sempre” em nosso negócio. O Código de Conduta MRV&Co se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço e agentes intermediários.

Esse novo Código incluiu temas antes divulgados como políticas à parte, reforçou temas importantes como Diversidade e Inclusão, Sustentabilidade (Ambiental, Responsabilidade Social e Governança Corporativa), aspectos ligados à nova Lei Geral de Proteção de Dados, além de contemplar temas mais críticos baseados nos relatos e apurações de denúncias dos últimos anos. A linguagem e estrutura também foi ajustada para tornar a absorção do conteúdo mais clara e objetiva, de forma que possa ser compreendida pelos diferentes perfis de colaboradores.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

Os treinamentos e-learning do Código de Conduta e da Cultura de Integridade são mandatórios para os colaboradores com acesso e possuem testes de retenção do conhecimento. Ainda, contam com ferramentas de acessibilidade (intérprete de LIBRAS, legendas e recurso de alto contraste para pessoas com baixa visão e daltonismo). Na plataforma, ao final do treinamento, os colaboradores assinam eletronicamente o Termo de Adesão ao Código de Conduta e à Política Anticorrupção.

A MRV&CO mantém um Plano de Treinamento periódico e constante para seus colaboradores, com o objetivo de divulgar as regras do Código de Conduta, as Políticas, os Valores e conscientizar sobre a importância do seu cumprimento.

Para os ambientes de obra, é disponibilizado o Kit Integridade, com materiais exclusivos para divulgação dos temas do Código de Conduta. Também é realizado o momento Integridade em Pauta, para conscientização em relação ao assunto em todos os canteiros.

Guardiões da Integridade

No ano de 2020, demos o primeiro passo de um projeto de multiplicadores da cultura de compliance na companhia. Intitulado de Guardiões da Integridade, a ação prepara pessoas que ficam responsáveis por esclarecer tópicos temas de integridade, difundir ações de promoção do compliance e preparar capacitações sobre o assunto nos diferentes locais de operação.

Em 2021, o engajamento dos Guardiões da Integridade promoveu a Cultura de Integridade em quatro missões, aumentando significativamente o alcance e o sucesso dos projetos de Compliance. Hoje, são 42 guardiões das mais diversas áreas MRV&Co – verdadeiras referências do Compliance em 21 cidades. Em 2022, o objetivo é ampliar ainda mais o alcance do programa e seus resultados no fortalecimento da cultura de fazer o certo sempre, nas mais diversas realidades do grupo.

O Programa de Integridade possui como pilares:

- Comprometimento da alta direção com a cultura de integridade
- Código de Conduta, Políticas e procedimentos
- Monitoramento e Riscos de Compliance
- Comunicação e Treinamentos
- Due Diligence de Integridade de Terceiros
- Canal Confidencial e Gestão de Consequências

Campanha “Assédio moral: o que eu tenho a ver com isso?”

Com o objetivo de esclarecer aos colaboradores o que é (e o que não é) assédio, orientar como agir em situações como essas e reforçar a importância da denúncia no Canal Confidencial, a campanha promoveu uma live educativa com jogos interativos sobre combate ao assédio, com um especialista do tema, com mais de 3 mil visualizações. Foi também publicado um vídeo do Presidente, reafirmando o nosso compromisso de não aceitar e não permitir qualquer ato de assédio, moral ou sexual no ambiente e nas relações de trabalho. As informações seguem disponíveis na subcategoria Combate ao Assédio Moral do Código de Conduta na Biblioteca do Conhecimento (acesso exclusivo MRV&CO).

Pesquisas de Percepção Ética dos Colaboradores

O projeto iniciado em 2020 prosseguiu com mais duas pesquisas em 2021. Nossos colaboradores compartilharam sua percepção sobre a cultura de integridade, e pudemos medir a assimilação dos temas éticos, e identificar forças e pontos a desenvolver. Foram 2.313 respostas na 2ª PPE e 3.356 respondentes na 3ª PPE. Além do crescimento em participação, os resultados apontaram melhorias consideráveis nos indicadores, evidenciando o amadurecimento da cultura de integridade na MRV&CO.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

Canal Confidencial

O Canal existe desde 2012 e está disponibilizado no site da empresa, bem como no Código de Conduta. A MRV divulga ainda o Canal Confidencial através de campanhas nos escritórios, nas lojas e nas obras, nas cláusulas contratuais, no guia de bolso integridade MRV, no banner da obra, na TV corporativa e na Intranet.

O Canal Confidencial existe para uso interno (colaboradores) e externo (terceiros, fornecedores, corretores, empreiteiros e parceiros). O atendimento funciona 24 horas, todos os dias, todos os contatos são respondidos e é mantido sigilo absoluto sobre todas as informações trocadas.

Em 2021, foram cerca de 800 relatos – 53% confirmados. Nesses casos, medidas cabíveis foram aplicadas de acordo com a Política de Consequências da MRV&Co e/ou deliberação do Comitê de Ética. Em caso de comprovação da violação, são tomadas as medidas disciplinares e/ou legais cabíveis. Em 2020, foram 503 relatos, 100% deles endereçados e tratados durante o ano, contra 679 em 2019.

Com o objetivo de incentivar e proteger os denunciantes de boa-fé a Companhia adota a diretriz de não retaliação a denunciantes. Colaboradores que tentarem ou praticarem retaliação contra quem comunicar suspeitas ou ajudar na apuração de violações ao Código de Conduta estarão sujeitos às medidas disciplinares previstas.

Algumas punições possíveis, conforme Política de Consequências:

- Advertência por escrito
- Suspensão
- Demissão por justa causa
- Rescisão de contrato e bloqueio do fornecedor, corretor, parceiro ou empreiteiro da MRV&Co
- Ajuizamento de ações judiciais cabíveis

Nenhum colaborador, parceiro ou fornecedor da Companhia pode justificar uma conduta imprópria, ilegal ou contrária ao Código de Conduta e às políticas como sendo ordem de um superior hierárquico, de qualquer liderança ou de outro colaborador da companhia.

A MRV&Co mantém parcerias, participa de grupos de trabalho com instituições e ações coletivas com empresas do setor de construção que, assim como nós, valorizam um ambiente de negócios transparente, como a Rede Brasil do Pacto Global da ONU, Alliance for Integrity, Instituto Ethos e a Transparência Internacional.

A área de Compliance também participa e apoia vários eventos relacionados ao combate à corrupção e promoção da integridade tanto no setor privado e público, reforçando seu protagonismo de contribuir no país um ambiente corporativo mais íntegro, ético e transparente, esses eventos podem ser acompanhadas no site: <https://www.mrv.com.br/institucional/pt/a-mrv/programa-de-integridade>

Controle, monitoramento e auditoria

O Programa de Integridade é anualmente auditado por uma Auditoria Externa. A cada três meses é realizado relatório das principais atividades de fortalecimento da cultura de integridade e prevenção dos riscos para análise e acompanhamento do Comitê Estatutário de Governança, Riscos e Compliance. Todas as reuniões são reportadas para monitoramento do Conselho de Administração.

MRV&Co: Selo Pró-Ética – Controladoria-Geral da União

Entre 67 empresas que receberam o selo Pró-Ética 2020/2021, a MRV&Co foi a única e primeira construtora e incorporadora a obter o maior reconhecimento à integridade e à ética no meio corporativo – por manter um Programa de Integridade efetivo e assumir compromissos voluntários junto a várias entidades nacionais e internacionais pautadas pela integridade, transparência, equidade, prestação de contas e responsabilidade corporativa.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

O selo Pró-Ética é uma iniciativa realizada há mais de 10 anos pela Controladoria-Geral da União (CGU) em parceria com o Instituto Ethos, como incentivo à adoção voluntária de medidas de integridade e de prevenção da corrupção no setor empresarial.

Gerenciamento de riscos

Para estruturar seus mecanismos de fiscalização e controle, bem como assegurar a observação das políticas, processos e procedimentos no funcionamento da organização, a MRV&Co conta com o apoio de áreas de Compliance e Gestão de Riscos e Auditoria Interna – construindo, assim uma linha de defesa no gerenciamento de riscos corporativos.

O gerenciamento de riscos é integrado ao processo de tomada de decisão e baseado na Política de Gestão de Riscos – que se alinha ao movimento da MRV&Co para manter pilares sustentáveis no seu negócio, levando em consideração impactos negativos e oportunidades. Os temas ESG com potencial de impacto sobre o negócio são tratados com metodologia específica para riscos estratégicos de sustentabilidade.

Os riscos decorrentes do negócio ou do mercado de atuação da MRV são identificados e avaliados. Então, é definido o tratamento a ser dado em cada situação, com base em sua criticidade e no apetite a riscos da organização. Em geral, são analisados o contexto, os riscos e as oportunidades e a relação do assunto em questão com o direcionamento estratégico – uma reflexão que resulta na qualificação e quantificação de riscos e em uma matriz SWOT para apontar a melhor forma de controlar cada fator.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.5 - Alterações significativas

No ano de 2020, a Companhia inseriu os riscos relacionados à proliferação do coronavírus (COVID-19) no item 4.1. A Companhia estruturou um comitê executivo para acompanhar e adotar medidas referentes ao tema.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**a) Condições financeiras e patrimoniais gerais**

Os Diretores entendem que a Companhia apresenta condições financeiras e patrimoniais adequadas para implementar o seu plano de negócio e cumprir com as suas obrigações de curto e longo prazo.

A visão dos Diretores da Companhia está baseada nos seguintes aspectos:

- Sólida posição de caixa - em 31 de dezembro de 2021, nosso saldo de caixa e equivalentes de caixa somado ao saldo de títulos e valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos era de R\$ 2.801 milhões. Nosso saldo em 2020 e 2019, respectivamente, era de R\$ 2.695 milhões e R\$ 2.085 milhões. Desde 2010 a Companhia mantém posição de caixa bastante robusta, acima de R\$ 1 bilhão;
- Boa capacidade financeira – baseado na análise dos índices de liquidez, a Companhia possui boa capacidade financeira frente suas obrigações, mantendo os índices de liquidez acima de 1,0x, conforme pode ser verificado na tabela abaixo:

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Liquidez Geral	1,53	1,50	1,48
Liquidez Corrente	2,78	2,37	2,40
Liquidez Seca	1,37	1,33	1,30

- A Companhia mantém baixa alavancagem e estrutura de capital conservadora – em 31 de dezembro de 2021, a Dívida Líquida Consolidada, incluídos os efeitos da operação nos Estados Unidos, por meio da MRV US (AHS), era de R\$ 2.669 milhões, representando uma alavancagem de 40,4% em relação ao Patrimônio Líquido Total. A Dívida Líquida deste mesmo período considerando apenas a operação no Brasil era de R\$ 1.748 milhões, representando uma alavancagem de apenas 31,5% em relação a Patrimônio Líquido Total da operação Brasil. Ressalta-se que o início das operações nos Estados Unidos se deu em fevereiro de 2020, não tendo qualquer influência nos indicadores de 2019. Em 31 de dezembro de 2020 a relação Dívida Líquida sobre o Patrimônio Líquido Total era de 31,5% e em 31 de dezembro de 2019 de 21%. Um quadro ilustrativo da situação atual e dos últimos dois anos será apresentado na página a seguir.
- Quando comparamos o endividamento líquido com o EBITDA (ou LAJIDA – lucro antes dos juros, impostos, depreciação e amortização), que se refere a geração de caixa operacional pela empresa em 31 de dezembro de 2021, essa relação foi equivalente a 1,88x, em 31 de dezembro de 2020 era de 1,89x e de 1,06x em 31 de dezembro de 2019. A Companhia entende que nos próximos anos, com a maturação da operação nos Estados Unidos, o indicador retornará aos patamares apresentados nos anos anteriores. Ressalta-se, novamente, que considerando-se apenas as demonstrações financeiras da operação no Brasil, o indicador atingiu 2,00x em 2021.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Dívida Líquida (R\$ milhões)	dez/21	set/21	dez/20	Var. Dez/21 x Set/21	Var. Dez/21 x Dez/20
MRV&Co					
Dívida Total	5.364	5.305	4.652	1,1% ↑	15,3% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(2.750)	(2.814)	(2.695)	2,3% ↓	2,0% ↑
(+/-) Instrumentos Financeiros Derivativos	55	58	(53)	6,0% ↓	-
Dívida Líquida	2.669	2.549	1.904	4,7% ↑	40,2% ↑
Total do Patrimônio Líquido	6.599	6.374	6.035	3,5% ↑	9,4% ↑
Dívida Líquida / PL Total	40,4%	40,0%	31,5%	0,4 p.p. ↑	8,9 p.p. ↑
EBITDA 12 meses	1.418	1.220	1.007	16,2% ↑	40,8% ↑
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	1,88x	2,09x	1,89x	9,9% ↓	0,4% ↓
MRV + Urba + Luggo					
Dívida Total	3.994	3.671	3.419	8,8% ↑	16,8% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(2.301)	(2.292)	(2.542)	0,4% ↑	9,5% ↓
(+/-) Instrumentos Financeiros Derivativos	55	53	(67)	2,8% ↑	-
Dívida Líquida	1.748	1.433	810	22,0% ↑	115,8% ↑
Total do Patrimônio Líquido	5.548	5.639	5.528	1,6% ↓	0,3% ↑
Dívida Líquida / PL Total	31,5%	25,4%	14,6%	6,1 p.p. ↑	16,9 p.p. ↑
EBITDA 12 meses	873	886	922	1,5% ↓	5,3% ↓
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	2,00x	1,62x	0,88x	23,8% ↑	128,0% ↑
AHS (MRV US)					
Dívida Total	1.370	1.634	1.232	16,1% ↓	11,2% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(449)	(523)	(152)	14,1% ↓	194,9% ↑
(+/-) Instrumentos Financeiros Derivativos	-	5	14	100,0% ↓	100,0% ↓
Dívida Líquida	921	1.116	1.094	17,5% ↓	15,8% ↓
Total do Patrimônio Líquido	1.052	735	506	43,2% ↑	107,8% ↑
Dívida Líquida / PL Total	87,6%	151,9%	216,1%	64,3 p.p. ↓	128,5 p.p. ↓
EBITDA 12 meses	544	334	85	62,9% ↑	543,6% ↑
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	1,69x	3,34x	12,93x	49,3% ↓	86,9% ↓

