

1.1. Descrever sumariamente o histórico do emissor:

A **MRV Engenharia e Participações S.A.**, (“**MRV**” ou “**Companhia**”) e suas controladas (em conjunto, “**Grupo MRV**”) foi fundada em 1979 pelos sócios Rubens Menin Teixeira de Souza, Mário Lúcio Pinheiro Menin e Vega Engenharia Ltda., com a constituição da MRV, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com o objetivo de construir e incorporar empreendimentos residenciais na capital mineira. Dois anos após sua constituição, a Vega Engenharia e Consultoria Ltda. se retirou da MRV Serviços de Engenharia S.A.

No início da década de 1990, após anos de expansão contínua de suas operações, a Companhia atingiu uma participação de mercado relevante em Belo Horizonte e, ao procurar novos mercados para expansão, desenvolveu, em 1993, o “kit acabamento”, produto que passou a proporcionar aos clientes da MRV opções adicionais para suas unidades.

Em meados da década de 1990, a Companhia iniciou a expansão de suas atividades para fora da capital mineira. Em 1996, a MRV Empreendimentos e Participações S.A., subsidiária da Companhia, foi constituída e ingressou em Americana, no Estado de São Paulo. Em 1999, a MRV Construções Ltda., subsidiária da Companhia, foi constituída e passou a atuar no sul do Brasil, inicialmente nas cidades de Londrina e Curitiba. Pouco depois, a Companhia implantou seus primeiros investimentos na cidade de São Paulo.

Em 13 de julho de 2007, a CVM concedeu o registro de companhia aberta da Companhia, sob o nº 02091-5. Em 19 de julho de 2007, o Conselho de Administração da Companhia, dentro do limite de seu capital autorizado, aprovou o aumento de capital de R\$249.991, para R\$1.254.846, um aumento de R\$1.004.855, mediante emissão de 38.648.277 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais sem valor nominal, ao preço de R\$26,00, referente ao IPO. Em 20 de julho do mesmo ano, a MRV obteve o registro da oferta pública inicial de ações da MRV, com a qual as ações passaram a ser negociadas na antiga BM&FBOVESPA, a partir de 23 de julho de 2007, no segmento do Novo Mercado (“IPO”). Em 6 de agosto de 2007, o Conselho de Administração da Companhia, dentro de seu limite de seu capital autorizado, aprovou o aumento de capital de R\$1.254.846, para 1.321.146, um aumento de R\$66.300, mediante a emissão de 2.550.000 ações ordinárias, todas nominativas, escriturais sem valor nominal, ao preço de R\$26,00, referente à oferta suplementar do IPO. Os recursos líquidos captados foram destinados para a aquisição de terrenos para incorporações e construções, assim como para o desenvolvimento e construção de projetos.

Em março de 2009, a MRV aumentou sua visibilidade internacional e o acesso de investidores estrangeiros através do lançamento do programa American Depositary Receipts (ADR), nível 1, no mercado de balcão dos Estados Unidos da América Over-The-Counter (“Mercado OTC”). Em dezembro do mesmo ano, os ADRs da MRV começaram a ser negociados na categoria OTCQX International Premier, também negociadas no Mercado OTC.

Em junho de 2009, foi realizada uma oferta pública subsequente de ações ordinárias da MRV (“Follow On”). O Follow On abrangeu 29.475.000 ações ordinárias, perfazendo o montante total de R\$722.137.500,00, e foi concluído em 8 de julho de 2009. Os recursos captados foram destinados para aquisição de terrenos, incorporação de novos empreendimentos, construção de empreendimentos lançados e manutenção do capital de giro.

Em dezembro de 2009, a Companhia efetuou o desdobramento da totalidade de ações ordinárias da MRV (MRVE3), na proporção de 1:3. Esta operação proporcionou maior liquidez para ações da Companhia e, conseqüentemente, maior e mais fácil acesso para investidores de forma geral. Em função do crescimento do volume negociado das ações da Companhia, a partir de janeiro de

2010, a ação MRVE3 passou a fazer parte do Índice Bovespa (Ibovespa), o mais importante indicador do desempenho das ações do mercado brasileiro, formado pelas ações com maior índice de negociabilidade, participação no volume financeiro e presença em pregão.

De 2013 a 2017 a MRV esteve focada na implementação de sua estratégia de crescimento orgânico com ganho de eficiência e aumento da rentabilidade, bem como passou a integrar a seleta carteira do Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISE), que qualifica as melhores empresas do ano listadas na B3 sob o aspecto da sustentabilidade corporativa, baseado em eficiência econômica, equilíbrio ambiental, justiça social e governança corporativa.

O lançamento da Linha Class, direcionada à parcela do mercado imediatamente acima do programa Minha Casa Minha Vida, que utiliza o funding do SBPE, foi primeiro passo da estratégia de diversificação de produtos e funding, tornando possível que a MRV reduzisse sua dependência do programa e do funding do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), bem como expandisse sua base de clientes.

Com uma plataforma multifunding, que inclui diferentes soluções de moradia, adequadas para cada necessidade e momento de vida de seus clientes, a MRV se tornou uma plataforma habitacional conhecida como MRV&Co, capaz de atender a famílias com renda entre 2 e 12 salários-mínimos, em 22 estados brasileiros, além do mercado norte americano, onde está presente em 04 regiões metropolitanas nos Estados Unidos, com produtos destinados ao mercado do workforce, composto por famílias com renda anual entre US\$ 35.000 e US\$ 95.000.

Visando melhorar a estrutura de capital da Companhia, em julho de 2023, foi realizada uma oferta pública subsequente de ações ordinárias da MRV (“Follow On”) que abrangeu 78.187.000 ações ordinárias, perfazendo o montante total de R\$ 1.000.793.600,00 e foi concluído em 13 de julho de 2023. Os recursos captados objetivaram acelerar o processo de desalavancagem da Companhia.

Atualmente, além de fazer parte do Novo Mercado, segmento que possui os mais altos requisitos de governança corporativa da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, a MRV participa de outros 14 índices da bolsa brasileira: IBOV, IBRA, IBRX-100, ICON, IDVR, IGC-NM, IGCT, IGCX, IMOB, INDX, ISE, ITAG, IDIV e SMLL.

Principais subsidiárias e controladas em conjunto da MRV:

MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (“MRL”): Em 2007, a MRV se tornou acionista da Blas Engenharia e Empreendimentos S.A. (“Blas Engenharia”), detendo 49% do seu capital social. Em 2010, a Blas Engenharia incorporou a LGB Construções Ltda. e sua razão social foi alterada para MRL. A participação da MRV na MRL passou de 49% para 36,77% em 2019 em virtude do aumento de capital realizado na Companhia. Em 7 de outubro de 2020, a MRV adquiriu 14,1% do capital social da MRL pelo preço de R\$2.031.950,98. Em 31 de dezembro de 2024, a MRV possuía 83,66% de participação na MRL.

Prime Incorporações e Construções S.A. (“Prime”): Em 2007, a MRV passou a deter participação acionária no capital social da Prime, que atua no segmento de empreendimentos residenciais populares. Pela parceria, a Companhia passou a prestar serviços de recepção e análise de propostas de financiamentos habitacionais, agilizando a concessão dos empréstimos para seus clientes. Em 31 de dezembro de 2024, a MRV detinha 78,35% do capital social da Prime.

Urba Desenvolvimento Urbano S.A. (“Urba”): A loteadora do Grupo MRV foi constituída em julho de 2012, com o objetivo de desenvolver grandes áreas urbanas de forma sustentável para uso residencial, comercial ou industrial. A Urba é a empresa de desenvolvimento Urbano do Grupo MRV,

líder de mercado no segmento imobiliário, e com 40 anos de história. Desde 2012 é especialista em loteamentos em localizações estratégicas, planejados para possibilitar mais comodidade, diversão e qualidade de vida para as pessoas. São mais de 19.000 unidades lançadas e mais de 12.000 entregues, com presença em mais de 30 cidades de 7 estados brasileiros. Os bairros planejados pela Urba são completos, com toda a infraestrutura de urbanização para o desenvolvimento da região, oferecendo áreas residenciais e comerciais, além de espaços compartilhados de convivência.

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 cumulativo de suas prestações no contexto de desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em conjunto, bem como a preservação da independência de seus respectivos interesses e negócios. Em janeiro de 2021 a Urba passou a ser uma companhia S.A. de capital aberto, que segue todas as normas e regulamentos previstos pela Lei das S.A. e pela CVM.

A Urba possui segregação de negócios da Companhia, sendo que ambas empresas possuem foco de atuação distintos, suprimindo potenciais conflitos de interesse. Em 31 de dezembro de 2024, a MRV detinha 54,55% do capital da Urba.

Luggo: A MRV revolucionou o mercado com o lançamento da Luggo em outubro de 2019, uma empresa que oferece empreendimentos projetados e desenvolvidos especificamente para o mercado de aluguel, com o objetivo de posteriormente vendê-los integralmente a investidores ou para um fundo de investimento imobiliário (FII). Com a constituição da Luggo, a MRV garantiu acesso a uma nova fonte de funding e atende a um público até então inexistente no país. A Luggo não se configura como uma empresa separada, mas uma divisão interna da própria MRV.

Resia (“Resia”): Em 2020, a MRV concluiu a aquisição da Resia (antiga AHS Residential LLC (“AHS”)), uma companhia norte americana especializada na construção de imóveis residenciais para locação e posterior venda dos empreendimentos. Trata-se de um modelo de negócios similar ao da Luggo, focada no *workforce* americano, sediada em Miami, nos Estados Unidos da América, e com operações em Houston, Dallas, West Palm Beach e Atlanta. Em 31 de dezembro de 2024 a MRV possuía 98,6% de participação na Resia.

1.2. Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pelo emissor e suas controladas

Visão Geral da Companhia

A MRV é a maior construtora focada em habitações populares da América Latina e investe permanentemente no aprimoramento e na gestão da qualidade de seus produtos. A Companhia reconhece o poder transformador que um lar tem na vida de cada pessoa e é a partir dele que indivíduos, famílias e comunidades sonham, realizam e mudam o mundo.

A Companhia já entregou mais de 500 mil chaves, refletindo seu compromisso em tornar realidade o sonho da casa própria para milhares de brasileiros. Com foco em empreendimentos voltados ao público de baixa e média renda, segue contribuindo para a transformação de vidas em todo o país.

MRV&Co

A MRV&Co é uma plataforma habitacional, composta pela MRV e suas subsidiárias e/ou controladas (Urba, Luggo e Resia) que oferecem a solução de moradia adequada para cada necessidade e momento de vida.

A Urba é a subsidiária da Companhia focada no desenvolvimento e na comercialização de lotes em bairros planejados, com foco nas populações de baixa e média renda, enquanto a Luggo é a subsidiária da Companhia que constrói e aluga imóveis de forma totalmente online, sem burocracia e fiador, oferecendo também a gestão do condomínio e diversos serviços opcionais agregados, além de fazer a venda subsequente dos ativos para investidores institucionais ou FII's (Fundos de Investimento Imobiliários).

A Resia, subsidiária da Companhia localizada nos Estados Unidos, desenvolve, constrói e administra condomínios de apartamentos para aluguel nos EUA, sendo que esta integração permite a criação de moradias de qualidade, próximas a grandes centros e com preços acessíveis. Desta forma, as atividades da Resia se assemelham muito as da Luggo, porém no mercado norte-americano, uma vez que a empresa também vende os ativos previamente arrendados para investidores institucionais ou REITs (Real Estate Investment Trusts).

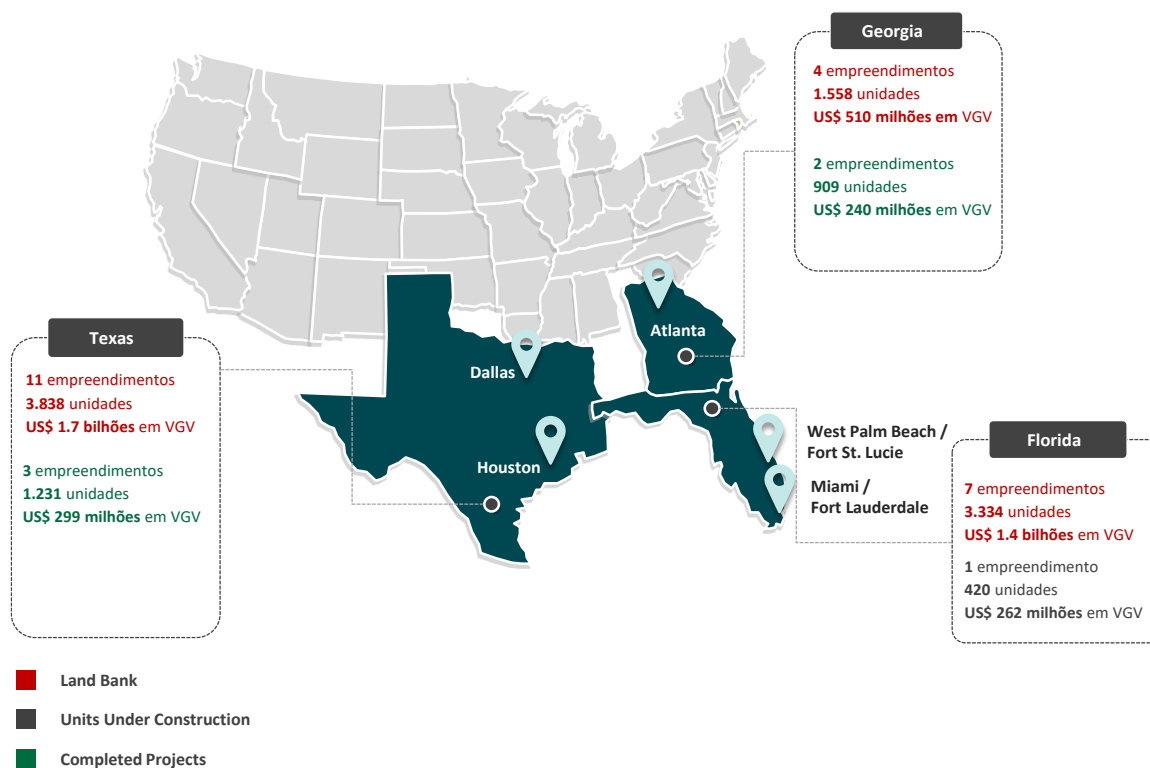
Ainda, a Sensia é uma incorporadora focada no setor de médio padrão com alcance nacional que desenvolve projetos com amplas possibilidades de personalização e flexibilidade, em que seus produtos estão em localizações mais premium quando comparados com os demais empreendimentos da Companhia no Brasil.

Mercado de Atuação e Diversidade Geográfica

A MRV desenvolve suas atividades nos estados de Alagoas, Amazonas, Bahia, Ceará, Espírito Santo, Goiás, Maranhão, Minas Gerais, Mato Grosso do Sul, Mato Grosso, Paraíba, Piauí, Paraná, Pernambuco, Rio de Janeiro, Rio Grande do Norte, Rio Grande do Sul, Santa Catarina, Sergipe, São Paulo e Tocantins, bem como no Distrito Federal.

Além do Programa Federal Minha Casa Minha Vida (MCMV), principal foco de atuação da Companhia, diversos programas habitacionais Estaduais e Municipais têm ganhado relevância nos últimos anos. Esse movimento é especialmente positivo para a MRV, cuja ampla presença geográfica permite aproveitar oportunidades em diferentes regiões do país, conforme detalhado no item 1.4 deste Formulário de Referência.

No que tange a operação nos Estados Unidos, a Companhia, através da subsidiária Resia, encerrou 2024 atuando em 4 regiões metropolitanas dos Estados Unidos.



Pontos Fortes e Vantagens Competitivas

A Companhia acredita que seus diferenciais competitivos, a seguir expostos, a possibilita manter a liderança de mercado em seu segmento de atuação e possibilitarão o avanço em direção aos seus objetivos estratégicos:

- Diversificação das fontes de receita.** A Companhia desenvolveu, ao longo dos últimos anos, um portfólio diversificado de linhas de negócios, ampliando sua atuação para além do modelo tradicional de incorporação residencial voltado ao Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), o que representa uma vantagem competitiva relevante no longo prazo. Ainda assim, a incorporação imobiliária no Brasil permanece como a principal fonte de receita da MRV, que além da incorporação também opera nas seguintes linhas: (i) linha Sensia, voltada para as famílias com renda entre 8 a 12 salários-mínimos.; (ii) linha Luggo, voltada para a construção de imóveis nas principais capitais do país visando à locação das unidades para sucessivamente realizar a venda dos empreendimentos para investidores; (iii) linha Resia, voltada para a construção de imóveis no mercado dos Estados Unidos visando à locação das unidades para sucessivamente realizar a venda dos empreendimentos para investidores e (iv) linha Urba, desenvolvimento de bairros inteligentes com infraestrutura completa.
- Conhecimento do público-alvo e proposta de valor adequada.** A Companhia possui como mercado-alvo de famílias de baixa e média renda, oferecendo uma proposta de valor customizada para entregar o melhor a seus clientes. Seu posicionamento de mercado visa oferecer imóveis próprios para classes sociais de baixa e média renda, a preços competitivos e com boas opções de

financiamento, com o intuito de oferecer produtos de qualidade e com segurança, ampliando o relacionamento de longo prazo com seus clientes.

- Plataforma única de soluções efetivas para desenvolvimento imobiliário. A Companhia possui um modelo vertical de incorporação, que abrange o desenvolvimento do projeto (com planejamento e gestão de custos), a construção e as vendas. O desenvolvimento dos projetos é baseado em processos comprovadamente testados, que asseguram que a execução ocorra conforme planejado desde a identificação do terreno, viabilidade do projeto, até campanhas de marketing e definição da data de lançamento. Atuando em todas as etapas do processo de desenvolvimento, sua estratégia garante que todos os processos sejam otimizados na cadeia de construção, entregando produtos de alta qualidade e atingindo, desta forma, a comercialização total da maioria dos projetos até a entrega do empreendimento.
- Potencial de inovação e desenvolvimento de tecnologias. A Companhia acredita que o sucesso de seus negócios está intimamente relacionado com a cultura de fomento à pesquisa e inovação, presente na Companhia desde o início de suas atividades. Essa cultura se reflete nos negócios da Companhia por meio do contínuo incentivo ao aprimoramento de processos produtivos, automatização e desenvolvimento de políticas sustentáveis, normas de preservação do meio ambiente e da contínua inovação de novos produtos.
- Marca MRV. A Companhia acredita que a força de sua marca é propulsora de seus negócios fortalecendo a competitividade da empresa e consequentemente, suas iniciativas de *marketing*. A marca MRV reflete seu compromisso em construir sonhos que transformam o mundo para milhares de pessoas e sua identidade expressa a essência de uma empresa que está em constante movimento, se reinventando a cada dia para oferecer soluções de moradia para todas as gerações. A Companhia acredita que é bem-sucedida em estabelecer vínculos com seus clientes, pois visa a relação de longo prazo e o engajamento de seus clientes.
- Time de gestão experiente com foco em governança. A equipe de administração profissional da Companhia é composta por executivos qualificados e experientes. O *know-how* operacional da Companhia viabiliza a identificação e aproveitamento de oportunidades em seu setor e confere agilidade para adequar planos de negócios às demandas de mercado, inclusive por meio do desenvolvimento de novos produtos, antecipando-se de seus concorrentes. A experiência e o engajamento da administração são elementos cruciais para a estratégia dos negócios da Companhia, estando comprometida com a missão de integrar a seu *core business* e operacional a fim de promover uma empresa que propicie aos seus clientes a conquista de possuir casa própria de qualidade.

A sólida experiência e boa reputação da Companhia criam oportunidades para investimentos em sua consolidação da posição de mercado, atraindo e retraindo talentos. Com um quadro de administradores com ampla experiência, a Companhia acredita que possui uma equipe altamente engajada e motivada como resultado da adoção de boas práticas na administração de sua política de recursos humanos, tais como um robusto programa de retenção, suportado por programas de remuneração variável, benefícios aos empregados e baixas taxas de doenças ocupacionais, lesões, dias perdidos, absenteísmo e óbitos relacionados ao trabalho. Adicionalmente, os administradores da MRV valorizam o capital humano da Companhia, composta por mais de 18 mil colaboradores diretos (23% mulheres e 77% homens) e mais de 8 mil indiretos, reconhecendo sua contribuição como elemento essencial para a solidez e eficiência das operações.

Pontos Fracos, Obstáculos e Ameaças

Os pontos fracos, obstáculos e ameaças à Companhia, seus negócios e condição financeira estão relacionados à concretização dos cenários adversos contemplados nos fatores de risco da Companhia, sobretudo se ocorrendo de maneira combinada. Para maiores informações relacionadas aos riscos da Companhia, ver a seção 4 deste Formulário de Referência.

Estratégias e Perspectivas Futuras da MRV

A MRV tem conduzido uma recalibragem em sua estratégia de atuação, ancorada em quatro pilares fundamentais: Excelência Operacional, Alocação de Capital, Rentabilidade e Gente. Esse movimento busca simplificar a operação, fortalecer a estrutura de capital e acelerar a recuperação da rentabilidade da Companhia. Como parte desse processo, a MRV tem adotado um conjunto de medidas voltadas à geração de caixa e à melhoria de sua estrutura financeira, sustentadas pelas seguintes premissas:

- Operação estabilizada em 40 mil unidades por ano;
- Redução da dispersão geográfica, com foco de atuação em 80 cidades;
- Maior padronização dos produtos, com redução do número de SKUs;
- Aumento da produtividade por meio da otimização da lógica fabril;
- Compra de terrenos majoritariamente por meio de permutas;
- Avanço na estratégia de tornar a operação mais asset light;
- Melhora do affordability dos clientes com novas condições do programa MCMV;
- Repasses de preços superiores ao INCC, contribuindo para a recomposição de margens.

A Companhia acredita que essas medidas fortalecerão sua rentabilidade, geração de caixa e estrutura de capital, consolidando um ciclo sustentável e focado na criação de valor.

Evolução do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV)

As recentes mudanças no Programa MCMV - com destaque para a criação do novo Faixa 4 - ampliam significativamente o potencial de atuação no segmento de habitação popular e média renda. A nova faixa contempla imóveis de até R\$ 500 mil, para famílias com renda de até R\$ 12 mil com taxas de financiamento em torno de 10% ao ano.

As alterações também melhoraram a eficiência comercial, já que parte relevante do estoque e do landbank da companhia passou a ser elegível às novas regras. Além disso, ao simplificar o portfólio, a MRV pode concentrar seus esforços em produtos com maior liquidez, otimizando sua atuação em um ambiente regulatório mais favorável.

Além da nova faixa, houve também ajustes nas faixas anteriores (1, 2 e 3), o que provocou uma realocação significativa do estoque de imóveis e do valor geral de vendas (VGV) entre as categorias. Esses ajustes posicionam a Companhia para capturar oportunidades nas novas condições do programa, mantendo foco em eficiência operacional, disciplina de portfólio e atuação geográfica mais estratégica.

Revisão Estratégica da Resia: foco em desalavancagem

Como parte de sua estratégia para fortalecer a estrutura de capital e aumentar a geração de valor, a MRV&Co promove uma reestruturação relevante na operação da Resia, nos Estados Unidos. O

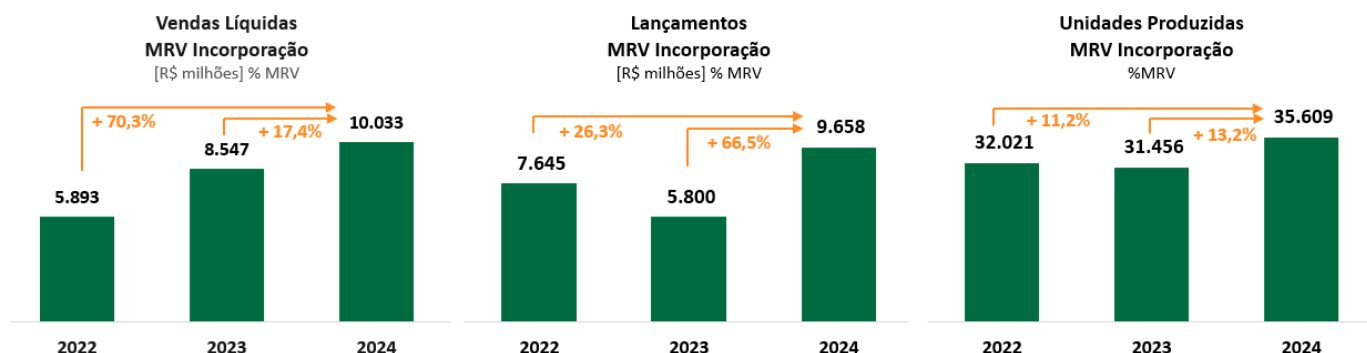
movimento tem como foco principal a busca por maior eficiência, geração de caixa e desalavancagem.

Entre as principais ações estão a venda de ativos (terrenos e propriedades), a redução da participação direta da companhia nos projetos – com maior presença de parceiros financeiros – e a limitação do número de novos empreendimentos. A operação também passará a concentrar suas atividades em quatro mercados estratégicos (Miami, Houston, Dallas e Atlanta), encerrando a atuação em outras regiões, como Austin. Como reflexo desse redesenho, a estrutura administrativa foi significativamente otimizada, o que apresentou uma queda relevante nas despesas gerais e administrativas já em 2025.

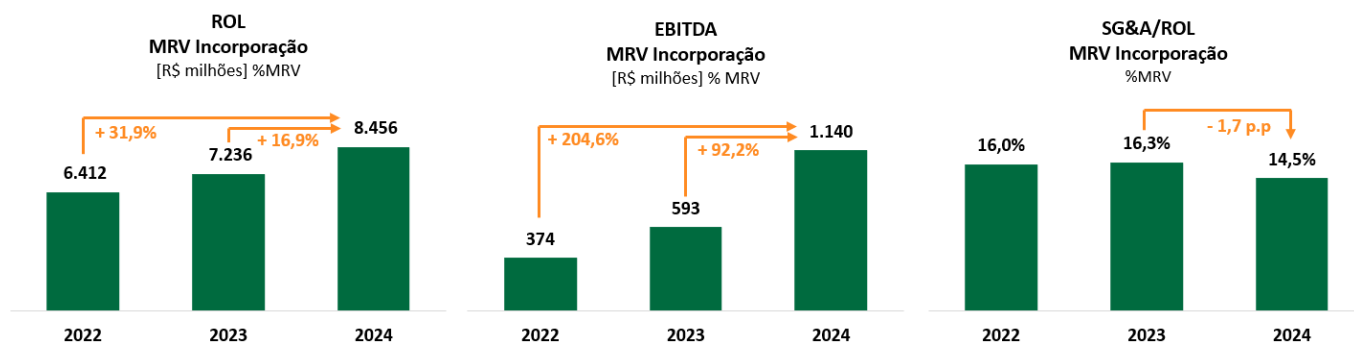
O novo direcionamento visa garantir maior foco, retorno e sustentabilidade financeira à operação, reforçando o compromisso da companhia com uma alocação eficiente de capital e com a geração contínua de valor aos seus acionistas.

Desempenho operacional e financeiro

O ano de 2024 foi marcado por um sólido desempenho operacional da MRV Incorporação, com recorde de vendas líquidas anuais, geração de caixa operacional atingindo o breakeven, manutenção da margem bruta de novas vendas em patamares saudáveis, com aumento do preço de vendas compensando a inflação, e mais de 35 mil unidades habitacionais produzidas.



Nas métricas financeiras, a Companhia alcançou a maior Receita Operacional Líquida da história da MRV Incorporação de R\$ 8,5 bilhões e um EBITDA de R\$ 1,1 bilhões em 2024, também um recorde histórico, representando um crescimento de 92,2% frente a 2023. Outro destaque foi o indicador SG&A/ROL, que alcançou o patamar de 14,5%, reforçando o compromisso da Companhia na diluição de despesas.



Iniciativas ESG

A MRV é líder na agenda ESG no setor e uma das principais referências do país, possuindo um longo histórico de investimentos em importantes projetos ligados à Sustentabilidade, Governança Corporativa e à preservação do Meio Ambiente. A Companhia seguiu atuando fortemente nessas pautas durante 2024 e estamos presentes pelo nono ano consecutivo na carteira do Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISE B3), que avalia a performance das grandes empresas que estão listadas na B3 e suas práticas em governança corporativa, sustentabilidade ambiental e responsabilidade social.

Como signatária do Pacto Global da ONU desde 2016, a estratégia de sustentabilidade da MRV&Co está conectada aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) e aos 10 Princípios do Pacto Global. Em março de 2023 a MRV&Co, junto com outras 45 empresas comprometidas e participantes da Rede Brasil do Pacto Global da ONU, assumiu como empresa signatária o Movimento Net Zero, que tem como objetivo coletivo reduzir 2 Giga toneladas de CO2 e em emissões acumuladas até 2030, se comprometendo a reduzir suas emissões de GEE de forma alinhada aos critérios da iniciativa Science Based Targets (SBTi).

No que tange às boas práticas de Governança Corporativa, fomos incluídos novamente, sob a avaliação da Controladoria-Geral da União, em um seleto grupo de empresas aprovadas na iniciativa Pró-Ética 2022-2023. Este reconhecimento reforça o comprometimento da MRV&Co em implementar medidas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de atos de corrupção e fraude.

Sob a ótica Social, a MRV&Co alcançou, no início de 2024, a marca inédita no mercado brasileiro de 500 mil chaves entregues. Com meio milhão de casas em nosso portfólio, estimamos que mais de 1,6 milhão de pessoas vivam em imóveis construídos pela MRV&Co, uma população superior à cidade de Recife, a nona capital mais populosa do País. Em 45 anos de atuação, foram 370 mil empregos diretos gerados e mais de 1,2 milhão de empregos indiretos.

1.3. Em relação a cada segmento operacional que tenha sido divulgado nas últimas demonstrações financeiras de encerramento de exercício social ou, quando houver, nas demonstrações financeiras consolidadas, indicar as seguintes informações:

a. produtos e serviços comercializados

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

- **Incorporação imobiliária:** segmento responsável pela incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros. O desenvolvimento e a construção dos empreendimentos são realizados diretamente pela Companhia, controladas e controladas em conjunto.

- **Luggo: Locação de imóveis residenciais no Brasil:** este segmento é responsável pela incorporação e locação de imóveis residenciais no Brasil próximos a centros urbanos e prestação de diversos outros serviços de atendimento e facilitação para o locatário. O Grupo MRV tem como estratégia desenvolver os empreendimentos (mediante construção de ativos próprios), disponibilizá-los para locação e, a depender das condições de mercado, venda dos empreendimentos.

- **Resia: Locação de imóveis residenciais nos Estados Unidos (EUA):** segmento responsável pela incorporação e locação de imóveis residenciais nos Estados Unidos (EUA) próximos a centros urbanos e prestação de diversos outros serviços de atendimento e facilitação para o locatário. A estratégia do Grupo é desenvolver projetos (através da construção de ativos próprios), disponibilizá-los para locação e, dependendo das condições de mercado, vender estes imóveis.

- **Loteamento:** divisão responsável pelo desenvolvimento e comercialização de lotes urbanos residenciais e comerciais.

Para mais informações, vide itens 1.4 deste Formulário de Referência.

b. receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida do emissor

Receita Operacional Líquida (R\$ mil)	Exercício findo em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022 (reapresentado)
Incorporação Imobiliária	8.455.530	7.234.259	6.392.884
Resia: Locação de imóveis residenciais	98.977	31.107	24.173
Luggo: Locação de Imóveis residenciais	202.283	3.996	1.372
Loteamento	252.245	160.553	226.856
Receita Operacional Líquida	9.009.035	7.429.915	6.645.285

	Exercício findo em 31 de dezembro de		
Participação na Receita Operacional Líquida (%)	2024	2023	2022 (reapresentado)
Incorporação Imobiliária	93,9%	97,4%	96,2%
Resia: Locação de imóveis residenciais	1,1%	0,4%	0,4%
Luggo: Locação de imóveis residenciais	2,2%	0,0%	0,0%
Loteamento	2,8%	2,2%	3,4%
Total	100,0%	100,0%	100,0%

c. lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido do emissor:

	Exercício findo em 31 de dezembro de		
Resultado Líquido (R\$ mil)	2024	2023	2022 (reapresentado)
Incorporação Imobiliária	(84.376)	169.191	(356.087)
Resia: Locação de imóveis residenciais	(422.040)	(60.820)	239.932
Luggo: Locação de imóveis residenciais	21.902	(54.516)	1.817
Loteamento	2.417	(72.294)	(9.125)
Total	(482.097)	(18.439)	(123.463)

	Exercício findo em 31 de dezembro de		
Participação no Resultado Líquido (%)	2024	2023	2022 (reapresentado)
Incorporação Imobiliária	17,5%	-917,6%	288,4%
Resia: Locação de imóveis residenciais	87,5%	329,8%	-194,3%
Luggo: Locação de imóveis residenciais	-4,5%	295,7%	-1,5%
Loteamento	-0,5%	392,1%	7,4%
Total	100,0%	100,0%	100,0%

1.4. Em relação aos produtos e serviços que correspondam aos segmentos operacionais divulgados no item 1.3, descrever:

a. características do processo de produção

Identificação, avaliação e aquisição de terrenos

Os esforços iniciais da Companhia são no estudo e entendimento das tendências demográficas, sociais e econômicas, identificando as necessidades mercadológicas nas praças em que atuamos, para o lançamento de seus produtos. A política da MRV é adquirir terrenos que possam sofrer valorização devido ao aumento estimado da demanda, impulsionado por tendências econômicas, sociais e demográficas previamente identificadas.

A aquisição de terrenos adequados é fundamental para a lucratividade dos empreendimentos. As oportunidades destas aquisições são, geralmente, fornecidas por agentes imobiliários especializados, por proprietários de terrenos interessados em se associar a um parceiro com conhecimento e experiência em construção ou por outras entidades do ramo.

A Companhia possui uma equipe multidisciplinar responsável pelo desenvolvimento de estudos de viabilidade de seus empreendimentos. Cada potencial aquisição de terreno é sujeita a uma revisão financeira para determinar se será obtido retorno sobre o capital investido no empreendimento proposto. Para tanto, é avaliado a propriedade do imóvel e se atende às exigências mínimas para o tipo de projeto que é pretendido desenvolver, além de ser realizada a auditoria legal e a revisão dos dados técnicos do imóvel em questão.

Também são utilizadas pesquisas de mercado que buscam identificar potenciais compradores e construtores locais, características comuns dos empreendimentos da vizinhança, oferta e procura do mercado, bem como a renda média e perfil da população da região.

Ademais, são fatores adicionais considerados na seleção dos terrenos para a construção dos empreendimentos, a viabilidade e a velocidade em que serão obtidas todas as licenças e outras aprovações regulatórias necessárias para o desenvolvimento do projeto. A efetiva aquisição de um terreno está usualmente condicionada à prévia obtenção de todas as licenças e aprovações regulatórias. Normalmente, o depósito e os custos de pré-construção não são recuperados na hipótese de todas as aprovações não serem obtidas e a aquisição não for consumada.

A tomada de decisão para aquisição de um terreno é de responsabilidade de um comitê interno reunido semanalmente, sendo que ao menos dois participantes deste comitê fazem parte da equipe responsável pela visita o local do terreno.

A aquisição dos terrenos poderá se dar mediante a assinatura de instrumento de compra e venda ou instrumento de permuta. Na permuta, o vendedor do terreno receberá um determinado número de unidades a serem construídas ou uma porcentagem da receita obtida com a venda das unidades no empreendimento, sendo que, desta forma, é reduzida a necessidade de capital investido e aumentada a taxa de retorno sobre os recursos financeiros empregados.

São realizados investimentos significativos na aquisição de terrenos e é pretendido que seja construído em todos os terrenos adquiridos. No entanto, não é possível assegurar que eventos subsequentes não impedirão que as construções ocorram ou que se tornem economicamente viável em todos os terrenos adquiridos.

Obtenção de licenças, autorizações e aprovações governamentais

O processo para a obtenção de aprovações municipais, estaduais e federais demora para cada empreendimento, em média, 24 meses. As várias aprovações exigidas incluem autorizações de construção, retificação, planejamento e licenças ambientais, cujo cumprimento de suas exigências para obtenção pode ser particularmente trabalhoso no Brasil devido as burocracias aplicáveis.

O Grupo MRV obtém todas as licenças e autorizações necessárias para os seus empreendimentos imobiliários, observada a fase de desenvolvimento de cada empreendimento, bem como as viabilidades de concessionárias de energia, água e esgoto.

Construção

O gerenciamento e controle da execução das obras são feitos pelo corpo técnico da MRV. A Companhia acredita que seu corpo técnico possui ampla experiência em empreendimentos residenciais, uma vez que foca em formação de talentos, investindo em treinamento e desenvolvimento dos profissionais de produção em todos os níveis de estrutura organizacional. Tal gerenciamento possui como principais objetivos: garantir o controle da qualidade dos produtos, monitorar e integrar as etapas do processo produtivo, promover rígido controle dos custos na execução dos empreendimentos e garantir a segurança técnica.

Parte da execução das obras pelo Grupo MRV pode ser realizada por meio da contratação de empresas prestadoras de serviços de construção que são contratadas após uma avaliação de sua experiência, referências pessoais e profissionais. As prestadoras de serviços possuem qualificação e empregados especializados e são remunerados de acordo com a produtividade, o que se traduz em aumento de produtividade e eficiência, sobretudo em função dos produtos serem altamente padronizados. Com isto, é possível reduzir o tempo de execução dos empreendimentos e manter a qualidade. Apesar da importante participação de parceiros, foi ampliado a participação da mão de obra própria nos canteiros nos últimos anos e tais trabalhadores também são remunerados por produtividade. O objetivo dessa mudança, além de visar a mitigação de riscos, é melhorar continuamente o desenvolvimento dos funcionários, diminuir o *turnover* e ampliar os investimentos em treinamento, o que pode ser observado pela relação entre o número de unidades produzidas e o número de pessoas em canteiros de obra.

O processo de construção de empreendimentos pelo Grupo MRV é altamente padronizado e mecanizado, sendo realizado primordialmente em parede de concreto. Os principais benefícios advindos da padronização do processo de construção é a otimização do controle de custos, com a consequente redução dos custos operacionais e maior velocidade na execução dos empreendimentos. Ademais, o investimento em equipamentos, evolução de novos métodos construtivos, como as fôrmas de alumínio e o uso de kits de instalações pré-montados, tornam os canteiros de obra cada vez mais industrializados e produtivos. A adoção de um processo de compra de insumos com rígidos padrões de qualidade e seleção de fornecedores também constitui um importante elemento para a padronização do processo construtivo e assegura a qualidade dos produtos.

Adicionalmente, a Companhia é certificada no nível A do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-h) e ISO 9001 desde 2001, o que garante um rigoroso controle de qualidade nos empreendimentos, feito com base no uso de manuais de procedimentos que descrevem, em detalhe, cada etapa da construção. Os controles tecnológicos na etapa de infra e supraestrutura são feitos baseados em normas da Associação Brasileira de Normas e Técnicas – ABNT.

Seguros

A MRV adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores com data base de 31 de dezembro de 2024, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de Cobertura	Importância Segurada
Seguro de Construção (Risco Engenharia)	Garante durante o período de construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados à obra, tais como incêndio, queda de raio, roubo, dentre outras coberturas específicas de instalações e montagens no local objeto do seguro	13.296.728
Responsabilidade Civil Profissional Material	Garante o pagamento de indenizações decorrentes de reclamações do mutuário ou proprietário do imóvel contra o construtor e/ou responsável técnico, devidamente registrador no CREA/CAU, relacionadas a eventuais erros de projetos, execução e/ou materiais, por um período de até 5 anos de expedição do habite-se.	7.985
Seguro Garantia Pós Entrega	Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue até 5 anos sobre os danos previstos no Código do Consumidor.	736.614
Seguro Multirrisco	Garante após a conclusão da construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados como incêndio, queda de raio, vendaval, danos elétricos e quebra de vidros.	458.491
Responsabilidade Civil (Obras em construção)	Garante indenizar até o limite máximo de importância segurada, as quantias pelas quais a Companhia vier a ser responsável civilmente relativa às reparações por atos involuntários pessoais e/ou materiais causados a terceiros.	2.264.000
Seguro Garantia do Construtor	Garante ao agente financiador do empreendimento a conclusão da construção em caso de indisponibilidade técnica e financeira da Companhia.	1.907.663
Responsabilidade Civil (Administradores)	Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O)	130.000
Seguro de Automóvel	Garante indenizar à Companhia quantias decorrentes de danos aos veículos cobertos, tais como roubo, colisão, danos materiais e corporais aos passageiros.	463
Seguro Prestamista	Garante a Companhia o recebimento do saldo devedor referente imóvel vendido, caso ocorra a morte do mutuário.	1.510.668
Seguro de Vida em Grupo e Acidentes Pessoais	Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores.	783.218
Seguro Residencial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis residenciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	14.106
Seguro Empresarial	Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc.	105.607
Seguro Aeronáutico	Garante indenização à Companhia referente a prejuízos ocorridos nos Casos das aeronaves, riscos que sejam cobertos, tais como reembolsos de despesas e responsabilidades legais a que vier a ser obrigados em decorrência da utilização das aeronaves seguradoras.	604.291
Seguro Garantia Judicial	Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial.	314.864
Seguro Infraestrutura	Garantir às Prefeituras a execução das obras de infraestrutura que são exigidas para os processos de licenciamento dos empreendimentos em construção.	268.318
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes.	86.458
Seguro garantia para obras de infraestrutura	Garante a execução das obras de infraestrutura no empreendimento exigidas pela instituição para viabilização do empreendimento	390.752

Seguro Garantia Locatícia	Garante indenização ao locador o recebimento de aluguéis, IPTU, condomínio e despesas acessórias caso não sejam pagos pelo locatário.	534
Seguro garantia financeiro	Garante a indenização ao vendedor do terreno por meio de pagamento em dinheiro em caso de impossibilidade ou insolvência do Tomador.	575.278

b. características do processo de distribuição

Vendas e marketing

As vendas dos empreendimentos da MRV são realizadas por meio de equipe de aproximadamente 3.000 corretores, trabalhando com leads recebidos dos canais digitais, de telefone ou mesmo das, aproximadamente, 145 lojas físicas. Manter a própria equipe de vendas, focada exclusivamente na venda de empreendimentos próprios, proporciona maior eficiência em vendas e maior alinhamento com as estratégias do Grupo MRV, além de desenvolver relacionamentos positivos com clientes e atrair novos clientes. Ainda, a Companhia também trabalha, em menor escala, com imobiliárias parceiras, que possuem corretores terceirizados com equipes dedicadas e preparadas para a venda de seus empreendimentos.

A estratégia de vendas inclui, ainda:

- Manter o website ativo e atualizado. O website do Grupo MRV é o mais acessado dentre todas as construtoras do Brasil (segundo ranking similarweb.com), com mais de 2 milhões de visitas por mês. Os acessos ao site são convertidos em atendimentos diários através do serviço online de chat, whatsapp e cadastros.
- Pesquisa frequente na base de clientes. São realizadas, continuamente, pesquisas de mercado e análises que orientam a Companhia quanto ao perfil de seus clientes, e mantém a base de dados atualizada com informações sobre demografia, perfil de renda, idade e outros detalhes. Esta base é utilizada na identificação dos terrenos, no desenvolvimento do produto e na respectiva estratégia de venda.
- Marketing direto. A equipe de marketing direto administra uma grande base de potenciais clientes, o que envolve interação por meios diretos de comunicação (telemarketing, whatsapp, e-mail marketing e sms). Além de gerar negócios, esse departamento auxilia na tomada de decisão por meio da identificação do perfil socioeconômico e cultural dos clientes da Companhia, bem como os impulsiona e orienta ao longo de sua jornada de compra através da régua de comunicação automatizada.
- Plataforma de vendas digital. Permite que o cliente escolha o imóvel ideal para sua necessidade, negocie parcelas e entrada, faça o envio de sua documentação para a análise de crédito e assine seu contrato de compra e venda com a companhia digitalmente, através do sistema.
- Vendas por indicação. São realizadas campanhas para beneficiar os clientes que indicam novos compradores através da concessão de benefícios para abatimento de saldo devedor ou compras no marketplace (Mundo da Casa).
- Campanhas nacionais para fortalecimento da marca: Com uma presença nacional robusta, a MRV desenvolve campanhas publicitárias que destacam seus principais atributos de marca de produto, utilizando uma variedade de canais de mídia online e offline. O objetivo é aumentar a consideração de público comprador de imóveis e impulsionar a estratégia de comercialização local. Essa abordagem maximiza a o impacto de mídia e comunicação, além de reforçar a

diferenciação da marca e de seus produtos em seu segmento de atuação.

- **Marketing esportivo:** A MRV reconhece o esporte como um importante agente de transformação social. Por isso, utiliza-se de ativações no setor esportivo para debater temas relevantes, apoiar o desenvolvimento do esporte nacional e promover sua marca. A MRV já patrocinou grande clubes de futebol, como Atlético Mineiro, São Paulo, Flamengo, Bahia, Fortaleza e América, além de equipes de vôlei, futebol americano, automobilismo, basquete, futsal e diversos atletas individuais. Atualmente, seus patrocinados incluem a nadadora Luana Obino, Basquete Vera Cruz, o time de futebol Gama, o Mogi Basquete, Vôlei Suzano e o Pulo Futsal. A MRV também se destaca como a primeira construtora a ter contrato de naming rights de um estádio, a arena MRV.

Financiamento aos Clientes

Disponibilizar oportunidades de financiamento aos potenciais clientes da MRV, especialmente durante a construção de um empreendimento, é fundamental para o negócio da Companhia. A escassez relativa de recursos para o financiamento imobiliário no Brasil, em anos anteriores, fez com que fossem financiados uma parcela significativa das vendas da Companhia.

Entretanto, algumas mudanças na estrutura do sistema financeiro e, principalmente, na legislação, foram essenciais para estimular o financiamento imobiliário no Brasil. A principal mudança ocorreu após a promulgação da Lei Federal 9.514, de 20 de novembro 1997 ("Lei nº 9.514/1997"), que dispôs sobre o financiamento imobiliário e instituiu a alienação fiduciária de coisa imóvel, uma vez que as garantias até então existentes eram pouco efetivas. Referida lei forneceu maior garantia aos bancos financiadores, uma vez que, através da alienação fiduciária, a propriedade do imóvel é transferida para o credor, ficando o devedor na simples posse direta do bem por todo o período em que durar o financiamento, tornando o trâmite de retomada do imóvel pelo financiador mais rápido. Assim, os bancos ampliaram a oferta de crédito imobiliário que, por sua vez, ampliou o poder de compra para a aquisição de imóveis pela sociedade.

Em determinados planos de financiamento oferecidos por bancos comerciais, o modelo faz com que a MRV receba um menor volume de recursos dos clientes até a entrega das chaves, no entanto, por outro lado, viabiliza que a Companhia receba o restante dos recursos financeiros integralmente, tão logo seja finalizada a obra e providenciado o Habite-se averbado para o cliente.

Os bancos comerciais também ofertam um volume considerável de crédito sob a forma de financiamento para a produção de imóveis, suprimindo e complementando o aporte de caixa necessário à execução dos empreendimentos pela Companhia.

O modelo de construção da Companhia é padronizado, com prazos de construção geralmente curtos e a maior disponibilidade de crédito para a população permite que sejam cumpridos ciclos mais rápidos de construção. A execução de ciclos mais rápidos aumenta a taxa interna de retorno de projetos específicos e, portanto, a da Companhia. Por fim, ao diminuir o ciclo dos projetos, os clientes também são favorecidos, considerando que irão pagar pelo financiamento de ao mesmo tempo que contribuem para o pagamento de seu futuro imóvel.

Os clientes da MRV possuem três modalidades de financiamento disponíveis para compra de imóvel, quais sejam o direto, através de bancos comerciais ou pelo crédito associativo.

Crédito Associativo

O Crédito Associativo é a opção adotada pela Companhia em seus empreendimentos de

incorporação, tratando-se de um produto financeiro oferecido pela Caixa Econômica Federal, no qual o cliente efetiva o financiamento do imóvel com o banco ainda durante a fase de obra. O valor financiado por tais instituições é repassado à MRV conforme evolução da obra, sendo que, até 95% do Valor Geral de Vendas (VGV)¹ é desembolsado durante as obras, diminuindo a necessidade de capital de giro da MRV e, os 5% restantes são recebidos após a obtenção das documentações finais. Esta modalidade de financiamento é conjugada com o financiamento do empreendimento pelos clientes, sendo que o banco repassa os recursos à Companhia. Desta forma, esta modalidade é a mais interessante considerando o fluxo de caixa e risco de crédito para a MRV, sendo a mais utilizada.

Financiamento bancário

Através desta modalidade, o cliente financia seu imóvel junto a uma instituição financeira após a averbação do habite-se. A partir desse momento, o cliente financia o saldo devedor do contrato diretamente com o banco que realiza o pagamento à vista do valor do empreendimento/unidade em questão. Em alguns empreendimentos, a aprovação de crédito por parte da instituição financeira não é automática, sendo realizada uma avaliação do crédito do cliente e do valor do imóvel que ficará hipotecado ou alienado fiduciariamente em garantia de pagamento do financiamento.

O financiamento do saldo devedor do contrato pelas instituições financeiras apresenta vantagens tanto para a Companhia quanto para o cliente. Para o cliente é vantajoso na medida em que possibilita a utilização do seu Fundo de Garantia do Tempo de Serviço como forma de quitação de parte do saldo devedor do imóvel, enquanto que para a Companhia é vantajoso por eliminar o risco de crédito com o cliente e reduzir o tempo de administração da carteira de recebíveis, resultando em um aumento de liquidez.

Financiamento direto

Na modalidade de carteira direta, o financiamento do imóvel é realizado diretamente com a Companhia. A diferença entre o valor de entrada e o montante financiado do imóvel é quitada em parcelas mensais, reajustadas conforme política comercial da Companhia durante todo o período, tanto antes quanto após a entrega das chaves ao adquirente.

Historicamente, a Companhia vem registrando um baixo índice de inadimplência sobre os recebíveis e provisiona integralmente a inadimplência estimada da carteira concedida. A baixa inadimplência é atribuída a diversos fatores, com destaque para: **(i)** ações sistemáticas de cobrança; **(ii)** concessão de opções de negociações na hipótese de clientes enfrentarem dificuldades financeiras; **(iii)** imissão do comprador na posse do imóvel somente após análise do cadastro e histórico de pagamentos até o momento; **(iv)** solicitação de fiadores e/ou avalistas para entrega das chaves em planos de vendas mais extensos e/ou com reajustes periódicos; **(v)** entrega das chaves realizada apenas mediante devido registro da escritura do imóvel com a alienação fiduciária.

Além disso, a Companhia possui uma política de concessão de crédito baseada em experiência com os clientes de seu segmento de atuação, com um amplo time com profissionais dedicados à essa atividade. As vendas somente são concretizadas caso os clientes estejam em conformidade com os parâmetros de risco e de segurança, por meio de análise de crédito perante o Serasa e outros mecanismos internos, além da aprovação dos bancos para o processo de venda simultânea (SICAQ). A inadimplência é monitorada e eventuais renegociações podem imputar na retomada do imóvel (caso sua posse tenha sido transferida ao cliente). Ainda, ressalta-se que as vendas são pulverizadas em termos de número de clientes e localização geográfica.

¹ O valor do VGV equivale ao total de unidades potenciais de lançamento, multiplicado pelo preço médio de venda estimado da unidade.

Segmento de Incorporação Imobiliária

Os diretores da Companhia, visando um maior retorno operacional e fluxos de caixa positivos, buscam empregar o menor montante de capital possível nas atividades operacionais. Buscando viabilizar a estratégia definida acima, a Companhia prioriza o 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. Ainda, a aquisição de terrenos se dá, prioritariamente, por meio de permuta, modelo em que não há emprego de capital prévio, permitindo a manutenção de *land bank* robusto, que possibilite a sustentabilidade da crescente operação, porém com pouco capital empregado.

Segmentos de Locação – Resia & Luggo

Os segmentos de Locação da Companhia compostos pelas subsidiárias Luggo (no Brasil), e pela Resia (controlada pela MRV US, nos Estados Unidos) são responsáveis pela incorporação e locação de imóveis residenciais próximos a centros urbanos e prestação de diversos outros serviços de atendimento e facilitação para o locatário. O Grupo MRV tem como estratégia desenvolver os empreendimentos (mediante construção de ativos próprios), disponibilizá-los para locação e, a depender das condições de mercado, venda dos empreendimentos. Os principais clientes/compradores dos empreendimentos neste segmento são FIIs (no Brasil), REITs (nos Estados Unidos), ou qualquer investidor direto.

Loteamento

Composto pela subsidiária Urba, este segmento é a divisão responsável pelo desenvolvimento e comercialização de lotes urbanos residenciais e comerciais.

c. características dos mercados de atuação, em especial:

(i) participação em cada um dos mercados;

A Companhia é a maior incorporadora e construtora focada em habitações populares da América Latina, com mais de 45 anos de atuação, presente em 22 estados brasileiros, incluindo o Distrito Federal. Além disso, desde o início de 2020 a Companhia atua também nos Estados Unidos por meio da Resia (ex- AHS), com presença em 4 regiões metropolitanas.

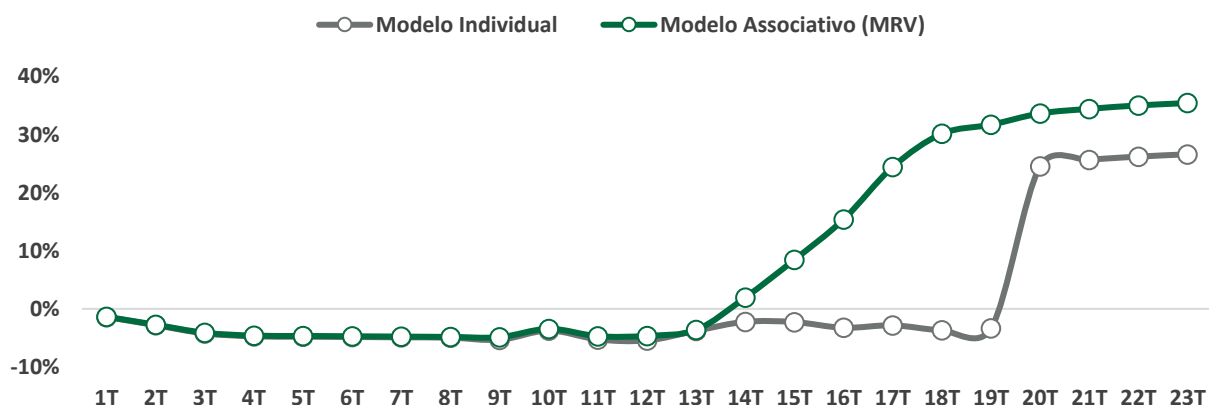
(ii) atual cenário macroeconômico brasileiro e o setor imobiliário

O desempenho positivo da economia brasileira em 2024 tem fortalecido as perspectivas para o mercado imobiliário, especialmente no segmento econômico. Com um crescimento real do PIB de 3,4% em 2024, totalizando R\$ 11,7 trilhões, o país demonstra sinais de recuperação econômica, impulsionados principalmente pelos setores de serviço e indústria.

Programas governamentais, como o Minha Casa Minha Vida (MCMV), têm desempenhado um papel crucial na sustentação da demanda por moradias populares. De acordo com a pesquisa “Confiança e Expectativas do Setor Imobiliário”, realizada pela Deloitte em parceria com a ABRAINC, no quarto

trimestre de 2024 o indicador de procura específica por imóveis do programa Minha Casa Minha Vida cresceu 3,3%, enquanto o índice de vendas apresentou alta de 4,1% em relação ao trimestre anterior.

A Companhia acredita que seu modelo de negócios oferece baixa exposição de caixa durante todo o ciclo de desenvolvimento e construção, conforme demonstrado no gráfico abaixo:



Fonte: Companhia

(iii) Programa Minha Casa, Minha Vida

Em 2008, um levantamento feito pelo IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, registrou que o Brasil apresentava um déficit habitacional de 7,9 milhões de moradias, correspondentes a aproximadamente 21% da população brasileira na época.

Em 2009, o Governo Federal fundou o programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) para combater o déficit habitacional no Brasil. Desde a fundação do programa, milhões de famílias tiveram acesso a recursos para adquirirem imóvel próprio, estimulando a construção civil e a economia do país. Atualmente, o programa de habitação do Governo Federal é direcionado para a população de baixa renda, residentes tanto em áreas urbanas quanto rurais e com renda mensal de até R\$ 8 mil reais.

No modelo atual do programa Minha Casa Minha Vida, O Governo Federal e o FGTS são responsáveis pela alocação dos recursos para cada estado e região do país. As construtoras apresentam projetos às superintendências regionais da Caixa Econômica Federal para autorização dos lançamentos e comercialização das unidades habitacionais. Após a aprovação das instituições financeiras, é assinado o Contrato de Financiamento à Produção, no qual a Caixa Econômica Federal financia o comprador do imóvel e o saldo do financiamento é abatido do endividamento da construtora.

O déficit habitacional continua a representar uma significativa oportunidade para o segmento de baixa renda no Brasil. Em 2022, o país registrava um déficit de aproximadamente 6,2 milhões de moradias. Desde o início do programa em 2009, o FGTS concedeu mais de R\$ 725 bilhões de crédito para financiamento imobiliário. Para 2025, o Conselho Curador do FGTS aprovou um orçamento de R\$ 123,5 bilhões especificamente para o programa MCMV e outras políticas habitacionais, incluindo a concessão de financiamentos para pessoas físicas e jurídicas. O compromisso do Governo Federal e do FGTS com a redução do déficit habitacional permanece sólido, com a meta de construir 2 milhões de novas residências até o final de 2026.

