

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

CNPJ/MF nº 08.343.492/0001-20

NIRE 31.300.023.907

Companhia Aberta

FATO RELEVANTE

Belo Horizonte, 26 de dezembro de 2019 — MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. (“Companhia” ou “MRV”), nos termos do art. 157, §4º da Lei nº 6.404/76, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”), e da Instrução CVM nº 358/02 e da Instrução CVM nº 565/15, em complemento aos fatos relevantes divulgados pela Companhia em 3, 4 e 16 de setembro, 1 e 22 de outubro e 21 de novembro de 2019, comunica aos seus acionistas e ao mercado em geral o quanto segue.

A Companhia ponderou os comentários que recebeu de seus acionistas em relação a eventuais procedimentos adicionais que poderiam ser adotados no tocante à estrutura do potencial investimento a ser realizado na AHS Residential, LLC (“AHS Residential”) e optou por alterar a proposta que será submetida aos seus acionistas em assembleia geral extraordinária, a ser convocada para o dia 31 de janeiro de 2020 (“AGE”), nos moldes abaixo descritos.

A Companhia, após receber sugestões de seus acionistas minoritários, encaminhou estas ao Comitê Independente que, por sua vez, iniciou novas interações e negociações com os representantes da AHS Residential. Após os termos finais da operação terem sido aprovados pelo comitê Independente, o Conselho de Administração submete à assembleia geral extraordinária: a proposta de combinação de negócios entre a Companhia e a AHS Residential e um conjunto de medidas de governança com o objetivo de aproveitar oportunidades de investimentos na AHS Residential, mitigando potenciais futuros conflitos de interesse além de alterações estatutárias, posicionando a Companhia nos mais altos padrões de governança do mercado de capitais brasileiro.

Para isso a transação contemplará as seguintes etapas:

- 1) Incorporar a valor de NAV a totalidade da participação indireta de Rubens Menin na AHS Residential. Com isso, a única forma de investimento na AHS Residential será por meio da Companhia, eliminando potenciais conflitos de interesses (“Incorporação”)
- 2) Ratificar o investimento originalmente previsto no plano de negócios apresentado em 04 de setembro de 2019, estimado em USD 236.000.000,00 (duzentos e trinta e seis milhões de dólares).
- 3) De modo a conciliar a visão do acionista controlador, Rubens Menin, sobre a perspectiva de crescimento e valorização da AHS Residential com as demandas do Comitê Independente, criou-se uma estrutura de earn-out via bônus de subscrição de emissão da Companhia, garantindo o direito de subscrever ações equivalentes a (a) 2% (dois por cento) do capital social da Companhia nesta data, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na AHS Residential seja superior a 15% (quinze por cento) ao ano; ou (b) 3% (três por cento) do capital social da

Companhia nesta data, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na AHS Residential seja superior a 20% (vinte por cento) ao ano, em ambos casos, apurado ao longo de 2027.

- 4) Destacar que eventuais passivos de qualquer natureza cujo fato gerador tenha origem em situações pretéritas à Incorporação são de inteira responsabilidade dos atuais acionistas da AHS Residential.
- 5) Promover alterações no Estatuto Social a fim de aprimorar a governança e adaptá-lo ao novo Regulamento do Novo Mercado, incluindo:

a) **Adequação do estatuto ao novo Regulamento do Novo Mercado**

Ajuste de certas disposições do estatuto social e exclusão do regramento específico para OPA com a finalidade de adequar o estatuto social às disposições do novo Regulamento do Novo Mercado.

b) **Análise e aprovação de operações com partes relacionadas**

Conselho de administração deve aprovar operações de valor igual ou superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), ficando a Diretoria responsável por operações de valor inferior. Além disso, a MRV irá implementar uma nova política de transações com partes relacionadas.

c) **Competência do conselho de administração para deliberar sobre novas oportunidades de negócios**

Competência do conselho de administração para examinar e avaliar eventuais oportunidades comerciais oferecidas à Companhia por seus acionistas e/ou administradores, voluntariamente ou por força da legislação, regulamentação aplicável ou disposição contratual.

d) **Eleição por chapas**

Inclusão do procedimento de eleição por chapas para a eleição do conselho de administração.

e) **Comitê de Auditoria**

Inclusão das disposições relativas ao funcionamento do comitê de auditoria no estatuto social, sendo que a sua instalação deve ocorrer até a próxima AGO da MRV.

Abaixo, a descrição pormenorizada de cada um dos passos:

- A. Aumento de capital da MDI mediante aporte de participação:** A Costellis International Limited ("Costellis"), cujo capital social é integralmente detido por Rubens Menin, subscreveu quotas da MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda. ("MDI"), integralizando-as com a participação detida na AHS Development Group, LLC ("AHS Development"), equivalente a USD 166.235.907,00 (cento e sessenta e seis milhões, duzentos e trinta e cinco mil, novecentos e sete dólares).

