

## Índice

### 5. Gerenciamento de riscos e controles internos

5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos	1
5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado	4
5.3 - Descrição - Controles Internos	6
5.4 - Programa de Integridade	8
5.5 - Alterações significativas	11
5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos	12

### 10. Comentários dos diretores

10.1 - Condições financeiras/patrimoniais	13
10.2 - Resultado operacional e financeiro	33
10.3 - Efeitos relevantes nas DFs	35
10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases	38
10.5 - Políticas contábeis críticas	40
10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs	41
10.7 - Coment. s/itens não evidenciados	42
10.8 - Plano de Negócios	43
10.9 - Outros fatores com influência relevante	45

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

### a) Política Formalizada de Gerenciamento de Riscos

Em Reunião do Conselho de Administração da Companhia ocorrida em 25 de abril de 2016, foi aprovada a Política de Gerenciamento de Riscos, revisada em 11 de novembro de 2020. Este documento tem por finalidade estabelecer as diretrizes adotadas pela MRV&CO e suas controladas, na identificação, avaliação, comunicação e tratamento dos riscos derivados e/ou inerentes à sua atividade

### b) Objetivos e Estratégias da Política de Gerenciamento de Riscos

#### i. os riscos para os quais se busca proteção:

Dentre os objetivos da Política de Gerenciamento de Riscos, destaca-se a busca de proteção para todo e qualquer tipo de risco que possa impactar de forma negativa o atingimento de objetivos traçados. Dentre as tipologias de riscos previstas estão: Compliance, Conjuntura, Crédito, Imagem, Legal/Regulatório, Liquidez, Mercado, Operacional.

O processo de gestão de riscos foi definido com base nas melhores práticas de mercado e possui os seguintes objetivos:

- Alinhamento com a estratégia da Companhia e corroboração com seu esforço na construção de pilares sustentáveis do negócio;
- Consideração dos impactos negativos e oportunidades;
- Existência de um processo estruturado de Gestão de Riscos que deve, sobretudo, assegurar que os riscos e seus impactos sejam considerados no processo de tomada de decisão.

#### ii. os instrumentos utilizados para proteção:

Uma vez identificados e avaliados, os Riscos Estratégicos são catalogados e classificados de acordo com o grau de impacto, probabilidade de ocorrência e grau de maturidade dos controles. Em relação a cada uma das variáveis o risco recebe uma nota, que pode variar entre alta, média ou baixa. Sendo, quanto maior a nota da exposição ao risco pior o cenário, e quanto mais baixa a nota melhor é o cenário.

Para cada uma das variáveis de avaliação do risco, foram definidos elementos que contribuem para que a avaliação do risco seja mais objetiva. Ao fim da análise das 3 variáveis de cada risco, é apresentado um diagnóstico à Alta Administração e Comitê, que determinam as ações e tomadas de decisões pertinentes.

#### iii. a estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

A estrutura de gestão de riscos da empresa considera a atuação conjunta dos órgãos de governança corporativa e de gestão, com as seguintes responsabilidades:

##### Conselho de Administração:

- Aprovar as diretrizes constantes na Política de Gestão de Riscos da Companhia;
- Definir a estrutura funcional e atribuições dos Comitês e Departamentos convergentes à Gestão de Riscos;
- Monitorar riscos;
- Aprovar e avaliar as atualizações da Matriz de Riscos Estratégicos do Negócio.

##### Comitê de Governança, Riscos e Compliance e Privacidade:

- Avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, acompanhando e supervisionando o processo de gerenciamento de riscos;
- Assegurar a adequação, fortalecimento e funcionamento dos sistemas de controles internos da Companhia, visando reduzir, exterminar e/ou mitigar riscos existentes e prevenir potenciais riscos, apresentando recomendações de aprimoramento de políticas, práticas e procedimentos;

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

- Disseminar a cultura de gerenciamento de riscos e controles internos na Companhia visando assegurar o estrito cumprimento de todas as leis, normas e regulamentos a ela aplicáveis;
- Deliberar sobre as recomendações elaboradas pela área de Riscos;
- Avaliar as atualizações da Matriz de Riscos Estratégicos do Negócio.

### **Presidência e Diretoria Executiva:**

- Suportar as decisões do Conselho de Administração e do Comitê de Governança, Riscos, Compliance e Privacidade, no que tange a mitigação dos riscos;
- Promover a disseminação da cultura de gerenciamento de riscos na MRV&Co;
- Estabelecer o nível de apetite a riscos de acordo com as diretrizes gerais definidas pelo Conselho de Administração, considerando a relação risco x retorno;
- Subsidiar recursos (humanos, financeiros e tecnológicos) para a implementação de controles internos efetivos e estratégias de mitigação dos riscos.

### **Riscos e Auditoria Interna:**

- Elaborar, revisar e disseminar a Política de Riscos da Companhia;
- Apoiar na identificação, avaliação, comunicação e tratativa dos Riscos Estratégicos e de Processos;
- Reportar periodicamente à Alta Administração os resultados das avaliações dos Riscos Estratégicos e de Processos;
- Monitorar o desenvolvimento, a implementação e o desempenho da estrutura do gerenciamento de riscos incluindo o seu aperfeiçoamento;
- Recomendar mecanismos de controle e planos de ação para mitigação dos riscos identificados e elaboração de planos de continuidade de negócios;
- Acompanhar a efetividade dos controles internos, indicadores, as ações de mitigação, proposição, implementação e apuração do nível de conformidade dos processos;
- Monitorar o cumprimento do apetite ao risco no gerenciamento dos riscos;
- Disseminar a cultura da gestão de riscos, controles internos e continuidade de negócio.

### **Gestores das áreas correlacionadas aos riscos estratégicos e dos processos:**

- Implementar controles internos recomendados pela área de Riscos;
- Assegurar a implementação dos planos de ação para mitigação de riscos;
- Ser proativo na identificação de riscos comunicando-os sempre à área de Riscos incluindo a identificação do risco de perda de oportunidade;
- Aplicar as metodologias de gerenciamento de risco;
- Identificar, documentar, registrar e comunicar à área de Riscos todas as perdas operacionais resultantes de falha, deficiência ou inadequação de processos internos/controles, pessoas e sistemas, ou de eventos externos;
- Cumprir as diretrizes da alta administração, tais como gerenciamento de risco e o Apetite a Risco;
- Assegurar a veracidade e amplitude das informações contidas nos indicadores e ou controles fornecidos à Riscos.

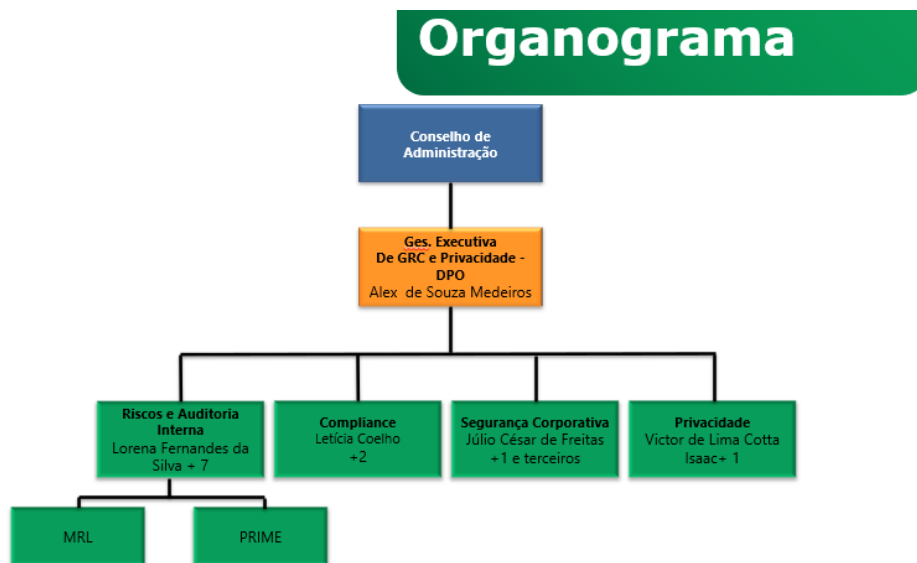
## 5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

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

Após a revisão e atualização da Política de Gerenciamento de Riscos, a Companhia entende que sua estrutura operacional de controle interno está adequada.