- Menor exposição ao risco de inadimplência do consumidor uma vez que transferimos para os bancos a maior parte do financiamento do cliente, seja através da modalidade de crédito associativo, seja por meio do financiamento bancário tradicional.
- A Companhia, ao longo dos últimos anos, vem diversificando sua linha de negócios e produtos, com o objetivo de melhor atender à crescente demanda do mercado imobiliário residencial. A Companhia é hoje 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 da MRV, da compra de um terreno em loteamentos completamente urbanizados da Urba, ou mesmo do aluguel de imóveis com a Luggo, no Brasil, ou com a AHS nos EUA. Com isso, a plataforma multifunding do grupo é capaz de atender famílias com renda entre 2 e 11 salários mínimos em 163 cidades brasileiras, além do mercado norte americano, onde está presente em 19 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.
- Resultados operacionais consistentes em função de: (a) expertise de 42 anos e liderança no segmento residencial de baixa renda; (b) rígido controle de custos e despesas operacionais; (c) alta qualidade na incorporação (d) expertise na aquisição de terrenos; e (e) método construtivo eficiente com implementação de novas tecnologias que propiciam aumento de produtividade.

b) Estrutura de capital

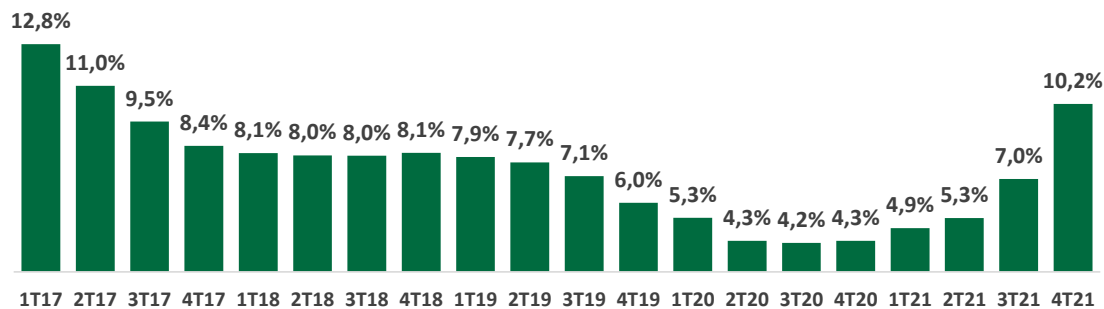
A atual estrutura de capital, mensurada principalmente pela relação Dívida Líquida sobre Patrimônio Líquido Total apresenta níveis adequados de alavancagem de acordo com o entendimento dos Diretores da Companhia. O Patrimônio Líquido Total da Companhia passou de R\$ 5.109 milhões, em 31 de dezembro de 2019, para R\$ 6.035

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

milhões, em 31 de dezembro de 2020, e para R\$ 6.599 em 31 de dezembro de 2021. O aumento do patrimônio líquido de 2020 deve-se, em parte, aos lucros líquidos acumulados no período e em parte à incorporação da AHS Residencial por meio da MRV US. Para o ano de 2021, o incremento do patrimônio líquido se deve ao lucro líquido acumulado no ano ter sido superior aos dividendos (ordinários e extraordinários, referentes ao ano de 2020 e 2019, respectivamente) pagos.

A queda contínua do custo médio ponderado da dívida possibilitou o aumento da alavancagem da Companhia ao longo dos últimos anos. No final de 2020 nosso custo médio ponderado da dívida em moeda nacional era de 4,3% a.a., contra os 6,0% de 2019 e os 8,1% alcançados em 2018.

Custo médio ponderado da Dívida em moeda nacional (a.a.)



Com a reversão do cenário de baixa de juros no país, o custo médio ponderado da dívida se elevou gradativamente e, ao final de 2021, alcançou 10,2%. Na tabela abaixo demonstramos o custo médio ponderado da dívida total em moeda nacional em 31 de dezembro de 2021:

Dívida em Moeda Nacional (em R\$ milhões)	Saldo Devedor Dez/21	Saldo Devedor / Total (%)	Custo Médio
Dívida Corporativa	3.300	82,6%	CDI + 1,44%
Financiamento à Construção (FGTS)	291	7,3%	TR + 9,53%
Financiamento à Construção (SBPE)	402	10,1%	CDI + 2,09%
Total	3.994	100,0%	10,23%

Conforme já comentado, a MRV passou a atuar nos Estados Unidos no início de 2020, passando a consolidar em seu balanço patrimonial as dívidas corporativas e de financiamento à construção da AHS Residencial, além das dívidas corporativas da MRV US. Segue abaixo a situação em 31 de dezembro de 2021, nos quais são apresentadas as taxas contratadas para cada dívida em moeda estrangeira, sendo os valores da dívida expressos em US\$ mil e posteriormente convertidos em R\$ mil:

Dívida em Moeda Estrangeira	Vencimento	Taxa Contratada (a.a.)	Saldo Devedor em US\$ mil Dez/21	Saldo Devedor Convertido em R\$ mil Dez/21
Financiamento à Construção (modelo Americano análogo ao SFH)			109.693	612.143
Construction Loan			109.693	612.143
Coral Reef	fevereiro, 2022	LIBOR 1M + 2,00%	23.500	131.142
Oak Enclave	abril, 2024	LIBOR 1M + 3,00%	33.992	189.690
Tradition	março, 2024	LIBOR 1M + 2,75%	27.530	153.632
Harbor Grove	abril, 2023	PRIME + 1,00%	24.671	137.679
Permanent Loan			-	-
Dívida Corporativa			136.182	759.962
Linha de Crédito Privado	n/a	LIBOR 1M + 3,00%	17.500	97.659
Vehicle Loan	dezembro, 2022	Pré-fixada em 5,94%	32	180
Dívida Corporativa Itaú	fevereiro, 2026	Pré-fixada em 2,50% a 4,00%	118.649	662.123
Custo de Captação			(411)	(2.292)
Total			245.464	1.369.812

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Outros indicadores também são acompanhados pela Companhia, mostrando que a estrutura de endividamento permanece saudável e conservadora.

- **Endividamento Geral:** (Passivo Circulante + Passivo não Circulante) / Ativo Total

Contas BP e Indicadores	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Passivo Circulante (R\$ mil)	2.806.116	3.615.814	3.916.288
Passivo não Circulante (R\$ mil)	6.771.420	8.411.617	9.709.173
Ativo Total (R\$ mil)	14.686.323	18.062.016	20.224.960
Endividamento Geral	65,2%	66,6%	67,4%

- **Composição do Endividamento:** Passivo Circulante / (Passivo Circulante + Passivo não Circulante)

Contas BP e Indicadores	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Passivo Circulante (R\$ mil)	2.806.116	3.615.814	3.916.288
Passivo não Circulante (R\$ mil)	6.771.420	8.411.617	9.709.173
Composição do Endividamento	29,3%	30,1%	28,7%

c) Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

A Companhia possui liquidez e recursos de capital suficientes para cobrir os investimentos, despesas, dívidas e outros valores a serem pagos nos próximos anos, embora não seja possível garantir que tal situação permanecerá. Os Diretores entendem que caso seja necessário contrair empréstimos para financiar investimentos e aquisições, a Companhia tem capacidade para contratá-los.

Análise do Segmento: Incorporação Imobiliária

De acordo com o entendimento dos Diretores da Companhia, o ciclo financeiro mais curto em relação à média do setor e a ampla utilização do crédito associativo fazem com que o Contas a Receber da Companhia seja uma importante fonte de liquidez.

Outro fator importante a ser ressaltado é a modalidade de financiamento priorizada pela Companhia: financiamento à construção no modelo crédito associativo. Nessa modalidade o financiamento à construção (pessoa jurídica) é concedido à Companhia, que investe os recursos no empreendimento. As vendas realizadas são transferidas aos bancos quando os clientes têm o financiamento imobiliário aprovado. A partir do repasse/transferência, o saldo do financiamento à construção utilizado pela Companhia é amortizado com as parcelas pagas ao banco pelo cliente, respeitando o percentual de evolução da obra. Ou seja, conforme os clientes garantem seus financiamentos (repasse) com o banco, ainda em fase de obra, a Companhia recebe os recursos mensalmente, de acordo com a evolução da obra. Dessa forma, a necessidade de capital de giro diminui e é possível terminar um projeto sem saldo devedor com o banco utilizando-se os recursos repassados.

Análise do Segmento de Locação – AHS (MRV US) & Luggo

O segmento de Locação da Companhia é composto pelas subsidiárias Luggo (no Brasil), e pela AHS (controlada pela MRV US, nos Estados Unidos). Neste modelo de negócios, os empreendimentos são vendidos em sua totalidade e a venda ocorre após o imóvel construído atingir o patamar de estabilização nos aluguéis (utiliza-se como

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

referência 95% das unidades alugadas). Atualmente, a Companhia utiliza como *funding* para financiar essa operação o financiamento à construção ou o seu capital próprio. Este segmento apresenta fluxo de caixa diferente da operação de Incorporação Imobiliária, uma vez que o recebimento da venda dos empreendimentos não ocorre conforme a evolução da obra, e sim após o seu término e estabilização das locações. Os principais clientes/compradores dos empreendimentos neste segmento são FIIs (no Brasil), REITs (nos Estados Unidos), ou qualquer investidor direto.

Capacidade de Pagamento

Em linha com a gestão conservadora da Companhia, ao final de 2021 a posição de caixa da Companhia atingiu R\$ 2.801 milhões, sendo R\$ 948 milhões contabilizados como Caixa e Equivalentes de Caixa, montante suficiente para honrar os vencimentos nos próximos 12 meses, que, conforme apresentado abaixo, somam R\$ 868 milhões, sendo R\$ 761 milhões relativos à dívida em moeda nacional e R\$ 107 milhões relativos à dívida em moeda estrangeira.

Cronograma de Vencimento da Dívida em moeda nacional

(em R\$ milhões)	Financiamento à Construção	Dívida Corporativa	Total
12 meses	135	626	761
13 a 24 meses	171	820	991
25 a 36 meses	279	844	1.123
37 a 48 meses	91	647	739
48 meses em diante	17	390	406
Dívida Total	694	3.327	4.020

* Não considera os custos de captação

Cronograma de Vencimento da Dívida em moeda estrangeira

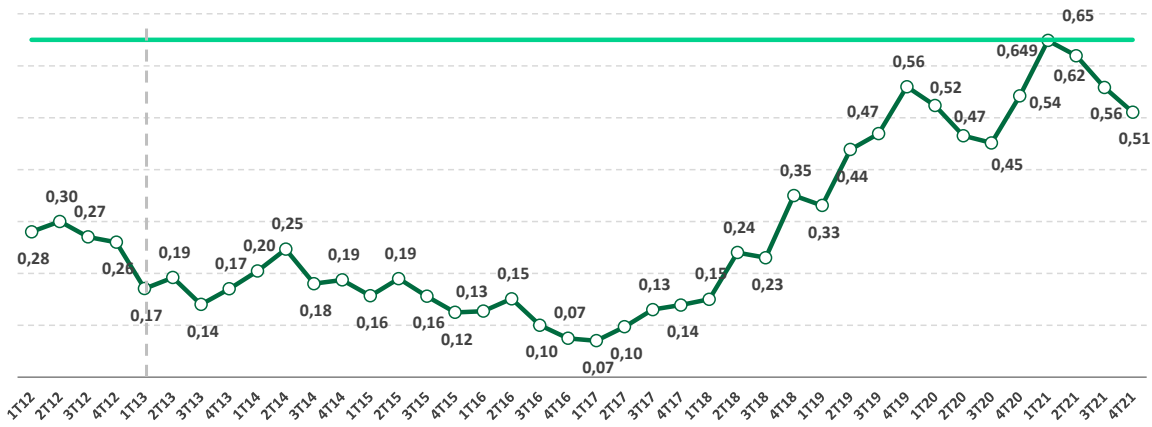
Prazo de Vencimento	Construction Loan (US\$ milhares)	Permanent Loan (US\$ milhares)	Dívida Corporativa (US\$ milhares)	Total (US\$ milhares)	Total Convertido (R\$ mil)
12 meses	-	-	19.182	19.182	107.043
13 a 24 meses	86.193	-	-	86.193	481.001
25 a 36 meses	-	-	-	-	-
37 a 48 meses	-	-	47.000	47.000	262.284
Após 48 meses	-	-	70.000	70.000	390.635
Sub Total	86.193	-	136.182	222.375	1.240.963
Empréstimos e Financiamentos - ANC Mantidos para Venda				23.500	131.142
Total				245.875	1.372.104

