

## 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:

**(Fluxo de Caixa Descontado do NOI esperado na data da avaliação) – (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](http://www.walterdukeandpartners.com)) – 1 (uma) avaliação;
- (ii) **Appraisal First** ([www.appraisalfirst.net](http://www.appraisalfirst.net)) – 2 (duas) avaliações;
- (iii) **Blake & Associates** ([www.blakeandassoc.com](http://www.blakeandassoc.com)) – 2 (duas) avaliações; e
- (iv) **Coldwell Banker Richard Ellis – CBRE** ([www.cbre.com](http://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.

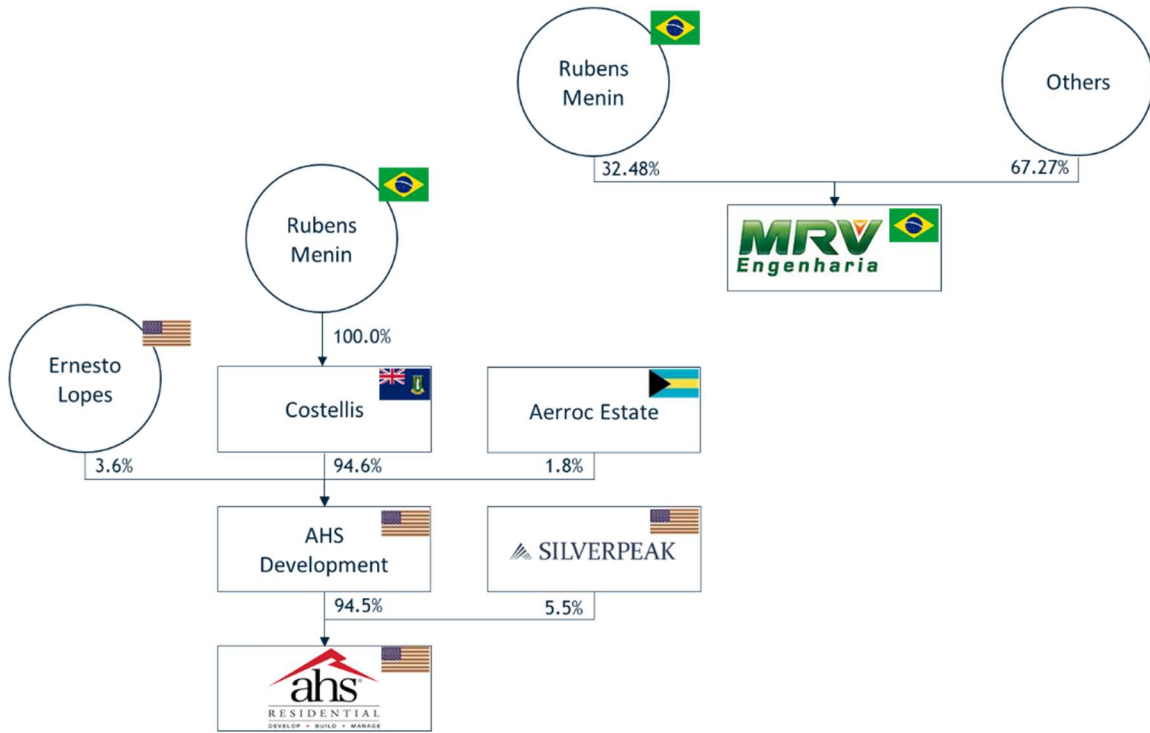
A Costellis receberá também 1 (um) bônus de subscrição ("Bônus de Subscrição") que dará direito à subscrição de certo número de ações de emissão da Companhia, a ser determinado da seguinte forma (as "Ações Bônus"):

- 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.

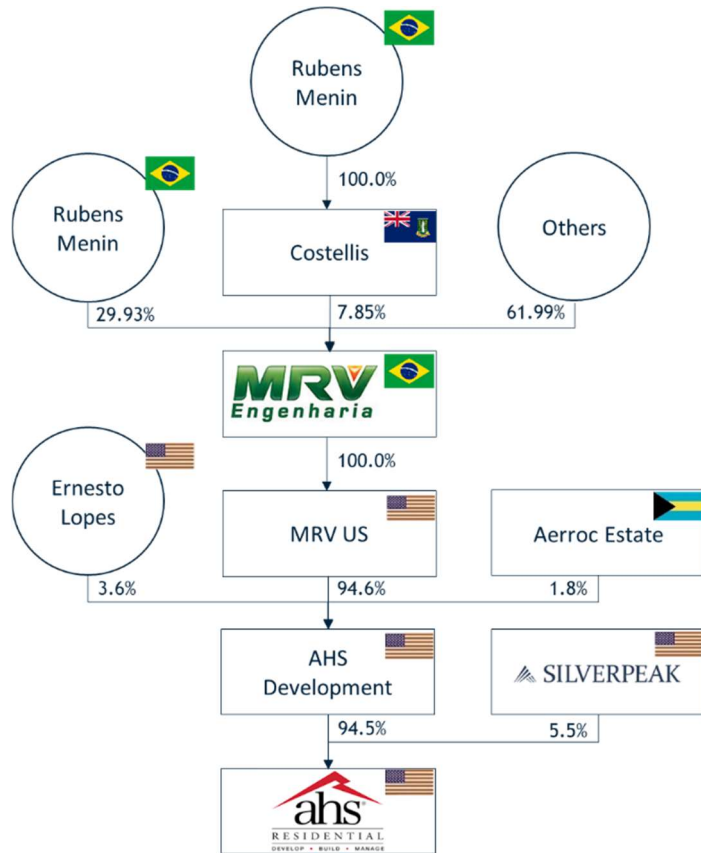
Se aprovada a Incorporação, a Companhia transferirá a participação detida na AHS Development para sua controlada MRV (US) Holdings Corporation ("MRV US"), de modo que passará a deter, indiretamente, 89,4% (oitenta e nove inteiros e quatro décimos por cento) do capital social da AHS Residential.