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

A Companhia possui uma área de Conformidade que responde ao Conselho de Administração:



Os assuntos relacionados à efetividade da Política de Gerenciamento de Riscos, são discutidos nas reuniões do Comitê Governança e Compliance.

**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**

Dentre os objetivos da Política de Gerenciamento de Riscos, destaca-se a busca de proteção para todo e qualquer tipo de risco que possa impactar de forma negativa o atingimento de objetivos traçados pela alta administração.

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 com 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 e etc.

Como o risco está relacionado ao core business 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 mantém 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 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 não é parte em quaisquer contratos de instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial.

**5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado****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), o Grupo MRV 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.

**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 / 5.3 - 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 Companhia continua atenta às novas tecnologias e ao desenvolvimento pessoal de seus colaboradores, e investe em seus controles a fim de continuamente aprimorá-los.

**b) estruturas organizacionais envolvidas**

A Diretoria Executiva de Finanças conta com o suporte da Diretoria de Controladoria para elaboração, revisão e adoção das boas práticas de controles internos relacionados às demonstrações financeiras, seguindo as 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 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 de 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 Auditoria Interna, que tem suas atribuições aprovadas pelo Conselho de Administração, são reportadas ao mesmo diretamente ou por meio do Comitê de Auditoria. A 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, estão conduzindo 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 2020, 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.

Com relação ao exercício de 31 de dezembro de 2020, até a presente data o Relatório de deficiências e recomendações sobre os controles internos do auditor independente ainda não foi emitido.

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

A Administração irá avaliar o relatório do auditor independente sobre os controles internos da Companhia relacionados ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 quando dito relatório for emitido.



## 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 outubro de 2016 foi aprovada pelo antigo Comitê de Governança e Riscos 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. O plano anual de trabalho do Compliance é discutido e aprovado pelo Conselho de Administração, conforme registrado em ata do Conselho de Administração.

Ainda em 2017, foi lançado oficialmente o Programa de Integridade tem como objetivo transparência, ética e 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, além de realizar um ciclo de atualização das Políticas Corporativas da organização, com o objetivo de garantir a compreensão e uniformidade de todos as principais diretrizes estratégicas envolvidas nas atividades do grupo.

Todas as políticas relacionadas ao programa estão disponíveis do site do RI (<https://ri.mrv.com.br/governanca-corporativa/estatuto-e-politicas/>) e de integridade da MRV, são elas:

- 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 públicas ou pessoas físicas e jurídicas a eles vinculadas. Também é vedado o ato de custear, patrocinar ou contribuir com atos lesivos à administração pública e usar representações para ocultar ou dissimular interesses ou a identidade de beneficiários.

A área de Compliance acompanha diretamente os relacionamentos da MRV com o poder público. Vedamos a contratação de empresas indicadas por agente público sem envolvimento do Suprimentos ou de empresas que

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

tenham agente público como sócios ou consultores que exerçam função pública relacionada com as atividades da Companhia. 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.

Nesse sentido, a empresa possui uma avaliação de risco focada em atos de corrupção na Matriz de Risco, pois a empresa está diante da possibilidade de ocorrerem atos de corrupção praticados por colaboradores, terceiros e parceiros de negócio no âmbito público e, assim, sofrer os impactos inerentes do descumprimento da Lei federal nº 12.846/2013 - Lei Anticorrupção.

De forma a monitorar a implantação e evolução do Programa de Integridade, a área de Compliance reporta trimestralmente ao Comitê de Governança, Riscos e Compliance os principais resultados e desafios para avaliação e direcionamento do Comitê.

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 declarar recebimento de brindes e presentes.

Ainda em 2018 a Companhia lançou um novo treinamento obrigatório de Compliance, chamado de Cultura Integridade MRV. Ao realizá-lo, os colaboradores irão entender melhor o Programa de Integridade, a Política Anticorrupção, as diretrizes da Lei Anticorrupção Brasileira e aplicação das diretrizes na rotina de trabalho e as consequências pessoais e para a empresa em caso de descumprimento. Este treinamento virtual é realizado por todos os colaboradores no Brasil.

A MRV adota uma 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 diretrizes comportamentais e definições úteis para que toda a nossa cadeia de valor identifique situações de risco e garanta a boa conduta em nosso negócio. O 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.

Ainda durante o 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

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

esclarecer tópicos temas de integridade, difundir ações de promoção do compliance e preparar capacitações sobre o assunto nos diferentes locais de operação.

### 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 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 denunciadores de boa-fé a MRV adota a diretriz de não retaliação a denunciadores. 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 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>

**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

### 10.1. Condições financeiras e patrimoniais e resultado das operações

#### 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 2020, nosso saldo de caixa e equivalentes de caixa somado ao saldo de títulos e valores mobiliários era de R\$ 2.695 milhões. Nosso saldo em 2019 e 2018, respectivamente, era de R\$ 2.085 milhões e R\$ 2.428 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:

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Liquidez Geral	1,56	1,53	1,50
Liquidez Corrente	2,98	2,78	2,37
Liquidez Seca	1,56	1,37	1,33

- A Companhia mantém baixa alavancagem e estrutura de capital conservadora – em 31 de dezembro de 2020, a Dívida Líquida Consolidada, incluídos os efeitos da operação nos Estados Unidos, por meio da MRV US (AHS), era de R\$ 1.904 milhões, representando uma alavancagem de 31,5% em relação a Patrimônio Líquido Total. A Dívida Líquida deste mesmo período considerando apenas a operação no Brasil era de R\$ 810 milhões, representando uma alavancagem de apenas 14,6% 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 e 2018. Em 31 de dezembro de 2019 a relação Dívida Líquida sobre o Patrimônio Líquido Total era de 21% e em 31 de dezembro de 2018 de 8,6%. 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 2020, essa relação foi equivalente a 1,89x, em 31 de dezembro de 2019 era de 1,06x e de 0,42x em 31 de dezembro de 2018. A Companhia entende que nos próximos anos, com a maturação da operação nos Estados Unidos, o indicador irá retornar aos patamares apresentados nos anos anteriores. Ressalta-se novamente que, considerando-se apenas as demonstrações financeiras da operação no Brasil, o indicador apresentou uma considerável diminuição, atingindo 0,88x em 2020.
- Apesar do aumento da Dívida Líquida consolidada, a Companhia mantém uma estrutura sólida de capital, uma vez que as taxas de juros sofreram fortes quedas nos últimos anos, possibilitando a queda do custo médio ponderado da dívida total da companhia.

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

Dívida Líquida (R\$ milhões)	dez/20	dez/19	dez/18	Var. Dez/20 x Dez/19	Var. Dez/20 x Dez/18
<b>MRV&amp;Co - Operação Consolidada</b>					
Dívida Total	4.652	3.202	2.863	45,3% ↑	62,5% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(2.695)	(2.085)	(2.428)	29,2% ↑	11,0% ↑
(-) Instrumentos Financeiros Derivativos	(53)	(45)	(18)	19,1% ↑	197,9% ↑
<b>Dívida Líquida</b>	<b>1.904</b>	<b>1.072</b>	<b>417</b>	<b>77,5% ↑</b>	<b>356,3% ↑</b>
Total do Patrimônio Líquido	6.035	5.109	4.875	18,1% ↑	23,8% ↑
Dívida Líquida / PL Total	31,5%	21,0%	8,6%	10,6 p.p. ↑	23,0 p.p. ↑
EBITDA 12 meses	1.007	1.009	988	0,2% ↓	1,9% ↑
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	1,89x	1,06x	0,42x	78,0% ↑	347,8% ↑
<b>MRV + Urba + Luggo - Operação Brasil</b>					
Dívida Total	3.419	3.202	2.863	6,8% ↑	19,4% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(2.542)	(2.085)	(2.428)	21,9% ↑	4,7% ↑
(-) Instrumentos Financeiros Derivativos	(67)	(45)	(18)	49,7% ↑	274,4% ↑
<b>Dívida Líquida</b>	<b>810</b>	<b>1.072</b>	<b>417</b>	<b>24,5% ↓</b>	<b>94,2% ↑</b>
Total do Patrimônio Líquido	5.528	5.109	4.875	8,2% ↑	13,4% ↑
Dívida Líquida / PL Total	14,6%	21,0%	8,6%	6,3 p.p. ↓	6,1 p.p. ↑
EBITDA 12 meses	922	1.009	988	8,6% ↓	6,7% ↓
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	0,88x	1,06x	0,42x	17,3% ↓	108,0% ↑
<b>AHS (MRV US) - Operação Estados Unidos</b>					
Dívida Total	1.232	-	-	-	-
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(152)	-	-	-	-
(-) Instrumentos Financeiros Derivativos	14	-	-	-	-
<b>Dívida Líquida</b>	<b>1.094</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Total do Patrimônio Líquido	506	-	-	-	-
Dívida Líquida / PL Total	216,1%	0,0%	0,0%	-	-
EBITDA 12 meses	85	-	-	-	-
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	12,93x	0,00x	0,00x	-	-

- 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 a famílias com renda entre 2 e 11 salários mínimos em 162 cidades brasileiras, além do mercado norte americano, onde está presente em 14 cidades na Flórida, Texas e Geórgia, com produtos destinados ao mercado do *workforce*, composto por famílias com renda mensal entre US\$ 3.300 e US\$ 6.600.
- Resultados operacionais consistentes em função de: (a) expertise de 41 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.