* Não considera os custos de captação

Por fim, a Companhia está dentro dos parâmetros exigidos (covenants) pelos nossos credores. Segue abaixo o histórico dos covenants de recebíveis e dívida das debêntures da Companhia:

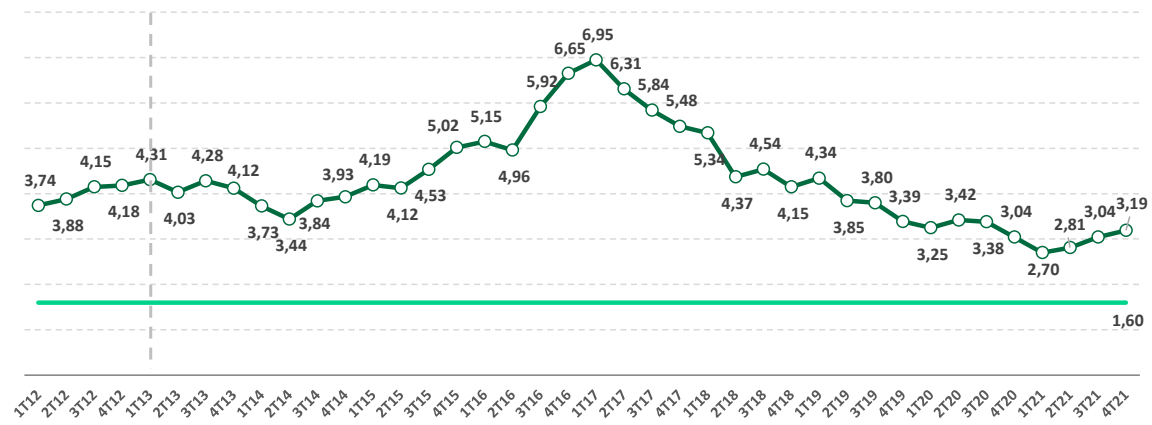
10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Covenant de Dívida



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

Covenant de Recebíveis



$$\frac{\text{Recebíveis} + \text{Receita a apropriar} + \text{Estoques}}{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a pagar} + \text{Custo a apropriar}} > 1,6$$

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

- d) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes utilizados;
- e) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

Operação Brasil

Quando necessário, captamos recursos por meio de contratos financeiros, os quais são empregados no financiamento de nossas necessidades de capital de giro e investimentos de curto e longo prazo, bem como na manutenção de nossas disponibilidades de caixa em nível que acreditamos ser apropriado para o desempenho de nossas atividades. Adicionalmente, também acessamos o mercado de capitais para emissão de valores mobiliários, tais como debêntures e notas promissórias. Os Diretores sempre buscam manter a Companhia com um nível reduzido de exposição a riscos das taxas de juros e de câmbio.

Para financiar o capital de giro, a Companhia tem acesso ao financiamento imobiliário de apoio à produção, concedido no momento da contratação dos empreendimentos dentro do Sistema de Financiamento Imobiliário ("SFH"), com recursos oriundos do FGTS ou do SBPE. Além das formas de *funding* mencionadas anteriormente, a Companhia ainda conta com a opção de estruturar dívidas bancárias com os principais agentes financeiros nacionais e internacionais.

Operação Estados Unidos – AHS (MRV US)

Nos Estados Unidos, a Companhia pode captar recursos para o capital de giro tanto por meio de Dívida Corporativa, como por Financiamento ao Empreendimento (*Construction Loan*). Normalmente, durante a construção dos seus empreendimentos, contabilizados em Propriedades para Investimento – Ativo não circulante, a Companhia se financia por meio do *Construction Loan*. A dívida do *Construction Loan* é completamente paga no momento da venda da propriedade.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**f) Níveis de endividamento e características das dívidas**

Dívida em Moeda Nacional (em R\$ milhões)	Vencimento Contratado*	Taxa Contratual (a.a)	Saldo Devedor		
			Dez/21	Dez/20	Dez/19
MRV Incorporação Imobiliária					
Debêntures - 9ª emissão (1ª série)	02/19 a 02/20	CDI + 1,50%	-	-	48
Debêntures - 9ª emissão (2ª série)	02/20 a 02/22	CDI + 2,30%	103	301	509
Debêntures - 9ª emissão (3ª série)	02/2022	132,2% CDI	105	101	100
Debêntures - 11ª emissão (1ª série)	09/2020	CDI + 1,00%	-	-	288
Debêntures - 11ª emissão (2ª série)	09/21 a 09/22	CDI + 1,50%	110	216	217
Debêntures - 11ª emissão (3ª série)	09/23 e 09/24	122,1% CDI	155	152	149
Debêntures - 12ª emissão (1ª Série)	07/2023	CDI + 1,40%	309	303	308
Debêntures - 12ª emissão (2ª Série)	07/24 e 07/25	CDI + 1,70%	53	52	53
Debêntures - 12ª emissão (3ª Série)	07/2023	CDI + 1,50%	113	111	112
Debêntures - 12ª emissão (4ª Série)	07/2023	CDI + 1,50%	86	84	86
Debêntures - 15ª emissão	11/22 a 11/25	CDI + 1,06%	302	300	300
Debêntures - 16ª emissão	04/23 a 04/25	CDI + 1,50%	102	100	-
Debêntures - 17ª emissão	04/21 a 04/23	CDI + 3,00%	34	50	-
Debêntures - 18ª emissão	08/2025	CDI + 2,40%	514	504	-
13ª emissão de debêntures que lastreou a operações de CRI	09/23 a 09/24	100% CDI	296	292	290
14ª emissão de debêntures que lastreou a operações de CRI	04/23 a 04/25	100,4% CDI	360	357	357
19ª emissão de debêntures que lastreou a operações de CRI	04/29 a 04/31	CDI + 1,65%	413		
CCB que lastrearam a operação de CRI	06/20 a 06/21	CDI + 1,60%	-	-	115
Capital de Giro (MRV)	04/21 e 04/22	CDI + 3,10%	102	202	-
1ª Nota Promissória - 2ª Série	05/2021	CDI + 2,50%	-	100	-
Leasing	09/19 a 05/23	CDI + 2,00% a + 2,93%	5	10	16
Dívida Corporativa			3.161	3.234	2.948
Financiamento à construção (FGTS)	06/22 a 07/26	TR + 8,32%	289	23	131
Financiamento à construção (SBPE)	06/22 a 09/26	CDI + 2,09%	402		
Financiamento à construção			691	23	131
Urba					
Debêntures 2ª emissão (Urba)	06/21 a 06/23	CDI + 1,22%	40	60	60
Debêntures 4ª emissão (Urba)	04/23 a 04/25	CDI + 1,50%	41	40	-
3ª emissão de debêntures da Urba que lastreou a operações de CRI	03/2024	CDI + 0,20%	59	58	58
Dívida Corporativa			140	158	118
Capital de Giro (Urba) - TR	04/16 a 03/23	TR + 13,29%	2	4	6
Financiamento à construção			2	4	6
Dívida Total em Moeda Nacional			3.994	3.419	3.202

*A Companhia pode optar por adiantar o pagamento da Dívida.

Dívida em Moeda Estrangeira	Vencimento	Taxa Contratada (a.a.)	Saldo Devedor (R\$ mil) Dez/21	Saldo Devedor (R\$ mil) Dez/20
Financiamento à Construção (modelo Americano análogo ao SFH)			612.143	887.912
Construction Loan			612.143	424.398
Coral Reef	fevereiro, 2022	LIBOR 1M + 2,00%	131.142	120.206
Pine Groves	abril, 2022	LIBOR 1M + 2,25%	-	92.945
Tamiami Landings	setembro, 2022	LIBOR 1M + 2,25%	-	111.696
Banyan Ridge	março, 2022	LIBOR 1M + 2,15%	-	99.551
Oak Enclave	abril, 2024	LIBOR 1M + 3,00%	189.690	-
Tradition	março, 2024	LIBOR 1M + 2,75%	153.632	-
Harbor Grove	abril, 2023	PRIME + 1,00%	137.679	-
Permanent Loan			-	463.514
Mangonia Lake	May, 2023	LIBOR 1M + 2,25%	-	148.106
Princeton Groves	October, 2027	Pré-fixada em 4,38%	-	126.248
Lake Worth	May, 2026	Pré-fixada em 3,95%	-	121.694
Lake Osborne	December, 2027	Pré-fixada em 4,63%	-	67.466
Dívida Corporativa			759.962	348.793
Linha de Crédito Privado	n/a	LIBOR 1M + 3,00%	97.659	100.798
Vehicle Loan	dezembro, 2022	Pré-fixada em 5,94%	180	168
Dívida Corporativa Itaú	fevereiro, 2026	Pré-fixada em 2,50% a 4,00%	662.123	247.827
Custo de Captação			(2.292)	(4.512)
Total			1.369.812	1.232.193

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

i. Contratos de Empréstimos e Financiamentos relevantes

Debêntures:

9ª emissão

Em 15 de fevereiro de 2017, a Companhia concluiu a 9ª (nona) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em três séries em sistema de vasos comunicantes, para distribuição pública, sem garantias adicionais. Foram emitidas 75.000 (setenta e cinco mil) debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo (i) 17.273 (dezesete mil duzentos e setenta e três) debêntures da 1ª Série; (ii) 49.727 (quarenta e nove mil, setecentos e vinte e sete) debêntures da 2ª Série e (iii) 8.000 (oito mil) debêntures da 3ª Série. O valor total da Emissão foi de R\$ 750.000 mil, dividido na seguinte proporção entre as Séries:

1ª Série: o valor desta série é de R\$ 172.730 mil e será remunerada por 100% da variação do CDI (Certificado de Depósitos Interbancário) acrescido de spread de 1,5% ao ano, com vencimento final em 15/02/2020. A remuneração foi paga semestralmente a partir da data de liquidação e o principal foi pago semestralmente a partir de 15/02/2019;

2ª Série: o valor desta série é de R\$ 497.270 mil e será remunerada por 100% da variação do CDI (Certificado de Depósitos Interbancário) acrescido de spread de 2,3% ao ano, com vencimento final em 15/02/2022. A remuneração será paga semestralmente a partir da data de liquidação e o principal será pago semestralmente a partir de 15/02/2020;

3ª Série: o valor desta série é de R\$ 80.000 mil e será atualizada monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), e sobre o valor nominal atualizado incidirá juros remuneratórios correspondentes a 8,2502% ao ano. A remuneração será paga semestralmente a partir da data de liquidação e o principal atualizado será pago em parcela única em 15/02/2022, vencimento final da série.

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.

10ª emissão

Em 5 de julho de 2017, a Companhia concluiu a 10ª (décima) emissão de debêntures simples, para colocação PRIVADA, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, sem garantias adicionais, no montante de R\$ 101.250 mil, representadas por 101.250 debêntures no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), que serviu de lastro para a operação de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") emitidos pela Ápice Securitizadora S/A, no dia 05 de julho de 2017, com data de vencimento para 26 de julho de 2019. A operação faz jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o valor nominal, ou saldo do mesmo, se for o caso, equivalentes a 102% da variação do CDI (Certificado de Depósito Interbancário)

11ª emissão

Em 15 de setembro de 2017, a Companhia concluiu a 11ª (décima primeira) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em três séries em sistema de vasos comunicantes, para distribuição pública, sem garantias adicionais. Foram emitidas 70.000 (setenta mil) debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo (i) 36.450 (Trinta e seis mil quatrocentos e cinquenta) debêntures da 1ª Série; (ii) 21.430 (vinte e uma mil, quatrocentos e trinta) debêntures da 2ª Série e (iii) 12.120 (doze mil cento e vinte) debêntures da 3ª Série. O valor total da Emissão foi de R\$ 700.000 mil, dividido na seguinte proporção entre as Séries:

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

- i) 1ª Série: o valor desta série é de R\$ 364.500 mil e será remunerada por 100% da variação do CDI (Certificado de Depósitos Interbancário) acrescido de spread de 1,0% ao ano, com vencimento final em 15/09/2020. A remuneração será paga semestralmente a partir da data de liquidação e o principal será pago em uma única parcela no vencimento;
- ii) 2ª Série: o valor desta série é de R\$ 214.300 mil e será remunerada por 100% da variação do CDI (Certificado de Depósitos Interbancário) acrescido de spread de 1,5% ao ano, com vencimento final em 15/09/2022. A remuneração será paga semestralmente a partir da data de liquidação e o principal será pago anualmente a partir de 15/09/2021;
- iii) 3ª Série: o valor desta série é de R\$ 121.200 mil e será atualizada monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), e sobre o valor nominal atualizado incidirá juros remuneratórios correspondentes a 6,4483% ao ano. A remuneração será paga anualmente a partir da data de liquidação e o principal atualizado será pago em 15 de setembro de 2023 e 15 de setembro de 2024 (vencimento final das séries).

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.