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 acompanhar 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 Residencial 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 Residencial, 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 Residencial 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 Residencial, 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 Residencial, 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 Residencial 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 Residencial imediatamente após a Incorporação, os aportes realizados pela Companhia na AHS Residencial, 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 Residential 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 Residential 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.

## MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Corporate Taxpayers' Registry (CNPJ) No. 08.343.492/0001-20  
Company Register Identification Number (NIRE) 31.300.023.907  
Publicly-held Company

### MATERIAL FACT

**Belo Horizonte, December 26<sup>th</sup>, 2019 — MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.** ("Company or MRV"), pursuant to article 157, paragraph 4, of Law No. 6,404, dated as of December 15, 1976, as amended ("Brazilian Corporations Law"), and the Regulation CVM No. 358/02 and Regulation CVM No. 565/15, in addition to the material facts disclosed by the Company on September 3<sup>rd</sup>, 4<sup>th</sup>, and 16<sup>th</sup>, and October 1<sup>st</sup>, and 22<sup>nd</sup> and November 21<sup>st</sup>, 2019, hereby informs the following to its shareholders and the market in general.

The Company has considered the comments it has received from its shareholders regarding any additional procedures that could be adopted with respect to the structure of the potential investment to be made in AHS Residential LLC ("AHS Residential") and, therefore, has elected to amend the proposal that will be submitted to its shareholders at an extraordinary general meeting to be called for January 31<sup>st</sup>, 2020 ("SHM"), as described below.

After receiving suggestions from its minority shareholders, the Company has forwarded these suggestions to the Independent Committee, which in turn initiated new interactions and negotiations with AHS Residential representatives. Once the final terms of the transaction have been approved by the Independent Committee, the Board of Directors submits to the extraordinary general meeting: the proposed business combination between the Company and AHS Residential and a set of governance measures to take advantage of opportunities for investments in AHS Residential, mitigating potential future conflicts of interest as well as amendments to the bylaws, positioning the Company in the highest governance standards of the Brazilian capital market.

Therefore, the Transaction will contemplate the following steps:

- 1) To merge the totality of the indirect stake of Rubens Menin in AHS Residential at its NAV value. Thus, the only investment in AHS Residential will be through the Company, eliminating potential conflicts of interest ("Merger").
- 2) To ratify the investment originally foreseen in the business plan presented on September 4, 2019, forecasted at two hundred and thirty-six million dollars (USD 236,000,000.00).
- 3) In order to reconcile the vision of the controlling shareholder, Rubens Menin, regarding the prospect of growth and appreciation of AHS Residential with the demands of the Independent Committee, an earn-out structure was created by means of stock warrants issued by the Company, which entitle the holder the right to subscribe shares equivalent to (a) two percent (2%) of the Company's capital stock on the date hereof, if the internal rate of return (IRR) of the investment made by the Company in AHS Residential, in Dollars, is greater than fifteen percent (15%) per annum; or (b) three percent (3%) of the Company's capital stock on the date hereof, if the internal rate of return (IRR) of the investment made by the Company in AHS Residential, in Dollars, is greater than twenty percent (20%) per annum, in both cases, as determined during the fiscal year of 2027.

4) Any liabilities of any nature whose triggering event originates from situations prior to the Merger are the entire responsibility of the current shareholders of AHS Residential.

5) To amend the bylaws in order to improve corporate governance and to adapt it to the new Novo Mercado Regulation, including:

f) **Adequacy of the bylaws to the new Novo Mercado Regulation**

Adjustment to certain provisions of the bylaws and exclusion of the specific provisions for public tender offer in order to bring the bylaws into line with the provisions of the new Novo Mercado Regulation.

g) **Change of scope for review and approval of transactions with related parties**

The board of directors has the authority to approve transactions of fifty million Brazilian Reais (BRL 50,000,000.00) or more and the board of officers has the authority to approve transactions of a lower amount. In addition, MRV will implement a new policy for transactions with related parties.

h) **Authority of the Board of Directors to resolve on new business opportunities**

The board of directors has authority to examine and evaluate any business opportunities offered to the Company by its shareholders and/or managers, voluntarily or pursuant to applicable laws, regulations or contractual provisions.

i) **Election by slate**

Inclusion of the procedure for election by slate for the election of the board of directors.

j) **Creation of the Audit Committee**

Inclusion of the provisions for the creation of the audit committee in the bylaws, provided that its installation should take place on the next ordinary general meeting of the Company.