Em 2025, o programa Minha Casa Minha Vida passou por importantes alterações com o objetivo de ampliar o acesso à moradia e atender a uma parcela ainda maior da população brasileira. Entre as principais mudanças, destaca-se a criação do Faixa 4, que passou a contemplar famílias com renda mensal de até R\$ 12 mil. Com isso, o programa passou a atender não apenas famílias de baixa renda, mas também a classe média. Além disso, houve um aumento significativo no teto do valor dos

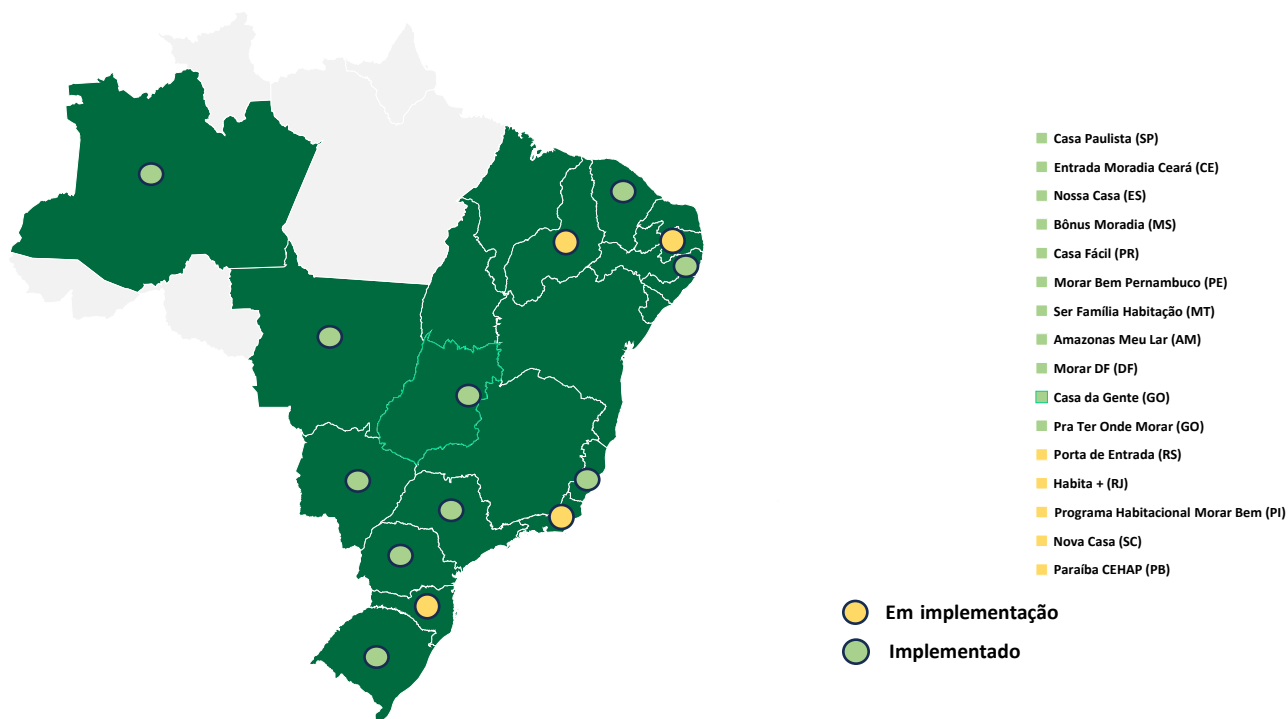
imóveis financiáveis, que passou de R\$ 350 mil para até R\$ 500 mil, especialmente para os beneficiários das faixas superiores.

Outra mudança relevante foi a manutenção de condições atrativas de financiamento, com prazo que podem chegar a até 420 meses (35 anos) e taxas de juros abaixo das praticadas ao mercado, atualmente em 10,50% ao ano. Essas medidas visam tornar o crédito habitacional mais acessível e fomentar a construção civil, especialmente em regiões com grande déficit habitacional. Ao ampliar o alcance do programa, o Governo Federal busca não apenas reduzir o déficit de moradia no país, mas também impulsionar o setor imobiliário como motor de crescimento econômico e inclusão social.

	Atual	Novas Mudanças MCVM
Faixas de Renda atendidas	Faixa 1: até R\$ 2.640 Faixa 2: até R\$ 4.400 Faixa 3: até R\$ 8.000	Faixa 1: até R\$ 2.850 Faixa 2: até R\$ 4.700 Faixa 3: até R\$ 8.600 Novo Faixa 4: até R\$ 12.000
Valor máximo do imóvel	Até R\$ 350 mil (Faixa 3)	Até R\$ 500 mil (Faixa 4 e regiões específicas)
Taxa de Juros	Faixa 1: a partir de 4,25% a.a. Faixa 2: a partir de 4,75% a.a. Faixa 3: a partir de 7,66% a.a.	Faixas 1, 2 e 3 mantidas Faixa 4: 10,50% a.a.
Prazo de financiamento	Até 420 meses	Até 420 meses
Público-alvo principal	Famílias de baixa renda	Inclui classe média
Objetivo do programa	Redução do déficit habitacional	Redução do déficit habitacional + estímulo ao setor imobiliário e maior inclusão habitacional.

(iv) Outros programas habitacionais regionais

O mercado imobiliário Brasileiro possui outros programas habitacionais regionais, que devem contribuir para a redução do déficit habitacional no segmento de baixa renda em diferentes regiões do Brasil, criando uma oportunidade única para as construtoras.



Fonte: Companhia.

Programas Regionais:

- **Casa Paulista:** O programa foi relançado em 2022 com novos parâmetros. Ele oferece subsídios estaduais que variam entre R\$ 10 mil e R\$ 16 mil, dependendo da localização do imóvel, voltados a famílias com renda de até 3 (três) salários-mínimos. Os valores podem ser somados aos subsídios federais do MCMV e ao uso do FGTS.
- **Entrada Moradia Ceará:** Criado em 2023, concede até R\$ 20 mil de subsídio para o pagamento da entrada em imóveis financiados pelo MCMV. O benefício é direcionado a famílias com renda mensal de até R\$ 4.400. A meta do governo estadual é atender 10 mil famílias até o final de 2025.
- **Nossa Casa:** Lançado em 2023 no Espírito Santo, o programa oferece um subsídio de R\$ 20 mil para famílias com renda de até três salários-mínimos, destinado à entrada do imóvel. Os custos com ITBI e registrado do imóvel são isentos, e o programa é integrado ao MCMV.
- **Projeto Bônus Moradia:** Lançado ao final de junho de 2023, o programa oferece subsídios entre R\$ 8 mil e R\$ 32 mil, conforme renda familiar e o município. Destina-se as famílias com renda de até R\$ 7.050 e pode ser utilizado na compra de imóveis novos ou usados.
- **Programa Pra ter onde Morar:** Lançado em 2021, concede até R\$ 47,4 mil em subsídios para famílias com renda de até três salários-mínimos.
- **Programa Casa da Gente:** Criado em 2023, prevê a construção direta de moradias e oferta de subsídios em parceria com prefeituras.
- **Programa Ser Família Habitação:** Criado em 2022, oferecendo até R\$ 20 mil de subsídio para entrada em imóveis financiados. Direcionado a famílias com renda de até R\$ 8 mil, já viabilizou mais de 1.300 moradias.

- *Programa Porta de Entrada*: Lançado no Rio Grande do Sul em 2023, fornece até R\$ 20 mil de subsídio para compra de imóveis novos ou em construção. Famílias com renda de até cinco salários-mínimos e servidores públicos estaduais podem se inscrever para o benefício.
- *Programa Morar Bem*: Criado em 2023, concede até R\$ 20 mil para o pagamento da entrada do imóvel, voltado a famílias com renda de até dois salários-mínimos. O subsídio é acumulável com os benefícios do MCMV.
- *Meu Lar - Amazonas*: No Amazonas, o programa Meu Lar, criado em 2023, concede entre R\$ 20 mil e R\$ 35 mil conforme a renda familiar. A iniciativa integra ações de construção de moradias e regularização fundiária, com foco na população de baixa renda.
- *Programa Morar DF*: Relançado em 2023, oferece R\$ 15 mil de subsídio para famílias com renda de até cinco salários-mínimos. O valor pode ser somado ao subsídio federal do MCMV, facilitando o acesso à casa própria.
- *Programa Habita+*: Lançado em 2023, com subsídios de até R\$ 25 mil para famílias com renda de até R\$ 4.400 mensais. O objetivo é viabilizar a entrada do financiamento em imóveis novos.
- *Programa Catarina*: Em Santa Catarina, o governo estadual lançou em 2024 o Casa Catarina, o maior programa habitacional da história do estado, com um investimento de R\$ 420 milhões. A meta é beneficiar mais de 34 mil famílias nos 295 municípios catarinenses com moradias subsidiadas.
- *CEHAP – Paraíba*: Na Paraíba, a CEHAP (Companhia Estadual de Habitação Popular) lançou em 2024 novos editais do Programa Habitacional da CEHAP, com previsão de construir 2 mil unidades habitacionais vinculados ao MCMV. Os subsídios estaduais podem chegar a R\$ 23 mil, ajudando a cobrir totalmente o valor de entrada.

(v) Mercado de aluguel nos Estados Unidos

Em 2020, a MRV concluiu a compra da Resia (ex-AHS), uma companhia norte americana especializada na construção de imóveis residenciais para locação e posterior venda dos empreendimentos. Trata-se de um modelo de negócios similar ao da LUGGO, focada no *workforce* americano, sediada em Miami e com operações em Houston, Dallas, West Palm Beach e Atlanta.

d. eventual sazonalidade

De uma maneira geral, o mercado imobiliário no segmento da Companhia não apresenta um padrão definido de flutuação ao longo dos meses do ano. No primeiro trimestre do ano, tende a ocorrer uma redução da atividade do mercado imobiliário, em decorrência de fatores típicos deste período do ano, como férias escolares e viagens que provocam a redução do número de visitas aos stands de venda, além das despesas extras no orçamento doméstico como matrícula escolar e IPVA (imposto sobre a propriedade de veículos automotores).

e. principais insumos e matérias primas

(i) Descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável:

Ao manter uma cadeia de fornecedores efetivamente alinhada às visões e práticas do Grupo MRV&Co, fortalecemos tanto as relações como o alcance de nossos valores. O relacionamento do

Grupo e de suas empresas com os fornecedores tem importância crítica no contexto dos nossos stakeholders. Nossos movimentos no sentido da responsabilidade sobre eventuais impactos negativos, a prática de uma escuta ativa, a distribuição de responsabilidades são elementos chave aqui, para uma postura que considera respeito mútuo e transparência com base de atuação, em uma atitude adaptativa e sensível às necessidades específicas de cada parte.

A seleção de fornecedores é conduzida com base em critérios técnicos, comerciais, estratégicos, de qualidade, Saúde, Segurança e Meio Ambiente (SSMA) e sustentabilidade. Em conjunto com as áreas responsáveis, realizamos o acompanhamento contínuo dos principais fornecedores e suas respectivas categorias, priorizando a contratação daqueles que estejam alinhados com a estratégia corporativa de fortalecimento dos impactos ESG. Para apoiar a análise dos dados de sustentabilidade dos fornecedores, a MRV conta com uma ferramenta da Gedaken, que, por meio de BPO externo, realiza a coleta e validação das informações ESG, garantindo maior confiabilidade e transparência nesse processo.

As políticas de compras e contratação MRV&Co são respaldadas por um robusto processo de ponta a ponta, para assegurar que desde seu onboarding o fornecedor esteja dentro dos parâmetros estabelecidos – inclusive em atendimento a requisitos legais através de uma matriz de requisitos abrangente, decisiva para a incorporação do fornecedor à cadeia. Assim, ao iniciar o processo de cadastro e homologação, o fornecedor precisa apresentar toda documentação comprobatória e atender a todas as normas legais vigentes, para que tenha sua trilha dentro da Companhia validada e iniciada. Laudos, licenças, selos e registros são solicitados por categoria de fornecimento de materiais e serviços e analisados por um parceiro especializado e independente, o que garante a isonomia do processo.

(ii) Eventual dependência de poucos fornecedores:

Devido ao grande impacto econômico que a escassez de materiais não renováveis como aço, concreto e cimento pode causar, a empresa que não adotar uma estratégia para essa questão pode incorrer em grande risco financeiro e estratégico.

Sendo assim, a MRV monitora a disponibilidade e o risco de escassez dos materiais no mercado, através de ferramentas específicas como Costdrivers e FGV, acompanha o desenvolvimento de novas tecnologias para aumento de eficiência ou substituição dos materiais para futura aplicação através da sua área de P&D, investe em tecnologias para eficiência ou substituição desses materiais e aplica modelos de economia circular.

Especificamente para o concreto, a MRV vem desenvolvendo uma estratégia vertical e é uma das primeiras construtoras de grande porte a introduzir usinas próprias em obras que apresentam viabilidade.

Além disso, o time de Suprimentos criou o book de melhorias e novas práticas que não só trouxe redução de consumo e insumos como reduziu em mais de 20% a emissão de CO2 da companhia.

Acompanhar sistematicamente as discussões sobre o uso dos materiais escassos é extremamente relevante para nossas operações e estratégias, em todos os âmbitos.

(iii) Eventual volatilidade nos preços dos insumos:

A Companhia acompanha em tempo real, todas as oscilações de preços dos principais insumos que impactam os custos de suas obras. Acompanha, ainda, a volatilidade das principais commodities que influenciam esses produtos para prever possíveis ações e impactos futuros. Esse

acompanhamento dita o foco nas negociações com os fornecedores desses grupos de mercadorias, o que garante uma maior estabilidade e uniformidade de preços com foco em manter a qualidade nos produtos, além de grande poder de negociação nas compras com geração de ótimos resultados.

Além das ferramentas externas já mencionadas, como costdrivers e FGV, a MRV realiza internamente o monitoramento detalhado, em nível de item, dos custos de sua principal cesta de materiais e serviços. Esse acompanhamento sistemático contribui para a previsibilidade de oscilações de mercado, permitindo a adoção de estratégias antecipadas e mais assertivas na gestão de custos.

1.5. Identificar se há clientes que sejam responsáveis por mais de 10% da receita líquida total do emissor, informando

a. montante total de receitas provenientes do cliente

Não há cliente responsável por mais de 10% da receita líquida total nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022, 2023 e 2024, uma vez que o mercado consumidor de incorporação é extremamente pulverizado.

b. segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente

Não aplicável.

1.6. Descrever os efeitos relevantes da regulação estatal sobre as atividades do emissor, comentando especificamente:

a. necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações

O exercício das atividades da Companhia está sujeito ao cumprimento de leis federais, estaduais e municipais, bem como sujeita a obtenção de alvarás, licenças e autorizações específicas relacionadas à construção, zoneamento, uso e ocupação do solo, proteção do meio ambiente e do patrimônio artístico, cultural e histórico, quando aplicável. Também está sujeita a regras de desapropriações, intervenções urbanísticas e gerais do poder público, restrições convencionais de loteamentos e regras de vizinhança que incluem, além das posturas urbanísticas, horários específicos e outras restrições para execução de determinadas atividades. A Companhia necessita de aprovações de órgãos públicos que em sua maioria envolvem prefeituras locais, secretarias de obras e meio ambiente, bem como corpo de bombeiros, exigidas conforme a legislação aplicável, referentes a, por exemplo, aprovação prévia de projetos arquitetônicos dos empreendimentos imobiliários, autorizações para o início das obras, incluindo atividades de preparação dos terrenos, tais como a autorização para supressão de vegetação nativa e terraplanagem e formalização de término de obra (expedição de alvarás de construção e certificado de conclusão de obra, também denominado de “habite-se”).

Historicamente, a Companhia sempre obteve com sucesso as autorizações governamentais necessárias para o desenvolvimento de seus empreendimentos, inclusive porque a comercialização dos empreendimentos imobiliários está condicionada ao prévio licenciamento. No entanto, na hipótese de violação ou descumprimento das normas decorrentes da regulamentação acima elencada, e/ou falha na obtenção ou renovação das licenças, alvarás e autorizações aplicáveis, a Companhia pode vir a sofrer sanções administrativas, tais como imposição de multas, embargo de obras, suspensão ou cancelamento de licenças, alvarás e autorizações necessárias para a operação dos empreendimentos imobiliários, além de outras penalidades civis e criminais cabíveis, dependendo da violação e de sua gravidade.

Regulamentação relativa à atividade imobiliária

A atual regulamentação imobiliária versa sobre a atividade de incorporação imobiliária, zonas de restrições e questões ambientais. A Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”), a Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (“Lei de Registros Públicos”), a Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (“Lei de Incorporações Imobiliárias”), Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (“Estatuto das Cidades”), Lei Federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981 (Política Nacional do Meio Ambiente), Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017 (“Lei da Regularização Fundiária Rural, Urbana e outros”) e a Lei Federal nº 14.382, de 27 de junho de 2022 (“Sistema Eletrônico dos Registros Públicos”), disciplinam a atividade de incorporação imobiliária, bem como a propriedade de bens imóveis e os registros à estas atinentes, como condição de eficácia de venda ou outros envolvendo imóveis. O Código Civil, via de regra, exige que os instrumentos que versem sobre a alienação de bens imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País, bem como sobre a constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis, observe a forma pública, exceto nos casos de operação envolvendo instituições financeiras no âmbito do Sistema Financeiro Imobiliário (“SFI”) e do Sistema Financeiro de Habitação (“SFH”), entre outros previstos em lei, nos quais os instrumentos particulares são equiparados aos públicos. As assinaturas dos referidos instrumentos públicos podem ser feitas fisicamente, em qualquer cartório de notas do Brasil ou ainda, eletronicamente, desde que as partes tenham certificação digital ICP-Brasil, e-notariado (Provimento do CNJ nº 100 de 26 de maio de 2020) ou outra forma de certificação de autenticidade de sua assinatura, nos moldes da Medida

Provisória nº 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Todavia, para escrituras eletrônicas, a escolha do tabelionato se restringe aos cartórios de notas da circunscrição do imóvel. Cada uma destas transações deve, ainda, ser registrada na matrícula do imóvel, junto ao cartório de registro de imóveis competente.

Além da incorporação imobiliária, também faz parte do escopo de atividades exercidas pela Companhia a locação de imóveis urbanos que, por sua vez, é regulamentada pelas disposições do Código Civil e da Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (“Lei do Inquilinato”).

Incorporação

Dentre outras normas, a incorporação imobiliária é regida pela Lei de Incorporações Imobiliárias que define a incorporação imobiliária como a atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas quando ainda não concluída a sua edificação.

A Lei de Incorporações Imobiliárias dispõe que os principais deveres do incorporador são: **(i)** obter todas as aprovações e autorizações de construção das autoridades competentes; **(ii)** captar os recursos necessários para a construção e implementação do empreendimento; **(iii)** registrar o empreendimento no cartório de registro de imóveis mediante protocolo do memorial da incorporação, a qual deverá conter: **(iii.a)** a planta da construção, a especificação das áreas que a comporão, indicando quais são as comuns e quais são as privativas, quais equipamentos irão guarnecer o empreendimento, e a minuta da futura convenção do condomínio, além das certidões que comprovem a solvabilidade do incorporador; **(iv)** comercializar as unidades apenas após o efetivo registro do memorial de incorporação no cartório de registro de imóveis, devendo, obrigatoriamente, fazer constar o número do registro imobiliário do empreendimento nos materiais de publicidade voltados à comercialização e nos contratos celebrados com os adquirentes das unidades; **(vii)** promover e supervisionar a construção da edificação nos termos e nos padrões ofertados, a entrega no prazo contratado; e **(v)** transferir ao comprador a propriedade da unidade vendida devidamente concluída nos termos da oferta e do contrato, incluindo nessa entrega as demais partes do empreendimento, tais como, jardins e outros espaços comuns; e **(vii)** fornecer as plantas de construção e demais documentos necessários para comprovar a regular conclusão da edificação, assim como a especificação e convenção de condomínio ao Cartório de Registro de Imóveis competente. Para efetivação da incorporação, poderá ser fixado pela incorporadora um prazo de carência de até 180 dias, no qual poderá ela desistir do empreendimento, desde que estabeleça no momento do registro do memorial de incorporação as condições para essa desistência e que o prazo de carência não ultrapasse o termo final do prazo de 180 dias da validade do registro ou de sua revalidação. Aludidas condições podem ser livremente estabelecidas pela incorporadora e, dentre outras, podem compreender, a comercialização de um número mínimo de unidades do empreendimento num determinado prazo ou a obtenção de financiamento para a construção do empreendimento.

A construção da edificação pode ser feita diretamente ou contratada e paga pelo incorporador. A legislação brasileira prevê diferentes regimes de construção de edificações e, em uma incorporação imobiliária, os mais comumente utilizados são: **(i)** construção sob o regime de empreitada global; **(ii)** construção sob o regime de administração (a preço de custo); e **(iii)** construção por preço máximo garantido (PMG). A construção pode ser paga diretamente pelos adquirentes das unidades, no entanto, essa modalidade é pouco comum.

A construção sob o regime de empreitada pode ser de duas espécies distintas, qual seja a preço fixo, convencionado antes do início da construção, ou a preço reajustável por índices previamente

determinados pelas partes contratantes. Na construção contratada sob o regime de administração, os adquirentes das unidades da edificação em construção pagam o custo integral da obra em bases proporcionais e mensais, portanto, os contratos de compra e venda não preveem o preço de venda unitário. Já naquela por preço máximo garantido, não prevista expressamente na legislação, mas praticada pelo mercado, há uma mistura entre as duas anteriores na qual o incorporador/construtor promove a construção com base em um orçamento estimativo, que é previa e conjuntamente definido entre as partes. No entanto, se os custos com a construção ultrapassarem o valor orçado, o construtor deverá arcar com o valor excedente. Por outro lado, se os custos forem inferiores ao estipulado, o construtor poderá receber bonificação proporcional ao quanto economizado. Por fim, na construção por conta e risco do incorporador, este constrói em terreno próprio e realiza a venda das unidades autônomas por preço global compreendendo a quota do terreno e construção.

Regime de Afetação

A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, alterou a Lei de Incorporações Imobiliárias, incluindo os artigos 31-A a 31-F na referida lei, criando, assim, Patrimônio de Afetação que consiste em um mecanismo extrajudicial de resolução de problemas decorrentes do desequilíbrio econômico-financeiro da incorporação, na medida em que independentemente da intervenção judicial, possibilita aos adquirentes substituir o incorporador na administração do negócio e prosseguir a obra, uma vez que o acervo patrimonial que compõe uma incorporação imobiliária, ou seja, o terreno e os objetos construídos sobre ele, investimentos financeiros no terreno e qualquer outro bem e direito a ele relativo são segregados dos demais ativos do incorporadora, com exclusiva finalidade de conclusão e entrega da obra. Os ativos do patrimônio de afetação não têm nenhuma conexão com as outras propriedades, direitos e obrigações do incorporador, incluindo outros ativos anteriormente apropriados, e somente podem ser utilizados para garantias, dívidas e obrigações relacionadas àquela incorporação daquele empreendimento específico. Os ativos segregados não se submetem à falência e não são afetados em caso de falência ou insolvência do incorporador. No caso de falência ou insolvência do incorporador, a propriedade conjunta da construção pode ser instituída por meio de uma resolução dos compradores das unidades ou por decisão judicial. Nesse caso, os proprietários, em conjunto e por votação, decidirão se o projeto irá continuar ou se o patrimônio de afetação será liquidado.

A adesão ao referido regime, no entanto, é opcional e pode ocorrer a qualquer tempo da incorporação imobiliária, de forma irrevogável, exceção feita nos empreendimentos de conjuntos de edificações nos quais se prevê a implantação de cada edificação do conjunto em diferentes etapas, hipótese na qual a opção pelo regime da afetação deve ser feita quando do registro do memorial da incorporação. Os incorporadores que optarem por vincular uma determinada incorporação imobiliária ao regime de patrimônio de afetação, estarão sujeitos a um regime tributário mais favorável, o chamado Regime Especial Tributário (“RET”), previsto nos artigos 1º a 11º da mencionada Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. De acordo com o RET serão submetidos ao pagamento equivalente a 1% (um por cento) ou 4% (quatro por cento) das receitas mensais recebidas, conforme o padrão econômico do empreendimento, que corresponderá ao pagamento unificado de IRPJ, CSLL, PIS/Pasep e Cofins, o que se apresenta como vantajoso, comparado ao percentual pago nos demais regimes tributários existentes.

Regulamentação da política de crédito imobiliário

O setor imobiliário brasileiro é altamente dependente da disponibilidade de crédito no mercado, de forma que a política de crédito do Governo Federal afeta significativamente a disponibilidade de recursos para o financiamento imobiliário, de forma a influenciar o fornecimento e a demanda por propriedades imobiliárias.

O setor é fortemente regulado e os recursos para financiamento são oriundos, principalmente, do FGTS e dos depósitos em caderneta de poupança. O FGTS é uma contribuição obrigatória de 8,0% (oito por cento) sobre a folha de pagamento dos empregados sujeitos ao regime empregatício, sendo a Caixa Econômica Federal o órgão responsável pela administração dos recursos existentes no fundo.

Os financiamentos podem ser realizados por meio do: **(i)** SFH (Sistema Financeiro de Habitação), regulado pelo Governo Federal; e **(ii)** Sistema de Carteira Hipotecária, em que as instituições financeiras são livres para pactuar as condições do financiamento. Há liberdade para outras formas de financiamento para a venda das unidades aos adquirentes mediante os diferentes mecanismos disponíveis no âmbito de mercado de capitais.

Sistema Financeiro da Habitação

A Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, conforme alterada, instituiu o SFH com o objetivo de facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria, em especial pela faixa populacional de menor renda familiar. Os recursos para financiamento no âmbito do SFH são oriundos, principalmente, do FGTS e dos depósitos em caderneta de poupança, conforme comentado acima.

Em ambos os casos, as principais exigências para obter um empréstimo para aquisição de casa própria são:

- O imóvel financiado deve ser para uso exclusivo do tomador do empréstimo;
- O preço de venda máxima das unidades deve ser de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais).
- O cliente não pode ser proprietário, promitente comprador ou cessionário de imóvel residencial na mesma localidade;
- O custo efetivo máximo para o tomador final, que compreende encargos, como juros, comissões e outros encargos financeiros, exceto seguro, não deverá ultrapassar 11% ao ano;
- Se houver saldo no final do prazo negociado, poderá haver prorrogação do prazo de pagamento por período igual à metade do prazo inicialmente acordado; e
- O mutuário deverá prestar uma das seguintes garantias: (i) hipoteca em primeiro grau sobre o bem objeto do financiamento; (ii) alienação fiduciária do bem objeto do financiamento; (iii) hipoteca em primeiro grau ou alienação fiduciária de outro bem imóvel do tomador ou de terceiros; ou (iv) outras garantias, a critério do agente financeiro.

Sistema de Carteira Hipotecária

Nem todos os recursos provenientes de depósitos em contas de poupança são alocados ao SFH. No mínimo, 65% desses depósitos deverão ser utilizados para empréstimos imobiliários, como segue:

- 80% (oitenta por cento), no mínimo, em operações de financiamento habitacional no âmbito do SFH; e
- o restante em operações de financiamento imobiliário contratado a taxas de mercado, envolvendo operações de financiamento habitacional.

Este saldo remanescente, utilizado para empréstimos concedidos a taxas usuais de mercado, compreende a carteira hipotecária utilizada pelos bancos para a concessão de empréstimos habitacionais. Devido ao fato de a instituição financeira utilizar recursos próprios para conceder o crédito, trata-se de um contrato com condições mais livres do que aqueles envolvendo os

financiamentos do SFH, permitindo, assim, a compra de imóveis de maior valor, sem limites máximos de financiamento ou prazos. Também por esta razão, neste tipo de empréstimo, as taxas e os valores são usualmente mais altos quando comparados aqueles praticados pelo SFH, as quais variam entre 7,4% (sete vírgula quarenta e cinco por cento) e 14% (quatorze por cento) ao ano, acrescidas da atualização monetária pela Taxa Referencial (TR).

Programa Minha Casa Minha Vida

Em 14 de Fevereiro de 2023, a MP nº 1.162 instituiu a nova versão do programa nacional de desenvolvimento intitulado Minha Casa Minha Vida, regulamentada pelo Decreto nº 11.439, de 17 de março de 2023 que visa promover o direito à moradia para famílias que residem nas áreas urbanas e rurais, conforme os critérios de renda estabelecidos na legislação, e tem como alguns dos seus principais objetivos atender as necessidades habitacionais da população de baixa renda e estimular a modernização do setor da construção.

Os recursos do programa são provenientes: (i) de dotações orçamentárias da União, (ii) do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), (iii) do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), (iv) do Fundo de Desenvolvimento Social (FDS), (v) do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), (vi) de operações de crédito de iniciativa da União firmadas com organismos multilaterais de crédito e destinadas à implementação do Programa, (vii) de contrapartidas financeiras, físicas ou de serviços de origem pública ou privada, (viii) de doações públicas ou privadas destinadas aos FNHIS, FAR, FDS e FGTS, (ix) de outros recursos destinados à implementação do Programa oriundos de fontes nacionais e internacionais.

Sistema Financeiro Imobiliário

A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 (“Lei da Alienação Fiduciária”), criou o SFI e dispõe sobre a concessão, a aquisição e a securitização de créditos imobiliários. Este sistema visa fomentar mercados primários (empréstimos) e mercados secundários (negociação de valores mobiliários lastreados em recebíveis) para financiamento de bens imóveis, por meio da criação de condições vantajosas de remuneração e instrumentos especiais de proteção de direitos de credores. Dentre as principais inovações do SFI, destacam-se a possibilidade de reajuste monetário e de capitalização de juros. Nesse sentido, a Resolução do Banco Central nº 4.676, de 31 de julho de 2018 (“Resolução BACEN 4.676/2018”) garante que os contratos das operações de financiamento imobiliário possam ter cláusula de atualização do saldo devedor por índice de preços, desde que o índice seja de conhecimento público e regularmente calculado ou pela remuneração básica aplicável aos depósitos de poupança. Deve-se observar que a atualização por índice de preços mensal é permitida para as operações de financiamento que não possuam prazo inferior a 36 meses.

As seguintes modalidades de garantias são aceitas para operações de financiamento no âmbito do SFI: **(i)** hipoteca; **(ii)** cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes de contratos de alienação de imóveis; **(iii)** caução de direitos creditórios decorrentes de contratos de venda ou promessa de venda de imóveis; **(iv)** alienação fiduciária de coisa imóvel; e **(v)** anticrese.

A Lei da Alienação Fiduciária também dispõe sobre a securitização de créditos imobiliários, no qual foi permitida a criação de um veículo específico para essa modalidade de securitização, com características próprias e com regime fiduciário, tornando a estrutura menos custosa e mais atraente.

A securitização de créditos no âmbito do SFI é feita por companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedades por ações e

registradas perante a CVM como companhias abertas. Tais companhias têm a finalidade de adquirir e securitizar créditos imobiliários, por meio da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRLIs”) ou outros títulos e valores mobiliários (debêntures, notas comerciais, etc.) lastreados por referidos créditos.

Os CRLIs são títulos de crédito de emissão exclusiva das companhias securitizadoras imobiliárias, com lastro em créditos imobiliários, livremente negociáveis, constituindo promessa de pagamento em dinheiro. Dentre as características desses títulos, destacam-se: **(i)** a emissão em forma escritural; **(ii)** a possibilidade de pagamento parcelado; **(iii)** a possibilidade de estipulação de taxas de juros fixas ou flutuantes; **(iv)** a possibilidade de previsão de reajuste; **(v)** o registro e negociação por meio de sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados; **(vi)** a possibilidade de instituição de regime fiduciário, afetando os créditos a determinados CRLIs emitidos (constituindo, assim, um patrimônio separado similar ao existente na incorporação imobiliária); e **(vii)** estipulação de garantia flutuante sobre o ativo da companhia emissora.

Legislação Municipal

Abaixo descrevemos os aspectos legais municipais dos principais mercados da Companhia.

Município de São Paulo

A Lei Municipal 18.081/24 (“Lei de Zoneamento”) dispõe atualmente sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do município de São Paulo, estabelecendo requisitos urbanísticos e técnicos para o parcelamento do solo e condicionando os projetos de loteamento, desmembramento e desdobro à prévia aprovação da prefeitura. A Lei de Zoneamento divide o território de São Paulo em zonas de usos com localização, limites e perímetros especificados na própria lei e também descreve as categorias de uso admitidas e suas respectivas características, e cada uma dessas zonas.

A revisão parcial da Lei de Zoneamento citada acima foi sancionada pela Prefeitura de São Paulo em 19 de Janeiro de 2024 e obteve ajustes através da Lei 18.177/24, após a vigência da Lei Municipal nº 17.975, de 08 de julho de 2023, que aprovou o Plano Diretor de São Paulo (“Plano Diretor de São Paulo”) e instituiu o Sistema de Planejamento do município de São Paulo. O Plano Diretor de São Paulo obteve alterações através da Lei 18.157/24 em 17 de Julho de 2024 e constitui instrumento orientador dos processos de transformação do espaço urbano e de sua estrutura territorial, servindo de referência para a ação de todos os agentes públicos e privados que atuam no município de São Paulo. Nesse sentido, estabelece os objetivos estratégicos e diretrizes gerais da estrutura urbana, por áreas diferenciadas de planejamento e os instrumentos para a sua implantação. Além do Plano Diretor estratégico, o processo de planejamento municipal é disciplinado pelos artigos 182 e 183 da Constituição Federal e pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (“Estatuto da Cidade”).

A Lei nº 16.642, de 09 de maio de 2017, regulamentada pelo Decreto nº 57.776, de 7 de julho de 2017 (“Código de Obras e Edificações de São Paulo”) dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações, dentro dos imóveis no município de São Paulo, bem como prevê as sanções e multas cabíveis em caso de descumprimento a tais regras.

No âmbito municipal, a Secretaria do Verde e Meio Ambiente é responsável pela aprovação dos pedidos de corte de árvores, manejo e respectivas compensações, enquanto a CETESB é responsável pela aprovação no âmbito Estadual, no que diz respeito à intervenção em APP e

autorização para supressão de vegetação nativa e/ou corte de árvores isoladas em casos de projetos licenciados através do GRAPROHAB (Grupo de análise e aprovação de projetos habitacionais).

Município de Belo Horizonte

O município de Belo Horizonte é subdividido em grandes manchas intituladas zonas, sendo este processo chamado de zoneamento, no qual foram estabelecidos parâmetros urbanísticos gerais, comuns a qualquer tipo de edificação. Tais parâmetros encontram-se regulados na Lei Municipal nº 11.181, de 08 de agosto de 2019 (“Plano Diretor de Belo Horizonte”), na Lei nº 9.725, de 15 de julho de 2009 (“Código de Edificações”) e no Decreto nº 13.842, de 11 de janeiro de 2010 que o regulamenta.

A Lei Municipal nº 11.181, de 08 de agosto de 2019 instituiu o novo Plano Diretor de Belo Horizonte (“Plano Diretor de Belo Horizonte”), sendo, conforme já comentado anteriormente, o instrumento básico da política urbana do município que contém as normas fundamentais de ordenamento da cidade para o cumprimento da função social da propriedade urbana, em consonância com o disposto no Estatuto das Cidades. O Plano Diretor de Belo Horizonte contempla questões vinculadas à estrutura e ao desenvolvimento urbano, ao meio ambiente, à habitação, ao patrimônio cultural, bem como ao tratamento dos espaços públicos e privados. A política urbana do município também se pautará nas diretrizes, princípios, objetivos e regras previstos, consolidando **(i)** normas de ordenamento do desenvolvimento urbano e ambiental; **(ii)** regras gerais e especiais de parcelamento, ocupação e uso do solo; e **(iii)** diretrizes para a aplicação dos instrumentos de política urbana.

O Plano Diretor de Belo Horizonte prevê alterações referentes ao coeficiente de aproveitamento básico, ou seja, um número que, multiplicado pela área do terreno, resulta no limite de área, em metros quadrados, que pode ser edificado naquele local. O coeficiente de aproveitamento básico em todo o município de Belo Horizonte será igual a 1,0 (um inteiro). Contudo, sendo do interesse do empreendedor/construtor/proprietário do imóvel realizar uma construção que ultrapasse o resultado do coeficiente de aproveitamento do seu lote, o mesmo poderá requerer autorização junto à municipalidade para que a edificação assim seja construída mediante outorga onerosa do direito de construir, que consiste na aquisição pelo interessado do direito de construir do ente público.

Os recursos arrecadados pelo município de Belo Horizonte oriundos desta outorga onerosa do direito de construir serão destinados ao Fundo Municipal de Habitação Popular (“FMHP”). Ou seja, a receita obtida com a outorga onerosa do direito de construir deverá ser destinada à infraestrutura de moradias populares.

As especificidades e particularidades de algumas regiões foram contempladas nas Áreas de Diretrizes Especiais (“ADEs”), que são manchas sobrepostas e preponderantes ao zoneamento, com diretrizes urbanísticas e fiscais diferenciadas de acordo com as características e objetivos de cada uma.

Neste contexto, a publicação do Decreto Municipal nº 18.072, de 22 de agosto de 2022, cria um sistema para mensurar e definir as contrapartidas exigidas como medidas mitigadoras e compensatórias dos impactos à infraestrutura de equipamentos públicos comunitários decorrentes da implantação de empreendimentos habitacionais de impacto sujeitos a licenciamento urbanístico ou ambiental. Este tema sempre foi sensível para o equilíbrio econômico dos empreendedores.

No âmbito municipal a Secretaria Municipal de Meio Ambiente (SSMA) é responsável pelos processos autorizativos de intervenção em árvores, tais como: transplântio ou supressão/corte, estando elas em áreas internas, sejam públicas ou privadas. Em âmbito estadual, também relacionado aos processos autorizativos supracitados, o órgão ambiental competente é o Instituto Estadual de Florestas (IEF).

Para mais informações e consultas à legislações municipais, consulte o site da [PBH](#).

Município do Rio de Janeiro

A Lei Complementar nº 270, de 16 de janeiro de 2024, dispõe sobre a Política Urbana e Ambiental do Município do Rio de Janeiro, institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Sustentável do Município do Rio de Janeiro (“[Plano Diretor do Rio de Janeiro](#)”) e dá outras providências. O Plano Diretor do Rio de Janeiro estabelece normas e procedimentos de política urbana para o município, além de definir diretrizes, instrumentos de execução e orientações para as políticas e programas a serem implementados ao longo da próxima década. Sua revisão está prevista para cada 10 anos, em conformidade com a regra do Estatuto das Cidades (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001), que determina essa periodicidade, ainda que a não conclusão no prazo não afete, automaticamente, a vigência dos planos em vigor.

Os decretos de zoneamento, parcelamento e construção do município do Rio de Janeiro dispõem sobre o uso do solo no município, incluindo o zoneamento urbano, o uso de propriedades, o desenvolvimento de atividades e os tipos e condições de construção para cada zona.

A Lei Complementar nº 198, de 14 de janeiro de 2019, instituiu o Código de Obras Simplificado da Cidade do Rio de Janeiro – COES, com o objetivo de disciplinar a elaboração de projetos, construção e modificação de edificações no território municipal, por agente particular ou público. Esse código passou a integrar os instrumentos normativos estabelecidos na Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro e no Plano Diretor do Rio de Janeiro.

Município de Campinas

As regras aplicáveis ao uso e ocupação do solo no município de Campinas estão estabelecidas (i) na Lei Complementar nº189, de 08 de janeiro de 2018 (“Plano Diretor de Campinas”); (ii) na Lei Municipal nº 9, de 23 de dezembro de 2003 (“Código de Obras de Campinas”); (iii) na Lei Complementar nº 208, de 20 de dezembro de 2018 (“Lei de Uso e Ocupação do Solo de Campinas”); (iv) na Lei nº 10.850, de 07 de junho de 2001 e na Lei nº 9.199, de 27 de dezembro de 1996, que dispõem sobre a Área de Proteção Ambiental do Município de Campinas e sobre o plano de gestão urbana de Barão Geraldo; (v) no Decreto nº 19.226 de 19 de julho de 2016, que dispõe sobre Procedimentos de Análise, Definição e Aprovação de Projetos de Parcelamento do Solo e Decreto nº 18.705, de 17 de abril de 2015, que regulamenta os procedimentos de Licenciamento e Controle Ambiental de Empreendimentos e atividades de impacto local pela Secretaria Municipal do Verde, Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável de Campinas, de que trata a Lei Complementar nº 49 de 20 de dezembro de 2013; e (vi) na Lei Complementar nº 312, de 15 de outubro de 2021, que disciplina os Empreendimentos de Interesse Social (EHIS – até 6 salários mínimos) e Empreendimentos Habitacionais de Mercado Popular (EHMP – até 10 salários mínimos).

Compete à Secretaria de Habitação do município a elaboração de políticas que visem a oferta de moradia para a população de baixa renda da cidade. O planejamento, a produção, a comercialização de unidades habitacionais e os repasses de financiamentos, especialmente destinados à população de baixa renda, obedecidas às diretrizes estabelecidas pelos governos do

município, do Estado e do Governo Federal, ficam a cargo da COHAB (Companhia de Habitação Popular de Campinas).

No âmbito municipal e regional, na qualidade de agente financeiro e promotor do SFH, a Secretaria da Habitação é responsável pela aplicação da política nacional de habitação de interesse social, além da implantação de outros programas para financiamento da moradia, criados com recursos próprios e de terceiros, que objetivam a redução do déficit de habitações.

Em 2005, foi criada a Secretaria Municipal de Urbanismo – SEMURB que é responsável pela aprovação de projetos arquitetônicos, pela emissão de alvarás de uso, pela fiscalização de obras e comércio em solo privado. E em 2023 essa pasta foi subdividida, criando a Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, responsável pela emissão de diretrizes urbanísticas e pela aprovação de projetos urbanísticos em solo urbano e particular.

b. principais aspectos relacionados ao cumprimento das obrigações legais e regulatórias ligadas a questões ambientais e sociais pelo emissor

A Companhia acredita que está adimplente com a legislação e normas ambientais vigentes, atuando em observância às questões ambientais em todas as fases de projeto e construção de seus empreendimentos. A MRV possui o certificado ISO 14.001/2015 – Gestão Ambiental e segue diretrizes de gestão de forma responsável, visando a eliminação e/ou minimização dos impactos ambientais negativos causados por suas atividades. A Companhia é auditada anualmente por organismo certificador internacional.

Com foco contínuo no crescimento sustentável, a Companhia adota práticas para aumentar ainda mais seu comprometimento com a proteção do meio ambiente. Neste sentido, incentiva o desenvolvimento de projetos e de novas tecnologias que proporcionem a redução de resíduos, o uso racional de recursos naturais e a utilização de materiais ambientalmente corretos.

Em consequência da necessidade de atendimento à legislação ambiental, ao adquirir terrenos nos quais a Companhia pretende desenvolver seus projetos, procura considerar todos os aspectos ambientais necessários e aplicáveis, inclusive o histórico de ocupação da área, com ênfase para a eventual existência, no local, de áreas ou espécies especialmente protegidas pela legislação ambiental.

Além disto, a implantação de empreendimentos imobiliários normalmente acarreta a execução de terraplanagens, assim como, em muitos casos, a supressão ou intervenção de vegetação. Essas atividades dependem da prévia autorização dos órgãos ambientais. Como condições para emissão de tais autorizações, os órgãos poderão exigir medidas compensatórias como, por exemplo, o plantio de novas mudas, a alocação de recursos financeiros aos Fundos de Direito Difuso, ou até mesmo a compensação em áreas de florestas com extensão no mínimo equivalente às áreas impactadas localizadas no mesmo bioma. Intervenções não autorizadas nessas áreas, seja diante da ausência de autorização, seja diante de intervenção além do objeto autorizado, ou a intervenção em espécies e áreas protegidas caracterizam infração ambiental, sujeitando o responsável às diferentes e independentes esferas de responsabilidade ambiental (civil, administrativa e criminal).

A MRV desenvolve e constrói projetos em diversos estados do Brasil. Cada estado membro possui uma Secretaria do Meio Ambiente ou Agência Ambiental e/ou apresenta convênios para que a regularização ocorra pelas Secretarias Municipais de Meio Ambiente. A Companhia realiza toda a gestão necessária perante os referidos órgãos, desde a compra do terreno até o licenciamento final dos projetos. Os órgãos ambientais têm adotado posturas cada vez mais severas com relação ao gerenciamento de questões ambientais e temos tido êxito no atendimento destas posturas.

Para os empreendimentos cujos projetos já estão aprovados, todos foram regularmente licenciados, enquanto que para os empreendimentos em fase de aprovação, os processos de licenciamento ambientais estão em andamento.

As atividades da Companhia estão sujeitas ao cumprimento de normas ambientais, conforme descritas abaixo.

Licenças e Autorizações Ambientais

A Política Nacional do Meio Ambiente, instituída pela Lei nº 6.938, de 31 de agosto de 1981 (“Lei nº 6.938/81”), e suas alterações posteriores, determina que a instalação, construção, ampliação e operação de empreendimentos que, de qualquer forma, causem degradação do meio ambiente, estão condicionados ao prévio licenciamento do órgão ambiental competente. Ainda, as licenças emitidas necessitam de renovação periódica, a qual deve ser solicitada com antecedência, como regra geral, mínima de 120 (cento e vinte) dias da expiração de seu prazo de validade, para que esse fique automaticamente prorrogado até a manifestação definitiva do órgão ambiental competente (Lei Complementar nº 140/2011, artigo 14, §4º). A legislação estadual e os órgãos ambientais poderão prever prazos diferentes para renovação das licenças.

Dessa forma, o processo de licenciamento ambiental, regulado pela Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) nº 237, de 19 de dezembro de 1997 (“Resolução CONAMA nº 237/1997”), compreende, via de regra, um sistema trifásico, no qual cada licença está condicionada à emissão de sua precedente, quais sejam: (i) Licença Prévia (“LP”); (ii) Licença de Instalação (“LI”); e, Licença de Operação (“LO”). Ademais, impõe-se a emissão de licença ambiental quando é alterada ou ampliada alguma instalação ou operação do empreendimento.

No caso da implementação de atividades sujeitas ao licenciamento ambiental sem prévia autorização do órgão ambiental competente ou em desacordo com os termos da licença, para além da possível imposição de multas, devem ser consideradas, ainda, o risco de penalidades de embargo, desativação e demolição, dentre outras de acordo com o Decreto Federal nº 6.514, de 22 de julho de 2008 (“Decreto nº 6.514/2008”) e suas alterações posteriores.

Na data de 09/12/2011 foi publicada a Lei Complementar nº 140, a qual fixa normas para a atuação da União, Estados e Municípios, relativas às ações administrativas decorrentes do exercício de competência comum. Tal Lei visa à proteção do meio ambiente, o combate à poluição em qualquer de suas formas e a preservação das florestas, fauna e da flora.

A Lei Complementar nº 140/2011 estabelece que compete ao órgão ambiental estadual o licenciamento ambiental de empreendimentos não licenciados em âmbito federal ou municipal, ou de atividades ou empreendimentos localizados ou desenvolvidos em unidades de conservação instituídas pelo Estado, exceto em Áreas de Proteção Ambiental (APAs). Compete ao órgão ambiental federal, o Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis (IBAMA), proceder ao licenciamento ambiental de empreendimentos e atividades localizados ou desenvolvidos conjuntamente no Brasil e em país limítrofe, localizados ou desenvolvidos em unidades de conservação instituídas pela União, exceto em Áreas de Proteção Ambiental (APAs), localizados ou desenvolvidos em 2 (dois) ou mais Estados, entre outros casos. Aos órgãos ambientais municipais se resguarda o licenciamento de empreendimentos com impacto local, considerados os critérios de porte, potencial poluidor e natureza da atividade e localizados em unidades de conservação instituídas pelo Município, exceto em Áreas de Proteção Ambiental (APAs).

A referida lei estabelece objetivos a serem alcançados pelos Entes Públicos no que tange à conservação do meio ambiente, harmonizando políticas e ações administrativas de forma a evitar conflitos de atribuições/competência, delimitando a responsabilidade de cada Ente Público.

A Companhia busca se manter regularizada quanto ao licenciamento ambiental de seus empreendimentos. A construção e a manutenção das vendas dos projetos podem sofrer atraso devido à dificuldade ou à demora na obtenção das licenças necessárias, ou mesmo devido à dificuldade de atendimento às exigências estabelecidas por órgãos ambientais, no curso do processo de licenciamento.

Portanto, busca-se obter todas as licenças necessárias ao desenvolvimento das atividades da Companhia, pois a ausência de licenças ou de autorizações dos órgãos ambientais para construção, para alteração, para ampliação e para operação de atividades e/ou de empreendimentos potencialmente poluidores sujeita o infrator a sanções criminais e administrativas que podem culminar em multas de R\$500,00 a R\$10.000.000,00., bem como à responsabilidade pela reparação do dano ambiental na esfera civil. Reiteramos que, independentemente das multas, podem incidir penalidades administrativas como embargo, desativação e demolição, dentre outras. Essas penalidades são também aplicáveis caso o empreendedor deixe de atender às condicionantes estabelecidas na licença ambiental.

Cadastro Técnico Federal

A Lei Federal nº 6.938, 31 de agosto de 1981, conforme alterada, introduziu a Política Nacional de Meio Ambiente como instrumento de promoção ao meio ambiente e instituiu o Cadastro Técnico Federal (“CTF”) do IBAMA, regulamentado pela Instrução Normativa IBAMA nº 13, de 23 de agosto de 2021. Estão sujeitas ao registro no CTF as pessoas físicas ou jurídicas que se dedicam às atividades potencialmente poluidoras ou e/ou utilizadoras dos recursos ambientais, como a extração, produção, transporte e comercialização de produtos potencialmente perigosos ao meio ambiente, assim como de produtos e subprodutos da fauna e flora, tal como a atividade de obras civis.

De acordo com a Política Nacional de Meio Ambiente, a ausência de registro perante o CTF sujeita o empreendedor às penalidades previstas na legislação aplicável, destacando-se a penalidade de multa, cujo valor pode variar de R\$ 150,00 a R\$ 9.000,00, proporcionalmente ao porte do empreendedor.

A Companhia busca obter e manter regularizado os registros junto ao IBAMA necessários para a condução das suas atividades. Nos diversos CNPJs que a MRV possui para cada filial ou coligada, são classificados e cadastrados no IBAMA para obtenção do CTF, de acordo com as Fichas Técnicas de Enquadramento, instituídas pela Instrução Normativa IBAMA nº 12, de 13 de abril de 2018, como:

Atividades desenvolvidas:

Categoria	Descrição
22 – Obras Civas	8 - outras construções
20 - Uso de Recursos Naturais	2 – Exploração econômica da madeira ou lenha e subprodutos florestais

Ademais, ainda conforme a Política Nacional do Meio Ambiente, as atividades potencialmente poluidoras listadas no Anexo VIII da mencionada Lei são sujeitas ao pagamento de Taxa de Controle e Fiscalização Ambiental (“TCFA”) e consequente apresentação periódica do Relatório Anual de Atividades Potencialmente Poluidoras e Utilizadoras de Recursos Ambientais (“RAPP”). A falta de apresentação do RAPP ou a apresentação de informações falsas, enganosas ou omissas sujeita o empreendedor às sanções penais e administrativas previstas no Decreto Federal nº 6.514/2008 e Lei Federal nº 9.605/1998 (“Lei de Crimes Ambientais”).

Unidades de Conservação

A Lei Federal nº 9.985, de 18 julho de 2000 (“Lei Federal nº 9.985”) regulamenta a criação das Unidades de Conservação integrantes do Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC constituída pelo conjunto das unidades de conservação federais, estaduais e municipais, que dividem-se em dois grupos: (i) as unidades de conservação de proteção integral, as quais são as mais restritivas e, devido ao seu caráter preservador, só é permitido o uso indireto de seus recursos naturais (com exceção dos casos previstos em lei), e (ii) as unidades de conservação de uso sustentável, cujo objetivo é conciliar a conservação da natureza com o uso sustentável de parte de seus recursos naturais.

Tal legislação dispõe sobre sua criação, implantação e gestão; assim como os incentivos, isenções e penalidades às pessoas jurídicas ou físicas envolvidas no processo de interveniência ou formalização das categorias de unidades de conservação.

Nos casos de licenciamento ambiental de empreendimentos de significativo impacto ambiental, assim considerado pelo órgão ambiental competente, com fundamento em estudo de impacto ambiental e respectivo relatório - EIA/RIMA, o empreendedor é obrigado a apoiar a implantação e manutenção de unidade de conservação do Grupo de Proteção Integral. Segundo a Lei Federal nº 9.985/2000, o montante de recursos a ser destinado pelo empreendedor para esta finalidade não pode ser inferior a 0,5% dos custos totais previstos para a implantação do empreendimento, sendo o percentual fixado pelo órgão ambiental licenciador, de acordo com o grau de impacto ambiental causado pelo empreendimento. Tal percentual foi questionado via Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADIN nº 3.378-6, de 2008), por meio da qual o Supremo Tribunal Federal entendeu pela inconstitucionalidade da expressão acima citada, considerando que o valor da compensação ambiental deve ser proporcional ao impacto ambiental verificado no processo de licenciamento, sem fixação abstrata de valor mínimo pelo legislador.

De acordo com o Decreto Federal nº 6.514/2008 e a Lei Federal nº 9.605/1998, o descumprimento

das normas relativas ao uso de unidades de conservação, bem como causar qualquer dano a elas, pode sujeitar o infrator a processos administrativos e sanções criminais. Além disso, a falta de autorização para interferir nessas áreas protegidas pode afetar a validade do processo de licenciamento ambiental de um empreendimento.

De acordo com a Política Nacional de Recursos Hídricos (Lei Federal nº 9.433, de 8 de janeiro de 1997), a outorga para o uso de recursos hídricos é obrigatória para todas as atividades que utilizam corpos d'água, seja para captação de água, seja para lançamento de efluentes. Estão dispensados da outorga os usos de proporções insignificantes e quando a captação/lançamento se dá por meio da rede pública, desde que essa possua sistema de tratamento adequado.

A outorga de direito de uso de recursos hídricos deverá ser emitida pelo órgão ambiental competente. Está incluída nessas atividades a captação de água de poços artesianos particulares, bem como o lançamento de efluentes.

A Política Nacional de Recursos Hídricos dispõe que a captação ou o lançamento realizado sem outorga de direito de uso de recursos hídricos sujeita a pessoa física ou jurídica a penalidades como, por exemplo, advertência, embargo provisório ou definitivo, interdição e multa, simples ou diária, que pode variar de R\$ 100,00 (cem reais) até R\$ 50.000.000,00.

Reserva Legal

O Código Florestal Brasileiro estabelece que nas propriedades rurais deve ser preservado um percentual mínimo da vegetação local como Reserva Legal, a fim de promover o uso sustentável dos recursos naturais, a conservação da biodiversidade e a proteção da fauna e flora nativas. Esse percentual pode variar de 20% a 80% dependendo do bioma e da localização da propriedade.

Em regra, as Áreas de Preservação Permanente (“APPs”) não devem ser computadas nesses percentuais, a não ser em casos admitidos por lei e mediante anuência do órgão ambiental competente. Referida área deve ser identificada no Cadastro Ambiental Rural (“CAR”), cadastro autodeclaratório, obrigatório para todos os imóveis rurais, conforme art. 29, §1º, III, do Código Florestal.

A ausência de inscrição no CAR poderá restringir o acesso do proprietário/posseiro a linhas de crédito federal ou programas de fomento oferecidos pelos governos federal e estadual. Além disso, caso o proprietário/posseiro possua em sua área Reserva Legal e/ou APPs a recuperar, ele estará sujeito às penalidades impostas pela legislação vigente e não gozará de qualquer benefício previsto pela Lei Federal nº 12.651/2012. Caso o imóvel não esteja inscrito no CAR, a área de Reserva Legal deve estar devidamente averbada na matrícula do imóvel.

Consoante o Decreto Federal nº 6.514/2008, a não averbação de reserva legal em propriedade rural na matrícula do imóvel, obrigação prevista antes do Código Florestal, sujeitará o infrator à penalidade administrativa de advertência e multa diária por hectare ou fração de área de reserva legal, dentre outras previstas no Decreto Federal nº 6.514/2008, podendo atingir a Companhia e indivíduos relacionados, além da exposição na esfera civil ambiental relacionada à reparação e indenização de danos causados ao meio ambiente e terceiros afetados, e na esfera criminal com possíveis penalidade de multa, restrição de direitos, suspensão parcial ou total de atividades, proibição de contratação com a administração pública, prestação de serviços à comunidade e até

prisão, no caso de indivíduos.

Em caso de déficit de Reserva Legal, o proprietário é obrigado a proceder ao reflorestamento do percentual devido dentro do próprio imóvel ou compensá-lo em outra área rural que atenda aos requisitos legais. A compensação poderá ser realizada por meio de (i) aquisição de cota de reserva ambiental; (ii) arrendamento de área sob servidão ambiental ou Reserva Legal; (iii) doação ao Poder Público de área localizada em Unidade de Conservação; ou (iv) registro de remanescente de Reserva Legal em propriedade distinta, florestal ou em regeneração, desde que localizada no mesmo bioma.

Adicionalmente, caso as áreas de Reserva Legal sejam insuficientes, existe a alternativa de regularização prevista pela adesão ao Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD), cujo objetivo é promover a regularização ambiental das propriedades rurais que não atendem aos parâmetros legais referentes às áreas de Reserva Legal, APP e de uso restrito.