Para fins da avaliação da AHS Residential e, conseqüentemente, da participação na AHS Development, foi utilizado o critério de *net asset value*. Esta escolha se deu com vistas a tornar a transação transparente e com valor objetivamente determinado pelo preço das propriedades imobiliárias de titularidade da AHS Residential, evitando assim estimativas futuras de crescimento e desempenho. O

mercado americano de propriedades possui alta liquidez e diversas informações públicas disponíveis de *cap rates* que, em última instância, determinam o preço das propriedades, facilitando assim o processo da referida avaliação. A partir desta metodologia o valor atribuído à participação na AHS Development foi estabelecido por meio de livre negociação entre a administração da Costellis e da MDI, a partir de estudos realizados por empresas referência em avaliação imobiliária no segmento de real estate americano (nos termos do Laudo MBAF, conforme definido abaixo). Além disso, o valor reflete um conjunto de premissas econômicas, operacionais e financeiras, além das respectivas avaliações de cada empreendimento, conforme o seu estágio de desenvolvimento, nos termos da metodologia abaixo:

- Empreendimentos em operação (estabilizados) e vendidos obedeceram à seguinte fórmula:

$$(NOI / Cap Rate) - Dívida$$

Sendo que:

- NOI considera Vacância, Aluguel e OPEX da data da avaliação;
 - Cap Rate deve ser baseado em negócios reais e materiais públicos na data da avaliação.
- Empreendimento em locação e construção obedeceram à seguinte fórmula:

$$(\text{Fluxo de Caixa Descontado do NOI esperado na data da avaliação}) - (\text{Custo restante da construção})$$

- Terrenos corresponderam à relação:

- Se recentemente adquiridos:

Valor Contábil

- Se licenciados e com autorização de construção:

Avaliação a Valor de Mercado

Esta metodologia encontra-se perfeitamente alinhada com o laudo de avaliação produzido pela **Morrison, Brown, Argiz & Farra, LLC**, sociedade de responsabilidade limitada domiciliada no exterior, constituída conforme as leis da Flórida, Estados Unidos da América, com sede na cidade de Miami, Estado da Flórida, na 1001 Brickell Bay Drive, 18º andar, CEP 33131 ("Laudo MBAF") que avaliou a AHS Residential em USD 180.640.000,00 (cento e oitenta milhões, seiscentos e quarenta mil dólares), com base na estimativa de valor justo de mercado dos seus ativos e passivos em 31 de julho de 2019, correspondente a USD 161.503.019,00 (cento e sessenta e um milhões, quinhentos e três mil e dezenove dólares) no percentual de participação detido pela Costellis na AHS Development.

O Laudo MBAF se pautou na análise de balanços produzidos pela administração da Companhia e a partir de uma avaliação individual de todos os 16 (dezesseis) ativos individuais da AHS Residential com base em seus respectivos valores líquidos (*Net Asset Value – NAV*) ou com base no valor contábil, se terrenos em estágio de desenvolvimento. O valor da AHS Residential compreende a somatória dos valores de seus ativos imobiliários individuais. Visando dar clareza e transparência, cada uma destas avaliações individuais está disponibilizada no Laudo MBAF. Convém destacar que as seguintes empresas referências em avaliação imobiliária contribuíram para a elaboração do

Laudo MBAF e produziram 10 (dez) laudos de avaliação de certas propriedades da AHS Residential, conforme indicado no Laudo MBAF:

- (i) **Walter Duke & Associates** (www.walterdukeandpartners.com) – 1 (uma) avaliação;
- (ii) **Appraisal First** (www.appraisalfirst.net) – 2 (duas) avaliações;
- (iii) **Blake & Associates** (www.blakeandassoc.com) – 2 (duas) avaliações; e
- (iv) **Coldwell Banker Richard Ellis – CBRE** (www.cbre.com) – 5 (cinco) avaliações.

Adicionalmente, as avaliações realizadas pela Costellis e pela MDI estão baseadas:

- (i) nas análises conduzidas pela **Bain & Company – Bain do Brasil Ltda.**, no que diz respeito à análise de sinergias e outras questões relacionadas à integração das atividades da Companhia e da AHS Residential; e
- (ii) na assessoria concernente a questões legais pelos escritórios **Demarest Advogados e Holland & Knight (UK) LLP**.

Por fim, destaca-se que o valor do aporte da Costellis na MDI em Real é decorrente da conversão do Dólar de acordo com a sua cotação média nos últimos 60 (sessenta) dias anteriores a 19 de dezembro de 2019, equivalente a R\$ 4,12 (quatro reais e doze centavos), correspondendo a R\$ 685.693.526,38 (seiscentos e oitenta e cinco milhões, seiscentos e noventa e três mil, quinhentos e vinte e seis reais e trinta e oito centavos). Ainda, caso a Incorporação não seja aprovada pelos acionistas da Companhia, será implementada uma reestruturação societária com o propósito de segregar a participação societária detida pela Costellis por meio da MDI na AHS Development, fazendo com que a Costellis passe a ser acionista direta da AHS Development.