Below is a detailed description of each of the steps:

- C. Capital increase of MDI by means of contribution of equity stake:** Costellis International Limited ("Costellis"), whose share capital is wholly owned by Rubens Menin, has subscribed MDI shares, paying them up with its stake in AHS Development Group, LLC ("AHS Development"), equivalent to one hundred and sixty-six million, two hundred and thirty-five thousand, nine hundred and seven dollars (USD 166,235,907.00).

For the purposes of the valuation of AHS Residential and, consequently, the equity stake in AHS Development, the net asset value criterion was used. This choice was made in order to make the transaction transparent and to objectively determine the amount of the price of the real estate properties owned by AHS Residential, thus avoiding future estimates of growth and performance. The US property market has high liquidity and several public *cap rates* that ultimately determine the price of the properties, thus facilitating the process of such valuation. Based on this methodology, the value attributed to the equity stake in AHS Development was established through free negotiation between the management of Costellis and MDI, based on studies carried out by reference companies in real estate valuation in the American real estate segment (under the terms of the MBAF Report, as defined below). In addition, the amount reflects a set of economic, operational and financial assumptions, in addition to the respective evaluations of each enterprise, in accordance with its stage of development, as provided by the methodology below:

- Under operation (stabilized) and sold projects according to the following formula:

### (NOI / Cap Rate) – Debt

Being that:

- NOI considers Vacancy, Rent and OPEX from the date of the assessment;
- Cap Rate must be based on actual businesses and public materials on the date of the valuation.

- Lease and construction undertakings obeyed the following formula:

**(Discounted Cash Flow of NOI expected at valuation date) – (Remaining cost of construction)**

- Lands corresponds to the following relationship:

- If recently acquired:

### Book Value

- If licensed and with building permit:

### Valuation at Market Value

This methodology is perfectly aligned with the valuation report produced by **Morrison, Brown, Argiz & Farra, LLC**, a limited liability company domiciled abroad, incorporated under the laws of Florida, United States of America, with headquarters in the city of Miami, State of Florida, at 1001 Brickell Bay Drive, 18th floor, Zip Code 33131 ("MBAF Report"), which valued AHS Residential at one hundred and eighty million, six hundred and forty thousand dollars (USD 180,640,000.00), based on the estimated fair market value of its assets and liabilities as of July 31, 2019, corresponding to one hundred and sixty-one million, five hundred and three thousand and nineteen dollars (USD 161,503,019.00) in the percentage of ownership held by Costellis in AHS Development.

The MBAF Report was based on the analysis of the balance sheets produced by the Company's management and from an individual valuation of all sixteen (16) individual assets of AHS Residential based on their respective net values (Net Asset Value - NAV), or based on the book value, if land in development stage. The value of AHS Residential comprises the sum of the values of its individual real estate assets. In order to provide clarity and transparency, each of these individual valuations is made available in the MBAF Report. It is important to highlight that the following reference companies in real estate valuation assisted on the preparation of the MBAF Report, and prepared ten (10) valuation reports of certain properties held by AHS Residential, as indicated in the MBAF Report:

- (v) **Walter Duke & Associates** ([www.walterdukeandpartners.com](http://www.walterdukeandpartners.com)) – one (1) evaluation;
- (vi) **Appraisal First** ([www.appraisalfirst.net](http://www.appraisalfirst.net)) – two (2) valuations;
- (vii) **Blake & Associates** ([www.blakeandassoc.com](http://www.blakeandassoc.com)) – two (2) valuations; and
- (viii) **Coldwell Banker Richard Ellis – CBRE** ([www.cbre.com](http://www.cbre.com)) – five (5) valuations.

In addition, the evaluations carried out by Costellis and MDI are based:

- (iii) the analyses conducted by **Bain & Company - Bain do Brasil Ltda.**, regarding the analysis of synergies and other issues related to the integration of the Company's activities and AHS Residential; and
- (iv) in advising on legal matters by **Demarest Advogados** and **Holland & Knight (UK) LLP**.

Finally, it should be noted that the value of Costellis' contribution to MDI in Reais is due to the conversion of the Dollar in accordance with its average price in the last sixty (60) days prior to December 19, 2019, equivalent to four Brazilian reais and twelve cents (BRL 4.12), corresponding to six hundred and eighty-five

million, six hundred and ninety-three thousand, five hundred and twenty-six Brazilian reais and thirty-eight cents (BRL 685,693,526.38). Also, if the Merger is not approved by the shareholders of the Company, a corporate restructuring will be implemented with the purpose of segregating the equity interest held by Costellis through MDI in AHS Development, making Costellis a direct shareholder of AHS Development.

**D. Merger of MDI by the Company, exchange ratio and securities:** by incorporating MDI, the Company will hold the totality of the indirect interest currently held by Rubens Menin in AHS Residential, through the equity stake in AHS Development. In exchange for the indirect interest in AHS Residential, Costellis will receive 0,077450269 registered, book-entry, common shares with no par value issued by the Company for each share issued by MDI held by Costellis or thirty seven million, two hundred eighty six thousand, five hundred and ninety five (37,286,595) New Shares. In order to determine the exchange ratio, the management of the Company and MDI used (a) the Company's average share price (MRVE3) traded on B3 S.A. – Bolsa, Brasil e Balcão (“B3”) of the last sixty (60) days prior to December 24, 2019, corresponding to eighteen Brazilian reais and thirty-nine cents (BRL 18.39); and (b) the value of MDI's net equity, evaluated by specialized company.