12ª emissão

Em 05 de julho de 2018, a Companhia concluiu a 12ª (décima segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em quatro séries em sistema de vasos comunicantes, para distribuição pública, sem garantias adicionais. Foram emitidas 54.220 (cinquenta e quatro mil e duzentas e vinte) debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo (i) 29.870 (vinte nove mil, oitocentas e setenta) debêntures da 1ª Série; (ii) 5.130 (cinco mil, cento e trinta) debêntures da 2ª Série, (iii) 10.913 (dez mil, novecentas e treze) debêntures da 3ª Série e 8.307 (oito mil trezentas e sete) debêntures da 4ª Série. O valor total da Emissão foi de R\$ 542.200 mil, dividido na seguinte proporção entre as Séries:

1ª Série: o valor desta série é de R\$ 298.700 mil e será remunerada por 100% da variação do CDI (Certificado de Depósitos Interbancário) acrescido de spread de 1,40% ao ano, com vencimento final em 05/07/2023. A remuneração será paga semestralmente a partir da data de liquidação e o principal será pago em uma única parcela no vencimento;

2ª Série: o valor desta série é de R\$ 51.300 mil e será remunerada por 100% da variação do CDI (Certificado de Depósitos Interbancário) acrescido de spread de 1,70% ao ano, com vencimento final em 05/07/2025. A remuneração será paga semestralmente a partir da data de liquidação e o principal será pago anualmente a partir de 05/07/2024;

3ª Série: o valor desta série é de R\$ 109.130 mil e será remunerada por 100% da variação do CDI (certificado de Depósitos Interbancário) acrescido de 1,50% ao ano, com vencimento final em 05/07/2023. A remuneração será paga semestralmente a partir da data de liquidação e o principal será pago em uma única parcela no vencimento;

4ª Série: o valor desta série é de R\$ 83.070 mil e será remunerada por 100% da variação do CDI (certificado de Depósitos Interbancário) acrescido de 1,50% ao ano, com vencimento final em 05/07/2023. A remuneração será paga semestralmente a partir da data de liquidação e o principal será pago em uma única parcela no vencimento;

13ª emissão

Em 14 de março de 2019, a Companhia concluiu a 13ª (décima terceira) emissão de debêntures simples, para colocação PRIVADA, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, sem garantia adicional, no montante de R\$ 300.000 mil, representadas por 300.000 (trezentas mil) debêntures no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), que serviu de lastro para a operação de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") emitidos pela Gaia Securitizadora S.A., no dia 14 de maio de 2019, com data de vencimento para 18 de setembro de 2024. A operação faz jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o valor nominal, ou saldo do mesmo, se for o

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

caso, equivalentes a 100% da variação do CDI (Certificado de Depósito Interbancário).

14ª emissão

Em 27 de maio de 2019, a Companhia concluiu a 14ª (décima quarta) emissão de debêntures simples, para colocação PRIVADA, não conversíveis em ações, em série única, de espécie quirografária, sem garantia adicional, no montante de R\$ 360.000 mil, representadas por 360.000 (trezentas e sessenta mil) debêntures no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), que serviu de lastro para a operação de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), emitidos pela Vert Companhia Securitizadora, no dia 28 de maio de 2019, com data de vencimento para 28 de maio de 2024. A operação faz jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o valor nominal, ou saldo do mesmo, se for o caso, equivalentes a 100,4% da variação do CDI (Certificado de Depósito Interbancário).

15ª emissão

Em 25 de novembro de 2019, a Companhia concluiu a 15ª (décima quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, sem garantia adicional, no montante de R\$ 300.000 mil, representadas por 300.000.000 debêntures no valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), com data de vencimento para 25 de novembro de 2025. A operação faz jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o valor nominal, ou seu saldo, se for o caso, equivalentes a 100% da variação do CDI (Certificado de Depósito Interbancário), acrescida exponencialmente de um spread de 1,06% ao ano.

16ª emissão

Em 01 de abril de 2020, a Companhia concluiu a 16ª (décima sexta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, sem garantia adicional, no montante de R\$ 100.000 mil, representadas por 100.000 debêntures no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), com data de vencimento para 01 de abril de 2025. A operação faz jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o valor nominal, ou seu saldo, se for o caso, equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um *spread* de 1,50% ao ano.

17ª emissão

Em 24 de abril de 2020, a Companhia concluiu a 17ª (décima sétima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, no montante de R\$ 50.000 mil, representadas por 50.000 (cinquenta mil) debêntures no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), com data de vencimento para 24 de abril de 2023. A operação faz jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o valor nominal, ou seu saldo, se for o caso, equivalentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread de 3,00% ao ano.

18ª emissão

Em 24 de agosto de 2020, a Companhia concluiu a 18ª (décima oitava) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, no montante de R\$ 500.000 mil, representadas por 500.000 (quinhentas mil) debêntures no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), com data de vencimento para 24 de agosto de 2025. A operação faz jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o valor nominal, ou seu saldo, se for o caso, equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread de 2,40% ao ano.

19ª emissão

Em 15 de abril de 2021, a Companhia conclui a 19ª (décima nona) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, no montante de R\$ 400.000 mil, representadas por 400.000 (quatrocentas mil) debêntures, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), que serviu de lastro para a operação de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), emitidos pela True Securitizadora S.A., com data de vencimento para 17 de abril de 2031. A operação é atualizada monetariamente

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), e sobre o valor nominal atualizado incidirá juros remuneratórios correspondentes a 5,4328% ao ano.

Emissões de debêntures subsequentes a 2021, captadas até fevereiro de 2022

21ª emissão

Em 13 de fevereiro de 2022, a Companhia conclui a 21ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, no montante de R\$ 700.000 mil, representadas por 700.000 (setecentas mil) debêntures, no valor nominal de unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), que serviu de lastro para a operação de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), emitidos pela Virgo Cia de Securitização, com data de vencimento para 15 de fevereiro de 2029. A operação é atualizada monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), e sobre o valor nominal atualizado incidirá juros remuneratórios correspondentes a 6,5954% ao ano.

Notas Comerciais

Em 07 de maio de 2020, a Companhia concluiu a 1ª (primeira) emissão de Notas Promissórias, da espécie quirografária, em duas séries, no montante total de R\$ 100.000 mil, representadas por 1 nota promissória da primeira série no valor nominal unitário de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), e 10 notas promissórias da segunda série no valor nominal unitário de R\$ 9.700.000 (nove milhões e setecentos mil reais).

1ª série com prazo de 180 dias fez jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o valor nominal, ou saldo do mesmo, equivalentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread de 2,50% (dois inteiros cinquenta centésimos por cento) ao ano.

2ª série com prazo de 360 dias fez jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o valor nominal, ou saldo do mesmo, equivalentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread de 2,50% (dois inteiros cinquenta centésimos por cento) ao ano.

CCBs emitidas

Em 22 de fevereiro de 2016, a Companhia emitiu uma Cédula de Crédito Bancário ("CCB") no valor de R\$70.000 mil, que lastreou a operação de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") emitidos pela Gaia Securitizadora S/A, no dia 22 de fevereiro de 2016. Estes recursos foram destinados ao financiamento de determinados empreendimentos habitacionais. Esta operação possuía amortização de principal semestral com início em 22/02/2018 e término no dia 22/02/2023, porém foi liquidada antecipadamente em 24/05/2019. Esta operação fez jus a remuneração equivalente à variação dos Depósitos Interfinanceiros (DI), acrescida de spread de 2,0340% ao ano, paga semestralmente. Esta operação não contava com garantias, sejam elas reais ou fidejussórias.

Em 08 de junho de 2016, a Companhia emitiu 6 (seis) Cédulas de Crédito Bancário ("CCBs"), no valor de R\$120.360 mil, sendo que o valor referente a CCB 6 não foi desembolsado. As 05 (cinco) Cédulas de Crédito Bancário (CCB's) no valor total de R\$ 115.000.000,00 lastrearam a operação de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") emitidos pela Ápice Securitizadora S/A, no dia 08 de junho de 2016. Estes recursos foram destinados ao financiamento de determinados empreendimentos habitacionais. Esta operação possuía amortização de principal anual com início em 22/06/2020 e término no dia 21/06/2021. Esta operação fez jus a remuneração equivalente à variação dos Depósitos Interfinanceiros (DI), acrescida de spread de 1,60% ao ano, paga mensalmente. Esta operação contou com alienação fiduciária de imóveis como garantia.

Em 22 de Setembro de 2016, a Companhia emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Bancário ("CCB") no valor de R\$50.000 mil, que lastreou a operação de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") emitidos pela Gaia Securitizadora S/A, no dia 30 de setembro de 2016. Estes recursos foram destinados ao financiamento de determinados

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

empreendimentos habitacionais. Esta operação possuía amortização de principal mensal com início em 15/08/2019 e término no dia 18/11/2019. Esta operação fez jus a remuneração equivalente à variação dos Depósitos Interfinanceiros (DI), acrescida de spread de 1,20% ao ano, paga semestralmente até 15/08/2019. Esta operação foi liquidada antecipadamente em janeiro de 2019. A operação tinha como garantia a cessão fiduciária de cotas de determinadas SPEs em que a companhia é controladora.

Em 16 de Dezembro de 2016, a Companhia emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Bancário (“CCB”) no valor de R\$100.000 mil, que lastreou a operação de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) emitidos pela Ápice Securitizadora S/A, no dia 16 de dezembro de 2016. Estes recursos foram destinados ao financiamento de determinados empreendimentos habitacionais. Esta operação possuía amortização de principal trimestral com início em 15/06/2018 e término no dia 15/01/2019. Esta operação fez jus a remuneração equivalente à variação dos Depósitos Interfinanceiros (DI), acrescida de spread de 1,30% ao ano, paga trimestralmente. Esta operação não contava com garantias, sejam elas reais ou fidejussórias.

Em 28 de abril de 2020, a Companhia concluiu a emissão de 8 (oito) Cédulas de Crédito Bancário (“CCBs”) no valor total de R\$ 200.000 mil com o banco BTG Pactual S.A com data de vencimento para 28 de abril de 2022. Essa operação possui amortização de principal anual com início em 28/04/2021, e juros trimestrais. A operação faz jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o valor nominal, ou saldo do mesmo, se for o caso, equivalentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread de 3,10% (três inteiros e dez centésimos por cento) ao ano.

Financiamento à Construção

Os contratos de financiamento à construção têm como garantias de pagamento recebíveis caucionadas, alienação de terrenos e de unidades habitacionais.

Leasing

Contrato de Arrendamento Mercantil Financeiro firmado com o Banco Santander em 18 de setembro de 2017 para aquisição de uma aeronave no valor de R\$ 19.944 mil. A operação é remunerada pela variação dos Certificados de Depósito Interfinanceiros (CDI) acrescidos da taxa pré-fixada de 2,0% a.a. A remuneração e o principal serão pagos mensalmente a partir de 19/03/2018 e o valor residual de 1% será pago ao final da operação, em 19/09/2022. A garantia da operação é o próprio bem.

Adicionalmente, foram contratados nos anos de 2016, 2017, 2018, 2019 e 2020, 36 operações de Leasing junto aos Bancos Bradesco e Santander que se referem a compra de formas de alumínio, no valor total de R\$ 26.444 mil. As operações são remuneradas pela variação dos Certificados de Depósitos Interfinanceiros (CDI) acrescida de uma taxa pré-fixada entre 2,50% a.a. e 2,93% a.a. Em geral as operações contam com pagamentos de juros e principal mensais. A garantia das operações é o bem objeto da contratação. A maioria das operações de leasing já foram liquidadas restando contratados o valor de R\$ 535 mil.

LOAN AGREEMENT- MRV US E AHS

Em 21 de fevereiro de 2020, a MRV US firmou um Loan Agreement no valor de US\$47.000.000,00 (Quarenta e sete milhões de dólares) com o banco ITAÚ NASSAU BRANCH. Estes recursos foram destinados ao programa de aporte na AHS Residencial LLC. Esta operação possui amortização de principal em parcela única ao final do contrato de 5 anos. Esta operação faz jus a remuneração equivalente à taxa pré-fixada de 4% ao ano, paga semestralmente. Esta operação conta com aval da MRV Engenharia S/A.

Em 18 de fevereiro de 2021, a MRV US firmou um Loan Agreement no valor de US\$15.000.000,00 (Quinze milhões de dólares) com o Banco ITAÚ NASSAU BRANCH. Estes recursos foram destinados ao programa de aporte na AHS Residencial LLC. Esta operação possui amortização de principal em parcela única ao final do contrato, no dia 18 de fevereiro de 2026. Esta operação faz jus a remuneração equivalente à taxa pré-fixada de 3,80% ao ano, paga semestralmente. Esta operação conta com aval da MRV Engenharia S/A.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Em 02 de março de 2021, a MRV US firmou um Loan Agreement no valor de US\$35.000.000,00 (Trinta e cinco milhões de dólares) com o Banco ITAÚ NASSAU BRANCH. Estes recursos foram destinados ao programa de aporte na AHS Residencial LLC. Esta operação possui amortização de principal em parcela única ao final do contrato no dia 18 de fevereiro de 2026. Esta operação faz jus a remuneração equivalente à taxa pré-fixada de 3,85% ao ano, paga semestralmente. Esta operação conta com aval da MRV Engenharia S/A.

Em 24 de março de 2021, a MRV US firmou um Loan Agreement no valor de R\$ 20.000.000,00 (Vinte milhões de dólares) com o Banco ITAÚ NASSAU BRANCH. Estes recursos foram destinados ao programa de aporte na AHS Residencial LLC. Esta operação possui amortização de principal em parcela única ao final do contrato, no dia 18 de fevereiro de 2026. Esta operação faz jus a remuneração equivalente à taxa pré-fixada de 3,85% ao ano, paga semestralmente. Esta operação conta com aval da MRV Engenharia S/A.