Segundo esse programa, a adesão do PRAD somente poderá ocorrer após o cadastro da propriedade rural no CAR e a assinatura de um Termo de Compromisso Ambiental junto ao órgão ambiental competente.

Patrimônio Histórico e Arqueológico

O licenciamento ambiental é um procedimento técnico e multilateral, no qual podem ser necessárias a consulta e a anuência de diversos órgãos, além daquele diretamente responsável pelo licenciamento ambiental.

Normalmente, a intervenção de outros órgãos no processo de licenciamento ambiental visa garantir a proteção de bens ambientais e outros patrimônios protegidos relevantes que estejam sob a tutela de tais órgãos e que possam ser afetados negativamente pelo projeto a ser implementado, tais como sítios arqueológicos, áreas de patrimônio histórico ou cultural, populações tradicionais (comunidades quilombolas) e territórios indígenas.

Fundação Nacional do Índio (“FUNAI”): A FUNAI é responsável por avaliar os impactos causados por atividades e empreendimentos em territórios indígenas e por avaliar a adequação das medidas propostas de controle e mitigação decorrentes desses impactos. De acordo com a Instrução Normativa FUNAI nº 02/2015, a anuência da FUNAI será necessária para o licenciamento ambiental de projetos que causem impactos socioambientais e culturais às comunidades e territórios indígenas.

Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (“INCRA”): O INCRA é responsável por coordenar o licenciamento ambiental em áreas quilombolas, com base no Decreto Federal nº 11.232/2022. A instalação ou operação de empreendimentos dentro ou próximos a áreas indígenas/quilombolas sem a devida anuência do órgão competente, conforme exigido pela Portaria Interministerial nº 60/2015, poderá ser contestada por meio de inquéritos civis públicos e ações civis públicas e, consequentemente, impactar diretamente as atividades desenvolvidas pela Companhia.

Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (“IPHAN”): O IPHAN é responsável por avaliar os impactos causados por atividades e empreendimentos em bens culturais estabelecidos pela Lei Federal nº 3.924/1961 (monumentos arqueológicos e pré-históricos), Lei Federal nº

25/1937 (patrimônio histórico e artístico nacional), Decreto Federal nº 3.551/2000 (bens culturais de natureza imaterial que constituem patrimônio cultural brasileiro) e Lei Federal nº 11.483/2007 (bens móveis e imóveis de valor artístico, histórico e cultural, oriundos da extinta Rede Ferroviária Federal S.A.), e para avaliar a adequação das medidas de controle e mitigação propostas em decorrência desses impactos. De acordo com a Instrução Normativa IPHAN nº 01/2015, será necessária a anuência do Instituto para o licenciamento ambiental de empreendimentos cuja área de interferência direta intervenha em bens culturais protegidos em âmbito federal.

A interferência não autorizada em áreas culturais, históricas ou arqueológicas é considerada infração administrativa, sujeitando os infratores a sanções como embargo, interdição e multas que variam de R\$10.000,00 a R\$100.000,00, independentemente da obrigação de reparar os danos eventualmente causados.

Resíduos Sólidos

O transporte, o tratamento e a destinação final adequados de resíduo dependem da classe a que ele pertence e os projetos estão sujeitos à prévia aprovação do órgão ambiental. A atividade de tratamento de resíduos é passível de licenciamento, de maneira que as empresas contratadas para realizar essa atividade devem demonstrar sua regularidade quanto ao licenciamento ambiental.

A Resolução CONAMA nº 313/2002, que trata sobre o Inventário Nacional de Resíduos Sólidos Industriais, e a Resolução CONAMA nº 307/2002 estabelecem diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil. De acordo com a Política Nacional de Resíduos Sólidos, delineada pela Lei Federal nº 12.305/2010, a disposição inadequada dos resíduos sólidos bem como os acidentes decorrentes do transporte desses resíduos podem ser fator de contaminação de solo e de águas subterrâneas e ensejar a aplicação de sanções nas esferas administrativa e penal. As penalidades administrativas aplicáveis para a disposição inadequada de resíduos sólidos, líquidos e gasosos, que cause ou não poluição efetiva, incluem, dentre outras, embargo da atividade ou da obra e multas de até R\$50.000.000,00.

Nos casos em que o licenciamento ambiental da atividade não seja exigível, um Projeto de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (“PGRCC”) deverá ser apresentado juntamente com o projeto do empreendimento para análise pelo órgão competente do poder público municipal.

Áreas Contaminadas

As contaminações de solo e/ou águas subterrâneas representam passivos ambientais que devem ser administrados com cautela, uma vez que a pretensão reparatória do dano ambiental é imprescritível. Em outras palavras, a responsabilidade por dano ambiental não se extingue por decurso de prazo. São consideradas áreas contaminadas aquelas em que comprovadamente houve poluição ocasionada pela disposição, acúmulo, armazenamento ou infiltração de substâncias ou resíduos, de forma planejada, acidental ou até mesmo natural, em condições que causem ou possam causar danos à saúde humana, ao meio ambiente ou a outro bem a proteger.

Na esfera administrativa a existência de áreas contaminadas pode sujeitar o infrator à aplicação de sanções administrativas, incluindo advertência, multa de até R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), apreensão, suspensão de financiamento e benefícios fiscais, entre outros estabelecidos pela legislação aplicável. Além disso, podem ser aplicadas sanções penais ao causador do dano.

A Companhia desenvolve projetos em diversos Estados do Brasil. Cada Estado, por sua vez, possui uma Secretaria do Meio Ambiente ou Agência Ambiental. E, nesse sentido, os órgãos ambientais

têm adotado posturas cada vez mais severas com relação ao gerenciamento de áreas contaminadas, inclusive com o estabelecimento de padrões ambientais orientadores para a qualidade do solo e águas subterrâneas.

Para atender à legislação ambiental, a Companhia leva em consideração, antes de adquirir seus terrenos, todos os aspectos ambientais e legais, inclusive eventual existência de mananciais, cobertura vegetal, localização quanto às características de área de preservação e qualquer histórico de passivos ambientais, de modo que, no momento da aprovação dos projetos de nossos empreendimentos pelos órgãos competentes, os aspectos e impactos ambientais já se encontram devidamente considerados.

Destacamos a Resolução CONAMA 420/2009, que dispõe sobre critérios e valores orientadores de qualidade do solo quanto à presença de substâncias químicas e estabelece diretrizes para o gerenciamento ambiental de áreas contaminadas por essas substâncias em decorrência de atividades antrópicas, alterada pela Resolução 460/2013. Além da Resolução, os estados e municípios poderão estabelecer parâmetros mais restritivos.

Responsabilidade Ambiental

A responsabilidade ambiental, ou seja, a responsabilidade pelos danos causados ao meio ambiente, tem expressa previsão constitucional, no parágrafo 3º do artigo 225 da Constituição Federal de 1988, segundo o qual as condutas e atividades consideradas lesivas ao meio ambiente sujeitarão os infratores, pessoas físicas ou jurídicas, a sanções penais e administrativas, independentemente da obrigação de reparar os danos causados.

A responsabilidade ambiental pode ocorrer em três esferas diversas e independentes: (i) cível; (ii) administrativa; e, (iii) criminal.

Diz-se que as três esferas de responsabilidade mencionadas acima são “diversas e independentes” porque, por um lado, uma única ação do agente econômico pode gerar-lhe responsabilidade ambiental nos três níveis, com a aplicação de três sanções diversas. Por outro lado, a ausência de responsabilidade em uma de tais esferas não isenta, necessariamente, o agente da responsabilidade nas demais.

Responsabilidade Administrativa

No que se refere à responsabilidade administrativa, a Lei de Crimes Ambientais, regulamentada pelo Decreto Federal nº 6.514/2008, dispõe, em seu artigo 70, que toda ação ou omissão que viole as regras jurídicas de uso, gozo, promoção, proteção e recuperação do meio ambiente é considerada infração administrativa ambiental, ou seja, tem como objetivo a prevenção do dano.

As sanções a serem impostas contra eventual infração administrativa podem incluir advertência, multa, inutilização do produto, suspensão de venda e fabricação do produto, embargo de obra ou atividade, demolição de obra, suspensão de benefícios fiscais e cancelamento ou interrupção de participação em linhas de crédito concedidas por bancos estatais, além de proibição de ser contratado por entes públicos.

No âmbito da responsabilidade administrativa ambiental, a própria Companhia, assim como os indivíduos envolvidos poderão ser alvo das sanções administrativas impostas no caso de infrações. Isso se dá pelo art. 225, §3º, da Constituição Federal, que possibilita a sujeição de pessoas físicas e jurídicas a sanções penais e administrativas no caso de condutas e atividades lesivas ao meio ambiente, independente da obrigação de reparação do dano causado. Apesar de ainda haver

controvérsia a respeito do melhor entendimento sobre a modalidade aplicável à responsabilidade administrativa, o STJ vem reiteradamente decidindo que a configuração de responsabilidade administrativa depende da verificação de culpa ou de dolo do agente infrator (responsabilidade subjetiva).

Responsabilidade Civil

A caracterização da responsabilidade civil ambiental é objetiva, o que significa dizer que sua imputação ao agente econômico depende tão somente da constatação de que uma ação ou omissão gerou danos ao meio ambiente, independentemente da verificação de culpa (negligência, imperícia ou imprudência) ou dolo do agente. Dessa maneira, a responsabilidade civil ambiental é atribuída, em princípio, ao responsável, direta ou indiretamente, pela atividade causadora de degradação ambiental (art. 3º, IV, da Lei nº 6.938/81).

Os pressupostos da responsabilidade civil por danos ambientais são, basicamente: a existência de atividade de risco para a saúde e o meio ambiente; o dano ou risco de dano, efetivo ou potencial; o nexo de causalidade entre a atividade e o resultado lesivo.

De acordo com posição do Superior Tribunal de Justiça (Súmula 623), as obrigações ambientais possuem natureza *propter rem*, sendo admissível cobrá-las do proprietário ou possuidor atual e/ou dos anteriores, à escolha do credor, ou seja, o ministério público e os órgãos de controle e fiscalização ambiental poderão acionar tanto os antigos como os novos proprietários.

Além disso, caso a atividade danosa seja realizada por mais de um agente, os órgãos de controle e fiscalização ambiental poderão se utilizar, na esfera de responsabilidade civil ambiental, da responsabilidade solidária, por meio da qual qualquer dos agentes poderá responder pelo dano ambiental total, cabendo-lhe ação de regresso contra os demais causadores.

Dessa forma, tanto as atividades desenvolvidas pela Companhia que possam ser caracterizadas como potencialmente poluidoras do meio ambiente, quanto a contratação de terceiros para prestar qualquer serviço, são devida e rigorosamente fiscalizadas, evitando-se, assim, qualquer passivo ambiental.

Por essa razão, considerando que poderão ser responsabilizados civilmente aqueles que concorrerem indiretamente para a ocorrência de eventual dano ambiental, é fundamental que haja uma gestão conjunta dos riscos inerentes a todos os envolvidos no desenvolvimento do projeto específico, bem como exijam e fiscalizem o cumprimento de uma política ambiental adequada de seus clientes, de modo a minimizar os riscos que possam surgir em virtude de uma eventual responsabilização solidária.

Cabe mencionar que, apesar de não haver referência expressa na lei, segundo entendimento da doutrina e posição do Supremo Tribunal Federal, a pretensão reparatoria do dano ambiental não está sujeita à prescrição.

Por fim, a Lei de Crimes Ambientais prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica, relativamente à pessoa jurídica causadora do dano ambiental, sempre que essa for obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados à qualidade do meio ambiente.

Responsabilidade Criminal

Na esfera criminal, a Lei de Crimes Ambientais sujeita aos seus efeitos qualquer pessoa, física ou jurídica, que concorrer para a prática de certas condutas consideradas lesivas ao meio ambiente, sendo necessária a comprovação de dolo (intenção) ou culpa (negligência, imprudência ou

imperícia), ou seja, tem como objetivo a reparação do dano.

A própria Constituição Federal expõe, em seu art. 225, §3º, que condutas e atividades lesivas ao meio ambiente sujeitarão seus infratores a sanções penais, independente se pessoa física ou jurídica.

De tal sorte, para que seja configurada a responsabilidade criminal da Companhia, faz-se necessária a comprovação de uma ação ou omissão por parte da mesma, ou suas subsidiárias, devendo a conduta praticada ser enquadrada em um dos tipos penais previstos na Lei de Crimes Ambientais.

As penalidades previstas na Lei de Crimes Ambientais, aplicável às pessoas jurídicas, envolvem multa, prestação de serviços à comunidade e restrição de direitos.

A prestação de serviços à comunidade pela pessoa jurídica consiste em custeio de programas e de projetos ambientais; execução de obras de recuperação de áreas degradadas; manutenção de espaços públicos; e contribuições a entidades ambientais ou culturais públicas.

Já as penas restritivas de direitos podem ser (i) suspensão parcial ou total da atividade; (ii) interdição temporária de estabelecimento, obra ou atividade; e (iii) proibição de contratar com o Poder Público, bem como dele obter subsídios, subvenções ou doações.

Para as pessoas físicas, as penalidades envolvem a prestação de serviços à comunidade; a interdição temporária de direitos; a prestação pecuniária; o recolhimento domiciliar; multa; detenção ou reclusão.

Regulamentação de Proteção de Dados Pessoais

As leis sobre privacidade e proteção de dados têm evoluído nos últimos anos, de modo a estabelecer regras mais objetivas sobre como os dados pessoais (informações relativas a indivíduos) podem ser utilizados pelas organizações.

Os direitos à intimidade e à vida privada são genericamente assegurados pela Constituição Federal Brasileira (1988) e pelo Código Civil (2002), mas, na ausência de regras mais específicas sobre o tema, a legitimidade das práticas envolvendo o uso de dados pessoais foi, historicamente, avaliada de forma casuística pelo judiciário. O Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90) na década de 90 procurou trazer contornos mais objetivos para a abertura de bancos de dados de consumidores e cadastro de maus pagadores. Com a evolução da tecnologia de processamento de dados, a Lei do Cadastro Positivo (Lei nº 12.414/11), aprovada em 2011, também teve como objetivo estabelecer regras específicas para a criação de bancos de dados de bons pagadores. A Lei do Cadastro Positivo foi recentemente alterada, em abril de 2019, para determinar a adesão automática de indivíduos aos bancos de dados do sistema do Cadastro Positivo, com opção de solicitar sua exclusão. O Marco Civil da Internet (Lei nº 12.965/14), aprovado em 2014, também teve como objetivo regular o uso e tratamento de dados coletados por meio da internet.

Assim, até agosto de 2018, quando foi aprovada a Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/18 - “LGPD”), as práticas relacionadas ao uso de dados pessoais eram reguladas por algumas normas esparsas e setoriais apenas. A LGPD, que entrou em vigor em setembro de 2020, trouxe um sistema de regras novo com relação ao tratamento de dados pessoais, mais completo e de aplicação transversal, afetando todos os setores da economia incluindo as empresas que tratam um maior volume de dados pessoais.

Referida lei tem como objetivo criar um ambiente de maior controle dos indivíduos sobre os seus dados e de maiores responsabilidades para as organizações que tratam tais informações, trazendo

novas obrigações a serem observadas.

A LGPD tem uma ampla gama de aplicações e se estende a pessoas físicas e entidades públicas e privadas, independentemente do país onde estão sediadas ou onde os dados são hospedados, desde que (i) o processamento de dados ocorra no Brasil; (ii) a atividade de processamento de dados destina-se a oferecer ou fornecer bens ou serviços a ou processar dados de indivíduos localizados no Brasil; ou (iii) os titulares dos dados estão localizados no Brasil no momento em que seus dados pessoais são coletados. A LGPD será aplicada independentemente da indústria ou negócio ao lidar com dados pessoais e não está restrito a atividades de processamento de dados realizadas através de mídia digital e/ou na internet.

Além disso, a Lei 13.853/2019 criou a Autoridade Nacional de Proteção de Dados, ou ANPD, que possui poderes e responsabilidades similares às autoridades europeias de proteção de dados, exercendo um triplo papel de (i) investigação, compreendendo o poder de emitir normas e procedimentos, deliberar sobre a interpretação da LGPD e solicitar informações de controladores e processadores; (ii) execução, nos casos de descumprimento da lei, por meio de processo administrativo; e (iii) educação, com a responsabilidade de disseminar informações e fomentar o conhecimento da LGPD e medidas de segurança, promovendo padrões de serviços e produtos que facilitem o controle de dados e elaborando estudos sobre práticas nacionais e internacionais para a proteção de dados pessoais e privacidade, entre outros. A ANPD é uma autarquia de natureza especial, dotada de personalidade jurídica de direito público interno, o que lhe garante, autonomia administrativa, financeira, capacidade processual, dentre outros. Atualmente, a ANPD está vinculada à pasta do Ministério da Justiça e Segurança Pública a fim de receber assistência administrativa temporária do Ministério, até então prestado pela Presidência da República.

Relevante destacar, ainda, que o descumprimento de quaisquer disposições previstas na LGPD, independentemente da vigência de suas sanções, tem como riscos: (i) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas, pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados atualmente vigente; e (ii) a aplicação das penalidades previstas no Código de Defesa do Consumidor e Marco Civil da Internet por alguns órgãos de defesa do consumidor, uma vez que estes já têm atuado neste sentido, antes mesmo da vigência da LGPD e da efetiva atuação da ANPD, especialmente em casos de incidentes de segurança que resultem em acessos indevidos a dados pessoais.

c. dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades

Atualmente, o Grupo MRV possui 158 registros de marcas concedidos, distribuídos em diversas classes do INPI, conforme detalhado a seguir: 5 registros na Classe 11 (aparelhos e instalações para iluminação, aquecimento, refrigeração, cozinhar, ventilação, tratamento de águas e instalações sanitárias); 7 registros na Classe 19 (materiais de construção não metálicos, tubos rígidos não metálicos, asfalto, piche, betume e construções transportáveis não metálicas); 6 registros na Classe 25 (vestuário, calçados e chapalaria); 1 registro na Classe 28 (jogos, brinquedos e artigos para ginástica e esporte); 21 registros na Classe 35 (serviços de publicidade, gestão e administração comercial e trabalhos de escritório); 30 registros na Classe 36 (serviços financeiros, monetários e imobiliários); 28 registros na Classe 37 (serviços de construção, reparação e instalação); 3 registros na Classe 38 (serviços de telecomunicações); 1 registro na Classe 39 (serviços de transporte, embalagem, armazenagem e organização de viagens); 4 registros na Classe 41 (educação, formação, entretenimento e atividades culturais e esportivas); 26 registros na Classe 42 (serviços científicos e tecnológicos, pesquisa e desenvolvimento, design e consultoria técnica); 1 registro na

Classe 43 (serviços de alimentação, hotéis e hospedagem temporária); 1 registro na Classe 44 (serviços médicos, veterinários, cuidados de higiene e beleza, além de serviços agrícolas e de jardinagem); e 13 registros na Classe 45 (serviços jurídicos, de segurança e serviços pessoais e sociais).

Além disso, o Grupo MRV possui atualmente 31 pedidos de registro em andamento, distribuídos em classes como perfumaria (Classe 3), equipamentos científicos e eletrônicos (Classe 9), vestuário (Classe 25), serviços comerciais e financeiros (Classes 35 e 36), construção (Classe 37), telecomunicações (Classe 38), educação e entretenimento (Classe 41), serviços tecnológicos (Classe 42) e serviços jurídicos e de segurança (Classe 45).

O Grupo MRV é titular das seguintes marcas registradas: Arena MRV, Luggo, Mão na Roda MRV, MRV + Verde, MRV Engenharia, MRVENTURES, Obra Verde MRV, Viver MRV, Viver MRV Lite, Conviver MRV, Habitability, MIA, Sonhar & Morar, SENSIA, Vizinho do Bem MRV, MRV & CO, Agente de Sonhos MRV, Cidade Sete Sois, Igni Ventures, MDC MRV, MRV, RESIA, Mundo da Casa MRV, SENSIA Swiss View, Sete Sois, Smart Urba, Upliving MRV&CO, MRL, Urba, Smart Urba, Urba +, Urbamais.

Para mais informações acerca das licenças e concessões necessárias, verificar o item 1.6, subitem “a”.

d. contribuições financeiras, com indicação dos respectivos valores, efetuadas diretamente ou por meio de terceiros.

(i) em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos

Conforme a política anticorrupção da Companhia, esta não se envolve em atividades político-partidárias e não realiza contribuições políticas, seja para candidatos, partidos políticos, representantes de partidos ou campanhas afins, conforme proibição da legislação eleitoral.

Para mais informações, leia a íntegra da Política de Anticorrupção do Grupo MRV, disponível no site de RI da Companhia (ri.mrv.com.br) e no site da CVM (gov.br/cvm). Para fins de esclarecimento, a Política de Anticorrupção não é e/ou está incorporada por referência a este Formulário de Referência.

(ii) em favor de partidos políticos

A Lei Federal 9.504, de 30 de setembro de 1997 (Lei Eleitoral) proíbe qualquer tipo de doação eleitoral, ainda que de forma indireta, por parte de pessoas jurídicas e qualquer ato em benefício de candidato ou partidos políticos.

Conforme consta no Código de Conduta da MRV, caso o colaborador tenha interesse pessoal em fazer doações eleitorais para partido ou candidato com os próprios recursos, desde que respeitada a legislação aplicável, deve demonstrar que agiu em nome próprio e em plena capacidade civil, sem qualquer vinculação à MRV.

Caso o colaborador possua rotina de contato com agentes públicos em nome da MRV, é ressaltada a importância de reforçar que não são permitidas contribuições políticas por pessoa jurídica, além do cuidado adicional com os pedidos de doações e patrocínios a fim de evitar conflito de interesses ou benefício indevido.

Para mais informações, leia a íntegra do Código de Conduta, disponível no site de RI da Companhia (ri.mrv.com.br) e no site da CVM (gov.br/cvm). Para fins de esclarecimento, o Código de Conduta

não é e/ou está incorporado por referência a este Formulário de Referência.

(iii) para custear o exercício de atividade de influência em decisões de políticas públicas, notadamente no conteúdo de atos normativos

Não foram efetuadas contribuições financeiras para custear o exercício de atividade de influência em decisões de políticas públicas.

1.7. Em relação aos países dos quais o emissor obtém receitas relevantes, identificar:

a. Receita proveniente dos clientes atribuídos ao país sede do emissor e sua participação na receita líquida total do emissor

(em milhões de reais, exceto %)	Exercício social findo em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022 (reapresentado)
Receita operacional líquida dos clientes atribuídos ao país sede do emissor (Brasil)	8.910	7.399	6.621
Participação na receita operacional líquida	98,90%	99,58%	99,64%

b. Receita proveniente dos clientes atribuídos a cada país estrangeiro e sua participação na receita líquida total do emissor

Além do Brasil, a Companhia atua apenas nos Estados Unidos.

(em milhões de reais, exceto %)	Exercício social findo em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022 (reapresentado)
Receita operacional líquida dos clientes atribuídos ao país estrangeiro	99	31	24
Participação na Receita operacional líquida	1,10%	0,42%	0,36%

A Companhia, a partir de 2020 passou a atuar nos Estados Unidos por meio de sua subsidiária Resia. Apenas as receitas de locação de imóveis residenciais da Resia são registradas na receita operacional líquida (ROL) da Companhia.

1.8. Em relação aos países estrangeiros divulgados no item 1.7, descrever impactos relevantes decorrentes da regulação desses países nos negócios do emissor:

A MRV está sujeita à legislação específica de cada país onde atua. Conforme informado no item 1.7 (a) acima, a Companhia apenas possui atuação nos Estados Unidos da América além do Brasil. A regulamentação nas operações nos Estados Unidos, que inclui a necessidade de obtenção de aprovações e licenças para as obras, se restringe à de natureza legal e genérica.

1.9. Em relação a informações ambientais, sociais e de governança corporativa (ASG), indicar:

a. se o emissor divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para esta finalidade

A Companhia divulga, anualmente, seu Relatório de Sustentabilidade, seguindo o mais alto padrão internacional de diretrizes para divulgação (“GRI Standards”), no qual consta, dentre outras informações, aquelas relacionadas às atividades sociais e ambientais.

Em 2016, a MRV assinou como signatária do Pacto Global e, em 2017, aderiu aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (“ODS”). Em 2019, a Companhia assumiu o compromisso de longo prazo com os ODS, criando a Visão 2030 MRV atualizada em 2023, que possui o foco na evolução das metas comprometidas pela Companhia através da sua correlação ao seu negócio, com foco na entrega para a sociedade em 2030.

Desde 2020 a MRV é apoiadora institucional no Brasil da ONU, mesmo ano em o CEO Eduardo Fischer assumiu o papel de Líder com Impacto do ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis. Além disso, com o objetivo de melhorar ainda mais as suas práticas ESG, em 2023 a MRV, que já era embaixadora do Movimento 100% transparência desde 2022, iniciou a sua participação em mais 2 movimentos do pacto global: O Movimento + Água e o Movimento Net Zero.

O Relatório de Sustentabilidade padrão GRI também apresenta a evolução da Companhia em relação aos objetivos de desenvolvimento sustentável (ODS) com vínculo às suas atividades socioeconômicas.

Adicionalmente, a Companhia contribui para diversos reportes relacionados ao tema, tais como a Visão 2030 MRV para os ODS, CDP, Comunicação de Progresso (COP) Pacto Global/ONU, ICO2 B3, Inventário de Emissões de Gases de Efeito Estufa, GHG Protocol, além da participação no processo de seleção para a carteira do Índice de Sustentabilidade Empresarial da B3, do qual faz parte há 8 anos consecutivos.

Em agosto de 2020, a Companhia também assumiu o compromisso de apoiar o Conselho da Amazônia, contribuindo com soluções que possuam foco no combate inflexível e abrangente ao desmatamento ilegal na Floresta Amazônia e demais biomas brasileiros, minimização do impacto ambiental no uso dos recursos naturais e valorização e preservação da biodiversidade como parte integral das estratégias empresariais, entre outras medidas. O Grupo MRV possui procedimentos internos e controles que garantem a procedência de toda a madeira adquirida e a eliminação de toda e qualquer aquisição de madeirade lei.

Ao final de 2020, a MRV foi selecionada para integrar a 16ª carteira do Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISE B3), válida para 2021, tratando-se de sua 5ª participação consecutiva no ISE, referência nacional no mercado de capitais para avaliar o desempenho social, ambiental, de governança e econômico das empresas listadas na B3.

Em 2024, a MRV foi novamente reconhecida pelo CDP, elevando a sua nota de B- para B, em uma escala de vai de A+ a F-. O CDP opera um sistema de divulgação global que permite que empresas, cidades, estados e regiões meçam e gerenciem seus riscos e oportunidades ligados aos temas de mudanças climáticas, recursos hídricos e uso de madeira, além de possuir a coleção mais abrangente de dados ambientais auto divulgados do mundo. Essas informações permitem que investidores, empresas e governos compreendam os impactos que causam ao meio ambiente, busquem formas de mitigação e identifiquem oportunidades para atuarem de forma mais

responsável.

No Programa Brasileiro GHG Protocol, a Companhia possui a classificação ouro, devido à transparência da divulgação de seu inventário de gases de efeito estufa.

Por fim, destaca-se que desde 2016, a MRV adota, para seus principais executivos, uma política de remuneração variável que inclui metas de Sustentabilidade. Em 2020 a companhia assumiu um compromisso com a Science Based Targets initiative (SBTi) para estabelecer metas e implementar ações que visam reduzir a emissão de gases de efeito estufa em um processo e metodologia baseados em evidências científicas. Trata-se de um compromisso inédito no Brasil dentre as empresas do setor de construção civil e que em 2024 sofreu uma atualização, uma vez que as metas SBTi da MRV foram enfim aprovadas pela iniciativa. Dessa forma, a MRV agora possui metas de descarbonização que deverão ser aplicadas e monitoradas até 2030.

b. a metodologia ou padrão seguidos na elaboração desse relatório ou documento.

O Relatório Anual de Sustentabilidade foi elaborado seguindo as diretrizes do padrão GRI Standards, na opção Essencial.

c. se esse relatório ou documento é auditado ou revisado por entidade independente, identificando essa entidade, se for o caso.

A partir de 2021, a MRV passou a implantar a verificação independente de seu Relatório Anual de Sustentabilidade, sendo uma evolução em relação à demonstração da transparência na prestação de contas relacionada à área de sustentabilidade da Companhia. Em decorrência desse ponto, o relatório de 2023, passou pela verificação independente realizada pela BVQI (Bureau Veritas), assim como o relatório de 2024 também vai passar pelo mesmo processo.

d. a página na rede mundial de computadores onde o relatório ou documento pode ser encontrado

Tanto o Relatório Anual de Sustentabilidade, quanto as demais informações na agenda ASG divulgadas pela Companhia podem ser encontrados no website da Companhia <https://www.mrvco.com.br/home/sustentabilidade>. Para fins de esclarecimento, o Relatório Anual de Sustentabilidade da Companhia não é e/ou está incorporado por referência a este Formulário de Referência.

e. se o relatório ou documento produzido considera a divulgação de uma matriz de materialidade e indicadores-chave de desempenho ASG, e quais são os indicadores materiais para o emissor.

A cada 2 anos a MRV atualiza a sua matriz de materialidade. Dessa forma, foi aplicada e divulgada a metodologia da nova Materialidade Estratégica, a fim de identificar e priorizar os assuntos mais relevantes da agenda ESG para estratégia e geração de valor compartilhado da Companhia. No ano de 2023, a materialidade apresentou indicadores fundamentais para a MRV, que são eixos na gestão estratégica da companhia, sendo eles: **(i)** Governança - Compliance, Ética e Integridade.; **(ii)** Cidades Sustentáveis; **(iii)** Construções sustentáveis; **(iv)** Pesquisa, Desenvolvimento e Inovação; **(v)** Diversificação de funding **(vi)** Sinergia e engajamento com cadeia de valor; **(vii)** Privacidade e Segurança de Dados; **(viii)** Relacionamento com comunidades; **(ix)** Relacionamento com clientes; **(x)** Gestão de pessoas; **(xi)** Justiça Climática; **(xii)** Conservação e Biodiversidade; **(xiii)**

Desenvolvimento na cadeia de fornecedores; **(xiv)** Gestão de resíduos. No entanto, a fim de simplificar o processo de disseminação e compreensão dos temas materiais, em 2024 a MRV reagrupou os seus 14 temas, transformando-os em 6 macrotemas, sendo dois destes transversais. São eles: (i) Justiça Climática, Conservação e Biodiversidade, (ii) Sinergia e Engajamento com a Cadeia de Valor e Desenvolvimento na Cadeia de Fornecedores, (iii) Gestão e Relacionamento com Pessoas: Colaboradores, Clientes, Comunidades, Sociedade, (iv) Privacidade e Segurança de Dados, (v) Tema transversal: Governança: Ética e Integridade e (vi) Tema Transversal: Construções Sustentáveis, Cidades Sustentáveis: Pesquisa, Desenvolvimento, Inovação & Produtos.

Para mais informações sobre os indicadores materiais, consultar o [Relatório de Sustentabilidade \(RAS\)](#) da companhia.

f. se o relatório ou documento considera os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) estabelecidos pela Organização das Nações Unidas e quais são os ODS materiais para o negócio do emissor.

Além dos indicadores elencados na materialidade estratégica, os ODS correlatos foram: ODS 3; ODS 4; ODS 5; ODS 6; ODS 7; ODS 8; ODS 9; ODS 10; ODS 11; ODS 12; ODS 13; ODS 15; ODS 16 e ODS 17.

g. se o relatório ou documento considera as recomendações da Força-Tarefa para Divulgações Financeiras Relacionadas às Mudanças Climáticas (TCFD) ou recomendações de divulgações financeiras de outras entidades reconhecidas e que sejam relacionadas a questões climáticas

Atualmente, o relatório não considera especificamente as recomendações do TCFD e/ou de outras entidades reconhecidas, contudo, a Companhia irá considerá-las nos próximos anos, a fim de cumprir com a exigência da Resolução CVM 193.

h. se o emissor realiza inventários de emissão de gases do efeito estufa, indicando, se for o caso, o escopo das emissões inventariadas e a página na rede mundial de computadores onde informações adicionais podem ser encontradas

Desde 2014 a MRV realiza o inventário de gases de efeito estufa dos Escopos 1, 2 e 3 e submete ao Programa Brasileira GHG Protocol. Desde 2015 audita o inventário e se manteve como selo Ouro no referido programa, reafirmando seu compromisso com a transparência de suas informações ambientais.

<https://registropublicodeemissoes.fgv.br/participantes/1502>

i. explicação do emissor sobre as seguintes condutas, se for o caso:

(i) a não divulgação de informações ASG

Não aplicável, vide itens (a) e (b) acima.

(ii) a não adoção de matriz de materialidade

Não aplicável, vide item (e) acima.

(iii) a não adoção de indicadores-chave de desempenho ASG

Não aplicável, vide item (f) acima.

(iv) a não realização de auditoria ou revisão sobre as informações ASG divulgadas

Não aplicável, vide item (c) acima.

(v) a não consideração dos ODS ou a não adoção das recomendações relacionadas a questões climáticas, emanadas pela TCFD ou outras entidades reconhecidas, nas informações ASG divulgadas.

A MRV monitora suas emissões de Gases do Efeito Estufa (GEE) em todas as atividades ao longo do ano, desde 2014. Elas são quantificadas com base nas diretrizes do Programa Brasileiro GHG Protocol. As emissões de GEE são reportadas no Registro Público de Emissões, no qual a companhia é classificada como selo Ouro, por ter um inventário completo e verificado por uma auditoria de terceira parte.

A MRV está comprometida em adotar as melhores práticas de gestão de emissões e das mudanças climáticas no setor e de promovê-las ao longo de sua cadeia. É aderente ao movimento Net Zero do Pacto Global Brasil, possui metas SBTi e apoia institucionalmente o Pacto Global para os ODS.

A MRV entende a necessidade de gerir seus riscos referentes às mudanças climáticas, e para tal, está se preparando e avaliando integrar e divulgar informações de acordo com as recomendações propostas pelo IFRS.

(vi) a não realização de inventários de emissão de gases do efeito estufa

Não aplicável, vide item (h) acima.

1.10. Indicar, caso o emissor seja sociedade de economia mista:

Não aplicável, uma vez que a Companhia não é uma sociedade de economia mista.

1.11. Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor

Não houve nos três últimos exercícios sociais aquisição ou alienação considerada relevante de qualquer ativo que não se enquadre como operação normal nos negócios da Companhia.

1.12. Indicar operações de fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações, aumento ou redução de capital envolvendo o emissor e os documentos em que informações mais detalhadas possam ser encontradas.

Conforme divulgado no item 2.4 (b) deste formulário, a Companhia adquiriu participação acionária na MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. e na Prime Incorporações e Construções S.A.

Em 06 de julho de 2023, a Companhia aprovou a realização da oferta pública subsequente de distribuição primária de ações ordinárias, conforme mencionado no item 12.8 deste formulário de referência.

1.13. Indicar a celebração, extinção ou modificação de acordos de acionistas e os documentos em que informações mais detalhadas possam ser encontradas:

Na data deste Formulário de Referência não há acordo de acionistas em vigor.

1.14. Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor

Não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia nos últimos três exercícios sociais.

1.15. Identificar os contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais:

Não há contratos relevantes celebrados pela Companhia, ou por suas controladas, que não sejam diretamente relacionados com as atividades operacionais nos últimos três exercícios sociais.

1.16. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes:

Além das informações das principais atividades do emissor e de suas controladas, não houve qualquer informação relevante nas atividades do emissor que não estejam descritas neste Formulário de Referência, referente ao último exercício social.

2.1. Condições financeiras e patrimoniais

As informações financeiras contidas nos itens 2.1 a 2.11 deste Formulário de Referência devem ser lidas em conjunto e são derivadas das (i) demonstrações financeiras consolidadas, relativas aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024, 2023 e com comparativos de 2022, as quais 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) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM); e (ii) informações contábeis intermediárias consolidadas, findas em 31 de dezembro de 2024 e 2023, as quais foram preparadas de acordo com o CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e a IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais – ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Para fins de conversão cambial, foi utilizada a taxa PTAX de R\$ 6,1923 para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, de R\$ 4,8413 para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 e de R\$ 5,2177 para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

A análise dos Diretores esclarecendo os resultados obtidos e as razões para a variação nos valores das contas patrimoniais da Companhia constituem uma opinião sobre os impactos ou efeitos dos dados apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas e nas informações contábeis intermediárias sobre a situação patrimonial e financeira da Companhia. A Diretoria da Companhia não pode garantir que a situação financeira e os resultados obtidos no passado venham a se reproduzir no futuro.

Certas tabelas desta Seção 2 contém os termos “AH” e “AV” que significam “Análise Horizontal” e “Análise Vertical”, respectivamente. A Análise Horizontal compara índices ou itens da mesma rubrica ao longo de um período. A Análise Vertical representa (i) o percentual ou item de uma linha em relação à receita operacional líquida para os exercícios/períodos aplicáveis para os resultados das nossas operações; ou (ii) em relação ao total do ativo e/ou total do passivo e patrimônio líquido nas datas aplicáveis para a demonstração do nosso balanço patrimonial.

As informações financeiras incluídas neste item, exceto quando expressamente ressalvado, referem-se às demonstrações financeiras consolidadas ou informações contábeis intermediárias consolidadas da Companhia.

Os diretores devem comentar sobre:

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:

- **Posição de Caixa** – Em 31 de dezembro de 2024, o saldo de caixa e equivalentes de caixa e

títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante) da Companhia era de R\$ 4.129 milhões. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os saldos de caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários (circulante e não circulante) da Companhia eram de R\$ 3.282 milhões e R\$ 2.892 milhões, respectivamente. Desde 2010, a Companhia mantém posição de caixa acima de R\$ 1 bilhão.

- **Capacidade Financeira** – Baseado na análise dos índices de liquidez, a Companhia possui capacidade financeira frente suas obrigações, mantendo os índices de liquidez acima de 1, conforme pode ser verificado na tabela abaixo:

	Em 31/12/2024	Em 31/12/2023	Em 31/12/2022
Liquidez Geral	1,34	1,43	1,41
Liquidez Corrente	1,65	2,09	2,03
Liquidez Seca	1,01	1,20	1,13

O índice de liquidez geral corresponde ao quociente do Ativo total pelo Passivo total. O índice de liquidez corrente corresponde ao quociente da divisão do ativo circulante pelo passivo circulante. O índice de liquidez seca corresponde ao quociente da divisão (i) do resultado do ativo circulante subtraído dos imóveis a comercializar circulante; pelo (ii) passivo circulante.

- **Alavancagem e Estrutura de Capital** – A dívida líquida é calculada como soma (i) de empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), e (ii) empréstimos, financiamentos e debêntures – Ativos mantidos para venda (“Dívida Bruta”); subtraídas (iii) de Caixa e Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários circulante e não circulante (“Dívida Líquida”), sendo uma medição não contábil. A alavancagem é calculada como o quociente da Dívida Líquida pelo total do patrimônio líquido da Companhia (“Alavancagem”).

(R\$ milhões, exceto %)	Em 31/12/2024	Em 31/12/2023	Em 31/12/2022
Consolidado			
Empréstimos, financiamentos e debêntures – Circulante	3.178	1.366	1.148
Empréstimos, financiamentos e debêntures – Ativos mantidos para venda	508	480	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures – Não Circulante	6.603	6.482	6.281
Dívida Bruta(1)	10.288	8.327	7.429
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(415)	(407)	(734)
(-) Títulos e valores mobiliários – Circulante	(3.325)	(2.331)	(1.784)
(-) Títulos e valores mobiliários – Não Circulante	(390)	(545)	(374)
Dívida Líquida(1)	6.159	5.045	4.537
Total do Patrimônio Líquido	7.470	7.565	6.574
Alavancagem(1)	82,45%	66,69%	69,01%

(1) A Dívida Bruta, a Dívida Líquida e a Alavancagem não são medidas de desempenho financeiro, liquidez ou endividamento reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil nem pelas Normas Internacionais de Relatório Financeiro – *International Financial Reporting Standards* (IFRS) e não possuem significado padrão. Outras empresas podem calcular a dívida bruta, a alavancagem e a dívida líquida de maneira diferente ao calculado pela Companhia. Para maiores informações, vide Seção 2.5 deste Formulário de Referência.

A alavancagem aumentou consideravelmente nos últimos dois períodos acima apresentados substancialmente em função da necessidade de capital do Grupo para financiamento das suas

operações.

b. Estrutura de capital

A atual estrutura de capital, mensurada principalmente pela relação Dívida Líquida sobre Total do Patrimônio Líquido apresenta níveis de alavancagem acima do patamar de 20% desejado pela Administração da Companhia. O aumento da Dívida Líquida foi resultado da redução da geração de caixa, consequência da forte pressão inflacionária (aumento de custos) sentida por todo o setor entre os anos de 2020 e 2021, que somente pôde ser compensada com aumento de preços de venda durante os anos de 2022 e 2023, e com novo aumento de preço de venda durante o trimestre findo em 31 de dezembro de 2024.

Desse modo, o foco para os próximos anos será a recuperação da rentabilidade, geração de caixa e, principalmente desalavancagem.

Com o aumento da taxa SELIC nos últimos anos, o custo médio ponderado da dívida para a Operação Brasil, ao final do trimestre findo em 31 de dezembro de 2024, alcançou 12,65% e, ao final de 2023, alcançou 12,80%.

Abaixo são apresentados outros indicadores sobre a estrutura de endividamento da Companhia.

c. capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Conforme evidenciado na tabela informativa de liquidez geral, corrente e seca apresentada no item 2.1 (a), 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.

d. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

Operação Brasil

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

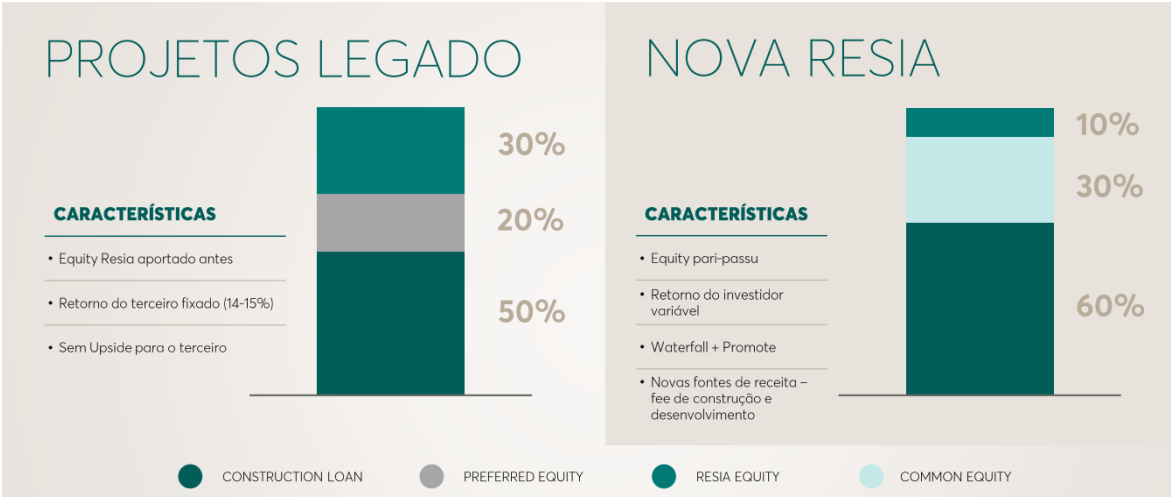
Para financiar o capital de giro, a Companhia tem acesso ao financiamento imobiliário de apoio à produção, concedido no momento da contratação dos empreendimentos dentro do Sistema

Financeiro de Habitação (“SFH”), com recursos oriundos do FGTS ou do SBPE. Além das formas de *funding* mencionadas anteriormente, a Companhia ainda conta com a opção de estruturar dívidas bancárias com os principais agentes financeiros nacionais e internacionais.

Operação Estados Unidos – Resia (MRV US)

O modelo de *funding* da Resia era composto tanto pelo financiamento à construção (*Construction Loan*), quanto através de *Equity* (*Preferred Equity* e *Common Equity*).

As estruturas de financiamento da Resia estão dispostas a seguir:



e. fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

Na opinião da Administração, as fontes de financiamento utilizadas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e findo em 31 de dezembro de 2023, são adequadas e continuarão a ser utilizadas pela Companhia como fontes de financiamento, se necessário.

f. níveis de endividamento e as características de tais dívidas, descrevendo ainda:

Modalidade (em milhões de Reais, exceto quando indicado de outra forma)	Moeda	Vencimento do principal	Taxa efetiva	Em 31/12/2024	Em 31/12/2023	Em 31/12/2022
Individual:						
Debênture - 11ª emissão - 3ª série	R\$	09/23 e 09/24	IPCA + 6,47%	-	86	162
Debênture - 12ª emissão - 1ª série	R\$	07/23	DI + 1,52%	-	-	320
Debênture - 12ª emissão - 2ª série	R\$	07/24 e 07/25	DI + 1,79%	27	55	55
Debênture - 12ª emissão - 3ª série	R\$	07/23	DI + 1,62%	-	-	117
Debênture - 12ª emissão - 4ª série	R\$	07/23	DI + 1,62%	-	-	89
Debênture - 13ª emissão (CRI)	R\$	03/24 a 09/24	DI + 0,83%	-	122	122
Debênture - 14ª emissão (CRI)	R\$	05/24	100,4% DI + 0,28%	-	364	364

Debênture - 15ª emissão	R\$	11/22 a 11/25	DI + 1,19%	76	152	228
Debênture - 16ª emissão	R\$	04/23 a 04/25	DI + 1,69%	34	69	104
Debênture - 17ª emissão	R\$	04/21 a 04/23	DI + 3,68%	-	-	11
Debênture - 18ª emissão	R\$	08/25	DI + 2,54%	523	525	527
Debênture - 19ª emissão (CRI)	R\$	04/29 a 04/31	IPCA + 5,87%	506	454	456
Debênture - 21ª emissão (CRI)	R\$	02/28 e 02/29	IPCA + 6,92%	823	749	742
Debênture - 22ª emissão - 1ª série (CRI)	R\$	09/28 a 09/30	IPCA + 8,48%	390	351	351
Debênture - 22ª emissão - 2ª série (CRI)	R\$	09/30 a 09/32	IPCA + 8,68%	226	201	204
Debênture - 23ª emissão	R\$	06/25	CDI + 3,41%	118	104	-
Debênture - 24ª emissão - 1ª série (CRI)	R\$	12/27	110,5% DI + 0,65%	33	33	-
Debênture - 24ª emissão - 2ª série (CRI)	R\$	12/27 e 12/28	CDI + 1,86%	66	65	-
Debênture - 24ª emissão - 3ª série (CRI)	R\$	12/28	13,38%	240	240	-
Debênture - 24ª emissão - 4ª série (CRI)	R\$	12/29	IPCA + 7,25%	66	63	-
Debênture - 25ª emissão	R\$	03/28 e 03/29	DI + 1,87%	310	-	-
Debênture - 26ª emissão	R\$	06/28 e 06/29	DI + 2,02%	150	-	-
Debênture - 27ª emissão	R\$	06/28 e 06/29	DI + 1,91%	100	-	-
Debênture - 28ª emissão - 1ª série (CRI)	R\$	10/29	110% DI + 0,59%	551	-	-
Debênture - 28ª emissão - 2ª série (CRI)	R\$	10/30 e 10/31	IPCA + 8,68%	105	-	-
(-) Custo de captação				(93)	(85)	(45)
Total de debêntures e CRI - Individual				4.252	3.547	3.808
Financiamento à construção	R\$	06/24 a 05/29	TR + 8,42%	488	342	160
Financiamento à construção	R\$	04/25 a 07/27	DI + 2,08%	6	79	155
Financiamento à construção	R\$	05/24 a 02/27	Poupança + 3,81%	38	62	118
Financiamento à construção	R\$	07/24 a 01/27	TLP + 2,73%	132	157	70
Notas comerciais - 1ª emissão	R\$	08/24 a 05/25	DI + 3,50%	-	153	-
(-) Custo de captação				-	-	-
Total empréstimos e financiamentos - Individual				664	792	504
Total Individual				4.916	4.339	4.312
Controladas:						
Debênture - 2ª emissão - Urba	R\$	06/21 a 06/23	DI + 1,73%	-	-	20
Debênture - 3ª emissão - Urba (CRI)	R\$	03/24	DI + 1,10%	-	60	60
Debênture - 4ª emissão - Urba	R\$	04/23 a 04/25	DI + 1,71%	-	28	41
Debênture - 5ª emissão - Urba	R\$	04/27	DI + 2,02%	82	82	82
Debênture - 6ª emissão - Urba	R\$	05/25	DI + 3,71%	-	112	-
Debênture - 7ª emissão - Urba	R\$	03/28 e 03/29	DI + 2,01%	124	-	-
Debênture - 8ª emissão - Urba	R\$	11/27 a 11/29	DI + 1,97%	151	-	-
(-) Custo de captação				(3)	(2)	(2)
Total de debêntures e CRI - Controladas				355	279	202

Project loans	US\$	02/25	Libor + 2,75%	-	227	360
Project loans	US\$	11/25	WSJ Prime + 0,35%	131	66	-
Project loans	US\$	03/25 a 04/26	9,48% a 11,50%	266	260	183
Project loans	US\$	08/25 e 01/26	Sofr + 2,25% e 2,90%	649	319	241
Project loans	US\$	04/25	Bsby + 2,35%	-	316	144
Project loans	US\$	03/25 a 05/27	Term sofr + 2,15% e 5,88%	693	-	-
Loan agreements [2]	US\$	02/25 e 02/26	3,80% a 4,37%	1.489	1.181	1.255
Loan agreements	US\$	11/25	WSJ Prime + 0,35%	52	-	-
Loan agreements	US\$	03/25 a 09/25	Termo sofr + 3,20% e 3,88%	435	-	-
Financiamento à construção (*)	R\$	04/16 a 03/23	TR + 13,53%	-	-	1
Financiamento à construção	R\$	11/21 a 09/27	TR + 8,36%	-	-	222
Financiamento à construção	R\$	03/24 a 11/29	TR + 8,47%	545	417	-
Financiamento à construção - Urba	R\$	03/24 a 02/27	TR + 9,30%	12	16	-
Financiamento à construção	R\$	04/23 a 12/27	DI + 2,22%	-	-	275
Financiamento à construção	R\$	04/23 a 12/27	DI + 2,43%	28	122	-
Financiamento à construção - Urba	R\$	04/23 a 12/27	DI + 2,39%	19	21	-
Financiamento à construção	R\$	12/24 a 10/26	Poupança + 4,92%	3	22	101
Financiamento à construção	R\$	07/24 a 01/27	TLP + 2,73%	-	-	122
Financiamento à construção	R\$	07/24 a 01/27	TLP + 2,15%	-	-	15
Financiamento à construção	R\$	07/24 a 01/27	TLP + 2,33%	189	264	-
(-) Custo de captação	R\$			(1)	(2)	(4)
Total empréstimos e financiamentos - Controladas				4.510	3.229	2.915
Total Controladas				4.864	3.508	3.117
Total Consolidado				9.781	7.847	7.429

i. Contratos de Empréstimos e Financiamentos relevantes

Debêntures:

11ª emissão

Em reunião do Conselho de Administração, de 19 de julho de 2017, foi aprovada 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 da Companhia. Foram emitidas 70.000 (setenta mil) debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo **(i)** 36.450 (trinta e seis mil quatrocentos e cinquenta) debêntures da 1ª série; **(ii)** 21.430 (vinte e uma mil, quatrocentos e trinta) debêntures da 2ª série; e **(iii)** 12.120 (doze mil cento e vinte) debêntures da 3ª série. O valor total da emissão foi de R\$ 700.000.000 (setecentos milhões de reais), dividido na seguinte proporção entre as Séries:

- **1ª série:** o valor desta série corresponde ao montante de R\$ 364.500.000 (trezentos e sessenta

e quatro milhões e quinhentos mil reais), com remuneração de 100% da variação do CDI acrescido de *spread* de 1,0% ao ano, com vencimento final em 15 de setembro de 2020. A remuneração foi paga semestralmente a partir da data de liquidação e o principal foi pago em uma única parcela no vencimento.

- 2ª série: o valor da série corresponde ao montante de R\$ 214.300.000 (duzentos e quatorze milhões e trezentos mil reais) e com remuneração de 100% da variação do CDI acrescido de *spread* de 1,5% (*spread* efetivo de 1,56%) ao ano, com vencimento final em 15 de setembro de 2022. A remuneração foi paga semestralmente a partir da data de liquidação e o principal foi pago anualmente a partir de 15 de setembro de 2021.

- 3ª série: o da série corresponde ao montante de R\$ 121.200.000 (cento e vinte um milhões e duzentos mil reais) e foi atualizada monetariamente pela variação acumulada do IPCA, e sobre o valor nominal atualizado incidirá juros remuneratórios correspondentes a 6,4483% (juros efetivos de 6,47%) 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 3 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, totalizando o montante da emissão no valor total de R\$ 619.270.000 (seiscentos e dezenove milhões duzentos e setenta mil reais).

12ª emissão

Em reunião do Conselho de Administração, de 18 de junho de 2018, foi aprovada a 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 da Companhia. Foram emitidas 54.220 (cinquenta e quatro mil e duzentas e vinte) debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo **(i)** 29.870 (vinte nove mil, oitocentas e setenta) debêntures da 1ª série; **(ii)** 5.130 (cinco mil, cento e trinta) debêntures da 2ª série; **(iii)** 10.913 (dez mil, novecentas e treze) debêntures da 3ª série e; **(iv)** 8.307 (oito mil trezentas e sete) debêntures da 4ª Série. O valor total da emissão foi de R\$ 542.200.000 (quinhentos e quarenta e dois milhões e duzentos mil), dividido na seguinte proporção entre as séries:

- 1ª série: o valor da série corresponde ao montante de R\$ 298.700.000 (duzentos e noventa e oito milhões e setecentos mil reais) e será remunerada por 100% da variação do CDI acrescido de *spread* de 1,40% (*spread* efetivo de 1,52%) ao ano, com vencimento final em 5 de julho de 2023. A remuneração será paga semestralmente a partir da data de liquidação e o principal será pago em uma única parcela no vencimento.

- 2ª série: o valor da série corresponde ao montante de R\$ 51.300.000 (cinquenta e um milhões e trezentos mil reais) e será remunerada por 100% da variação do CDI acrescido de *spread* de 1,70% (*spread* efetivo de 1,79%) ao ano, com vencimento final em 5 de julho de 2025. A remuneração será paga semestralmente a partir da data de liquidação e o principal será pago

anualmente a partir de 5 de julho de 2024.

- **3ª série:** o valor da série corresponde ao montante de R\$ 109.130.000 (cento e nove milhões e cento e trinta mil reais) e será remunerada por 100% da variação do CDI acrescido de *spread* de 1,50% (*spread* efetivo de 1,62%) ao ano, com vencimento final em 5 de julho de 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 da série corresponde ao montante de R\$ 83.070.000 (oitenta e três milhões e setenta mil reais) e será remunerada por 100% da variação do CDI acrescido de 1,50% (*spread* efetivo de 1,62%) ao ano, com vencimento final em 5 de julho de 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 reunião do Conselho de Administração, em 1 de março de 2019, foi aprovada a 13ª (décima terceira) emissão de debêntures simples, para colocação privada, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, sem garantia adicional da Companhia, no montante de R\$ 300.000.000 (trezentos milhões), representadas por 300.000 (trezentas mil) debêntures no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), que serviu de lastro para a operação de 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. A taxa efetiva da captação acrescenta ao custo da dívida um *spread* de 0,83% ao ano.

14ª emissão

Em reunião do Conselho de Administração, em 10 de maio de 2019, foi aprovada a 14ª (décima quarta) emissão de debêntures simples, para colocação privada, não conversíveis em ações, em série única, de espécie quirografária, sem garantia adicional da Companhia, no montante de R\$ 360.000.000 (trezentos e sessenta milhões), representadas por 360.000 (trezentas e sessenta mil) debêntures no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), que serviu de lastro para a operação de 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. A taxa efetiva da captação acrescenta ao custo da dívida um *spread* de 0,28% ao ano.

15ª emissão

Em reunião do Conselho de Administração, em 14 de março de 2019, foi aprovada a 15ª (décima quinta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, sem garantia adicional da Companhia, no montante de R\$ 300.000.000 (trezentos milhões), representadas por 300.000.000 debêntures no valor nominal unitário de R\$ 1,00 (um real), com data de vencimento para 25 de novembro de 2025. A operação faz jus a juros

remuneratórios, incidentes sobre o valor nominal, ou seu saldo, se for o caso, equivalentes a 100% da variação do CDI, acrescida exponencialmente de um *spread* de 1,06% (spread efetivo de 1,19%) ao ano.

16ª emissão

Em reunião do Conselho de Administração, em 30 de março de 2020, foi aprovada a 16ª (décima sexta) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, sem garantia adicional, no montante de R\$ 100.000.000 (cem milhões), representadas por 100.000 debêntures no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), com data de vencimento para 1 de abril de 2025. A operação faz jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o valor nominal, ou seu saldo, se for o caso, equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um *spread* de 1,50% (spread efetivo de 1,69%) ao ano.