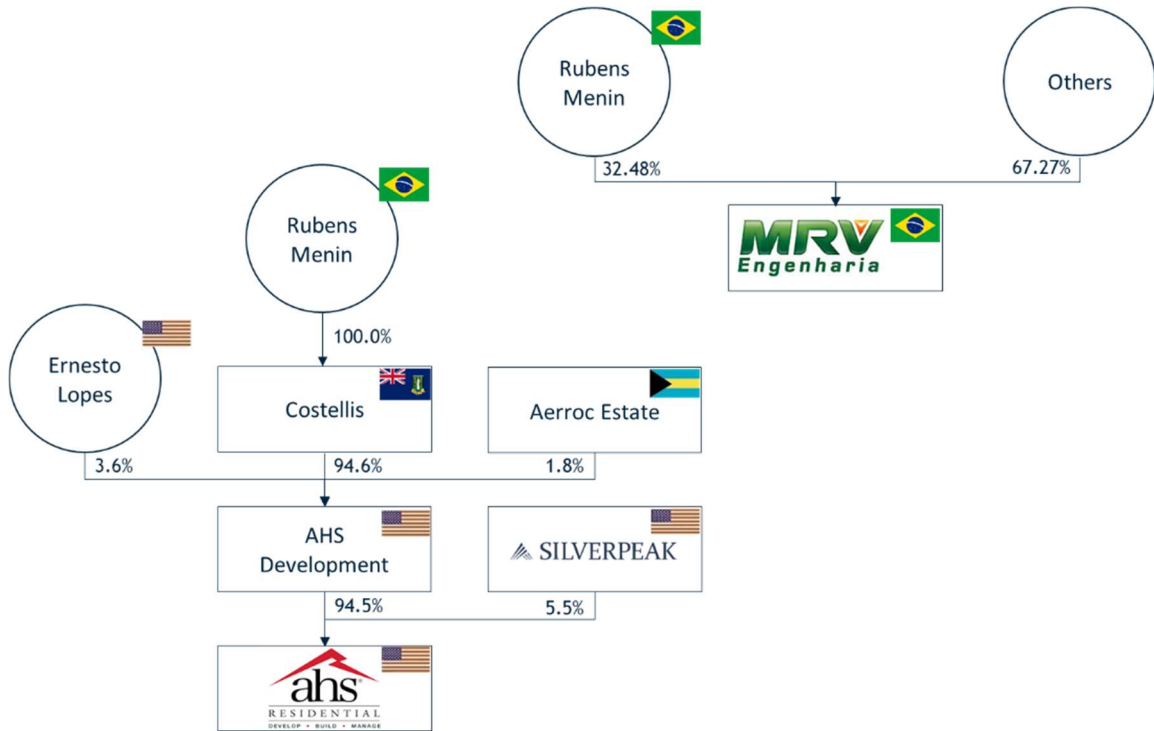
Costellis will also receive one (1) Stock Warrant which will entitle the subscription of a certain number of shares issued by the Company, to be determined as follows (the "Additional Shares"):

- (a) eight million, eight hundred and eighty-two thousand, seven hundred and ninety-four (8,882,794) registered, book-entry, common shares with no par value issued by the Company, equivalent to two percent (2%) of the Company's capital stock on this date, if the internal rate of return (IRR) of the Company's investment in AHS Residential in Dollar exceeds fifteen percent (15%) per annum, calculated based on the period between the date of the Merger and the date of calculation of the NAV of AHS Residential, to be performed throughout the year 2027, as detailed in the Management Proposal; or
- (b) thirteen million, three hundred and twenty-four thousand, one hundred and ninety-one (13,324,191) common, registered, book-entry shares with no par value issued by the Company, equivalent to three percent (3%) of the Company's capital stock on this date, if the internal rate of return (IRR) of the Company's investment in AHS Residential in Dollars exceeds twenty percent (20%) per annum, calculated based on the period between the date of the Merger and the date of calculation of the NAV of AHS Residential, to be performed throughout the year 2027, as detailed in the Management Proposal.

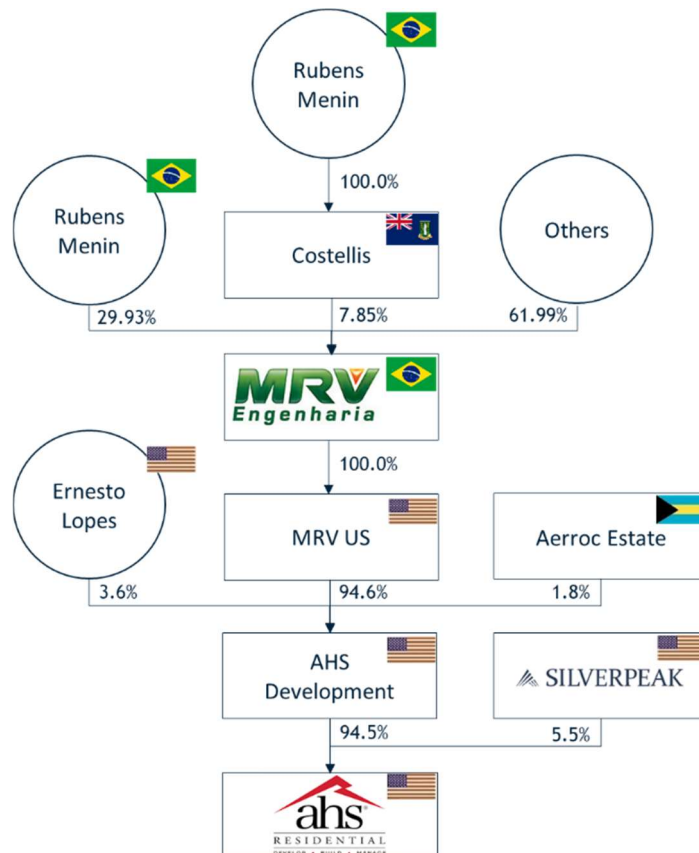
If the Merger is approved, the Company will transfer the interest held in AHS Development to its subsidiary MRV US, so that it will hold, indirectly, eighty-nine point four percent (89.4%) of the capital stock of AHS Residential. Below is a comparative representation of this proposal and the current scenario:



**Current Scenario:**



**Current Proposal:**



The Company further informs that the business plan presented on September 4 and available at the websites of CVM (<http://www.cvm.gov.br>), B3 (<http://www.b3.com.br>) and the Company (<http://ri.mrv.com.br>) will remain as disclosed, i.e., estimated at two hundred and thirty-six million dollars (USD 236,000.000.00) to subscribe directly to the units issued by AHS Development and, indirectly, to the units issued by AHS

Residential in the next four (4) years, which may vary according to the resolution of the Board of Directors regarding the attractiveness and the Brazilian and American business environment and the business strategies to be implemented. The minority shareholders of AHS Residential will be responsible for following up on the subscriptions of equity interest, or opting for dilution of their equity interest as determined by the NAV at the time. The funds received by AHS Residential in the context of the investment will be used to expand operation of AHS Residential in the United States.

#### **Additional Information**

For detailed information regarding the transaction as well as its steps, see Exhibit I of this Material Fact. In addition, the Protocol and Justification, Report 226, Report 264, the audited financial statements of MDI, the audited financial statements of the Company, the pro-forma financial statements of the Company after the Merger, the proposal for the new bylaws of the Company, as well as additional information on the transaction are available to the shareholders at the CVM (<http://www.cvm.gov.br>), B3 (<http://www.b3.com.br>) and the Company (<http://ri.mrv.com.br>) websites, as well as at the Company's headquarters.

Belo Horizonte, December 26<sup>th</sup>, 2019

**Ricardo Paixão Pinto Rodrigues**

Chief Financial and Investors Relations Officer

## Exhibit I – Transaction Steps and other main conditions

### 1. Transaction Steps

#### A. Merger

Under the terms required by Regulation CVM No. 358/02 and Regulation CVM No. 565/15, the Company discloses to the market the information described below.

#### i. Identification of the companies involved in the Merger and brief description of the activities performed by them

##### *Company*

The Company is a publicly-held corporation category “A”, headquartered in the city of Belo Horizonte, state of Minas Gerais, at Av. Professor Mário Werneck, 621, 1<sup>st</sup> floor, Estoril, CEP 30455-610, enrolled under the Corporate Taxpayers’ Registry No. 08.343.492/0001-20 and with the Board of Trade of the State of Minas Gerais under the NIRE 31.300.023.907. The corporate purpose of the Company is: (a) the administration of its own assets or assets of third parties; (b) the incorporation, construction and commercialization of its own real estate property or that of third parties; (c) the rendering of engineering services with respect to the attributions of its technical responsible persons; (d) the provision of real estate consulting services; (e) the intermediation of the supply of goods and services in the residential real estate segment; and (f) the interest in other companies as partner or shareholder.

##### *Costellis and MDI*

Costellis International Limited, a limited liability company duly incorporated and validly existing in accordance with the laws of the British Virgin Islands, headquartered at P.O. Box 146, Road Town, Tortola, British Virgin Islands, whose corporate purpose is to participate in other companies and manage its own assets. The capital stock of Costellis, on the date hereof, is fully owned by Rubens Menin.

MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda. is a limited liability company, headquartered in the city of Belo Horizonte, state of Minas Gerais, at Av. Professor Mário Werneck, 621, 10<sup>th</sup> floor, Estoril, CEP 30455-610, enrolled under the Corporate Taxpayers’ Registry No. 11.290.592/0001-40 and with the Board of Trade of the State of Minas Gerais under the NIRE 31.208.630.045, whose corporate purpose is (a) administration of its own assets; (b) commercialization of its own real estate property or that of third parties; (c) acquisition, transfer, or exchange of its own real estate property or that of third parties; (d) the interest in other companies as partner or shareholder. The capital stock of MDI, on the date hereof, is divided between (a) Costellis, which holds approximately ninety-nine and ninety-nine hundredths percent (99.99%) of the capital stock of MDI; and (b) the Company, which holds one hundredth percent (0.01%) of the capital stock of MDI. In addition to its stake in the capital of AHS Development, MDI has other assets in the amount of sixteen thousand Brazilian Reais (BRL 16,000.00) and has no liabilities.