B. Incorporação da MDI pela Companhia, relação de troca e valores mobiliários: ao incorporar a MDI, a Companhia passará a deter a totalidade da participação hoje detida indiretamente por Rubens Menin na AHS Residential, por meio da participação na AHS Development. Em troca da participação indireta na AHS Residential, a Costellis receberá 0,077450269 ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia para cada quota de emissão da MDI de sua titularidade ou 37.286.595 (trinta e sete milhões, duzentos e oitenta e seis mil, quinhentas e noventa e cinco) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia (“Novas Ações”). Para determinar a relação de troca, a administração da Companhia e da MDI utilizaram (a) a cotação média de ações da Companhia (MRVE3) no âmbito da B3 S.A. - Bolsa, Brasil e Balcão (“B3”) dos últimos 60 (sessenta) dias anteriores a 24 de dezembro de 2019, correspondente a R\$ 18,39 (dezoito reais e trinta e nove centavos); e (b) o valor do patrimônio líquido da MDI, avaliado por empresa especializada.

A Costellis receberá também 1 (um) bônus de subscrição (“Bônus de Subscrição”) que dará direito à subscrição de certo número de ações de emissão da Companhia, a ser determinado da seguinte forma (as “Ações Bônus”):

- a) 8.882.794 (oito milhões, oitocentas e oitenta e duas mil, setecentas e noventa e quatro) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia,

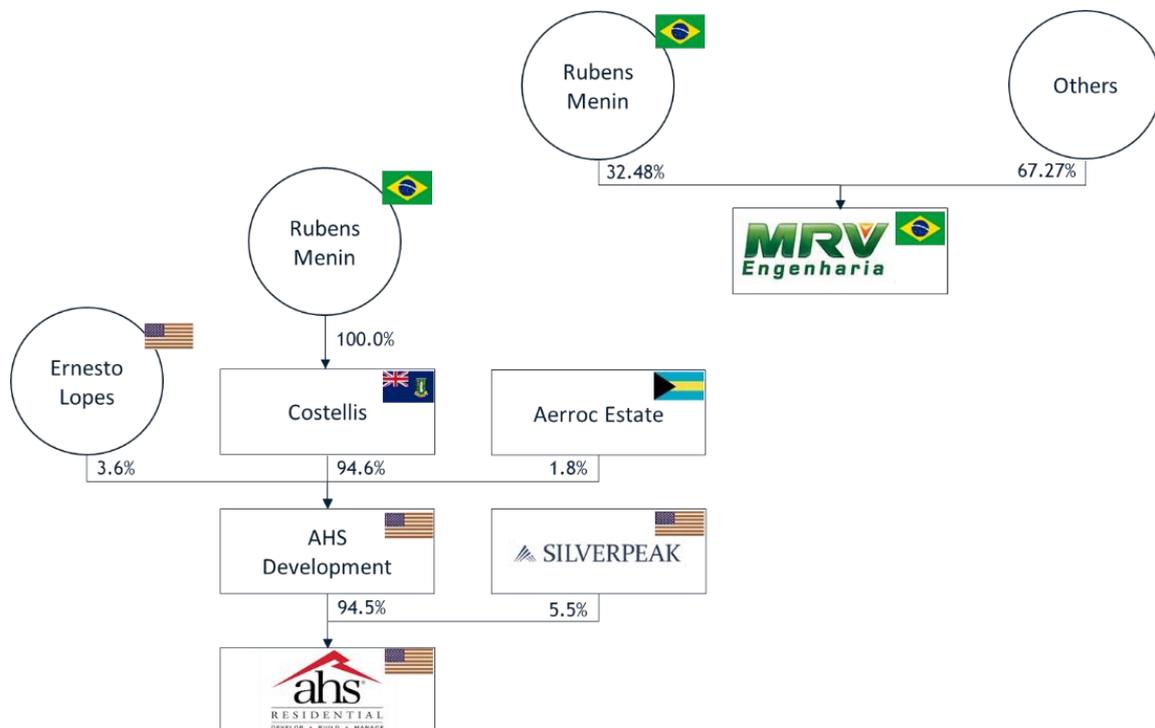
equivalentes a 2% (dois por cento) do capital social da Companhia nesta data, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na AHS Residential seja superior a 15% (quinze por cento) ao ano, apurada no período compreendido entre a data da Incorporação e a data de cálculo do NAV da AHS Residential, a ser realizado ao longo do ano de 2027, conforme detalhado na Proposta da Administração; ou

- b) 13.324.191 (treze milhões, trezentas e vinte e quatro mil, cento e noventa e uma) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia, equivalentes 3% (três por cento) do capital social da Companhia nesta data, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na AHS Residential seja superior a 20% (vinte por cento) ao ano, apurada no período compreendido entre a data da Incorporação e a data de cálculo do NAV da AHS Residential, a ser realizado ao longo do ano de 2027, conforme detalhado na Proposta da Administração.