Em 22 de julho de 2021, a AHS firmou um Loan Agreement no valor de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de dólares) com o Banco ITAÚ NASSAU BRANCH. Esta operação teve amortização de principal em parcela única na data de vencimento no dia 19 de janeiro de 2022 e fez jus a remuneração equivalente à taxa pré-fixada de 2,50% ao ano, também paga no seu vencimento final. A operação contou com aval e cessão fiduciária de cotas do fundo de investimentos da MRV Engenharia S/A.

Dívidas subsequentes a 2021, captadas até fevereiro de 2022

Em 13 de janeiro de 2022, a MRV US firmou um Loan Agreement no valor de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de dólares) com o Banco ITAÚ NASSAU BRANCH. Estes recursos foram destinados ao programa de aporte na AHS Residencial LLC. Esta operação possui amortização de principal em duas parcelas anuais, a primeira em 21 de fevereiro de 2025 e a última ao final do contrato no dia 18 de fevereiro de 2026. Esta operação faz jus a remuneração equivalente à taxa pré-fixada de 3,98% ao ano, paga semestralmente. Esta operação conta com aval da MRV Engenharia S/A.

Em 22 de fevereiro de 2022, a MRV US firmou um Loan Agreement no valor de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de dólares) com o Banco ITAÚ NASSAU BRANCH. Estes recursos foram destinados ao programa de aporte na AHS Residencial LLC. Esta operação possui amortização de principal em duas parcelas anuais, a primeira em 21 de fevereiro de 2025 e a última ao final do contrato no dia 18 de fevereiro de 2026. Esta operação faz jus a remuneração equivalente à taxa pré-fixada de 4,37% ao ano, paga semestralmente. Esta operação conta com aval da MRV Engenharia S/A.

ii. Outras relações de longo prazo com instituições financeiras

Não existem outras relações de longo prazo com instituições financeiras além daquelas destacadas no item (i) acima.

iii. Grau de subordinação entre as dívidas

De acordo com os contratos das dívidas contraídas pela Companhia, nenhuma tem precedência em relação à outra, mesmo em eventual concurso universal de credores. Considerando que nos contratos das dívidas da Companhia não há ordem de precedência, em eventual concurso universal de credores, a Companhia obedece aos termos estabelecidos no Código Civil.

iv. Eventuais restrições impostas ao emissor, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se o emissor vem cumprindo essas restrições

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

As cláusulas contratuais de observância de *covenants* financeiros mais comuns nas dívidas corporativas da Companhia, são de Dívida Líquida e Recebíveis, conforme apresentadas no quadro abaixo:

Covenants	Em 31 de dezembro de		
	2019	2020	2021
(Dívida Líquida+Imóveis a Pagar)/(Patrimônio Líquido) < 0,65	0,56	0,54	0,51
(Recebíveis + Receita a Apropriar + Estoques)/(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custo a Apropriar) >1,6 ou <0	3,39	3,04	3,19

A Companhia acompanha o atendimento dos *covenants* financeiros bem como das cláusulas restritivas e entende que, em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, observou todos os *covenants* financeiros bem como demais cláusulas restritivas previstas nos instrumentos.

g) Limites de utilização dos financiamentos já contratados

Não aplicável, uma vez que a Companhia não possui financiamentos com limites para utilização.

h) Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras consolidadas são elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (*International Financial Reporting Standards* - IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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).

As variações relevantes nos itens principais do balanço patrimonial e das demonstrações do resultado consolidado em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 são discutidas a seguir:

Principais variações das demonstrações do resultado

Receita Operacional Líquida e Lucro Bruto (R\$ milhões)	2021	2020	2019	Var. 2021 x 2020	Var. 2021 x 2019
MRV&Co					
Receita operacional líquida	7.118	6.646	6.056	7,1% ↑	17,5% ↑
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(5.277)	(4.772)	(4.213)	10,6% ↑	25,3% ↑
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. ↓

Receita operacional líquida

A receita operacional líquida passou de R\$6.056 milhões no exercício social encerrado em 2019 para R\$6.646 milhões em 2020, atingindo R\$7.118 milhões em 2021. O aumento observado em 2020 e 2021 se dá especialmente

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

pelo crescimento recorrente das vendas bem como o aumento da velocidade na execução dos projetos.

Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

O custo dos imóveis vendidos passou de R\$ 4.213 milhões em 2019, para R\$4.772 milhões em 2020, atingindo R\$5.277 em 2021. O aumento do custo dos imóveis em 2021 foi impactado pela inflação nos custos dos materiais, observado em todo o setor, tendo seus efeitos refletidos na margem bruta atual.

Lucro bruto

A margem bruta da Companhia continua em um patamar saudável, mesmo com a redução apresentada, resultado do referido aumento dos custos observados. O lucro bruto consolidado atingiu R\$1.842 milhões em 2019, R\$1.874 milhões em 2020 e R\$1.841 milhões em 2021 (crescimento de 1,74% em relação à 2019 redução de 1,78% em relação à 2020).

Receitas (despesas) operacionais

Receitas (Despesas) Operacionais (R\$ milhões)	2021	2020	2019	Var. 2021 x 2020	Var. 2021 x 2019
MRV&Co					
Despesas Comerciais	(642)	(649)	(592)	1,1% ↓	8,5% ↑
Despesas Gerais e Administrativas	(503)	(433)	(352)	16,1% ↑	43,1% ↑
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	498	(31)	(86)	-	-
Resultado de Equivalência Patrimonial	(52)	(47)	(72)	12,0% ↑	27,4% ↓
Receitas (Despesas) Operacionais	(700)	(1.161)	(1.102)	39,7% ↓	36,5% ↓
Despesas Comerciais / ROL (%)	9,0%	9,8%	9,8%	0,7 p.p. ↓	0,8 p.p. ↓
Despesas G&A / ROL (%)	7,1%	6,5%	5,8%	0,6 p.p. ↑	1,3 p.p. ↑

Despesas com vendas

As despesas comerciais passaram de R\$592 milhões em 2019, para R\$649 milhões em 2020, chegando a R\$642 milhões em 2021, mantendo-se linear no comparativo dos dois últimos exercícios.

Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas (incluindo os honorários da administração) passaram de R\$352 milhões em 2019, para R\$433 milhões em 2020, chegando a R\$503 em 2021. Desde 2015 a Companhia iniciou a adequação de sua estrutura comercial e administrativa com o objetivo de se preparar para a estratégia de diversificação e criação de novas linhas de negócios. Além disso, outro fator relevante no aumento das despesas administrativas é a incorporação da AHS Residencial, realizada em janeiro de 2020.

Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas

As outras receitas (despesas) operacionais, líquidas passaram de uma despesa de R\$86 milhões em 2019, para despesa de R\$31 milhões em 2020 e receita de R\$498 milhões em 2021. Esta variação é decorrente, principalmente, da venda de empreendimentos realizados pela AHS Residencial ao longo do ano 2021, que gerou um ganho de R\$616 milhões, registrado em "resultado na venda de ativos / empreendimentos".

Resultado de equivalência patrimonial

O resultado de equivalência patrimonial, gerou uma despesa de R\$72 milhões em 2019, despesa de R\$47 milhões em 2020 e despesa de R\$52 milhões em 2021. A piora no último ano é reflexo da piora dos resultados operacionais e financeiro das obras que são controladas em conjunto.

Resultado financeiro líquido

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Resultado Financeiro (R\$ milhões)	2021	2020	2019	Var. 2021 x 2020	Var. 2021 x 2019
MRV&Co					
Despesas financeiras	(225)	(109)	(58)	106,9% ↑	286,3% ↑
Receitas financeiras	141	61	119	131,1% ↑	18,4% ↑
Receitas financeiras provenientes dos clientes	123	95	76	29,5% ↑	60,3% ↑
Resultado Financeiro	39	47	137	17,5% ↓	71,8% ↓

Parte dos custos referentes aos encargos financeiros de empréstimos, financiamentos e debêntures relacionados à construção de imóveis são capitalizados. As despesas financeiras passaram de R\$58 milhões em 2019, para R\$109 milhões em 2020, e R\$225 milhões em 2021. O aumento das despesas financeiras em relação à 2019 para 2020 é reflexo, principalmente, das despesas financeiras da AHS Residencial, que representou R\$40 milhões e que não era consolidada nos anos anteriores por não fazer parte do grupo MRV. O aumento de 2020 para 2021 é reflexo, principalmente, da marcação a mercado de instrumentos financeiros derivativos e despesa de venda da carteira. Já as receitas financeiras passaram de R\$195 milhões em 2019, para R\$156 milhões em 2020 e R\$263 milhões em 2021. O aumento das receitas financeiras em relação a 2021 versus 2020 é reflexo, principalmente, pelo aumento dos índices nos períodos analisados. As receitas financeiras da Companhia incluem as receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis.

Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social

Pelas razões apresentadas acima, o lucro antes da tributação passou de R\$878 milhões em 2019, para R\$761 milhões em 2020, e R\$1.180 milhões em 2021.

Imposto de renda e contribuição social

A despesa com imposto de renda e contribuição social passou de R\$130 milhões em 2019, para R\$140 milhões em 2020, e para R\$277 milhões em 2021. A Companhia e controladas adotam, 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. Devido ao enquadramento da integralidade dos novos projetos no regime especial de tributação, a alíquota efetiva (PIS / COFINS / IRPJ / CSLL) da Companhia gira em torno dos 4%. A variação entre os exercícios de 2021 versus 2020 se deve ao imposto gerado pela operação da AHS, com impacto de R\$109 milhões no resultado.

Lucro líquido do exercício

O lucro líquido do exercício passou de R\$748 milhões em 2019, para R\$621 milhões em 2020, e para R\$903 milhões em 2021.

Lucro Líquido atribuível a acionistas controladores

Lucro Líquido (R\$ milhões)	2021	2020	2019	Var. 2021 x 2020	Var. 2021 x 2019
MRV&Co					
Lucro Líquido	805	550	690	46,3% ↑	16,6% ↑
Margem Líquida (%)	11,3%	8,3%	11,4%	3,0 p.p. ↑	0,1 p.p. ↓

O lucro líquido do exercício passou de R\$690 milhões em 2019 (representando 11,4% da nossa receita operacional líquida) para R\$550 milhões em 2020 (representando 8,3% da nossa receita operacional líquida). Em 2021, o lucro atribuível aos acionistas controladores passou para R\$805 milhões (representando 11,3% da nossa receita operacional líquida).

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**Principais variações do balanço patrimonial****Ativo****Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários**

O quadro abaixo apresenta a composição de caixa e equivalentes de caixa e de títulos e valores mobiliários:

Consolidado (em R\$ mil)	Em 31 de dezembro de			Variação	
	2021	2020	2019	2021 x 2020	2020 x 2019
Caixa e equivalentes de caixa	947.928	1.080.705	674.919	-12,3%	60,1%
Títulos e valores mobiliários - circulante	1.492.808	1.599.644	1.330.773	-6,7%	20,2%
Títulos e valores mobiliários - não circulante	309.131	14.284	79.421	2064,2%	-82,0%
Total	2.749.867	2.694.633	2.085.113	2,05%	29,2%

A flutuação de caixa está diretamente relacionada à operação da Companhia, conforme apresentado no Fluxo de caixa e apresenta rendimentos atrelados ao CDI.

Clientes – contas a receber (circulante e não circulante)

O saldo de contas a receber de clientes, circulante e não circulante, pode ser demonstrado abaixo:

Consolidado (em R\$ mil)	Em 31 de dezembro de			Variação	
	2021	2020	2019	2021 x 2020	2020 x 2019
Clientes por incorporação de imóveis	4.295.618	3.822.269	2.991.829	12,4%	27,8%
Ajustes a valor presente	(62.892)	(59.532)	(60.116)	5,6%	-1,0%
Provisão para risco de crédito	(318.811)	(281.267)	(223.291)	13,3%	26,0%
	3.913.915	3.481.470	2.708.422	12,4%	28,5%
Circulante	2.273.322	1.840.376	1.555.145	23,5%	18,3%
Não circulante	1.640.593	1.641.094	1.153.277	0,0%	42,3%
	3.913.915	3.481.470	2.708.422	12,4%	28,5%

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de clientes por incorporação de imóveis totalizou R\$3.914 milhões, comparados a R\$3.481 milhões em 31 de dezembro de 2020 e R\$2.708 milhões em 31 de dezembro de 2019.

Clientes por prestação de serviços

Consolidado (em R\$ mil)	Em 31 de dezembro de			Variação	
	2021	2020	2019	2021 x 2020	2020 x 2019
Clientes por prestação de serviços e aluguéis	2.128	3.446	1.282	-38,2%	168,8%
Total - Circulante	2.128	3.446	1.282	-38,2%	168,8%

O saldo de clientes por prestação de serviços totalizou R\$2,1 milhões em 2021, comparados a R\$3,4 milhões em 31 de dezembro de 2020 e R\$1,3 milhões em 31 de dezembro de 2019. O aumento significativo em 2020 é decorrente de contas a receber por aluguéis da AHS Residencial, incorporada em janeiro de 2020.