##### *AHS Development and AHS Residential*

AHS Development Group, LLC, is a holding company domiciled abroad, incorporated under the laws of Florida, United States of America, whose corporate purpose is the acquisition, development, construction management, renovation, operation, rental and sale of multi-family real estate projects in the United States, including through subsidiaries. The capital stock of AHS Development, on the date hereof, is divided between

(a) MDI, holder of ninety-four and six tenths percent (94.6%); (b) Ernesto Lopes, holder of three and six tenths percent (3.6%); and (c) Aerroc Estate Corporation, holder of one and eight tenths percent (1.8%).

AHS Residential, LLC, is a holding company domiciled abroad, incorporated under the laws of Florida, United States of America, whose corporate purpose is to develop, construct, rent, and manage residential real estate properties. The capital stock of AHS Residential is divided between (a) AHS Development, holder of ninety-four and five-tenths percent (94.5%) of the capital stock of AHS Residential; and (b) SP AHS Multi Family LLC, holder of five and five tenths percent (5.5%) of the capital stock of AHS Residential.

## ii. Description and purpose of the Merger

The Merger of the equity of MDI by the Company aims to consolidate alignment of interests of the shareholders of AHS Residential and the Company, as well as to ensure that future business opportunities will be fully exploited by the Company.

The Company informs that, in order to ensure commutative conditions during negotiations, the Merger was evaluated by the independent committee created on July 2, 2019, which recommended the Merger on December 26, 2019.

In addition, the board of directors and the fiscal council of the Company, in meetings held on December 26, 2019, approved the terms and conditions for the implementation of the Merger, pursuant to the Protocol and Justification of the Merger, signed between the management of the Company and MDI ("Protocol and Justification").

## iii. Main benefits, costs and risks of the Merger

Main benefits:

- iv. **Expansion of shareholder value:** Through a known vehicle with a positive performance record, it will be possible to access the lucrative North American market that has a great demand for houses focused on the workforce;
- v. **Market diversification:** The transaction is part of the strategy of the Company to diversify its products and markets in the multi-family rental market; (b), through the creation of a housing platform. The opportunity to expand into the North American market, in a manner complementary to the operations of the company in Brazil, will allow it to gain access to new clients, funding sources, technologies, trends and capital markets; and
- vi. **Exploitation of synergies:** The Company will also benefit from the synergy between the North American and Brazilian operations in property management, including the exchange of technologies, people, processes and methods

## vii. Replacement ratio and securities to be attributed to the shareholders of the merged company

### *Replacement Ratio*

The replacement ratio (a) was freely negotiated, and agreed upon between the management of the Company and MDI; (b) reflects the respective analyses of the Company and MDI and the nature of their activities within a set of economic, operational and financial assumptions; and (c) was established based on the average price per share of the Company (MRVE3) traded on B3 in the last 60 (sixty) trading sessions prior to December 24 of 2019, corresponding to (eighteen Brazilian Reais and thirty nine Brazilian Cents (BRL 18,39), and based on the value of the net worth of MDI as indicated in the appraisal report prepared for purposes of article 226 of the Brazilian Corporations Law, by **WH Auditores Independentes EPP**,

headquartered in the city of Belo Horizonte, state of Minas Gerais, at Rua Coletor Celso Werneck 129, enrolled with the Corporate Taxpayers' Registry under No. 42.465.302/0002-66 ("WH" and "226 Report"); being considered fair and equitable by the management bodies of the Company and MDI.

### *Securities to be Assigned*

Costellis will receive 0,077450269 New Shares for each quota issued by MDI held by Costellis or thirty seven million, two hundred eighty six thousand, five hundred ninety five (37,286,595) New Shares and one (1) Stock Warrant that will entitle the acquisition of up to (a) eight million, eight hundred and eighty-two thousand, seven hundred and ninety-four (8,882,794) Additional Shares, equivalent to two percent (2%) of the capital stock of the Company on the date hereof, if the internal rate of return (IRR), in US Dollars, on the investment of the Company in AHS Residential is higher than fifteen percent (15%) per annum, calculated based on the period between the date of the Merger and the date of calculation of the NAV of AHS Residential, to be performed throughout the year 2027, as detailed in the Management Proposal; or (b) thirteen million, three hundred and twenty-four thousand, one hundred and ninety-one (13,324,191) Additional Shares, equivalent to three percent (3%) of the capital stock of the Company on the date hereof, if the internal rate of return (IRR), in US Dollars, on the investment of the Company in AHS Residential is higher than twenty percent (20%) per annum, calculated based on the period between the date of the Merger and the date of calculation of the NAV of AHS Residential, to be performed throughout the year 2027, as detailed in the Management Proposal.

The number of Additional Shares to which Costellis will be entitled to subscribe shall be determined based on the internal rate of return (IRR) in US Dollars on the investment of the Company in AHS Residential, which shall be equivalent to the average of the amounts independently ascertained by two renowned rating companies that shall prepare an appraisal report to verify the referred internal rate of return (IRR) on the investment, as of the date of implementation of the Merger until the date to be determined by the Company over the year of 2027, calculated through the NAV of AHS Residential in the period, as detailed in the Management Proposal ("Appraisal Report – IRR"). For purposes of preparing the Appraisal Report - IRR, the internal rate of return will be calculated, taking into consideration the appraisal of the initial equity stake of the Company in AHS Residential immediately after the Merger, the contributions made by the Company to AHS Residential, dividend distributions, capital reductions, any disposals of the stake of the Company in AHS Residential and, finally, the value of the equity stake of the Company in AHS Residential at the time of the appraisal. In addition, an appraisal methodology should be used for each enterprise, according to its stage of development, as described in the Management Proposal.