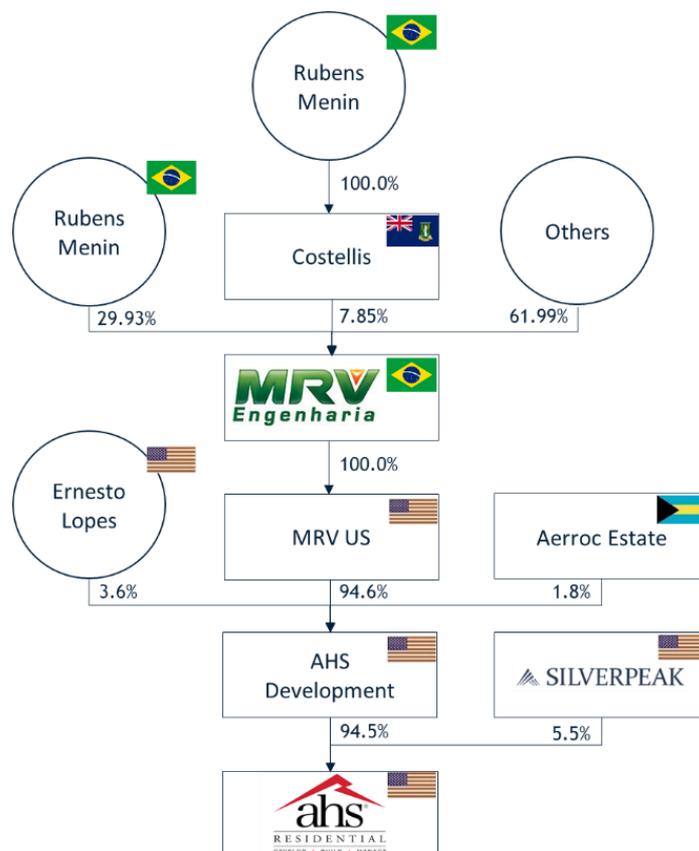
Se aprovada a Incorporação, a Companhia transferirá a participação detida na AHS Development para sua controlada MRV (US) Holdings Corporation (“MRV US”), de modo que passará a deter, indiretamente, 89,4% (oitenta e nove inteiros e quatro décimos por cento) do capital social da AHS Residential.

Abaixo, a representação comparativa desta proposta e o cenário atual:

Cenário atual:



Proposta atual:



A Companhia informa, ainda, que o plano de negócios apresentado em 04 de setembro de 2019 e disponível nas páginas eletrônicas da CVM (<http://www.cvm.gov.br>), da B3 (<http://www.b3.com.br>) e da Companhia (<http://ri.mrv.com.br>), permanece conforme originalmente divulgado, isto é, estimado em USD 236.000.000,00 (duzentos e trinta e seis milhões de dólares) para subscrever participação societária nos próximos 4 (quatro) anos, diretamente, das *units* emitidas pela AHS Development e, indiretamente, das *units* emitidas pela AHS Residential, podendo variar conforme deliberação do conselho de administração a respeito da atratividade e ambiente de negócios brasileiro e americano e das estratégias de negócio a serem implementadas. Caberá aos acionistas minoritários da AHS acompanharem as subscrições de participação societária, ou optar pela diluição de sua participação conforme NAV apurado na época. Os recursos recebidos pela AHS Residential no contexto do investimento serão utilizados para a expansão da operação da AHS Residential nos Estados Unidos.

Informações adicionais

Para informações detalhadas a respeito da operação, bem como de suas etapas, veja o Anexo I deste Fato Relevante. Além disso, o Protocolo e Justificação, Laudo 226, Laudo 264, as demonstrações financeiras auditadas da MDI, as demonstrações financeiras auditadas da Companhia, as demonstrações financeiras pró-forma da Companhia após a Incorporação, a proposta de novo estatuto social da Companhia, bem como informações adicionais sobre a Transação estão à disposição dos acionistas nas páginas eletrônicas

da CVM (<http://www.cvm.gov.br>), da B3 (<http://www.b3.com.br>) e da Companhia (<http://ri.mrv.com.br>), bem como na sede social da Companhia.

Belo Horizonte, 26 de dezembro de 2019.

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

Anexo I – Etapas da Transação e demais condições

1. Etapas da Transação

A. Incorporação

Nos termos requeridos pela Instrução CVM nº 358/02 e pela Instrução CVM nº 565/15, a Companhia comunica ao mercado as informações descritas abaixo.

i. Identificação das sociedades envolvidas na Incorporação e descrição sucinta das atividades por elas desempenhadas

Companhia

A Companhia é uma companhia aberta categoria “A”, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Av. Professor Mário Werneck, 621, 1º andar, Estoril, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 08.343.492/0001-20 e na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE 31.300.023.907. A Companhia tem como foco de atuação: (a) a administração de bens próprios e de terceiros; (b) a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; (c) a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos; (d) a prestação de serviços de consultoria imobiliária; (e) a intermediação do fornecimento de bens e serviços no segmento imobiliário residencial; e (f) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista.