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

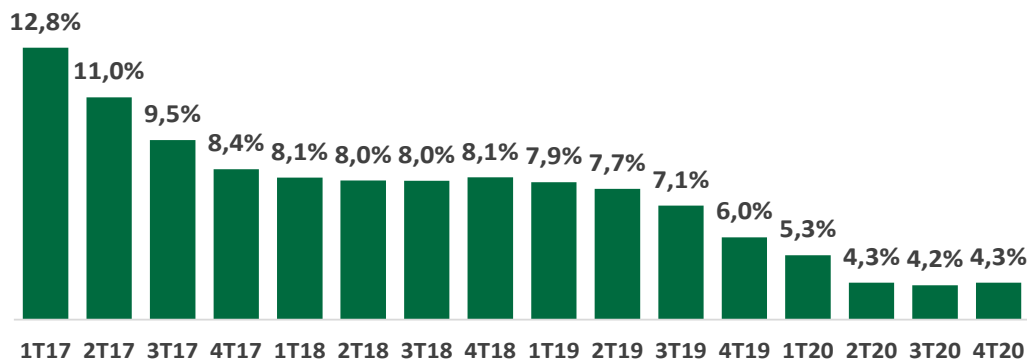
### b) Estrutura de capital

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\$ 4.875 milhões, em 31 de dezembro de 2018, para R\$ 5.109 milhões, em 31 de dezembro de 2019, e para R\$ 6.034 em 31 de dezembro de 2020. O aumento do patrimônio líquido de 2019 deve-se ao lucro líquido acumulado no ano ter sido superior aos dividendos (ordinários e extraordinários, referentes ao ano de 2018) pagos. Para o ano de 2020, o incremento do patrimônio líquido se deve em parte aos lucros líquidos acumulados no período e em parte à incorporação da AHS Residential por meio da MRV US.

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.)



Encerramos 2020 com 99,2% da dívida em moeda nacional atrelada à variação do CDI, com custo médio abaixo do financiamento a construção. O custo médio ponderado da dívida ao final de 2020 foi de 4,34%. Na tabela abaixo demonstramos o custo médio ponderado da dívida total em moeda nacional em 31 de dezembro de 2020:

Dívida em Moeda Nacional (em R\$ milhões)	Saldo Devedor Dez/20	Saldo Devedor / Total (%)	Custo Médio
CDI	3.392	99,2%	CDI + 2,37%
TR	27	0,8%	TR + 6,41%
<b>Total</b>	<b>3.419</b>	<b>100,0%</b>	<b>4,34%</b>

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 Residential, além das dívidas corporativas da MRV US. Segue abaixo a situação em 31 de dezembro de 2020, 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:



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

Dívida em Moeda Estrangeira	Vencimento	Taxa Contratada (a.a.)	Saldo Devedor em US\$ mil Dez/20	Saldo Devedor Convertido em R\$ mil Dez/20
<b>Financiamento à Construção (modelo Americano análogo ao SFH)</b>			<b>170.861</b>	<b>887.912</b>
<b>Construction Loan</b>			<b>81.667</b>	<b>424.398</b>
Coral Reef	fevereiro, 2022	LIBOR 1M + 2,00%	23.131	120.206
Pine Groves	abril, 2022	LIBOR 1M + 2,25%	17.885	92.945
Tamiami Landings	setembro, 2022	LIBOR 1M + 2,25%	21.494	111.696
Banyan Ridge	março, 2022	LIBOR 1M + 2,15%	19.157	99.551
<b>Permanent Loan</b>			<b>89.194</b>	<b>463.514</b>
Mangonia Lake	maio, 2023	LIBOR 1M + 2,25%	28.500	148.106
Princeton Groves	outubro, 2027	Pré-fixada em 4,38%	24.294	126.248
Lake Worth	maio, 2026	Pré-fixada em 3,95%	23.418	121.694
Lake Osborne	dezembro, 2027	Pré-fixada em 4,63%	12.982	67.466
<b>Dívida Corporativa</b>			<b>67.118</b>	<b>348.793</b>
Linha de Crédito Privado	abril, 2021	LIBOR 1M + 2,75%	19.396	100.798
Vehicle Loan	dezembro, 2022	Pré-fixada em 5,94%	32	168
Dívida Corporativa Itaú	February, 2025	Pré-fixada em 4,00%	47.689	247.827
<b>Custo de Captação</b>			<b>(868)</b>	<b>(4.512)</b>
<b>Total</b>			<b>237.111</b>	<b>1.232.193</b>

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

<b>Endividamento Geral</b>				
<b>(Passivo Circulante + Passivo não Circulante) / Ativo Total</b>				
Contas BP e Indicadores	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Passivo Circulante (R\$ mil)	3.249.979	2.641.251	2.806.114	3.615.810
Passivo não Circulante (R\$ mil)	5.511.401	6.121.054	6.771.420	8.411.620
Ativo Total (R\$ mil)	14.558.501	13.636.891	14.686.323	18.062.015
<b>Endividamento Geral</b>	<b>60,2%</b>	<b>64,3%</b>	<b>65,2%</b>	<b>66,6%</b>

<b>Composição do Endividamento</b>				
<b>Passivo Circulante / (Passivo Circulante + Passivo não Circulante)</b>				
Contas BP e Indicadores	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Passivo Circulante (R\$ mil)	3.249.979	2.641.251	2.806.114	3.615.810
Passivo não Circulante (R\$ mil)	5.511.401	6.121.054	6.771.420	8.411.620
<b>Composição do Endividamento</b>	<b>37,1%</b>	<b>30,1%</b>	<b>29,3%</b>	<b>30,1%</b>

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.

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

### Análise do Core Business – 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 normalmente, a venda ocorre após o imóvel construído atingir o patamar de estabilização nos aluguéis (utiliza-se como 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 2020 a posição de caixa da Companhia atingiu R\$ 2.695 milhões, sendo R\$ 1.081 milhões contabilizados como Caixa e Equivalentes de Caixa, montante suficiente para honrar os vencimentos nos próximos 12 meses, que, conforme apresentado abaixo, somam R\$ 687 milhões, sendo R\$ 578 milhões relativos à dívida em moeda nacional e R\$ 109 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	4	574	578
13 a 24 meses	17	519	536
25 a 36 meses	3	813	817
37 a 48 meses	2	840	842
48 meses em diante	-	647	647
<b>Dívida Total</b>	<b>27</b>	<b>3.392</b>	<b>3.419</b>