The Stock Warrant shall be valid for ninety (90) days as of the date of preparation of the Appraisal Report - IRR ("Maturity Date"). Following the Maturity Date, the Stock Warrant shall be deemed to be terminated by operation of law. The Stock Warrant may be exercised until the Maturity date, upon notification from Costellis to the Company. The issuance price for the Additional Shares shall be one cent of Brazilian Reais (BRL 0.01) The terms and conditions of the Stock Warrant were also evaluated by the Independent Committee in the context of the Merger.

The New Shares and the Additional Shares shall have the same rights attributed to the shares of the Company then outstanding, traded on B3 under the code "MRVE3", and Costellis shall fully participate in all benefits, including dividends and capital remuneration that may be declared by the Company after the date of effective issuance of the New Shares and Additional Shares by the Company. Any fractions of quotas issued by MDI or shares issued by the Company will be disregarded at the time of the Merger.

In the event of a bonus, split or reverse split of the common shares issued by the Company following the date of the Protocol and Justification, the number of New Shares and Stock Warrant will be increased or reduced proportionally to such bonus, split or reverse split, as the case may be.

The Stock Warrant may not be traded or transferred or in any way be subject to liens or promises of trading, transfer or encumbrance, except as part of (i) a succession planning of the controlling shareholder of Rubens Menin to his heirs; and/or (ii) transfer to Rubens Menin or to an entity under common control of Rubens Menin and/or controlled by his heirs.

In compliance with the provisions set forth by Regulation CVM No. 358/02, once the Merger is approved, the directly and indirectly stake of Rubens Menin in the capital stock of the Company will consist of:

- a. one hundred and eighty-one million, five hundred and thirty-one thousand, five hundred and forty (181,531,540) common, nominative, book-entry shares with no par value, excluding possible exercise of the Stock Warrant and the subscription of the Additional Shares;
- b. one hundred and ninety million, four hundred and fourteen thousand, three hundred and thirty four (190,414,334) common, nominative, book-entry shares with no par value, in case the Stock Warrant is exercised considering an internal rate of return (IRR), in US Dollars, on the investment of the Company in AHS Residential is higher than fifteen percent (15%) per annum; or
- c. one hundred and ninety-four million, eight hundred and fifty-five thousand, seven hundred and thirty one (194,855,731) common shares, nominative, book-entry shares with no par value, in case the Stock Warrant is exercised considering an internal rate of return (IRR), in US Dollars, on the investment of the Company in AHS Residential is higher than twenty percent (20%) per annum.

**viii. Criteria for the assessment of the quotas of MDI**

For the purposes of the Company's capital increase resulting from the Merger, under the terms of articles 8, 226 and 227 of the Brazilian Corporations Law, MDI net worth to be merged into the Company was evaluated by WH, which performed an accounting evaluation of the net worth of MDI as of December 26, 2019 ("Base-Date"). As a result of its appraisal, considering all the information and documents requested from the management of the Company and MDI, as well as the information available to the general public and those obtained by the evaluator, as required to perform the evaluation, WH prepared the 226 Report, attributing the amount of six hundred and eighty-five million, seven hundred and ten thousand, four hundred and seventy-eight Brazilian Reais and ninety cents (BRL 685,710,478.90) to the net worth of MDI. The appointment of the WH is subject to ratification by the shareholders of the Company at the SHM.

WH and its employees responsible for the valuation have declared (a) that they have no direct or indirect interest in the Company, in the Merger or in MDI, and that there are no material circumstances with respect to WH that could characterize a conflict of interest; and (b) that no shareholder or manager of the Company, or quotaholder or manager of MDI (i) directed, limited, hindered or performed any acts that have or may have compromised the access, use or knowledge of the information, assets, documents or work methodologies material to the quality of their respective conclusions; (ii) restricted, in any way, their ability to determine the conclusions presented independently; or (iii) determined the methodologies used to prepare the 226 Report.

The equity variations occurred in MDI between the Base-Date and the date on which the Merger is implemented shall be accounted by the Company as a result of equity accounting.

**ix. Composition of the capital stock of the Company and MDI**

On the date hereof, the capital stock of MDI is six hundred and eighty-five million, seven hundred and three thousand, five hundred and twenty-six Brazilian Reais (BRL 685,703,526.00), fully subscribed and paid up, represented by six hundred and eighty-five million, seven hundred and three thousand, five hundred and twenty-six (685,703,526) in the amount of one Brazilian Real (BRL 1.00) each.

On this date, the capital stock of the Company is four billion, two hundred and eighty two million, one hundred and thirty thousand, two hundred and nineteen Brazilian Reais and eighty seven cents (BRL 4,282,130,219.87), represented by four hundred and forty four million, one hundred and thirty nine thousand, six hundred and eighty four (444,139,684) common, nominative, book-entry shares with no par value. If the Merger is approved, the capital stock of the Company will be increased by six hundred and eighty-five million, seven hundred thousand, four hundred and seventy-eight Brazilian Reais and eighty cents (BRL 685,700,478.80), with the issuance of thirty-seven million, two hundred and eighty-six thousand, five hundred and ninety-five (37,286,595) New Shares. Additionally, the Merger also provides for the issuance of Stock Warrants that, if exercised, may result in the issuance of up to: (a) eight million, eight hundred and eighty-two thousand, seven hundred and ninety-four (8,882,794) common, nominative, book-entry shares with no par value of the Company in the future; or (b) thirteen million, three hundred and twenty-four thousand, one hundred and ninety-one (13,324,191); as described in the Protocol and Justification.