17ª emissão

Em reunião do Conselho de Administração, em 16 de abril de 2020, foi aprovada a 17ª (décima sétima) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única da Companhia, no montante de R\$ 50.000.000 (cinquenta milhões), representadas por 50.000 (cinquenta mil) debêntures no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), com data de vencimento para 24 de abril de 2023. A operação faz jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o valor nominal, ou seu saldo, se for o caso, equivalentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um *spread* de 3,00% (spread efetivo de 3,68%) ao ano.

18ª emissão

Em reunião do Conselho de Administração, em 24 de agosto de 2020, foi aprovada a 18ª (décima oitava) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única da Companhia, no montante de R\$ 500.000.000 (quinhentos milhões de reais), representadas por 500.000 (quinhentas mil) debêntures no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), com data de vencimento para 24 de agosto de 2025. A operação faz jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o valor nominal, ou seu saldo, se for o caso, equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um *spread* de 2,40% (spread efetivo de 2,54%) ao ano.

19ª emissão

Em reunião do Conselho de Administração, em 23 de março de 2021, foi aprovada a 19ª (décima nona) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, no montante de R\$ 400.000.000 (quatrocentos milhões de reais), representadas por 400.000 (quatrocentas mil) debêntures, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), que serviu de lastro para a operação de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), emitidos pela True Securitizadora S.A., com data de vencimento para 17 de abril de 2031. A operação é atualizada monetariamente pela variação acumulada do IPCA, e sobre o valor nominal atualizado incidirá juros remuneratórios correspondentes a 5,4328% (juros efetivos de 5,87%) ao ano.

21ª emissão

Em reunião do Conselho de Administração, em 25 de janeiro de 2022, foi aprovada a 21ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, no montante de R\$ 700.000.000 (setecentos milhões), representadas por 700.000 (setecentas mil) debêntures, no valor nominal de unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), que serviu de lastro para a operação de CRI, emitidos pela Virgo Cia de Securitização, com data de vencimento para 15 de fevereiro de 2029. A operação é atualizada monetariamente pela variação acumulada do IPCA, e sobre o valor nominal atualizado incidirá juros remuneratórios correspondentes a 6,5954% (juros efetivos de 6,92%) ao ano.

22ª emissão

Em reunião do Conselho de Administração, em 27 de maio de 2022 foi aprovada a 22ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 2 (duas) séries, para colocação privada da Companhia, no montante total de R\$ 550.000.000 (quinhentos e cinquenta milhões), sendo representadas por 550.000 (quinhentas e cinquenta mil) debêntures, no valor nominal de unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), sendo, 347.928 (trezentos e quarenta e sete mil, novecentos e vinte e oito) debêntures da primeira e 202.072 (duzentos e duas mil e setenta e duas) debêntures da segunda série, que serviram de lastro para a operação de CRI, emitidos pela True Securitizadora S.A., conforme características abaixo:

- **1ª série:** o valor da série corresponde ao montante de R\$ 347.928.000 (trezentos e quarenta e sete milhões e novecentos e vinte e oito mil reais) e será atualizada monetariamente a partir da primeira data de integralização das Debêntures da Primeira Série até a integral liquidação das Debêntures desta série, pela variação do IPCA, acrescidos de *spread* de 6,5% (juros efetivos de 7,1%) ao ano, com vencimento final em 13 setembro de 2030. A remuneração será paga semestralmente a partir da data de liquidação e o principal será pago anualmente em 3 (três) parcelas a partir de 14 de setembro de 2028.
- **2ª série:** o valor da série corresponde ao montante de R\$ 202.072.000 (duzentos e dois milhões e setenta e dois mil) e será atualizada monetariamente a partir da primeira data de integralização das debêntures da segunda série até a integral liquidação das Debêntures desta série, pela variação do IPCA, acrescido de *spread* de 6,7% (juros efetivos de 6,2%) ao ano, com vencimento final em 14 de setembro de 2032. A remuneração será paga semestralmente a partir da data de liquidação e o principal será pago anualmente em 3 (três) parcelas a partir de 13 de setembro 2030.

23ª emissão

Em reunião do Conselho de Administração, em 14 de junho de 2023, foi aprovada a 23ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única da Companhia, no montante de R\$ 97.380.000,00 (noventa e sete milhões e trezentos e oitenta mil), representadas por 97.380 (noventa e sete mil, trezentos e oitenta) debêntures no valor nominal

unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), com data de vencimento para 21 de junho de 2025. A operação faz jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o valor nominal, ou seu saldo, se for o caso, equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread de 2,20% ao ano.

24ª emissão

Em reunião do Conselho de Administração, em 28 de novembro de 2023, foi aprovada a 24ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 4 (quatro) séries, para colocação privada da Companhia, no montante total de R\$ 400.000.000 (quatrocentos milhões), sendo representadas por 400.000 (quatrocentas mil) debêntures, no valor nominal de unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), sendo, 32.768 (trinta e duas mil, setecentas e sessenta e oito) debêntures da primeira, 65.292 (sessenta e cinco mil, duzentas e noventa e duas) debêntures da segunda série, 239.088 (duzentos e trinta e nove mil e oitenta e oito) debêntures da terceira e 62.852 (sessenta e duas mil, oitocentas e cinquenta e duas) debêntures da quarta série que serviram de lastro para a operação de CRI, emitidos pela True Securitizadora S.A., conforme características abaixo:

- **1ª série:** o valor da série corresponde ao montante de R\$ 32.768.000 (trinta e dois milhões e setecentos e sessenta e oito mil reais) e faz jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o valor nominal, ou seu saldo, se for o caso, equivalentes a 110,50% da Taxa DI, com vencimento final em 14 de dezembro de 2027. A remuneração será paga semestralmente a partir da data de liquidação e o principal será pago em uma única parcela no vencimento.
- **2ª série:** o valor da série corresponde ao montante de R\$ 65.292.000 (sessenta e cinco milhões e duzentos e noventa e dois mil) e faz jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o valor nominal, ou seu saldo, se for o caso, equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread de 1,25% ao ano, com vencimento final em 14 de dezembro de 2028. A remuneração será paga semestralmente a partir da data de liquidação e o principal será pago anualmente em 2 (duas) parcelas a partir de 14 de dezembro 2027.
- **3ª série:** o valor da série corresponde ao montante de R\$ 239.088.000 (duzentos e trinta e nove milhões e oitenta e oito mil) e será atualizada monetariamente a partir da primeira data de integralização das debêntures da terceira série até a integral liquidação das Debêntures desta série e faz jus a uma remuneração correspondente a 12,60% ao ano. A remuneração será paga semestralmente a partir da data de liquidação e principal será pago em uma única parcela no vencimento.
- **4ª série:** o valor da série corresponde ao montante de R\$ 62.852.000 (Sessenta e dois milhões e oitocentos e cinquenta e dois mil) e será atualizada monetariamente a partir da primeira data de integralização das debêntures da quarta série até a integral liquidação das Debêntures desta série, pela variação do IPCA, acrescido de spread de 6,6892% ao ano, com vencimento final em 14 de dezembro de 2029. A remuneração será paga semestralmente a partir da data de liquidação e o principal será pago em uma única parcela no vencimento.

25ª emissão

Em reunião do Conselho de Administração, em 13 de março de 2024, foi aprovada a 25ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única da Companhia, no montante de R\$ 300.000.000 (trezentos milhões), representadas por 300.000 (trezentas mil) debêntures no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), com data de vencimento para 20 de março de 2029. A operação faz jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o valor nominal, ou seu saldo, se for o caso, equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread de 1,70% ao ano.

26ª emissão

Em reunião do Conselho de Administração, em 13 de junho de 2024, foi aprovada a 26ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única da Companhia, no montante de R\$ 150.000.000 (cento e cinquenta milhões), representadas por 150.000 (cento e cinquenta mil) debêntures no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), com data de vencimento para 21 de junho de 2029. A operação faz jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o valor nominal, ou seu saldo, se for o caso, equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread de 1,70% ao ano.

27ª emissão

Em reunião do Conselho de Administração, em 28 de junho de 2024, foi aprovada a 27ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única da Companhia, no montante de R\$ 100.000.000 (cem milhões), representadas por 100.000 (cem mil) debêntures no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), com data de vencimento para 28 de junho de 2029. A operação faz jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o valor nominal, ou seu saldo, se for o caso, equivalentes a 100% da Taxa DI, acrescida exponencialmente de um spread de 1,70% ao ano.

28ª emissão

Em reunião do Conselho de Administração, em 24 de setembro de 2024, foi aprovada a 28ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em 2 (duas) séries, para colocação privada da Companhia, no montante total de R\$ 641.424.000 (seiscentos e quarenta e um milhões e quatrocentos e vinte e quatro mil reais), sendo representadas por 641.424 (seiscentas e quarenta e uma mil, quatrocentas e vinte e quatro) debêntures, no valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais), sendo 538.669 (quinhentas e trinta e oito mil, seiscentas e sessenta e nove) debêntures da primeira e 102.755 (cento e duas mil, setecentas e cinquenta e cinco) debêntures da segunda série, que serviram de lastro para a operação de CRI, emitidas pela True Securitizadora S.A., conforme características abaixo:

- **1ª série:** o valor da série corresponde ao montante de R\$ 538.669.000 (quinhentos e trinta e oito milhões e seiscentos e sessenta e nove mil) e faz jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o

valor nominal, ou seu saldo, se for o caso, equivalentes a 110% da Taxa DI, com vencimento final em 11 de outubro de 2029. A remuneração será paga semestralmente a partir da data de liquidação e o principal será pago em uma única parcela no vencimento.

- **2ª série:** o valor da série corresponde ao montante de R\$ 102.755.000 (cento e dois milhões e setecentos e cinquenta e cinco mil) e será atualizado monetariamente a partir da primeira data de integralização das debêntures da segunda série até a integral liquidação das Debêntures desta série, pela variação do IPCA, acrescido de spread de 8,0483% ao ano, com vencimento final em 14 de outubro de 2031. A remuneração será paga semestralmente a partir da data de liquidação e o principal será pago anualmente em 2 (duas) parcelas a partir de 14 de outubro de 2030.

FINAME

Em 27 de dezembro de 2022, a Companhia celebrou com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (“BNDES”), através do Banco Santander, 11 (onze) contratos de **FINAME Materiais Industrializados**, para a aquisição de materiais, de fabricação nacional, a serem empregados na construção de empreendimentos, com o valor total de R\$ 190.000.000 (cento e noventa milhões de reais). Até 31 de dezembro de 2024 o desembolso parcial era de R\$ 187.469.000 (cento e oitenta e sete milhões e quatrocentos e sessenta e nove mil). As operações serão atualizadas a partir da data de liberação dos recursos, pela variação do IPCA acrescida de *spread* de 7,96% ao ano. O prazo total da operação é de 48 meses, sendo 12 meses de carência e 36 meses para pagamento do principal. Os juros serão pagos semestralmente a partir da data de liberação dos recursos e o principal também será semestralmente, a partir da finalização do período de carência até o vencimento da operação em 15 de janeiro de 2027.

Em 27 de dezembro de 2022 a Companhia firmou com o BNDES, através do Banco Bradesco, 9 (nove) contratos de **FINAME Materiais Industrializados**, para a aquisição de materiais, de fabricação nacional, a serem empregados na construção de empreendimentos, com o valor total de R\$ 180.000.000 (cento e oitenta milhões de reais). Até 31 de dezembro de 2024 o desembolso parcial era de R\$ 130.041.000 (cento e trinta milhões e quarenta e um mil). As operações serão atualizadas a partir da data de liberação dos recursos, pela variação do IPCA, acrescida de *spread* de 7,38% ao ano. O prazo total da operação é de 48 meses, sendo 24 meses de carência e 24 meses para pagamento do principal. Os juros serão pagos trimestralmente no período de carência e, a partir do término da carência, os juros e o principal terão pagamento mensal até o vencimento da operação em 15 de janeiro de 2027.

Em 28 de junho de 2023, a Companhia celebrou com o BNDES, através do Banco Alfa 10 contratos de **FINAME Materiais Industrializados**, para a aquisição de materiais, de fabricação nacional, a serem empregados na construção de empreendimentos, com o valor total de R\$ 50.491.000 (cinquenta milhões e quatrocentos e noventa e um mil). Até 31 de dezembro de 2024 o desembolso parcial era de R\$ 44.756.000 (quarenta e quatro milhões e setecentos e cinquenta e seis reais). As operações serão atualizadas a partir da data de liberação dos recursos, pela variação do IPCA acrescida de *spread* de 8,78% ao ano. O prazo total da operação é de 23 meses, sendo 12 meses de carência e 11 meses para pagamento do principal. Os juros serão pagos trimestralmente no período de carência e, a partir do término da carência, os juros e o principal

terão pagamento mensal até o vencimento da operação em 15 de junho de 2025.

Notas Comerciais Escriturais

Em reunião do Conselho de Administração, em 15 de maio de 2023, foi aprovada a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, em série única, de distribuição privada da Companhia, na qualidade de emissora, no montante total de R\$ 150.000.000 (cento e cinquenta milhões de reais), com data de vencimento para 12 de maio de 2025. A operação tinha taxas contratuais de DI + 2,95% a.a. e foi quitada no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

CCBs emitidas

Em 28 de abril de 2020, a Companhia concluiu a emissão de 8 (oito) 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 de abril de 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 3,1% ao ano.

Financiamento à Construção

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

Leasing

Contrato de Arrendamento Mercantil Financeiro firmado com o Banco Santander em 18 de setembro de 2017 para aquisição de uma aeronave no valor de R\$ 19.944 mil. A operação foi remunerada pela variação do CDI acrescidos da taxa pré-fixada de 2,0% a.a. à 2,9% a.a. A remuneração e o principal foram pagos mensalmente a partir de 19/03/2018 até o pré-pagamento que ocorreu em 08/02/2022. A garantia da operação era o próprio bem.

Adicionalmente, foram contratados no ano de 2020, 36 operações de Leasing junto aos Bancos Bradesco e Santander que se referem a compra de formas de alumínio. As operações foram remuneradas pela variação do CDI acrescida de uma taxa pré-fixada entre 2,5% a.a. e 2,9% a.a. Atualmente, resta apenas uma operação de leasing, com valor original de R\$ 452 mil, início em 08/05/2020 e vencimento em 08/05/2023. Em geral as operações contaram com pagamentos de juros e principal mensais. A garantia das operações é o bem objeto da contratação.

Loan Agreement- MRV US E AHS

Entre 21 de fevereiro de 2020 e 22 de fevereiro de 2022, a MRV US firmou um total de sete contratos de *Loan Agreement* no valor total de US\$282.000.000 (duzentos e oitenta e dois milhões de dólares americanos) com o banco Itaú Nassau Branch, equivalente a aproximadamente R\$1.464.910.000 (um bilhão, quatrocentos e sessenta e quatro milhões novecentos e dez mil reais) às respectivas

datas de contratação, e aproximadamente R\$1.467.000.000 (um bilhão, quatrocentos e sessenta e sete milhões de reais) em 31 de dezembro 2024.

Estes recursos foram destinados ao programa de aporte na Resia (antiga AHS). Estas operações possuem amortização de principal em parcela única ao final do contrato, que se darão entre fevereiro de 2025 e fevereiro de 2026. As operações fazem jus à remuneração equivalente a taxas prefixadas entre 3,8% e 4,4% ao ano, pagas semestralmente. As operações de Loan Agreement contam 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:

<i>Covenants</i>	Em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022
$(\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}) / (\text{Patrimônio Líquido}) < 0,65$	0,45	0,39	0,63
$(\text{Recebíveis} + \text{Receitas a Apropriar} + \text{Estoques}) / \text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar} + \text{Custo a Apropriar} > 1,6 \text{ ou } < 0$	3,37	3,61	2,9

Cabe ressaltar que, para o cálculo dos *covenants*, **(i)** na Dívida Líquida devem ser excluídos os Financiamentos à Construção, no Brasil e nos Estados Unidos, e **(ii)** nos Imóveis a Pagar, devem ser excluídas as Permutas.

Em 31 de dezembro de 2024, o Grupo permaneceu em conformidade com as cláusulas restritivas dos seus contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures. Em 31 de dezembro de 2023 a companhia também se encontrava em conformidade, com exceção do descumprimento de covenant referente à Cláusula 9.2, alínea (i) e 9.5. do Instrumento Particular de Escritura da 22ª emissão de debêntures, celebrada em 06 de julho de 2022 e Cláusula 4.1, alínea (28) e 6.1.2, alínea

(i), do termo de securitização da 32ª emissão de CRI, que tratava sobre a manutenção de rating mínimo de classificação de risco. Desta forma, a Companhia reclassificou para o passivo circulante o montante de R\$556.193 mil, referente a essa dívida, que originalmente estava classificado no passivo não circulante, exclusivamente, para atendimento ao requerimento do item 69 do CPC 26 (R1). Adicionalmente, a Companhia avaliou os possíveis desdobramentos desse assunto nos seus demais contratos de empréstimos, financiamentos e debêntures e concluiu que não seriam necessários ajustes adicionais.

Em 06 de abril de 2023, foi realizada Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 32ª emissão da True Securitizadora S.A., onde os titulares dos CRI, decidiram por aprovar a não decretação do vencimento antecipado das debêntures e, consequentemente dos CRI acima mencionados e a não necessidade de qualquer nível mínimo de classificação de risco. Em contrapartida, em 14 de abril de 2023, a Companhia pagou aos titulares do CRI a importância de R\$40.392 mil, à título de Waiver fee. Em função da referida decisão, em abril de 2023 os vencimentos da dívida voltaram aos termos contratuais originais.

A tabela abaixo demonstra o saldo devedor para cada uma de suas dívidas em 31 de dezembro de 2024:

Empresa	Operação	Emissão / Série	Total em 31/12/2024 em milhões de reais)
MRV	Debênture	12ª Emissão de Debênture - 2ª séries	27
MRV	Debênture	15ª Emissão de Debênture	76
MRV	Debênture	16ª Emissão de Debênture	34
MRV	Debênture	18ª Emissão de Debênture	523
MRV	CRI	1ª Emissão / 379º série True	506
MRV	CRI	4ª Emissão / 442º série Virgo	823
MRV	CRI	32ª Emissão / 400º série True - 1ª e 2ª séries	616
MRV	Debênture	23ª Emissão de Debênture	118
MRV	CRI	226º série True - 1ª, 2ª, 3ª e 4ª séries	405
MRV	Debênture	25ª Emissão de Debênture	310
MRV	Debênture	26ª Emissão de Debênture	150
MRV	Debênture	27ª Emissão de Debênture	100
MRV	CRI	358º série True - 1ª e 2ª séries	656
MRV US	LOAN - ITAÚ	AGE1144680	295
MRV US	LOAN - ITAÚ	AGE1187706	94
MRV US	LOAN - ITAÚ	AGE1189398	220
MRV US	LOAN - ITAÚ	AGE1192706	126
MRV US	LOAN - ITAÚ	AGE1239134	377
MRV US	LOAN - ITAÚ	AGE1250868	377
URBA MAIS	Debênture	5ª Emissão de Debênture	82
URBA MAIS	Debênture	7ª Emissão de Debênture	124
URBA MAIS	Debênture	8ª Emissão de Debênture	151

Nota: Os valores são apresentados brutos de custos de captação.

g. limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

A tabela abaixo evidencia os limites de financiamentos contratados pela Companhia, por banco, bem como os percentuais sacados pela Companhia. Os valores contratados dizem respeito ao limite disponível para utilização da Companhia, e os valores Liberados PJ dizem respeito aos valores já utilizados.

Banco	Tipo de operação	Valor contratado (R\$ em milhões)	Liberado PJ (R\$ em milhões)	% Utilização
CEF	Construção	11.555	1.832	16%
Santander	Construção	106	8	8%
Bradesco	Construção	51	3	6%
Itaú	Construção	19	0	0%
Santander	Finame materiais	190	187	98,7%
Bradesco	Finame materiais	180	130	72,3%
Alfa	Finame materiais	50	45	88,6%

h. alterações significativas em itens das demonstrações de resultado e de fluxo de caixa

As variações relevantes nos principais itens das demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 são discutidas a seguir:

Principais variações das demonstrações do resultado

(em milhares de Reais, exceto %)	Exercício findo em 31 de dezembro de							
	2024	AV	2023	AV	2022	AV	AH (2024 x 2023)	AH (2023 x 2022)
Receita operacional líquida	9.009.035	100,0%	7.429.915	100,0%	6.645.285	100,0%	21,3%	11,8%
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(6.633.159)	-73,6%	(5.742.737)	-77,3%	(5.327.731)	-80,2%	15,5%	7,8%
Lucro bruto	2.375.876	26,4%	1.687.178	22,7%	1.317.554	19,8%	40,8%	28,1%
Receitas (despesas) operacionais:								
Despesas com vendas	(797.357)	-8,9%	(755.131)	-10,2%	(661.701)	-10,0%	5,6%	14,1%
Despesas gerais e administrativas	(678.056)	-7,5%	(653.368)	-8,8%	(610.568)	-9,2%	3,8%	7,0%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(326.463)	-3,6%	(124.309)	-1,7%	426.937	6,4%	162,6%	-129,1%
Resultado de equivalência patrimonial	(140.460)	-1,6%	(84.509)	-1,1%	(109.840)	-1,7%	66,2%	-23,1%
Lucro operacional antes do resultado financeiro	433.540	4,8%	69.861	0,9%	362.382	5,5%	520,6%	-80,7%
Resultado financeiro:								
Despesas financeiras	(1.264.546)	-14,0%	(467.360)	-6,3%	(594.126)	-8,9%	170,6%	-21,3%
Receitas financeiras	369.767	4,1%	220.740	3,0%	249.598	3,8%	67,5%	-11,6%
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	127.630	1,4%	103.372	1,4%	107.739	1,6%	23,5%	-4,1%
(Prejuízo) lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(333.609)	-3,7%	(73.387)	-1,0%	125.593	1,9%	354,6%	-158,4%
Imposto de renda e contribuição social	(148.488)	-1,6%	54.948	0,7%	(249.056)	-3,7%	-370,2%	-122,1%
(Prejuízo) lucro líquido do exercício	(482.097)	-5,4%	(18.439)	-0,2%	(123.463)	-1,9%	2514,6%	-85,1%

Receita operacional líquida

A receita operacional líquida passou de R\$7.430 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 para R\$9.009 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, representando um aumento de R\$1.579 milhões, ou de 21,3%, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, em relação ao exercício anterior. O aumento observado se dá especialmente pelo aumento no volume de unidades vendidas.

A receita operacional líquida passou de R\$6.645 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 para R\$7.430 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, representando um aumento de R\$785 milhões, ou de 11,8%, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, em relação ao exercício anterior. O aumento observado se dá especialmente pelo aumento no volume de unidades vendidas.

Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados

O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados passou de R\$5.743 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 para R\$6.633 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o que representou um aumento de R\$890 milhões, ou de 15,5%, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, em relação ao exercício anterior. O aumento no custo dos imóveis vendidos acompanhou o aumento de unidades vendidas, conforme apresentado no tópico acima, afetado também por uma melhora na margem de novas vendas.

O custo dos imóveis vendidos e serviços prestados passou de R\$5.328 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 para R\$5.743 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o que representou um aumento de R\$415 milhões, ou de 7,8%, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, em relação ao exercício anterior. O aumento no custo dos imóveis vendidos acompanhou o aumento de unidades vendidas, conforme apresentado no tópico acima, afetado também por uma melhora na margem de novas vendas.

Despesas com vendas

As despesas com vendas passaram de R\$755 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 para R\$797 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o que representou um aumento de R\$42 milhões, ou de 5,6%, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, em relação ao exercício anterior. Este aumento se deu principalmente em função do maior reconhecimento e premiação por esforços comerciais.

As despesas com vendas passaram de R\$662 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 para R\$755 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o que representou um aumento de R\$93 milhões, ou de 14,1%, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, em relação ao exercício anterior. Este aumento se deu principalmente em função do maior reconhecimento e premiação por esforços comerciais e investimento em publicidade e propaganda.

Despesas gerais e administrativas

As despesas gerais e administrativas passaram de R\$653 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 para R\$678 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o que representou um aumento de R\$25 milhões, ou de 3,8%, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, em relação ao exercício anterior. Este aumento se deu principalmente em função de gastos com pessoal e contratação de consultorias.

As despesas gerais e administrativas passaram de R\$611 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 para R\$653 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o que representou um aumento de R\$43 milhões, ou de 7,0%, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, em relação ao exercício anterior. Este aumento se deu principalmente em função da provisão de participação nos lucros e resultados.

Outras receitas (despesas) operacionais líquidas

As outras receitas (despesas) operacionais líquidas passaram de uma receita de R\$124 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 para uma despesa de R\$326 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o que representa um aumento de R\$202 milhões, ou de 162,6%, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, em relação ao exercício anterior. A variação deve-se principalmente a um menor volume de vendas de propriedade para investimento das subsidiárias. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve a venda dos empreendimentos/terrenos Old Cutler, Marvida Land, PGA e Hutto Square da controlada Resia e Luggo Leeds da Luggo. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, houve a venda dos empreendimentos Pine Ridge e Biscayne Village da controlada Resia e Porto Aruba e Concept da Luggo.

As outras receitas (despesas) operacionais, líquidas passaram de uma receita de R\$427 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 para uma despesa de R\$124 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o que representa a redução de R\$ 551 milhões, ou de 129,1%, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, em relação ao exercício anterior. A variação deve-se principalmente a um menor volume de vendas de propriedade para investimento das subsidiárias. No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, houve a venda dos empreendimentos Pine Ridge e Biscayne Village da controlada Resia e Porto Aruba e Concept da Luggo. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, houve a venda dos empreendimentos Coral Reef, Village at Tradition, Harbor Grove e Oak Enclave da controlada Resia e Florença Garden e Solar dos Campos da Luggo.

Resultado financeiro

Parte dos custos referentes aos encargos financeiros de empréstimos, financiamentos e debêntures relacionados à construção de imóveis são capitalizados.

As despesas financeiras passaram de R\$467 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2023 para R\$1.265 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o que representou um aumento de R\$797 milhões, ou de 170,6%, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, em relação ao exercício anterior. Este aumento é reflexo, principalmente, do resultado de swap de ações e dívida e despesa financeiras das vendas de carteiras.

As despesas financeiras passaram de R\$594 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 para R\$467 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o que representou uma redução de R\$127 milhões, ou de 21,3%, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, em relação ao exercício anterior. Esta redução é reflexo, principalmente, do resultado de swap de ações e despesa financeiras das vendas de carteiras.

As receitas financeiras e receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis passaram de R\$324 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, para R\$497 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o que representou um aumento de R\$173 milhões, ou de 53,5%, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, em relação ao exercício

anterior. A variação é reflexo, principalmente, do aumento da TIR em 30,9% (aumento de 27,1 p.p), produto de uma melhor alocação das aplicações financeiras da Companhia, e IPCA, principal índice de correção monetária do contas a receber da Companhia.

As receitas financeiras e receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis passaram de R\$357 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, para R\$324 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o que representou uma redução de R\$33 milhões, ou de 9,3%, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, em relação ao exercício anterior. A variação é reflexo, principalmente, da redução da TIR em 8,1% (redução de 7,9 p.p).

Imposto de renda e contribuição social

A despesa com imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos passou de uma receita de R\$55 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, para uma despesa de R\$148 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o que representou uma variação de R\$203 milhões, ou de 370,2%, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024. A variação é explicada pelo registro, em 2023, do crédito tributário no montante de R\$188 milhões citado abaixo.

No exercício de 2023, a Companhia registrou ativo fiscal diferido no montante de R\$ 188 milhões de modo que a despesa de Imposto de Renda e Contribuição Social e o Lucro Líquido foram impactados positivamente nesse mesmo montante. A partir de 2021, em virtude do incremento nas operações da Resia e da Luggo, através da venda de propriedades, a Companhia passou a gerar lucros tributáveis que foram compensados com parcela dos prejuízos fiscais acumulados. O registro deste ativo fiscal diferido foi feito considerando a existência de histórico de compensação de prejuízos fiscais e a perspectiva de lucros futuros suficientes para realização da totalidade do prejuízo fiscal acumulado até o ano de 2022 em sua holding.

A despesa com imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos passou de uma despesa de R\$249 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, para uma receita de R\$55 milhões no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o que representou uma variação de R\$304 milhões, ou de 122,1%, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023. A variação é explicada pelo registro do crédito tributário no montante de R\$188 milhões citado acima e pela redução de despesa de imposto da controlada Resia no montante de R\$117 milhões.

Resultado do exercício

O resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi um prejuízo de R\$482 milhões e o resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi de um prejuízo de R\$18 milhões, o que representou uma piora de R\$464 milhões, ou de 2.514,6%, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, em relação ao exercício anterior. Apesar da melhora do lucro operacional de R\$364 milhões, houve uma piora no resultado financeiro de R\$624 milhões e do imposto de renda e contribuição social de R\$203 milhões, que fez com que a Companhia atinja o resultado acima descrito.

O resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi um prejuízo de R\$18 milhões e o resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foi de um prejuízo de R\$123 milhões, o que representou uma melhora de R\$105 milhões, ou de 85,1%, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, em relação ao exercício anterior. Essa variação deve-se, principalmente, ao maior volume de vendas e a melhora na margem de novas vendas.

Principais variações das demonstrações dos fluxos de caixa

(em milhares de Reais, exceto %)	Exercício findo em 31 de dezembro de				
	2024	2023	2022	AH (2024 x 2023)	AH (2023 x 2022)
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	(400.705)	(823.922)	(301.206)	-51,4%	173,5%
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento	(885.170)	(1.703.627)	(1.538.737)	-48,0%	10,7%
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento	1.232.010	2.223.800	1.611.330	-44,6%	38,0%
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes	61.661	(23.232)	14.433	-365,4%	-261,0%
Aumento (redução) líquida no caixa e equivalentes de caixa	7.796	(326.981)	(214.180)	-102,4%	52,7%

Análise do exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 comparado com exercício social findo em 31 de dezembro de 2023

Atividades operacionais: No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 o caixa líquido utilizado nas atividades operacionais foi R\$401 milhões, comparado com o caixa líquido utilizado nas atividades operacionais do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, que foi de R\$824 milhões. A redução de R\$423 milhões no caixa utilizado está explicada substancialmente pelo ajuste ao lucro de maior despesa de swap de ações e dívida em R\$259 milhões e da despesa de IRPJ e CSLL diferidos em R\$229 milhões.

Atividades de investimento: No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 o caixa líquido utilizado nas atividades de investimento foi R\$885 milhões, comparado com o caixa líquido utilizado nas atividades de investimento do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, que foi de R\$1.704 milhões. A redução de R\$818 milhões no caixa utilizado está explicada substancialmente pelo maior volume de recebimento por venda de controladas / empreendimentos no valor de R\$305 milhões e pela menor aquisição de propriedade para investimento no montante de R\$542 milhões.

Atividades de financiamento: No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 o caixa líquido gerado nas atividades de financiamento foi R\$1.232 milhões, comparado com o caixa líquido gerado nas atividades de financiamento do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 que foi de R\$2.224 milhões. A redução de R\$992 milhões no caixa gerado está explicada substancialmente pelo recebimento pela emissão de ações no montante de R\$954 milhões devido ao follow-on ocorrido em julho de 2023.

Análise do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023 comparado com exercício social findo em 31 de dezembro de 2022

Atividades operacionais: No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 o caixa líquido utilizado nas atividades operacionais foi R\$824 milhões, comparado com o caixa líquido utilizado

nas atividades operacionais do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, que foi de R\$301 milhões. O aumento de R\$523 milhões no caixa utilizado está explicado substancialmente pelo maior financiamento de clientes em R\$1.093 milhões e contrapondo esse valor temos um maior volume de vendas (consumo de estoque) em R\$580 milhões.

Atividades de investimento: No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 o caixa líquido utilizado nas atividades de investimento foi R\$1.704 milhões, comparado com o caixa líquido utilizado nas atividades de investimento do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, que foi de R\$ 1.539 milhões. O aumento de R\$165 milhões no caixa utilizado está explicado substancialmente pelo aumento líquido de títulos e valores mobiliários no montante de R\$398 milhões, um menor volume de recebimento por venda de controladas / empreendimentos no valor de R\$1.298 milhões e contrapondo esses valores temos uma menor aquisição de propriedade para investimento no montante de R\$1.398 de imobilizado e intangível no montante de R\$137 milhões.

Atividades de financiamento: No exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 o caixa líquido gerado nas atividades de financiamento foi R\$2.224 milhões, comparado com o caixa líquido gerado nas atividades de financiamento do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 em que o foi R\$1.611 milhões. O aumento de R\$612 milhões no caixa gerado está explicado substancialmente pelo recebimento pela emissão de ações no montante de R\$954 milhões devido ao follow on ocorrido em julho de 2023, o recebimento líquido da venda de carteira no montante de R\$1.141 milhões e contrapondo esses valores temos menor captação líquida de empréstimos, financiamentos e debêntures no montante de R\$1.193 milhões e maior pagamento de instrumentos financeiros derivativos no montante de R\$306 milhões.

2.2. Os diretores devem comentar:

a. resultados das operações do emissor, em especial:

i. descrição de quaisquer componentes importantes da receita

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

A receita operacional da MRV 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.

ii. fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

Os últimos dois anos foram marcados por um contexto macroeconômico de controle na piora das expectativas inflacionárias, herdada de anos anteriores em um contexto de disfunção na cadeia de suprimentos global, conflitos geopolíticos e maior propensão dos governantes em elevar gastos estatais para amplificar a performance econômica.

Diante deste contexto, nos anos de 2023 e 2024, presenciamos uma brusca elevação nas taxas de juros no Brasil impactando diretamente o resultado financeiro das empresas, mediante custos de novas emissões de dívidas mais elevados e, conseqüentemente maiores despesas financeiras transitando nos resultados das empresas.

Para mitigar esses impactos e fortalecer sua estrutura financeira, a Companhia tem adotado estratégias que melhoram a eficiência da operação e potencializam a geração de caixa. Entre as principais iniciativas, destacam-se a saída de algumas praças de atuação, priorizando mercados mais rentáveis, e a aquisição de terrenos majoritariamente via permuta, reduzindo a necessidade de desembolso de caixa e contribuindo para uma estrutura de capital mais equilibrada.

Essas ações visam reduzir a alavancagem e simplificar a operação, garantindo maior solidez financeira. Além disso, a Companhia tem ajustado sua estratégia de precificação para compensar pressões inflacionárias, pois seu modelo de negócios, no qual o valor de venda é fixado no momento do repasse ao banco financiador, expõe a Margem Bruta à variação dos custos. Como os empreendimentos levam, em média, 24 meses para serem concluídos e os custos e receitas são contabilizados pelo percentual de conclusão (POC), a reprecificação contínua tem sido fundamental para a manutenção da rentabilidade. O Governo Federal retomou, em fevereiro de 2023, a maior política habitacional da história do Brasil, o programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) que funciona como facilitador para que famílias brasileiras de baixa renda tenham acesso à moradia. Dentro do programa, existem diferentes faixas de renda que determinam tanto o valor do subsídio quanto as condições do financiamento imobiliário, garantindo que as famílias de baixa renda recebam maior suporte. Em 2024, as faixas 1 e 2 do programa tiveram seus limites de renda aumentados, ampliando o número de beneficiários que podem se enquadrar nessas categorias, proporcionando melhores condições de moradia para uma parcela maior da população.

Outra mudança ocorrida nas regras do MCMV foi a redução do valor máximo permitido a ser

financiado para aquisição de imóveis usados, passando de R\$ 350 mil para R\$ 270 mil. Essa medida, além de beneficiar as construtoras participantes do programa ao direcionar a demanda para imóveis novos, estimula a construção civil, gerando empregos e movimentando a economia, e possibilita que os beneficiários adquiram habitações com melhores padrões de qualidade e infraestrutura atualizada. Além disso, em 2024, o Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) aprovou o novo FGTS Futuro — uma nova modalidade de crédito habitacional atrelada ao benefício do fundo dado aos trabalhadores. A medida prevê que, as famílias enquadradas na Faixa 1, utilizem os créditos futuros de sua conta vinculada no FGTS para suprirem a capacidade de financiamento. Essas mudanças no programa MCMV, somadas aos diversos subsídios regionais que vem sendo concedidos em alguns estados do Brasil, melhoram o *affordability* dos clientes e representam uma potencial melhora nos resultados

b. variações relevantes das receitas atribuíveis a introdução de novos produtos e serviços, alterações de volumes e modificações de preços, taxas de câmbio e inflação

No trimestre findo em 31 de dezembro de 2024, o preço médio de venda por unidade da MRV Incorporação foi 7,14% superior ao preço médio do trimestre findo em 31 de dezembro de 2023. A variação pode ser explicada pelo aumento do preço unitário e mix de vendas com produtos de maior padrão.

No trimestre findo em 31 de dezembro de 2023, o preço médio de venda por unidade da MRV Incorporação foi 21,32% superior ao preço médio do trimestre findo em 31 de dezembro de 2022. A variação pode ser explicada pela estratégia de aumento de preços implementada pela companhia, como forma de compensar a inflação nos custos de produção observados pelo setor. Além dos impactos oriundos da inflação nos recebíveis da Companhia, a Diretoria indica que as condições de mercado exercem relevante impacto podendo levar a alterações no volume e preço de vendas dos novos projetos e gerar variações significativas das receitas da Companhia. Adicionalmente, o volume de unidades produzidas no ano pode provocar variações relevantes no reconhecimento de receita.

c. impactos relevantes 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.

O Índice Nacional de Custo da Construção (INCC-DI) aumentou de 3,49% em 2023 para 6,54% em 2024. Apesar desse aumento, a Companhia manteve sua estratégia de perseguir maior eficiência de custos, redução do tamanho da operação e reprecificação na sua linha de produtos, permitindo que o impacto da inflação sobre sua estrutura operacional fosse mitigado, conforme mencionado no subitem “a” dessa seção.

Além disso, o período foi marcado por uma expressiva elevação das taxas de juros no Brasil, o que afetou diretamente o custo do capital e o resultado financeiro das empresas do setor. Diante desse cenário, a Companhia tem buscado a redução da alavancagem financeira adotando estratégias que direcionam para uma estrutura de capital mais equilibrada, conforme mencionadas no subitem “a” dessa seção. Após a aquisição da Resia (antiga AHS) em 31/01/2020, através do voto favorável dos acionistas minoritários, a Companhia passou a estar suscetível aos impactos da variação de câmbio em seus resultados.

2.3. Os diretores devem comentar:

a. mudanças nas práticas contábeis que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos campos 2.1 e 2.2

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, não houve mudanças significativas nas práticas contábeis da Companhia.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia alterou sua prática contábil de alocação de “Juros pagos de empréstimos, financiamentos e debêntures” na Demonstração dos Fluxos de Caixa, antes classificados como “Atividades operacionais” passando para “Atividades de financiamento”, por entender que a natureza destes juros passaram a ser mais aderentes a esse grupo de atividades e em conformidade com as disposições do CPC 03 (R2) - Demonstração dos fluxos de caixa (IAS 7).

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 não houve mudanças significativas nas práticas contábeis da Companhia.

b. opiniões modificadas e ênfases presentes no relatório do auditor

Ênfases

Foram inseridas ênfases nos relatórios dos auditores independentes da Companhia nas demonstrações financeiras relativas aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e de 2022, indicado abaixo:

31 de dezembro de 2024

Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

31 de dezembro de 2023

Reapresentação dos valores correspondentes

Conforme mencionado na nota explicativa 2.3, em decorrência das mudanças nas práticas contábeis adotadas pela Companhia em 2023, os valores correspondentes referentes às demonstrações dos fluxos de caixa do exercício anterior, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto na NBC TG 23 – Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro). Nossa opinião não contém modificação relacionada a esse assunto.

Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

31 de dezembro de 2022

Reapresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Chamamos atenção à nota explicativa nº 2.3 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas que foram alteradas e estão sendo reapresentadas para refletir as correções relacionadas ao desreconhecimento de ativos financeiros relativos à emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) realizada em julho de 2021 e reconhecimento de ativo de retrocessão e outros ativos, cuja transação não atendia os requisitos para desreconhecimento de um ativo financeiro nos termos do IFRS 9/CPC 48 – Instrumentos financeiros, considerando que a Companhia reteve substancialmente os riscos e benefícios do ativo. Em 08 de março de 2023 emitimos relatório de auditoria sem modificação sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, que ora estão sendo reapresentadas. Nossa opinião continua sendo sem qualquer modificação, uma vez que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e seus valores correspondentes ao período anterior foram ajustados de forma retrospectiva.

Ofício circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade

imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.”

Comentários da Administração sobre as ênfases acima mencionadas pelo auditor

Com relação aos exercícios sociais findo em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022, a Administração entende que 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*), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. As demonstrações financeiras individuais foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, registradas na CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado a aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 / IFRS 15. As demonstrações financeiras individuais não estão em conformidade com as normas internacionais de contabilidade por considerarem a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovados pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

2.4. Os diretores devem comentar os efeitos relevantes que os eventos abaixo tenham causado ou se espera que venham a causar nas demonstrações financeiras do emissor e em seus resultados:

a. introdução ou alienação de segmento operacional

Não houve introdução ou alienação de segmentos operacionais no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

b. constituição, aquisição ou alienação de participação societária

MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL)

Em fevereiro de 2021, a Companhia adquiriu participação societária adicional nesta controlada em conjunto atingindo 73,56% pelo valor de R\$62.868 representando 70.796.496 ações, sem configurar obtenção de controle. Os ativos líquidos da MRL foram avaliados a valor justo, desta forma, a transação gerou mais-valia de R\$26.132 e ágio adicional ao anteriormente registrado de R\$24.925. Da contraprestação transferida R\$21.171 (R\$18.813 líquidos de AVP), registrados na rubrica “contas a pagar por aquisição de investimento”, R\$7.057 foram pagos em maio de 2022, R\$7.057 foram baixados em dezembro de 2024 em contraposição ao ágio registrado e R\$7.057 serão pagos em maio de 2028. Adicionalmente, na mesma data assinou acordo de compra de ações a termo por R\$33.591 (R\$32.574 líquidos de AVP) representando 44.778.181 ações, registrados na rubrica “outros passivos” e sua contrapartida em “outros ativos” no não circulante, sendo R\$3.206 pagos em maio de 2022, R\$3.206 pagos em maio de 2023, R\$3.206 pagos em maio de 2024, todos representando 14.442.164 ações, R\$23.973 a serem pagos em maio de 2028, podendo a sua liquidação ser menor, uma vez que dependem da performance financeira da MRL. Em virtude de tais pagamentos, a Companhia alcançou participação de 83,66%. Estas transações geraram mais-valia de R\$6.521 e estorno do ágio anteriormente registrado de R\$13.893, devido à sua liquidação ter sido menor que o esperado, em função da performance financeira da MRL e outros ativos de R\$3.206. O ágio é testado por impairment conforme requerido pelo CPC 01 - Redução ao valor recuperável de ativos (IAS 36). A Companhia possuía 83,66% de participação na MRL em 31 de dezembro de 2024, 82,7% em 31 de dezembro de 2023 e 78,4% em 31 de dezembro de 2022.

Prime Incorporações e Construções S.A. (Prime)

Em dezembro de 2021, a Companhia assinou acordo de compra de ações a termo para aquisição da totalidade de participação nas quotas da Prime Incorporações e Construções S.A., em 04 entregas anuais de 2022 a 2025, sendo a primeira entrega em 30 de abril de 2022. Nesta primeira entrega de 1.535.620 ações equivalentes a 10,79% da participação, a Companhia desembolsou R\$36.021 atingindo participação de 68,67%, sem configurar obtenção de controle. Adicionalmente, no contexto deste acordo, pelo restante da participação adquirida representada por 4.882.660 ações, a Companhia registrou R\$44.741 (R\$34.348 líquidos de AVP) na rubrica “outros passivos” e sua contrapartida em “outros ativos” no não circulante, sendo R\$14.414 pagos em maio de 2023, R\$1.152 pagos em maio de 2024 e R\$29.175 a ser pago em junho de 2029, podendo a sua liquidação

ser menor, uma vez que dependem da performance financeira da Prime. Em virtude de tais pagamentos, a Companhia alcançou participação de 78,35%. Os ativos líquidos da Prime foram avaliados a valor justo, desta forma, as transações geraram mais-valia de R\$6.833, ágio de R\$17.933 e outros ativos de R\$11.089. Da contraprestação transferida de R\$36.021, R\$34.256 foram pagos à vista e R\$1.765 serão pagos ao final da transação e estão registrados na rubrica “contas a pagar por aquisição de investimento”. O ágio é testado por impairment conforme requerido pelo CPC 01 - Redução ao valor recuperável de ativos (IAS 36). A Companhia possuía 78,35% de participação na Prime em 31 de dezembro de 2024, 78,3% em 31 de dezembro de 2023 e 68,7% em 31 de dezembro de 2022.

Urba Desenvolvimento Urbano S.A (Urba)

A Urba foi constituída em julho de 2012 pela MRV, com participação de 60% do capital social. Em 2018, mediante deliberação em assembleia, a Urba realizou subscrição de capital social. Porém, em virtude de decisão estratégica da Companhia, a MRV não executou a subscrição, diluindo assim sua participação acionária para 52,07% do capital social. Em 2020 a Companhia teve uma nova diluição, encerrando o ano com 51,44% do capital social. Em 2021, a participação da MRV na Urba passou para 51,54%. Encerramos 2022 com uma participação 51,20%, o ano 2023 com 53,55% e 2024 com 54,55%.

Resia

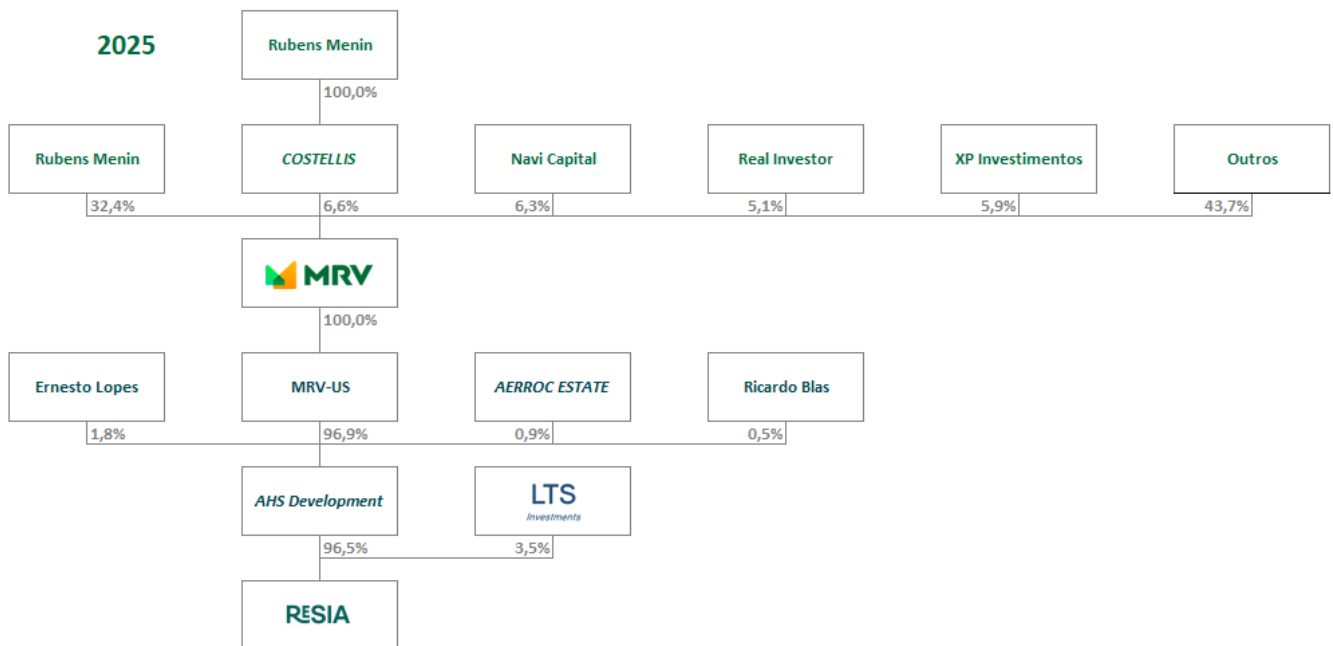
A MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda (MDI) era uma sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.290.592/0001-40, constituída em 1º de julho de 2009. Em 23 de dezembro de 2019, a sociedade passou a deter investimento na empresa AHS Development Group LLC (AHS Development) e consequentemente na Resia, 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. Os acionistas controladores se abstiveram da votação. Nesta mesma data, foi realizada a transferência do investimento na AHS Development (após incorporação da MDI) para sua subsidiária integral MRV US Holdings Corporation (MRV US), domiciliada em Delaware, Estados Unidos. A MRV US, portanto, passou a deter participação indireta de 94,6% na AHS Development.

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

A AHS Development é uma holding domiciliada nos Estados Unidos que em 31/01/2020, data da incorporação da MDI detinha 94,5% de participação na Resia, 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 Resia era de 95,6%. Em 2021, 2022 e 2023 a participação da AHS Development na Resia era de 96,5%.

Segue abaixo a estrutura societária atualizada no dia 31 de Janeiro de 2025.



c. eventos ou operações não usuais

Não ocorreram eventos ou operações não usuais além das descritas nos itens acima nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022.

2.5. Caso o emissor tenha divulgado, no decorrer do último exercício social, ou deseje divulgar neste formulário medições não contábeis, como Lajida (lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização) ou Lajir (lucro antes de juros e imposto de renda), o emissor deve:

a. Informar o valor das medições não contábeis

(em milhões de reais, exceto percentuais)	Exercício findo em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022
			(reapresentado)
EBITDA	605	203	539
EBITDA Ajustado	906	463	822
Margem EBITDA	6,72%	2,74%	8,11%
Margem EBITDA Ajustado	10,06%	6,23%	12,40%
Dívida Líquida	6.159	5.045	4.537
Alavancagem	82,45%	66,69%	69,01%

EBITDA, EBITDA Ajustado, Margem EBITDA e Margem EBITDA Ajustado

O EBITDA (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*), sigla em inglês para denominar o LAJIDA (Lucro Antes dos Juros, Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro (corrente e diferido), Depreciação e Amortização), é uma medição não contábil elaborada pela Companhia em consonância com a Resolução CVM nº 156, de 23 de junho de 2022 (“[Resolução CVM 156](#)”), e em conformidade com o Ofício Circular Anual CVM/SEP 2025, de 27 de fevereiro de 2025, e consiste no lucro líquido (prejuízo) do período/exercício acrescido pelo resultado financeiro, pelo imposto de renda e contribuição social sobre o lucro (corrente e diferido) e pelos custos e despesas de depreciação e amortização.

O EBITDA Ajustado refere-se ao EBITDA calculado pela Companhia, conforme descrição acima, ajustado pelos encargos financeiros sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures, os quais são capitalizados aos imóveis em construção e estoques de terrenos e são apropriados aos custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados em decorrência da venda. Estão inclusos, também, os juros capitalizados das propriedades para investimentos que são apropriados na rubrica de outras receitas (despesas) operacionais quando da sua alienação.

A Margem EBITDA consiste no EBITDA dividido pela receita operacional líquida. A Margem EBITDA Ajustado consiste no EBITDA Ajustado dividido pela receita operacional líquida.

O EBITDA, o EBITDA Ajustado, a Margem EBITDA e a Margem EBITDA Ajustado não são medidas contábeis reconhecidas pelas práticas contábeis adotadas no Brasil (“[BR GAAP](#)”) nem pelo IFRS, não representam o fluxo de caixa para os períodos/exercícios apresentados e não devem ser considerados como substitutos para o lucro líquido (prejuízo), como indicadores do desempenho operacional, como indicador de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos. Não possuem um significado padrão e podem não ser comparáveis às medidas com títulos semelhantes apresentadas por outras companhias.

Dívida Bruta e Dívida Líquida

A Dívida Bruta é calculada como soma (i) de empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), (ii) empréstimos, financiamentos e debêntures – ativos mantidos para venda. A Dívida Líquida é calculada, considerando a Dívida Bruta subtraída de Caixa e Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários circulante e não circulante. A Companhia utiliza a Dívida Líquida como um indicador para medir a capacidade de pagamento do seu endividamento com terceiros com a utilização de recursos próprios.

A Dívida Bruta e a Dívida Líquida não são medidas de liquidez ou endividamento definida pelas práticas contábeis adotadas no Brasil e nem pelo IFRS), não possuem significado padrão. Outras companhias podem calcular a sua Dívida Bruta e sua Dívida Líquida de forma distinta não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações.

Alavancagem

A alavancagem é calculada como o quociente da Dívida Líquida pelo total do patrimônio líquido da Companhia. A Alavancagem não é uma medida de liquidez ou endividamento definida pela prática contábil adotadas no Brasil e nem pelo IFRS, não possui significado padrão e não deve ser considerado como substituto do fluxo de caixa. Outras companhias podem calcular a sua Alavancagem de forma distinta não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações.

b. fazer as conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas

EBITDA, EBITDA Ajustado, Margem EBITDA e Margem EBITDA Ajustado

A tabela abaixo apresenta a reconciliação do lucro líquido (prejuízo) para o EBITDA, EBITDA Ajustado, Margem EBITDA e Margem EBITDA Ajustado para os períodos/exercícios indicados:

(em milhões de reais, exceto percentuais)	Exercício findo em 31 de dezembro de		
	2024	2023	2022 (reapresentado)
Lucro Líquido (Prejuízo) do Período/ Exercício	-482	-18	-123
(+/-) Resultado financeiro	767	143	237
(+/-) Imposto de Renda e contribuição social corrente e diferido	148	-55	249
(+) Depreciação e amortização	172	133	176
EBITDA	605	203	539
(+) Encargos Financeiros ⁽¹⁾	301	260	283
EBITDA Ajustado	906	463	822
Receita operacional líquida	9.009	7.430	6.645
Margem EBITDA	6,72%	2,74%	8,11%
Margem EBITDA Ajustado	10,06%	6,23%	12,40%

(1) Os encargos financeiros sobre os empréstimos, financiamentos e debêntures são capitalizados aos imóveis em construção e estoques de terrenos e são apropriados aos custos dos imóveis vendidos e dos serviços prestados em decorrência da venda. Estão inclusos, também, os juros capitalizados das propriedades para investimentos que são apropriados na rubrica de outras receitas (despesas) operacionais quando da sua alienação.

Dívida Líquida

A tabela abaixo demonstra a reconciliação dos saldos de Dívida Líquida divulgados pela Companhia nas datas indicadas:

(Em milhões de Reais)	Em 31 de dezembro de 2024	Em 31 de dezembro de 2023	Em 31 de dezembro de 2022
(+) Empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante)	3.178	1.366	1.148
(+) Empréstimos, financiamentos e debêntures (não circulante)	6.603	6.482	6.281
(+) Empréstimos, financiamentos e debêntures - ativos não circulantes mantidos para venda	508	480	0
(=) Dívida Bruta	10.288	8.327	7.429
(-) Caixa e equivalentes de caixa	-415	-407	-734
(-) Títulos e valores mobiliários (circulante)	(3.325)	(2.331)	(1.784)
(-) Títulos e valores mobiliários (não circulante)	(390)	(545)	(374)
(=) Dívida Líquida	6.159	5.045	4.537

Alavancagem

A tabela a seguir apresenta a reconciliação da alavancagem nas datas abaixo indicadas:

(Em milhares de reais, exceto se indicado de outra forma)	Em 31 de dezembro de 2024	Em 31 de dezembro de 2023	Em 31 de dezembro de 2022
Dívida Líquida	6.159	5.045	4.537
Total do Patrimônio Líquido	7.470	7.565	6.574
Alavancagem	82,45%	66,69%	69,01%

c. explicar o motivo pelo qual entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações

EBITDA, EBITDA Ajustado, Margem EBITDA e Margem EBITDA Ajustada

O EBITDA consiste no lucro líquido (prejuízo) do período/exercício acrescido das despesas com imposto de renda e contribuição social corrente e diferido, pelo resultado financeiro e pelas despesas com depreciação e amortização. Já o EBITDA Ajustado consiste no EBITDA supracitado ajustado pelos custos dos encargos financeiros apropriados ao resultado, que se referem aos custos dos juros capitalizados e que passam pelo resultado apenas no momento da venda das unidades. Estão inclusos, também, os juros capitalizados das propriedades para investimentos que são apropriados na rubrica de outras receitas (despesas) operacionais quando da sua alienação.

A Margem EBITDA é calculada pela divisão do EBITDA pela receita operacional líquida. A Margem EBITDA Ajustada é calculada pela divisão do EBITDA Ajustado pela receita operacional líquida.

O EBITDA, o EBITDA Ajustado, a Margem EBITDA e a Margem EBITDA Ajustada não são medidas contábeis em conformidade com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil ou pelo IFRS e não representam os fluxos de caixa dos períodos/exercícios apresentados, não se tratando, portanto, de uma medida alternativa aos resultados ou fluxos de caixa, como indicadores do desempenho operacional, como indicador de liquidez ou como base para a distribuição de dividendos. A Companhia utiliza o EBITDA, o EBITDA Ajustado, a Margem EBITDA e a Margem EBITDA Ajustada como medidas de

performance para efeito gerencial e para comparação com empresas similares. Entretanto, estas medidas não contábeis não têm significados e metodologias padronizados e podem não ser diretamente comparáveis com métricas de nome igual ou similar publicadas por outras empresas devido a diferentes metodologias de cálculo ou devido a itens que podem ser objeto de interpretação. Embora o EBITDA possua um significado padrão, nos termos do artigo 3º, inciso I, da Resolução CVM 156, a Companhia não pode garantir que outras sociedades, inclusive companhias fechadas, adotarão esse significado padrão. Nesse sentido, caso o significado padrão instituído pela Resolução CVM 156 não seja adotado por outras sociedades, o EBITDA divulgado pela Companhia pode não ser comparável ao EBITDA divulgado por outras sociedades. Além disso, divulgações feitas anteriormente à entrada em vigor da Resolução CVM 156 por empresas que não foram obrigadas a retificá-las podem não adotar o significado instituído pela Resolução CVM 156.