\* Inclui arrendamento mercantil e Finame

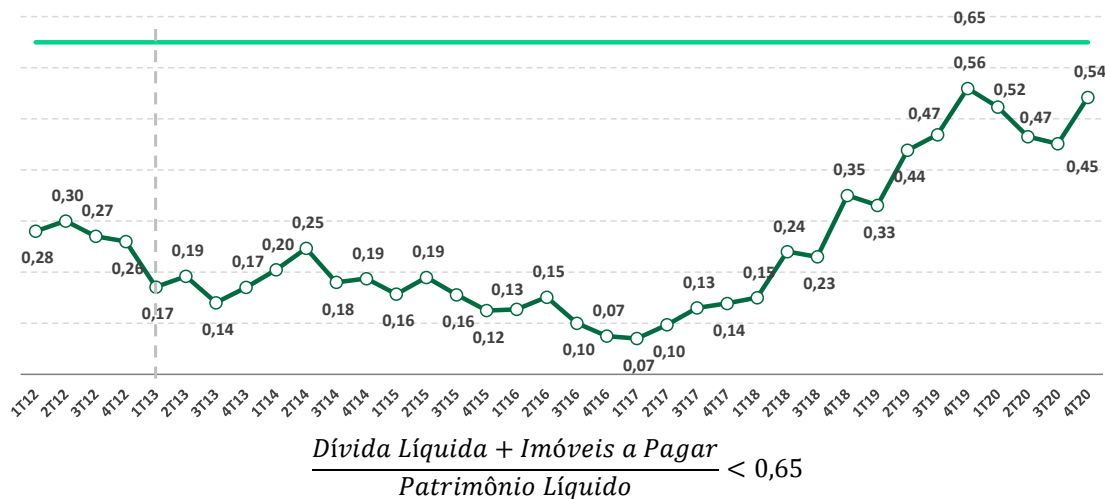
### **Cronograma de Vencimento da Dívida em moeda estrangeira**

Prazo de Vencimento	Construction Loan (US\$ milhares)	Permanent Loan (US\$ milhares)	Dívida Corporativa (US\$ milhares)	Custo de Captação (US\$ milhares)	Total (US\$ milhares)	Total Convertido (R\$ mil)
12 meses	-	1.088	20.109	(194)	21.003	109.147
13 a 24 meses	81.667	1.136	9	(194)	82.617	429.337
25 a 36 meses	-	29.685	-	153	29.533	153.472
37 a 48 meses	-	1.230	-	123	1.107	5.753
Após 48 meses	-	56.055	47.000	204	102.851	534.485
<b>Total</b>	<b>81.667</b>	<b>89.194</b>	<b>67.118</b>	<b>(868)</b>	<b>237.111</b>	<b>1.232.193</b>

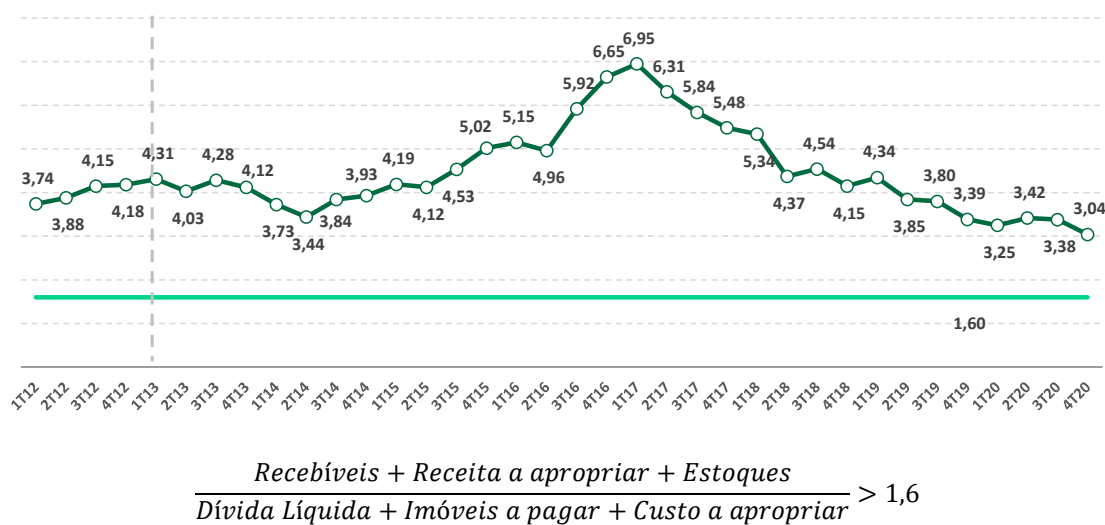
## 10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

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:

### Covenant de Dívida



### Covenant de Recebíveis



- 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

Captamos recursos por meio de contratos financeiros, quando necessário, 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

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

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. Com a redução da taxa de juros básica da economia brasileira, a Companhia reduziu significativamente a utilização dessa linha de financiamento e aumentou a captação de recursos no mercado de capitais de renda fixa, com o uso de instrumentos como Debêntures e CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários). Além das formas de *funding* mencionadas anteriormente, a Companhia ainda conta a seu dispor 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* ou *Permanent 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* e, após a conclusão da obra, quando o empreendimento atinge a fase de estabilização, é realizado um novo financiamento por meio do *Permanent Loan*, no qual as taxas de juros são mais atrativas e a garantia do financiamento se limita à propriedade e seus recebíveis (*non-recourse loan*). A dívida do *Construction Loan* é completamente paga por meio do valor captado no *Permanent Loan*.

**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/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%	301	509
Debêntures - 9ª emissão (3ª série)	02/2022	132,2% CDI	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%	216	217
Debêntures - 11ª emissão (3ª série)	09/23 e 09/24	122,1% CDI	152	149
Debêntures - 12ª emissão (1ª Série)	07/2023	CDI + 1,40%	303	308
Debêntures - 12ª emissão (2ª Série)	07/24 e 07/25	CDI + 1,70%	52	53
Debêntures - 12ª emissão (3ª Série)	07/2023	CDI + 1,50%	111	112
Debêntures - 12ª emissão (4ª Série)	07/2023	CDI + 1,50%	84	86
Debêntures - 15ª emissão	11/22 a 11/25	CDI + 1,06%	300	300
Debêntures - 16ª emissão	04/23 a 04/25	CDI + 1,50%	100	-
Debêntures - 17ª emissão	04/21 a 04/23	CDI + 3,00%	50	-
Debêntures - 18ª emissão	08/2025	CDI + 2,40%	504	-
10ª emissão de debêntures que lastreou a operações de CRI	07/2019	102% CDI	-	-
13ª emissão de debêntures que lastreou a operações de CRI	09/23 a 09/24	100% CDI	292	290
14ª emissão de debêntures que lastreou a operações de CRI	04/23 a 04/25	100,4% CDI	357	357
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%	202	-
1ª Nota Promissória - 1ª Série	11/2020	CDI + 2,50%	-	-
1ª Nota Promissória - 2ª Série	05/2021	CDI + 2,50%	100	-
Leasing	03/18 a 05/23	CDI + 2,00% a + 2,93%	10	16
Dívida Corporativa			3.234	2.948
Financiamento à construção	01/21 a 09/24	TR + 8,30%	23	131
Financiamento à construção			23	131
Urba				
Debêntures 2ª emissão (Urba)	06/21 a 06/23	CDI + 1,22%	60	60
Debêntures 4ª emissão (Urba)	04/22 a 04/25	CDI + 1,50%	40	-
1ª emissão de debêntures da Urba que lastreou a operações de CRI	01/17 a 12/19	CDI + 1,15%	-	-
3ª emissão de debêntures da Urba que lastreou a operações de CRI	03/2024	CDI + 0,20%	58	58
Dívida Corporativa			158	118
Capital de Giro (Urba) - TR	04/16 a 03/23	TR + 13,29%	4	6
Financiamento à construção			4	6
Dívida Total em Moeda Nacional			3.419	3.202

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

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

Dívida em Moeda Estrangeira	Vencimento	Taxa Contratada (a.a.)	Saldo Devedor em US\$ mil Dez/20	Saldo Devedor Convertido em R\$ mil Dez/20
<b>Financiamento à Construção (modelo Americano análogo ao SFH)</b>			<b>170.861</b>	<b>887.912</b>
<b>Construction Loan</b>			<b>81.667</b>	<b>424.398</b>
Coral Reef	fevereiro, 2022	LIBOR 1M + 2,00%	23.131	120.206
Pine Groves	abril, 2022	LIBOR 1M + 2,25%	17.885	92.945
Tamiami Landings	setembro, 2022	LIBOR 1M + 2,25%	21.494	111.696
Banyan Ridge	março, 2022	LIBOR 1M + 2,15%	19.157	99.551
<b>Permanent Loan</b>			<b>89.194</b>	<b>463.514</b>
Mangonia Lake	maio, 2023	LIBOR 1M + 2,25%	28.500	148.106
Princeton Groves	outubro, 2027	Pré-fixada em 4,38%	24.294	126.248
Lake Worth	maio, 2026	Pré-fixada em 3,95%	23.418	121.694
Lake Osborne	dezembro, 2027	Pré-fixada em 4,63%	12.982	67.466
<b>Dívida Corporativa</b>			<b>67.118</b>	<b>348.793</b>
Linha de Crédito Privado	abril, 2021	LIBOR 1M + 2,75%	19.396	100.798
Vehicle Loan	dezembro, 2022	Pré-fixada em 5,94%	32	168
Dívida Corporativa Itaú	February, 2025	Pré-fixada em 4,00%	47.689	247.827
<b>Custo de Captação</b>			<b>(868)</b>	<b>(4.512)</b>
<b>Total</b>			<b>237.111</b>	<b>1.232.193</b>