Costellis e MDI

A Costellis International Limited é uma sociedade de responsabilidade limitada domiciliada no exterior, constituída conforme as leis das Ilhas Virgens Britânicas, cujo objeto social é participar em outras sociedades e administrar bens próprios. O capital social da Costellis, nesta data, é integralmente detido por Rubens Menin.

A MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda. é uma sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Av. Professor Mário Werneck, 621, 10º andar, sala 4, Estoril, CEP 30455-610, inscrita no CNPJ sob o nº 11.290.592/0001-40 e na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais sob o NIRE 31.208.630.045, cujo objeto social é (a) a administração de bens próprios; (b) a comercialização de imóveis próprios ou de terceiros; (c) a aquisição, alienação e troca de imóveis próprios ou de terceiros; e (d) a participação em outras sociedades na qualidade de sócia ou acionista. O capital social da MDI, nesta data, está dividido entre (a) Costellis, titular de aproximadamente 99,99% (noventa e nove inteiros e nove centésimos por cento) do capital social da MDI; e (b) Companhia, titular de aproximadamente 0,01% (um centésimo por cento) do capital social da MDI. Além da participação no capital social da AHS Development, a MDI possui outros ativos no montante de R\$16.000,00 (dezesesseis mil reais) e não possui passivos.

AHS Development e AHS Residential

A AHS Development Group, LLC, é uma entidade holding domiciliada no exterior, constituída conforme as leis da Florida, Estados Unidos da América, cujo objeto social é a aquisição, desenvolvimento, gerenciamento de construção, renovação, operação, aluguel e venda de projetos imobiliários multifamiliares nos Estados Unidos, inclusive por meio de subsidiárias. O capital social da AHS Development, nesta data, está dividido entre (a) MDI, titular de 94,6% (noventa e quatro inteiros e seis décimos por cento); (b) Ernesto Lopes, titular de 3,6% (três inteiros e seis décimos por cento); e (c) Aerroc Estate Corporation, titular de 1,8% (um inteiro e oito décimos por cento).

A AHS Residential, LLC, é uma entidade holding domiciliada no exterior, constituída conforme as leis da Florida, Estados Unidos da América, cuja principal atividade é a atuação no desenvolvimento, construção e locação, bem como na administração de imóveis residenciais. O capital social da AHS Residential, nesta data, está dividido entre (a) AHS Development, titular de 94,5% (noventa e quatro inteiros e cinco décimos por cento) do capital social da AHS Residential; e (b) SP AHS Multi Family LLC ("Silverpeak"), titular de 5,5% (cinco inteiros e cinco décimos por cento) do capital social da AHS Residential.

ii. Descrição e propósito da Incorporação

A Incorporação do patrimônio da MDI pela Companhia tem como objetivo consolidar o alinhamento de interesses dos acionistas da AHS Residential e da Companhia, bem como garantir que futuras oportunidades de negócio sejam integralmente aproveitadas pela Companhia.

A Companhia informa que, a fim de garantir a observância de condições comutativas na negociação, a Incorporação foi avaliada pelo comitê independente constituído em 02 de julho de 2019, o qual emitiu a sua recomendação em relação à Incorporação em 26 de dezembro de 2019.

Adicionalmente, o conselho de administração e o conselho fiscal da Companhia, em reuniões realizadas em 26 de dezembro de 2019, aprovaram os termos e condições para a implementação da Incorporação, nos termos do Protocolo e Justificação de Incorporação, firmado entre os administradores da Companhia e da MDI ("Protocolo e Justificação").

iii. Principais benefícios, custos e riscos da Incorporação

Principais benefícios:

- iv. **Expansão de valor para o acionista:** Através de um veículo conhecido e com histórico positivo de performance, será possível acessar o lucrativo mercado norte-americano que possui uma grande demanda por moradias focadas no *workforce*;
- v. **Diversificação de mercados:** A operação está inserida na estratégia de diversificação de produtos e mercados da Companhia, através da criação de uma plataforma habitacional. A oportunidade de expansão para o mercado norte americano, de maneira complementar à atuação da Companhia no Brasil, permitirá acessar novos clientes, fontes de *funding*, tecnologias, tendências e mercado de capitais; e
- vi. **Exploração de sinergias:** A Companhia se beneficiará também da sinergia entre a operação

norte-americana e brasileira na gestão de propriedades, incluindo o intercâmbio de tecnologias, pessoas, processos e métodos.

vii. Relação de substituição e valores mobiliários a serem atribuídos aos sócios da incorporada

Relação de Substituição

A relação de substituição (a) foi livremente negociada, acordada e pactuada entre a administração da Companhia e da MDI; (b) reflete as respectivas análises da Companhia e da MDI e a natureza de suas atividades inseridas em um conjunto de premissas econômicas, operacionais e financeiras; e (c) foi estabelecida com base na cotação média de ações da Companhia (MRVE3) no âmbito da B3 dos últimos 60 (sessenta) dias anteriores a 24 de dezembro de 2019, correspondente a R\$ 18,39 (dezoito reais e trinta e nove centavos), e com base no valor do patrimônio líquido da MDI, conforme indicado no laudo de avaliação contábil elaborado para fins do art. 226 da Lei das Sociedades por Ações, pela **WH Auditores Independentes EPP**, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua Coletor Celso Werneck, nº 129, inscrita no CNPJ sob o nº 42.465.302/0002-66 (“WH” e “Laudo 226”), sendo considerada justa e equitativa pelos órgãos da administração da Companhia e da MDI.