Dívida Bruta

A Dívida Bruta é calculada como soma (i) de empréstimos, financiamentos e debêntures (circulante e não circulante), (ii) empréstimos, financiamentos e debêntures – ativos mantidos para venda. A Dívida Bruta é utilizada para o cálculo da Dívida Líquida.

A Companhia entende que é uma métrica apropriada para a correta compreensão da sua condição financeira e suas obrigações financeiras de curto e longo da Companhia.

Dívida Líquida e Alavancagem

A Companhia utiliza a Dívida Líquida e Alavancagem como indicadores para medir a capacidade de pagamento do seu endividamento com terceiros com a utilização de recursos próprios, porém considerando os efeitos dos instrumentos derivativos contratados para proteção patrimonial.

A Dívida Bruta, a Dívida Líquida e a Alavancagem não são medidas de liquidez ou endividamento definidas pela prática contábil adotadas no Brasil e nem pelas normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), não possuem significado padrão e não devem ser considerados como substitutos do fluxo de caixa. Outras companhias podem calcular a Dívida Bruta, a Dívida Líquida e a Alavancagem de forma distinta não havendo, desta forma, comparação entre as divulgações.

2.6. Identificar e comentar qualquer evento subsequente às últimas demonstrações financeiras de encerramento de exercício social que as altere substancialmente:

Com relação às demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, não houve evento subsequente.

2.7 Os diretores devem comentar a destinação dos resultados sociais

Período (R\$ mil)	2024	2023	2022
a. Regras sobre retenção de lucros	Devido ao prejuízo consolidado de R\$482.097 apurado no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, absorvido pela reserva de lucro, não houve orçamento de capital.	Devido ao prejuízo consolidado de R\$18.439 apurado no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, absorvido pela reserva de lucro, não houve orçamento de capital.	Devido ao prejuízo consolidado de R\$123.463 apurado no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, absorvido pela reserva de lucro, não houve orçamento de capital.
a.i. Valores das retenções de lucros de acordo com Orçamento de Capital	Absorção de prejuízo R\$503.202	Absorção de prejuízo R\$29.815	Absorção de prejuízo: R\$176.648
a.ii. Percentuais em relação aos lucros totais declarados	Prejuízo: R\$482.097 Percentual: - Percentual Reserva legal: -	Prejuízo: R\$18.439 Percentual: - Percentual Reserva legal: -	Prejuízo: R\$123.463 Percentual: - Percentual Reserva legal: -
b. Regras sobre distribuição de dividendos	Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, que poderá ser diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão das mesmas reservas formadas em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a realizar formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedades por Ações.		
c. Periodicidade das distribuições de dividendos	Não se aplica. Além disso, de acordo com o Estatuto da Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, a Companhia poderá (i) levantar balanços semestrais, trimestrais ou de períodos menores, e declarar dividendos intermediários ou juros sobre capital próprio dos lucros verificados em tais balanços ou (ii) declarar dividendos ou juros sobre capital próprio intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.		
d. Restrições à distribuição de dividendos	De acordo com o artigo 202 da Lei de Sociedades por Ações, o dividendo não será obrigatório no exercício social em que os órgãos da administração informarem à assembleia geral ordinária ser ele incompatível com a situação financeira da companhia. Os lucros que deixarem de ser distribuídos serão registrados como reserva especial e, se não forem absorvidos por prejuízos em exercícios subsequentes, deverão ser pagos como dividendo assim que o permitir a situação financeira da companhia.		
e. Política de Destinação de resultados	Em reunião do Conselho de Administração, realizada em 25 de março de 2022, foi aprovada a Política de Destinação de Resultados da Companhia em consonância com o seu Estatuto Social. Referida política encontra-se disponível no website da Comissão de Valores Mobiliários (www.gov.br/cvm) e de Relações com Investidores da Companhia (https://ri.mrv.com.br/governanca-corporativa/estatuto-e-politicas).		

2.8. Os diretores devem descrever os 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 items*), tais como:

i. carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade não tenha retido nem transferido substancialmente os riscos e benefícios da propriedade do ativo transferido, indicando respectivos passivos

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade não tenha retido nem transferido substancialmente os riscos e benefícios da propriedade do ativo transferido, que não estejam refletidas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022.

ii. contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços que não estejam refletidos em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022.

iii. contratos de construção não terminada

As receitas de vendas que são apropriadas ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento – *POC (Percentage of Completion Method)*. Tal percentual é mensurado pelo custo total orçado dos respectivos empreendimentos. Em decorrência desta prática contábil, ao final de cada período, a Companhia possui saldos de “*Receita bruta de vendas a apropriar*”, relativas a transações de vendas de imóveis já contratadas, referentes a imóveis não concluídos, as quais estão divulgadas nas notas explicativas que são parte integrante das informações financeiras trimestrais e das demonstrações financeiras da Companhia. Abaixo apresentações os saldos de “*Receita bruta de vendas a apropriar*” nos respectivos períodos e exercícios.

Consolidado (em R\$ mil)	31 de dezembro de		
	2024	2023	2022
Receita bruta de vendas a apropriar	4.314.182	2.664.594	1.552.050
Custo a incorrer	(2.490.991)	(1.606.678)	(1.015.903)

iv. contratos de recebimentos futuros de financiamentos

Não aplicável, tendo em vista que a Companhia não possui contratos de recebimento futuros de financiamento que não estejam refletidos em suas demonstrações financeiras individuais e

consolidadas referentes aos exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022.

b. outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Contratos que contêm cláusula suspensiva permanecem "off balance" devido ao caráter condicional e não definitivo dessas obrigações. A cláusula suspensiva estabelece uma condição que deve ser atendida para que os efeitos do contrato se concretizem, ou seja, a execução ou o cumprimento das obrigações contratuais está condicionado à realização de um evento futuro incerto. Enquanto a condição suspensiva não for cumprida, não há a constituição definitiva de direitos ou deveres que possam ser reconhecidos contabilmente. Nesse contexto, o Grupo adquire terrenos onde o Contrato Particular de Promessa de Compra e Venda possui cláusulas suspensivas e somente após a verificação e cumprimento de tais condições, o terreno será devidamente escriturado, e o Grupo passará a reconhecer as obrigações relacionadas à área, adquirindo a posse e a propriedade do terreno. Isso implica no reconhecimento contábil do ativo correspondente e das respectivas obrigações, refletindo adequadamente no balanço patrimonial do Grupo. Abaixo apresentamos os saldos nos respectivos períodos e exercícios.

Consolidado (em R\$ mil)	31 de dezembro de		
	2024	2023	2022
Contratos de compra de terrenos	2.596.618	2.441.704	1.788.787

2.9. Em relação a cada um dos itens não divulgados nas demonstrações financeiras, conforme indicado no item 2.8, os diretores devem comentar sobre:

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 do emissor

As receitas brutas de vendas a apropriar afetarão a receita operacional à medida da evolução das obras dos empreendimentos. A Companhia utiliza o método contábil *POC (Percentage of Completion Method)*, no qual as receitas de vendas são apropriadas ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento. Tal percentual é mensurado pelo custo total orçado dos respectivos empreendimentos. Em decorrência desta prática contábil, ao final de cada período, a Companhia possui saldos de “*Receita bruta de vendas a apropriar*”, relativas a transações de vendas de imóveis já contratadas, referentes a imóveis não concluídos, as quais estão divulgadas nas notas explicativas que são parte integrante das informações financeiras trimestrais e das demonstrações financeiras da Companhia.

b. natureza e o propósito da operação

As operações mencionadas acima fazem parte do curso normal dos nossos negócios da Companhia e têm o propósito de manter a Companhia ativa.

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

Os itens e montantes estão descritos no item 2.8 (a) (iii) e (b) deste Formulário de Referência.

2.10. Os diretores devem indicar e comentar os principais elementos do plano de negócios do emissor, explorando especificamente os seguintes tópicos:

a. investimentos:

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024, 2023 e 2022 foram investidos respectivamente R\$ 267,2 milhões, R\$227,1 milhões e R\$364,0 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 investimentos da Companhia em ativo imobilizado e intangível vem sendo realizados, predominantemente, através de recursos de terceiros.

As principais fontes de financiamento de terceiros utilizada são as linhas de financiamento de mercado de capitais, tais como debêntures e CRIs, financiamento à produção no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), em menor escala, as linhas de financiamento FINAME e Leasing e outros instrumentos financeiros, como emissão de CCB e securitização de recebíveis imobiliários, bem como outras fontes de financiamentos disponíveis no mercado.

iii. Desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Em dezembro de 2024, a Resia anunciou ao mercado o seu novo Plano Estratégico visando se adequar à atual conjuntura econômica. A nova estratégia reflete uma visão mais conservadora da Companhia com foco na desalavancagem e redução de risco, em um momento macroeconômico mais desafiador. As mudanças têm como foco simplificar a operação, liberar capital e fortalecer a geração de caixa. Entre as ações previstas para os próximos anos, destacam-se a venda dos projetos prontos e em construção, ao longo dos próximos 24 meses e a liquidação de 60% do landbank, com expectativa de valor de venda total em torno de US\$ 800 milhões até o final de 2026.

A Resia, já em 2024, iniciou a execução da nova estratégia. No dia 18/12, foi concluída a venda do terreno Marvida, localizado no Texas, pelo Valor Geral de Venda (“VGV”) de US\$ 7,5 milhões. Ainda no Texas, o empreendimento Hutto Square teve sua venda concluída no dia 27/12 pelo VGV de US\$ 39 milhões e contribuindo em US\$ 37 milhões para a Geração de Caixa do período.

PLANO DE DESINVESTIMENTO E DESALAVANCAGEM (2025-2026)



b. desde que já divulgada, indicar a aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva do emissor

Até a presente data, não foi divulgada nenhuma aquisição de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que influenciem significativamente a capacidade produtiva da Companhia.

c. novos produtos e serviços, indicando:

i) descrição das pesquisas em andamento já divulgadas

Não aplicável. A Companhia não possui pesquisas em andamento já divulgadas.

ii) montantes totais gastos pelo emissor em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não aplicável, vide item (i) acima.

iii) projetos em desenvolvimento já divulgados

Não aplicável, pois não há o desenvolvimento de novos produtos e serviços, que tenham sido anteriormente divulgados.

iv) montantes totais gastos pelo emissor no desenvolvimento de novos produtos ou serviços.

Não aplicável. Os produtos da MRV, em via de regra, não dependem de esforços ou investimentos adicionais para seu desenvolvimento, bastando a adaptação dos projetos arquitetônicos e especificação de acabamentos para o desenvolvimento dos projetos.

d. oportunidades inseridas no plano de negócios do emissor relacionadas a questões ASG

Consciente do seu papel na sociedade, a MRV participa ativamente de fóruns e discussões internacionais a fim de motivar e destacar sua participação e do seu setor de desenvolvimento sustentável e na responsabilidade social. A Companhia atua diretamente em parceria com

instituições através da participação em grupos voltados para energia, mudanças climáticas, direitos humanos, integridade e compliance e ODS, temas que fazem parte de suas ações no dia a dia. Abaixo, alguns compromissos voluntários dos quais a MRV é signatária:

Ambiental - Pacto Global: Implementar os 10 Princípios do Pacto Global, relacionados a direitos humanos, direitos do trabalho, proteção ao meio ambiente e combate à corrupção em todas as suas formas.

Princípios Orientadores Direitos Humanos da ONU: Respeitar os direitos humanos reconhecidos internacionalmente e atuar preventivamente para evitar a violação dos direitos de outros em alinhamento com os Princípios Orientadores das Nações Unidas para Negócios (UNGP), desenvolvidos por John Ruggie.

Programa Global de Sustentabilidade – CDP

- **CDP Investor:** Fornecer informações sobre riscos climáticos e oportunidades de baixo carbono e gestão de emissões de Carbono para investidores.
- **CDP Supply Chain:** Incentivar a transparência e engajar a cadeia de fornecedores para enfrentar os riscos climáticos, florestais e hídricos, aproveitar as oportunidades e garantir a continuidade dos negócios
- **CDP Water Program – Recursos Hídricos:** Fornecer informações sobre riscos hídricos e gestão estratégica para investidores.
- **CDP Forest Program – Florestas:** O CDP trabalha com empresas e investidores para gerenciar este risco e seguir frente com a transição para uma economia de baixo carbono

Instituto Ethos: O Instituto Ethos é uma OsciP cuja missão é mobilizar, sensibilizar e ajudar as empresas a gerir seus negócios de forma socialmente responsável

Social - A companhia tem por objetivo fazer contribuições para a comunidade, levando assim, desenvolvimento sustentável para as regiões:

Instituto MRV: Desde 2014, o Instituto MRV é movido pelo poder da educação e inspirado pelos sonhos dos nossos realizadores do futuro: crianças e jovens que querem viver em um mundo melhor. Nesse período, mais de 2,8 milhões de vidas foram impactadas, direta e indiretamente, pelas iniciativas promovidas pelo Instituto. A forte conexão entre Instituto, a marca MRV e a responsabilidade social materializa a integração eficaz da sustentabilidade aos objetivos da MRV&Co.

Biblioteca Viva (Ribeirão das Neves – MG): Iniciativa que visa, por meio de técnicas criativas e embasamento pedagógico, estimular a leitura e a realização de atividades que mantenham a biblioteca sempre ativa.

Escola Nota 10 (Nacional): Visa promover desenvolvimento educacional e profissional nos canteiros de obra da MRV. O programa foi pensado para os colaboradores dos canteiros e, também para os vizinhos dos empreendimentos MRV. O Programa, em mais de 10 anos, já formou mais de 4.800 alunos em todo o Brasil, contribuindo para sua qualificação e para o exercício de sua cidadania.

Governança - A MRV está listada no segmento Novo Mercado da B3, que estabelece o mais alto nível de governança corporativa do mercado de capitais. Além disso, a Companhia integra o ISE da B3 há 9 anos consecutivos sendo a primeira construtora e incorporadora a integrar o índice. O objetivo do Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISE) é reconhecer a performance das empresas que estão listadas na B3 e suas práticas em governança corporativa, sustentabilidade ambiental e responsabilidade social.

Transparência 100%: Trata-se da primeira iniciativa de fomento à transparência corporativa no Brasil, mobilizando empresas no combate à corrupção para alcançar os ODS da Agenda 2030. A MRV foi pioneira na adesão desde 2022 e é uma embaixadora do Movimento, assumindo posições de referência.

Selo Pró-ética Iniciativa da Controladoria-Geral da União (CGU) em parceria com o Instituto Ethos, é o maior reconhecimento à integridade e à ética no meio corporativo. A MRV recebeu o selo Pró-Ética 2020-2021 e renovou no período 2022-2023, com nota 71.

2.11. Comentar sobre outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção

Não existem outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional da Companhia e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção 2.

3. Projeções

A Companhia esclarece que os números informados são meras previsões, não constituem promessa de desempenho e apenas refletem as expectativas atuais da administração em relação ao futuro da Companhia.

Considerando que as projeções estão sujeitas a riscos e incertezas, além de depender substancialmente das condições de mercado, do desempenho da economia brasileira, dos setores de negócios em que a Companhia atua e dos mercados internacionais, estão, portanto, suscetíveis a mudanças.

3.1 – As projeções devem identificar

a. Objeto da projeção

No Fato Relevante divulgado em 25 de fevereiro de 2025, a Companhia divulgou projeções sobre a Receita Operacional Líquida (ROL), Margem Bruta, Geração de Caixa e Lucro Líquido da MRV Incorporação, Geração de Caixa da Resia e da MRV&Co referente ao exercício social de 2025.

Em 11 de julho de 2025, a Companhia divulgou um novo Fato Relevante, revisando a projeção sobre a Geração de Caixa da Resia, que passou a incluir também o ano de 2026.

Posteriormente, em 12 de novembro de 2025, nova atualização foi realizada por meio de Fato Relevante, comunicando a expectativa de não cumprimento das projeções de Geração de Caixa, além da adoção de nova metodologia de cálculo para o Lucro Líquido projetado.

Por fim, em 09 de março de 2026, a Companhia comunicou, via Fato Relevante, a decisão de não divulgar projeções (guidance) para o exercício corrente.

Tal decisão, que altera essa prática da Companhia, reflete a maturidade de suas operações e a evolução de sua estratégia de comunicação com o mercado. Dessa forma, a Companhia não possui projeções vigentes para o exercício de 2026 ou períodos futuros.

b. Período projetado e o prazo de validade da projeção

Para o exercício vigente a Companhia optou por não divulgar projeções.

c. Premissas da projeção, com a indicação de quais podem ser influenciadas pela administração do emissor e quais escapam ao seu controle

Para o exercício vigente a Companhia optou por não divulgar projeções.

d. Valores dos indicadores que são objeto da previsão

Para o exercício vigente a Companhia optou por não divulgar projeções.

3.2 Na hipótese de o emissor ter divulgado, durante os 3 últimos exercícios sociais, projeções sobre a evolução de seus indicadores:

a. informar quais estão sendo substituídas por novas projeções incluídas no formulário e quais delas estão sendo repetidas no formulário.

Para o exercício de 2025, a Companhia divulgou projeções para Receita Operacional Líquida (ROL), Margem Bruta, Geração de Caixa e Lucro Líquido. Já para 2026, a projeção contemplava exclusivamente o indicador de Geração de Caixa.

Nas projeções de 2025, foi incluído também o indicador de Geração de Caixa da MRV&Co. Posteriormente, a projeção de Geração de Caixa da Resia foi revisada, ampliando sua abrangência para os exercícios de 2025 e 2026.

Em 12 de Novembro de 2025, a Companhia divulgou ao mercado atualizações de suas projeções. Em razão de eventos não previstos que impactaram premissas operacionais e financeiras, a Companhia informou que as projeções de Geração de Caixa não seriam alcançadas. Na mesma ocasião, revisou a metodologia de cálculo da projeção de Lucro Líquido, de modo a refletir de forma mais aderente a dinâmica da operação.

Para o exercício de 2026, não há projeções sendo substituídas ou repetidas neste formulário, uma vez que a Companhia decidiu não divulgar novas projeções para o exercício corrente.

b. quanto às projeções relativas a períodos já transcorridos, comparar os dados projetados com o efetivo desempenho dos indicadores, indicando com clareza as razões que levaram a desvios nas projeções

Projeções para o exercício de 2024

Todos os guidances propostos para 2024 foram alcançados.

MRV Incorporação	Guidance 2024	Realizado 2024
Receita Operacional Líquida	R\$ 8 a R\$ 8,5 bilhões	R\$ 8,5 bilhões
Margem Bruta	26% a 27%	26,4%
Geração de Caixa	R\$ 300 a R\$ 400 milhões	R\$ 419 milhões
Dívida Líquida/PL	36% a 34%	35,7%
Lucro Líquido	R\$ 250 a R\$ 290 milhões	R\$ 274 milhões

Projeções para o exercício de 2025

As projeções divulgadas para o exercício de 2025 e alteradas em fato relevante divulgado ao mercado em 12 de novembro de 2025, foram parcialmente alcançadas após o encerramento do período.

A tabela abaixo apresenta os indicadores que foram objeto de projeção para o exercício em questão.

Projeção – MRV Incorporação	Guidance 2025	Resultados 2025
Receita Operacional Líquida	R\$ 9,5 a R\$ 10,5 bilhões	✓ R\$ 10,1 bilhões
Margem Bruta	29% a 30%	✓ 30,4%
Lucro Líquido**	R\$ 650 a R\$ 700 milhões	R\$ 611 milhões
Geração de Caixa*	R\$ 500 a R\$ 700 milhões	Descontinuado

Projeção – MRV&Co	2025	Resultado 2025
Geração de Caixa***	R\$ 2,1 bilhões	Descontinuado

* Geração de caixa exclui efeitos de swaps de dívida.

** Lucro líquido exclui efeitos do equity swap, marcações a mercado das dívidas, ganho e perda com swap de fluxo de caixa, despesas financeiras antecipadas por cessão com desreconhecimento (baixa contábil), os estornos de PDD e AVP e os juros para o pagamento do Loan Agreement celebrado com a MRV US.

***Geração de caixa exclui efeitos de swaps de dívida da MRV Incorporação

c. quanto às projeções relativas a períodos ainda em curso, informar se as projeções permanecem válidas na data de entrega do formulário e, quando for o caso, explicar por que elas foram abandonadas ou substituídas

Atualmente, não existem projeções válidas para o exercício 2026.

Em 09 de março de 2026, a Companhia comunicou ao mercado, por meio de Fato Relevante, a decisão estratégica de não publicar um novo guidance para o período.

Esta decisão reflete a evolução da comunicação com o mercado, que passou a proporcionar maior clareza e compreensão sobre as operações da Companhia.

4. Fatores de risco

4.1. Descrever os fatores de risco com efetivo potencial de influenciar a decisão de investimento, observando as categorias abaixo e, dentro delas, a ordem decrescente de relevância

A decisão de investimento nos valores mobiliários de emissão da Companhia envolve a exposição a determinados riscos, devendo os potenciais investidores avaliar cuidadosamente todas as informações contidas neste Formulário de Referência, incluindo os riscos mencionados abaixo, e as demonstrações financeiras da Companhia, em conjunto com suas respectivas notas explicativas, antes de qualquer tomada de decisão.

As operações, a situação financeira, os resultados operacionais, o fluxo de caixa, a liquidez, reputação, e/ou eventuais negócios futuros da Companhia poderão ser afetados de maneira material e adversa, seja por qualquer dos fatores de risco descritos a seguir, seja pelas informações contidas nos documentos acima mencionados, sendo que o preço de mercado dos valores mobiliários de emissão da Companhia poderá diminuir em razão da ocorrência de qualquer desses e/ou de outros fatores de risco, hipóteses em que poderá haver a perda de parte ou da totalidade dos investimentos realizados pelos potenciais investidores nos valores mobiliários de emissão da Companhia.

Os riscos descritos abaixo são aqueles que a Companhia conhece e acredita que, na data deste Formulário de Referência, podem afetar de forma material e adversa os seus resultados e/ou negócios. Além disso, riscos adicionais não conhecidos atualmente ou considerados menos relevantes pela Companhia também poderão a afetar de forma adversa.

Para os fins desta seção “4. Fatores de Risco”, exceto se expressamente indicado de outra maneira ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá “efeito adverso” ou “efeito negativo” para a Companhia, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, situação financeira, resultados operacionais, fluxo de caixa, liquidez, negócios futuros e/ou reputação da Companhia e de suas subsidiárias, bem como no preço dos valores mobiliários de emissão da Companhia. Expressões similares incluídas nesta seção “4. Fatores de Risco” devem ser compreendidas nesse contexto.

Não obstante a subdivisão desta seção “4. Fatores de Risco”, determinados fatores de risco que estejam em outro item deste documento podem também se aplicar a esta seção “4. Fatores de Risco”. Os riscos podem materializar-se de forma individual ou cumulativamente e, embora estejam descritos abaixo em subseções, podem também se aplicar a outras subseções.

a. Riscos relacionados ao emissor

(i) Parcela substancial dos recursos para financiamento dos empreendimentos residenciais populares e dos clientes da Companhia é fornecida por instituições financeiras, em especial pela Caixa Econômica Federal e alterações significativas neste modelo podem impactar financeiramente a Companhia.

Os empreendimentos e as aquisições de unidades pelos clientes da Companhia são financiados principalmente por meio de empréstimos bancários, destacando-se os financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal (CEF). Por se tratar de instituição financeira de economia mista ligada à administração pública, está sujeita a mudanças políticas, metodologias e processos de concessão de crédito, que possuem o potencial de afetar a disponibilidade e acesso às atuais condições de

financiamento habitacional, tanto para pessoas físicas, quanto para pessoas jurídicas que desejam financiar os seus projetos.

O crescimento da Companhia está vinculado, portanto, a condições favoráveis de acesso a linhas de financiamento por seus clientes, incluindo financiamentos concedidos no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), do Governo Federal, no qual a CEF, tendo como principal fonte de recursos o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), desempenha um papel importante de agente financiador das aquisições de imóveis.

Em decisão proferida em 12 de junho de 2024, o STF determinou que os rendimentos das contas vinculadas ao Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS) deverão assegurar, no mínimo, a correção pela inflação oficial, medida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA). A nova regra estabelece uma composição de rendimento baseada em 3% ao ano, acrescidos da Taxa Referencial (TR) e da participação proporcional nos lucros do fundo. Essa alteração poderá impactar diretamente o custo do crédito habitacional, uma vez que pode elevar as taxas aplicadas em financiamentos vinculados a recursos do FGTS, afetando a acessibilidade das condições de financiamento atualmente oferecidas aos clientes da Companhia.

Por ser uma instituição financeira com controle público, a CEF está sujeita a maior ingerência política e pode sofrer mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente vigente, reduzindo a disponibilidade e/ou os benefícios das condições de seus financiamentos. Tais fatores podem levar a Companhia a ter que buscar e a utilizar novas formas de financiamento. Se fontes alternativas de financiamento não forem disponibilizadas para seus clientes sob condições semelhantes às aquelas atualmente disponibilizadas pela CEF, a Companhia pode sofrer um efeito adverso. Nesse sentido, a modificação, a suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da CEF para a aprovação dos projetos dos empreendimentos, em especial no âmbito do MCMV, concessão de financiamentos para os clientes da MRV, medição da evolução das obras de cada empreendimento relacionado a tais financiamentos, entre outras atividades, pela CEF, podem impactar negativamente as operações e a condição financeira da Companhia.

Ademais, o crescimento da MRV está vinculado à disponibilidade de crédito habitacional por parte de instituições financeiras públicas e a atividade da Companhia exige volumes importantes de capital de giro. A suspensão, interrupção ou mudança significativa nesta disponibilidade poderá afetar a estimativa de crescimento financeiro dos negócios e afetar o desenvolvimento de atividades futuras pela Companhia, bem como impactar financeiramente a condição econômica dos clientes da Companhia que poderão não arcar com as obrigações financeiras que possuem com a Companhia, CEF e Governo Federal.

(ii) Uma parcela substancial dos empreendimentos imobiliários da Companhia é desenvolvida no âmbito do MCMV. A não implementação do MCMV, sua suspensão, cancelamento, alteração ou atraso em seu cronograma, poderá afetar de forma significativa o crescimento da Companhia e seu desempenho financeiro.

Eventuais mudanças no MCMV – incluindo sua não implementação, suspensão, cancelamento, atraso no cronograma ou alterações em parâmetros como subsídios, taxa de juros, valor financiado e prazos de financiamento – bem como a escassez de recursos destinados ao programa, podem comprometer diretamente a continuidade e a viabilidade dos projetos da Companhia. Tais fatores impactam negativamente não apenas o crescimento, mas também a sustentabilidade dos negócios, o desempenho financeiro e os resultados operacionais da Companhia.

(iii) A atratividade das áreas onde a Companhia possui terrenos em estoque pode diminuir, o que poderá impactar adversamente o resultado operacional.

A MRV mantém terrenos em estoque para desenvolvimento de seus empreendimentos futuros. A atratividade das áreas onde estão localizados tais terrenos pode cair entre a data de sua aquisição e a incorporação do empreendimento. Dentre as principais causas possíveis de queda de atratividade dos terrenos estão as condições econômicas ou de mercado, as condições no entorno dos terrenos, bem como outras construções nas proximidades dos empreendimentos que podem aumentar a competitividade. A queda da atratividade dessas áreas pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam e, consequentemente, impactar de forma adversa os resultados operacionais da Companhia.

(iv) Os negócios da MRV podem ser afetados adversamente caso não sejam obtidas as autorizações necessárias exigidas para seus empreendimentos tempestivamente.

Todos os terrenos adquiridos e que vierem a ser adquiridos pela Companhia estão sujeitos à obtenção de determinadas licenças, autorizações e registros perante órgãos públicos municipais e estaduais, cartórios de registro e demais órgãos públicos competentes, no que diz respeito à incorporação, execução e comercialização. Além disso, a liberação dos desembolsos de financiamentos concedidos pela CEF e outras instituições financeiras, por exemplo, pode exigir a apresentação de diversas certidões por parte da Companhia. Alguns empreendimentos, a depender do caso concreto e da legislação aplicável, podem ainda estar sujeitos a licenciamentos ambientais e pedidos para outorgas de recursos hídricos específicos. Os prazos para a obtenção dessas licenças, autorizações e registros são estimados pela Companhia para a elaboração do cronograma de cada projeto. O tempo de obtenção das referidas licenças varia e pode não coincidir com os prazos estimados pela Companhia.

A expansão das operações da Companhia pode exigir a obtenção de novas licenças, autorizações, alvarás e/ou registros, e que seus terrenos e/ou empreendimentos sejam regularizados perante as autoridades competentes, podendo a Companhia ser obrigada a realizar mudanças em suas operações de forma a restringir o impacto atual ou potencial de suas atividades.

A Companhia não pode garantir que será capaz de manter ou renovar as suas licenças, autorizações, alvarás e registros, que eles serão renovados, ou que as autoridades competentes não se recusarão a emití-los ou renová-los ou não atrasarão a sua emissão, ajuste ou renovação. Da mesma forma, a Companhia não pode garantir que (i) os processos para obtenção, ajuste ou renovação dessas licenças, autorizações, alvarás e registros não se tornarão mais difíceis, com exigências adicionais demandadas pelos órgãos públicos competentes, ou (ii) que não serão impostas licenças, autorizações, alvarás e registros adicionais pelas autoridades competentes.

Tais riscos podem resultar na possibilidade da Companhia ter que adiantar recursos para cobrir tais custos acima do orçado e/ou de incorrer em atraso no início de geração de receitas de vendas. Tais fatores podem reduzir as taxas de retorno de determinado projeto e/ou afetar os seus negócios e resultados operacionais de forma negativa. Caso a Companhia não seja capaz de obter as licenças, autorizações, alvarás e registros necessários junto aos órgãos públicos competentes com relação a quaisquer dos empreendimentos no devido tempo, a Companhia pode sofrer atrasos nas obras e lançamentos dos empreendimentos, bem como embargos das obras ou até em cancelamentos de seus empreendimentos e, consequentemente, impactar de forma adversa os resultados operacionais da Companhia.

Qualquer desses fatores pode fazer com que a Companhia incorra em custos adicionais, o que pode obrigá-la a destinar recursos para o cumprimento de eventuais encargos adicionais e comprometer

o regular funcionamento das suas atividades. Ainda, o desenvolvimento de atividades sem as devidas licenças, autorizações, alvarás e/ou registros necessários ou em desconformidade com as licenças, autorizações, alvarás e suas exigências técnicas pode resultar na incidência de multas elevadas e, conseqüentemente, poderá impactar de forma adversa os resultados operacionais da Companhia.

(v) Os custos adicionais e alterações em orçamentos para os empreendimentos imobiliários da Companhia podem resultar na alteração da rentabilidade dos projetos e, conseqüentemente, em impacto adverso para a Companhia.

O custo da Companhia com as suas principais matérias primas representa uma parcela significativa de seu custo de produção. Os preços destes produtos estão sujeitos à volatilidade do mercado, como a oferta e demanda global, acordos coletivos ou dissídios salariais dos diversos setores, bem como à variação do preço de determinadas *commodities*, variação cambial do dólar, escassez, impostos, dentre outros. A Companhia não pode assegurar que os preços destas matérias primas não serão impactados por diversos fatores, incluindo, sem limitação, a legislação, regulamentação e política governamentais e condições econômicas gerais. Caso ocorram aumentos significativos nos preços destas matérias primas, a rentabilidade dos projetos da Companhia poderá ser afetada negativamente.

Os conflitos geopolíticos, em especial em razão da tensão causada nos mercados, pode possuir como consequência direta o aumento de preços de alguns insumos afetados pelos conflitos, seja por impossibilidade de importação ou exportação por consequência direta das guerras, ou por restrições impostas pelos países aliados. Esse novo cenário de possível quebra da cadeia de suprimentos e aumento de preços resulta em uma maior preocupação com a inflação no mercado interno e também no mercado global. Caso a Companhia não consiga repassar parte ou a totalidade do aumento de custos nos produtos para preço de venda de suas unidades, ela poderá ter seus resultados operacionais e sua condição econômico-financeira afetados negativamente.

Toda e qualquer mudança de cenário econômico, de elevação de taxas de juros, aumento de inflação, e até mesmo o cenário político podem resultar em impactos nos preços de insumos e, conseqüentemente, afetar negativamente os resultados operacionais e a condição econômico-financeira da Companhia.

Além do custo relacionado às matérias primas, a Companhia pode incorrer em custos adicionais de construção que ultrapassem o orçamento planejado para um determinado empreendimento imobiliário, principalmente em função de (i) aumento no custo de mão de obra; (ii) diminuição da produtividade; (iii) descasamento entre as taxas utilizadas para a indexação das receitas e as taxas utilizadas para a indexação das despesas da Companhia; e (iv) demais fatores que não estão sob o controle da Companhia. Todos podem impactar negativamente a rentabilidade dos projetos da Companhia.

(vi) As atividades da MRV dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro e seu crescimento futuro poderá exigir capital adicional, que estará sujeito a disponibilidade e condições mercadológicas.

As operações da Companhia exigem volumes significativos de capital para suprir suas necessidades de capital de giro. Desta forma, a Companhia depende dos financiamentos bancários e do caixa gerado por suas operações para atender suas necessidades de capital, podendo ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente da emissão de ações, de títulos de dívida ou de empréstimos bancários. Mudanças nas regras do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Programa Minha Casa Minha Vida ou a falta de disponibilidade de recursos no mercado para

obtenção de financiamento ou, ainda, um aumento dos custos de tais recursos pode afetar adversamente a capacidade da Companhia de custear suas necessidades de capital, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento das atividades da Companhia.

A Companhia não pode assegurar a disponibilidade de capital adicional nem garantir que suas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente para atender as suas necessidades de capital e se este estiver disponível, não pode assegurar que estará em condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das suas atividades, situação financeira e dos resultados operacionais e, conseqüentemente, o preço de suas ações.

(vii) O ajuste do custo de um projeto de incorporação poderá reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados, em decorrência do reconhecimento de receita dos empreendimentos da Companhia segundo o método contábil da evolução financeira da obra.

A receita de venda das unidades dos empreendimentos da MRV é reconhecida com base no método contábil da evolução financeira da obra, que é dado pela relação entre o custo incorrido e o custo orçado (método do percentual de execução – POC) e exige o reconhecimento da receita à medida que são incorridos os custos de construção. Como os custos orçados podem ser revisados conforme a evolução financeira da obra, na medida em que esses ajustes resultem em aumento, redução ou eliminação do lucro anteriormente estimado, podem ocorrer revisões pelo aumento de estimativa de custos e/ou redução na receita previamente reconhecida, o que poderá gerar um impacto negativo nos resultados financeiros da Companhia.

(viii) A Companhia pode ser incluída no “Cadastro de Empregadores” e em ações coletivas, cíveis e criminais em caso de caracterização de trabalho em condições análogas à escravidão, o que pode afetar adversamente a imagem e conseqüentemente os negócios e a situação financeira da Companhia.

O “Cadastro de Empregadores” que submeteram trabalhadores a condições análogas à de escravo tem seu funcionamento regulado pela Portaria Interministerial nº 4, publicada em 13 de Maio de 2016 (“Portaria Interministerial”). A Portaria Interministerial não prevê o procedimento para caracterização de “condições análogas à de escravo” e não informa as regras de inclusão e exclusão no “Cadastro de Empregadores”.

A Companhia já foi incluída e poderá ser incluída no futuro no “Cadastro de Empregadores”, incluindo, mas não se limitando, na hipótese de ser acusada de manter trabalhadores em condições análogas à de escravo, tendo em vista a amplitude da operação da Companhia no território brasileiro, a falta de clareza e objetividade da Portaria Interministerial em qualificar a condição análoga ao trabalho escravo e a subjetividade do agente fiscalizador.

Acerca do tema, importante mencionar que, a Companhia assinou, em 18 de agosto de 2022, um acordo com a União Federal no âmbito de ação anulatória proposta pela Companhia, no qual, dentre outras obrigações assumidas, se dispôs a pagar em torno de R\$ 8 milhões a título de indenização por danos morais coletivos e individuais, bem como a encerrar processos em que contestava autuações por supostas infrações a direitos trabalhistas, inclusive alegações de trabalho supostamente análogo ao trabalho escravo. Para mais informações sobre referido acordo, vide item 4.4 (ii) deste Formulário de Referência.

Em caso de descumprimento do acordo celebrado com União, a Companhia terá prazo para manifestação e poderá ser reinserida no “Cadastro de Empregadores”. Caso o acordo seja invalidado judicialmente, todos os processos sobre o assunto envolvendo a Companhia retomariam seu curso

normal e, em caso de eventual condenação, a Companhia também poderia ser novamente inserida em tal cadastro.

A inclusão no “Cadastro de Empregadores” pode resultar em vencimento antecipado de dívidas da Companhia e na eventual suspensão de seu acesso a financiamentos junto a bancos públicos e privados, incluindo no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida. Além disso, a caracterização de trabalho em condição análoga ao trabalho escravo, também pode gerar a propositura de ações coletivas, ações cíveis e criminais pelas autoridades competentes, incluindo ações civis públicas pelo Ministério Público do Trabalho. Se a Companhia vier a fazer parte do “Cadastro de Empregadores”, ou caso sejam propostas medidas judiciais contra ela comprovando a caracterização de trabalho em condição análoga ao trabalho escravo, a sua imagem e, conseqüentemente, os seus negócios poderão ser adversamente afetados, incluindo, mas não se limitando, a suspensão de novos financiamentos aos novos empreendimentos, durante o período em que a Companhia permanecer em tal cadastro, ainda que a Companhia entenda que a inclusão no “Cadastro de Empregadores”, por si só, não gera restrição de crédito.

(ix) A Companhia depende de sistemas de tecnologia da informação para processar, transmitir e armazenar dados eletrônicos fundamentais para sua operação. Eventual falha, interrupção ou violações desses sistemas podem afetar adversamente seu negócio.

Atualmente, a Companhia depende de sistemas de tecnologia da informação para o exercício de suas operações.

Ataques cibernéticos têm se tornado cada vez mais sofisticados e difusos. A Companhia mantém em sua base de dados informações sensíveis de seus clientes, que podem ser objeto de ataques cibernéticos por parte de indivíduos que tentam ter acesso não autorizado a estas informações para sua utilização de forma indevida. Interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Companhia, como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da MRV. Tais ataques, interrupções ou falhas podem resultar em tempo de inatividade dos servidores ou operações da Companhia, perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das operações da Companhia. É possível que haja vulnerabilidade nos sistemas de tecnologia da informação e que ocorra interrupções nos serviços ou comprometimento dos dados, devido a fatores que ultrapassam os controles internos da Companhia, como, por exemplo, desastres naturais, ataques cibernéticos, erros de software, invasões físicas, malwares e outros vírus que podem destruir informações dos sistemas da Companhia ou enviar tais informações para usuários externos, dentre outros fatores.

Além disso, os sistemas de back-up, planos de continuidade de negócios e de recuperação de desastres, podem não ser capazes de reconstituir todas as informações contidas nos bancos de dados da Companhia. Eventual interrupção, falha ou violação dos sistemas de tecnologia da informação, dos quais as operações dependam, poderá afetar adversamente o negócio da Companhia. Os sistemas de informação estão expostos a violações por parte de terceiros, com a intenção de utilizar-se de maneira fraudulenta dos dados da Companhia e é possível que o monitoramento destas violações nem sempre ocorra em tempo hábil para a devida proteção.

Ainda, são armazenadas informações confidenciais relacionadas às atividades, processos, fornecedores, funcionários e clientes da Companhia através de sistemas de tecnologia da informação. Sendo assim, qualquer violação aos sistemas que levem à apropriação indevida, perda ou uso não autorizados de informações confidenciais de terceiros ou até mesmo da própria Companhia, poderá sujeitá-la a penalidades civis e criminais, expor a responsabilidades diversas

perante os fornecedores, clientes e autoridades governamentais e ainda poderá ter efeitos adversos nas atividades e reputação da Companhia.

Eventuais ataques cibernéticos, que resultem em indisponibilidade de acesso aos sistemas da Companhia, acesso, perda ou divulgação não autorizada de dados, podem sujeitar nossa Companhia a litígios, multas e sanções regulatórias. Adicionalmente, eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais, dados pessoais ou de outras informações comerciais sensíveis, a interrupção das nossas operações ou interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Companhia (como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento), causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional, o que pode afetar os negócios e resultados operacionais da Companhia de forma negativa, além de afetar adversamente a sua imagem e confiabilidade junto ao mercado. Referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguros contratadas para os ativos da MRV, e por conseguinte, perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a situação financeira da Companhia e os resultados operacionais.

Além disso, a Companhia armazena em seu sistema um banco de dados que contém informações de vendas detalhadas de cada um de seus clientes. O banco de dados está sujeito a incidentes de segurança, inclusive ataques externos. Um incidente de segurança de proteção de dados é um evento que ocasiona a violação de algum dos três pilares da segurança da informação: confidencialidade, integridade e disponibilidade, podendo ocorrer quando há divulgação, intencionalmente ou não, que torna os dados pessoais acessíveis ou visíveis para terceiros; quando a informação pessoal é acessada por alguém a quem não é permitido ou na hipótese de perda acidental ou inadvertida de dados que resulte em alteração ou destruição da informação.

Sendo assim, a Companhia deve agir conforme a Lei Geral de Proteção de Dados (“LGPD”) e instruções da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (“ANPD”) e, na hipótese de um incidente de segurança ou ataque cibernético, deve informar ao titular e a ANPD em prazo razoável quando o incidente possa acarretar risco ou dano relevante aos titulares.

Qualquer acesso não autorizado, divulgação ou perda de informações ou dados pessoais pode resultar em ações ou processos judiciais sob as leis brasileiras que protegem a privacidade de informações e dados pessoais (dentre outras informações) e prejudicar os negócios e reputação da Companhia. A ocorrência de qualquer dos eventos acima poderá causar um efeito prejudicial relevante nos negócios e reputação da Companhia e, em consequência da grande dependência da tecnologia para as atividades da Companhia, sendo que a Companhia também pode incorrer em perdas financeiras decorrentes dos impactos em suas operações.

Qualquer comprometimento de segurança da Companhia, seja por meio de falhas em impedir tais quebras de segurança, ou seja, por quaisquer outros meios, poderá prejudicar a reputação e marca da Companhia e expô-la a litígios, em que poderá ser obrigada a indenizar a parte prejudicada, afetando, assim, negativamente o negócio e os resultados das operações da Companhia. Ademais, qualquer pessoa capaz de burlar as medidas de segurança da Companhia poderá se apropriar de informações confidenciais ou causar interrupções nas operações da Companhia. Em razão disso, a Companhia pode incorrer em perdas financeiras devido a impactos na continuidade regular de suas operações.

(x) A MRV está sujeita a riscos associados ao não cumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados e pode ser afetada adversamente pela aplicação de multas e outros tipos de sanções.

Conforme comentado no item “ix” deste item 4.1, a MRV possui, armazena, processa e utiliza dados

personais, tais como dados de clientes, fornecedores e colaboradores, no âmbito das suas operações. Sendo assim, é necessário garantir que qualquer tratamento de dados pessoais, tais como, processamento, utilização, armazenagem, disseminação, transferência ou eliminação sob a responsabilidade da Companhia seja realizada de acordo com a legislação aplicável, em especial a LGPD.

A LGPD regula as práticas relacionadas ao tratamento de dados pessoais no Brasil e é, em geral, aplicável a qualquer operação de tratamento realizada por uma pessoa física ou jurídica de direito público ou privado, independentemente do meio, do país em que sua sede está localizada ou do país onde os dados estão localizados, desde que: (a) a operação de tratamento seja realizada no Brasil; (b) a atividade de tratamento tenha por objetivo a oferta ou o fornecimento de bens ou serviços, ou o tratamento de dados de pessoas físicas localizadas no Brasil; (c) os dados pessoais objeto do tratamento tenham sido coletados no Brasil (são considerados dados coletados no Brasil aqueles cujo titular se encontra no Brasil no momento da coleta).

A LGPD dispõe que as operações de tratamento de dados pessoais somente poderão ser realizadas sob bases legais específicas, finalidades claras, bem como, em conformidade com princípios como a transparência, adequação, necessidade, dentre outros. A referida lei, ainda prevê, dentre outras providências, os direitos dos titulares de dados pessoais, obrigações e requisitos acerca dos agentes de tratamento de dados, incidentes de segurança da informação, bem como estabelece sanções para o descumprimento de suas disposições.

Por sua vez, a ANPD, é a autarquia responsável por elaborar diretrizes, atender a denúncias e reclamações de titulares de dados, aplicar as sanções administrativas, dentre outras funções.

Caso a Companhia descumpra as disposições previstas na LGPD, estará sujeita às sanções, de forma isolada ou cumulativa, de advertência, multa simples, de até 2% do faturamento da empresa, limitada, no total, a R\$ 50.000.000,00 por infração; multa diária, com limite total de R\$ 50.000.000; publicização da infração; bloqueio dos dados pessoais; eliminação dos dados pessoais; suspensão parcial do funcionamento do banco de dados por no máximo de seis meses, prorrogável por igual período, até que se regularize a situação; suspensão do exercício da atividade de tratamento dos dados pessoais por no máximo de seis meses, prorrogável por igual período; proibição parcial ou total do exercício de atividades relacionadas a tratamento de dados, conforme o Regulamento de Dosimetria e Aplicação de Sanções Administrativas.

Vale ressaltar, que ainda que a Companhia descumpra alguma disposição da LGPD, a ANPD poderá realizar em primeiro lugar uma análise fiscalizatória para então iniciar o processo sancionador. Adicionalmente, não é possível prever com total clareza como as autoridades brasileiras irão aplicar e interpretar a LGPD tendo em vista que a sua aplicação dependerá de diversos fatores como boa-fé do infrator, proporcionalidade do fato e sanção, natureza e gravidade do incidente, reincidência, dentre outros.

Por fim, relevante destacar que as disposições da LGPD ou do Regulamento Sancionador não substituem a aplicação de sanções administrativas, civis e criminais previstas em legislação específica. A Companhia pode sofrer (i) a propositura de ações judiciais, individuais ou coletivas, pleiteando reparações de danos decorrentes de violações, baseadas não somente na LGPD, mas na legislação esparsa e setorial sobre proteção de dados atualmente vigente; e (ii) a aplicação das penalidades previstas no Código de Defesa do Consumidor e Marco Civil da Internet por alguns órgãos de defesa do consumidor, uma vez que estes já têm atuado neste sentido, antes mesmo da vigência da LGPD e da efetiva atuação da ANPD, especialmente em casos de incidentes de segurança que resultem em acessos indevidos a dados pessoais.

Desta forma, falhas na proteção dos dados pessoais tratados pela Companhia, bem como a inadequação à legislação aplicável, poderão acarretar multas elevadas, pagamento de indenizações, divulgação do incidente para o mercado, eliminação dos dados pessoais da base, e até a suspensão das atividades, o que poderá afetar negativamente a reputação e os resultados da Companhia e, conseqüentemente, o valor das suas ações.

(xi) Possível escassez de corretores imobiliários diante do volume de lançamentos pode implicar em dificuldades na mobilização comercial dos produtos da Companhia, o que pode impactar negativamente a Companhia.

Uma possível escassez de corretores imobiliários frente ao volume de lançamentos no mercado pode implicar em dificuldades na mobilização comercial dos produtos da Companhia, o que pode impactar negativamente as operações e resultados financeiros da MRV. Os negócios da Companhia dependem da atuação de corretores imobiliários para vender seus imóveis residenciais. Caso haja uma escassez de corretores imobiliários ou caso tais corretores não sejam qualificados para vender de maneira satisfatória os empreendimentos da Companhia, tanto em condições de mercado adequados quanto diante de um aumento do volume de lançamentos, a Companhia pode enfrentar dificuldades na mobilização comercial dos seus produtos, o que poderá gerar formação bruta de estoque, impactando negativamente a Companhia.

(xii) A forte demanda por mão de obra, especialmente por trabalhadores qualificados, pode dificultar a obtenção dos profissionais necessários à ampliação das atividades da Companhia.

A Companhia adota a política de utilizar principalmente empregados próprios na execução de seus empreendimentos. Dessa forma, o desempenho e a expansão de suas atividades dependem, em grande parte, da capacidade de recrutar e manter mão de obra qualificada para a execução dos empreendimentos. Tal capacidade é impactada diretamente pela disponibilidade de mão de obra para contratação em cada região do país nas quais a MRV atua. Nesse sentido, uma diminuição da disponibilidade de mão de obra em seus mercados de atuação pode vir a afetar a velocidade de implementação de projetos, afetando de forma adversa os retornos dos seus empreendimentos e resultados operacionais. Além disso, eventual escassez de mão de obra qualificada pode levar a Companhia a terceirizar a contratação de trabalhadores para execução das obras de seus empreendimentos, o que poderá acarretar em um aumento dos custos e impactar seus resultados operacionais.

(xiii) Eventuais decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem afetar adversamente a Companhia e seus administradores.

Eventuais decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos podem afetar adversamente a Companhia e seus administradores. A Companhia, seus administradores, acionistas controladores e suas controladas são e poderão vir a ser réus em processos judiciais, seja nas esferas cível, tributária (incluindo aspectos previdenciários), trabalhista, ambiental, criminal e/ou de qualquer outra natureza, assim como em processos administrativos (perante autoridades ambientais, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, dentre outras) e procedimentos arbitrais. A Companhia não pode assegurar que as decisões desses processos serão favoráveis aos seus interesses, ou, ainda, que tais ações estejam corretamente provisionadas ou que terá provisionamento, parcial ou total, com relação a todos os passivos eventualmente decorrentes desses processos.

Decisões contrárias aos interesses da Companhia que afetem a reputação ou os interesses da Companhia, de seus administradores, de seus acionistas controladores e/ou de suas controladas, sua capacidade de contratar com o poder público ou alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios poderão afetar a Companhia adversamente, inclusive quanto a sua

imagem. Da mesma forma, administradores da Companhia são ou podem vir a ser partes em processos judiciais, arbitrais e administrativos seja nas esferas cível, tributária, trabalhista, ambiental e/ou criminal, cuja instauração e/ou resultados podem afetá-los negativamente, especialmente se forem processos de natureza criminal, eventualmente impossibilitando-os ao exercício de suas funções na Companhia e/ou afetando adversamente a reputação da Companhia direta ou indiretamente. Além disso, processos criminais envolvendo a Companhia e/ou seus administradores podem impedir o registro imobiliário de incorporações, bem como afetar os negócios Companhia no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, impactando suas atividades e reputação de forma adversa.

Adicionalmente, é possível que a Companhia não tenha recursos imediatos necessários para realizar depósitos judiciais ou prestar ou oferecer garantias em processos judiciais ou administrativos, incluindo processos que discutam valores substanciais. A dificuldade na obtenção de recursos necessários para a realização destes depósitos ou de prestação ou oferecimento destas garantias não suspenderá a cobrança dos valores decorrentes de eventuais condenações e poderá ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados operacionais da Companhia. Além disso, a continuidade destas cobranças em razão da eventual incapacidade de realização imediata destes depósitos ou da prestação ou do oferecimento destas garantias poderá gerar a aplicação de multa por atraso no pagamento, a formalização de penhora de bens, inclusive de nossos ativos financeiros, penhora do faturamento da Companhia e até mesmo a dificuldade de obtenção de certidões de regularidade fiscal, o que pode ter um efeito adverso nas operações e no desenvolvimento do negócio da Companhia, incluindo dificuldades para captação de recursos.

Além disso, a propositura de processos contra administradores da Companhia, inclusive aqueles relacionados a eventuais atos de improbidade administrativa poderá afetar a Companhia de modo adverso. Para mais informações sobre os processos relevantes envolvendo a Companhia, vide seções 4.4 deste Formulário de Referência.

(xiv) Os imóveis de propriedade da Companhia podem ser desapropriados ou sofrer outras restrições de utilização pelo Poder Público, o que poderá impactar adversamente a Companhia.

Os imóveis de propriedade da Companhia podem ser desapropriados ou sofrer outras restrições de utilização pelo Poder Público, o que poderá impactar adversamente a Companhia. É possível que haja a desapropriação, parcial ou total, de imóveis detidos pela Companhia por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público. Neste caso, a Companhia pode ser afetada negativamente, uma vez que o valor a ser apurado em sede de perícia para pagamento de indenização decorrente da expropriação pode ser inferior ao valor de mercado do imóvel.

Adicionalmente, a desapropriação de um imóvel detido pela Companhia poderá resultar em atrasos ou até mesmo na impossibilidade de conclusão de um empreendimento. Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização que poderá ser dada a estes, tais como o tombamento do imóvel ou de área em seu entorno, incidência de preempção e/ou criação de zonas especiais de preservação histórica e cultural. Tais fatos podem resultar, ainda, na perda da propriedade de tais imóveis pela Companhia, ou mesmo na impossibilidade de desenvolvimento dos empreendimentos pretendidos por estas, hipótese em que a Companhia poderá ser negativamente afetada.

Ainda, o atraso na escrituração de terrenos adquiridos pela Companhia pode causar a perda destes. No processo da aquisição de terrenos a Companhia utiliza instrumentos particulares de promessas de compra e venda ou permuta, os quais apresentam condições suspensivas e/ou resolutivas. Somente após o cumprimento ou dispensa de tais condições, a aquisição da propriedade dos

terrenos torna-se possível, mediante a lavratura e o registro das respectivas escrituras públicas, conforme cada caso, e consequente transferência de suas titularidades para a Companhia. Enquanto não ocorrer tal registro, o terreno ainda fica sujeito a eventuais passivos em nome do vendedor, que se mantém como o legítimo proprietário. Ademais, o terreno pode, ainda, ser indevidamente compromissado pelo vendedor a um terceiro e registrado por esse, restando à Companhia mero direito de pleitear indenização por perdas e danos contra o vendedor. A perda de um terreno já adquirido pode atrasar o cronograma ou até mesmo inviabilizar o lançamento de um empreendimento, resultando assim em um impacto adverso nos negócios da Companhia.

(xv) A Companhia pode não pagar dividendos ou juros sobre capital próprio aos titulares de ações de sua emissão, o que pode afetar adversamente o preço dessas ações.

Em conformidade com seu Estatuto Social, a Companhia deve pagar aos acionistas um dividendo anual obrigatório não inferior a 25% de seu lucro líquido anual, calculado e ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações. No caso de resultado líquido negativo, o acionista não tem direito ao recebimento de dividendo e/ou juros sobre capital próprio. Os dividendos intermediários e os juros sobre o capital próprio declarados em cada exercício social poderão ser imputados ao dividendo mínimo obrigatório do resultado do exercício social em que forem distribuídos.

Ademais, o lucro ajustado nos termos da Lei das Sociedades por Ações pode ser utilizado para absorver prejuízos ou apropriado de outra forma, conforme permitido pela legislação societária brasileira e pode não ser disponibilizado para o pagamento de dividendos ou juros sobre capital próprio. Além disso, mesmo na hipótese de verificação de resultado líquido positivo, caso o Conselho de Administração da Companhia informe à Assembleia Geral de Acionistas que o pagamento de proventos é incompatível com a sua situação econômica, poderá não haver pagamento de dividendos e/ou juros sobre capital próprio aos acionistas, o que pode afetar adversamente o preço das ações de sua emissão.

Por fim, a isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos e o pagamento de juros sobre capital próprio previsto na legislação atual está sendo revista por diversos projetos de lei que tramitam no Congresso Nacional, que têm por objeto estabelecer a cobrança de Imposto de Renda na distribuição de lucros e dividendos pagos ou creditados pelas pessoas jurídicas aos seus sócios e acionistas e alteração e/ou extinção do regime de tributário incidente sobre o pagamento de juros sobre capital próprio. Assim sendo, tanto os dividendos recebidos das controladas da Companhia, quanto os distribuídos pela Companhia poderão passar a ser tributados e/ou, no caso dos juros sobre capital próprio, ter o seu regime tributação extinto no futuro, impactando o valor líquido a ser recebido pelos acionistas da Companhia a título de participação nos resultados.

(xvi) O aumento da concorrência dentro do MCMV pode prejudicar a estratégia de crescimento da Companhia e afetar seus resultados operacionais e financeiros.

O setor imobiliário do Brasil é altamente competitivo e a Companhia pode perder a sua posição no mercado brasileiro em razão do ingresso e atuação de novas incorporadoras no âmbito do MCMV, aumentando a concorrência na aquisição de terrenos e na obtenção de mão de obra qualificada, na contratação de novos projetos com os agentes financiadores, e na identificação de potenciais compradores dos imóveis. Dessa forma, o ingresso de novos concorrentes pode afetar os resultados operacionais e financeiros da Companhia, visto que seu negócio está em grande parte vinculado ao programa habitacional.

(xvii) A Companhia pode não dispor de seguro suficiente para se proteger de perdas substanciais, bem como suas apólices podem não cobrir determinados tipos de risco, o que pode afetá-la de maneira adversa e relevante.