**i. Contratos de Empréstimos e Financiamentos relevantes****Debêntures:****8ª emissão**

Em 1º de novembro de 2016, a Companhia concluiu a 8ª (oitava) emissão de debêntures, para colocação PRIVADA, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, sem garantia, no montante de R\$270.000 mil, representadas por 27.000 debêntures no valor nominal unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), que serviu de lastro para a operação de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") emitidos pela Ápice Securitizadora S/A, no dia 1º de novembro de 2016 com data de vencimento para 05 de dezembro de 2018. A operação fez jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o valor nominal, ou saldo do mesmo, se for o caso, equivalentes à 100% da variação do CDI (Certificado de Depósito Interbancário) acrescido de spread de 0,4000% ao ano, que foram pagos no vencimento da operação juntamente com o valor principal.

**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 dez mil reais, sendo (i) 17.273 (dezessete 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 será paga semestralmente a partir da data de liquidação e o principal será 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 15/01/2022. 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

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

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 garantia, no montante de R\$ 101.250 mil, representadas por 101.250 debêntures no valor nominal unitário de 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 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:

- 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 primeira) 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 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 trezentos e sete) debêntures da 4ª Série. O valor total da Emissão foi de R\$ 700.000 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;

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

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, no montante de R\$ 300.000 mil, representadas por 300.000 debêntures no valor nominal unitário de 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 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, no montante de R\$ 360.000 mil, representadas por 360.000 debêntures no valor nominal unitário de 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, 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 saldo do mesmo, se for o caso, equivalentes a 100% da variação do CDI (Certificado de Depósito Interbancário), acrescida exponencialmente de um spread de 1,06% (um inteiro e seis centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

### 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, 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 saldo do mesmo, se for o caso, equivalentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um *spread* de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração").

### 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 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 saldo do mesmo, se for o caso, equivalentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread de 3,00% (três por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração").



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

### 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 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 saldo do mesmo, se for o caso, equivalentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread de 2,40% (dois inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração").

### **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 fará 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 2,50% (dois inteiros cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração").

2ª série com prazo de 360 dias fará 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 2,50% (dois inteiros cinquenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração").

### **CCBs emitidas**

Em 27 de junho de 2014, a Companhia firmou contrato com o Banco do Brasil no âmbito do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) no valor de R\$ 90.000 mil. Estes recursos foram destinados ao financiamento de determinados empreendimentos habitacionais. Esta operação possuía amortização semestral, sendo que a primeira parcela foi paga em 20/06/2017 e a última foi liquidada em 20/06/2018. Esta operação era remunerada pelo equivalente a 113% a.a. da variação dos Certificados Depósitos Interfinanceiros (CDI) que é paga mensalmente.

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. Os gastos incorridos com a emissão da CCB foram de R\$ 1.170.380,62. Estes recursos foram destinados ao financiamento de determinados empreendimentos habitacionais. Esta operação possui 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 faz 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 possui amortização de principal anual com início em 22/06/2020 e término no dia 21/06/2021. Esta operação faz jus a remuneração equivalente à variação dos Depósitos Interfinanceiros (DI), acrescida de spread de 1,6000% ao ano, paga mensalmente. Esta operação conta com alienação fiduciária de imóveis como garantia.

Em 05 de Outubro de 2016, a Companhia emitiu 6 (seis) Cédulas de Crédito Bancário ("CCBs") no valor de R\$95.000 mil, que lastrearam a operação de Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") emitidos pela Ápice Securitizadora S/A, no dia 05 de outubro de 2016. Estes recursos foram destinados ao financiamento de determinados empreendimentos habitacionais. Esta operação possui amortização de principal trimestral que iniciou em 06/10/2017 e terminou no dia 05/10/2018. Esta operação fez jus a remuneração equivalente à variação

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

dos Depósitos Interfinanceiros (DI), acrescida de spread de 1,6000% ao ano, que foi paga trimestralmente, sendo a primeira paga em janeiro de 2017. Esta operação não contou com garantias, sejam elas reais ou fidejussórias.

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 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 1,2000% 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 1,3000% 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, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração").

### 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 e 2019, 36 operações de Leasing junto aos Bancos Bradesco e Santander que se referem a compra de formas de alumínio, no valor total de R\$ 26.363 mil. As operações são remuneradas pela variação dos Certificados de Depósitos Interfinanceiros (CDI) acrescida de uma taxa pré-fixada entre 2,60% 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. Em 2018 e 2019 alguns contratos foram liquidados antecipadamente, restando contratados o valor de R\$ 2.201 mil.

### LOAN AGREEMENT- MRV US

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 Residential 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.

### Dívidas Subsequentes a 2020, captadas até março/2021

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

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

aporte na AHS Residential 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 3,8% ao ano, paga semestralmente. Esta operação conta com aval da MRV Engenharia S/A.

Em 3 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 Residential 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 3,85% 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

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		
	2018	2019	2020
(Dívida Líquida+Imóveis a Pagar) / (Patrimônio Líquido) < 0,65	0,35	0,56	0,54
(Recebíveis + Receita a Apropriar + Estoques) / (Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custo a Apropriar) >1,6 ou <0	4,15	3,39	3,04

A Companhia acompanha o atendimento dos *covenants* financeiros bem como das cláusulas restritivas e entende que, em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018, 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 variações relevantes nos itens principais do balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2020, 2019 e 2018 são discutidas a seguir.

Ressaltamos que as demonstrações financeiras consolidadas são elaboradas e apresentadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, identificadas como Consolidado.

### Receita líquida

A receita operacional líquida passou de R\$5.419 milhões no exercício social encerrado em 2018 para R\$6.056 milhões em 2019, atingindo R\$6.646 milhões em 2020. O aumento em relação a 2019 e 2020 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**

O custo dos imóveis vendidos passou de R\$ 3.620 milhões em 2018, para R\$4.213 milhões em 2019, atingindo R\$4.772 em 2020. O aumento do custo dos imóveis foi em linha com o crescimento de receita operacional líquida da companhia.

### **Lucro bruto**

A margem bruta da Companhia continua em um patamar saudável, mesmo com a leve redução apresentada, resultados dos aumentos dos custos observados. O lucro bruto consolidado atingiu R\$1.799 milhões em 2018, R\$1.842 milhões em 2019 e R\$1.874 milhões em 2020 (crescimento de 2,43% em relação à 2018 e 1,74% em relação à 2019).

### **Despesas operacionais**

#### Despesas com vendas

As nossas despesas comerciais passaram de R\$586 milhões em 2018, para R\$592 milhões em 2019, chegando a R\$649 milhões em 2020. O aumento no último ano é decorrente, principalmente, da incorporação do Crédito Imobiliário ao Comercial.

#### Despesas gerais e administrativas

Nossas despesas gerais e administrativas (incluindo os honorários da administração) passaram de R\$347 milhões em 2018, para R\$ 352 milhões em 2019, e para R\$433 em 2020. Desde 2015 a Companhia iniciou a adequação de sua estrutura comercial e administrativa com o objetivo de absorver um maior volume de lançamentos e vendas no futuro. 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\$95 milhões em 2018, para despesa de R\$86 milhões em 2019 e despesa de R\$31 milhões em 2020. Esta variação é decorrente, principalmente, da venda de um empreendimento realizado pela AHS Residencial em dezembro de 2020, que gerou um ganho de R\$88 milhões, registrado em "outras receitas".

#### Resultado de equivalência patrimonial

O resultado de equivalência patrimonial, gerou uma despesa de R\$28 milhões em 2018, despesa de R\$72 milhões e despesa de R\$47 milhões em 2020. A melhora no último ano é reflexo da melhora dos resultados operacionais e financeiro das obras que são controladas em conjunto, principalmente, com a Prime e MRL.

### **Resultado financeiro líquido**

Parte dos custos referentes aos encargos financeiros de empréstimos, financiamentos e debêntures relacionados à construção de imóveis são capitalizados. Nossas despesas financeiras passaram de R\$103 milhões em 2018, para R\$58 milhões em 2019, e R\$109 milhões em 2020. A redução das despesas financeiras em relação à 2018 para 2019 foi reflexo da queda do CDI no período e do aumento no volume de juros capitalizados. O aumento em 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. Já as receitas financeiras vêm apresentando queda ao longo dos três anos (R\$240 milhões em 2018, R\$195 milhões em 2019 e R\$156 milhões em 2020), principalmente pela queda do CDI 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**

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

Pelas razões apresentadas acima, nosso lucro antes da tributação passou de R\$879 milhões em 2018, para R\$878 milhões em 2019, e R\$761 milhões em 2020.

### Imposto de renda e contribuição social

A despesa com imposto de renda e contribuição social passou de R\$120 milhões em 2018, para R\$130 milhões em 2019, e para R\$140 milhões em 2020. 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%.

### Lucro líquido do exercício

Nosso Lucro Líquido do Exercício passou de R\$758 milhões em 2018, para R\$748 milhões em 2019, e para R\$621 milhões em 2020.

### Lucro Líquido atribuível a Acionistas Controladores

Nosso Lucro Líquido do Exercício passou de R\$690 milhões em 2018 (representando 12,7% da nossa receita operacional líquida) e se manteve em R\$ 690 milhões em 2019 (representando 11,4% da nossa receita operacional líquida). Em 2020, o lucro atribuível aos acionistas controladores passou para R\$550 milhões (representando 8,3% da nossa receita operacional líquida).

### Principais Variações nas Contas Patrimoniais

#### Ativo

Caixa, equivalentes de caixa e de 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	
	2020	2019	2018	2020 x 2019	2019 x 2018
Caixa e equivalentes de caixa	1.080.705	674.919	794.852	60,1%	-15,1%
Títulos e valores mobiliários - circulante	1.599.644	1.330.773	1.585.525	20,2%	-16,1%
Títulos e valores mobiliários - não circulante	14.284	79.421	47.597	-82,0%	66,9%
	<u>2.694.633</u>	<u>2.085.113</u>	<u>2.427.974</u>	<u>29,2%</u>	<u>-14,1%</u>

Em 31 de dezembro de 2020, nossa conta Caixa e equivalentes de caixa totalizou R\$1.081 milhões, comparados a R\$675 milhões em 31 de dezembro de 2019, e R\$795 milhões em 31 de dezembro de 2018.

#### Títulos e Valores mobiliários

Em 31 de dezembro de 2020, nossa conta títulos e valores mobiliários totalizou R\$1.614 milhões comparados aos R\$1.410 milhões em 31 de dezembro de 2019 e R\$1.633 milhões em 31 de dezembro de 2018.

#### Clientes – Contas a receber (circulante e não circulante)

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

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

Consolidado (em R\$ mil)	Em 31 de dezembro de			Variação	
	2020	2019	2018	2020 x 2019	2019 x 2018
<u>Clientes por incorporação de imóveis</u>					
Clientes por incorporação de imóveis	3.822.269	2.991.829	2.565.000	27,8%	16,6%
Ajustes a valor presente	(59.532)	(60.116)	(47.234)	-1,0%	27,3%
Provisão para risco de crédito	(281.267)	(223.291)	(234.353)	26,0%	-4,7%
	<u>3.481.470</u>	<u>2.708.422</u>	<u>2.283.413</u>	<u>28,5%</u>	<u>18,6%</u>
Circulante	1.840.376	1.555.145	1.453.720	18,3%	7,0%
Não circulante	1.641.094	1.153.277	829.693	42,3%	39,0%
	<u>3.481.470</u>	<u>2.708.422</u>	<u>2.283.413</u>	<u>28,5%</u>	<u>18,6%</u>

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de clientes por incorporação de imóveis totalizou R\$3.481 milhões, comparados a R\$ 2.708 milhões em 31 de dezembro de 2019 e R\$2.283 milhões em 31 de dezembro de 2018.

**Clientes por Prestação de Serviços**

Consolidado (em R\$ mil)	Em 31 de dezembro de			Variação	
	2020	2019	2018	2020 x 2019	2019 x 2018
Clientes por prestação de serviços e aluguéis	3.446	1.282	3.910	168,8%	-67,2%
Total - Circulante	<u>3.446</u>	<u>1.282</u>	<u>3.910</u>	<u>168,8%</u>	<u>-67,2%</u>

O saldo de clientes por prestação de serviços totalizou R\$3,4 milhões em 2020, comparados a R\$1,3 milhão em 31 de dezembro de 2019 e R\$3,9 milhões em 31 de dezembro de 2018, respectivamente. 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 prestado pela subsidiária AHS Residencial, e 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:

Consolidado (em R\$ mil)	Em 31 de dezembro de			Variação	
	2020	2019	2018	2020 x 2019	2019 x 2018
Imóveis em construção	2.429.656	2.808.239	2.580.637	-13,5%	8,8%
Imóveis concluídos	120.166	213.534	167.730	-43,7%	27,3%
Estoques de terrenos	5.969.889	5.532.310	5.209.850	7,9%	6,2%
Adiantamentos a fornecedores	81.797	79.641	50.664	2,7%	57,2%
Estoques de materiais	351	381	282	-7,9%	35,1%
Total	<u>8.601.859</u>	<u>8.634.105</u>	<u>8.009.163</u>	<u>-0,4%</u>	<u>7,8%</u>
Circulante	3.741.278	3.959.745	3.752.301	-5,5%	5,5%
Não circulante	4.860.581	4.674.360	4.256.862	4,0%	9,8%
	<u>8.601.859</u>	<u>8.634.105</u>	<u>8.009.163</u>	<u>-0,4%</u>	<u>7,8%</u>

Em 31 de dezembro de 2020, nossa conta de imóveis a comercializar totalizou R\$ 8.602 milhões, saldo estável, quando comparado a 31 de dezembro de 2019, quando representava R\$8.634 milhões e representou aumento de 7,8% com relação a 31 de dezembro de 2018, devido principalmente ao incremento dos terrenos adquiridos, dada as oportunidades de negócios que a Companhia obteve em 2019, nas linhas de produto de média renda (SBPE) e LUGGO. Adicionalmente, o maior volume de lançamentos, produção e aumento do preço médio colaborou 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, focando principalmente em terrenos em grandes cidades.

**Crédito com empresas ligadas**

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

Em 31 de dezembro de 2020, a nossa conta de créditos com empresas ligadas totalizou R\$60 milhões comparados aos R\$39 milhões em 31 de dezembro de 2019 e aos R\$42 milhões em 31 de dezembro de 2018. 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.

### Imobilizado

A nossa conta de imobilizado passou de R\$301 milhões em 31 de dezembro de 2018 para R\$486 milhões em 31 de dezembro de 2019, e por fim, para R\$564 em 31 de dezembro de 2020. 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 nossa conta de intangível passou de R\$96 milhões em 31 de dezembro de 2018, para R\$118 milhões em 31 de dezembro de 2019 e, por fim, para R\$164 milhões em 31 de dezembro de 2020. O aumento desta conta deve-se principalmente ao aumento da linha de Projetos de Desenvolvimento de Software.

### Passivo

#### Fornecedores

Em 31 de dezembro de 2020, o saldo de fornecedores totalizava R\$470 milhões, um aumento de 54,1% quando comparado com os R\$304 milhões em 31 de dezembro de 2019 e uma diminuição de 20,1% quando comparado com os R\$380 milhões em 31 de dezembro de 2018. Essa variação deve-se 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.

#### Empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante)

Consolidado (em R\$ mil)	Em 31 de dezembro de			Variação	
	2020	2019	2018	2020 x 2019	2019 x 2018
Debêntures	2.373.236	2.229.792	1.921.306	6,4%	16,1%
Empréstimos e financiamentos	2.278.295	972.366	941.712	134,3%	3,3%
<b>Total</b>	<b>4.651.531</b>	<b>3.202.158</b>	<b>2.863.018</b>	<b>45,3%</b>	<b>11,8%</b>
Circulante	687.520	671.611	415.527	2,4%	61,6%
Não circulante	3.964.011	2.530.547	2.447.491	56,6%	3,4%
<b>Total</b>	<b>4.651.531</b>	<b>3.202.158</b>	<b>2.863.018</b>	<b>45,3%</b>	<b>11,8%</b>

Em 31 de dezembro de 2020, nossos Empréstimos, Financiamentos e Debêntures totalizaram R\$4.652 milhões, um aumento de 45,3% quando comparado com os R\$3.202 milhões em 31 de dezembro de 2019 e um aumento de 11,8% quando comparado com os R\$2.863 milhões em 31 de dezembro de 2018. O aumento em 2020 se deve à incorporação do saldo de R\$1.232 milhões da subsidiária AHS Residencial.

#### Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos (circulante e não circulante)

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

Consolidado (em R\$ mil)	Em 31 de dezembro de			Variação	
	2020	2019	2018	2020 x 2019	2019 x 2018
Circulante	1.189.205	742.216	819.511	60,2%	-9,4%
Não circulante	3.624.906	3.393.498	2.782.951	6,8%	21,9%
	<b>4.814.111</b>	<b>4.135.714</b>	<b>3.602.462</b>	<b>16,4%</b>	<b>14,8%</b>

Em 31 de dezembro de 2020, nossa conta de aquisições de terrenos totalizou R\$ 4.814 milhões, um aumento de 16,4% quando comparado com os R\$4.136 milhões em 31 de dezembro de 2019 e de 14,8% quando comparado com os R\$3.602 milhões em 31 de dezembro de 2018. 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 2020, nossa conta Obrigações sociais e trabalhistas totalizou R\$143 milhões, contra os R\$ 140 milhões em 31 de dezembro de 2019 e os R\$140 milhões em 31 de dezembro de 2018, mantendo-se praticamente estável ao longo dos períodos analisados.

**Obrigações fiscais**

Em 31 de dezembro de 2020, nossa conta de Obrigações fiscais totalizou R\$90 milhões, contra os R\$77 milhões em 31 de dezembro de 2019 e os R\$73 milhões em 31 de dezembro de 2018.

**Adiantamentos de clientes (circulante e não circulante)**

Consolidado (em R\$ mil)	Em 31 de dezembro de			Variação	
	2020	2019	2018	2020 x 2019	2019 x 2018
Circulante	<b>254.011</b>	223.281	312.469	<b>13,8%</b>	-28,5%
Não circulante	<b>360.645</b>	486.655	656.661	<b>-25,9%</b>	-25,9%
	<b>614.656</b>	<b>709.936</b>	<b>969.130</b>	<b>-13,4%</b>	<b>-26,7%</b>

Em 31 de dezembro de 2020, nossa conta adiantamentos de clientes totalizou R\$615 milhões, 13,42% inferior ao saldo de 31 de dezembro de 2019 e 26,75% inferior ao saldo de 31 de dezembro de 2018, 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	
	2020	2019	2018	2020 x 2019	2019 x 2018
Circulante	41.647	32.462	42.564	28,3%	-23,7%
Não circulante	124.252	107.375	94.683	15,7%	13,4%
	<b>165.899</b>	<b>139.837</b>	<b>137.247</b>	<b>18,6%</b>	<b>1,9%</b>

Em 31 de dezembro de 2020, nossa conta de provisão para manutenção, em função da garantia de cinco anos após a conclusão do empreendimento, atingiu R\$166 milhões, representando um aumento de 18,6% em relação a 2019, que, por sua vez, apresentou aumento de 1,89% em relação a 2018.

**Impostos diferidos (circulante e não circulante)**

Consolidado (em R\$ mil)	Em 31 de dezembro de			Variação	
	2020	2019	2018	2020 x 2019	2019 x 2018
Circulante	64.480	54.378	49.799	18,6%	9,2%
Não circulante	66.734	46.516	34.128	43,5%	36,3%
	<b>131.214</b>	<b>100.894</b>	<b>83.927</b>	<b>30,1%</b>	<b>20,2%</b>

Nossa 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



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

de dezembro de 2020, nossa conta de impostos diferidos passivos atingiu R\$131 milhões, representando um aumento de 30,1% em relação a 2019, que, por sua vez, apresentou aumento de 20,2% em relação a 2018.

### Outras contas a pagar (circulante e não circulante)

Consolidado (em R\$ mil)	Em 31 de dezembro de			Variação	
	2020	2019	2018	2020 x 2019	2019 x 2018
Circulante	252.685	220.441	158.988	14,6%	38,7%
Não circulante	141.909	87.315	8.914	62,5%	879,5%
	<b>394.594</b>	<b>307.756</b>	<b>167.902</b>	<b>28,2%</b>	<b>83,3%</b>

Nossa conta de Outras Contas a Pagar totalizou R\$395 milhões em 31 de dezembro de 2020 representando um aumento de 28,2% comparado ao saldo de R\$308 milhões de 31 de dezembro de 2019 e um aumento de 83,3% em relação a 2018. O crescimento considerável desta conta, em relação a 2018, se deve principalmente à adoção do CPC 06 (R2) – IFRS 16 “Arrendamentos” que foi responsável pelo aumento de R\$80,4 milhões em 2019. Em 2020, a remensuração dos passivos de arrendamento somou R\$18 milhões, contribuindo com o aumento dessa rubrica.

### Patrimônio Líquido Consolidado

Em 31 de dezembro de 2020, o patrimônio líquido totalizou R\$6.035 milhões, comparado com o saldo de R\$5.109 milhões em 31 de dezembro de 2019 e de R\$4.875 milhões em 31 de dezembro de 2018. O aumento do patrimônio líquido em 2020 decorreu, principalmente, devido a incorporação da AHS Residencial, em janeiro desse ano.

### FLUXO DE CAIXA

Nossos fluxos de caixa das atividades operacionais de investimento e das atividades de financiamento nos anos de 2020, 2019 e 2018 estão descritos na tabela a seguir:

Consolidado (em R\$ mil)	Em 31 de dezembro de		
	2020	2019	2018
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	<b>12.910</b>	<b>(98.245)</b>	625.606
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	<b>(794.716)</b>	<b>160.633</b>	587.865
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento	<b>511.840</b>	<b>(182.321)</b>	<b>(1.131.742)</b>
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de	<b>(1.272)</b>	-	-
<b>(Redução) aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(271.238)</b>	<b>(119.933)</b>	<b>81.729</b>

## 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 de fornecimento e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, disponibilidade de mão-de-obra, oferta e procura de empreendimentos 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. Nossa capacidade de realizar nosso VGV;
- iii. 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;
- iv. Aumento de nossos custos e despesas, incluindo o custo com aquisição de terrenos e construção de empreendimentos;
- v. Mudanças de preços do mercado imobiliário, da atratividade de nossos empreendimentos e das condições da concorrência;
- vi. Nossa capacidade de repassar parte da carteira de recebíveis de nossos clientes com taxas atrativas;
- vii. 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;
- viii. Os efeitos da crise econômica e financeira internacional no Brasil;
- ix. Nossa capacidade de obter mão de obra, produtos, materiais e serviços de fornecedores sem interrupção e a preços razoáveis;
- x. A obtenção de licenças e autorizações governamentais para nossas construções e empreendimentos;
- xi. Nosso nível de endividamento, demais obrigações financeiras e nossa capacidade de contratar financiamentos quando necessário e em termos razoáveis;
- xii. Disponibilidade de crédito e políticas de concessão de crédito habitacional pelos bancos públicos e privados;
- xiii. Interesses do nosso Acionista Controlador; e
- xiv. 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.

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

As receitas de vendas podem ser impactadas pela variação nos índices de inflação que corrigem os nossos contratos de vendas. Nos contratos de venda a longo prazo, nossos créditos perante clientes são, em sua maior parte, reajustados da seguinte forma: (i) INCC (Índice Nacional de Construção Civil) no período pré-chaves e (ii) IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado) ou IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) no período pós-chave, acrescido a taxa de juros de 1% ao mês.

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

Em 2020, o preço médio de venda por unidade foi 4,0% superior ao preço médio do ano de 2019. A variação pode ser explicada pela mudança no *mix* geográfico e de produtos vendidos em 2020 em relação a 2019, aspecto importante da estratégia de Plataforma Habitacional *Multifunding* mencionada no item 10.1.

Além dos impactos oriundos de 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 podendo 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.

Após a aquisição da AHS em 31/01/2020, através do voto favorável dos acionistas minoritários, onde a Companhia realizou a incorporação da MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda., 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 para atender o mercado norte americano. 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, conseqüentemente, o ciclo operacional dos projetos, proporcionando, em adição à venda de lotes, a oferta de casas e lotes para incorporação nos empreendimentos.

A partir de janeiro de 2021 a Urba é uma companhia S.A. de Capital Aberto e 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.**

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

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 Engenharia e Empreendimentos S.A..

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

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 ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS S/A (“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 Engenharia e Empreendimentos S.A. 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 2020 com 51,03% de participação na MRL.

### Prime Incorporações e Construções S.A.

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 60,0%. Nossa participação em 2019 foi de 59,51% do capital social da Prime. Em 2020, nossa participação na Prime se manteve em 59,51%.

### Urba Desenvolvimento Urbano S.A

A Urba foi constituída em julho de 2012 pela nossa Companhia, 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.

### AHS RESIDENTIAL LLC

A MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda 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.

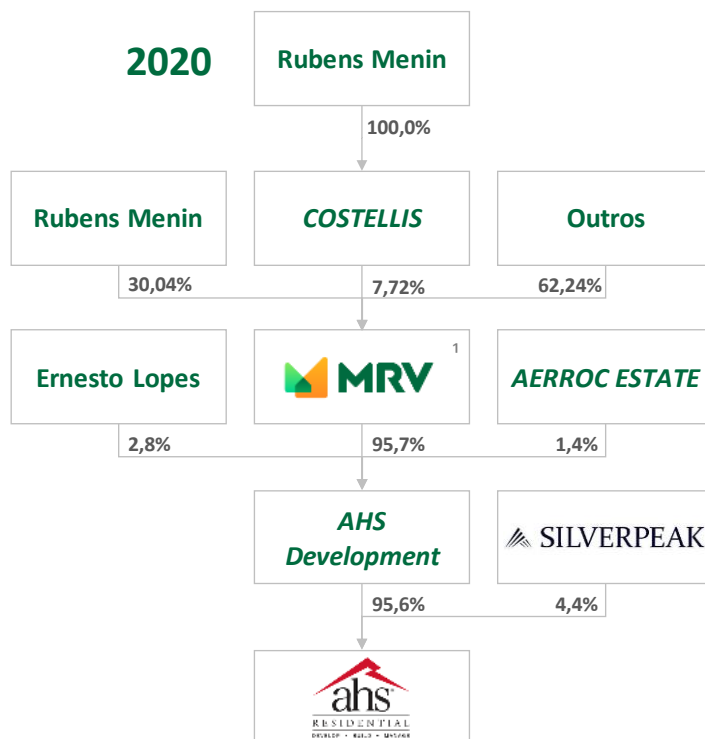
Em 31/01/2020, através do voto favorável dos acionistas minoritários, a MRV Engenharia e Participações S.A (“Companhia”) realizou a incorporação da MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda (“MDI Desenvolvimento”). Os acionistas controladores se abstiveram da votação. Nesta mesma data, foi realizada a transferência 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.

A “AHS Development” é uma holding domiciliada nos Estados Unidos que em 31/01/2020, data da incorporação da “MDI Desenvolvimento” detinha 94,5% de participação na “AHS Residencial”, 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 Residencial” é de 95,6%.

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

Segue abaixo a estrutura societária ao final de 2020.



<sup>1</sup> A MRV Engenharia e Participações S.A. possui participação de 100% do capital social da MRV US, que por sua vez, possui 95,7% de participação na AHS Development.

**c) Eventos ou operações não usuais**

Em 12/12/2018, em Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberado e realizado a cisão da LOG Commercial Properties.

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

**10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases****a) 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 Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

**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 período, 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*

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.

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

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, consequentemente, 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****2020 e 2019**

A Diretoria da Companhia informa que as demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 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.

Basicamente, informamos que o parecer de auditoria menciona que as referidas demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária que consideraram adicionalmente, para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019, as orientações contidas no Ofício Circular CVM/SNC/SEP no 02/2018, estabelece procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

Na opinião dos auditores KPMG, 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 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 2020 a referida capitalização de juros possui saldo de R\$138.594 no individual e R\$4.666 no consolidado (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\$54.443 no individual e R\$1.396 no consolidado, em 2020 (R\$43.722 no individual e R\$1.416 no consolidado, em 2019).



## 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 período em que as estimativas são revisadas se a revisão afetar apenas este período, ou também em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos 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.

R\$ mil	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Receita bruta de vendas a apropriar	2.511.802	1.629.206	2.196.115
Custo a incorrer	(1.527.171)	(975.811)	(1.283.714)

## 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 2020, 2019 e 2018 foram investidos respectivamente R\$ 227,8 milhões, R\$ 227,9 milhões e R\$ 193,6 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*

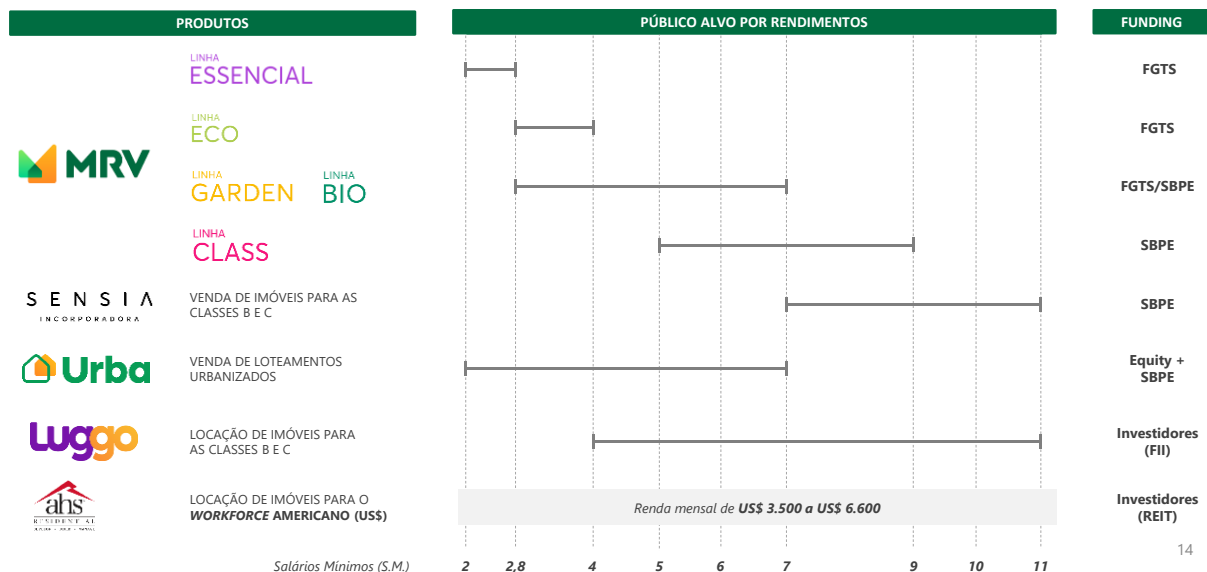
Não existe, na avaliação de nossos Diretores, previsão de desinvestimentos relevantes nos próximos anos. Os investimentos visam a manutenção das condições operacionais condizentes com a operação, não apresentando alterações relevantes nos resultados operacionais e financeiros da Companhia.

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, propiciado pela queda das taxas de juros, 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 voltou a atuar fora do segmento econômico, 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 apenas em 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 de R\$ 350 mil por unidade (*funding* SBPE);
- Luggo: Construção de imóveis nas principais capitais do país visando à locação das unidades para sucessivamente realizar a venda dos empreendimentos para um FII (Fundo de Investimento Imobiliário);
- 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 um REIT (*Real Estate Investment Trust*).

Por meio dessa estratégia a Companhia vem diminuindo sua dependência de um único funding (FGTS) e vem até mesmo diversificando sua operação para além do território nacional, apresentando-se como uma Plataforma Habitacional Global.

## **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.