Valores Mobiliários a Serem Atribuídos

A Costellis receberá 0,077450269 Nova Ações para cada quota de emissão da MDI de sua titularidade ou 37.286.595 (trinta e sete milhões, duzentos e oitenta e seis mil, quinhentas e noventa e cinco) Novas Ações e 1 (um) Bônus de Subscrição que dará direito à subscrição de até (a) 8.882.794 (oito milhões, oitocentas e oitenta e duas mil, setecentas e noventa e quatro) Ações Bônus, equivalentes 2% (dois por cento) do capital social da Companhia nesta data, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na AHS Residential seja superior a 15% (quinze por cento) ao ano, apurada no período compreendido entre a data da Incorporação e a data de cálculo do NAV da AHS Residential, a ser realizado ao longo do ano de 2027, conforme detalhado na Proposta da Administração; ou (b) 13.324.191 (treze milhões, trezentas e vinte e quatro mil, cento e noventa e uma) Ações Bônus, equivalentes 3% (três por cento) do capital social da Companhia nesta data, caso a taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na AHS Residential seja superior a 20% (vinte por cento) ao ano, apurada no período compreendido entre a data da Incorporação e a data de cálculo do NAV da AHS Residential, a ser realizado ao longo do ano de 2027, conforme detalhado na Proposta da Administração.

A quantidade de Ações Bônus a que Costellis fará jus será determinada com base na taxa interna de retorno do investimento, em Dólares, da Companhia na AHS Residential, a qual será equivalente à média dos valores apurados de forma independente por duas empresas avaliadoras de renome que deverão preparar laudos de avaliação para apurar a referida taxa interna de retorno (TIR) do investimento, a partir da data de implementação da Incorporação até a data a ser determinada pela Companhia ao longo de 2027, apurada através do cálculo do NAV da AHS Residential no período, conforme detalhado na Proposta da Administração (“Laudo de Avaliação – TIR”). Para fins de elaboração do Laudo de Avaliação – TIR, será calculada taxa interna de retorno, levando-se em consideração a avaliação da participação inicial da Companhia na AHS Residential imediatamente após a Incorporação, os aportes realizados pela Companhia na AHS Residential, distribuições de dividendos, reduções de capital, eventuais alienações da participação

da Companhia na AHS Residencial e, finalmente, o valor da participação da Companhia na AHS Residencial quando da realização de referida avaliação. Além disso, deverá ser utilizada uma metodologia de avaliação para cada empreendimento, conforme o seu estágio de desenvolvimento, conforme descrito na Proposta da Administração.

O Bônus de Subscrição será válido por 90 (noventa) dias contados da data de conclusão do Laudo de Avaliação – TIR (“Vencimento”). Após o Vencimento, o Bônus de Subscrição reputar-se-á extinto de pleno direito. O Bônus de Subscrição poderá ser exercido até o Vencimento, mediante notificação da Costellis à Companhia. O preço de emissão das Ações Bônus será de R\$ 0,01 (um centavo de real). Os termos e condições do Bônus de Subscrição também foram avaliados pelo comitê independente no contexto da Incorporação.

As Novas Ações e as Ações Bônus terão os mesmos direitos atribuídos às ações da Companhia então em circulação, negociadas na B3 sob o código “MRVE3”, e a Costellis participará integralmente de todos os benefícios, inclusive dividendos e remunerações de capital que vierem a ser declarados pela Companhia após a data da efetiva emissão das Novas Ações e das Ações Bônus pela Companhia. Eventuais frações de quotas da MDI ou ações da Companhia serão desconsideradas no momento da Incorporação.

Na hipótese de bonificação, desdobramento ou grupamento das ações ordinárias de emissão da Companhia após a data do Protocolo e Justificação, a quantidade de Novas Ações e de Ações Bônus será acrescida ou reduzida proporcionalmente a tal bonificação, desdobramento ou grupamento, conforme o caso.

O Bônus de Subscrição não poderá ser negociado ou transferido ou de qualquer forma estar sujeito a ônus ou à promessa de negociação, transferência ou ônus, exceto no âmbito de (i) um planejamento sucessório de Rubens Menin para seus herdeiros; e/ou (ii) transferência para Rubens Menin ou para um ente sob controle comum de Rubens Menin e/ou sob o controle de seus herdeiros.