Essa rubrica refere-se a serviços de aluguel prestados pela subsidiária AHS Residencial, bem como aos serviços de construção e prestação de serviço a algumas partes relacionadas.

Imóveis a comercializar (circulante e não circulante)

A composição dos imóveis a comercializar da Companhia, com sua devida segregação entre circulante e não circulante é como segue:

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Consolidado (em R\$ mil)	Em 31 de dezembro de			Variação	
	2021	2020	2019	2021 x 2020	2020 x 2019
Imóveis em construção	3.076.809	2.429.656	2.808.239	26,6%	-13,5%
Imóveis concluídos	116.124	120.166	213.534	-3,4%	-43,7%
Estoques de terrenos	5.885.005	5.969.889	5.532.310	-1,4%	7,9%
Adiantamentos a fornecedores	88.308	81.797	79.641	8,0%	2,7%
Estoques de materiais	628	351	381	78,9%	-7,9%
Total	9.166.874	8.601.859	8.634.105	6,6%	-0,4%
Circulante	4.319.247	3.741.278	3.959.745	15,4%	-5,5%
Não circulante	4.847.627	4.860.581	4.674.360	-0,3%	4,0%
	9.166.874	8.601.859	8.634.105	6,6%	-0,4%

A conta de imóveis a comercializar totalizou R\$9.167 milhões em 31 de dezembro de 2021, comparado a R\$8.602 milhões em 31 de dezembro de 2020 e R\$8.634 milhões em 31 de dezembro de 2019. O maior volume de lançamentos, produção e o aumento do preço médio colaboraram para o aumento do saldo. De acordo com o entendimento dos nossos Diretores, o banco de terrenos da Companhia já está consolidado e pronto para atender uma futura demanda em diversas regiões do país. Contudo, a Companhia vem atuando de forma estratégica a fim de aproveitar as atuais boas condições de mercado para expandir o seu banco de terrenos, mediante pagamento parcelado ou através da modalidade de permuta.

Crédito com empresas ligadas

Em 31 de dezembro de 2021, a nossa conta de créditos com empresas ligadas totalizou R\$68 milhões comparados aos R\$60 milhões em 31 de dezembro de 2020 e aos R\$39 milhões em 31 de dezembro de 2019. Essas operações são efetuadas, principalmente, com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais que são mantidas com as partes relacionadas para o desenvolvimento das atividades de incorporação e construção.

Propriedade para investimento

Com o início das operações da Luggo em 2019, a Companhia passou a ter saldo de propriedades para investimento no balanço. Com a aquisição da AHS Residencial em 2020, esse saldo aumentou consideravelmente, passando de R\$34 milhões em 31 de dezembro de 2019, para R\$1.798 milhões em 31 de dezembro de 2020 e R\$2.319 milhões em 31 de dezembro de 2021.

Imobilizado

A conta de imobilizado passou de R\$486 milhões em 31 de dezembro de 2019 para R\$564 milhões em 31 de dezembro de 2020 e, por fim, para R\$614 em 31 de dezembro de 2021. A variação dessa conta está relacionada, primordialmente, com o aumento da aquisição, principalmente de fôrmas de alumínio e equipamentos de informática, além da adoção inicial e remensuração do IFRS 16 "Arrendamentos".

Intangível

A conta de intangível passou de R\$118 milhões em 31 de dezembro de 2019, para R\$164 milhões em 31 de dezembro de 2020 e, por fim, para R\$177 milhões em 31 de dezembro de 2021. O aumento desta conta deve-se, principalmente, ao aumento da linha de projetos de desenvolvimento de software.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Passivo

Fornecedores

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de fornecedores totalizava R\$716 milhões, um aumento de 53,1%, quando comparado com os R\$468 milhões em 31 de dezembro de 2020, e um aumento de 54,1%, quando comparado com os R\$304 milhões em 31 de dezembro de 2019. Essa variação se deve ao curso normal da operação, além da aquisição da AHS Residencial em janeiro de 2020, que possui um saldo de fornecedores de R\$63 milhões em 31 de dezembro de 2020 e R\$187 milhões em 31 de dezembro de 2021.

Empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante)

Consolidado (em R\$ mil)	Em 31 de dezembro de			Variação	
	2021	2020	2019	2021 x 2020	2020 x 2019
Debêntures	3.193.989	2.373.236	2.229.792	34,6%	6,4%
Empréstimos e financiamentos	2.038.788	2.278.295	972.366	-10,5%	134,3%
Total	5.232.777	4.651.531	3.202.158	12,5%	45,3%
Circulante	859.817	687.520	671.611	25,1%	2,4%
Não circulante	4.372.960	3.964.011	2.530.547	10,3%	56,6%
	5.232.777	4.651.531	3.202.158	12,5%	45,3%

Em 31 de dezembro de 2021, os empréstimos, financiamentos e debêntures totalizaram R\$5.232 milhões, um aumento de 12,5% quando comparado com os R\$4.652 milhões em 31 de dezembro de 2020, que teve um aumento de 45,3% quando comparado com os R\$3.202 milhões em 31 de dezembro de 2019. O aumento em 2020 se deve à incorporação do saldo de R\$1.232 milhões da subsidiária AHS Residencial. O aumento apresentado em 2021 está atrelado à estratégia da Companhia para financiar suas atividades.

Contas a pagar por aquisição de terrenos (circulante e não circulante)

Consolidado (em R\$ mil)	Em 31 de dezembro de			Variação	
	2021	2020	2019	2021 x 2020	2020 x 2019
Circulante	768.854	1.189.205	742.216	-35,3%	60,2%
Não circulante	4.029.933	3.624.906	3.393.498	11,2%	6,8%
	4.798.787	4.814.111	4.135.714	-0,3%	16,4%

Em 31 de dezembro de 2021, a conta de aquisições de terrenos totalizou R\$4.799 milhões, uma redução de 0,3% quando comparado com os R\$4.814 milhões em 31 de dezembro de 2020 e de 16,4% quando comparado com os R\$4.136 milhões em 31 de dezembro de 2019. A variação entre os períodos analisados mantém linearidade, uma vez que a aquisição de terrenos seguiu o curso normal do negócio.

Obrigações sociais e trabalhistas

Em 31 de dezembro de 2021, a conta obrigações sociais e trabalhistas totalizou R\$178 milhões, contra os R\$142 milhões em 31 de dezembro de 2020 e os R\$140 milhões em 31 de dezembro de 2019, mantendo-se praticamente estável em 2020 *versus* 2019 e aumentando em 2021 *versus* 2020 em função do aumento do quadro de funcionários.

Obrigações fiscais

Em 31 de dezembro de 2021, a conta de obrigações fiscais totalizou R\$120 milhões, contra os R\$90 milhões em 31 de dezembro de 2020 e R\$77 milhões em 31 de dezembro de 2019.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**Adiantamentos de clientes (circulante e não circulante)**

Consolidado (em R\$ mil)	Em 31 de dezembro de			Variação	
	2021	2020	2019	2021 x 2020	2020 x 2019
Circulante	227.884	254.011	223.281	-10,3%	13,8%
Não circulante	328.848	360.645	486.655	-8,8%	-25,9%
	556.732	614.656	709.936	-9,4%	-13,4%

Em 31 de dezembro de 2021, a conta adiantamentos de clientes totalizou R\$557 milhões, 9,43% inferior ao saldo de 31 de dezembro de 2020 e 13,38% inferior ao saldo de 31 de dezembro de 2019, variação decorrente curso normal dos negócios da Companhia.

Provisão para manutenção de imóveis (circulante e não circulante)

Consolidado (em R\$ mil)	Em 31 de dezembro de			Variação	
	2021	2020	2019	2021 x 2020	2020 x 2019
Circulante	46.367	41.647	32.462	11,3%	28,3%
Não circulante	160.195	124.252	107.375	28,9%	15,7%
	206.562	165.899	139.837	24,5%	18,6%

Em 31 de dezembro de 2021, a conta de provisão para manutenção, em função da garantia de cinco anos após a conclusão do empreendimento, atingiu R\$207 milhões, representando um aumento de 24,5% em relação a 2020, que, por sua vez, apresentou aumento de 18,6% em relação a 2019.

Impostos diferidos (circulante e não circulante)

Consolidado (em R\$ mil)	Em 31 de dezembro de			Variação	
	2021	2020	2019	2021 x 2020	2020 x 2019
Circulante	79.056	64.480	54.378	22,6%	18,6%
Não circulante	176.513	66.734	46.516	164,5%	43,5%
	255.569	131.214	100.894	94,8%	30,1%

A conta de impostos diferidos passivos é constituída de diferenças temporárias apuradas referentes à diferença entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência adotado contabilmente. Em 31 de dezembro de 2021, nossa conta de impostos diferidos passivos atingiu R\$256 milhões, representando um aumento de 94,8% em relação a 2020, que, por sua vez, apresentou aumento de 153,3% em relação a 2019. O aumento do imposto diferido em relação à 2020 para 2021 é reflexo, principalmente, do imposto reconhecido na AHS Residencial devido a suas operações no ano, que representou R\$109 milhões.

Outras contas a pagar (circulante e não circulante)

Consolidado (em R\$ mil)	Em 31 de dezembro de			Variação	
	2021	2020	2019	2021 x 2020	2020 x 2019
Circulante	323.202	252.685	220.441	27,9%	14,6%
Não circulante	288.747	141.909	87.315	103,5%	62,5%
	611.949	394.594	307.756	55,1%	28,2%

A rubrica de outras contas a pagar totalizou R\$612 milhões em 31 de dezembro de 2021 representando um aumento de 55,1% comparado ao saldo de R\$395 milhões de 31 de dezembro de 2020 e um aumento de 76,8% em relação a 2019. O crescimento considerável desta conta, em relação a 2020, se deve, principalmente, ao reconhecimento do passivo pela compra da participação da Prime no valor de R\$73 milhões, aumento de mútuo no valor de R\$43 milhões e remensuração dos passivos de arrendamento no valor de R\$16 milhões, contribuindo com o aumento dessa rubrica.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais**Patrimônio líquido consolidado**

Em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido totalizou R\$6.599 milhões, comparado com o saldo de R\$6.035 milhões em 31 de dezembro de 2020 e de R\$5.109 milhões em 31 de dezembro de 2019. O aumento do patrimônio líquido em 2020 decorreu, principalmente, devido a incorporação da AHS Residencial, em janeiro de tal ano. Para 2021, os principais efeitos foram o resultado do ano e os dividendos extraordinários pagos.

Fluxo de caixa

Os fluxos de caixa das atividades operacionais, de investimento e de financiamento nos anos de 2021, 2020 e 2019 estão descritos na tabela a seguir:

Consolidado (em R\$ mil)	Em 31 de dezembro de		
	2021	2020	2019
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	(280.777)	689.934	(64.734)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento	(354.726)	(794.716)	127.122
Caixa líquido gerado pelas (utilizado nas) atividades de financiamento	494.986	511.840	(182.321)
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	(119.933)

10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro**a) Resultados das operações da Companhia**

Os Diretores entendem que a Companhia apresenta condições financeiras e patrimoniais adequadas para implementar o seu plano de negócio e cumprir as suas obrigações de curto e longo prazo.

Nossas receitas decorrem, principalmente, da incorporação, construção e venda de imóveis e inclui os valores provenientes das unidades vendidas dos nossos empreendimentos.

Nossa receita operacional é apropriada ao resultado pelo método de percentual de conclusão de cada obra, líquida de descontos e rescisões, conforme as práticas contábeis vigentes no Brasil.

Desde 2007, nossos resultados operacionais vêm sendo positivamente afetados pelo crescimento das vendas e do volume de unidades construídas, refletindo as condições do mercado no segmento em que atuamos e a capacidade de execução de nossa Companhia.

Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções no fornecimento e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, disponibilidade de mão-de-obra, oferta e demanda em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, os Diretores entendem que nossas atividades são afetadas pelos seguintes riscos:

- i. Nossa capacidade de manter o sucesso continuado dos nossos esforços de comercialização e venda e da nossa capacidade de implementar com sucesso nossa estratégia operacional;
- ii. Alterações nas leis e nos regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário, bem como a promulgação de leis e de regulamentos futuros versando sobre matéria imobiliária, fiscal ou de zoneamento;
- iii. Aumento de nossos custos e despesas, incluindo o custo com aquisição de terrenos e construção de empreendimentos;
- iv. Mudanças de preços do mercado imobiliário, da atratividade de nossos empreendimentos e das condições da concorrência;
- v. Nossa capacidade de repassar parte da carteira de recebíveis de nossos clientes com taxas atrativas;
- vi. A alteração da conjuntura econômica, da política e de negócios no Brasil, inclusive dos índices de crescimento econômico, flutuações nas taxas de câmbio, de juros ou de inflação;
- vii. Os efeitos da crise econômica e financeira internacional no Brasil;
- viii. Nossa capacidade de obter mão de obra, produtos, materiais e serviços de fornecedores sem interrupção e a preços razoáveis;
- ix. A obtenção de licenças e autorizações governamentais para nossas construções e empreendimentos;
- x. Nosso nível de endividamento, demais obrigações financeiras e nossa capacidade de contratar financiamentos quando necessário e em termos razoáveis;
- xi. Disponibilidade de crédito e políticas de concessão de crédito habitacional pelos bancos públicos e privados;
e
- xii. Demais riscos apresentados no item 4.1. deste Formulário de Referência.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima poderá ter um efeito material adverso sobre as nossas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

A Diretoria da Companhia afirma a intenção de continuar dedicando-se à aquisição, desenvolvimento, administração, incorporação, construção e venda de imóveis residenciais.