A Companhia não pode garantir que sua cobertura securitária estará sempre disponível ou será suficiente para cobrir os danos de eventuais sinistros, mas atua dentro das melhores práticas de mercado e de acordo com os objetivos definidos pela Companhia em seu ramo de atuação, considerando seus principais riscos operacionais e corporativos e sujeita as limitações impostas pelo mercado de seguro e resseguro global. Além disso, determinados tipos de riscos podem não estar cobertos por suas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior, ou interrupção de certas atividades. A ocorrência de sinistros que não estejam cobertos pelas apólices da Companhia, a ocorrência de danos em valores superiores à cobertura contratada ou a impossibilidade de contratação ou renovação de apólices de seguros, podem afetar adversamente os negócios e a condição financeira da Companhia. Ademais, a MRV pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas apólices de seguro, o que também poderá afetar de maneira adversa e relevante.

(xviii) Os contratos financeiros e outros instrumentos representativos de dívidas estabelecem obrigações específicas para a Companhia, sendo que eventual inadimplemento pode acarretar o vencimento antecipado das dívidas da Companhia e a execução de eventuais garantias apresentadas.

A Companhia celebrou diversos instrumentos financeiros, alguns dos quais exigem o cumprimento de obrigações específicas, tais como a observação de covenants financeiros diretamente atrelados aos seus resultados. O inadimplemento desses covenants financeiros ou descumprimento de outras obrigações desses instrumentos que não sejam sanados tempestivamente poderão acarretar a decisão dos respectivos credores da Companhia de declarar o vencimento antecipado das dívidas representadas por referidos instrumentos, além de desencadear o vencimento antecipado cruzado ou inadimplemento cruzado (cross-default e cross-acceleration) de outras obrigações da Companhia, bem como a execução das garantias prestadas no âmbito desses contratos, conforme cláusulas presentes em diversos contratos de empréstimos e financiamentos existentes.

Dessa forma, caso quaisquer obrigações sejam descumpridas e, conseqüentemente, ocorra qualquer evento de inadimplemento previsto em tais contratos, as dívidas a eles vinculadas poderão ser consideradas vencidas antecipadamente pelos seus respectivos credores de acordo com as disposições aplicáveis nos referidos contratos, e, como consequência, o fluxo de caixa e a situação financeira da Companhia poderão ser afetados adversamente e de maneira relevante.

Não há garantia de que a Companhia conseguirá renegociar as suas dívidas no futuro caso índices financeiros ou outras obrigações previstas nos contratos financeiros celebrados pela Companhia sejam descumpridos.

Caso qualquer desses eventos ocorra, o fluxo de caixa e a situação financeira da MRV poderão ser afetados de maneira adversa e relevante. Além disso, a existência de limitações sobre o endividamento da Companhia poderá dificultar a celebração de novos contratos para financiamento de operações ou para refinanciamento de obrigações existentes, o que poderá afetar adversamente o negócio da Companhia, seus resultados operacionais e sua situação financeira.

Caso seja necessário incorrer em novo endividamento em razão da estratégia de expansão ou por quaisquer outras necessidades de capital, a Companhia pode ter dificuldade de contratá-lo em virtude dessas restrições ou poderá ser obrigada a pagar antecipadamente o endividamento a respeito do qual as restrições serão aplicadas, o que poderá afetar negativamente seu fluxo de caixa e seus resultados operacionais.

(xix) Falhas nos processos de governança da Companhia, gestão de riscos e compliance podem causar efeitos adversos para a Companhia.

A Companhia está sujeita à Lei Federal nº 12.846/13 (“Lei Anticorrupção”), à Lei 8.429/92 (“Lei de Improbidade Administrativa”), Lei 8.666/96 (“Lei de Licitações”), Lei 12.813/13 (“Lei de Conflito de Interesses”) e Lei 14.133/21, dentre outros dispositivos (em conjunto “Leis Anticorrupção”), que impõem responsabilidade objetiva às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude praticados por seus dirigentes, administradores e colaboradores. Dentre as sanções aplicadas àqueles considerados culpados estão: multas, perda de benefícios ilicitamente obtidos, suspensão de operações corporativas, confisco de ativos e dissolução da pessoa jurídica envolvida na conduta ilícita.

O Brasil ainda possui uma imagem de elevado risco de corrupção pública, o que pode deixar a Companhia exposta a possíveis violações das Leis Anticorrupção. Adicionalmente, os processos de governança, políticas, gestão de riscos e compliance da Companhia podem não ser capazes de: (i) detectar violações às Leis Anticorrupção ou outras violações à legislação aplicável, como leis de combate à lavagem de dinheiro e demais leis aplicáveis com relação à condução do seu negócio perante entidades governamentais; (ii) detectar ocorrências de condutas indevidas e comportamentos fraudulentos e desonestos por parte de seus administradores, funcionários, pessoas físicas e jurídicas contratadas e outros agentes que possam representar ou que contratem com a Companhia; (iii) gerenciar todos os riscos que a sua política de gerenciamento de riscos identifica atualmente e/ou a previsibilidade na identificação de novos riscos; e (iv) detectar outras ocorrências de comportamentos não condizentes com princípios éticos e morais. Qualquer violação a essas leis pode ter um efeito adverso relevante nos nossos negócios e reputação, incluindo na captação de empréstimos e financiamentos e, conseqüentemente, a cotação de mercado de nossas ações ordinárias de forma negativa.

A Companhia não pode garantir que será capaz de implementar referidas melhorias e tornar seus sistemas e controles internos efetivos e, caso não o seja, a Companhia poderá não ser capaz de reportar seus resultados de maneira precisa ou de prevenir a ocorrência de práticas inapropriadas, erros ou fraudes. Para mais informações acerca das deficiências significativas identificadas, vide item 5.2 deste Formulário de Referência. A existência de quaisquer investigações, inquéritos ou processos de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação de qualquer dessas leis, no Brasil ou no exterior, contra a administração, funcionários, controladas, controladores, coligadas ou consorciadas, ou terceiros que agem em nosso nome podem resultar em: (i) multas e indenizações nas esferas administrativa, civil e penal (essa última hipótese, aos indivíduos que concorrerem para a infração); (ii) perda de licenças operacionais, com a decorrente responsabilização subsidiária ou solidária da Companhia; (iii) proibição ou suspensão das nossas atividades; e/ou (iv) perda de direitos de contratar com a administração pública, de receber incentivos ou benefícios fiscais ou quaisquer financiamentos e recursos da administração pública.

Por conseguinte, todas essas circunstâncias poderão ocasionar um efeito adverso relevante sobre sua reputação, bem como sobre suas operações, sua condição financeira e seus resultados operacionais. A Companhia pode vir a ser solidariamente responsabilizada pelo pagamento de multa e reparação integral do dano causado em razão de práticas contrárias às Leis Anticorrupção por sua sociedade controladora, controladas, coligadas ou consorciadas, o que poderá afetar material e adversamente sua reputação, seus negócios, suas condições financeiras e resultados operacionais, ou a cotação de mercado das ações ordinárias de sua emissão de forma negativa. Caso a Companhia e/ou controladas, coligadas ou consorciadas tenham problemas de natureza administrativa ou judicial relacionados à violação das Leis Anticorrupção, poderão ser impedidas de realizar empreendimentos no âmbito do MCMV, uma vez que esse programa é administrado pela Caixa Econômica Federal.

Assim, falhas nos processos de governança, políticas, gestão de riscos e compliance da Companhia podem afetar material e adversamente a reputação, negócios, capacidade de contratação com o poder público, condições financeiras e resultados operacionais da Companhia, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa. Na ocorrência de alguma dessas situações, especialmente a aplicação de penas que vedem a contratação com poder público pela Companhia ou suas subsidiárias, pode afetar material e adversamente a reputação, negócios, condições financeiras e resultados operacionais da Companhia, ou a cotação de mercado de suas ações ordinárias de forma negativa.

(xx) Incidentes de segurança cibernética, incluindo ataques à infraestrutura necessária para manter os sistemas de TI da Companhia podem resultar em danos financeiros e à reputação da Companhia.

Um incidente cibernético é um ataque intencional ou não que permita acesso não autorizado a sistemas a fim de romper operações, corromper dados ou furtar informações confidenciais. Com o aumento da dependência na tecnologia, também aumentam os riscos a que estão expostos os sistemas da Companhia, tanto internos quando externos.

Incidentes de segurança cibernética podem resultar em apropriação indevida de informações da Companhia e/ou das informações de seus clientes ou em tempo de inatividade em seus servidores ou operações, o que pode afetá-la material e adversamente. Eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das suas operações pode afetar negativamente os resultados financeiros e a reputação da Companhia. Após a entrada em vigor da LGPD, as empresas em geral, incluindo a Companhia, devem cumprir uma série de obrigações relacionadas ao tratamento de dados pessoais realizado em território brasileiro, de modo que eventuais ausências de adequação à LGPD, poderão resultar nas seguintes sanções administrativas aplicadas pela Autoridade Nacional de Proteção de Dados - ANPD: (a) advertência, com indicação de prazo para adoção de medidas corretivas; (b) multa de até 2% do faturamento da empresa ou do grupo limitada, no total, a R\$50 milhões por infração; (c) multa diária, limitada ao total descrito no item “b”; (d) publicização da infração após devidamente apurada e confirmada a sua ocorrência; (e) bloqueio dos dados pessoais correspondentes à infração até a sua regularização; e (f) eliminação dos dados pessoais correspondentes à infração.

Esforços e investimentos em sistemas e infraestrutura de TI são caros e podem não ser suficientes para acompanhar as necessidades do mercado, bem como sua implementação pode durar mais tempo que o esperado, aumentando nossa vulnerabilidade a interrupções sistêmicas e ataques cibernéticos. Além disso, à medida que as ameaças cibernéticas continuam evoluindo, a Companhia pode ser obrigada a gastar recursos significativos para modificar ou aprimorar suas medidas de proteção, bem como para investigar e solucionar quaisquer vulnerabilidades de segurança da informação.

Não há garantia de que seremos capazes de impedir falhas, interrupções, incidentes cibernéticos ou outras violações de segurança dos nossos sistemas e infraestrutura de TI ou de prestadores de serviço terceirizados, ou que seremos capazes de detectar e reagir adequadamente se houver uma falha, interrupção, incidente cibernético ou outra violação de segurança. Adicionalmente, referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguro contratadas pela Companhia, o que também poderá afetar a Companhia de maneira negativa.

(xxi) A Companhia poderá enfrentar situações de potencial conflito de interesses envolvendo transações com partes relacionadas.

A Companhia possui receitas, custos e despesas decorrentes de transações com partes relacionadas. Essas contratações com partes relacionadas podem gerar situações de potencial conflito de interesses. Caso essas situações de conflito de interesses se configurem, poderão causar um impacto adverso nas atividades, situação financeira e resultados da Companhia. Adicionalmente, caso a Companhia celebre transações com partes relacionadas em caráter não comutativo, trazendo benefícios às partes relacionadas envolvidas, os acionistas minoritários da Companhia poderão ter seus interesses prejudicados.

(xxii) Problemas relacionados ao cumprimento do prazo de construção e à conclusão dos empreendimentos imobiliários da Companhia poderão prejudicar sua reputação e a sujeitar a eventual imposição de indenização e responsabilidade civil, diminuindo sua rentabilidade.

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a conclusão desses no prazo determinado constituem fatores importantes para a determinação da nossa reputação e, conseqüentemente, das suas vendas e crescimento. Podem ocorrer atrasos na execução de nossos empreendimentos, defeitos em materiais e/ou falhas de mão de obra. Determinados defeitos podem atrasar a conclusão dos nossos empreendimentos imobiliários ou, caso sejam constatados depois da conclusão, nos sujeitar a ações judiciais cíveis propostas por compradores ou inquilinos.

A execução dos projetos e empreendimentos também pode sofrer atrasos devido a: (i) atrasos ou mesmo a impossibilidade de obtenção de alvarás ou aprovações das autoridades competentes para os projetos de construção; (ii) condições meteorológicas adversas, e outros incidentes, como desastres naturais e incêndios; (iii) atrasos no fornecimento de matérias primas e insumos ou mão de obra; (iv) acidentes; (v) questões trabalhistas, como greves e paralisações; (vi) imprevistos de engenharia, ambientais ou geológicos, controvérsias com empresas contratadas e subcontratadas; (vii) condições imprevisíveis nos canteiros de obras ou arredores; (viii) questionamento de proprietários de imóveis vizinhos, ou outros acontecimentos, o que pode atrasar a execução do empreendimento em questão. Eventuais falhas na execução e atrasos no cumprimento do prazo de construção e conclusão dos empreendimentos da Companhia, poderão prejudicar sua reputação, sujeitar-lhe a eventual imposição de indenizações, diminuir sua rentabilidade e, conseqüentemente, afeta-lá negativamente.

A qualidade da execução dos empreendimentos imobiliários e a capacidade da Companhia de concluí-los nos prazos determinados pela legislação aplicável ou impostos pelo Poder Público são fatores importantes para a reputação da Companhia e afetam suas vendas e o crescimento de seus negócios.

Atrasos na execução das obras dos empreendimentos da Companhia, ou defeitos em materiais e/ou mão-de-obra, ainda que constatados após a conclusão do empreendimento, podem sujeitar a Companhia a processos civis por parte de compradores ou inquilinos das unidades imobiliárias. Tais fatores também podem afetar a reputação da Companhia, sujeitar-lhe ao pagamento de indenizações, diminuir sua rentabilidade e afetá-la adversamente, diretamente na qualidade de incorporadora de seus empreendimentos imobiliários ou na qualidade de prestadora de serviços de construção para empreendimentos imobiliários de terceiros, ambos nos quais a Companhia é corresponsável por garantir a solidez da obra e o atendimento às normas técnicas vigentes conforme: o disposto no artigo da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), o artigo 39 da Lei nº 8.078 de 11 de setembro de 1990, conforme alterada (“Código de Defesa do Consumidor”), como também e não se limitando à Norma de Desempenho da ABNT.

O descumprimento do prazo de construção e conclusão de um empreendimento poderá gerar atrasos na entrega das unidades imobiliárias aos respectivos compradores, o que poderá resultar em um aumento no número de distratos pleiteados por tais compradores, impactando o fluxo de

caixa da Companhia, o que poderia aumentar sua necessidade de capital. Adicionalmente, a Companhia poderá incorrer em novas despesas, tanto na incorporação quanto na construção de um empreendimento, que ultrapassem suas estimativas originais em razão de aumentos imprevistos da taxa de juros, custos de materiais, de mão-de-obra ou quaisquer outros custos, o que também poderá prejudicar os resultados operacionais e gerar necessidade de capital adicional. Além disso, eventuais falhas na execução dos projetos podem acarretar situações extremas como, por exemplo, desabamento de edificações, o que pode gerar perdas financeiras, obrigações de indenizações por danos materiais e morais e prejuízos à reputação da Companhia perante o mercado, afetando adversamente a capacidade da Companhia de venda de novos projetos. Todos esses fatores podem afetar negativamente a Companhia.

A ocorrência de um ou mais desses problemas nos empreendimentos imobiliários da Companhia pode prejudicar a sua reputação e as vendas futuras. As condições adversas descritas acima podem aumentar os custos de incorporação dos empreendimentos e gerar atrasos no recebimento do fluxo de caixa, o que pode aumentar as necessidades de capital da Companhia, como também gerar contingências com os compradores das unidades imobiliárias objeto das incorporações, em função das entregas com atraso, o que poderá impactar adversamente os resultados da Companhia.

(xxiii) Ao concretizar o financiamento imobiliário do cliente ao longo da obra, o banco financiador pode exigir a coparticipação da Companhia e, caso o cliente não faça os pagamentos em dia para as parcelas vincendas no período de obras, a Companhia deverá realizar o pagamento pelo cliente.

No Programa Minha Casa, Minha Vida, é permitido ao cliente realizar o financiamento imobiliário com o banco financiador mesmo sem o imóvel concluído, sendo que, durante o período em que o imóvel permanece em construção, o banco financiador pode exigir a coparticipação da Companhia, de forma que, caso o cliente falte com o pagamento de parcela de juros, devemos efetivar o pagamento pelo cliente, ficando a responsabilidade de cobrança a cargo da Companhia. Tal coparticipação durante o período de obras pode afetar negativamente os resultados da Companhia na hipótese de inadimplência dos clientes.

(xxiv) A Companhia depende de um número limitado de fornecedores de alumínio e metal para a execução de suas atividades de construção e incorporação.

Todas as operações relacionadas a construção civil estão diretamente ligadas a uma ampla rede de fornecedores parceiros, com a qual é necessário um relacionamento aberto, direto, transparente e baseado em indicadores claros, contratos robustos e uma gestão operacional integrada com ERPs e automações para que toda a cadeia opere de maneira linear e coordenada. É amplamente sabido que materiais escassos são um ponto de alerta no mercado de construção civil, podendo implicar em dificultadores como: Interrupção de fornecimento devido a questões geológicas/naturais, mudança da legislação ambiental, taxas cambiais, fiscais entre outras visto que grande parte das vezes materiais escassos são commodities.

As principais matérias-primas utilizadas na construção dos empreendimentos da Companhia, utilizam como método construtivo predominante a parede de concreto e, portanto, incluem concreto, aço, dentre outros. O preço do aço, por exemplo, é altamente influenciado pela elevação dos preços do minério de ferro, que, por sua vez, também é altamente correlacionado ao câmbio do dólar.

A Companhia pode vir a se encontrar em um cenário de dependência de um número limitado de fornecedores de determinados materiais para a execução de suas atividades de construção e incorporação. Dessa eventual dependência podem surgir os seguintes riscos:

- Risco de fornecimento: Caso um ou mais fornecedores enfrentem dificuldades financeiras, problemas de produção, atrasos na entrega ou interrupções nas operações, a Companhia pode ter dificuldades em obter os materiais necessários para seus projetos de construção. Isso poderia resultar em atrasos na conclusão das obras e potencialmente afetar os resultados e a reputação da Companhia.
- Risco de preço: Uma concentração ou monopolização de segmentos por parte de poucos fornecedores pode limitar a capacidade da Companhia de negociar preços favoráveis para commodities como o alumínio e metal. Se os fornecedores aumentarem os preços de forma significativa, a Companhia pode enfrentar um aumento nos custos de construção, o que poderia impactar negativamente sua rentabilidade.
- Risco de diversificação: A dependência de poucos fornecedores limita a capacidade da empresa de diversificar suas fontes de abastecimento. Isso a torna mais vulnerável a perturbações no mercado, principalmente de alumínio e metal, como escassez de matéria prima, restrições governamentais ou flutuações cambiais.

(xxv) A Companhia pode vir a precisar de capital adicional no futuro, por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação do investidor em suas ações.

A Companhia pode vir a necessitar de recursos adicionais no futuro para implantar sua estratégia de negócios, incluindo no que se refere à aquisição de terrenos e construção dos empreendimentos e optar por obtê-los por meio da colocação pública ou privada de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações ou permutáveis por elas. A obtenção de recursos, pela Companhia, por meio da emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações, poderá resultar em alteração na quantidade de ações em circulação e no preço de mercado de suas ações ordinárias. Consequentemente, é possível que as participações acionárias sejam proporcionalmente reduzidas (em razão de diluição), tanto em rendimentos quanto em menor poder de influência nas decisões tomadas pela Companhia, caso os acionistas não exerçam, por qualquer motivo e quando aplicável, seus direitos de preferência na subscrição de novas ações ou valores mobiliários emitidos em decorrência de novas ofertas ou aumentos de capital.

A captação de recursos adicionais por meio da emissão de ações ou de títulos conversíveis em ações poderá, nos termos da Lei das Sociedades por Ações, ser feita com exclusão do direito de preferência de seus acionistas, inclusive dos investidores em ações da Companhia, e poderá, portanto, diluir a participação acionária dos investidores.

(xxvi) A Companhia pode não ser capaz de cumprir com valores ou outras obrigações previstas em seus parcelamentos fiscais e não há garantia de que conseguiremos renegociar os parcelamentos fiscais ou outras obrigações, caso tais parcelamentos sejam descumpridos.

A Companhia pode vir a enfrentar dificuldades no pagamento de seus parcelamentos fiscais. Dessa forma, caso quaisquer parcelamentos fiscais ou outras obrigações sejam descumpridas e, consequentemente, ocorra qualquer evento de inadimplemento, o nosso fluxo de caixa e a nossa situação financeira poderão ser afetados adversamente de maneira relevante.

(xxvii) A Companhia pode, eventualmente, não conseguir cumprir com acordo celebrado com a União, o que pode afetar adversamente os seus negócios e criar obrigações relevantes.

A Companhia assinou, em 18 de agosto de 2022, um acordo com a União Federal no âmbito de ação anulatória proposta pela Companhia, no qual, dentre outras obrigações assumidas, se dispôs a pagar em torno de R\$ 8 milhões a título de indenização por danos morais coletivos e individuais, a cumprir com diversas obrigações sob pena do pagamento de multa, bem como a encerrar processos em que contestava autuações por supostas infrações a direitos trabalhistas, inclusive alegações de trabalho supostamente análogo ao trabalho escravo. Para mais informações sobre referido acordo, vide item 4.4 (ii) deste Formulário de Referência.

A Companhia apresentou as comprovações de cumprimento das obrigações relacionadas ao acordo e, atualmente, a União está em fase de análise documental para validação do cumprimento das obrigações. Em caso de descumprimento das obrigações assumidas no referido acordo, além dos custos com honorários advocatícios, a Companhia poderá ser compelida ao pagamento das multas atreladas às cláusulas descumpridas, bem como se ver obrigada a oferecer garantias em juízo relacionadas a tal acordo, o que poderia afetar a sua capacidade financeira ou sua liquidez, além de ser reinserida no “Cadastro de Empregadores”, o que poderá impactar no vencimento antecipado de dívidas da Companhia e na eventual suspensão de seu acesso a financiamentos junto a bancos públicos e privados, incluindo no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, durante o período em que a Companhia permanecer em tal cadastro, ainda que a Companhia entenda que a inclusão no “Cadastro de Empregadores”, por si só, não gera restrição de crédito.

Dessa forma, qualquer ocorrência dessa natureza poderá resultar em efeitos negativos à sua reputação e em dispêndio de recursos relevantes para a Companhia, o que poderá afetar sua condição financeira ou a sua reputação de forma negativa, podendo inclusive ocasionar a não obtenção e/ou a suspensão de incentivos, subsídios, subvenções, doações ou empréstimos de órgãos ou entidades públicas e de instituições financeiras públicas ou controladas pelo poder público.

b. seus acionistas, em especial os acionistas controladores.

A Companhia não tem um acionista controlador ou grupo de controle titular de mais de 50% do capital votante, o que pode deixá-la suscetível a alianças entre acionistas, conflitos entre acionistas e outros eventos decorrentes da ausência de um acionista controlador ou grupo de controle titular de mais que 50% de seu capital votante.

A Companhia não tem um acionista ou grupo controlador titular da maioria absoluta do capital votante. Não há uma prática estabelecida no Brasil de companhia aberta sem acionista identificado como controlador majoritário, entretanto há a possibilidade de que se formem alianças ou acordos de votos entre os acionistas, o que poderia ter mesmo efeito de haver um grupo de controle. Caso surja um grupo de controle e este passe a deter o poder decisório da Companhia, esta poderá sofrer mudanças repentinas e inesperadas em suas políticas corporativas e estratégicas, inclusive por meio de mecanismos como a substituição dos seus administradores. Além disso, a Companhia poderá ficar mais vulnerável a tentativas hostis de aquisição de controle e a conflitos daí decorrentes.

A ausência de um acionista ou grupo controlador titular de mais de 50% do capital votante da Companhia pode dificultar certos processos de tomada de decisão em razão do risco de não se atingir o quórum mínimo exigido por lei para determinadas deliberações.

Além disso, a Companhia e os acionistas minoritários poderão não gozar da mesma proteção conferida pela Lei das Sociedades por Ações contra abusos praticados por outros acionistas e, em consequência, poderá ter dificuldade em obter a reparação dos danos causados. Qualquer mudança repentina ou inesperada na equipe de administradores, política empresarial ou

direcionamento estratégico, tentativa de aquisição de controle ou qualquer disputa entre acionistas concernentes aos seus respectivos direitos podem afetar adversamente a Companhia.

Os acionistas controladores da Companhia poderão ter interesse em realizar aquisições, alienações, parcerias, buscar financiamentos ou operações similares, além de definir estratégias de negócios e aprovar orçamento anual, contrárias aos interesses dos demais acionistas da Companhia. A Companhia não pode garantir que os seus acionistas controladores atuarão de maneira consistente com os melhores interesses dos seus demais acionistas.

c. suas controladas e coligadas:

(i) A participação da Companhia em sociedades de propósito específico pode resultar em um aumento de riscos ao modelo de negócio, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros.

A Companhia investe em sociedades de propósito específico (“SPEs”) em conjunto com outras incorporadoras imobiliárias e construtoras brasileiras. Os riscos inerentes às SPEs, neste contexto, incluem a potencial recuperação judicial ou falência dos parceiros em uma determinada SPE e a possibilidade de surgirem interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a Companhia e os referidos parceiros e também questões reputacionais envolvendo os parceiros que sejam atribuídos às SPEs e/ou à Companhia. Além disso, a manutenção de bom relacionamento com os parceiros da Companhia é condição essencial para o sucesso de tais empreitadas e tais parcerias podem, inclusive, ser estabelecidas com outras empresas do grupo econômico da Companhia, na medida em que podem compartilhar sinergias e *know-how* em determinados empreendimentos.

Não é possível garantir que a Companhia seja capaz de manter o bom relacionamento com qualquer um de seus parceiros, tampouco que as empreitadas serão bem-sucedidas e produzirão os resultados esperados, o que poderá afetar negativamente a Companhia. Adicionalmente, caso um parceiro de uma SPE não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a Companhia poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes pelo parceiro inadimplente.

Além disso, qualquer questão reputacional envolvendo um parceiro de uma SPE na qual a Companhia também participe pode ser indiretamente atribuída à Companhia. Ademais, de acordo com a legislação brasileira, na qualidade de sócia das SPEs, em consórcios ou coparticipantes de associações, a Companhia pode se tornar responsável pelas obrigações contraídas, especialmente com relação às obrigações de natureza financeira, tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor. Tais eventos, se ocorrerem, poderão impactar adversamente os resultados da Companhia.

(ii) Os resultados da Companhia dependem dos resultados de suas subsidiárias, controladas, e SPEs nas quais detemos participação, os quais podem não estar disponíveis.

A capacidade das subsidiárias, controladas, e SPEs de cumprir com suas obrigações financeiras de pagar dividendos à sua acionista depende do cumprimento das obrigações, do fluxo de caixa e dos lucros de tais sociedades, bem como da distribuição destes lucros sob a forma de dividendos, inclusive de dividendos sobre o capital próprio ou ainda de eventos de redução de capital.

Tais sociedades podem não pagar dividendos, exceto se todas as obrigações tiverem sido

integralmente pagas ou se os sócios tiverem decidido de outra forma. Não há garantia que tais recursos serão disponibilizados à Companhia ou se serão suficientes para cumprimento das obrigações financeiras e para o pagamento de dividendos. Adicionalmente, caso a regulamentação acerca da distribuição de lucro seja alterada, em especial no que diz respeito à sua tributação, poderá causar um efeito adverso relevante na situação financeira e nos resultados operacionais da Companhia.

Além disso, contratos financeiros celebrados diretamente ou garantidos pelas subsidiárias, controladas, coligadas e SPEs nas quais a Companhia detém participação podem estabelecer restrições à distribuição de dividendos, em especial em caso de inadimplemento de suas obrigações. Caso subsidiárias, controladas, coligadas e SPEs nas quais a Companhia detém participação, por algum motivo, estejam impedidas em distribuir dividendos, o fluxo de caixa e o adimplemento com os compromissos financeiros podem ser adversamente afetados.

(iii) Eventual processo de liquidação da Companhia ou de suas controladas pode ser conduzido em bases consolidadas.

O Poder Judiciário brasileiro ou os próprios credores da Companhia e/ou de empresas do seu grupo econômico podem determinar a condução de eventual processo de liquidação da Companhia e/ou empresa de seu grupo econômico como se fossem uma única sociedade (Teoria da Consolidação Substancial). Caso isso aconteça, os acionistas da Companhia poderão ser negativamente impactados pela perda de valor da Companhia em caso de destinação de seu patrimônio para pagamento dos credores de outras empresas do grupo econômico da Companhia.

d. Riscos relacionados a seus administradores.

(i) A incapacidade de substituir adequadamente membros da alta administração, ou de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais.

A capacidade de manter uma posição competitiva depende, em larga escala, dos esforços e da capacidade da alta administração da Companhia. A perda de membros da alta administração poderá afetar de modo adverso nos negócios e resultados operacional e financeiro da Companhia. A incapacidade de substituir os serviços de quaisquer dos membros da alta administração ou de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante nas suas atividades, situação financeira e nos resultados operacionais.

O sucesso da MRV depende de sua capacidade em identificar, atrair, contratar, treinar, reter, motivar e gerir profissionais altamente qualificados nas áreas técnicas, de gestão, tecnologia, marketing e serviços aos clientes. A competição por tais colaboradores altamente qualificados é intensa e a MRV pode não ser capaz de atrair, contratar, reter, motivar e gerir suficientemente com sucesso tais profissionais qualificados. Além disso, a estratégia para atração, retenção e sucessão de pessoas chave pode exigir alteração na política de remuneração e nos planos de incentivo baseados em ações. Se a Companhia não conseguir atrair ou manter profissionais qualificados para administrar e expandir suas operações, poderá não ter capacidade para conduzir seu negócio com sucesso e, conseqüentemente, os resultados operacionais e financeiros poderão ser adversamente afetados.

(ii) Os administradores da Companhia poderão vir a ser réus em processos, o que pode afetar a reputação e os negócios da Companhia

Os administradores da Companhia podem, eventualmente, sofrer processos judiciais ou

administrativos relacionados ou não às atividades da Companhia, o que pode afetar de forma negativa a reputação da Companhia, o que pode prejudicar a negociação de futuros contratos e parcerias com novos clientes ou atuais parceiros que não queiram mais se associar à marca da Companhia. Ainda, caso ocorram, tais processos podem resultar em multas, penalidades e perda de reputação da Companhia, impactando negativamente o valor de mercado das ações e a confiança dos investidores.

Não é possível garantir que os processos judiciais e administrativos, ou mesmo o início de novos processos judiciais e administrativos contra quaisquer membros de administração ou conselho de administração, não imponham limitações ou restrições ao desempenho dos membros da administração ou conselho de administração que são parte nestes processos. Eventuais limitações poderão ter um efeito adverso ou reputação da MRV.

(iii) A Companhia está exposta a riscos associados a falha nos deveres de diligência e lealdade de seus administradores, que pode resultar em efeito adverso na sua imagem e nos seus negócios.

A reputação da Companhia também pode ser afetada por ações indevidas ou imprudentes de seus administradores, incluindo a violação de leis e regulamentos, fraudes e outras condutas inadequadas. Esse risco está relacionado à possibilidade de algum administrador engajar em má conduta e/ou agir em conflito de interesse em dissonância com a lei e com os valores e normas da Companhia de forma a gerar em efeito adverso prejuízo para os negócios da Companhia e/ou ao seus investidores.

Os administradores podem estar sujeitos a conflitos de interesse em razão de sua posição na companhia, podendo haver situações em que seus interesses pessoais possam conflitar com os interesses da companhia. Esses conflitos podem prejudicar a tomada de decisão e impactar negativamente os negócios da MRV.

(iv) Os interesses dos administradores e executivos da Companhia podem ficar excessivamente vinculados à cotação de ações de sua emissão, uma vez que participam de planos de remuneração de opções de compra de ações.

Os administradores e executivos da Companhia são participantes de plano de remuneração de opção de compra de ações, cujo potencial ganho para seus participantes está vinculado ao maior valor de mercado das ações de nossa emissão. O fato dos administradores e executivos participarem de plano de remuneração por ações pode levar a administração a dirigir os negócios da Companhia e os executivos a conduzir suas atividades com maior foco na geração de resultados no curto prazo, o que poderá não coincidir com os interesses dos demais acionistas que tenham uma visão de investimento de longo prazo. Para mais informações sobre o plano de remuneração por ações da Companhia, vide item 8 deste Formulário de Referência.

e. Riscos relacionados a seus fornecedores.

(i) Eventuais atrasos e falhas nos empreendimentos imobiliários, causados por fornecedores ou prestadores de serviços terceirizados, podem ter um efeito adverso na imagem, negócios e sujeitar a MRV à imposição de responsabilidade civil.

A utilização de mão-de-obra terceirizada pode implicar na assunção de obrigações de natureza trabalhista e previdenciária, o que pode ter impacto adverso na Companhia e sua reputação. A utilização de mão-de-obra terceirizada, utilizada, entre outros, no desenvolvimento e construção de seus empreendimentos e no esforço de vendas por meio de corretores imobiliários independentes,

pode implicar a assunção de contingências de natureza trabalhista e previdenciária. A assunção de tais contingências é inerente à contratação de terceiros, uma vez que pode ser atribuída à Companhia ou suas subsidiárias, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, a responsabilidade por obrigações trabalhistas e previdenciárias dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com suas obrigações. Além disso, existe o risco de colaboradores terceirizados virem a pedir o reconhecimento de vínculo trabalhista que, se reconhecido, pode sujeitar a Companhia ao pagamento de verbas indenizatórias relacionadas a tal vínculo. A Companhia ou suas SPEs, por sua vez, podem vir a responder pelas eventuais contingências trabalhistas e previdenciárias relativas a empresas prestadoras de serviços, independentemente de ser assegurado à Companhia e às subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços.

A ocorrência de eventuais contingências é de difícil previsão e quantificação, e se vierem a se consumir poderão afetar adversamente a Companhia e sua reputação. Caso as empresas terceirizadas que prestam serviços à Companhia não atendam às exigências da legislação trabalhista, a MRV poderá ser considerada solidária ou subsidiariamente responsável pelas dívidas trabalhistas destas empresas, podendo, assim, ser autuadas e/ou obrigadas a efetuar o pagamento de obrigações e multas impostas pelas autoridades competentes. Ademais, a Companhia e suas subsidiárias podem ser objeto de fiscalizações da Secretaria do Trabalho do Ministério da Economia e do Ministério Público do Trabalho e, conseqüentemente, estão sujeitas a eventual instauração de inquérito civil, assinatura de termo de ajustamento de conduta (TAC) e lavratura de auto de infração. Todos estes fatores podem ter um impacto adverso na Companhia e sua reputação.

Impactos sociais negativos, reais e potenciais na cadeia de fornecedores:

- Trabalhadores sem receber salários
- Trabalhadores que não recebem benefícios
- Trabalhadores obrigados a fazer horas extras sem receber pelo tempo à disposição da empresa
- Alojamentos de trabalhadores sem condições mínimas necessárias
- Trabalhadores que vêm de outras localidades de forma irregular
- Falta de registro de trabalhadores
- Pisos salariais inferiores ao da categoria
- Trabalhadores que pagam para conseguir a vaga de emprego
- Risco de uso de trabalho forçado ou análogo ao escravo por prestadores de serviço e empreiteiros

Entre as medidas tomadas para prevenção e mitigação, são aplicados mecanismos de controle – como cadastro dos não empregados que prestam serviço em obras no Portal Gestão de Terceiros (com documentação completa); controle de acesso a canteiros de obras via catraca; acompanhamento mensal com avaliação desses cadastros; pesquisas por amostragem junto aos terceiros sobre as práticas desejáveis. Ainda, está disponível o Canal Confidencial para denúncias de possíveis irregularidades.

Todas as empresas terceiras têm em seus contratos o termo de aceite ao Código de Conduta MRV&CO que trata de rígidos padrões de como a Companhia zela e preza por relações de respeito entre empregadores e funcionários bem como atendimento a todas as legislações trabalhistas vigentes no país.

É possível ler integralmente todas estas cláusulas padrões no nosso documento público Condições Gerais de Fornecimento. Além disso, cada um dos pedidos de compras possui o link para nossa Política de Relacionamento com fornecedores e nosso Código de Conduta. Ao aceitar o pedido o fornecedor declara que leu e está de acordo com estas cláusulas.

Departamento de Apoio ao Empregado • DAE

Área de monitoramento constante e rigoroso da qualidade de condições de trabalho, dedicada ao acompanhamento de fornecedores e verificação do cumprimento de requisitos – como vínculo empregatício, treinamentos necessários, pontualidade no pagamento de salários, encargos e benefícios, Convenção Coletiva do Trabalho (CCT) e exigências das legislações trabalhista e previdenciária – para minimizar riscos e prejuízos ao trabalhador e às empresas do Grupo MRV&Co.

(ii) Elevação no preço dos insumos pode pressionar o custo de construção dos empreendimentos.

Podem ocorrer aumentos de preços de insumos que são adquiridos dos fornecedores do Grupo MRV, provocando, conseqüentemente, um aumento do custo de produção, sendo este risco ainda maior para commodities e materiais sujeitos a preços represados. Os principais itens que propiciam aumento de preço de materiais são: Mudanças abruptas nos cenários macroeconomicos e geopolíticos, taxas de importação e finalização de acordos comerciais, variação da cotação do dólar, preços dos metais, energia elétrica e resina e os dissídios salariais dos diversos setores. As alterações na legislação tributária, com alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos que venham a encarecer os insumos necessários à construção, pressionando o custo do produto, dificultando a comercialização dos imóveis ou diminuindo a sua lucratividade também são grandes ofensores quando se trata de compra de insumos ligados a commodities. Essas oscilações de preço podem impactar adversamente o custo de construção dos empreendimentos e a condição financeira da Companhia.

Ciente das questões acima mencionadas, a MRV tem uma área de Suprimentos que possui um centro de excelência de compras, para controlar os indicadores de aquisição de maneira planejada e automatizada, a fim de gerar reportings diários sobre os números de nossa operação, sinalizando distorções e prevendo cenários hostis.

Um dos principais indicadores monitorados é o IVP (Índice de Variação de Preços) de todos os materiais e serviços que impactam no custo das obras, para medir a eficiência dos contratos e verificar se os mesmos estão se comportando de acordo com o INCC (Índice Nacional de Custo de Construção /FGV).

Além do IVP, indicadores auxiliares atuam de maneira conjunta para prever e mitigar todos os riscos e dificultadores relacionados acima.

Abaixo a esteira de aquisição da operação de Suprimentos e os indicadores e controles de cada uma das etapas:

Jornada de Compras Acompanhada por 23 Indicadores



f. Riscos relacionados a clientes

(i) Nos programas habitacionais, ao concretizar o financiamento imobiliário do cliente no decorrer da obra, instituições bancárias exigem a coparticipação da Companhia, caso o cliente não faça os pagamentos adequadamente, e a inadimplência do cliente pode resultar em um efeito adverso para a Companhia.

A Resolução do Banco Central nº 4.676, de 31 de julho de 2018, dispõe sobre os integrantes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), além das condições gerais e os critérios para contratação de financiamento imobiliário pelas instituições financeiras. Referida resolução determina que a razão entre o valor nominal da operação de financiamento imobiliário e o valor de avaliação do imóvel dado em garantia, na data da contratação, não pode ser superior a 80% (oitenta por cento), nas operações de financiamento para aquisição de imóvel residencial, sendo que poderá ser de até 90% (noventa por cento) do valor de avaliação do imóvel no caso de utilização do Sistema de Amortização Constante (SAC) ou do Sistema de Amortização Crescente (SACRE).

Devido à situação descrita acima e à forma como as instituições bancárias gerenciam seus riscos no momento da avaliação das condições de crédito do cliente, é comum que a pessoa interessada em adquirir um imóvel e que precise financiá-lo necessite também contratar, diretamente com a incorporadora, o financiamento de parte da diferença entre o valor de avaliação do imóvel e o valor financiado pela instituição financeira. Esta diferença é chamada de pró-soluto e se caracteriza por não possuir uma garantia real. Os riscos usualmente associados à concessão de crédito são aplicáveis nestes caso, como, por exemplo, inadimplência, risco de aumento nos custos de recursos captados e, neste caso, a ausência da garantia real.

Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento dos custos de captação de recursos, a situação financeira e os resultados das operações da Companhia podem ser adversamente afetados.

Nos termos da legislação brasileira, em caso de inadimplemento ocorrido após a entrega da unidade adquirida a prazo, a Companhia possui o direito de promover ação de cobrança dos valores devidos, observadas certas limitações. Todavia, caso o comprador (cliente) venha a se tornar inadimplente, a MRV poderá não ser capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo podendo acarretar efeito adverso nos resultados operacionais.

Por fim, a Companhia capta recursos a diferentes taxas e indexadores e pode não conseguir repassar

aos seus clientes tais condições de remuneração, de modo que pode vir a conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos e os financiamentos por concedidos pela MRV poderá afetar o fluxo de caixa e desempenho financeiro.

(ii) Falta de disponibilidade de recursos para aquisição de unidades habitacionais e/ou aumento das taxas de juros podem prejudicar o poder de compra dos clientes.

A falta de disponibilidade de recursos para financiamentos de unidades habitacionais a pessoas físicas no mercado e/ou aumento das taxas de juros desses financiamentos podem diminuir o poder de compra ou a disposição dos potenciais compradores para financiar imóveis, reduzindo a demanda por imóveis residenciais ou aumentando o cancelamento das vendas, afetando os resultados operacionais e financeiros da Companhia.

As mudanças nas políticas do CMN, relativas à aplicação de recursos do SFH, poderão reduzir a concessão de crédito aos compradores de imóveis. Caso ocorra tal redução, a Companhia poderá ser obrigada a conceder financiamento aos seus clientes de uma parcela maior do preço de compra, o que resultaria no aumento significativo de recursos necessários à manutenção do mesmo número de operações. Em qualquer caso, não é possível assegurar que teremos acesso a tais recursos adicionais, nem que esses recursos serão obtidos em condições favoráveis.

(iii) Os clientes podem efetuar o cancelamento da venda (distrato) das unidades compradas, o que poderá afetar adversamente a situação financeira e os resultados operacionais da Companhia.

O cliente tem o direito unilateral de promover o cancelamento da venda (distrato), ou seja, o cliente pode optar por não continuar com a unidade comprada, devolvendo-a para a Companhia. Nos termos da Lei Federal nº 13.786/18, caso a incorporação esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação, a Companhia poderá estabelecer uma cláusula penal que preverá a retenção de até 50% do valor pago pelo cliente até o momento do distrato, caso não haja o estabelecimento do regime de patrimônio de afetação, a retenção estabelecida no contrato, de acordo com a legislação atual, deverá ser de, no máximo, até 25% do valor pago pelo cliente até o momento do distrato.

O cancelamento da venda impacta negativamente o fluxo de caixa da Companhia, em razão do dispêndio de recursos para ressarcir o cliente em 30 dias da expedição do “habite-se” ou documento equivalente emitido pelo órgão público municipal, nos termos da legislação local, no caso de unidades em empreendimentos desenvolvidos em regime de patrimônio de afetação, ou em 180 dias contados do distrato no caso dos demais empreendimentos. Tal cancelamento também impacta negativamente a carteira de recebíveis da Companhia. Adicionalmente, o retorno da unidade para o estoque gera novos custos para revendê-la e, no caso de uma unidade pronta, gera, ainda, custos adicionais com condomínio, IPTU e conservação, impactando negativamente o fluxo de caixa da Companhia.

g. Riscos relacionados aos setores da economia nos quais a Companhia atua.

(i) A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para empreendimentos residenciais populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores de imóveis em potencial para financiar suas aquisições.

Os compradores de empreendimentos residenciais populares geralmente dependem de empréstimos para financiar as suas aquisições. A falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para

empreendimentos residenciais populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições.

Como exemplo, é possível mencionar que o Conselho Monetário Nacional (CMN) frequentemente altera o valor dos recursos que os bancos devem ter disponíveis para o financiamento imobiliário, em especial, do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Caso o CMN restrinja o valor desses recursos disponibilizados para a obtenção de financiamento imobiliário ou aumente as taxas de juros, a consequente falta de disponibilidade de recursos no mercado para a obtenção de financiamento poderá afetar adversamente a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar aquisições de empreendimentos do Grupo MRV.

Ainda, mudanças nas regras de utilização do FGTS, podem impactar as taxas de juros para financiamento de empreendimentos residenciais populares, bem como a disponibilidade de recursos o que pode impactar negativamente a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiarem suas aquisições. Tal fato poder causar uma redução da demanda pelos imóveis do Grupo MRV e/ou aumento no valor financiado diretamente com a Companhia, afetando adversa e significativamente suas atividades, condição financeira e resultados operacionais.

(ii) A Companhia está exposta a riscos associados à compra, incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis, que podem causar um efeito adverso relevante em suas atividades, sua condição financeira e seus resultados operacionais.

Existem riscos que afetam, de modo geral, o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento.

As atividades da Companhia podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, em razão da desaceleração da economia e, consequentemente, da redução de renda, aumento das taxas de juros, inflação e desemprego, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- No caso de uma excessiva elevação nas taxas de juros, as operações da Luggo, no Brasil, e Resia, nos Estados Unidos, podem ser afetados negativamente, devido ao impacto correspondente nos preços de venda dos projetos e pela eventual diminuição da demanda por esses ativos;
- O ciclo de operação, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, é longo, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, custos de construção, disponibilidade de mão de obra e materiais;
- O ciclo de aprovações de projetos é ainda mais longo em empreendimentos de urbanização de grandes áreas para loteamento, o que é especialmente relevante para a Urba Desenvolvimento Urbano S/A;
- A Companhia pode ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente os seus recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto financeira ou economicamente inviável;

- O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as unidades a serem vendidas torne-se significativamente diferente do esperado;
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança em outras companhias que atuam no setor, por parte dos clientes, incluindo a MRV;
- A Companhia pode ser afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de Empreendimentos Residenciais Populares nas regiões onde atua ou pode atuar no futuro;
- A Companhia possui o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade dos seus empreendimentos e das áreas onde estão localizados;
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;
- A Companhia pode ser afetados pela escassez ou aumento no preço de terrenos bem localizados para a realização dos seus empreendimentos nas regiões onde atua ou poderemos atuar no futuro;
- Oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente;
- A Companhia pode ser afetada pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos;
- A construção e a venda das Unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda; e
- Mudança na política de concessão de crédito poderia afetar a disponibilidade de recurso e a quantidade de financiamentos concedidos aos compradores de imóveis.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante nas atividades da Companhia, condição financeira e resultados operacionais.

(iii) O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a Companhia pode perder sua posição no mercado em certas circunstâncias.

A operação da Companhia encontra uma concorrência majoritariamente local nas cidades em que atua, uma vez que as limitações para a expansão de uma operação para a escala nacional são grandes.

Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários, sobretudo locais, concorrem com a MRV na aquisição de terrenos, na tomada de recursos financeiros para incorporação e na busca de compradores empotencial.

Na medida em que um ou mais dos concorrentes iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da Companhia, situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser adversamente afetados se esta não for capaz de responder a tais pressões de modo rápido e adequado.

Ademais, os concorrentes poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que a Companhia e, conseqüentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário, o que poderá impactar os negócios da MRV.

Além disso, programas habitacionais do Governo Federal, como, por exemplo, o Programa Minha Casa Minha Vida, podem alterar o cenário competitivo nas regiões em que a Companhia atua. Tais programas, por meio da concessão de subsídios e incentivos fornecidos pelo Governo Federal, podem criar condições favoráveis para a entrada de novos competidores nos mercados de atuação da Companhia, afetando adversamente suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

h. Riscos relacionados à regulação dos setores em que a Companhia atua

(i) As atividades da MRV estão sujeitas a extensa regulamentação que, em caso de alterações, podem vir a afetar adversamente suas atividades.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, e meio-ambiente, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças, bem como leis e regulamentos para proteção ao consumidor. As atividades de incorporação imobiliária da Companhia estão sujeitas a obtenção e aprovações de autoridades governamentais distintas, podendo, ainda, serem aprovadas ou implementadas novas leis ou regulamentos, que poderão ser em sentido contrário aos interesses da Companhia, de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Companhia. Ainda, as leis vigentes podem passar por novas interpretações que também poderão afetar os empreendimentos ou atividades da Companhia.

Ainda, as operações do Grupo MRV estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais no âmbito das esferas federais, estaduais e municipais. Essas normas ambientais podem acarretar atrasos, imputar na ocorrência de custos significativos para cumprimento (não excluindo outros custos adicionais), assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis que poderão afetar as operações da Companhia, bem como seu desenvolvimento financeiro.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente os resultados operacionais do Grupo MRV.

(ii) O aumento de alíquotas de tributos existentes e a criação de novos tributos durante o prazo em que os contratos de venda a prazo estejam em vigor poderão prejudicar de maneira relevante a situação financeira e os resultados operacionais da Companhia.

O Governo Federal já aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto contratos de venda a prazo estejam em

vigor, a situação financeira e resultados operacionais da Companhia poderão ser prejudicados de maneira relevante, na medida em que não seja possível alterá-los a fim de repassar tais aumentos de custos aos clientes.

Um aumento das alíquotas ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis que sejam repassados aos clientes podem vir a aumentar o preço final dos empreendimentos para os clientes, reduzindo a demanda e/ou afetando as margens de lucros.

A Companhia e suas controladas atualmente apuram o imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL) com base no lucro real, lucro presumido ou regime especial de tributação (RET), conforme detalhado abaixo:

- **Lucro real:** Adotado pela Companhia. Nesta sistemática, o IRPJ é calculado com base na alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$240, e a CSLL é calculada pela alíquota de 9% sobre o lucro tributável, e consideram a compensação de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, limitada a 30% do lucro tributável em cada exercício fiscal.
- **Lucro presumido:** Adotado por certas controladas. Nesta sistemática, o resultado para fins de IRPJ e CSLL de cada empresa é calculado aplicando-se sobre a receita imobiliária recebida as alíquotas definidas para essa atividade, que são de 8% e 12%, respectivamente. Sobre o resultado presumido são aplicadas as alíquotas de imposto de renda e contribuição social vigentes na data do encerramento de cada exercício (15% mais adicional de 10% para lucros superiores a R\$240 anuais para IRPJ, e 9% para CSLL).
- **Regime especial de tributação (RET):** Adotado para certos empreendimentos da Companhia e de controladas. Conforme facultado pela Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, que alterou a Lei 10.931/2004 que instituiu o RET, foi feita a opção por submetê-los ao patrimônio de afetação e optar pelo RET. Para esses empreendimentos, o encargo consolidado referente ao IRPJ e a CSLL, a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social – COFINS e Programa de Integração Social – PIS, é calculado a alíquota global total de 4% sobre as receitas brutas recebidas, sendo 1,92% para IRPJ e CSLL e 2,08% para PIS e COFINS.

A Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 2179, publicada em 07 de março de 2024, trouxe alterações quanto ao regime RET para construções e incorporações de imóveis residenciais de interesse social no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida, destinados às famílias cuja renda se enquadre na Faixa Urbano 1, alterando o percentual do imposto deste enquadramento de 4% para 1%.

Este Regime Especial de Tributação - RET, específico para o setor de incorporação imobiliária, assim como os demais regimes de tributação dos outros setores da economia estão sujeitos a revisões periódicas do Governo Federal que podem vir a afetar adversamente a Companhia. Eventualmente podem ocorrer alterações na carga tributária da Companhia e de seus clientes, além de serem modificados ou suspensos benefícios e incentivos fiscais.

(iii) Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente a Companhia

A Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, alterou a Lei das Sociedades por Ações e introduziu novas regras contábeis, com o objetivo de convergência com as práticas contábeis internacionais (International Financial Reporting Standards – IFRS) emitidas pelo International Accounting standards Board (IASB).

A partir de 1 de janeiro de 2018, com a vigência da norma contábil CPC nº 47 (equivalente à norma internacional de contabilidade IFRS 15 – Revenue from contracts with customers), foram estabelecidos procedimentos contábeis referentes ao reconhecimento, mensuração e divulgação de certos tipos de transações oriundas de contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas que devem ser adotados por companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária.

Nos termos do CPC nº 47, o reconhecimento de receita de contratos com clientes passou a ser realizado com base na transferência do controle do bem ou serviço prometido, podendo ser em um momento específico do tempo (*at a point in time*) ou ao longo do tempo (*over time*), conforme a satisfação ou não das denominadas “obrigações de performance contratuais”. A receita é mensurada pelo valor que reflita a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada em um modelo de cinco etapas detalhadas a seguir: 1) identificação do contrato; 2) identificação das obrigações de desempenho; 3) determinação do preço da transação; 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho; 5) reconhecimento da receita. Sendo assim, nas vendas de unidades não concluídas, as receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança (*overtime*), uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, continua sendo adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento.

Caso as práticas contábeis acima referidas, adotadas no Brasil pelas empresas do setor imobiliário, sejam alteradas, podem produzir impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia, com possível efeito em seu resultado, incluindo possíveis impactos nas bases de distribuição de dividendos e pode, ainda, afetar adversamente o cumprimento de índices financeiros relativos a contratos de financiamento da Companhia.

(iv) As atividades da Companhia estão sujeitas a alterações na legislação tributária brasileira ou por resultados desfavoráveis de contingências tributárias, que poderão afetar negativamente os seus resultados operacionais

A legislação tributária do Brasil é constantemente alterada, seja para a criação de novos tributos, inclusive aqueles temporários destinados a propósitos governamentais específicos, ou para as alterações nos percentuais das alíquotas. Adicionalmente, são frequentes as mudanças de interpretação de tais normas pelos órgãos decisórios brasileiros, como os tribunais judiciais e administrativos. Como consequência, algumas dessas medidas poderão resultar em uma majoração da carga tributária, o que, poderá impactar de forma adversa a lucratividade da MRV. A Companhia não é capaz de garantir que, diante de alterações que aumentem a carga tributária, os seus resultados operacionais não sejam afetados.

i. Riscos relacionados aos países estrangeiros onde a Companhia atua

(i) A Companhia financia parte das operações de suas controladas nos Estados Unidos e uma desvalorização abrupta do Real poderá impactar negativamente a Companhia.

Em 31 de janeiro de 2020, a MRV Engenharia, através da MRV US, sua subsidiária integral, passou a deter o controle indireto na AHS Residential LLC (atualmente denominada Resia), sociedade de responsabilidade limitada sediada na Flórida, nos Estados Unidos, que atua no segmento de construção e aluguel de unidades imobiliárias. Para mais detalhes consultar os itens 1.2 e 2.1 no qual são especificados detalhes da operação.

Os riscos de operação da subsidiária norte-americana são similares aos existentes na operação da

Companhia no Brasil, no que diz respeito ao risco de inflação, pressão de custos de materiais e serviços, disponibilidade de crédito e flutuação da demanda pelos produtos (vide item 4.1 (i) deste Formulário de Referência).

Além destes riscos, se tornam mais relevantes os riscos atrelados à variação do câmbio e da taxa de juros nos Estados Unidos. O aumento excessivo da taxa de juros americana pode impactar o *cap rate* das vendas dos ativos e, conseqüentemente, seu valor de venda, reduzindo a rentabilidade dos projetos. Juros altos também podem reduzir o resultado dos empreendimentos, que contam com financiamento à construção de grande parte do custo de produção. A Companhia entende que os riscos relativos à sua operação nos Estados Unidos são correlacionados aos principais riscos de mercado (variações abruptas na taxa de câmbio Dólar/Real, ciclo de inflação global e alta das taxas de juros). Uma eventual desvalorização abrupta do Real frente ao Dólar pode gerar a necessidade da Companhia levantar capital adicional, proveniente de títulos de dívida, de empréstimos bancários ou *private equity*.

A expansão geográfica da operação americana está sujeita ao risco de execução em novas praças, que podem possuir características culturais e mercadológicas diferentes daquelas enfrentados nos mercados de atuação atuais. Além disso, há o risco operacional relacionado à escassez ou alto custo de mão de obra e serviços nos Estados Unidos, que deve ser enfrentado localmente, em cada uma das praças de atuação.

(ii) A Companhia possui subsidiária sediada nos Estados Unidos que desempenha suas atividades no setor imobiliário deste país. Eventual alteração neste setor poderá impactar negativamente os resultados financeiros operacionais desta subsidiária e da Companhia.

O setor imobiliário nos Estados Unidos é conhecido por sua volatilidade e flutuações significativas de preços. Portanto, uma queda nos preços dos imóveis ou uma desaceleração no mercado imobiliário pode afetar adversamente as atividades da controlada da Companhia, reduzindo a demanda por seus produtos ou serviços, podendo ter impacto negativo na performance financeira e operacional da Companhia, afetando seus resultados e a geração de receitas.

Além disso, o setor imobiliário nos Estados Unidos está diretamente relacionado a eventos macroeconômicos, como recessões, políticas governamentais ou mudanças nas taxas de juros. Esses fatores podem influenciar a disponibilidade de crédito e afetar a demanda por imóveis, o que poderia impactar negativamente as atividades da Resia e da Companhia. Adicionalmente, flutuações cambiais entre o dólar norte-americano e o real brasileiro podem afetar os resultados financeiros da Resia, afetando a conversão de receitas e despesas entre as moedas e acarretar em efeitos adversos nos resultados da Companhia.

(iii) A Companhia possui ativos e investimentos nos Estados Unidos, onde uma eventual alteração política, econômica e social pode impactar negativamente os seus negócios.

A Companhia, por meio da sua subsidiária Resia, possui ativos e investimentos nos Estados Unidos, conforme descrito no item (i) acima. Em decorrência disso, fatores externos podem afetar negativamente os resultados e a condição financeira de seus negócios, incluindo mudanças institucionais unilaterais, seja governamentais e/ou contratuais, incluindo controles sobre investimentos e limitações para novos projetos.

Caso os riscos acima descritos ocorram, a Companhia pode deixar de alcançar seus objetivos estratégicos nas operações internacionais como um todo, o que pode impactar de forma negativa seus resultados e recursos financeiros.