Em atendimento ao disposto na Instrução CVM nº 358/02, uma vez aprovada a Incorporação a participação direta e/ou indireta de Rubens Menin no capital social da Companhia consistirá de:

- a. 181.531.540 (cento e oitenta e um milhões, quinhentos e trinta e um mil, quinhentas e quarenta) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, excluindo eventual exercício do Bônus de Subscrição e a subscrição das Ações Bônus;
- b. 190.414.334 (cento e noventa milhões, quatrocentos e quatorze mil, trezentas e trinta e quatro) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, caso o Bônus de Subscrição seja exercido considerando-se uma taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na AHS Residencial seja superior a 15% (quinze por cento) ao ano; ou
- c. 194.855.731 (cento e noventa e quatro milhões, oitocentos e cinquenta e cinco mil, setecentas e trinta e uma) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal, caso o Bônus de Subscrição seja exercido considerando-se uma taxa interna de retorno (TIR) do investimento, em Dólares, da Companhia na AHS Residencial seja superior a 20% (vinte por cento) ao ano.

viii. Critério de avaliação das quotas da MDI

Para os fins do aumento de capital da Companhia decorrente da Incorporação, nos termos dos arts. 8º, 226 e 227 da Lei das Sociedade por Ações, o patrimônio líquido da MDI a ser incorporado pela Companhia foi avaliado pela WH, que realizou a avaliação contábil do patrimônio líquido da MDI na data de 26 de dezembro de 2019 (“Data-Base”). Como resultado de sua avaliação, considerando todas as informações e documentos solicitados às administrações da Companhia e da MDI, bem como as informações disponíveis ao público em geral e as próprias do avaliador, conforme necessário para a realização da avaliação, a WH emitiu o Laudo 226, atribuindo o valor de R\$ 685.710.478,90 (seiscentos e oitenta e cinco milhões, setecentos e dez mil, quatrocentos e setenta e oito reais e noventa centavos) ao patrimônio líquido da MDI. A nomeação da WH está sujeita à ratificação pelos acionistas da Companhia na AGE.

A WH e seus profissionais responsáveis pela avaliação declararam (a) não ter interesse, direto ou indireto, na Companhia, na MDI ou na Incorporação, bem como não haver em relação à WH qualquer circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses; e (b) que nenhum acionista ou administrador da Companhia, ou sócio ou administrador da MDI (i) direcionou, limitou, dificultou ou praticou quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento das informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade de suas respectivas conclusões; (ii) restringiu, de qualquer forma, a sua capacidade de determinar as conclusões apresentadas de forma independente; ou (iii) determinou as metodologias utilizadas para a elaboração do Laudo 226.

As variações patrimoniais ocorridas na MDI entre a Data-Base e a data em que se efetivar a Incorporação serão contabilizadas pela Companhia em decorrência de equivalência patrimonial.

ix. Composição do capital social da Companhia e da MDI

Nesta data, o capital social da MDI é de R\$ 685.703.526,00 (seiscentos e oitenta e cinco milhões, setecentos e três mil, quinhentos e vinte e seis reais), totalmente subscrito e integralizado, representado por 685.703.526 (seiscentos e oitenta e cinco milhões, setecentas e três mil, quinhentas e vinte e seis quotas, no valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma.

Nesta data, o capital social da Companhia é de R\$ 4.282.130.219,87 (quatro bilhões, duzentos e oitenta e dois milhões, cento e trinta mil, duzentos e dezenove reais e oitenta e sete centavos), representado por 444.139.684 (quatrocentos e quarenta e quatro milhões, cento e trinta e nove mil, seiscentos e oitenta e quatro) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal. Caso seja aprovada a Incorporação, o patrimônio líquido da Companhia será aumentado em R\$ 685.700.478,80 (seiscentos e oitenta e cinco milhões, setecentos mil, quatrocentos e setenta e oito reais e oitenta centavos), com a emissão de 37.286.595 (trinta e sete milhões, duzentas e oitenta e seis mil, quinhentas e noventa e cinco) Novas Ações. Adicionalmente, a Incorporação também prevê a emissão do Bônus de Subscrição que, se exercido, poderá acarretar uma emissão de até: (a) 8.882.794 (oito milhões, oitocentas e oitenta e duas mil, setecentas e noventa e quatro) ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal da Companhia no futuro; ou (b) 13.324.191 (treze milhões, trezentas e vinte e quatro mil, cento e noventa e uma); conforme descrito no Protocolo e Justificação.

Com a Incorporação, a totalidade das quotas de emissão da MDI serão extintas nos termos do art. 226, §1º da Lei das Sociedades por Ações.

x. Nas operações envolvendo sociedades controladoras, controladas ou sociedades sob controle comum, a relação de substituição calculada de acordo com o art. 264 da Lei das Sociedades por Ações

Tendo em vista que a Companhia e a MDI estão sob o controle comum de Rubens Menin, em cumprimento ao disposto no art. 264 da Lei das Sociedades por Ações, para fins informacionais e comparativos, foi calculada a relação de substituição das quotas da MDI por ações da Companhia com base nos valores de seus fluxos de caixa descontados. Desse modo, a relação de substituição comparativa é o resultado da divisão (a) do valor do patrimônio líquido da MDI calculado com base no seu fluxo de caixa descontado, no valor de USD 182.745.690 (cento e oitenta e dois milhões, setecentos e quarenta e cinco mil, seiscentos e noventa dólares), equivalentes a R\$ 761.026.151,00 (setecentos e sessenta e um milhões, vinte e seis mil, cento e cinquenta e um reais), com base na cotação do Dólar em 30 de setembro de 2019; e pelo (b) do valor do patrimônio líquido da Companhia calculado com base no seu fluxo de caixa descontado, no valor de R\$ 8.038.571.858,00 (oito bilhões, trinta e oito milhões, quinhentos e setenta e um mil, oitocentos e cinquenta e oito reais).