10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro

b) Variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços

Em 2021, o preço médio de venda por unidade foi 27% superior ao preço médio do ano de 2020. A variação pode ser explicada pela estratégia de aumento de preços implementada pela companhia, como forma de compensar a inflação nos custos de produção observados pelo setor, bem como pela mudança no *mix* geográfico e de produtos vendidos em 2021 em relação a 2020, aspecto importante da estratégia de Plataforma Habitacional *Multifunding* mencionada no item 10.1.

Além dos impactos oriundos da inflação nos recebíveis da Companhia, a Diretoria indica que as condições de mercado exercem relevante impacto podendo levar a alterações no volume e preço de vendas dos novos projetos e gerar variações significativas das receitas da Companhia. Adicionalmente, o volume de unidades produzidas no ano pode provocar variações relevantes no reconhecimento de receita.

c) Impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro do emissor

Na avaliação da Diretoria, as variações nas taxas de juros e inflação afetam o mercado imobiliário na medida em que impactam a atividade econômica, o consumo e o investimento. Além disso, a evolução relativa dos índices de inflação, especialmente o INCC que em geral indexa os custos de construção, pode afetar a rentabilidade da atividade de incorporação imobiliária.

Em 2021, a Companhia vivenciou um forte ciclo inflacionário no preço dos materiais o que ocasionou a pressão de custos e efeitos na margem bruta. 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.

Após a aquisição da AHS em 31/01/2020, através do voto favorável dos acionistas minoritários, a Companhia passou a estar suscetível aos impactos da variação de câmbio em seus resultados.

10. Comentários dos diretores / 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs**a) Introdução ou alienação de segmento operacional**

Dentro da estratégia de se tornar uma Plataforma Habitacional capaz de oferecer diversas soluções em moradia e revolucionar a experiência de morar de seus clientes, a MRV pretende oferecer o produto ideal para atender às necessidades individuais de cada cliente, em cada momento de sua vida.

Atualmente, a MRV atua majoritariamente na incorporação, construção e venda de imóveis residenciais com *funding* do SBPE e do FGTS, no programa Casa Verde Amarela. Seu portfólio de produtos inclui terrenos para construções residenciais (Urba) e, a partir de 2019, foram incluídos também na cadeia produtiva os imóveis exclusivos para locação da Luggo.

A Urba foi constituída em julho de 2012 pela Companhia, com o objetivo de desenvolver grandes áreas urbanas de forma sustentável para uso residencial e/ou misto. Em 2015 a Urba já apresentou bons resultados contribuindo positivamente para a MRV.

Linhas claras de segregação dos negócios foram estabelecidas, delimitando os negócios da Luggo, Urba e MRV. A própria natureza e foco de atuação são diferentes, suprimindo potenciais conflitos de interesse.

Em 2020 incluímos em nosso portfólio a AHS, subsidiária localizada em Miami, com atuação na Flórida, Texas e Georgia. 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), seguindo o mesmo modelo de negócio da Luggo.

A Diretoria acredita que a introdução desses novos segmentos operacionais trará impactos positivos nas demonstrações financeiras da Companhia, conforme o crescimento das operações e maturação dos seus ativos. Os benefícios ao longo dos anos deverão impactar positivamente o lucro líquido e o valor dos ativos da Companhia.

Em agosto de 2020, a Companhia celebrou contrato de parceria estratégica de longo prazo com a Urba ("Acordo Operacional"), visando formalizar e disciplinar a relação de parceria estabelecida entre as Partes. O acordo aborda os princípios que deverão nortear seu relacionamento operacional e comercial no âmbito da identificação e da alocação de novos terrenos para seus respectivos empreendimentos e do desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em conjunto, assim como assegurando às Partes, de maneira contínua e duradoura, o caráter estritamente comutativo de suas prestações no contexto de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em conjunto, bem como a preservação da independência de seus respectivos interesses e negócios. O acordo operacional permitirá a Urba aumentar a liquidez dos produtos, acelerar o prazo de recebimento, reduzindo, consequentemente, o ciclo operacional dos projetos, proporcionando, em adição à venda de lotes, a oferta de casas e lotes para incorporação nos empreendimentos.

Em janeiro de 2021 a Urba passou a ser uma companhia S.A. de Capital Aberto, que segue todas as normas e regulamentos previstos pela Lei das S.A. e pela CVM.

b) Constituição, aquisição ou alienação de participação societária**MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL)**

Em novembro de 2007, nos tornamos acionistas da Blás Engenharia e Empreendimentos S.A. (Blás), por meio de subscrição de ações, passando a deter 49% do seu capital social. A MRL atua no segmento de empreendimentos residenciais populares, com foco principalmente no Estado do Rio de Janeiro e na cidade de Belo Horizonte.

10. Comentários dos diretores / 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs

Em 01 de maio de 2010, a controlada em conjunto Blás incorporou integralmente a sociedade LGB Construções Ltda. (LGB). Nessa mesma data, a sua razão social foi alterada para MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL). O acervo líquido incorporado foi de R\$2.793 mil. Em virtude disso, na referida data, a participação da Companhia passou de 49% para 37,73% do capital social da empresa MRL.

Em 2014 e 2015, a Companhia apresentou uma redução em sua participação na MRL em decorrência do aumento de capital através de exercícios das opções de ações por parte de colaboradores. Em virtude desta alteração a Companhia passou de 37,65% para 37,59% em 2014, para 37,41% em 2015, para 37,11% em 2018 e para 36,93% do capital social da MRL em 2019.

Em abril de 2020, foi aprovado pela diretoria a aquisição de 26.725.627 (vinte e seis milhões, setecentas e vinte e cinco mil, seiscentas e vinte e sete) ações ordinárias da controlada em conjunto MRL, atualmente detidas pela acionista SLBLAS PARTICIPAÇÕES EIRELI, correspondentes a 14,1% (quatorze inteiros e um décimo por cento) do capital social da MRL, pelo preço de R\$2.031.950,98 (dois milhões, trinta e um mil, novecentos e cinquenta reais e noventa e oito centavos), conforme patrimônio líquido em 31/12/2019.

Em outubro de 2020, o Conselho de Administração da Companhia aprovou, nos termos no artigo 24, item (i) do Estatuto Social da Companhia, a proposta da Diretoria de compra da totalidade da participação detida por terceiros na MRL. A referida aquisição deverá ocorrer ao longo de 4 (quatro) anos, de acordo com a estrutura de *earn-out* acordada pelas partes e em linha com o *valuation* elaborado pela consultoria Ernst Young, contratada especificamente para esse fim.

A Companhia encerrou 2021 com 74,14% de participação na MRL.

Prime Incorporações e Construções S.A. (Prime)

Em setembro de 2007, adquirimos por meio de subscrição de ações, 50% do capital social da Prime, que atua no segmento de empreendimentos residenciais populares, principalmente na região Centro Oeste. Em novembro de 2008 aumentamos a nossa participação no capital social da Prime para 60%. Nossa participação em 2019 foi de 59,51% do capital social da Prime. Em 2020, nossa participação na Prime se manteve em 59,51%.

Em outubro de 2021, o Conselho de Administração da Companhia aprovou, nos termos no artigo 24, item (i) do Estatuto Social da Companhia, a proposta da Diretoria de compra da totalidade da participação detida por terceiros na Prime. A referida aquisição deverá ocorrer ao longo de 4 (quatro) anos, de acordo com a estrutura de *earn-out* acordada pelas partes e em linha com o *valuation* elaborado pela consultoria Ernst Young, contratada especificamente para esse fim.

Em 2021, nossa participação no capital social da Prime foi de 58,91%.

Urba Desenvolvimento Urbano S.A (Urba)

A Urba foi constituída em julho de 2012 pela MRV, com participação de 60% do capital social. Em 2018, mediante deliberação em assembleia, a Urba realizou subscrição de capital social. Porém, em virtude de decisão estratégia da Companhia, a MRV não executou a subscrição, diluindo assim sua participação acionária para 52,07% do capital social. Em 2020 a Companhia teve uma nova diluição, encerrando o ano com 51,44% do capital social. Em 2021, nossa participação na Urba passou para 51,54%.

AHS Residential LLC

A MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda (MDI) era uma sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.290.592/0001-40, constituída em 1º de julho de 2009. Em 23 de dezembro de 2019, a sociedade passou a deter investimento na empresa AHS Development Group LLC (AHS Development) e consequentemente na AHS Residential LLC (AHS Residencial), após aporte de seu novo sócio.

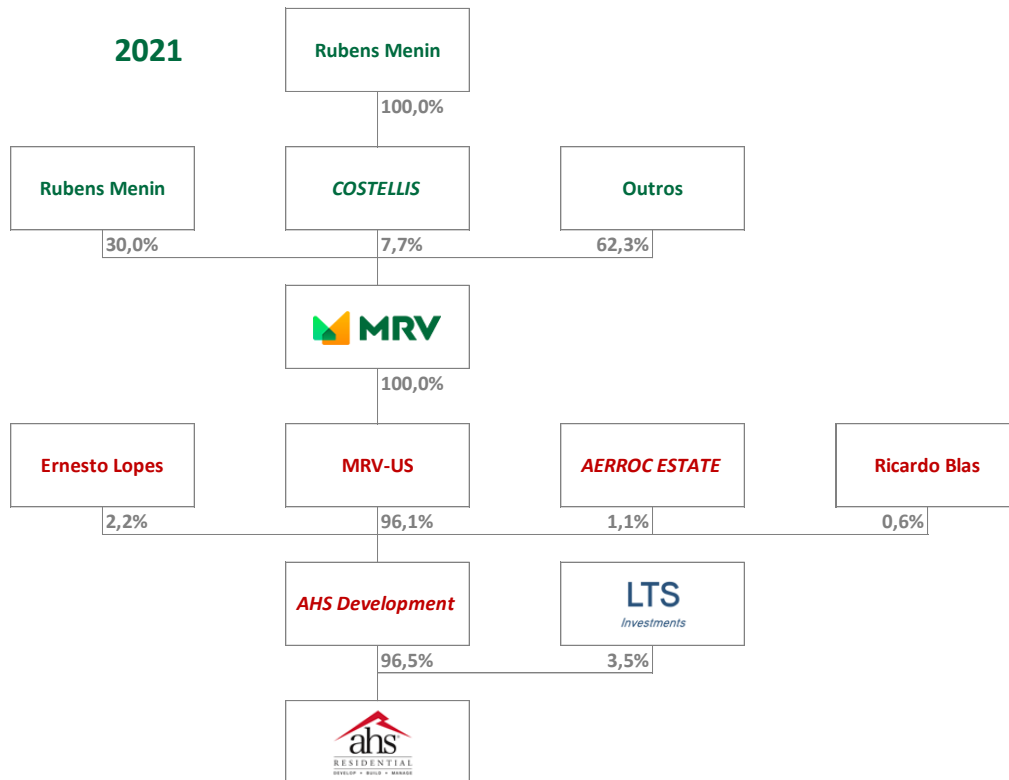
10. Comentários dos diretores / 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs

Em 31/01/2020, através do voto favorável dos acionistas minoritários, a MRV Engenharia e Participações S.A. (Companhia) realizou a incorporação da MDI. Os acionistas controladores se abstiveram da votação. Nesta mesma data, foi realizada a transferência do investimento na AHS Development (após incorporação da MDI) para sua subsidiária integral MRV US Holdings Corporation (MRV US), domiciliada em Delaware, Estados Unidos. A MRV US, portanto, passou a deter participação indireta de 94,6% na AHS Development.

Em fevereiro de 2020 a MRV US aumentou a sua participação na AHS Development para 95,7%, utilizando como capital uma dívida emitida pela MRV US e avalizada pela MRV, no montante de US\$47 milhões. Em 31 de dezembro de 2021, a MRV US finalizou com participação de 96,1% na AHS Development.

A AHS Development é uma holding domiciliada nos Estados Unidos que em 31/01/2020, data da incorporação da MDI detinha 94,5% de participação na AHS Residential, sociedade de responsabilidade limitada domiciliada na Flórida nos Estados Unidos, que atua no segmento de construção e aluguel de unidades imobiliárias. A participação ao final de 2020 da AHS Development na AHS Residential é de 95,6%. Em 2021 a participação da AHS Development na AHS Residential é de 96,5%.

Segue abaixo a estrutura societária ao final de 2021.



c) Eventos ou operações não usuais

Em 31/01/2020, em Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberada e aprovada a aquisição da AHS, através da incorporação da MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases**a) Mudanças significativas nas práticas contábeis**

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).

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021:

Não houve mudanças significativas nas práticas contábeis da Companhia.

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020:

Não houve mudanças significativas nas práticas contábeis da Companhia.

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:

O Grupo adotou o CPC 06 (R2) / IFRS 16 – “Arrendamentos”.