(iv) As condições econômicas e de mercado em outros países, inclusive nos Estados Unidos e nos países de mercado emergente, podem afetar de maneira relevante e adversa a economia brasileira e, portanto, a situação financeira da Companhia.

A economia brasileira está inserida em um contexto globalizado e é sensível a flutuações nas economias de países desenvolvidos e de mercados emergentes. Alterações nas políticas monetárias e fiscais de economias relevantes, especialmente dos Estados Unidos, como aumentos nas taxas de juros pelo Federal Reserve, podem gerar volatilidade nos fluxos de capitais internacionais, impactando diretamente o câmbio, os preços de ativos e o custo de financiamento no Brasil.

Além disso, eventos adversos em mercados emergentes, como crises cambiais, instabilidades políticas ou desequilíbrios fiscais, podem gerar contágio financeiro e aumentar a aversão global ao risco, afetando o acesso ao crédito, os investimentos estrangeiros e a confiança dos agentes econômicos no Brasil. Esse cenário pode reduzir a demanda interna, pressionar a inflação e elevar o custo de capital, com impacto direto nas operações da Companhia.

Conflitos geopolíticos, variações nos preços de commodities e instabilidades em cadeias globais de suprimentos também afetam a economia brasileira, especialmente em setores expostos à exportação ou dependentes de insumos importados. Portanto, mudanças no cenário econômico internacional podem comprometer o desempenho financeiro e operacional da Companhia, independentemente de sua atuação direta nesses mercados.

j. Riscos relacionados a questões sociais

(i) A Companhia pode ser responsabilizada por impactos em sua própria força de trabalho, na população e no meio ambiente, devido a acidentes relacionados às suas construções

As operações da Companhia operam riscos que podem levar a acidentes, como contaminações, incêndios, desmoronamentos, queda de equipamentos, entre outros. Esses acidentes podem ser causados por ocorrências naturais, erros humanos, falhas técnicas e outros fatores e, como uma parte significativa das operações é realizada em áreas urbanas, a população é um fator a ser constantemente considerado. Qualquer incidente que ocorra nas instalações da MRV ou em áreas ocupadas por seres humanos, seja de forma regular ou irregular, pode resultar em danos graves, tais como perdas humanas, danos ambientais e materiais, perda de produção e responsabilidade em processos civis, criminais e ambientais. Esses eventos também podem resultar em danos à reputação, danos financeiros, penalidades para a Companhia, administradores, e dificuldades na obtenção ou manutenção de contratos de financiamento.

(ii) A Companhia está sujeita a obrigações relativas à garantia de condições dignas de trabalho e cumprimento dos direitos humanos de seus empregados, que podem fazer com que a Companhia incorra em custos adicionais, bem como em contingências significativas referentes a questões sociais.

A Companhia deve garantir condições dignas de trabalho aos seus empregados, zelando por sua saúde, segurança e bem-estar e assegurando seu direito de associação e participação em entidades sindicais, em conformidade com leis e regulamentos locais, respeitando os direitos humanos. Um local de trabalho identificado como perigoso, hostil ou discriminatório pode resultar em contingências legais e inibir a capacidade da Companhia de atrair e reter talentos, negociar junto a entidades associativas e sindicais, prevenir incidentes de saúde e segurança do trabalho, e impulsionar a inovação.

Na hipótese de a Companhia não tomar iniciativas bem estruturadas e integradas ao planejamento

de longo prazo para fomentar a diversidade, equidade e inclusão, tanto no seu quadro de funcionários quanto na composição dos órgãos estatutários e da liderança, poderá sofrer questionamentos, inclusive em sede judicial, acerca da ausência de metas claras e ações efetivas nesse âmbito. Não há garantia de que a Companhia conseguirá realizar o gerenciamento adequado dos riscos sociais apontados e atendendo a todos os parâmetros e diretrizes nacionais e internacionais o que, consequentemente, pode eventualmente prejudicar os resultados operacionais e a reputação da Companhia.

k. Riscos relacionados a questões ambientais

(i) As atividades da Companhia estão sujeitas a extensa regulamentação socioambiental e, em caso de alterações ou novas regulamentações, a Companhia pode ser afetada adversamente.

As atividades da Companhia estão sujeitas a extensa regulamentação socioambiental e, em caso de alterações ou novas regulamentações, a Companhia pode ser afetada adversamente.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa à aprovação das edificações, de zoneamento urbano e de meio-ambiente. Essas regulamentações, expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, determinam o uso e ocupação de terrenos e podem afetar a viabilidade econômica das atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento urbano mais restritivas, afetando de forma significativa a obtenção das licenças e autorizações exigidas. Adicionalmente, todos os projetos exigem avaliações e aprovações de diversas autoridades governamentais, o que pode afetar o prazo de aprovação, construção ou liberação de baixa e habite-se, além de possibilidade de acarretarem custos significativos para seu cumprimento, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis.

A Companhia não pode garantir que a legislação e regulamentação aplicáveis às suas operações não se tornarão mais severas ou sujeitarão a Companhia a encargos mais onerosos no futuro, inclusive em decorrência de acordos internacionais. A Companhia também não pode garantir que as autoridades ou agências reguladoras competentes não adotarão interpretações mais restritivas ou mais rigorosas sobre essa legislação e regulamentação. Nessas circunstâncias, os investimentos e despesas necessárias para o cumprimento da legislação e regulamentação aplicáveis às operações da Companhia podem aumentar substancialmente, afetando negativamente a Companhia.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais e de adaptação climática, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições, tanto pelas autoridades competentes quanto pela sociedade civil através de audiências públicas que podem determinar a continuidade, a restrição ou uma proibição do desenvolvimento do empreendimento. Esses casos poderão afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais e financeiros da Companhia.

(ii) Incêndios ou outros desastres naturais ou de origem humana podem afetar as instalações e a estrutura de custos da Companhia, o que pode causar um efeito adverso relevante para a Companhia.

Incêndios, danos causados por desastres naturais ou de origem humana, danos ambientais e outras condições imprevistas ou imprevisíveis podem causar danos significativos aos empreendimentos da Companhia, danificar ou destruir as suas instalações e propriedades, ocasionar atrasos em seus projetos e causar custos adicionais. Interrupções duradouras no fornecimento de energia elétrica nos empreendimentos da Companhia podem implicar em aumentos significativos nos custos.

As propriedades que a Companhia deseja ou pretende adquirir podem também ser afetadas por problemas ou condições imprevistas de planejamento, engenharia, ambientais ou geológicos, incluindo condições ou problemas que surgem em propriedades de terceiros adjacentes ou nas proximidades de propriedades que a Companhia deseja ou pretende adquirir. A ocorrência de tais eventualidades pode causar um efeito adverso relevante para a Companhia.

Ainda, a economia de países nos quais a Companhia possui operações, bem como suas atividades comerciais e resultados operacionais poderão ser prejudicados devido a riscos naturais que podem afetar ou interromper as operações da Companhia e de seus fornecedores, afetar o preço ou a disponibilidade de determinados insumos ou commodities necessários para os produtos da Companhia, bem como outras ações podem resultar em complicações generalizadas significativas no comércio e na capacidade das empresas, incluindo a Companhia, de operar normalmente. Tais complicações podem resultar em redução na atividade econômica e confiança empresarial, tanto no mercado brasileiro quanto internacionalmente.

(iii) A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de reparação de danos ambientais, na imposição de sanções administrativas e penais e/ou em danos reputacionais.

A não observância das leis e regulamentos ambientais pode resultar na obrigação de a Companhia reparar danos ambientais, na imposição de sanções de natureza penal e administrativa, bem como na obrigação de responder por prejuízos causados a terceiros, incluindo eventuais comunidades localizadas no entorno dessas áreas, o que resultará em aumento de despesas, investimentos inesperados e risco à sua reputação.

Considerando que a legislação ambiental e sua aplicação pelas autoridades brasileiras estão se tornando mais severas, a Companhia pode incorrer em despesas relevantes de compliance ambiental. Ademais, as demoras ou indeferimentos, por parte dos órgãos ambientais licenciadores, na emissão ou renovação de licenças poderão afetar os resultados operacionais da Companhia de forma negativa.

Além disso, as atividades da Companhia, exercidas diretamente ou por meio de suas controladas, podem causar significativos impactos e danos ao meio ambiente. A legislação federal impõe responsabilidade objetiva àquele que direta ou indiretamente causar degradação ambiental e, portanto, o dever de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados independe de dolo ou culpa, podendo haver, ainda, responsabilização na esfera criminal, envolvendo penas pecuniárias e restritivas de direitos, e na esfera administrativa, envolvendo a imposição de multas e suspensão de atividades.

O pagamento de indenizações ambientais substanciais ou despesas relevantes incorridas para custear a recuperação do meio ambiente poderá impedir ou levar a Companhia a retardar ou redirecionar planos de investimento em outras áreas, o que poderá ter um efeito adverso relevante sobre o fluxo de caixa, a imagem e os investimentos da Companhia.

(iv) O descumprimento de condicionantes técnicas previstas nas licenças ambientais concedidas para alguns dos empreendimentos da Companhia pode comprometer regular exercício das atividades empresariais.

Nos termos da regulamentação aplicável, a depender de cada caso concreto e de cada localidade dos empreendimentos da Companhia, esta pode vir a depender de licenciamento ambiental outorgado pelos órgãos ambientais competentes. Respetivo licenciamento está, usualmente, sujeito à condicionantes técnicas que podem envolver limitações para a operação e atividades desempenhadas. A Companhia pode incorrer na falha de cumprimento de referidas condicionantes,

ficando sujeitos a multas ou até mesmo à revogação e/ou suspensão da licença, caso este que pode representar o risco de paralisação de obras por tempo indeterminado, o que pode afetar adversamente suas atividades, situação financeira e resultados operacionais.

(v) A Companhia pode figurar como responsável solidária pelos danos ambientais causados por seus fornecedores e parceiros comerciais.

Na esfera civil, os danos ambientais implicam responsabilidade objetiva e solidária. Isto significa que a obrigação de reparar a degradação causada poderá afetar a todos aqueles que, direta ou indiretamente, contribuíram para a ocorrência do dano ambiental (incluindo parceiros e/ou sócios), independentemente da comprovação de culpa dos agentes, o que poderá afetar adversamente os resultados e atividades da Companhia. Ainda, a contratação de terceiros para proceder a qualquer intervenção nos empreendimentos e atividades da Companhia, tais como, gerenciamento de áreas contaminadas, supressão de vegetação, construções ou disposição final de resíduos, não exime a responsabilidade da Companhia por eventuais danos ambientais causados pela contratada. Caso a MRV seja responsabilizada por esses eventuais danos, seus resultados poderão ser adversamente afetados.

l. questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição.

Condições climáticas adversas podem ocasionar danos aos negócios da Companhia.

Eventuais condições climáticas adversas e imprevistas podem causar danos aos negócios da Companhia, e, conseqüentemente, demandar a realização de investimentos adicionais e não planejados em relação aos seus empreendimentos, o que pode afetar adversamente a Companhia.

Condições climáticas adversas podem interferir no cronograma de execução dos projetos, o que pode levar ao adiamento nos cronogramas dos projetos e de investimentos, impactando negativamente a Companhia e seus resultados operacionais.

m. outras questões não compreendidas nos itens anteriores

(i) A relativa volatilidade do mercado de capitais brasileiro poderá restringir consideravelmente a capacidade dos investidores de vender as ações da Companhia pelo preço desejado e no momento desejado.

O investimento em valores mobiliários brasileiros, como as ações ordinárias da Companhia, envolve um grau de risco maior do que o investimento em valores mobiliários de emitentes de países cujos cenários políticos e econômicos são mais estáveis, e, em geral, tais investimentos são considerados especulativos por natureza. Esses investimentos estão sujeitos a riscos econômicos e políticos, tais como, dentre outros: (a) alterações no cenário regulatório, tributário, econômico e político que possam afetar a capacidade dos investidores de receber pagamento, no todo ou em parte, relativo a seus investimentos; e (b) restrições ao investimento estrangeiro e à repatriação do capital investido. O mercado brasileiro de valores mobiliários é consideravelmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado do que os grandes mercados de valores mobiliários internacionais, como o dos Estados Unidos. Essas características de mercado poderiam restringir consideravelmente a capacidade dos titulares das ações da Companhia de vendê-las pelo preço e na data que desejarem, afetando de modo desfavorável os preços de comercialização das ações da Companhia

(ii) Acontecimentos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, podem prejudicar o valor de mercado dos

valores mobiliários brasileiros, o que inclui as ações da Companhia.

O valor de mercado dos valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas, políticas e de mercado de outros países, especialmente de outros países da América Latina e de economias emergentes. A percepção de risco ou a ocorrência de crises nessas regiões pode provocar fuga de capitais, volatilidade nos mercados financeiros e redução do apetite dos investidores por ativos brasileiros, afetando, direta ou indiretamente, o valor de mercado dos valores mobiliários da Companhia.

Adicionalmente, mudanças nas políticas econômicas de países com forte influência nos mercados globais, como os Estados Unidos, China e membros da União Europeia — incluindo decisões sobre juros, comércio exterior e política monetária — podem impactar o fluxo de investimentos para mercados emergentes como o Brasil, influenciando negativamente a liquidez, o custo de financiamento e o acesso da Companhia ao mercado de capitais.

Historicamente, episódios de instabilidade internacional resultaram na retirada de recursos de mercados emergentes, contribuindo para a volatilidade cambial, restrição de crédito, aumento de custos financeiros e desaceleração econômica no Brasil. Em cenários adversos, esses efeitos podem limitar o acesso da Companhia a fontes de financiamento em condições adequadas e afetar adversamente o valor de mercado de suas ações.

(iii) A Companhia pode ser impactada pela instabilidade da economia global, inclusive em decorrência de conflitos geopolíticos.

A instabilidade dos mercados globais e do ambiente geopolítico em diversas partes do mundo, além de outras dificuldades, podem continuar pressionando as condições econômicas globais. Preocupações com a recessão, inflação, maiores taxas de juros, questões geopolíticas, os mercados financeiros globais, mercados de crédito e condições financeiras globais instáveis e a pandemia da COVID-19 levaram a períodos de instabilidade econômica significativa, quedas na confiança do consumidor e gastos discricionários, expectativas reduzidas para a economia global e expectativas de crescimento econômico global futuro mais lento, além do aumento das taxas de desemprego. Além disso, a Companhia enfrenta vários riscos associados aos negócios internacionais e está sujeita a eventos globais fora de seu controle, incluindo guerra, crises de saúde pública, como pandemias e epidemias, disputas comerciais, sanções econômicas, guerras comerciais e seus impactos colaterais e outros eventos internacionais. Qualquer uma dessas mudanças pode ter um impacto adverso relevante na reputação, nos negócios, na situação financeira ou nos resultados operacionais da Companhia.

Também, pode haver mudanças nos negócios da Companhia em caso de instabilidade, interrupção ou destruição em uma região geográfica significativa, independentemente da causa, incluindo guerra, terrorismo, motim, insurreição civil ou agitação social, e desastres naturais ou provocados pelo homem, incluindo fome, inundações, incêndios, terremotos, tempestades ou doenças.

Ainda, eventos geopolíticos globais podem ter um efeito adverso relevante sobre a economia, afetando negativamente o mercado de capitais e a economia brasileira, impactando os negócios da Companhia e a sua capacidade de financiamento. O mercado de valores mobiliários pode sofrer influência, de diferentes formas, por questões geopolíticas, de modo que eventos e acontecimentos que gerem ou contribuam para a instabilidade política e econômica dos mercados de valores mobiliários, podendo resultar em um efeito adverso relevante sobre a economia global, e afetando negativamente o mercado de capitais brasileiro, com oscilações das taxas de câmbio e inflação, impacto na oferta de crédito, percepção e interesse de investidores sobre o mercado de valores mobiliários brasileiro. A concretização desses efeitos, assim, pode afetar adversamente a

Companhia, na condução dos seus negócios e na sua capacidade de financiamento.

(iv) O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, podem causar um efeito adverso relevante nas nossas atividades.

O Governo Federal realiza intervenções na economia do país e realiza modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias. Historicamente, as medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, implicaram em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de salários e preços, bloqueio ao acesso a contas bancárias, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. A Companhia não possui controle sobre quais medidas ou políticas o Governo Federal poderá adotar no futuro, e não poderá prevê-las. As atividades, situação financeira, resultados operacionais e perspectivas da Companhia poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- Taxas de juros;
- Inflação;
- Liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- Expansão ou contração da economia brasileira, de acordo com as taxas de crescimento do PIB;
- Racionamento de água e/ou energia;
- Instabilidade social e política;
- Política monetária;
- Controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- Flutuações cambiais;
- Política fiscal; e
- Outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro podem contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Companhia.

(v) A inflação e eventuais medidas adotadas pelo Governo Federal do Brasil para combatê-la, incluindo aumentos nas taxas de juros, poderão contribuir para a incerteza econômica no Brasil, podendo gerar um efeito adverso relevante a todo o mercado, inclusive acarretando eventuais consequências em relação à condição financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das ações da Companhia.

No passado, o Brasil registrou altas taxas de inflação, que tiveram, em conjunto com determinadas ações tomadas pelo governo brasileiro para combatê-la e especulações sobre quais medidas seriam adotadas, efeitos negativos sobre a economia brasileira. As medidas adotadas pelo governo brasileiro para o controle inflacionário incluíram a manutenção de rígidas políticas monetárias com elevadas taxas de juros, consequentemente restringindo a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico.

O Comitê de Política Monetária - COPOM frequentemente ajusta a taxa de juros em situações de incerteza econômica para atingir metas estabelecidas na política econômica do governo brasileiro.

A inflação, bem como as medidas governamentais para combatê-la e a especulação pública sobre possíveis medidas governamentais futuras, têm produzido efeitos negativos relevantes sobre a economia brasileira e contribuído para a incerteza econômica no Brasil, aumentando a volatilidade do mercado de capitais brasileiro, o que pode causar um efeito adverso sobre a Companhia. A inflação do Brasil, medida pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), foi de 4,83% em 2024, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. Uma maior rigidez das políticas monetárias, aliada a altas taxas de juros, restringiram e poderão restringir o crescimento do Brasil e a disponibilidade de crédito.

Por outro lado, políticas mais tolerantes do governo e do Banco Central e a redução das taxas de juros desencadearam e poderão desencadear aumentos na inflação e, conseqüentemente, aumento na volatilidade e necessidade repentina e significativa de aumento na taxa de juros, que podem afetar negativamente o negócio e aumentar os pagamentos sobre o nosso endividamento. Adicionalmente, há a possibilidade de não conseguirmos reajustar nossos preços que cobramos de nossos clientes para compensar os efeitos da inflação sobre sua estrutura de custos. O COPOM aumentou as taxas de juros oficiais para 12,25% em dezembro de 2024, tendo atingido altas históricas e hoje se encontra no patamar de 14,75%.

Quaisquer medidas futuras adotadas pelo governo brasileiro, incluindo reduções adicionais nas taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e a implementação de mecanismos para ajustar ou determinar o valor do real brasileiro podem desencadear inflação, afetando negativamente o desempenho geral da economia brasileira. Além disso, as medidas do governo brasileiro para combater a inflação que aumentam a taxa de juros podem ter efeito adverso, considerando que nosso endividamento é indexado à taxa dos Certificados de Depósito Interbancários (CDI). Pressões inflacionárias podem reduzir a capacidade da Companhia de acessar o mercado financeiro externo ou levar a políticas governamentais de combate à inflação que podem nos ser prejudiciais ou afetar adversamente o preço de negociação dos nossos valores mobiliários.

(vi) A instabilidade política afetou e pode voltar a afetar adversamente a economia brasileira, os negócios da Companhia e seus resultados operacionais e poderá também afetar o preço das ações da Companhia.

A instabilidade política no Brasil tem sido um fator recorrente de incerteza econômica nas últimas décadas. Momentos de crise institucional, mudanças nas lideranças do Executivo ou do Congresso Nacional e episódios de polarização política têm historicamente influenciado negativamente o ambiente de negócios e o humor dos investidores. Tais fatores afetam diretamente a confiança no país, o investimento produtivo e a previsibilidade regulatória, impactando setores diversos da economia, inclusive aquele em que a Companhia atua.

A instabilidade política também pode afetar diretamente a taxa de câmbio, os índices de inflação e os níveis de taxa de juros, variáveis macroeconômicas que influenciam de maneira relevante o desempenho operacional da Companhia.

Além dos impactos econômicos diretos, a instabilidade política pode afetar o sistema jurídico-regulatório. Mudanças no comando de órgãos reguladores, alterações no direcionamento de políticas públicas e insegurança jurídica decorrente de decisões contraditórias ou instáveis do Poder Judiciário ou de agências reguladoras podem comprometer a operação regular da Companhia, aumentar o risco regulatório e jurídico, e resultar em litígios ou disputas administrativas.

Portanto, a continuidade de cenários de instabilidade política no Brasil poderá ter efeitos adversos relevantes sobre os negócios da Companhia, seus resultados operacionais, sua situação financeira

e o desempenho de suas ações.

(vii) A intervenção do governo brasileiro na economia nacional por meio de modificações significativas em suas políticas e normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias podem afetar os negócios da Companhia.

O passado recente da economia brasileira permite verificar inúmeros exemplos de medidas adotadas pelo governo brasileiro que alteraram significativamente a condução de suas políticas, com intuito de fazer frente às situações econômicas e políticas da época.

Citam-se como exemplos os aumentos ou reduções das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de salários e preços, bloqueio ao acesso a contas bancárias, desvalorização cambial, controle de capital, limitação às importações, intervenções às concessões no setor elétrico, dentre outras medidas. Nesse sentido, a Companhia não possui controle sobre quais medidas ou políticas o governo brasileiro poderá adotar no futuro.

Os negócios, situação financeira, resultado das operações, bem como perspectivas futuras da Companhia poderão ser afetados de maneira significativa por modificações relevantes nas políticas ou normas que envolvam ou influam em fatores, tais como:

- política monetária;
- política fiscal;
- política cambial;
- estabilidade social e política;
- aumento na taxa de desemprego;
- expansão ou contração da economia brasileira;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais relevantes;
- alterações no regime fiscal e tributário;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- taxas de juros;
- inflação;
- modificação nos critérios de definição de preços e tarifas praticados;
- racionamento de energia; e
- outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A adoção por parte do governo brasileiro de políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. A ocorrência de quaisquer desses eventos pode ter um efeito adverso para os resultados da Companhia.

(viii) Mudanças na legislação fiscal podem resultar em aumentos em determinados tributos diretos e indiretos, o que poderia reduzir a rentabilidade da Companhia.

O governo brasileiro implementa regularmente mudanças no regime tributário, representando potencial aumento na carga tributária da Companhia e na de seus clientes e fornecedores. Tais mudanças incluem alterações em alíquotas e, ocasionalmente, a criação de tributos temporários, cuja arrecadação é vinculada a finalidades governamentais específicas. Eventuais propostas para a implementação de reforma tributária que tramitem no congresso brasileiro podem ocasionar uma mudança completa no sistema de tributação ao consumo. Atualmente, o governo brasileiro está considerando a introdução de reformas tributárias significativas.

Dependendo da redação aprovada para o projeto ou proposta de reforma tributária, nossos negócios podem ser afetados, principalmente no que se refere à reforma tributária que envolve a unificação do PIS e do COFINS quando da criação da CBS. A aprovação da reforma do imposto de renda, dependendo do texto final, poderá afetar a distribuição de lucros, dividendos e juros sobre o capital próprio, o que poderá afetar negativamente nossos acionistas.

A Companhia não pode assegurar que não haverá uma reforma tributária ou mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis que alterarão o atual regime tributário a que se submete a Companhia, ou que os incentivos fiscais serão efetivamente mantidos nas atuais condições até o final de seus prazos de vigência, ou que será capaz de renovar os incentivos fiscais em condições favoráveis depois de expirados seus prazos atuais.

Caso essas mudanças aumentem, direta ou indiretamente, a carga tributária da Companhia pode ter sua margem bruta reduzida, impactando material e adversamente os seus negócios e resultados operacionais.

Por fim, a isenção de imposto de renda sobre a distribuição de dividendos e o pagamento de juros sobre capital próprio previsto na legislação atual está sendo revista por diversos projetos de lei que tramitam no Congresso Nacional, que têm por objeto estabelecer a cobrança de Imposto de Renda na distribuição de lucros e dividendos pagos ou creditados pelas pessoas jurídicas aos seus sócios e acionistas e alteração e/ou extinção do regime de tributário incidente sobre o pagamento de juros sobre capital próprio. Assim sendo, tanto os dividendos recebidos das controladas da Companhia, quanto os distribuídos pela Companhia poderão passar a ser tributados e/ou, no caso dos juros sobre capital próprio, ter o seu regime tributação extinto no futuro, impactando o valor líquido a ser recebido pelos acionistas da Companhia a título de participação nos resultados.

(ix) Concentração bancária no Brasil pode prejudicar a disponibilidade e o custo do crédito.

De acordo com o Relatório de Economia Bancária 2024, publicado pelo Banco Central do Brasil, em 2025, os quatro maiores bancos brasileiros — Banco do Brasil, Bradesco, Caixa Econômica e Itaú — concentravam 54,7% dos ativos totais, o que fez com que o Brasil figurasse no grupo de países com os sistemas bancários mais concentrados do mundo, apesar da relativa diluição na concentração ocorrida nos últimos anos.

Essa concentração pode afetar a concorrência, com possíveis efeitos sobre o spread bancário e outros preços, podendo acarretar dificuldades adicionais nas captações de recursos, ou ainda, captações de recursos em condições menos vantajosas para a Companhia, o que pode impactar seus resultados, suas operações e sua condição econômico-financeira. Adicionalmente, um eventual problema de relacionamento com os bancos pode afetar a capacidade de financiamento da Companhia ou de seus clientes.

(x) Qualquer degradação da classificação de crédito do Brasil (rating) pode afetar negativamente o preço das ações ordinárias da Companhia.

A Companhia pode ser adversamente afetada pela percepção dos investidores quanto aos riscos relacionados à classificação de crédito da dívida soberana do Brasil. As agências de classificação de risco avaliam regularmente o Brasil e suas classificações soberanas com base em diversos fatores, incluindo tendências macroeconômicas, condições fiscais e orçamentárias, métricas de endividamento e a perspectiva de mudanças estruturais e institucionais.

Em junho de 2024, a S&P Global Ratings reafirmou o rating do Brasil em “BB”, com perspectiva estável. Na mesma linha, a Fitch Ratings manteve o rating soberano do país em “BB”, também com

perspectiva estável, em atualização realizada em junho de 2024.

A Moody's Ratings, por sua vez, revisou em outubro de 2024 a nota de crédito soberano do Brasil de "Ba2" para "Ba1", elevando também a perspectiva de estável para positiva. Com isso, o Brasil passou a se posicionar um nível abaixo do grau de investimento nessa agência.

Apesar da melhora no rating pela Moody's, as classificações de crédito soberano do Brasil seguem, nas três principais agências, abaixo do grau de investimento. Eventuais deteriorações no ambiente macroeconômico, fiscal ou político, ou mudanças nas expectativas de crescimento e estabilidade institucional, podem resultar em rebaixamentos por essas agências.

Qualquer nova degradação na classificação de crédito soberano do Brasil pode aumentar a percepção de risco por parte dos investidores internacionais, impactar negativamente o ambiente macroeconômico nacional e, como consequência, afetar adversamente o preço das ações ordinárias da Companhia.

(xi) A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira e, consequentemente, os resultados da Companhia.

A instabilidade cambial representa um fator de risco relevante para a economia brasileira e para os resultados operacionais e financeiros da Companhia. Variações significativas na taxa de câmbio, especialmente em relação ao dólar norte-americano, podem afetar diretamente os custos de insumos importados e a dinâmica da dívida contratada em moeda estrangeira. Além disso, a volatilidade cambial pode gerar impactos indiretos por meio da inflação, das taxas de juros e da confiança dos investidores.

A instabilidade cambial também influencia o ambiente de investimentos no país. A percepção de risco cambial pode reduzir o fluxo de capitais estrangeiros, encarecendo o custo de captação para empresas brasileiras e limitando o acesso a financiamentos em moeda estrangeira.

Diante desse cenário, a Companhia adota estratégias de gestão de risco para mitigar os efeitos adversos da flutuação cambial, incluindo o uso de instrumentos financeiros derivativos e revisão periódica de sua estrutura de capital. No entanto, não há garantias de que essas medidas serão suficientes para eliminar integralmente os impactos da instabilidade cambial sobre os seus negócios.

Considerando o exercício social findo em 31 de Dezembro de 2024, houve desvalorização de aproximadamente 27% da moeda nacional frente ao Dólar, considerando a variação da PTAX entre o primeiro e último dia útil do ano.

(xii) O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil pode afetar diretamente as operações da Companhia, seus negócios e o resultado de suas operações.

Surtos ou potenciais surtos de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio (MERS) e a Síndrome Respiratória Aguda Grave (SARS), podem ter um impacto adverso nas operações da Companhia. Qualquer surto de uma doença que afete o comportamento das pessoas ou que demande políticas públicas de restrição à circulação de pessoas e/ou de contato social pode ter um impacto adverso nos negócios da Companhia, bem como na economia brasileira.

Como exemplo de tal cenário, em 2020, a Organização Mundial de Saúde (OMS) declarou a pandemia da COVID19, doença causada pelo novo coronavírus (Sars-Cov-2). O surto do COVID-19 resultou em medidas restritivas relacionadas ao fluxo de pessoas impostas pelos governos de diversos países em face da ampla e corrente disseminação do vírus, incluindo quarentena e lockdown ao redor do mundo. Como consequência de tais medidas, os países impuseram restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, o que pode resultar na volatilidade no preço de matérias primas e outros insumos, fatores que conjuntamente exerceu um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira.

Ainda, cabe destacar que qualquer surto de doença pode vir a ter um impacto adverso relevante nos mercados, principalmente no mercado acionário. Por conseguinte, a adoção das medidas descritas acima aliadas às incertezas provocadas pelo surto do COVID-19, provocaram um impacto adverso na economia e no mercado de capitais global, inclusive no Brasil. Durante o mês de março de 2020, por exemplo, houve oito paralisações (circuit-breakers) das negociações na B3. A cotação da maioria dos ativos negociados na B3 foi adversamente afetada em razão do surto do COVID-19. Impactos semelhantes aos descritos acima podem voltar a ocorrer, provocando a oscilação dos ativos negociados na B3.

O preço e a disponibilidade dos insumos da Companhia dependem de fatores políticos, econômicos e condições de mercado que estão fora de seu controle e a Companhia não pode prever se ou quando novos choques de insumos vão ocorrer. Aumentos significativos nos custos da Companhia que não sejam repassados a seus clientes podem afetar adversamente seus resultados operacionais.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos em escala mundial pode diminuir o interesse de investidores nacionais e estrangeiros em valores mobiliários de emissores brasileiros, incluindo os valores mobiliários de emissão da Companhia, assim como pode reduzir o interesse de investidores e consumidores na atividade desenvolvida pela Companhia, o que pode afetar adversamente os resultados financeiros da Companhia, o preço de mercado de tais valores mobiliários e também pode dificultar o acesso ao mercado de capitais e financiamento das operações da Companhia no futuro em termos aceitáveis.

Surtos de doenças também podem resultar em quarentena do pessoal da Companhia ou na incapacidade de acessar suas instalações, o que poderia prejudicar o preço das ações de sua emissão.

4.2. Indicar os 5 (cinco) principais fatores de risco, dentre aqueles enumerados no campo 4.1, independentemente da categoria em que estejam inseridos

Os principais riscos relacionados ao negócio dentre os citados no item 4.1 são:

(i) Parcela substancial dos recursos para financiamento dos empreendimentos residenciais populares e dos clientes da Companhia é fornecida pela Caixa Econômica Federal e alterações significativas neste modelo podem impactar financeiramente a Companhia.

(ii) As atividades da MRV dependem da disponibilidade de financiamento para suprir suas necessidades de capital de giro e seu crescimento futuro poderá exigir capital adicional, que estará sujeito a disponibilidade e condições mercadológicas.

(iii) Elevação no preço dos insumos pode pressionar o custo de construção dos empreendimentos.

(iv) Falta de disponibilidade de recursos para aquisição de unidades habitacionais e/ou aumento das taxas de juros podem prejudicar o poder de compra dos clientes.

(v) A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para empreendimentos residenciais populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores de imóveis em potencial para financiar suas aquisições.

4.3. Descrever, quantitativa e qualitativamente, os principais riscos de mercado a que o emissor está exposto, inclusive em relação a riscos cambiais e a taxas de juro.

O setor imobiliário é afetado pela conjuntura econômica do País. A demanda por novas unidades residenciais é influenciada por diversos fatores, incluindo o crescimento do nível de emprego, taxas de juros de longo e curto prazo, programas de financiamento imobiliário, confiança do consumidor, políticas governamentais, fatores demográficos e, em menor escala, mudanças em impostos prediais, custos de energia, despesas condominiais e regulamentação de imposto de renda. O lançamento de novas unidades, por outro lado, é influenciado por restrições na legislação de zoneamento, políticas governamentais, custo e disponibilidade de terrenos, custos diversos de construção e vendas, disponibilidade de financiamento à construção e oferta de imóveis pela concorrência, dentre outros fatores. Durante períodos de desaceleração da economia, clientes e investidores tendem a postergar a aquisição de um imóvel e, conseqüentemente, comprar um menor número de unidades, o que afeta os resultados operacionais da Companhia de forma adversa.

Existem incertezas econômicas e políticas consideráveis que podem vir a prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria-prima e demais fatores que afetam o setor imobiliário de modo geral. Taxas de juros mais altas, que podem afetar a capacidade dos compradores fora do programa habitacional Minha Casa Minha Vida obterem financiamentos, ou, principalmente, a própria falta de disponibilidade de financiamentos, podem reduzir a demanda por novas residências, afetando assim as vendas da Companhia.

A inflação também teve e poderá voltar a ter efeito sobre a situação financeira e resultados operacionais da Companhia, uma vez que os fornecedores e prestadores de serviços da Companhia, de modo geral, podem tentar reajustar seus preços para refletir a inflação brasileira.

Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. Adicionalmente, vide item 4.1 do presente Formulário de Referência, para informações adicionais.

(i) Riscos de mercado

A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Os negócios, condição financeira e resultados da Companhia dependem, substancialmente, da economia brasileira, que, em sua história, já passou por frequentes e, ocasionalmente, drásticas intervenções do governo federal e por ciclos econômicos voláteis.

As atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- Inflação;
- Moeda estrangeira
- Taxas de juros e índices de correção monetária.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Sendo assim, tais

incertezas, bem como outros acontecimentos futuros na economia brasileira, poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Companhia.

(ii) Risco de Inflação

Historicamente, o Brasil já enfrentou períodos de inflação elevada, o que levou à adoção de diversas medidas governamentais para controle de preços. Essas medidas, bem como a especulação sobre políticas econômicas futuras, têm gerado impactos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a volatilidade do ambiente macroeconômico e para a instabilidade do mercado de capitais.

A inflação elevada ou persistente tende a provocar incertezas quanto ao poder de compra da moeda, afetando custos operacionais, margens e resultados financeiros da Companhia. Além disso, o controle da inflação pelo Governo Federal geralmente envolve a adoção de políticas monetárias restritivas, com elevação das taxas de juros, o que pode limitar a expansão do crédito, especialmente o crédito imobiliário, e desacelerar a atividade econômica.

A exposição à inflação pode, ainda, afetar de maneira relevante os custos e obrigações operacionais da Companhia, especialmente em contextos em que os reajustes de preços de contratos ou insumos não acompanham a variação dos índices de preços da economia.

(iii) Risco de moeda estrangeira

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido flutuações significativas com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo.

Historicamente, o Real tem alternado ciclos de valorização e desvalorização frente ao Dólar, influenciado por fatores como os fundamentos macroeconômicos domésticos, as expectativas de inflação e juros, além do cenário político e do ambiente internacional. Movimentos abruptos na taxa de câmbio podem gerar pressões inflacionárias, afetar as decisões de política monetária — com impacto sobre as taxas de juros — e, consequentemente, influenciar negativamente a atividade econômica e a negociação de valores mobiliários no país.

Em 31 de dezembro de 2024 o Grupo possuía empréstimos, financiamentos e outros saldos denominados em dólares dos Estados Unidos. Estes financiamentos encontram-se registrados em controladas no exterior, cuja moeda funcional é o dólar dos Estados Unidos. Desta forma, conforme regras de conversão de demonstrações financeiras, os ativos e passivos destas entidades são convertidos pelas taxas de câmbio de fechamento, com os impactos das variações cambiais reconhecidas em outros resultados abrangentes, no patrimônio líquido.

O Grupo estimou, como cenário provável, um dólar de R\$6,50, valor 5% acima da taxa de câmbio de fechamento de 31 de dezembro de 2024 (R\$6,19) e fez uma análise de sensibilidade dos efeitos nos resultados e do patrimônio líquido da Companhia advindos de depreciação cambial do Real de 25% e 50% em relação ao valor contábil, conforme demonstrado abaixo:

Exposição às taxas de câmbio	Valor em dólares	Valor contábil	Cenário provável	Cenário possível	Cenário remoto
		R\$6,19	R\$6,50	R\$7,74	R\$9,29
Empréstimos e financiamentos	(681.847)	(4.222.201)	(4.433.311)	(5.277.751)	(6.333.302)
Fornecedores	(17.269)	(106.935)	(112.282)	(133.669)	(160.402)
Outras contas a pagar	(129.891)	(804.322)	(844.540)	(1.005.405)	(1.206.486)
(-) Caixa, equivalentes de caixa e TVM	42.839	265.272	278.536	331.590	397.908
Passivo líquido exposto	(786.168)	(4.868.186)	(5.111.597)	(6.085.235)	(7.302.282)
Efeito líquido no resultado			-	-	-
Efeito líquido no patrimônio líquido			(243.411)	(1.217.049)	(2.434.096)

(iv) Riscos de taxas de juros e índices de correção monetária

Trata-se do risco de que o valor justo ou o fluxo de caixa futuro de determinado instrumento financeiro flutue devido a variações nas taxas de juros de mercado.

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 31 de dezembro de 2025, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante os próximos 12 meses, conforme detalhado abaixo:

Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: Considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2025 (“cenário provável”) e a taxa efetiva verificada no ano 2024, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 31 de dezembro de 2024 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2024. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2025 em 25% no cenário possível e 50% no cenário remoto.

Indicadores	Ativo financeiro	Passivo financeiro [1]	Ativo (passivo) financeiro exposto líquido	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 31/12/24	Taxa anual estimada para 2025	Variação entre taxas para cada cenário	Efeito financeiro total estimado
Cenário provável:							
DI	2.215.309	(4.588.144)	(2.372.835)	10,78%	15,41% (i)	4,63%	(109.862)
IGP-M	87.300	(41.426)	45.874	6,54%	4,92% (ii)	-1,62%	(743)
INCC-M	2.584.672	(176.341)	2.408.331	6,33%	4,39% (i)	-1,94%	(46.722)
TR	-	(1.045.949)	(1.045.949)	0,82%	1,91% (i)	1,09%	(11.401)
IPCA	693.087	(4.696.510)	(4.003.423)	4,83%	4,39% (ii)	-0,44%	17.615
Poupança	981.633	(41.813)	939.820	6,43%	8,02% (iii)	1,59%	14.943
TLP	-	(321.002)	(321.002)	10,68%	11,05% (iii)	0,37%	(1.188)
							(137.358)
Cenário I:							
DI	2.215.309	(4.588.144)	(2.372.835)	10,78%	19,26%	8,48%	(201.216)
IGP-M	87.300	(41.426)	45.874	6,54%	3,69%	-2,85%	(1.307)
INCC-M	2.584.672	(176.341)	2.408.331	6,33%	3,29%	-3,04%	(73.213)
TR	-	(1.045.949)	(1.045.949)	0,82%	2,39%	1,57%	(16.421)
IPCA	693.087	(4.696.510)	(4.003.423)	4,83%	5,49%	0,66%	(26.423)
Poupança	981.633	(41.813)	939.820	6,43%	6,02%	-0,41%	(3.853)
TLP	-	(321.002)	(321.002)	10,68%	13,82%	3,14%	(10.079)
							(332.512)
Cenário II:							
DI	2.215.309	(4.588.144)	(2.372.835)	10,78%	23,12%	12,34%	(292.808)
IGP-M	87.300	(41.426)	45.874	6,54%	2,46%	-4,08%	(1.872)
INCC-M	2.584.672	(176.341)	2.408.331	6,33%	2,20%	-4,13%	(99.464)
TR	-	(1.045.949)	(1.045.949)	0,82%	2,87%	2,05%	(21.442)
IPCA	693.087	(4.696.510)	(4.003.423)	4,83%	6,59%	1,76%	(70.460)
Poupança	981.633	(41.813)	939.820	6,43%	4,01%	-2,42%	(22.744)
TLP	-	(321.002)	(321.002)	10,68%	16,58%	5,90%	(18.939)
							(527.729)

(i) Dados obtidos no site da B3.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central.

(iii) Dados obtidos no site do BNDES.

[1] Os passivos financeiros expostos ao DI e IPCA representam substancialmente dívida corporativa. Caso o efeito financeiro em determinado cenário se materializasse, aproximadamente 49% da despesa financeira gerada não afetaria de forma direta o lucro e patrimônio líquido, pois seria capitalizada nos estoques.

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

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia tinha, entre outras obrigações, R\$ 6.066 milhões em empréstimos, financiamentos e debêntures em moeda nacional, essas dívidas são atreladas ao CDI, IPCA, Poupança e TR. Além disso, neste mesmo período, a Companhia detinha dívida em moeda estrangeira no valor aproximado de US\$ 682 milhões, sendo o saldo convertido em R\$ 4.222 milhões. Algumas das dívidas em moeda estrangeira são sujeitas à variação da SOFR e Prime.

Estes índices, especialmente o CDI no Brasil, flutuaram de forma significativa no passado em respostas à expansão ou contração da economia brasileira, inflação, políticas governamentais brasileiras, entre outros fatores. Um aumento significativo em qualquer destas taxas de juros ou destes índices, particularmente a taxa CDI, pode afetar adversamente as despesas e afetar negativamente seu desempenho financeiro como um todo.

4.4. Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais em que o emissor ou suas controladas sejam parte, discriminando entre trabalhistas, tributários, cíveis, ambientais e outros: (i) que não estejam sob sigilo, e (ii) que sejam relevantes para os negócios do emissor ou de suas controladas, indicando:

- a. juízo**
- b. instância**
- c. data de instauração**
- d. partes no processo**
- e. valores, bens ou direitos envolvidos**
- f. principais fatos**
- g. resumo das decisões de mérito proferidas**
- h. estágio do processo**
- i. se a chance de perda é:**
 - i. provável**
 - ii. possível**
 - iii. remota**
- j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante**
- k. análise do impacto em caso de perda do processo**

A Companhia e suas controladas estão sujeitas a processos judiciais e procedimentos administrativos tributários, trabalhistas, cíveis e ambientais.

Para o contingenciamento, o prognóstico dos processos é classificado em ‘provável’, ‘possível’ ou ‘remoto’, conforme a estimativa de perda de cada demanda. Essa classificação é feita após análise dos fatos e fundamentos alegados na peça processual inicial e dos argumentos de defesa, do pleito deduzido em face da situação fática e de direito, da posição jurisprudencial dominante em casos análogos, além da opinião dos advogados internos e externos responsáveis pela condução de cada processo. A provisão é feita apenas para os processos classificados como de elevada probabilidade de perda (risco provável).

Entendemos que as provisões formuladas para processos judiciais e administrativos são suficientes para atender aprováveis perdas. Acreditamos que nenhuma demanda individual (seja ela judicial ou administrativa) pendente em relação à Companhia ou às sociedades que anteriormente pertenciam ao Grupo MRV, se decidida de maneira desfavorável, causaria efeito adverso relevante sobre a situação financeira da Companhia ou sobre seus resultados operacionais.

i. Tributários

Em 31 de março de 2025, a Companhia e suas subsidiárias eram partes em 1.000 (mil) processos tributários judiciais e administrativos.

O valor total envolvido nessas demandas perfazia o montante de R\$ 270 milhões, sendo que desse valor, a maioria, dizia respeito a ISSQN (57%) e a CONTRIBUIÇÃO (21%).

Em 31 de março de 2025, a Companhia possuía provisões para riscos tributários no montante de R\$660 mil, referente às ações judiciais tributárias, para as quais a estimativa de perda foi classificada como provável, segundo prognóstico dos assessores jurídicos da Companhia.

Dentre as ações judiciais, não foi verificada qualquer demanda que individualmente representasse parcela relevante da provisão. Os demais processos tributários e administrativos não ensejaram

provisão contábil, devido ao prognóstico favorável apresentado pelos assessores jurídicos da Companhia.

Segue abaixo os processos relevantes da Companhia.

Processo nº 2014.0015420 – ID 183162	
a. juízo	Coordenadoria de Instrução e Julgamento – C.I.J do Município de Parnamirim/RN
b. instância	1ª Instância Administrativa
c. data de instauração	18/12/2013
d. partes no processo	MRV Engenharia e Participações S.A e Prefeitura Municipal de Parnamirim/RN
e. valores, bens ou direitos envolvidos	Auto de infração lavrado pela Prefeitura Municipal de Parnamirim/RN, visando a cobrança de ISS (período de 11/2013), apurado por meio de arbitramento, e multa, no valor histórico atualizado de R\$ 18.673.707,40, sob o fundamento de que a MRV supostamente não teria recolhido o imposto sobre as prestações de serviços realizadas no âmbito do empreendimento dos condomínios “Residencial Jangadas” e “Residencial Caravelas”.
f. principais fatos	A MRV apresentou impugnação em face do Auto de Infração lavrado pela Prefeitura Municipal de Parnamirim/RN
g. resumo das decisões de mérito proferidas	Ainda não foram proferidas decisões de mérito
h. estágio do processo	Aguardando julgamento da impugnação apresentada pela MRV
i. chance de perda (provável, possível ou remota)	Remota (De acordo com a avaliação constante do relatório dos advogados da Lott Advocacia)
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	O processo é considerado relevante pelo alto valor envolvido - R\$ 18.673.707,40 (atualizado para março/2025).
k. análise do impacto em caso de perda do processo	Em caso de perda do processo na seara administrativa, o débito tributário atualizado será inscrito em dívida ativa, sendo ainda acrescido de honorários advocatícios, para execução pela Procuradoria. Neste cenário, para prosseguir com discussão judicial será necessário o oferecimento de garantia, como fiança bancária, seguro-garantia ou depósito em dinheiro. Alternativamente, é possível pleitear concessão de uma decisão liminar, requerendo a suspensão da exigibilidade do débito, contudo, a decisão poderá ser condicionada ao depósito do montante integral.

Processo nº 15504-720.794/2019-46 – ID 279401	
a. juízo	Receita Federal do Brasil - RFB
b. instância	Instância administrativa
c. data de instauração	17/04/2019
d. partes no processo	Autuante: Delegacia da Receita Federal Autuada: MRV Engenharia e Participações S.A.
e. valores, bens ou direitos envolvidos	Valor atualizado em março/2025: R\$ 21.694.991,35
f. principais fatos	Trata sobre auto de infração relativo a contribuições previdenciárias destinadas à Seguridade Social, incluindo aquelas destinadas ao financiamento dos benefícios concedidos em razão do grau de incidência de incapacidade laborativa decorrente dos riscos ambientais do trabalho – GILRAT, incidentes sobre valores de remuneração paga a segurados empregados e a contribuintes individuais devidas pela empresa. As contribuições lançadas foram apuradas em razão do caráter remuneratório do Plano/Programa de Opções de Compra de Ações oferecido pela empresa a seus executivos e empregados.
g. resumo das decisões de mérito proferidas	Foi apresentada defesa administrativa em 27/05/2019, julgada improcedente. Apresentado Recurso Voluntário, foi proferida decisão improcedente em 04/12/2024, sendo o nosso Recurso Voluntário negado.
h. estágio do processo	Apresentamos Recurso Especial à Câmara Superior do CARF. Aguardamos julgamento do recurso.
i. chance de perda (provável, possível ou remota)	Possível
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Processo considerado relevante em razão do valor envolvido.
k. análise do impacto em caso de perda do processo	Por se tratar de litígio na esfera administrativa, ao final, mantida a autuação, a Receita Federal encaminharia o débito para cobrança executiva, restando à Companhia a possibilidade de discutir no âmbito judicial.

Processo nº 15504.721.572/2019-41 – ID 279402	
a. juízo	Receita Federal do Brasil – RFB
b. instância	Instância administrativa

c. data de instauração	17/04/2019
d. partes no processo	Autuante: Delegacia da Receita Federal Autuada: MRV Engenharia e Participações S.A.
e. valores, bens ou direitos envolvidos	Valor atualizado em março/2025: R\$ 1.299.721,92
f. principais fatos	Trata sobre auto de infração relativo a contribuições destinadas a outras entidades e fundos: SESI, SENAI, INCRA, FNDE E SEBRAE, incidentes sobre valores de remuneração paga a segurados empregados. As contribuições lançadas foram apuradas em razão do caráter remuneratório do Plano/Programa de Opções de Compra de Ações oferecido pela empresa a seus executivos e empregados.
g. resumo das decisões de mérito proferidas	Foi apresentada defesa administrativa em 27/05/2019, julgada improcedente. Apresentado Recurso Voluntário, foi proferida decisão improcedente em 04/12/2024, sendo o nosso Recurso Voluntário negado.
h. estágio do processo	Apresentamos Recurso Especial à Câmara Superior do CARF. Aguardamos julgamento do recurso.
i. chance de perda (provável, possível ou remota)	Possível
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Processo considerado relevante em razão do valor envolvido.
k. análise do impacto em caso de perda do processo	Por se tratar de litígio na esfera administrativa, ao final, mantida a autuação, a Receita Federal encaminharia o débito para cobrança executiva, restando à Companhia a possibilidade de discutir no âmbito judicial.

Processo nº 13136-721.076/2023-83 – ID 372601	
a. juízo	Receita Federal do Brasil – RFB
b. instância	Instância administrativa
c. data de instauração	23/09/2023
d. partes no processo	Autuante: Delegacia da Receita Federal Autuada: MRV Engenharia e Participações S.A.
e. valores, bens ou direitos envolvidos	Valor atualizado em março/2025: R\$ 30.555.660,16

f. principais fatos	Trata sobre auto de infração relativo a contribuições previdenciárias destinadas à Seguridade Social, incluindo aquelas destinadas ao financiamento dos benefícios concedidos em razão do grau de incidência de incapacidade laborativa decorrente dos riscos ambientais do trabalho – GILRAT, incidentes sobre valores de remuneração paga a segurados empregados e a contribuintes individuais devidas pela empresa. As contribuições lançadas foram apuradas em razão do caráter remuneratório do Plano/Programa de Opções de Compra de Ações oferecido pela empresa a seus executivos e empregados.
g. resumo das decisões de mérito proferidas	Em 12/2024 foi proferida decisão improcedente referente a impugnação apresentada.
h. estágio do processo	Apresentamos recurso voluntário. Aguardamos a distribuição para a turma julgadora do CARF.
i. chance de perda (provável, possível ou remota)	Possível
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Processo considerado relevante em razão do valor envolvido.
k. análise do impacto em caso de perda do processo	Em caso de perda do processo na seara administrativa, o débito tributário atualizado será inscrito em dívida ativa, sendo ainda acrescido de honorários advocatícios, para execução pela Procuradoria. Neste cenário, para prosseguir com discussão judicial será necessário o oferecimento de garantia, como fiança bancária, seguro-garantia ou depósito em dinheiro. Alternativamente, é possível pleitear concessão de uma decisão liminar, requerendo a suspensão da exigibilidade do débito, contudo, a decisão poderá ser condicionada ao depósito do montante integral.

Processo nº 13136-721.078/2023-72 – ID 391805	
a. juízo	Receita Federal do Brasil - RFB
b. instância	Instância administrativa
c. data de instauração	23/09/2023
d. partes no processo	Autuante: Delegacia da Receita Federal Autuada: MRV Engenharia e Participações S.A.
e. valores, bens ou direitos envolvidos	Valor atualizado em março/2025: R\$ 2.605.186,30
f. principais fatos	Trata sobre auto de infração relativo a contribuições destinadas a outras entidades e fundos: SESI, SENAI, INCRA, FNDE E SEBRAE,

	incidentes sobre valores de remuneração paga a segurados empregados. As contribuições lançadas foram apuradas em razão do caráter remuneratório do Plano/Programa de Opções de Compra de Ações oferecido pela empresa a seus executivos e empregados
g. resumo das decisões de mérito proferidas	Em 12/2024 foi proferida decisão improcedente referente a impugnação apresentada.
h. estágio do processo	Apresentamos recurso voluntário. Aguardamos a distribuição para a turma julgadora do CARF.
i. chance de perda (provável, possível ou remota)	Possível
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Processo considerado relevante em razão do valor envolvido.
k. análise do impacto em caso de perda do processo	Em caso de perda do processo na seara administrativa, o débito tributário atualizado será inscrito em dívida ativa, sendo ainda acrescido de honorários advocatícios, para execução pela Procuradoria. Neste cenário, para prosseguir com discussão judicial será necessário o oferecimento de garantia, como fiança bancária, seguro-garantia ou depósito em dinheiro. Alternativamente, é possível pleitear concessão de uma decisão liminar, requerendo a suspensão da exigibilidade do débito, contudo, a decisão poderá ser condicionada ao depósito do montante integral.

ii. Trabalhistas

A Companhia assinou, em 18 de agosto de 2022, um acordo com a União Federal, no âmbito de ação anulatória proposta pela Companhia, no qual se dispôs a pagar em torno de R\$ 8 milhões a título de indenização por danos morais coletivos e individuais, a cumprir com diversas obrigações sob pena de pagamento de multa, bem como a encerrar processos em que contestava autuações por supostas infrações a direitos trabalhistas, inclusive alegações de trabalho análogo ao trabalho escravo, com o devido pagamento do valor das multas aplicadas nos autos (*“Acordo”*). Pelos termos do Acordo, que foi devidamente homologado em 3 de outubro de 2022, a assinatura pela MRV não representou assunção de qualquer culpa ou reconhecimento de responsabilidade relacionada à prática de trabalho análogo ao trabalho escravo.

Atualmente, das quatro ações anulatórias objeto do Acordo, uma delas encontra-se sobrestada aguardando o cumprimento do Acordo, duas foram arquivadas definitivamente e a última é a ação na qual foi firmado o acordo mencionado acima, e que se aguarda a manifestação da União sobre o cumprimento das obrigações pela MRV.

Cumprе mencionar que, o Ministério Público do Trabalho (MPT), que foi envolvido no processo por decisão judicial, discute a homologação do referido Acordo, entendendo que, supostamente por envolver questões trabalhistas, estranhas às atribuições da União Federal, não deveria ter sido firmado com esse órgão. Após sentença favorável à MRV em 1ª e 2ª instâncias, o MPT apresentou Recurso de Revista para o Tribunal Superior do Trabalho (TST), que negou seguimento ao referido recurso. Atualmente, aguarda-se julgamento de recurso interposto pelo MPT contra a decisão que negou seguimento do Recurso de Revista.

No melhor conhecimento da Companhia, não há jurisprudência do TST tratando da anulação desse tipo de acordo, o que gera incertezas a respeito do posicionamento desse Tribunal. Caso o recurso seja julgado procedente, o que os assessores legais da Companhia responsáveis pelo caso consideram remoto e, conseqüentemente, o acordo seja revogado, as ações anulatórias objeto do acordo (propostas pela Companhia) deverão retornar ao seu curso normal para julgamento do mérito até o seu trânsito em julgado. Nessa hipótese, a Companhia poderá ser inserida no “Cadastro de Empregadores” caso alguma dessas ações seja julgada improcedente em definitivo.

iii. Processos Ambientais

Em 31 de março de 2025, a Companhia e suas subsidiárias eram parte em 385 (trezentos e oitenta e cinco) processos de natureza ambiental. A maior parte dos processos nas quais as empresas figuravam como ré referiam-se a Auto de Infração. Em 31 de março de 2025, havia 12 ações judiciais de natureza ambiental, cuja probabilidade de perda foi classificada como provável. Em 31 de março de 2025, o montante das provisões para riscos ambientais era de R\$ 384 mil, sendo que, dentre estas ações, não se verificou qualquer demanda que individualmente representasse parcela relevante da provisão. As demais ações judiciais de natureza ambiental não ensejaram provisão contábil.

Seguem abaixo processos relevantes da Companhia.

Processo nº 8014082-56.2019.8.05.0150 – ID 293851	
a. Juízo	Tribunal de Justiça do Estado da Bahia
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	08/11/2019
d. Partes no processo	Autuante: Defensoria Público do Estado da Bahia Autuada: MRV Engenharia e Participações S.A.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 0,00
f. Principais fatos	Trata-se de Ação Civil Pública movida pela Defensoria Pública do Estado da Bahia tendo como objeto a suspensão das obras do Condomínio Solar do Jardim, que naquela oportunidade estava sendo construído pela Ré, sob o argumento de que a emissão sonora provocada pela atividade da empresa estaria em desconformidade com a legislação local e que, por isso, estaria gerando transtornos à coletividade.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	(i) Juntada de petição informando a perda do objeto da ação (17/09/21); (ii) Concluso para julgamento (09/10/2021); e (iii) Juntada de petição requerendo expedição de certidão de objeto e pé (07/02/2023).
h. estágio do processo	Concluso para julgamento em 09/10/2021
i. Chance de perda	Remota
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Processo considerado relevante em razão do valor envolvido e risco reputacional.
k. Impacto em caso de perda do processo	Pagamento de indenização por danos ambientais, risco de suspensão das obras/desfazimento de construção.