Para o cálculo dos fluxos de caixa descontados da MDI e da Companhia, em 30 de setembro de 2019, foi contratada a **Ernst & Young Assessoria Empresarial Ltda.**, empresa com sede na Rua Antônio de Albuquerque, nº 156, 11º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 59.527.788/0004-84, empresa membro independente da Ernst & Young Global, uma sociedade limitada do Reino Unido que atua como entidade de coordenação central rede Ernst & Young de empresas ("Ernst & Young") que elaborou o laudo de avaliação correspondente ("Laudo 264"). A nomeação da Ernst & Young está sujeita à ratificação pelos acionistas da Companhia na AGE. Caso a relação de substituição fosse calculada com base no critério de fluxo de caixa descontado, a Costellis receberia 0,09467181 Novas Ações para cada quota de emissão da MDI de sua titularidade ou 42.047.508 (quarenta e dois milhões, quarenta e sete mil, quinhentos e oito) novas ações ordinárias, nominativas, escriturais e sem valor nominal de emissão da Companhia.

A Ernst & Young e seus profissionais responsáveis pela avaliação declararam (a) não ter interesse, direto ou indireto, na Companhia, na MDI ou na Incorporação, bem como não haver em relação à Ernst & Young qualquer circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses; e (b) que nenhum acionista ou administrador da Companhia, ou sócio ou administrador da MDI (i) direcionou, limitou, dificultou ou praticou quaisquer atos que tenham ou possam ter comprometido o acesso, a utilização ou o conhecimento das informações, bens, documentos ou metodologias de trabalho relevantes para a qualidade de suas respectivas conclusões; (ii) restringiu, de qualquer forma, a sua capacidade de determinar as conclusões apresentadas de forma independente; ou (iii) determinou as metodologias utilizadas para a elaboração do Laudo 264.

xi. Aplicabilidade do direito de recesso e valor do reembolso

Não aplicável tendo em vista que a Companhia é a incorporadora e não existem acionistas minoritários dissidentes da MDI.

xii. Se a Incorporação foi ou será submetida à aprovação de autoridades brasileiras ou estrangeiras

A Incorporação não será submetida à aprovação de autoridades brasileiras ou estrangeiras.

xiii. Outras Informações referentes à Incorporação

A implementação da Incorporação implicará alteração do estatuto social da Companhia para refletir o aumento do capital social.

B. Investimento

Adicionalmente, a Companhia, por meio de sua subsidiária integral MRV US, celebrou com a AHS Residential e com a AHS Development, o (a) Contrato de Compra e Venda de *Units* (*AHS Residential LLC Unit Purchase Agreement*) celebrado entre a MRV US, AHS Residential e AHS Development em 04 de setembro de 2019, conforme aditado em 23 de dezembro de 2019, que regula os termos e condições do investimento indireto pela Companhia na AHS Residential; e (b) Acordo de Acionistas da AHS Residential (*Amended and Restated Limited Liability Company Agreement*) a ser celebrado entre a AHS Development e a Silverpeak quando da conclusão do investimento.

Conforme previsto no Acordo de Acionistas (i) a AHS Development terá o direito de eleger até 6 (seis) membros do conselho de administração; e (ii) a Silverpeak terá o direito de eleger 1 (um) membro do conselho de administração. Ainda, o Acordo de Acionistas prevê certos direitos patrimoniais e de governança para a Silverpeak típicos de transações desta natureza, incluindo o direito de veto com relação a determinadas operações e direitos de *tag along*, direito de venda (*put*) e direito de primeira recusa (*right of first refusal*) em situações especificadas no referido acordo.

2. Reforma do Estatuto

Ainda no contexto de análise das sugestões de seus acionistas, a Companhia irá submeter à AGE a reforma do seu estatuto social, no tocante, dentre outras matérias **(a)** à adequação do estatuto social da Companhia ao novo Regulamento do Novo Mercado; **(b)** à alteração das disposições sobre análise e aprovação de operações com partes relacionadas pelo conselho de administração; **(c)** à competência do conselho de administração para examinar e avaliar eventuais oportunidades comerciais oferecidas à Companhia por seus acionistas e/ou administradores, voluntariamente ou por força da legislação, regulamentação aplicável ou disposição contratual; **(d)** à inclusão de procedimento de eleição por chapas para a eleição dos membros do conselho de administração da Companhia; e **(e)** à inclusão da previsão estatutária sobre funcionamento e competências do comitê de auditoria da Companhia.