CPC 06 (R2) / IFRS 16 – Arrendamentos

O pronunciamento introduz um modelo único de contabilização de arrendamentos no balanço patrimonial para arrendatários. Um arrendatário reconhece um ativo de direito de uso que representa o seu direito de utilizar o ativo arrendado e um passivo de arrendamento que representa a sua obrigação de efetuar pagamentos do arrendamento. No resultado do exercício, deixa-se de reconhecer uma despesa de aluguel, passando a reconhecer despesa de depreciação do direito de uso e despesa de juros do passivo de arrendamento. Isenções estão disponíveis para arrendamentos de curto prazo e itens de baixo valor. A contabilidade do arrendador permanece semelhante à norma anterior, isto é, os arrendadores continuam a classificar os arrendamentos em financeiros ou operacionais. O CPC 06 (R2) substituiu as normas de arrendamento existentes até 31 de dezembro de 2018, incluindo o CPC 06 (R1) / IAS 17 – “Operações de Arrendamento Mercantil” e o ICPC 03 / IFRIC 4, SIC 15 e SIC 27 - Aspectos Complementares das Operações de Arrendamento Mercantil.

O Grupo adotou o CPC 06 (R2) 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, conseqüentemente, a informação comparativa do ano 2018 não foi reapresentada. Não houve efeitos nos lucros acumulados e no resultado advindos da adoção inicial.

Arrendamentos em que o Grupo é um arrendador

10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases

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) estimativas de custos a serem incorridos na desmontagem e remoção do ativo, quando aplicável.

b) Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

Exercício findo em 31 de dezembro de 2019:

CPC 06 (R2) / IFRS 16 – Arrendamentos

O Grupo adotou o CPC 06 (R2) 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, conseqüentemente, a informação comparativa do ano 2018 não foi reapresentada. Não houve efeitos nos lucros acumulados e no resultado advindos da adoção inicial em 01 de janeiro de 2019.

A adoção desta prática contábil originou o reconhecimento de direitos de uso das sedes e lojas da Companhia no valor total de R\$78.708 reconhecido na rubrica “Imobilizado” e de passivo de arrendamento R\$80.416 reconhecido na rubrica “Outras contas a pagar”, em 31 de dezembro de 2019.

c) Ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor

2021, 2020 e 2019

A Diretoria da Companhia informa que as demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019, foram auditadas pela KPMG Auditores Independentes (KPMG). Entendemos que o referido parecer reflete o parecer padrão para as incorporadoras imobiliárias no Brasil, pois o mesmo foi emitido seguindo as orientações do IBRACON (Instituto dos Auditores Independentes do Brasil), orientações a serem adotadas para todas as empresas do setor.

10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases

Ressalva

O relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 apresenta parágrafo de ressalva sobre o desconhecimento de recebíveis imobiliários nos montantes de R\$ 101.884 mil e R\$ 201.689 mil no individual e consolidado, respectivamente, relativos a 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. Na opinião do auditor independente, essa operação não cumpre os requisitos para desconhecimento 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.

Ênfases

O relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021, 2020 e 2019 apresenta parágrafo de ênfase sobre a preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas onde o auditor chama a atenção para o fato de que a determinação da política contábil adotada pela Companhia, 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.

Na opinião dos auditores KPMG, com exceção da ressalva acima mencionada, as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, 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, 2020 e 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (demonstração individual e consolidada) e de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade (*International Financial Reporting Standards – IFRS*), emitidas pelo *International Accounting Standard Board – IASB* (demonstração consolidada). As demonstrações financeiras individuais não são consideradas em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas. Em 31 de dezembro de 2021 a referida capitalização de juros possui saldo de R\$137.492 no individual e R\$3.358 no consolidado (R\$138.594 no individual e R\$4.666 no consolidado em 31 de dezembro de 2020 e R\$167.160 no individual e R\$6.062 no consolidado em 31 de dezembro de 2019) e os juros apropriados no resultado de equivalência patrimonial correspondem a R\$38.665 no individual e R\$1.308 no consolidado, em 2021 (R\$54.443 no individual e R\$1.396 no consolidado, em 2020 e R\$43.722 no individual e R\$1.416 no consolidado, em 2019).

Comentários da Administração sobre a ressalva e as ênfases acima mencionadas pelo auditor

A Administração entende que as práticas objeto de ressalva e ênfase estão alinhadas com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil emitidas pela CVM e com as melhores práticas contábeis para refletir uma correta interpretação dos resultados da Companhia.

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

Os Diretores entendem que os princípios contábeis críticos são importantes para analisar e entender a condição financeira e resultados operacionais da Companhia e exigem que se façam julgamentos difíceis, subjetivos e/ou complexos, quase sempre devido à necessidade de fazer estimativas sobre o efeito de questões cuja incerteza é inerente. À medida que aumenta o número de variáveis e premissas que afetam a futura resolução possível das incertezas, os julgamentos se tornam ainda mais subjetivos e complexos. Para que possamos entender como a Administração avalia os eventos futuros, incluindo as variáveis e premissas inerentes às estimativas, além da sensibilidade de tais avaliações em relação a circunstâncias variadas, foram identificadas as estimativas contábeis críticas.

A Diretoria acredita que as políticas contábeis críticas da Companhia se devem ao fato de envolver estimativas e premissas, algumas delas baseadas na experiência histórica, dentre as quais se destacam:

- i. estimativa do custo total orçado dos empreendimentos para a apuração da receita a ser registrada;
- ii. estimativa de perdas na realização de contas a receber;
- iii. estimativa para ajuste a valor presente de contas a receber e a pagar;
- iv. estimativas de valor de terrenos permutados;
- v. estimativa de conclusão de causas judiciais para determinar as provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários;
- vi. estimativa dos gastos com manutenção de imóveis para honrar as garantias em cumprimento com a legislação brasileira para determinar a provisão para manutenção;
- vii. estimativa de capitalização dos custos de empréstimos;
- viii. estimativa da vida útil e do valor residual dos bens do imobilizado, intangíveis e propriedades para investimento que impactam o cálculo da depreciação e amortização dos mesmos;
- ix. estimativa do valor justo das opções de ações entregues aos beneficiários dos planos;
- x. estimativa do valor justo de instrumentos financeiros e risco de crédito;
- xi. estimativa do ágio na aquisição de investimentos;
- xii. cálculo na apuração dos impostos correntes e diferidos (PIS, COFINS, imposto de renda e contribuição social), em função dos regimes existentes na Companhia e controladas, sendo estes, lucro real, lucro presumido e Regime Especial de Tributação – RET.

Os Diretores entendem que o uso de diferentes premissas pode alterar de maneira significativa as Demonstrações Financeiras da Companhia. A mensuração desses valores monetários é afetada pela incerteza das estimativas, que refletem as limitações inerentes de conhecimento ou dados. Essas limitações levam à subjetividade e variação inerentes nos resultados da mensuração. O processo de preparação de estimativas contábeis envolve a seleção e aplicação de um método que usa premissas e dados que requerem o julgamento da administração e podem levar à complexidade de mensuração.

A preparação das demonstrações financeiras requer que a Diretoria efetue estimativas e adote premissas no seu melhor julgamento e baseados 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.

A Diretoria revisa as 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.

10. Comentários dos diretores / 10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs

a) Descrição dos itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras do emissor, indicando a. os ativos e passivos detidos pelo emissor, direta ou indiretamente, que não aparecem no seu balanço patrimonial (off-balance sheet itens), tais como: i. arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos; ii. carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos; iii. contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços; iv. contratos de construção não terminada; v. contratos de recebimentos futuros de financiamentos.

As receitas de vendas são apropriadas ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo total orçado dos respectivos empreendimentos. Em decorrência desta prática contábil, ao final de cada período possuímos saldos de Receita Bruta de Vendas a apropriar de transações de vendas de imóveis já contratadas, referentes a imóveis não concluídos, as quais são divulgadas nas notas explicativas.

b) Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras.

Não há outros itens relevantes não evidenciados nas nossas Demonstrações Financeiras.

10. Comentários dos diretores / 10.7 - Coment. s/itens não evidenciados

a) Como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras da Companhia.

As receitas brutas de vendas a apropriar afetam/afetarão a receita operacional à medida da evolução das obras dos empreendimentos.

b) Natureza e propósito da operação.

Não aplicável.

c) Natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação.

Consolidado (em R\$ mil)	Em 31 de dezembro de		
	2021	2020	2019
Receita bruta de vendas a apropriar	2.033.758	2.511.802	1.629.206
Custo a incorrer	(1.333.534)	(1.527.171)	(975.811)

10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios

a) Investimentos (inclusive descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos, fontes de financiamento dos investimentos e desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos)

i.Descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos.

Em 2021, 2020 e 2019 foram investidos respectivamente R\$198,0 milhões, R\$227,8 milhões e R\$ 227,9 milhões em ativo imobilizado e intangível, destinados principalmente para a aquisição de fôrmas de alumínio, além da construção de stands de vendas, aquisição de licenças de uso de software e marcas.

ii.Fontes de financiamento dos investimentos

O financiamento dos nossos investimentos em ativo imobilizado e intangível vem sendo realizados, predominantemente, através de recursos de terceiros.

iii.Desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Não existe, na avaliação de nossos Diretores, previsão de desinvestimentos relevantes nos próximos anos. Os investimentos visam a manutenção das condições operacionais condizentes com a operação, não apresentando alterações relevantes nos resultados operacionais e financeiros da Companhia.

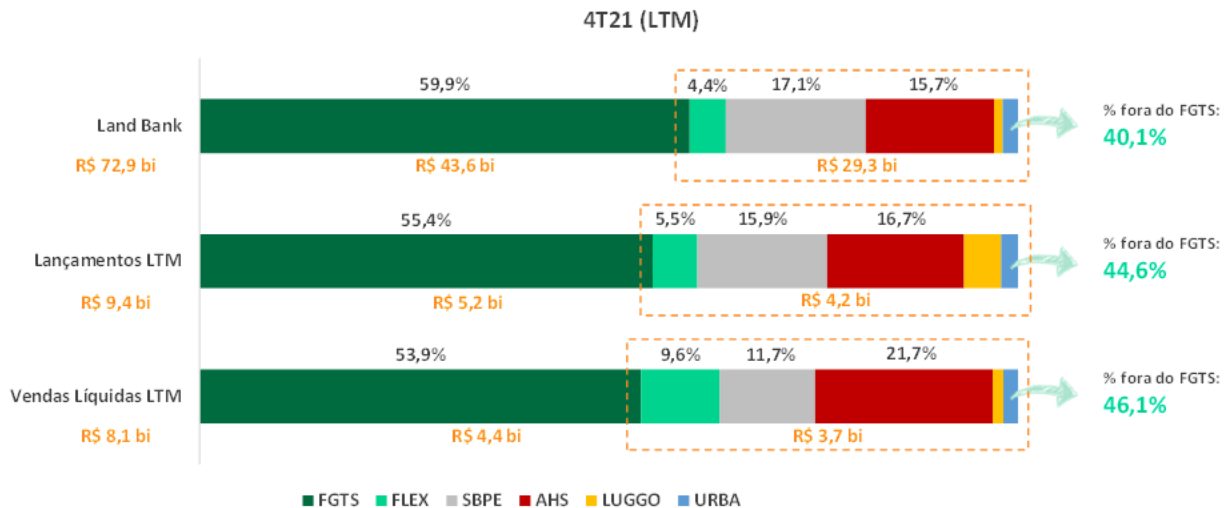
b) Aquisições já divulgadas de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que podem influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia

Não aplicável.

c) Novos produtos e serviços

Visando expandir nossa atuação e nos adaptar ao atual contexto mercadológico, bem como reduzir os riscos de exposição ao uma única fonte de *funding* para a venda dos nossos produtos, continuamos a acelerar o movimento em busca de uma maior diversificação da nossa operação, promovendo soluções e oferecendo produtos para públicos complementares. Neste contexto, a MRV passou, nos últimos anos, a atuar fora do segmento de habitação econômica, com as suas linhas de produto que atendem a (i) locação imobiliária, (ii) venda de imóveis destinados à média renda, e (iii) loteamentos. Desta forma, a Companhia vem reduzindo a sua dependência operacional do programa CVA (Casa Verde e Amarela), e se consolida como uma Plataforma Habitacional *Multifunding*, atendendo à diversos públicos com múltiplos canais de *funding*, nacionais e internacionais.

10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios



Entre os produtos que passaram a ser oferecidos aos nossos clientes a partir de 2019 e 2020, destacamos:

- **Linha Class:** voltada às famílias com renda imediatamente acima do programa CVA (utilizando como *funding* o SBPE);
- **Linha Sensia:** voltada para as famílias com renda entre R\$ 7 mil e R\$ 11 mil salários mínimos. Trata-se de apartamentos com um preço médio entre R\$ 350 mil e R\$ 500 mil por unidade, a depender da praça de atuação (*funding* SBPE);
- **Luggo:** Construção de imóveis nas principais capitais do país visando à locação das unidades para sucessivamente realizar a venda dos empreendimentos para investidores. No 4T21, foi firmado um acordo de investimentos entre a Luggo e a Brookfield, que prevê a compra e venda de todos os empreendimentos entre as partes, no momento da obtenção do habite-se;
- **AHS Residencial:** é uma subsidiária da MRV nos Estados Unidos que atua de forma bastante similar a Luggo, construindo empreendimentos com o intuito de alugar as unidades e em seguida realizar a venda para investidores, como REITs (*Real Estate Investment Trusts*).

10. Comentários dos diretores / 10.9 - Outros fatores com influência relevante

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.