As result of the Merger, the totality of the quotas issued by MDI will be extinguished pursuant to article 226, paragraph 1 of the Brazilian Corporations Law.

**x. In transactions involving controlling companies, controlled companies or companies under common control, the replacement ratio calculated in accordance with article 264 of the Brazilian Corporations Law**

Given that the Company and MDI are under the common control of Rubens Menin, in compliance with the provisions of article 264 of the Brazilian Corporations Law, for informational and comparative purposes, the replacement ratio of the quotas issued by MDI and shares issued by the Company was calculated based on their values of discounted cash flows. Therefore, the comparative replacement ratio is the result of the division between (a) the value of the net worth of MDI calculated based on its discounted cash flow at the amount of one hundred and eighty-two million, seven hundred and forty-five thousand, six hundred and ninety US Dollars (USD 182,745,690), equivalent to seven hundred and sixty-one million, twenty-six thousand, one hundred and fifty-one Brazilian Reais (BRL 761,026,151.00), based on the dollar price on September 30, 2019; and; and (b) the value of the net worth of the Company calculated based on its discounted cash flow at the amount of eight billion, thirty-eight million, five hundred and seventy-one thousand, eight hundred and fifty-eight Brazilian Reais (BRL 8,038,571,858.00).

In order to calculate the discounted cash flows of MDI and the Company, on the September 30, 2019, **Ernst & Young Assessoria Empresarial Ltda.**, headquartered at Rua Antônio de Albuquerque, No. 156, 11 floor, enrolled with the Corporate Taxpayers' Registry under No. 59.527.788/0004-84, independent member firm of Ernst & Young Global, a UK limited liability company acting as a central coordinating entity Ernst & Young's network of companies, was hired to prepare the corresponding appraisal report ("264 Report"). The appointment of Ernst & Young is subject to ratification by the shareholders of the Company at the SHM. If the replacement ratio was calculated based on the criteria of discounted cash flow, Costellis would receive 0,09467181 New Shares for each share issued by MDI owned by Costellis or forty-two million, forty-seven thousand, five hundred and eight (42,047,508) New Shares.

Ernst & Young and its employees responsible for the valuation have declared (a) that they have no direct or indirect interest in the Company, in the Merger or in MDI, and that there are no material circumstances with respect to Ernst & Young that could characterize a conflict of interest; and (b) that no shareholder or manager of the Company, or quotaholder or manager of MDI (i) directed, limited, hindered or performed any acts that have or may have compromised the access, use or knowledge of the information, assets, documents or work methodologies material to the quality of their respective conclusions; (ii) restricted, in any way, their ability to determine the conclusions presented independently; or (iii) determined the methodologies used to prepare the 264 Report.

**xi. Applicability of the right to withdrawal and reimbursement amount**

Not applicable since the Company is the merging company and there are no dissenting minority shareholders of MDI.

**xii. If the Merger has been or will be submitted to the approval of Brazilian or foreign authorities**

The Merger will not be submitted for approval to Brazilian or foreign authorities.

**xi. Other Information regarding the Merger**

The implementation of the Merger will require an amendment to the bylaws of the Company to reflect the capital increase.

**B. Investment**

Additionally, the Company, through its wholly-owned subsidiary MRV US, has entered into an agreement with AHS Residential and AHS Development (a) the AHS Residential LLC Unit Purchase Agreement entered into between MRV US, AHS Residential and AHS Development on September 4, 2019, as amended on December 23, 2019, which regulates the terms and conditions of the indirect investment of the Company in AHS Residential; and (b) Shareholders' Agreement of AHS Residential (Amended and Restated Limited Liability Company Agreement) entered into by MRV US, AHS Development and Silverpeak to be entered into upon completion of the investment.

As provided to in the Shareholders' Agreement, (i) AHS Development will have the right to elect six (6) members of the board of directors of AHS Residential; and (ii) Silverpeak will have the right to elect one (1) member of the board of directors. In addition, the Shareholders' Agreement provides for certain equity and governance rights for Silverpeak typical of transactions of this nature, including the right of veto in relation to certain transactions and tag-along rights, put rights, and the right of first refusal in situations specified in such agreement.

**2. Amendment to the Bylaws**

Also in the context of the analysis of the suggestions made by its shareholders, the Company will submit to the SHM the reform of its by-laws, regarding, among other matters (a) the adaptation of the Company's bylaws to the new regulations of Novo Mercado (*Regulamento de Novo Mercado*); (b) to amend the provisions on the analysis and approval of operations with related parties by the Board of Directors; (c) the competence of the Board of Directors to examine and evaluate any business opportunities offered to the Company by its shareholders and/or managers, voluntarily or pursuant to applicable laws, regulations or contractual provisions; (d) the inclusion of a procedure for election by slate for the election of directors; and (e) the inclusion of the statutory provision for the creation and authority of the audit committee of the Company.