Processo nº 1025595-75.2021.4.01.3300 – ID 323394	
a. Juízo	Tribunal Federal Regional da 1ª Região
b. Instância	2ª Instância

Processo nº 1025595-75.2021.4.01.3300 – ID 323394	
c. Data de instauração	05/05/2021
d. Partes no processo	Autuante: Ministério Público Federal Autuada: MRV Engenharia e Participações S.A.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 0,00
f. Principais fatos	Trata-se de ação civil pública, tendo como objeto danos ambientais decorrentes da construção do Condomínio Solar do Bosque (2018) à Comunidade do Quilombo Quingoma, decorrente do Inquérito Civil nº 1.14.000.001895/2020-19, como desmatamentos e diminuição de recursos hídricos que abastecem a mencionada comunidade, situação decorrente de construção civil em área licenciada pelo MUNICÍPIO DE LAURO DE FREITAS
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Em 6 de maio de 2021, houve decisão interlocutória indeferindo a liminar pleiteada pelo MPF, constatando que não restou comprovada a extensão ou gravidade dos danos alegados, bem como o relato das plantações terem sido inundadas. Em 2 de junho de 2023, o juiz indeferiu o pedido de litisconsórcio necessário e produção da prova testemunhal, autorizando a produção da prova pericial e documental. De acordo com a decisão de 22/07/2024, o juiz determinou o aditamento da ação, em função dos fatos novos apresentados (área pertencente a Sun Lake LTDA e AMZ Comércios e Serviços LTDA), bem como negou o pedido de suspensão do andamento da ação, em função do pedido de emenda da inicial.
h. estágio do processo	O MPF realizou o aditamento da ação, para incluir a Sun Kane e a AMZ no polo passivo. Em março de 2025, ficou constatada a revelia da AMZ. Andamento na 2ª. instância: Aguardando julgamento dos recursos de agravo de instrumento interpostos pela MRV e Ministério Público.
i. Chance de perda	Remota
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Capacidade do processo de impactar de forma significativa, direta ou indiretamente, o patrimônio e a capacidade

Processo nº 1025595-75.2021.4.01.3300 – ID 323394	
	financeira da Companhia, bem como de gerar risco reputacional à Companhia.
k. Impacto em caso de perda do processo	Pagamento de indenização por danos ambientais. Adicionalmente, riscos relacionados à suspensão das obras/ desfazimento de construção.

Processo nº 8023566-86.2021.8.05.0001 – ID 325156	
a. Juízo	Poder Judiciário do Estado da Bahia
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	02/03/2021
d. Partes no processo	Autuante: Ministério Público do Estado da Bahia Autuada: MRV Engenharia e Participações S.A.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 5.083.830,00
f. Principais fatos	Trata-se de Ação Civil Pública movida pela Defensoria Pública do Estado da Bahia tendo como objeto a suspensão das obras do Condomínio Solar do Jardim, que naquela oportunidade estava sendo construído pela Ré, sob o argumento de que a emissão sonora provocada pela atividade da empresa estaria em desconformidade com a legislação local e que, por isso, estaria gerando transtornos à coletividade.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Foi apresentada a Contestação, informando a regularidade do licenciamento em 08/11/2021.
h. Estágio do processo	Especificação de provas. Em 25 de fevereiro de 2025, o Ministério Público se manifestou pelo julgamento antecipado da ação, dispensando a necessidade de audiência de instrução e julgamento. No momento, a demanda está conclusa para despacho.
i. Chance de perda	Remota

Processo nº 8023566-86.2021.8.05.0001 – ID 325156

j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Processo considerado relevante em razão do valor envolvido e risco reputacional.
k. Impacto em caso de perda do processo	Pagamento de indenização por danos ambientais. Adicionalmente, riscos relacionados à suspensão das obras/ desfazimento de construção.

Processo nº 8001934-21.2020.8.05.0039 – ID 342757

a. Juízo	Tribunal de Justiça de Estado da Bahia
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	18/03/2022
d. Partes no processo	Autuante: Defensoria Pública do Estado da Bahia Autuada: Costa Brava Empreendimentos Imobiliários Ltda., MRV Engenharia e Participações S.A. e Município de Camaçari
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 360.687,74 (trezentos e sessenta mil, seiscentos e oitenta e sete reais e sessenta e quatro centavos)
f. Principais fatos	Trata-se de ação de ação civil pública, com pedido de tutela provisória de urgência, objetivando que os réus sejam condenados a se abster de efetuar qualquer intervenção na AP Joanes Ipitanga, mormente nas Zonas de Vida Silvestre, bem como, ao desfazimento de qualquer construção ou escavação realizada e, ainda, ao pagamento de compensação ambiental em pecúnia.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Decisão interlocutória de mérito. Indeferiu o pedido de tutela de urgência veiculado pela Defensoria Pública. A MRV opôs Embargos de Declaração, vez que não foram apreciadas duas das preliminares arguidas na contestação.
h. Estágio do processo	Réplica
i. Chance de perda	Possível

Processo nº 8001934-21.2020.8.05.0039 – ID 342757	
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Capacidade do processo de impactar de forma significativa, direta ou indiretamente, o patrimônio e a capacidade financeira da Companhia e risco reputacional.
k. Impacto em caso de perda do processo	Pagamento de indenização por danos ambientais, além do risco de suspensão de obras e custos relativos ao desfazimento da construção.

Processo nº 5034008-63.2022.8.21.0008 – ID 354999	
a. Juízo	2ª. Vara Cível da Comarca de Canoas/RS
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	19/09/2022
d. Partes no processo	Autor Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul Réus: MRV Engenharia e Participações S.A. e Município de Canoas/RS
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 364.756,24.
f. Principais fatos	Trata-se de ação civil pública, em que o Ministério Público aduz que a MRV teria (i) realizado a supressão de fragmento florestal pertencente ao Bioma Mata Atlântica, com a classificação dos exemplares em estágio médio de regeneração; (ii) executado a obra em Área de Preservação Permanente – APP, face a presença de afloramento de lençol freático na localidade. Assim, requer, em sede de tutela de urgência, que a MRV (i) cesse qualquer intervenção na área e (ii) apresente os documentos técnicos (estudos ambientais, autorizações e licenças) relativos à sua intervenção.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Decisão interlocutória. Indeferiu a medida liminar requerida com o intuito de impedir que a MRV não mais intervenha na área e abstenha-se de realizar qualquer negócio jurídico, bem como a suspensão pelo Município de Canoas das licenças já emitidas e se abstenha de conceder novas licenças ou autorizações A medida liminar foi indeferida haja vista que não foi justificada a imperiosidade do pleito ministerial, sendo

Processo nº 5034008-63.2022.8.21.0008 – ID 354999	
	necessária a instauração do contraditório às partes, sem prejuízo de reanálise quando da apreciação das contestações, documentos e esclarecimentos das rés. Em 24/03/2025, foi proferida decisão interlocutória de reconsideração de <i>decisum</i> que anteriormente havia determinado a paralisação da obra no empreendimento. Após apresentação de pedido de reconsideração pela MRV em 11/03/2025, a decisão foi reconsiderada e foi levantada a suspensão da obra. Atualmente o processo aguarda manifestação do MP sobre a reconsideração da decisão judicial sobre a baixa da suspensão do andamento das obras do empreendimento.
h. Estágio do processo	Em 11/03/2025 Aguarda manifestação do MP acerca da decisão de reconsideração para prosseguimento da obra.
i. Chance de perda	Possível
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Capacidade do processo de impactar de forma significativa, direta ou indiretamente, o patrimônio e a capacidade financeira da Companhia e risco reputacional.
k. Impacto em caso de perda do processo	Pagamento de indenização por danos ambientais, bem como riscos relacionados à suspensão das obras/ desfazimento de construção.

Processo nº 0069527-07.2015.4.01.3700 – ID 175320	
a. Juízo	08ª Vara da Seção Judiciária do Estado do Maranhão
b. Instância	Segunda Instância
c. Data de instauração	08 de junho de 2015
d. Partes no processo	Autuante: Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional- Iphan Autuada: MRV e Município de São José de Ribamar
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 0,00

f. Principais fatos	Trata-se de Ação Civil Pública promovida em face da MRV e do Município de São José de Ribamar, cujo fundamento é pautado no suposto licenciamento ambiental irregular de empreendimento lesivo ao patrimônio arqueológico nacional, sem a observância da necessidade de intervenção da autarquia federal e mesmo sem a prestação de informações necessárias à sua atuação institucional. No tocante à MRV, a pretensão se restringe no ressarcimento em valor não inferior a R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), pelos supostos danos irreparáveis causados ao patrimônio cultural, ao construir empreendimento imobiliário em área de alto potencial arqueológico, em virtude da ausência de estudo arqueológico da área. Foi apresentada defesa demonstrando a regularidade no processo e licenciamento da construção da MRV, em regularidade com a legislação vigente, bem como a existência de estudo prévio realizado, no qual verificou-se a inexistência de qualquer vestígio arqueológico superficial.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	A ação foi julgada improcedente em primeira instância.
h. Estágio do processo	O Iphan interpôs recurso de apelação. Intimados, a MRV e o Município de São José de Ribamar apresentaram contrarrazões ao processo. O Ministério Público Federal, em 11 de novembro de 2022, apresentou parecer favorável a reforma da sentença, esposando o entendimento de que as construções realizadas estão em desacordo com as regras de prevenção do patrimônio arquitetônico. A ação consta pendente de julgamento da apelação.
i. Chance de perda	Remota
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Capacidade do processo de impactar de forma significativa, direta ou indiretamente, o patrimônio e a capacidade financeira da Companhia e risco reputacional.

Processo nº 0069527-07.2015.4.01.3700 – ID 175320	
k. Impacto em caso de perda do processo	Pagamento de indenização por danos ambientais, bem como riscos relacionados à suspensão das obras/desfazimento de construção.

Processo nº 1013030-53.2015.8.26.0554 – ID 186473	
a. Juízo	1ª Vara da Fazenda Pública
b. Instância	1ª Instancia
c. Data de instauração	06/07/2015
d. Partes no processo	Autuante: Ministério Público do Estado de São Paulo Autuada: MRV Engenharia e Participações S/A
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 0,00
f. Principais fatos	Trata-se de ação civil pública ajuizada em face da MRV, CETESB e SEMASA, com base em IC instaurado pela Promotoria de Justiça do Meio Ambiente de Santo André, a fim de apurar a existência de área contaminada ou passivo ambiental localizado na área de construção do condomínio residencial Spazio San Marco. O MP alega existência de danos ambientais provenientes de contaminação na área do empreendimento, o que não teria sido elidido com o termo de reabilitação de área emitido pela CETESB.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Em 20/10/2024, sobreveio a sentença julgando o processo com resolução do mérito e rejeitou o pedido. Em 14/11/2024, o MPSP interpôs recurso de apelação, vindo a CETESB oferecer contrarrazões à apelação em 29/11/2024, e a MRV, em 13/12/2024.
h. Estágio do processo	Aguardando julgamento na 2ª. instância
i. Chance de perda	Possível
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Capacidade do processo de impactar de forma significativa, direta ou indiretamente, o patrimônio e a capacidade financeira da Companhia e risco reputacional.

Processo nº 1013030-53.2015.8.26.0554 – ID 186473	
k. Impacto em caso de perda do processo	Pagamento de indenização por danos ambientais e eventuais custos adicionais relacionados a estudos ambientais e processos de remediação complementares que se fizerem necessários.

Processo nº 5008272-82.2018/8.21.0008 (número antigo 0035087-07.2018.8.21.0008) – ID 291169	
a. Juízo	01ª Vara Cível da Comarca de Canoas
b. Instância	01ª Instância
c. Data de instauração	17 de setembro de 2018
d. Partes no processo	Autuante: Ministério Público do Rio Grande do Sul Autuada: MRV Engenharia e Participações SA e Município de Canoas
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$9.167,50 (nove mil, cento e sessenta e sete reais, e cinquenta centavos)
f. Principais fatos	Ação Civil Pública que tem por objeto a análise dos riscos das obras em relação às atividades das empresas envasadoras de gás localizadas nas proximidades do condomínio Canoas Place (proximidade aos tanques de armazenamento de GLP das indústrias distribuidoras de gás). A ação foi ajuizada pelo Ministério Público do Rio Grande do Sul contra a MRV. Atualmente as obras do empreendimento encontram-se suspensas, nos termos de decisão preliminar. O processo aguarda pedido de liberação das obras, em razão das conclusões exaradas na prova pericial cautelar (processo já finalizado com perícia favorável à MRV), as quais indicam a ausência de risco em relação à proximidade com a atividade industrial e, conseqüentemente, a viabilidade do empreendimento naquela região.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Em 16/08/2023, proferida decisão no sentido de manter a suspensão das obras. Diante desta decisão, a MRV interpôs Agravo de Instrumento, ao qual foi negado provimento, tendo sido opostos Embargos de Declaração pendentes de julgamento.

Processo nº 5008272-82.2018/8.21.0008 (número antigo 0035087-07.2018.8.21.0008) – ID 291169	
	Em 17/03/2025, foi proferido Despacho em que a Juíza titular determinava às partes que dissessem, em 15 dias, as questões de fato e de direito que entendiam pertinente ao deslinde do feito, bem como indicassem as matérias incontroversas e as que entendem demonstradas pela prova trazida. Fizemos a petição pertinente e, ainda, manifestamos nossa concordância com a prova pericial requerida pelo Ministério Público (fase de saneamento probatório). Atualmente, o processo aguarda análise do magistrado sobre a resposta das partes.
h. estágio do processo	Aguardando produção da prova pericial. Aguardando julgamento de recurso na 2ª instância.
i. Chance de perda	Possível
j. Motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Capacidade do processo de impactar de forma significativa, direta ou indiretamente, o patrimônio e a capacidade financeira da Companhia e risco reputacional.
k. Impacto em caso de perda do processo	Pagamento de indenização por danos ambientais, eventual suspensão das obras / demolição de construção.

Processo nº 0010036-05.2016.8.19.0045 – ID 220426	
a. Juízo	2ª Vara Cível da Comarca de Resende
b. Instância	1ª Instancia
c. Data de instauração	15/09/2016
d. Partes no processo	Autuante: Ministério Público do Rio de Janeiro Autuada: MRV Engenharia e Participações SA
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 142.579,35

Processo nº 0010036-05.2016.8.19.0045 – ID 220426	
f. Principais fatos	Trata-se de ação ajuizada em face da MRV em razão do lançamento irregular de efluentes oriundos da ETE localizada no empreendimento Condomínio Recanto das Borboletas, requerendo fosse a MRV condenada a construir e manter em funcionamento uma ETE para atendimento do Condomínio Recanto das Borboletas. Considerando que foi executada a adequação da ETE, foi reconhecida pelo MPRJ a perda do objeto da demanda. No entanto, diante das informações de que, entre 25/07/2014 e 04/04/2017, ocorreu dano ambiental, o MPRJ requereu a intimação da MRV para manifestar seu interesse na composição amigável em relação à compensação decorrente do dano ambiental.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Sem decisão de mérito proferida no processo judicial. Em 08/11/2024 firmado Termo de Ajustamento de Conduta com o Ministério Público.
h. Estágio do processo	Em 12/04/2024, o Ministério Público renovou o pedido de sobrestamento dos autos, por mais 60 dias, para prosseguimento das tratativas de acordo administrativamente, pois se encontram em fase avançada após a delimitação da compensação ambiental financeira de R\$251.053,66. Em 05/03/2025 Aguardando a extinção do feito em razão do cumprimento integral do Termo de Ajustamento de Conduta firmado em 08/11/2024.
i. Chance de perda	Possível
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Capacidade do processo de impactar de forma significativa, direta ou indiretamente, o patrimônio e a capacidade financeira da Companhia e risco reputacional.
k. Impacto em caso de perda do processo	Pagamento de indenização por danos ambientais, além do risco de suspensão de obras e custos relativos ao desfazimento da construção.

Processo nº 003/2023 – ID 373369	
a. Juízo	Secretaria Municipal do Meio Ambiente de Barra dos Coqueiros

Processo nº 003/2023 – ID 373369	
b. Instância	Processo Administrativo
c. Data de instauração	16/10/2023
d. Partes no processo	Autuante: Secretaria Municipal do Meio Ambiente de Barra dos Coqueiros. Autuada: MRV Engenharia e Participações S.A.
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	R\$ 2.554.632,11
f. Principais fatos	Auto de infração lavrado para apurar suposta infração materializada no “ <i>extravasamento acentuado de esgoto, advindo do Condomínio Parque Alameda da Costa, empreendimento sob a responsabilidade da MRV ENGENHARIA – CNPJ 08.343.492/0001-20 – provocando alagamento na Rua da Costa (lateral ao condomínio) e adentrando em terreno às margens da Rodovia SE-100</i> ”, configurando, em tese, infração tipificada no art. 54, da Lei Federal 9.605/1998 e no art. 54, do Decreto Federal n.º 6.514/2008.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não há.
h. estágio do processo	Em 23/10/2023 protocolo defesa.
i. Chance de perda	Possível
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Processo considerado relevante em razão do valor envolvido e risco reputacional.
k. Impacto em caso de perda do processo	Pagamento de indenização por danos ambientais

Processo nº 5066490-22.2021.8.21.0001 – ID 290152	
a. Juízo	9ª Vara Criminal do Foro Central da Comarca de Porto Alegre
b. Instância	1ª instância
c. Data de instauração	25/06/2021
d. Partes no processo	Denunciante: Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro

Processo nº 5066490-22.2021.8.21.0001 – ID 290152	
	Denunciados: MRV Engenharia e Participações S.A., Ralf Sade Haddad, Lucas Ferreira Camarini e Eduardo Augusto de Campos Esteves
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	0,00
f. Principais fatos	Trata-se de denúncia oferecida pelo Ministério Público do Estado do Rio de Janeiro, relatando que no “período compreendido entre os dias 30 de maio de 2017 e 14 de dezembro de 2018” os Denunciados construíram, instalaram e fizeram funcionar obras e serviços potencialmente poluidores, contrariando a licença ambiental do órgão competente.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Em 12/07/2024 foi proferida sentença condenatória.
h. estágio do processo	Aguardando julgamento de recurso.
i. Chance de perda	Remota
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Possibilidade de condenação criminal da MRV.
k. Impacto em caso de perda do processo	Imposição de pena de multa em valor não quantificável no momento e/ou pena restritiva de direitos. As penas restritivas de direito podem ser suspensão parcial ou total de atividades; interdição temporária de estabelecimento, obra ou atividade; proibição de contratar com o Poder Público, bem como dele obter subsídios, subvenções ou doações.

Processo nº 0016858-07.2016.8.08.0048 – ID 219857	
a. Juízo	1ª Vara Criminal de Serra/ES
b. Instância	1ª Instância
c. Data de instauração	18/05/2017
d. Partes no processo	Denunciante: Ministério Público

Processo nº 0016858-07.2016.8.08.0048 – ID 219857	
	Denunciado: MRV Engenharia e Participações S.A. e Danilo Felipe Barreto
e. Valores, bens ou direitos envolvidos	0,00
f. Principais fatos	Ação penal por crime de poluição art. 54, §2, V c.c. art. 15, II, “d”, Lei n. 9.605/98) contra MRV e ex-empregado pois a fiscalização ambiental teria constatado que o Condomínio Residencial Vila Florata possuía Estação de Tratamento de Efluentes (ETE) que lançava efluentes produzidos, sem o devido tratamento, diretamente no solo e no córrego próximo, causando a poluição da área.
g. Resumo das decisões de mérito proferidas	Não houve até o momento qualquer decisão de mérito.
h. estágio do processo	Processo distribuído e em fase de instrução.
i. Chance de perda	Remota
j. motivo pelo qual o processo é considerado relevante	Possibilidade de condenação criminal da MRV.
k. Impacto em caso de perda do processo	Imposição de pena de multa em valor não quantificável no momento e/ou pena restritiva de direitos. As penas restritivas de direito podem ser suspensão parcial ou total de atividades; interdição temporária de estabelecimento, obra ou atividade; proibição de contratar com o Poder Público, bem como dele obter subsídios, subvenções ou doações.

4.5. Indicar o valor total provisionado, se houver, dos processos descritos no item 4.4

A Companhia não possui valores provisionados para os processos descritos no item 4.4 acima em 31 de março de 2025.

4.6. Em relação aos processos sigilosos relevantes em que o emissor ou suas controladas sejam parte e que não tenham sido divulgados no item 4.4, analisar o impacto em caso de perda e informar os valores envolvidos

A Companhia e suas controladas não possuem processos sigilosos relevantes em que a Companhia ou suas controladas sejam parte.

4.7. Descrever outras contingências relevantes não abrangidas pelos itens anteriores

Não aplicável, dado que não existem outras contingências relevantes em que a Companhia ou suas controladas sejam partes.

5.1. Em relação aos riscos indicados nos itens 4.1 e 4.3, informar:

a. se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política.

Em Reunião do Conselho de Administração da Companhia ocorrida em 29 de abril de 2024, foi aprovada a Política de Gerenciamento de Riscos. 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. Tempestivamente a política de Gestão de Riscos da MRV&Co é atualizada e aprovada pelo Conselho de Administração, sendo a última revisão feita em 01/07/2024. Além disto, a política de Gestão de Riscos da MRV&Co está disponível no site “<https://ri.mrv.com.br/governanca-corporativa/estatuto-e-politicas/>”.



7. HISTÓRICO DE REVISÕES

Data	Revisão nº	Descrição	Revisado por:
01/09/2017	001	Criação Política de Gestão de Riscos	Lorena Fernandes da Silva
19/09/2019	003	Atualização Política de Gestão de Riscos	Lorena Fernandes da Silva
14/06/2022	004	Atualização Política de Gestão de Riscos	Letícia Fonseca Cruz Coelho
28/12/2023	005	Inclusão e alteração das categorias dos riscos	Lorena Fernandes da Silva
01/07/2024	006	Revisão da Política de Gestão de Riscos	Deborah Castro Cauper

MRV&CO			Sobre a MRV	Governança Corporativa	Mercado de Capitais	Informações Financeiras	Publicações CVM	Serviços aos Investidores
12/08/2024		Política de Relacionamento com Fornecedores						
12/08/2024		Política de Doações e Patrocínios						
08/08/2024		Política de Compliance						
30/07/2024		Política Externa de Privacidade						
01/07/2024		Política de Gestão de Riscos						

b. os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver, incluindo:

A política de Gestão de Riscos tem por finalidade estabelecer as diretrizes adotadas pela MRV&Co, na identificação, avaliação, comunicação e tratamento dos riscos e das oportunidades geradas em decorrência da sua operação. O estabelecimento desta Política de Gestão de Riscos visa assegurar que as responsabilidades e diretrizes sejam definidas abrangendo inclusive metas, metodologias e monitoramentos aplicáveis.

(i) Riscos de Mercado para os quais se busca proteção

Na gestão e monitoramento dos riscos, a MRV&Co sempre que possível vislumbra oportunidades que minimizem aspectos negativos das atividades e maximizem as oportunidades de negócio.

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

- A Gestão de Riscos da MRV&Co está alinhada à sua Estratégia e corrobora com o seu esforço na construção de pilares sustentáveis do seu negócio;
- A Gestão de Riscos da MRV&Co considera os impactos negativos e as oportunidades;
- A existência de um processo estruturado de Gestão de Riscos deve sobretudo assegurar que os riscos e os seus impactos sejam considerados no processo de tomada de decisão.

Os Riscos Estratégicos da MRV&Co são subdivididos em oito categorias, de acordo com a sua natureza, conforme segue:

- **Ambiental:** risco decorrente de danos, prejuízos, punições legais, regulatórias e reequacionais associados direta ou indiretamente ao meio ambiente e suas alterações, sem decorrentes de atividades naturais ou operacionais.
- **Cibernético:** risco decorrente de perda financeira, interrupção sistêmica, extração, dano ou acesso indevido nas informações contidas nos sistemas.
- **Conjuntura:** risco decorrente de perdas e mudanças verificadas nas condições políticas, culturais, sociais, econômicas ou financeiras.
- **Crédito:** risco de perda resultante do não recebimento de valores por parte de clientes, instituições financeiras, garantias de aplicações financeiras, entre outros.

- Imagem: risco de perda decorrente da marca MRV&Co ser “desgastada” junto a sociedade, stakeholders e/ou autoridades, em razão de publicidades negativas, verdadeiras ou não, e insatisfação de nossos clientes em sua jornada com a companhia.

- Legal/Regulatório/Compliance: risco punições legais, relatorias, de perda reputacional e/ou financeira decorrente de multas, penalidades ou indenizações resultantes de ações de órgãos de supervisão e controle, inconformidades no cumprimento de diretrizes internas, Código de Conduta, políticas e normas da MRV&Co, além de perdas decorrentes de decisão desfavorável em processos judiciais.

- Liquidez: risco de ausência de agilidade financeira para honrar compromissos assumidos no vencimento, ou conseguir honrá-lo com elevadas perdas financeiras.

- Mercado: risco resultante de haver pressões para alteração nos preços dos nossos produtos e custos de insumos para a operação ou perda significativa de atuação decorrente da concorrência.

- Operação: risco de perda resultante de falha, deficiência ou inadequação de processos internos, pessoas e sistemas, ou de eventos externos.

(ii) Os instrumentos utilizados para proteção

O processo de identificação de riscos tem como origem, diferentes atividades executadas nos mais diversos níveis da organização. Os riscos podem ser identificados através de atividades de mapeamento de riscos, revisões das auditorias interna e externa, avaliações da gestão, apurações de relatos e etc.

Uma vez identificados, os Riscos Estratégicos são avaliados de modo a mensurar o nível de exposição ao qual a Companhia está sujeita. Esta mensuração pode-se dar a partir da utilização de três variáveis, sendo elas, a probabilidade de ocorrência de um determinado evento, o impacto (potencial ou não) gerado pelo risco caso se materialize e a maturidade e eficiência dos controles existentes.

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

(iii) Estrutura organizacional de controle de gerenciamento de riscos

O compromisso com a disseminação da cultura de gestão de riscos da empresa é responsabilidade de todos os colaboradores que devem contribuir para uma gestão eficaz. 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 MRV&CO;

- 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;
- 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 MRV&CO;
- 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 a 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.

c. a adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada

A MRV&Co utiliza do entendimento das três linhas de defesa para realizar o gerenciamento dos riscos da companhia. Cada uma das linhas de defesa possui suas atividades e tarefas definidas.

1ª linha: é representada por todas as áreas de negócio e suporte, os quais devem assegurar a efetiva gestão de riscos dentro do escopo de suas responsabilidades organizacionais diretas;

2ª linha: é representada pela área de Riscos e Compliance que atua de forma consultiva e independente junto as áreas de negócio e suporte, com a avaliação e reporte sobre o gerenciamento dos riscos;

3ª linha: é representada pela Auditoria Interna e tem como objetivo fornecer opiniões independentes sobre o processo de gerenciamento dos riscos, efetividades dos controles internos e governança corporativa.

Periodicamente o monitoramento geral dos riscos é avaliado pela área de Riscos e reportado à Alta Administração e ao Comitê de Governança, Riscos, Compliance e Privacidade.

5.2. Em relação aos controles adotados pelo emissor para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis, indicar:

a. as principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las

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

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

Ainda, a Companhia possui um Comitê de Auditoria, órgão colegiado de assessoramento e orientação ao Conselho de Administração da Companhia que visa auxiliá-lo no controle sobre a qualidade das demonstrações financeiras e controles internos, visando a confiabilidade e integridade das informações.

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

b. as estruturas organizacionais envolvidas

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

O Comitê de Auditoria, órgão de caráter consultivo e permanente para assessoramento do Conselho de Administração, possui, dentre suas competências: **(i)** monitorar o controle da qualidade das demonstrações financeiras; **(ii)** opinar na contratação e destituição dos serviços de auditoria independente; **(iii)** avaliar as informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras da Companhia; **(iv)** acompanhar as atividades da auditoria interna e da área de controles internos da Companhia; **(v)** monitorar a efetividade do trabalho dos auditores independentes, assim como sua independência, reportando ao Conselho de Administração a evolução dos seus trabalhos; **(vi)** avaliar e monitorar as exposições de risco da Companhia, incluindo os riscos operacionais, financeiros, estratégicos e de imagem, acompanhando e supervisionando o processo de gerenciamento de riscos; **(vii)** entre outras atribuições. O Comitê de Auditoria acompanha as atividades das áreas de contabilidade e Compliance, reportando ao Conselho de Administração quando necessário.

A área de Risco e Auditoria Interna da MRV tem como objetivo gerar segurança e dar mais transparência aos processos e Controles Internos da Companhia, de modo a levantar e tratar os riscos em conjunto com as áreas e desenvolver boas práticas de governança corporativa. Para isso, os processos e controles internos que permeiam as atividades da Companhia são auditados de acordo com o plano anual de auditoria aprovado pelo Conselho de Administração, a fim de identificar os riscos envolvidos e criar ações juntamente com as áreas de forma a evitá-los, minimizá-los ou eliminá-los. A área de Riscos e Auditoria Interna: **(i)** assessora os demais departamentos na busca de procedimentos adequados e adoção de controles internos para eliminar a ausência de segregação de função e as possíveis falhas ou fraudes no processo, de forma a melhorar o resultado, gerenciamento de riscos, controle e governança da organização; **(ii)** monitora as ações, indicadores e controles dos riscos mapeados na matriz de riscos do negócio; **(iii)** apura denúncias de comportamentos que ferem o Código de Conduta da MRV, 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; **(iv)** acompanha a aplicação das punições e medidas administrativas cabíveis; e **(v)** apoia a alta administração na avaliação e tratamento de condutas antiéticas, apresentando-lhes recomendações acerca das atividades examinadas.

c. se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração do emissor, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento

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

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

d. deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado ao emissor pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente

No processo de avaliação de riscos, segundo as normas brasileiras e internacionais de auditoria, o auditor independente considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia, com o objetivo de planejar os procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião específica sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.

Os auditores independentes obtiveram o entendimento dos controles internos relevantes e conduziram procedimentos apropriados às circunstâncias em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e emitiram relatório sobre as deficiências de controles internos identificadas ao longo do processo de auditoria das referidas demonstrações financeiras, concluindo que não foram identificadas deficiências significativas.

Com relação às outras deficiências identificadas pelos auditores, a Administração avaliou cada uma delas e em seu conjunto, com relação à probabilidade e à possível magnitude de distorções

que possam surgir nas demonstrações contábeis, concluindo pela não necessidade de divulgação das mesmas.

e. comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas

Embora as deficiências apontadas no relatório dos controles internos acima mencionado, não sejam significativas, elas são acompanhadas e monitoradas pela Diretoria e Comitê de Auditoria.

5.3. Em relação aos mecanismos e procedimentos internos de integridade adotados pelo emissor para prevenir, detectar e sanar desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, nacional ou estrangeira, informar:

a. se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, identificando, em caso positivo:

i. os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas

Gestão da Ética e Programa de Integridade

A agenda de ética, integridade e Compliance faz parte da rotina da Companhia desde a sua fundação. Diariamente, a MRV se relaciona com clientes, fornecedores, parceiros e representantes do poder público, devendo garantir que cada diálogo e interação ocorra dentro da conformidade das normas corporativas e da legislação nacional e internacional. A cultura de transparência, uma exigência cada vez maior dos clientes, acionistas e do mercado em geral, se traduz em mecanismos como o canal de denúncia, os treinamentos, as ações de sensibilização, a disseminação e revisão de políticas, além de participação ativa em movimentos e ações coletivas relacionados aos temas, como forma de fortalecer o compromisso público 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 a Companhia, valorizam um ambiente de negócios transparente, como a Rede Brasil do Pacto Global da ONU e a Transparência Internacional.

Ao longo dos anos, a MRV implementou ações que expressam de forma ainda mais evidente esse posicionamento, tais como:

- Aprovação em ata do primeiro Código de Conduta da MRV, em 2007, pelo Conselho de Administração, com atualização periódica com o intuito de acompanhar as mudanças no mundo e o desenvolvimento do ambiente corporativo e dos colaboradores;
- Criação, em 08 de fevereiro de 2010, da área de Riscos e Auditoria Interna;
- Aprovação e implantação, em 2012, do Comitê de Ética em ata pelo Conselho de Administração;
- Implantação, em 2012, do canal confidencial terceirizado e especializado para a realização de denúncias ou relatos de não conformidade;
- Aprovação, em 2015, pelo Conselho de Administração, da segunda 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 quarta versão, disponível no site de RI da Companhia (ri.mrv.com.br) e no site da CVM (gov.br/cvm);
- Também em 2016, a MRV tornou-se signatária do Pacto Global da ONU e consolidou o compromisso contínuo de ajudar o Brasil a alcançar os objetivos de desenvolvimento sustentável dentro de padrões éticos consistentes, por meio de políticas de respeito aos direitos humanos e práticas anticorrupção;
- Aprovação, em reunião do Conselho de Administração realizada em março de 2017, da estruturação da área de Compliance, com reporte ao Conselho de Administração, garantindo independência e autonomia funcional, seguindo as melhores práticas de governança. O plano de trabalho do *Compliance* é discutido e aprovado anualmente pelo Conselho de Administração, conforme registrado nas atas de reuniões;

- Em setembro de 2017, foi aprovada, em reunião do Conselho de Administração, o lançamento do Programa de Integridade, o qual tem como objetivo a transparência, ética e combate à corrupção, com base na lei brasileira nº 12.846/13 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 das principais diretrizes estratégicas envolvidas nas atividades da MRV.

As políticas de Compliance da MRV sustentam o Programa de Integridade e seguem os melhores padrões em práticas de ética empresarial, estando integralmente alinhadas com os objetivos estratégicos da MRV. Tais políticas são aprovadas pelo Conselho de Administração e evidenciam a transparência e o compromisso com a governança corporativa, sendo a:

- Política Anticorrupção;
- Política de Compliance;
- Política de Doações e Patrocínios;
- Política de Relacionamento com Fornecedores;
- Política de Privacidade;
- Política de Consequências; e
- Política de Gestão de Riscos.

Todas as políticas relacionadas ao programa são revalidadas a cada 2 anos. Para mais informações, leia a íntegra dos documentos e políticas mencionados acima no site de RI da Companhia (ri.mrv.com.br) e no site da CVM (gov.br/cvm).

Nos termos do Código de Conduta, da Política de Doações e Patrocínios e da Política Anticorrupção, colaboradores, terceiros e parceiros de negócios são terminantemente proibidos de receber, prometer, oferecer e/ou dar, de forma direta ou indireta, quaisquer vantagens, monetárias ou não, para agentes públicos ou pessoas físicas e jurídicas a eles vinculadas. Também, é vedado o ato de custear, patrocinar ou contribuir com atos lesivos à administração pública e usar representações para ocultar ou dissimular interesses ou a identidade de beneficiários.

É vedada a contratação de empresas que tenham agente público como sócios ou consultores que exerçam função pública relacionada com as atividades da Companhia ou que não tenham cumprido o período de quarentena. Com isso, são evitados 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. A área de Compliance é responsável pela gestão e monitoramento do risco de corrupção no âmbito público e privado.

De forma a monitorar a implantação e evolução do Programa de Integridade e os controles para mitigação dos riscos da matriz de Riscos Estratégicos, a área de *Compliance* e a área de Riscos e Auditoria Interna reportam trimestralmente os principais resultados e desafios para avaliação e direcionamento do Comitê Estatutário de Governança, Riscos e Compliance e do Comitê Estatutário de Auditoria. Todas as reuniões dos Comitês são reportadas para monitoramento do Conselho de Administração e os principais resultados da área de *Compliance* são divulgados anualmente por meio do Relatório de Sustentabilidade MRV.

Em 2018 foi implementado o Fale com Compliance, um canal de consulta ética da empresa, onde os colaboradores podem, por exemplo, tirar dúvidas e obter orientações sobre as diretrizes da companhia, solicitar uma *due diligence* de integridade de fornecedor, além de declaração de recebimento de brindes e presentes, dentre outros. Neste mesmo ano, a Companhia lançou um novo treinamento obrigatório de Compliance, chamado Cultura Integridade MRV&Co com o objetivo de capacitar os colaboradores nas diretrizes da Política Anticorrupção, na Lei Anticorrupção Brasileira e demonstrar que essas diretrizes estão presentes na rotina de trabalho e quais as consequências em caso de descumprimento. Este treinamento virtual é obrigatório para todos os colaboradores com acesso a *login* a nível nacional.

Em 2019, a Companhia iniciou o processo de monitoramento sistêmico e periódico da cadeia de fornecedores para verificar possíveis riscos de integridade, como a presença em listas restritivas, situação judicial da empresa e dos sócios, relacionamento com pessoas politicamente expostas (PEPs) e demais situações de possíveis conflitos de interesse.

Além da otimização dos processos de avaliação de integridade (*due diligence*) 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, trabalhista e conflito de interesses.

Em 2020, foi feita a revisão do Código de Conduta, que tem o objetivo de divulgar os valores do grupo e reúne as principais diretrizes comportamentais e definições úteis para que toda a cadeia de valor identifique situações de risco e garanta a boa conduta e cumprimento dos valores da Companhia. O Código de Conduta MRV&CO aplica-se a todos os diretores, conselheiros, empregados e abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço e agentes intermediários.

O treinamento periódico dos colaboradores nos principais temas do Código de Conduta é um dos pilares do Programa de Integridade, que serve de referência na orientação da conduta, ações e decisões e, assim, preserva a credibilidade e a confiança de todos na MRV&Co.

E em todos os contratos constam as cláusulas do Código de Conduta e Anticorrupção, bem como no Portal do Fornecedor.

O Código de Conduta da MRV incluiu temas antes divulgados como políticas à parte, reforça temas importantes como Diversidade e Inclusão, Sustentabilidade, Responsabilidade Social e Governança Corporativa, aspectos relacionados à 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 foram ajustadas para tornar a absorção do conteúdo mais acessível e objetiva, de forma que possa ser compreendida pelos diferentes perfis de colaboradores.

Para os ambientes de obra, sem acesso à *login*, é disponibilizado o Kit Integridade, com materiais exclusivos para divulgação dos temas do Código de Conduta. Também, é realizado o momento Integridade em Pauta, para conscientização em relação ao assunto em todos os canteiros. Toda a atuação da Companhia, quem a Companhia busca ser e como se relaciona se baseia nos valores organizacionais da MRV&Co. A partir deles, a Cultura de Integridade da Companhia é fortalecida, sendo apoiada no Programa de Integridade, no Código de Conduta, no Estatuto Social e em diversas políticas e regimentos que orientam todas as nossas ações dentro da Companhia.

Para mais informações, leia a íntegra do Código de Conduta e da Política de Anticorrupção, disponível no site de RI da Companhia (ri.mrv.com.br) e no site da CVM (gov.br/cvm).

Benefícios do Programa de Integridade



Integridade em Pauta

A Companhia acredita que trabalhar de forma ética é um dever de todos. Em 2021, iniciou o Integridade em Pauta, que é um momento de conscientização e multiplicação de temas de direitos humanos, ética e integridade que é conduzido pelos próprios colaboradores, em que levam o aprendizado e reflexão de temas importantíssimos que precisam estar no cotidiano dos colaboradores das obras e lojas. Os colaboradores são capacitados a respeito do tema a ser abordado pela área de *Compliance* e recebem roteiro e materiais complementares que são realizados em parceria com as áreas.

Em 2024, o Integridade em Pauta alcançou colaboradores e terceiros nas obras e nas lojas, promoveu a conscientização sobre sustentabilidade, prevenção a corrupção e fraude, promoção do trabalho digno e prevenção ao assédio e comportamento inapropriado.

Guardiões da Integridade

Os Guardiões da Integridade são colaboradores voluntários preparados para atuar como referência em ética e integridade em suas respectivas áreas, conduzindo ações específicas de engajamento para as suas equipes. Comprometidos com os valores da MRV&Co, multiplicam temas do Código de Conduta e a cultura de fazer o certo sempre, nas diversas realidades do grupo. Ajudam, também, a difundir ações do compliance, realizar capacitações a identificar inconformidades, sendo um canal de apoio para todos os colaboradores.

A iniciativa foi criada em 2020, e no ano de 2024, em um evento que contou com a participação do Diretor de GRC e Privacidade, Alex Medeiros, e do Diretor de Desenvolvimento Humano, Marcos Horta, foram nomeados 121 novos Guardiões (a partir de 164 colaboradores inscritos), que se somaram ao time que já tinha 64 membros. Atualmente, os 185 Guardiões da Integridade estão espalhados em 34 cidades e 16 estados. Ainda em 2024, os Guardiões foram capacitados para realizarem duas missões – uma sobre combate à fraude e à corrupção, atingindo 1.869 colaboradores, e outra sobre prevenção ao conflito de interesses, impactando 782 colaboradores.

Workshop “Integridade na Prática”

Em 2024, o time de Compliance realizou 83 treinamentos que alcançaram 2.615 colaboradores – de forma presencial na sede (MG), em Cuiabá, São Paulo, Campinas e Manaus, além de treinamentos virtuais. Os temas abrangeram as diretrizes do Código de Conduta, o Programa de Integridade, avaliação de fornecedores, assédio moral e sexual, conflito de interesse, comportamento inapropriado e Canal Confidencial.

Comunicado com as diretrizes de conduta no período eleitoral

Divulgação sobre as regras do que é permitido e proibido na conduta dos colaboradores no período eleitoral, para um ambiente corporativo ético, seguro e democrático.

Pesquisas de Percepção Ética dos Colaboradores

Iniciado em 2020, o projeto Pesquisa de Percepção Ética acontece anualmente, dando oportunidade aos colaboradores para relatarmos de forma honesta e confidencial sua vivência de ética na MRV&Co. Capturando acertos e identificando oportunidades de melhoria, criamos assim um ambiente ainda mais ético, transparente e saudável.

No início de 2024, os resultados da pesquisa realizada no final de 2023 foram apresentados à alta administração, e desdobrados em seguida para todas as diretorias executivas. A partir daí, foi criado um plano de ação por diretores e suas lideranças, envolvendo sua atuação como multiplicadores e porta-vozes do “Momento fazemos o certo sempre” sobre práticas de compliance, fortalecendo a cultura de integridade em seus times.

No final de 2024, foi aplicada a Pesquisa de Journey na MRV&Co, que mede a experiência da jornada do colaborador. Pela primeira vez, a Pesquisa de Percepção Ética, antes realizada separadamente, foi incluída nessa pesquisa institucional, o que contribuiu para evidenciar ainda mais a relevância e a abrangência do tema da integridade. A Journey trouxe temas como confiança no Canal Confidencial, conhecimento sobre desvio ético e vivência da ética dentro das áreas da organização.

Campanha de declaração anual de vínculos pessoais e profissionais para evitar conflito de interesses

A cada ano, os colaboradores MRV&Co preenchem em plataforma online a Declaração de Vínculos Pessoais, avaliada pelo time de Compliance para identificar a existência de conflitos de interesse reais ou potenciais e a eventual necessidade de ações de mitigação, a fim de assegurar que não haverá favorecimento ou privilégios, promovendo a imparcialidade nas decisões e a transparência nas relações. A declaração é obrigatória para todos os colaboradores administrativos, mesmo para informar a inexistência de vínculos – a não realização implica em bloqueio do acesso ao e-mail corporativo.

Divulgação da diretriz de brindes e presentes para colaboradores e fornecedores

O Código de Conduta proíbe os colaboradores de receberem itens que não sejam brindes institucionais com logomarca da empresa, a fim de evitar conflitos de interesses, assim reforçou que ao fazer o certo sempre o colaborador contribui para o fortalecimento da cultura de Integridade na companhia e recomendou aos fornecedores que não ofereçam brindes, presentes e hospitalidades para manter a parceria com ética e integridade.

Canal Confidencial

A MRV conta com mecanismo de registro de comportamentos antiéticos dentro da Companhia e/ou por parceiros e fornecedores através do Canal Confidencial. Nesta ferramenta, é possível registrar denúncias de irregularidades como: violação de leis trabalhistas, desvio de comportamento, discriminação, assédio moral ou sexual, destruição ou danos aos ativos da Companhia, roubo ou furto de materiais, violação de leis ambientais, falsificação de documentos, vazamento ou uso indevido de informações, corrupção, entre outros.

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), com atendimento 24 horas, todos os dias, sendo que todos os contatos são respondidos e mantido sigilo absoluto sobre todas as informações trocadas.

Com o objetivo de incentivar e proteger os denunciante a MRV adota a diretriz de não retaliação a denunciante. 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 por descumprimento das regras previstas acima, conforme previstas na política de consequências aprovada pelo Conselho de Administração da Companhia em 13 de março de 2018 da Companhia são ("Política de Consequências"):

- Advertência por escrito;
- Suspensão;
- Demissão por justa causa;
- Rescisão de contrato e bloqueio do fornecedor, corretor, parceiro ou empreiteiro da MRV; e
- 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. Para construir um mundo mais ético e solidário, a MRV conta com os colaboradores, fornecedores e parceiros para compartilhar ideais e promover uma cultura da transparência e ética.

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.

Para mais informações, leia a íntegra da Política de Consequência, disponível no site de RI da Companhia (ri.mrv.com.br) e no site da CVM (gov.br/cvm).

Controle, monitoramento e auditoria

A cada três meses é realizado reporte das principais atividades de fortalecimento da cultura de integridade e prevenção dos riscos para análise e acompanhamento do Comitê de Estatutário de Auditoria. Todas as reuniões são reportadas para monitoramento do Conselho de Administração.

Comunicação para Fornecedores sobre ética e integridade

A base de fornecedores foi amplamente informada pelo Compliance – com destaque para o comunicado no tema “Corrupção, você sabe o que é?”, que teve como objetivo fortalecer a cultura de integridade no ambiente empresarial e informar sobre a utilização do Canal Confidencial da MRV&CO.

Com o objetivo de reduzir o recebimento de brindes e presentes fora das diretrizes do Código de Conduta e evitar, assim, potenciais conflitos de interesse, enviamos em 2024 comunicado aos fornecedores sobre as práticas de brindes e presentes adotadas pela MRV&CO.

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

A cada dois anos, a Controladoria-Geral da União (CGU) e o instituto Ethos conferem o maior reconhecimento em integridade e ética no meio corporativo brasileiro – avaliando programas de integridade, identificando e fomentando a adoção de boas práticas e colocando em evidência as empresas que contribuem ativamente para um ambiente corporativo mais íntegro e transparente ao se comprometerem com ações de prevenção, detecção e remediação de fraudes e corrupção.

A MRV foi a primeira empresa do setor da Construção Civil a conquistar o selo no biênio 2020-2021 e o renovou no período 2022-2023, elevando sua nota de avaliação – o que reflete a evolução contínua no combate à fraude e à corrupção, assumindo responsabilidades e inspirando pessoas e organizações.

Movimento Transparência 100% do Pacto Global da ONU

Mais do que participante, a MRV foi embaixadora do Movimento Transparência 100% do Pacto Global da ONU no biênio 2022-2024. Visando alcançar 5 metas até 2030 e aumentando a responsabilidade e compromisso em fazer o certo sempre, considerando que passou a exercer um papel de referência para inspirar outras companhias e organizações. Foi divulgado vídeo pelo Presidente Eduardo Fischer reforçando o compromisso de alcançar as metas ambiciosas de promoção da integridade de acordo com a agenda 2030 da ONU, ressaltando a necessidade de uma visão atenta da liderança e o exercício diário da ética por cada colaborador, de forma a ampliar o alcance da atuação da Companhia na promoção da transparência e da conduta correta.

Palestra temática In Company

Com a participação de Chantal Castro, Gerente Anticorrupção do Pacto Global da ONU no Brasil, e de Marilza Benevides, Advogada e Consultora do IBGC), a palestra teve como temas as metas do Movimento Transparência 100% e as boas práticas de governança corporativa. Estiveram presentes colaboradores das áreas de GRC e Privacidade, Relações Institucionais, Sustentabilidade, Jurídico, Marketing e Departamento Pessoal.

Compliance realiza treinamento virtual para desmitificar o Canal Confidencial

Em 2024 foi realizada live para todos os colaboradores, com a participação de Rafael Alburquerque, Diretor Executivo do DI, do Diretor GRC e Privacidade e da Gestora de Riscos e Auditoria Interna para divulgar a importância da identificação de desvios éticos na MRV&CO, desmistificando o Canal Confidencial, esclarecendo dúvidas e dando visibilidade aos indicadores, estimulando no time a confiança no uso desse importante recurso.

Gerenciamento de riscos

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

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

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

ii. as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes

Vide item acima.

iii. se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:

- se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados
- as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas
- órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

Vide item acima.

b. se o emissor possui canal de denúncia, indicando, em caso positivo:

A MRV&Co é reconhecida pela ética e transparência na condução dos seus negócios e nós prezamos por esses valores em toda a nossa cadeia produtiva. Para isto, a MRV&Co possui um canal exclusivo e confidencial para a comunicação segura e, se desejada, anônima para relatar condutas consideradas antiéticas ou atitudes que ferem as previsões do Código de Conduta, Políticas Internas ou contra as legislações vigentes, situações tais como: corrupção, conflitos de interesses, assédios, discriminações, roubos/furtos, fraudes/manipulações, pagamento ou recebimento impróprio.



Canal Confidencial da MRV & Co

0800 888 2833

Atendimento eletrônico 24h (caixa postal de voz), ou: Segunda a sexta-feira, das 09 às 17 horas com opção de atendimento

Página Inicial	Relatar ocorrência	Acompanhar ocorrência	Código de Conduta	Política Anticorrupção	FAQ
--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------------	-----------------------------------	--	---------------------

Página Inicial

A MRV&CO (MRV, MRL, Prime, Urba, Luggo e SENSIA) é reconhecida pela ética e transparência na condução dos seus negócios e nós prezamos por esses valores em toda a nossa cadeia produtiva. Por isso, se você presenciou desvio de condutas éticas ou atitudes que ferem as previsões do Código de Conduta, Políticas Internas ou contra as legislações vigentes, situações tais como: corrupção, conflitos de interesses, assédios, discriminações, roubos/furtos, fraudes/manipulações, pagamento ou recebimento impróprio, aqui é o lugar certo para fazer a sua parte e denunciar.

Seguem outros principais Canais de Denúncias da MRV&CO:

- Telefone: 0800 888 2833
- Atendimento eletrônico: 24 horas
- Atendimento por analista: Segunda a sexta-feira, das 09 às 17 horas.
- E-mail: canalconfidencialmrvt@br.ictsglobal.com

(i) se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros

O Canal Confidencial da MRV&Co, é externo, sendo administrado por uma empresa especializada e independente, denominada Aliant (grupo ICTS). Tal empresa garante a total confidencialidade da identidade das pessoas que optaram pelo anonimato.

(ii) se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados

O Canal Confidencial da MRV&CO pode ser utilizado pelo público, interno ou externo, com o qual a Empresa se relaciona, tais como: Funcionários, clientes, fornecedores, empreiteiros, parceiros e a comunidade em geral.



(iii) se há mecanismos de anonimato e de proteção a denunciante de boa-fé

O denunciante pode optar por manter o anonimato ou identificar-se. A identidade de quem denuncia, bem como informações que claramente identifique o denunciante será mantida em sigilo pela Aliant (em casos em que o anonimato foi escolhido) e pela área de Investigações Corporativas (caso o denunciante tenha optado por se identificar). A identidade de quem registra o relato somente será aberta caso o declarante autorize. Em casos de relato anônimo, nenhuma informação sobre a identidade do denunciante ou meios de comunicação utilizados para o registro do relato são gravados ou informados. A empresa independente e especializada, garante que a identificação seja protegida e não reconhecida.

A MRV&Co não tolera qualquer ato que prejudique direta ou indiretamente o denunciante que por suspeita ou certeza denunciar fatos e ou condutas, reais ou potenciais, que violem as regras previstas em leis ou as diretrizes contidas no Código de Conduta. E por isso, há previsto no Código de Conduta uma diretriz corporativa que garante proteção a todos aqueles que por boa-fé tenham registrado relatos no Canal Confidencial, bem como aqueles que colaboraram na investigação dos fatos.

Página Inicial	Relatar ocorrência	Acompanhar ocorrência	Código de Conduta	Política Anticorrupção	FAQ
--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------------	-----------------------------------	--	---------------------

Relatar ocorrência

Escolha se quer se identificar ou relatar de forma anônima.

Caso você se identifique, irá nos ajudar na apuração, uma vez que poderemos entrar em contato para esclarecer dúvidas sobre os fatos denunciados e você poderá nos apoiar no levantamento de provas para suportar as medidas cabíveis. Os registros identificados são muito importantes para um processo de averiguação rápido e objetivo.

Lembramos que a regra de Não-Retaliação à Denunciante prevista no nosso Código de Conduta, prevê a proteção para as pessoas que, de boa-fé, tenham relatado irregularidades, você se identificando ou não.

Agora, se você optar pelo anonimato, fique tranquilo: não há como a sua identidade ser descoberta.

Em ambos os casos, não se esqueça de que é fundamental agir com responsabilidade ao efetuar relatos.

E então, você deseja se identificar?

iv. órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias

Após o recebimento das denúncias através da empresa Aliant, é feito o direcionamento para a área de Investigações Corporativas da MRV&Co para apuração dos fatos relatados. Para a análise do relato o responsável entenderá todos os pontos descritos na denúncia para definir quais pesquisas e/ou consultas poderão ser realizadas para a situação relatada. A área de Investigações Corporativas tratará o relato e identidade do denunciante com o devido sigilo.

	Canal Confidencial da MRV & Co	 0800 888 2833 Atendimento eletrônico 24h (caixa postal de voz), ou: Segunda a sexta-feira, das 09 às 17 horas com opção de atendimento
---	---	---

Página Inicial	Relatar ocorrência	Acompanhar ocorrência	Código de Conduta	Política Anticorrupção	FAQ
--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------------	-----------------------------------	--	---------------------

Relatar ocorrência

O seu relato será recebido e analisado por uma empresa independente e especializada, e posteriormente encaminhado para averiguação da MRV & CO. A área de Riscos e Auditoria Interna irá apurar as informações, e se comprovadas adotará as medidas cabíveis a critério exclusivo da Companhia.

Lembre-se: é fundamental agir com responsabilidade e sempre efetuar relatos consistentes e verídicos. Guarde o número de protocolo que irá receber para consultar o andamento do seu relato.

c. número de casos confirmados nos últimos 3 (três) exercícios sociais de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública e medidas corretivas adotadas

Não aplicável. Nos últimos 3 exercícios não houve confirmação de desvios, fraudes, irregularidades e/ou atos ilícitos praticados contra a administração pública.

d. caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido

Não se aplica.

5.4. Informar se, em relação ao último exercício social, houve alterações significativas nos principais riscos a que o emissor está exposto ou na política de gerenciamento de riscos adotada, comentando, ainda, eventuais expectativas de redução ou aumento na exposição do emissor a tais riscos

No último exercício social a MRV&Co passou a acompanhar minuciosamente o risco relacionado a vulnerabilidades climáticas (ambiental). Com o objetivo de corroborar com a estratégia da companhia por meio da construção de pilares sustentáveis no seu negócio, e assegurar que os riscos e seus impactos sejam considerados no processo de tomada de decisão.

As mudanças climáticas têm se tornado uma preocupação global, devido ao aumento das temperaturas, eventos climáticos extremos e mudanças nos padrões de precipitação, impactando fortemente nos assentamentos humanos e urbanos, onde o aumento na incidência de desastres naturais associados a eventos climáticos extremos, podem gerar inundações, deslizamentos de terra, aumento do nível do mar, entre outros. A avaliação dos riscos climáticos permite que a MRV&Co compreenda sua exposição aos riscos atuais e futuros, para priorização das suas ações de investimento nas adaptações climáticas e reporte para seus stakeholders.



SUMÁRIO

1.	Operação – Trabalho Indigno (PR09).....	11
2.	Operação - Dano à integridade física de funcionários (PR10)	14
3.	Ambiental - Vulnerabilidades Climáticas (PR05)	16
4.	Imagem - Danos à reputação corporativa (AD03)	19
5.	Legal/Regulatório/Compliance - Desenquadramento em programas habitacionais - SIAC-PBQP-H (PR07) 21	
6.	Operação - Impacto negativo socioambiental e/ou socioeconômico na cadeia de fornecimento (AD10) 23	
7.	Legal/Regulatório/Compliance - Atos de corrupção no âmbito público e privado (CC01)	26
8.	Legal/Regulatório/Compliance - Descumprimento de normas externas e acordos extrajudiciais (CC02) 28	
9.	Conjuntura - Impacto fatores macroeconômicos (CM01)	30
10.	Legal/Regulatório/Compliance - Tratamento Inadequado de dados pessoais (PD01).....	33
11.	Ambiental - Dano ambiental (PR03).....	35

5.5. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Os riscos estratégicos da MRV&Co além de serem subdividido em oito categorias com base em sua natureza (ex.: Compliance, Conjuntura, Crédito, Imagem, etc), também possuem associação com os pilares estratégicos da MRV&Co e com os pilares ESG, uma vez que as questões ambientais, sociais e de governança são tratadas como essenciais ao nosso negócio.

Matriz de Riscos Estratégicos – 2.2024 6

As questões ambientais, sociais e de governança passaram a ser consideradas essenciais nas análises de riscos e nas decisões de investimentos, assim também associamos os riscos da Matriz ao ESG (Environmental, Social and Governance), como demonstrado a seguir:

