

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

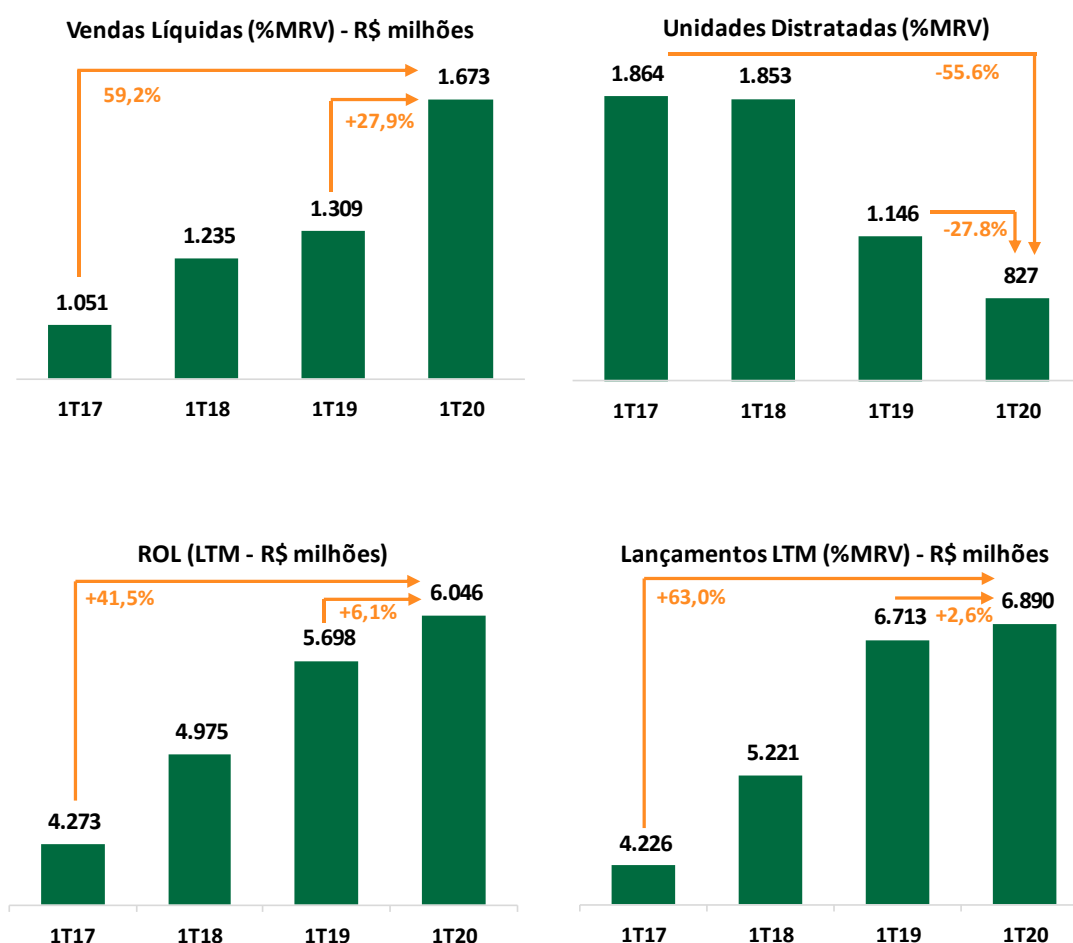
1º Trimestre de 2020

Divulgação de Resultados 1T20

Belo Horizonte, 28 de maio de 2020 – MRV Engenharia e Participações S.A. (B3: MRVE3), maior construtora residencial da América Latina, anuncia hoje seus resultados do primeiro trimestre de 2020. As informações financeiras são apresentadas em milhões de Reais (R\$ milhões), exceto quando indicado o contrário, e têm como base as informações contábeis consolidadas, que foram elaboradas e apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e de acordo com as normas internacionais de relatório financeiro (International Financial Reporting Standards – IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board – IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC.

DESTAQUES

- **Maior volume de vendas líquidas da história da Companhia**, totalizando R\$ 1,67 bilhão e 10.493 unidades, um acréscimo de 27,9% frente ao 1T19 e de 21,1% no comparativo com o 4T19;
- **Menor volume de distratos para um 1º trimestre na história da Companhia**, redução de 27,8% e 55,6% em relação ao 1T19 e 1T18 respectivamente;
- **ROL de R\$ 1,5 bilhão no trimestre**, crescimento de 5,6% no comparativo com o 4T19 e em linha com o 1T19.



Mensagem da Administração

COVID-19

No Brasil, os efeitos desta pandemia do Coronavírus (COVID-19) foram sentidos mais diretamente a partir de meados de Março, quando medidas preventivas, como o isolamento social e a restrição do funcionamento de alguns estabelecimentos, passaram a ser tomadas em diversas cidades e estados do país.

A MRV não mede esforços nas ações de prevenção e contenção da doença e no engajamento em campanhas voltadas para o atendimento aos cidadãos, sem, contudo, descuidar do seu propósito social maior de prover a moradia para os brasileiros.

Consciente de seu papel para com a sociedade brasileira, especialmente com seus 30 mil colaboradores, com 1,3 milhão de clientes que vivem em um MRV e com os 45 mil acionistas que acreditam no propósito da MRV e que investiram na Companhia, foram adotadas medidas como:

- **Implementação de Home Office para 85% dos colaboradores de escritório e todos dos grupos de risco;**
- **Protocolo de higienização máxima nas lojas, escritórios e obras;**
- **Adesão da Companhia à campanha “Não Demita” por 60 dias, confirmando o compromisso com a manutenção do emprego.**



Números que somam esforços e multiplicam a solidariedade.

A MRV já investiu mais de R\$ 7 milhões em ações diretas no combate ao COVID-19, conheça:

- R\$ 4 mi destinados** para compra de respiradores
- Duplicação do valor** base de 197 mil arrecadado pela Live do Jota Quest
- R\$ 2,8 mi doados** para distribuição de cestas básicas
- R\$ 500 mil em EPIs** destinados para a rede FHEMIG
- 242 leitos criados** no Hospital Mater Dei com o nosso apoio
- 9 mil máscaras** para torcedores dos times patrocinados

Acreditamos que, se cada um fizer a sua parte, iremos passar juntos e mais rapidamente por essa fase. Ao todo a MRV, Banco Inter, Log e Família Menin já doaram mais de R\$ 17,73 milhões em ações no combate ao COVID-19

Confira todos os detalhes em: mrv.vc/acoescovid

Além das ações de combate ao Coronavírus mencionadas acima, o Instituto MRV tem sido um importante veículo para a Companhia ajudar a criar um mundo melhor e, **desde sua criação, já foram investidos R\$ 23 milhões, sendo que apenas nos primeiros meses de 2020 foram R\$ 2,31 milhões.**

A MRV entende que este é um momento de união e consciência coletiva e, acima de tudo, acredita na capacidade do Brasil, enquanto nação, de vencer o Coronavírus (COVID-19) e superar este momento.

A casa das famílias, mais do que nunca, tomará uma relevância maior no dia a dia e será nela que milhões trabalharão, socializarão e se divertirão quando uma nova forma de viver surgir, após superarmos, juntos, esta pandemia.

Novos modelos de consumo e novas opções de trabalho aparecerão e terão como palco central a casa das pessoas. O home office, mesmo que temporário, um novo empreendimento que inicie em casa, pela internet, ou mesmo o

simples fato de cozinhar, para si mesmo ou para a família, são exemplos de atividades que nos trarão, cada vez mais, de volta para casa.



Pequenos hábitos perdidos serão retomados e novos serão criados, mas uma coisa é certa: A casa, o lar, terá um papel ainda maior na sociedade.

A MRV se orgulha de fazer parte dessa transformação e está ciente da responsabilidade que carrega, de construir e entregar moradias dignas e de qualidade para que nossos clientes possam participar, conosco, desta nova fase que se inicia.

Sustentabilidade

A MRV está atenta às demandas do planeta e não é de agora. Há bastante tempo, a Companhia assumiu o compromisso de fazer sua parte e busca a melhoria da qualidade de vida da população onde constrói.

Por isso, mais do que realizar o sonho da casa própria há 40 anos, a MRV constrói com as melhores práticas sociais e ambientais e possui equipes especializadas em construir respeitando o local, gerindo recursos, reduzindo desperdício e promovendo a consciência e responsabilidade comum sobre aquilo que é de todos.



O instituto MRV é mais uma iniciativa que vem transformando a vida de centenas de milhares de pessoas, apoiando importantes projetos e programas voltados às crianças e adolescentes.

O nosso jeito de transformar

Os primeiros passos para um futuro com mais oportunidades estão diretamente ligados ao poder transformador da educação.

Por isso, desenvolvemos e apoiamos importantes programas e projetos, que têm como essência oferecer possibilidades ainda maiores para crianças e adolescentes.



Em seis anos: mais de **510 mil** pessoas impactadas.



R\$23 milhões investidos



A MRV acredita que sustentabilidade seja exatamente isso: buscar soluções sustentáveis, sociais e ambientalmente corretas para cuidar do mundo que nos cerca e que é crucial para nossa própria sobrevivência.

Vendas



*Peça publicitária de um Feirão Digital da Companhia

Operacionalmente, **o primeiro trimestre de 2020 foi marcado pelo recorde de vendas líquidas da Companhia, totalizando R\$ 1,67 bilhão, o que equivale a 10.493 unidades.** Este excelente resultado comprova a assertividade de nossa estratégia, especialmente por ter ocorrido no trimestre em que o mundo foi acometido por uma crise de saúde sem precedentes, causado pela pandemia do Coronavírus (COVID-19).

Para que nosso cliente não precise sair de casa para conquistar o sonho da casa própria, a MRV está realizando, desde março, feirões digitais por todo o Brasil, com condições especiais para imóveis em estágio de construção mais avançado.

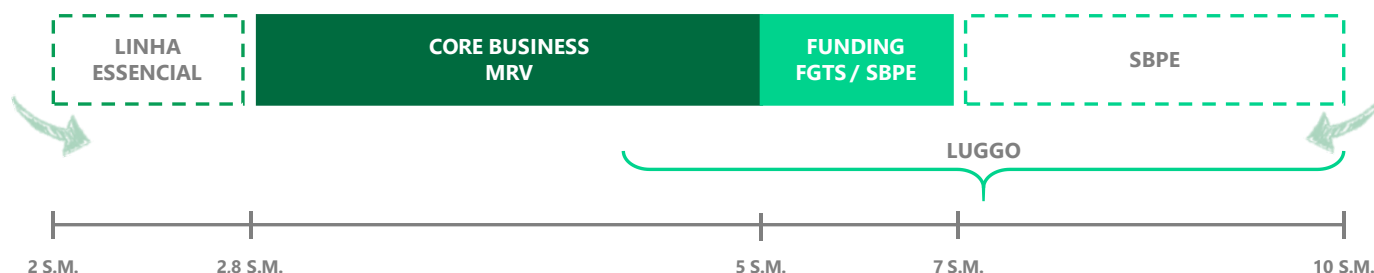
Graças à estrutura tecnológica mais avançada do setor, fruto de uma transformação digital de sucesso, foi possível mitigar os efeitos negativos do isolamento social e das medidas necessárias à contenção do Coronavírus no país.

Plataforma Habitacional: Diversificação de Produtos e de *Funding*

Acreditamos que a estratégia adotada pela companhia é vencedora e se baseia em uma consolidada presença nacional, uma ampla linha de produtos e diversidade de *fundings* para o cliente.

Com uma linha de produtos reconhecida por sua qualidade, **a MRV está perfeitamente posicionada para atender a clientes com renda entre R\$ 2mil e R\$ 10mil, em 162 cidades do Brasil e se tornar, cada dia mais, uma verdadeira Plataforma Habitacional**, capaz de suprir a necessidade de nossos clientes em todas as fases de sua vida.

A Linha Essencial, voltada a famílias com renda entre 2 e 2,8 salários mínimos, e a Linha Premium (SBPE), que se destina a clientes posicionados imediatamente acima do limite do programa MCMV, são adições importantes à linha de produtos da Companhia.



A Luggo, por sua vez, é uma iniciativa pioneira que desenvolve produtos modernos e de qualidade, especificamente destinados à locação residencial e posterior venda do empreendimento a um fundo imobiliário, permitindo a Companhia acessar uma nova fonte de *funding*, fora do FGTS e do SBPE.

A MRV acredita que, quando esse delicado momento de pandemia passar, a indústria da construção civil terá um papel essencial no que diz respeito à manutenção e geração de empregos e para atender à crescente demanda por moradias dignas e de qualidade. A estratégia da Companhia de se tornar uma plataforma habitacional com presença nacional permitirá que ela esteja em uma posição privilegiada em um setor que sairá fortalecido desta crise.

Internacionalização: AHS

Em 31 de janeiro de 2020 foi aprovada em AGE a aquisição da AHS, nos Estados Unidos da América. Trata-se de uma empresa com um modelo de negócios similar ao da Luggo, ou seja, desenvolvimento e construção de imóveis destinados à locação e posterior venda dos empreendimentos com mercado de atuação no sul da Flórida e cujo público alvo é o chamado *workforce* (famílias com renda entre 60% e 140% da média da região).

No 1T20, as informações trimestrais da MRV já consideram a aquisição da AHS, a partir do mês de Fevereiro, mas, para facilitar a análise das companhias, **a divulgação dos resultados da operação da AHS será apresentada e analisada separadamente da operação da MRV no Brasil, em um capítulo exclusivo, posterior ao da operação da MRV no Brasil**, divulgado a seguir.

Cabe ressaltar o efeito da alta do Dólar no Patrimônio Líquido da AHS. Na data da aprovação da aquisição em AGE, no dia 31 de janeiro de 2020, a cotação do dólar era de R\$ 4,26 e o patrimônio líquido da AHS incorporado ao da MRV era equivalente a R\$ 396,6 milhões. **No fechamento do 1T20, com a cotação do Dólar a R\$ 5,20, a variação cambial gerou um ganho de R\$ 85,8 milhões no patrimônio líquido consolidado da MRV.**

Desempenho Financeiro – MRV (Operação ex-AHS)

Indicadores Financeiros (em R\$ milhões)	1T20	4T19	1T19	Var. 1T20 x 4T19	Var. 1T20 x 1T19
Receita Operacional Líquida Total	1.499	1.420	1.509	5,6% ↑	0,6% ↓
Custo Financeiro alocado ao CMV	45	40	48	14,5% ↑	5,4% ↓
Lucro Bruto	423	420	482	0,8% ↑	12,2% ↓
Margem Bruta (%)	28,2%	29,6%	32,0%	1,3 p.p. ↓	3,7 p.p. ↓
Margem Bruta ex. juros (%)	31,3%	32,4%	35,1%	1,1 p.p. ↓	3,9 p.p. ↓
Despesas comerciais	(148)	(151)	(147)	1,8% ↓	0,7% ↑
Despesas comerciais / ROL (%)	9,9%	10,6%	9,8%	0,7 p.p. ↓	0,1 p.p. ↑
Despesas comerciais / Vendas contratadas líquidas (%)	8,9%	10,9%	11,2%	2,1 p.p. ↓	2,4 p.p. ↓
Despesas gerais e administrativas	(93)	(83)	(85)	12,5% ↑	10,4% ↑
Despesas G&A / ROL (%)	6,2%	5,8%	5,6%	0,4 p.p. ↑	0,6 p.p. ↑
Despesas G&A / Vendas contratadas líquidas (%)	5,6%	6,0%	6,5%	0,4 p.p. ↓	0,9 p.p. ↓
Equivalência Patrimonial	(11)	(24)	(18)	55,7% ↑	42,0% ↑
EBITDA	205	231	273	11,0% ↓	24,9% ↓
% Margem EBITDA	13,7%	16,2%	18,1%	2,6 p.p. ↓	4,4 p.p. ↓
Lucro Líquido	115	151	189	23,9% ↓	39,1% ↓
% Margem Líquida	7,7%	10,6%	12,5%	3,0 p.p. ↓	4,8 p.p. ↓
Lucro por Ação (R\$)	0,245	0,341	0,427	28,2% ↓	42,7% ↓
ROE (12 meses)	12,8%	14,5%	13,6%	1,7 p.p. ↓	0,8 p.p. ↓
ROE (anualizado)	9,4%	12,5%	15,6%	3,1 p.p. ↓	6,2 p.p. ↓
Receita Bruta de Vendas a apropriar	1.847	1.629	2.019	13,4% ↑	8,5% ↓
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(1.112)	(976)	(1.177)	13,9% ↑	5,5% ↓
Resultado a Apropriar	735	653	842	12,5% ↑	12,7% ↓
% Margem do Resultado a apropriar	39,8%	40,1%	41,7%	0,3 p.p. ↓	1,9 p.p. ↓
Geração de Caixa	(182)	(34)	(19)	436,8% ↓	876,8% ↓
Dívida Líquida (caixa líquido)	1.252	1.072	429	16,8% ↑	192,0% ↑
Dívida Líquida / PL Total	23,9%	21,0%	8,5%	2,9 p.p. ↑	15,4 p.p. ↑
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	1,33x	1,06x	0,42x	25,2% ↑	220,1% ↑

Margem Bruta

O novo e desafiador contexto criado em função da pandemia do Coronavírus alterou as perspectivas macroeconômicas do país e um dos efeitos esperados é um aumento na inadimplência de nossos recebíveis. Ainda não foi percebido um aumento significativo no decorrer do 1T20 mas, baseado na reavaliação da inadimplência esperada, a Companhia optou por incrementar em R\$ 10 milhões a PDD, o que resultou em um impacto negativo na Margem Bruta do período.

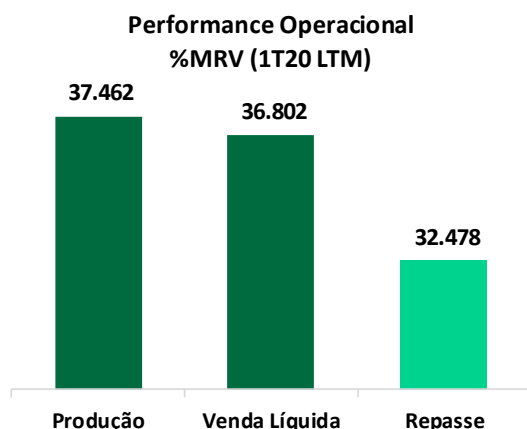
Outro fator igualmente relevante para a queda da Margem Bruta reportada no trimestre foi a necessidade da adoção de uma estratégia comercial mais agressiva, que inclui a concessão de descontos nas unidades com PoC mais elevado, a partir da segunda quinzena de Março, período em que se concentrou a maior parte das vendas deste mês, que foi o mais representativo do trimestre.

Esta maior agressividade comercial tem se mostrado uma estratégia vencedora e permanece vigente nos meses de abril e maio.

Geração de Caixa

Foi observado, no 1T20, um período de instabilidade nos repasses das vendas do Minha Casa Minha Vida, que perdurou até o mês de março. O motivo desta paralisação foi a inconstância nos aportes de recursos da União para arcar com sua participação de 10% dos subsídios oferecidos aos clientes do MCMV, ainda que os 90% dos subsídios a serem depositados pelo FGTS estivessem devidamente disponibilizados.

Com isso, o volume de repasses feitos no trimestre foi extremamente baixo e correspondeu a apenas 64,3% das vendas líquidas do período.



O descasamento acumulado entre o número de unidades produzidas, vendidas e repassadas nos últimos 12 meses, findos no 1T20, é significativo, cabendo ressaltar que:

- 1) Considerando apenas o 1T19, o número de vendas líquidas ficou 3.741 unidades acima do número de repasses no mesmo período;
- 2) No comparativo dos últimos 12 meses (LTM), as vendas líquidas ficaram 4.324 unidades acima do número de repasses do período;
- 3) O número de unidades produzidas no acumulado dos últimos 12 meses (LTM) foi 4.984 unidades acima do número de repasses do mesmo período.

O principal efeito percebido com este descasamento foi a queima de caixa de R\$ 181,6 milhões no trimestre.

Felizmente, a solução para o problema dos repasses do 1T20 já foi alcançada e não vemos motivos para enfrentarmos novos entraves no decorrer de 2020. Foi feita uma alteração nas regras, no mês de março, que retirou a obrigatoriedade de a União participar dos subsídios no restante do ano de 2020, garantindo, assim, que não haverá mais problemas desta natureza neste ano.

Desempenho Operacional - MRV (Operação ex-AHS)

Banco de Terrenos

A Companhia possui um robusto *land bank*, com terrenos de qualidade, capazes de sustentar sua operação de maneira extremamente confortável, não havendo necessidade de buscar novas oportunidades de terrenos neste momento.

Uma importante medida de preservação de caixa adotada pela Companhia é a renegociação do pagamento de terrenos, incluindo a prorrogação dos prazos de pagamento, o que está sendo feito com grande sucesso.

Banco de Terrenos	1T20	4T19	1T19	Var. 1T20 x 4T19	Var. 1T20 x 1T19
%MRV					
Land bank (em R\$ bilhões)*	52,1	52,5	48,8	0,7% ↓	6,7% ↑
Aquisições/Ajustes (R\$ milhões)	720	4.694	217	84,7% ↓	231,8% ↑
Número de Unidades	321.988	326.774	309.643	1,5% ↓	4,0% ↑
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	160	159	156	0,6% ↑	2,7% ↑
% Permuta - banco de terreno	64%	50%	51%	13,7 p.p. ↑	13,3 p.p. ↑
% Permuta - aquisições no período	61%	39%	59%	22,5 p.p. ↑	2,8 p.p. ↑
100%					
Número de Empreendimentos	1.003	987	871	1,6% ↑	15,2% ↑
Land bank (em R\$ bilhões)*	55,4	55,2	50,9	0,3% ↑	8,8% ↑
Número de Unidades	333.421	336.372	314.536	0,9% ↓	6,0% ↑
Unidades por projeto	332	341	361	2,5% ↓	7,9% ↓
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	160	159	156	0,6% ↑	2,7% ↑

*Land bank contempla os segmentos residencial, loteamento e LUGGO

Lançamentos

Os lançamentos da Companhia, no 1T20, apresentaram uma redução de 1,0% no comparativo com o 1T19 e de 54,3% frente ao 4T19.

A Companhia já possui um estoque adequado na maior parte das praças em que atua, motivo pelo qual optou por postergar os lançamentos nestas localidades.

Além disso, em diversas cidades os plantões de vendas tiveram que ser fechados, em função das restrições de circulação como medida preventiva do Coronavírus, o que levou a Companhia a postergar os lançamentos destes locais para um momento em que seja possível receber os clientes nas lojas e plantões de venda.

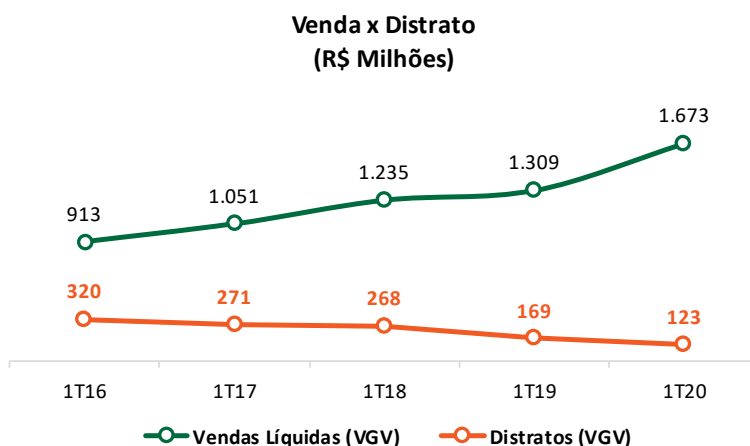
Lançamentos	1T20	4T19	1T19	Var. 1T20 x 4T19	Var. 1T20 x 1T19
%MRV					
VGV (em R\$ milhões) *	1.083	2.370	1.094	54,3% ↓	1,0% ↓
Número de Unidades **	6.719	14.007	6.846	52,0% ↓	1,8% ↓
Média do Número de unidades por Empreendimento	292	264	263	10,5% ↑	11,0% ↑
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil) **	161	169	160	4,8% ↓	0,9% ↑
100%					
Número de Empreendimentos	23	53	26	56,6% ↓	11,5% ↓
VGV (em R\$ milhões)*	1.140	2.530	1.181	54,9% ↓	3,5% ↓
Número de Unidades	7.071	14.868	7.392	52,4% ↓	4,3% ↓
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	161	170	160	5,2% ↓	0,9% ↑

* Contempla os segmentos residencial, loteamento e LUGGO

** Contempla os segmentos residencial e LUGGO

Vendas Líquidas Contratadas

No 1T20, a Companhia registrou novo recorde histórico de vendas líquidas em um trimestre, atingindo a marca de **R\$ 1,67 bilhão vendido, em um total de 10.493 unidades** (%MRV). Esta marca equivale a uma evolução de 21,1% frente ao 4T19 e de 27,9% no comparativo com o 1T19. Os distratos registrados no trimestre caíram frente ao ano anterior mais uma vez, totalizando apenas R\$ 123 milhões no 1T20.

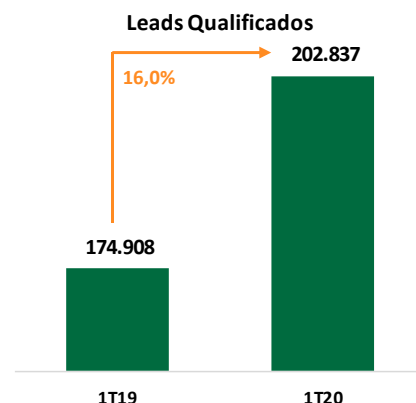


Está claro que, mais do que nunca, o cliente tem buscado produtos de qualidade reconhecida, optando por empresas que transmitam a segurança necessária neste momento.

Com isso, **foi registrado um significativo aumento na procura por imóveis, inclusive nos meses de março e abril, ainda que a conversão desta prospecção em vendas esteja exigindo a adoção de condições comerciais mais agressivas, que incluem a concessão de descontos em produtos com PoC mais elevado.**

A robusta estrutura tecnológica da Companhia, fruto de uma transformação digital de sucesso, permitiu mitigar os efeitos negativos do isolamento social e das medidas necessárias à contenção do Coronavírus no país.

Iniciativas como a utilização de uma plataforma verdadeiramente digital de vendas, que **permite que o cliente faça a simulação com o banco financiador, negocie suas parcelas e entrada, faça sua análise de crédito, além de assinar o contrato com a Companhia virtualmente, utilizando um certificado digital,** tornam possível ao cliente efetuar a compra de um imóvel sem sair de casa.





Vendas Líquidas Contratadas	1T20	4T19	1T19	Var. 1T20 x 4T19	Var. 1T20 x 1T19
%MRV					
Vendas (em R\$ milhões) *	1.673	1.382	1.309	21,1% ↑	27,9% ↑
Número de Unidades **	10.493	8.733	8.665	20,2% ↑	21,1% ↑
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil) **	159	158	150	0,7% ↑	5,8% ↑
Por fonte de Recurso - FGTS (VGV)	90%	83%	93%	6,6 p.p. ↑	3,6 p.p. ↓
Por fonte de Recurso - SBPE (VGV)	10%	11%	7%	1,0 p.p. ↓	3,6 p.p. ↑
Por fonte de Recurso - Investidor Individual (VGV)	0%	6%	0%	5,6 p.p. ↓	0,0 p.p. ↑
VSO - vendas líquidas	17%	13%	15%	3,1 p.p. ↑	1,3 p.p. ↑
100%					
Vendas (em R\$ milhões) *	1.742	1.470	1.387	18,5% ↑	25,6% ↑
Número de Unidades **	10.858	9.244	9.136	17,5% ↑	18,8% ↑
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil) **	159	158	150	0,7% ↑	6,0% ↑

* Contempla os segmentos residencial, loteamento e LUGGO

** Contempla os segmentos residencial e LUGGO

Produção

O 1T20 foi um trimestre severo no que diz respeito às chuvas, o que fez com que algumas obras tivessem seu cronograma afetado e a produção comprometida, especialmente aquelas que tinham seu início previsto para o 1T20.

Além disso, devido ao alastramento da pandemia do Coronavírus (COVID-19) e atendendo às determinações das legislações municipais e/ou estaduais, foram paralisadas, pelo período exigido nas referidas leis, as atividades da Companhia nas localidades em que ocorreram determinações neste sentido. Em consequência, a Companhia registrou um número de obras paralisadas que alcançou, em alguns momentos, aproximadamente 20% do total de suas obras em andamento. As demais obras seguiram funcionando com protocolos de segurança e higiene extremamente rigorosos, voltados à prevenção do contágio do COVID-19 e à saúde dos colaboradores e da sociedade em geral.

No mês de maio, as obras paradas em função de determinações da administração pública caíram para aproximadamente 6% do total das obras e o impacto total na produção está em torno de 10%.

Com os efeitos relatados acima, foi registrada uma queda de 13,1% na produção do 1T20, frente ao 4T19 e de 19,8% no comparativo com o 1T19.

Produção	1T20	4T19	1T19	Var. 1T20 x 4T19	Var. 1T20 x 1T19
%MRV					
Unidades Produzidas*	7.927	9.124	9.880	13,1% ↓	19,8% ↓
Unidades Concluídas	9.429	7.377	6.390	27,8% ↑	47,6% ↑
100%					
Unidades Produzidas*	8.494	9.993	11.003	15,0% ↓	22,8% ↓
Unidades Concluídas	9.604	7.910	6.744	21,4% ↑	42,4% ↑
Obras em andamento*	239	247	268	3,2% ↓	10,8% ↓

* Contempla os segmentos residencial, loteamento e LUGGO

Crédito Imobiliário

Com a já mencionada inconstância nos repasses, observada ao longo do 1T20, o total de unidades repassadas no trimestre caiu 23,3% frente ao 4T19 e 13,6% no comparativo com o 1T19.

Crédito Imobiliário	1T20	4T19	1T19	Var. 1T20 x 4T19	Var. 1T20 x 1T19
%MRV					
Unidades Repassadas	6.752	8.803	7.813	23,3% ↓	13,6% ↓
Empreendimentos Contratados (em unidades)	8.186	12.480	6.365	34,4% ↓	28,6% ↑
100%					
Unidades Repassadas	7.141	9.305	8.570	23,3% ↓	16,7% ↓
Empreendimentos Contratados (em unidades)	8.647	13.044	8.114	33,7% ↓	6,6% ↑

Estoque a Valor de Mercado (%MRV)

Estoque a valor de mercado	1T20	4T19	1T19	Var. 1T20 x 4T19	Var. 1T20 x 1T19
%MRV					
Estoque a valor de mercado (R\$ bilhões)*	8,26	9,01	7,27	8,3% ↓	13,6% ↑
Duração do Estoque **	4,9	6,5	5,6	24,2% ↓	11,1% ↓
Fase de Construção (em VGV)					
Não Iniciada	9%	11%	13%	1,3 p.p. ↓	3,9 p.p. ↓
Em andamento	87%	86%	78%	1,8 p.p. ↑	9,0 p.p. ↑
Encerrada	3%	4%	9%	0,5 p.p. ↓	5,1 p.p. ↓

* Apenas unidades lançadas. Não inclui o landbank.

** Duração do Estoque = Estoque final / Vendas contratadas líquidas (em trimestres)

Desempenho Econômico Financeiro - MRV (Operação ex-AHS)

Receita Operacional Líquida e Lucro Bruto

(em R\$ milhões)	1T20	4T19	1T19	Var. 1T20 x 4T19	Var. 1T20 x 1T19
Receita operacional líquida	1.499	1.420	1.509	5,6% ↑	0,6% ↓
Custo dos Imóveis Vendidos	(1.076)	(1.000)	(1.026)	7,6% ↑	4,8% ↑
Lucro bruto	423	420	482	0,8% ↑	12,2% ↓
Margem bruta (%)	28,2%	29,6%	32,0%	1,3 p.p. ↓	3,7 p.p. ↓

O alto volume de vendas líquidas no 1T20 foi suficiente para compensar a produção mais baixa no período e sustentar um incremento de 5,6% na Receita Operacional Líquida no comparativo com o 4T19.

A provisão de R\$ 10 milhões de PDD no 1T20 impactou negativamente a Receita Operacional Líquida do trimestre em um montante equivalente.

Custo Financeiro Alocado ao CMV

(em R\$ milhões)	1T20	4T19	1T19	Var. 1T20 x 4T19	Var. 1T20 x 1T19
Custo Financeiro alocado ao CMV	(45)	(40)	(48)	14,5% ↑	5,4% ↓
% da Receita Líquida	3,0%	2,8%	3,2%	0,2 p.p. ↑	0,4 p.p. ↓
Lucro Bruto com juros	423	420	482	0,8% ↑	12,2% ↓
Lucro Bruto ex. juros	469	460	530	2,0% ↑	11,6% ↓
Margem Bruta ex. juros (%)	31,3%	32,4%	35,1%	1,1 p.p. ↓	3,9 p.p. ↓

Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (SG&A) e Outras Despesas (Receitas) Operacionais

(em R\$ milhões)	1T20	4T19	1T19	Var. 1T20 x 4T19	Var. 1T20 x 1T19
Despesas comerciais	(148)	(151)	(147)	1,8% ↓	0,7% ↑
Despesas comerciais / ROL (%)	9,9%	10,6%	9,8%	0,7 p.p. ↓	0,1 p.p. ↑
Despesas comerciais / Vendas contratadas líquidas (%)	8,9%	10,9%	11,2%	2,1 p.p. ↓	2,4 p.p. ↓
Despesas gerais e administrativas	(93)	(83)	(85)	12,5% ↑	10,4% ↑
Despesas G&A / ROL (%)	6,2%	5,8%	5,6%	0,4 p.p. ↑	0,6 p.p. ↑
Despesas G&A / Vendas contratadas líquidas (%)	5,6%	6,0%	6,5%	0,4 p.p. ↓	0,9 p.p. ↓

Os custos necessários para terceirizar parte do *back office* da Companhia (iniciativa que trará economia futura) aliados às despesas incorridas com advogados, avaliação e consultoria na operação de compra da AHS, implicaram em um aumento 10,4% nas despesas gerais e administrativas do trimestre, no comparativo anual.

A companhia vem adotando uma série de medidas de contenção de despesas que foram intensificadas com a chegada da pandemia do Coronavírus. Com isso, espera-se um reflexo positivo nos próximos trimestres, inclusive na linha de G&A.

(em R\$ milhões)	1T20	4T19	1T19	Var. 1T20 x 4T19	Var. 1T20 x 1T19
Outras despesas (receitas) operacionais	(31)	5	(27)	-	16,2% ↓

No 4T19 foi observado um significativo impacto positivo com a venda de quatro empreendimentos Luggo para o FII LUGG11, o que não ocorreu no 1T20.

Equivalência Patrimonial

(em R\$ milhões)	1T20	4T19	1T19	Var. 1T20 x 4T19	Var. 1T20 x 1T19
Equivalência Patrimonial	(11)	(24)	(18)	55,7% ↑	42,0% ↑

A melhora de 55,7% observada no 1T20 frente ao 4T19 se deu, principalmente em função dos efeitos não recorrentes observados no 4T19 que resultaram em um impacto negativo de R\$ 10,6 milhões na Equivalência Patrimonial.

As subsidiárias Prime e MRL, por sua vez, continuam a apresentar uma significativa evolução operacional, com reflexo positivo no resultado da Companhia.

PRIME e MRL (em R\$ milhões)	1T20	4T19	1T19	Var. 1T20 x 4T19	Var. 1T20 x 1T19
Receita Operacional Líquida - ROL	153	150	125	2,0% ↑	22,3% ↑
Lucro Bruto	45	50	35	11,5% ↓	28,0% ↑
Lucro Líquido	14	19	4	26,1% ↓	283,0% ↑

Resultado Financeiro

(em R\$ milhões)	1T20	4T19	1T19	Var. 1T20 x 4T19	Var. 1T20 x 1T19
Despesas financeiras	(11)	(14)	(13)	19,3% ↓	16,9% ↓
Receitas financeiras	14	25	28	45,1% ↓	51,6% ↓
Receitas financeiras provenientes dos clientes	27	21	8	25,2% ↑	221,4% ↑
Total	30	33	24	10,1% ↓	25,4% ↑

O aumento percebido na linha de receitas financeiras provenientes de clientes é explicado pelo significativo aumento no IPCA e IGPM no período, além de um aumento percebido na carteira da Companhia na comparação anual.

(em R\$ milhões)	1T20	4T19	1T19	Var. 1T20 x 4T19	Var. 1T20 x 1T19
Resultado financeiro	30	33	24	10,1% ↓	25,4% ↑
Custo Financeiro alocado ao CMV	(45)	(40)	(48)	14,5% ↑	5,4% ↓
Total ajustado	(16)	(7)	(24)	133,5% ↑	35,1% ↓

A queda das receitas financeiras neste trimestre deve-se, fundamentalmente, à marcação a mercado nos títulos financeiros presentes nos Fundos de Investimentos, que teve um impacto de aproximadamente R\$ 4 milhões no mês de março.

Ressaltamos que esses ativos apresentam baixo risco de crédito (rating AAA), mas sofreram marcação a mercado que foi impactada pelas novas emissões de títulos, caracterizadas por taxas mais elevadas, devido ao cenário do COVID-19.

Por se tratar de investimentos que devem ser carregados até seu vencimento, não esperamos perdas reais nesses ativos.

EBITDA

(em R\$ milhões)	1T20	4T19	1T19	Var. 1T20 x 4T19	Var. 1T20 x 1T19
Lucro antes dos impostos	170	200	229	15,0% ↓	25,8% ↓
Depreciações e Amortizações	19	24	20	19,1% ↓	1,2% ↓
Resultado Financeiro	(30)	(33)	(24)	10,1% ↓	25,4% ↑
Encargos financeiros incluídos no CMV	45	40	48	14,5% ↑	5,4% ↓
EBITDA	205	231	273	11,0% ↓	24,9% ↓
Margem EBITDA	13,7%	16,2%	18,1%	2,6 p.p. ↓	4,4 p.p. ↓

Lucro Líquido

(em R\$ milhões)	1T20	4T19	1T19	Var. 1T20 x 4T19	Var. 1T20 x 1T19
Lucro Líquido	115	151	189	23,9% ↓	39,1% ↓
% Margem Líquida	7,7%	10,6%	12,5%	3,0 p.p. ↓	4,8 p.p. ↓

Resultado a apropriar

(em R\$ milhões)	1T20	4T19	1T19	Var. 1T20 x 4T19	Var. 1T20 x 1T19
Receita Bruta de Vendas a apropriar	1.847	1.629	2.019	13,4% ↑	8,5% ↓
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(1.112)	(976)	(1.177)	13,9% ↑	5,5% ↓
Resultado a apropriar	735	653	842	12,5% ↑	12,7% ↓
Margem do Resultado a apropriar %	39,8%	40,1%	41,7%	0,3 p.p. ↓	1,9 p.p. ↓

Balço Patrimonial - MRV (Operação ex-AHS)

Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras (Títulos e Valores Mobiliários)

(em R\$ milhões)	mar/20	dez/19	mar/19	Var. Mar/20 x Dez/19	Var. Mar/20 x Mar/19
Caixa e equivalentes de caixa	847	675	678	25,5% ↑	25,0% ↑
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	923	1.410	1.827	34,6% ↓	49,5% ↓
Caixa total	1.770	2.085	2.505	15,1% ↓	29,3% ↓

Cientes por Incorporação de Imóveis

(em R\$ milhões)	mar/20	dez/19	mar/19	Var. Mar/20 x Dez/19	Var. Mar/20 x Mar/19
Cientes	3.371	2.992	2.755	12,7% ↑	22,4% ↑
Ajuste a valor presente	(64)	(60)	(48)	5,9% ↑	33,5% ↑
Provisão para risco de crédito	(235)	(223)	(248)	5,3% ↑	5,4% ↓
Cientes por Incorporação de Imóveis	3.072	2.708	2.458	13,4% ↑	25,0% ↑
Circulante	1.736	1.555	1.577	11,6% ↑	10,1% ↑
Não circulante	1.336	1.153	882	15,9% ↑	51,6% ↑

Carteira MRV (R\$ milhões)	Mar/20	Dez/19	Mar/19	Var. Mar/20 x Dez/19	Var. Dez/19 x Mar/19
Após entrega de chaves	933	857	652	8,9% ↑	43,1% ↑
Antes da entrega de chaves	822	841	780	2,2% ↓	5,4% ↑
Total	1.755	1.697	1.431	3,4% ↑	22,6% ↑

Adiantamento de Clientes

(em R\$ milhões)	mar/20	dez/19	mar/19	Var. Mar/20 x Dez/19	Var. Mar/20 x Mar/19
12 meses	213	223	213	4,4% ↓	0,1% ↑
13 a 24 meses	238	273	316	12,6% ↓	24,7% ↓
Após 24 meses	183	214	251	14,7% ↓	27,3% ↓
Total	634	710	781	10,7% ↓	18,8% ↓
Adiantamentos por recebimentos	62	74	66	16,0% ↓	5,4% ↓
Adiantamentos por permutas	572	636	715	10,1% ↓	20,0% ↓
Total	634	710	781	10,7% ↓	18,8% ↓

Estoques (imóveis a comercializar)

(em R\$ milhões)	mar/20	dez/19	mar/19	Var. Mar/20 x Dez/19	Var. Mar/20 x Mar/19
Imóveis em construção	2.719	2.808	2.547	3,2% ↓	6,7% ↑
Imóveis concluídos	181	214	225	15,3% ↓	19,5% ↓
Estoque de terrenos	5.396	5.532	5.085	2,5% ↓	6,1% ↑
Adiantamento a fornecedores	80	80	51	0,7% ↑	58,0% ↑
Estoque de materiais	0	0	0	21,3% ↓	34,8% ↑
Total	8.376	8.634	7.907	3,0% ↓	5,9% ↑
Circulante	3.891	3.960	3.311	1,7% ↓	17,5% ↑
Não circulante	4.485	4.674	4.596	4,1% ↓	2,4% ↓

Com o volume de vendas acima do total produzido, houve uma redução no estoque que ainda não se refletiu no caixa, dado o problema nos repasses enfrentado no 1T20.

Cronograma de Vencimento da Dívida

(em R\$ milhões)	Financiamento a Construção	Dívida Corporativa*	Total
12 meses		39	568
13 a 24 meses		84	476
25 a 36 meses		54	199
37 a 48 meses		2	912
48 meses em diante		0	730
Dívida Total		179	2.885
			3.065

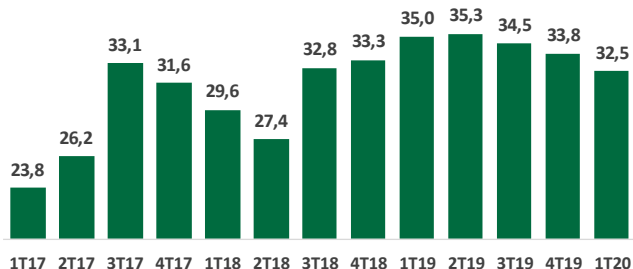
* Inclui arrendamento mercantil e Finame

Custo médio ponderado da dívida da MRV

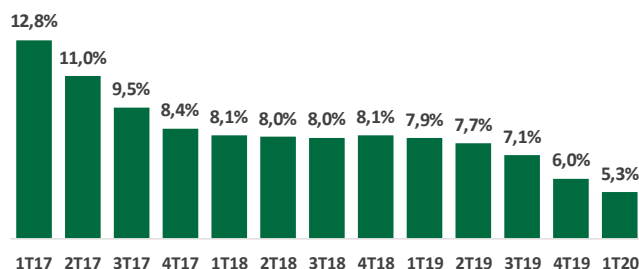
(R\$ Milhões)	Saldo Devedor Mar/20	Saldo Devedor / Total (%)	Custo Médio
CDI	2.885	94,2%	CDI + 1,12%
TR	179	5,8%	TR + 8,32%
Total	3.065	100,0%	5,29%

Detalhamento da Dívida

Duration da Dívida Corporativa (em meses)



Custo médio ponderado da Dívida Total (a.a.)



(em R\$ milhões)	Vencimento	Encargos (a.a.)	Saldo Devedor	
			Mar/20	Dez/19
Dívida Corporativa			2.885	3.065
Debêntures 2ª emissão (Urba)	06/21 a 06/23	CDI + 1,22%	61	60
Debêntures - 9ª emissão (1ª série)	02/19 a 02/20	CDI + 1,50%	-	48
Debêntures - 9ª emissão (2ª série)	02/20 a 02/22	CDI + 2,30%	398	509
Debêntures - 9ª emissão (3ª série)	02/2022	132,2% CDI	96	100
Debêntures - 11ª emissão (1ª série)	09/2020	CDI + 1,00%	284	288
Debêntures - 11ª emissão (2ª série)	09/21 a 09/22	CDI + 1,50%	214	217
Debêntures - 11ª emissão (3ª série)	09/23 a 09/24	122,1% CDI	144	149
Debêntures - 12ª emissão (1ª Série)	07/2023	CDI + 1,40%	301	308
Debêntures - 12ª emissão (2ª Série)	07/24 a 07/25	CDI + 1,70%	52	53
Debêntures - 12ª emissão (3ª Série)	07/2023	CDI + 1,50%	110	112
Debêntures - 12ª emissão (4ª Série)	07/2023	CDI + 1,50%	84	86
Debêntures - 15ª emissão	11/2025	CDI + 1,06%	304	300
CCB que lastrearam a operação de CRI	06/20 a 06/21	CDI + 1,60%	115	115
3ª emissão de debêntures da Urba que lastreou a operações de CRI	03/2024	CDI + 0,20%	58	58
13ª emissão de debêntures que lastreou a operações de CRI	09/23 a 09/24	100% CDI	291	290
14ª emissão de debêntures que lastreou a operações de CRI	05/2024	100,4% CDI	361	357
Leasing	03/17 a 09/22	CDI + 2,00% a + 2,93%	14	16
Financiamento à construção			179	137
Financiamento à construção	07/20 a 04/24	TR + 8,30%	173	131
Capital de Giro - TR	04/16 a 03/23	TR + 13,29%	6	6
Total			3.065	3.202

Dívida Líquida MRV Consolidado (Operação ex-AHS)

(em R\$ milhões)	mar/20	dez/19	mar/19	Var. Mar/20 x Dez/19	Var. Mar/20 x Mar/19
Dívida total	3.065	3.202	2.952	4,3% ↓	3,8% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Mobiliários	(1.770)	(2.085)	(2.505)	15,1% ↓	29,3% ↓
(-) Instrumentos Financeiros Derivativos	(42)	(45)	(18)	5,2% ↓	140,8% ↑
Dívida Líquida*	1.252	1.072	429	16,8% ↑	192,0% ↑
Total do Patrimônio Líquido	5.245	5.109	5.068	2,7% ↑	3,5% ↑
Dívida Líquida / PL Total	23,9%	21,0%	8,5%	2,9 p.p. ↑	15,4 p.p. ↑
EBITDA 12 meses	941	1.009	1.032	6,7% ↓	8,8% ↓
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	1,33x	1,06x	0,42x	25,2% ↑	220,1% ↑

* Considera o ganho com Instrumentos Financeiros Derivativos

Evento Subsequente: Captações

Dentro da estratégia de preservação e reforço de caixa adotada pela Companhia, em função dos efeitos econômicos da pandemia do COVID-19, foi captado, nos meses de Abril e Maio, o montante total de R\$ 450 milhões de dívidas corporativas, com *duration* médio de 2 anos.

Outra medida adotada foi a retomada dos saques do crédito associativo (PJ), já aprovado para os empreendimentos da companhia e disponíveis para saque conforme o avanço das construções, sem necessidade de estruturação, sem custos envolvidos e com a possibilidade de pré-pagamento sem multa a qualquer momento.

Esta estratégia foi implementada em um momento de incertezas que o mundo se encontra e visa reforçar ainda mais a já robusta posição de caixa da Companhia.

Risco Corporativo e Convenants

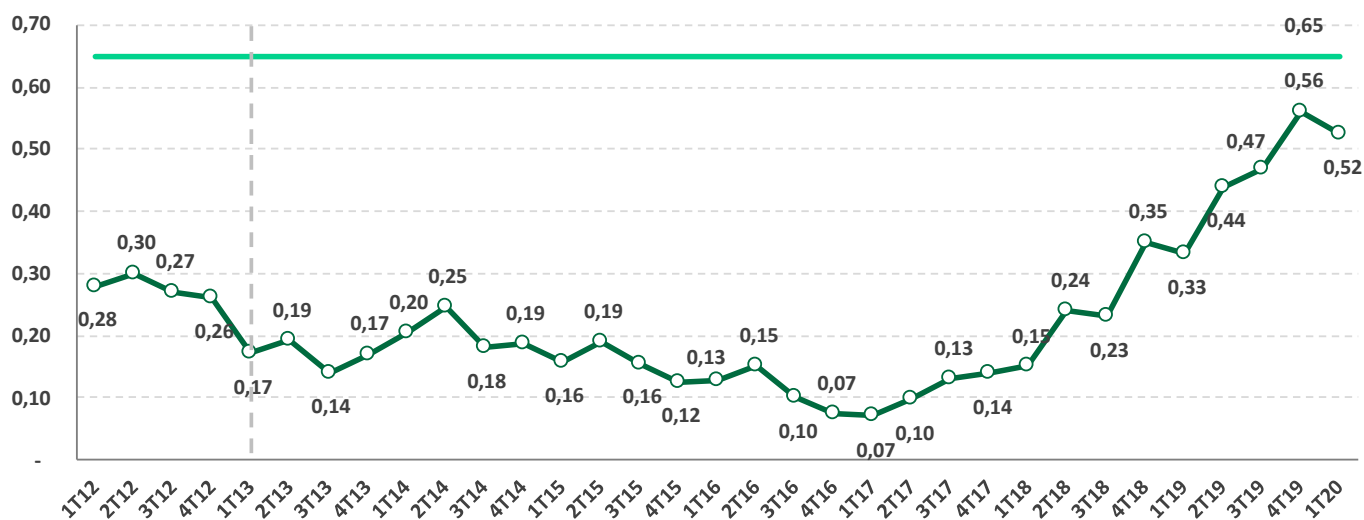


brAAA



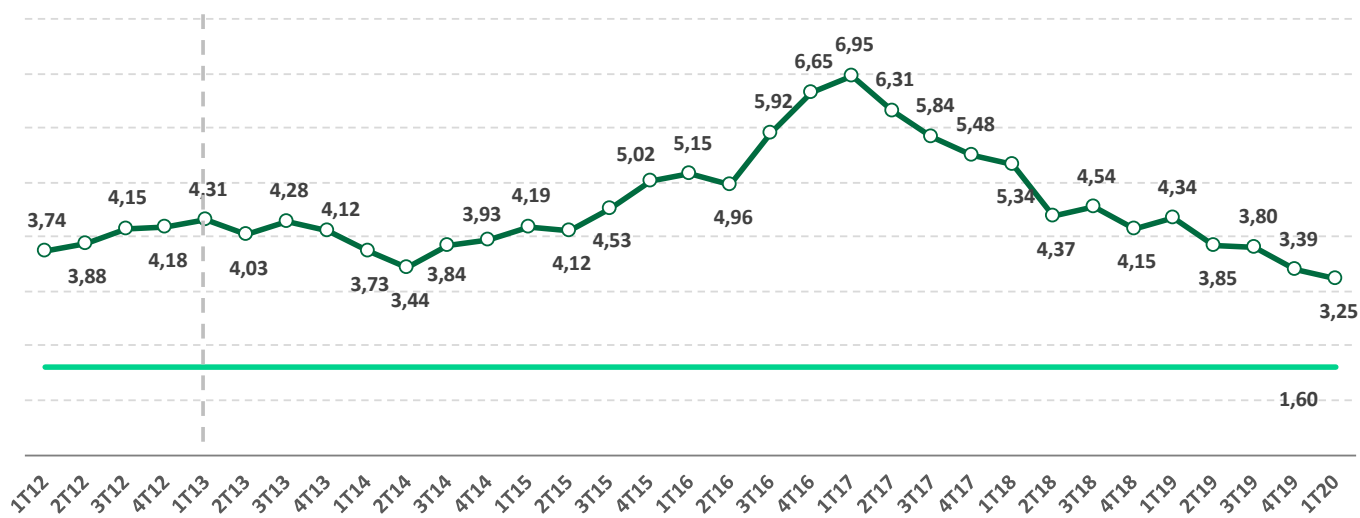
brAA-

Covenant de Dívida (Incluindo AHS)



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

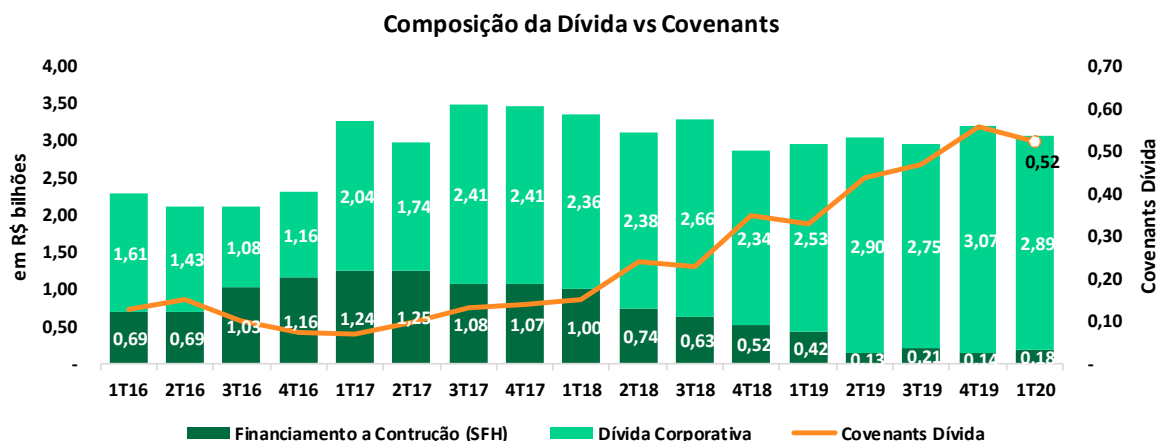
Covenant de Recebíveis (Incluindo AHS)



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

A partir do 2T17, a Companhia iniciou um processo de substituição de suas dívidas de financiamento à construção (SFH), por dívidas com menor custo, se adequando à nova realidade brasileira de redução das taxas de juros, impulsionada pela queda da taxa Selic.

Esse movimento ganhou mais intensidade a partir do 2T18, como pode ser observado no gráfico abaixo, que apresenta a composição da dívida, bem como a evolução do Covenant de Dívida (Dívida Líquida + Imóveis a Pagar / Patrimônio Líquido):



Uma importante característica deste Covenant é o fato de que as dívidas de financiamento a construção, como o Crédito Associativo (PJ), são desconsideradas do cálculo da dívida líquida.

A partir do fim de Março, com o intuito de reforçar ainda mais o caixa da Companhia, além da já mencionada captação de R\$ 450 milhões, voltamos a sacar o crédito PJ (Crédito Associativo) do qual a Companhia possui R\$ 2,7 bilhões já aprovados para seus empreendimentos.

LUGGO

Após a venda de quatro empreendimentos Luggo para um fundo de investimentos imobiliários (FII – LUGG11) em dezembro de 2019, a operação da Luggo segue se mostrando uma estratégia de sucesso. Na primeira semana de Abril foi iniciada a locação dos apartamentos do terceiro dos quatro empreendimentos vendidos, o Luggo Lindóia, em Curitiba.

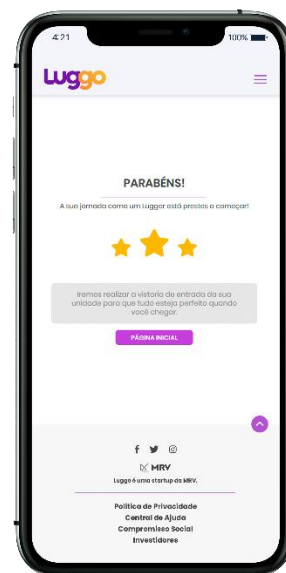
O empreendimento trouxe várias novidades, como a renovação do processo de locação totalmente digital da Luggo, em que os interessados podem fazer um tour virtual por todos os espaços do condomínio, inclusive dentro das unidades. Assim, é possível ver detalhes que antes só seria possível por meio da vista presencial, como, por exemplo, a vista das janelas. **Com isso, em poucas semanas, 70% das unidades disponíveis foram locadas.**

Os empreendimentos já estabilizados, Cipreste em Belo Horizonte e Ecoville em Curitiba, continuam com taxa de ocupação acima de 95%.

Por se tratar de moradia, entendemos que o aluguel residencial *long stay* tende a ser mais resiliente nesse cenário. Ao contrário de outros setores, que têm registrado altos índices de inadimplência durante a pandemia, na medida do possível, o cliente Luggo tem priorizado o pagamento do aluguel.

Em casos de inadimplência, entretanto, a seguradora é acionada no 61º dia de atraso e o cliente passa a negociar diretamente com a seguradora. Em média, a indenização do seguro é paga em 90 dias.

No que diz respeito ao rendimento do FII LUGG11, cabe ressaltar que o Dividend Yield tem sido superior ao previsto, estando atualmente em 5,76% a.a., frente aos 5,5% a.a. previstos, o que vem sustentando o valor das cotas do fundo.



URBA

Operação Urba	1T20	4T19	1T19	Var. 1T20 x 4T19	Var. 1T20 x 1T19
Land Bank					
Land bank (em R\$ milhões - %Urba)	1.148	966	1.110	18,8% ↑	3,4% ↑
Landbank Unidades (%Urba)	11.256	9.310	12.233	20,9% ↑	8,0% ↓
Land bank (em R\$ milhões - 100%)	2.090	1.775	1.943	17,7% ↑	7,5% ↑
Landbank Unidades (100%)	18.473	16.932	20.693	9,1% ↑	10,7% ↓
Lançamentos					
Lançamentos (em R\$ milhões - %Urba)	-	-	-	0,0 p.p. ↑	0,0 p.p. ↑
Lançamentos Unidades (%Urba)	-	-	-	0,0 p.p. ↑	0,0 p.p. ↑
Lançamentos (em R\$ milhões - 100%)	-	-	-	0,0 p.p. ↑	0,0 p.p. ↑
Lançamentos Unidades (100%)	-	-	-	0,0 p.p. ↑	0,0 p.p. ↑
Vendas Líquidas					
Vendas Líquidas (em R\$ milhões - %Urba)	7,1	6,4	2,7	11,1% ↑	162,8% ↑
Vendas Líquidas Unidades (%Urba)	90	83	40	8,8% ↑	128,0% ↑
Vendas Líquidas (em R\$ milhões - 100%)	10,2	7,0	3,8	44,6% ↑	164,3% ↑
Vendas Líquidas Unidades (100%)	151	110	48	37,3% ↑	214,6% ↑
Produção					
Obras em andamento	3	5	4	40,0% ↓	25,0% ↓
Unidades Produzidas (%Urba)	81	174	116	53,5% ↓	30,2% ↓
Unidades Produzidas (100%)	110	373	155	70,6% ↓	29,5% ↓
Unidades Concluídas (%Urba)	-	684	-	0,0% ↑	0,0% ↑
Unidades Concluídas (100%)	-	1.631	-	0,0% ↑	0,0% ↑



Divulgação de Resultados 1T20 - AHS

A MRV divulgou ao mercado todos os detalhes sobre a AHS, seu mercado de atuação e público alvo ao convocar a Assembleia Geral Extraordinária que deliberou sobre este investimento em 31/01/2020.

Para mais informações sobre o Modelo de Negócios, Mercado Norte Americano, Detalhes da Transação e Premissas utilizadas para o plano de crescimento e *Valuation* da AHS, favor acessar os documentos divulgados neste [link](#) ou no QR Code ao lado.



HIGHLIGHTS

LAND BANK

- Land bank composto por **13 terrenos** e **5.235 unidades**, o que representa aproximadamente **US\$ 1.058 milhões** em VGV.
- **8 terrenos** em fase de negociação totalizando **3.672 unidades**, e **US\$ 742 milhões** em VGV.
- Presença nas cidades de Miami, Palm Beach, Port St. Lucie e Stuart.
- A expansão da Companhia inclui Atlanta e Dallas (cidades onde já possui **terrenos opcionados**), bem como Houston e Charlotte.

PRODUÇÃO

- 4 obras em andamento, equivalente a **871 unidades**.
- A Produção dos empreendimentos **não foi negativamente impactada pelo COVID-19** e permanece evoluindo conforme cronograma.

OPERAÇÃO

- A taxa de vacância média dos empreendimentos estabilizados é menor que **2%** e **permanece nos mesmos patamares mesmo com a pandemia**.
- **Os Recebíveis da Companhia foram pouco afetados** pelo COVID-19 e a **Inadimplência média está mantida no patamar de aproximadamente 8%**.

VENDAS

- A Companhia vendeu 2 projetos, o *The Palace at Dania Beach* e o *The Club at Crystal Lake*, que totalizaram **US\$ 68,5 milhões**.
- Em momento oportuno, após a normalização do mercado de capitais, os **empreendimentos** (Estabilizados + *Lease Up*) serão vendidos.

OPERAÇÃO AHS

Empreendimentos Vendidos

Dois empreendimentos foram vendidos, *Dania Beach* e *Crystal Lake*, em 2018 e 2019 respectivamente, por US\$ 68,5 milhões, com um Cap Rate médio de 5,1%.

Empreendimentos Vendidos (US\$ milhares)	Unidades	Valor da Venda	Data da Venda
The Place at Dania Beach	144	38.000	01/10/2018
The Club at Crystal Lake	125	30.500	01/11/2019
Total / Média	269	68.500	-

Com o ganho de eficiência proveniente da evolução de métodos construtivos e aplicação do *Know-how* da MRV na operação da AHS, estima-se que os próximos empreendimentos apresentem um resultado superior.

Segue abaixo, relação de empreendimentos em Operação e em Construção com seus respectivos valores de venda na estabilização e YoC médio.

Empreendimentos em Operação

Empreendimentos Concluídos ¹	Unidades	Unidades Alugadas	Taxa de Ocupação
Estabilizados	550	542	99%
Village of Lake Worth	216	215	100%
Village of Lake Osborne	118	117	99%
Princeton Groves	216	210	97%
Leasing Up	521	382	73%
Deering Groves	281	219	78%
Village at Mangonia Lake	240	139	58%
Coral Reef	175	24	14%
Total / Média	1.071	924	86%

¹Data base: 22/05/2020

Valor Potencial de Venda (US\$ milhares)	NOI*	YoC	Cap Rate 5,1%	Cap Rate 4,6%
Valor Potencial de Venda (US\$ milhares)	11.037	7,19%	216.412	239.935

*Considera o NOI projetado (pré COVID)

Empreendimentos em Construção

Em Construção	Unidades	Tipologia
Pine Groves Village	204	Garden
Tamiami Landings	264	Garden
Banyan Ridge	228	Garden
Total	871	-

CRESCIMENTO DA OPERAÇÃO AHS

A Companhia já possui um Land bank equivalente a **5.235 unidades** e está em processo de prospecção e negociação de novos terrenos para suportar o plano de crescimento elaborado.

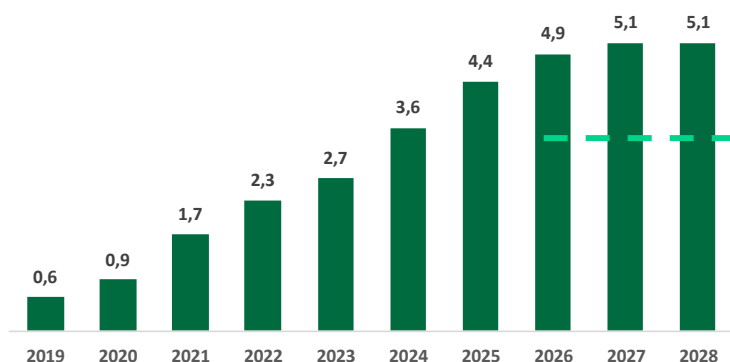
Land Bank

Banco de Terrenos	Unidades	Tipologia	Mercado
Village at Blue Lagoon	336	Mid-rise	Miami
Village at Old Cutler	390	Garden	Miami
AHS at Biscayne Landings	216	Garden	Miami
AHS at Oak Enclave	420	Mid-rise	Miami
Town of Palm Beach	720	Garden	Palm Beach
Southern & Jog	288	Mid-rise	Palm Beach
Tradition	372	Garden	Port St. Lucie
Harbor Grove	324	Garden	Stuart
PGA	384	Garden	Port St. Lucie
Memorial Ph 1 & Ph 2	448	Mid-rise	Atlanta
Village Center at Tributary (Ph 1)	273	Mid-rise	Atlanta
Assembly Yards Phase 1	728	Mid-rise	Atlanta
Walton Walker	336	Garden	Dallas
Total	5.235	-	-

Terrenos em Negociação	Unidades	Tipologia	Mercado
ATC Development Phase 1	588	Mid-rise	Miami
ATC Development Phase 2	420	Mid-rise	Miami
Golden Glades	588	Mid-rise	Miami
Cheshire Square	280	Mid-rise	Atlanta
Rayzor Ranch	280	Mid-rise	Dallas
Austin Ranch	648	Garden	Dallas
LBJ Freeway	392	Mid-rise	Dallas
North City	476	Mid-rise	Dallas
Total	3.672	-	-

Conforme plano de negócios incluído na proposta de investimento aprovada em AGE (Assembleia Geral Extraordinária), a operação da AHS visa atingir a construção e reciclagem de **5 mil unidades** anualmente. Trata-se de uma sólida estratégia que permanece nos planos da Companhia.

Plano de Crescimento Original (em milhares)



5.000 UNIDADES x **US\$ 220k** = **US\$ 1,1 BI**

x **R\$ 5,27¹**

R\$ 5,8 BI

¹ Cotação de fechamento: 27/05/2020

FINANCIALS

Balanco Patrimonial

ATIVO (US\$ Milhares)	31/03/2020	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (US\$ Milhares)	31/03/2020
CIRCULANTE		PASSIVO CIRCULANTE	
Caixa e equivalentes de caixa	27.307	Fornecedores	12.971
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	2.603	Empréstimos, financiamentos e debêntures	27.746
Clientes por prestação de serviços	329	Obrigações sociais e trabalhistas	422
Despesas antecipadas	870	Outras contas a pagar	2.797
Outros ativos	1.125		
Total do ativo circulante	32.234	Total do passivo circulante	43.936
NÃO CIRCULANTE		PASSIVO NÃO CIRCULANTE	
Outros ativos não circulantes	2.014	Empréstimos, financiamentos e debêntures	171.617
Propriedades para Investimento	265.088	Impostos diferidos passivos	-
Imobilizado	4.778	Outras contas a pagar	3.525
Intangível	1.882		
Total do ativo não circulante	273.762	Total do passivo não circulante	175.142
		PATRIMÔNIO LÍQUIDO	
		Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	75.845
		Participações não controladoras	11.073
		Total do Patrimônio Líquido	86.918
TOTAL DO ATIVO	305.996	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	305.996

Demonstração do Resultado

em US\$ milhares	1T20
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	2.044
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(1.922)
LUCRO BRUTO	122
<i>Margem Bruta</i>	<i>6,0%</i>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	
Despesas comerciais	(114)
Despesas gerais e administrativas	(1.444)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(17)
Resultado de Equivalência Patrimonial	-
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	(1.452)
RESULTADO FINANCEIRO	
Despesas financeiras	(1.121)
Receitas financeiras	11
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	-
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(2.562)
Imposto de renda e contribuição social	-
LUCRO DO PERÍODO	(2.562)
LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS	(271)
LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA CONTROLADORA	(2.291)
<i>Margem Líquida</i>	<i>-112,0%</i>

Detalhamento da Dívida

(US\$ milhares)	Vencimento	Taxa Contratada (a.a.)	Saldo Devedor Mar/20
Financiamento à Construção (modelo Americano análogo ao SFH)			146.830
Construction Loan			51.134
Mangonia Lake	setembro, 2020	LIBOR 1M + 2,60%	26.760
Coral Reef	fevereiro, 2022	LIBOR 1M + 2,00%	19.432
Pine Groves	abril, 2022	LIBOR 1M + 2,25%	4.942
Tamiami Landings	setembro, 2022	LIBOR 1M + 2,25%	-
Banyan Ridge	março, 2022	LIBOR 1M + 2,15%	-
Permanent Loan			95.696
Princeton Groves	outubro, 2027	Fixed at 4,38%	24.360
Lake Worth	maio, 2026	Fixed at 3,95%	23.590
Lake Osborne	dezembro, 2027	Fixed at 4,63%	13.030
Deering Groves	novembro, 2029	Fixed at 3,15%	34.717
Dívida Corporativa			52.532
Credit Line	setembro, 2021	LIBOR 1M + 3,00%	5.500
Vehicle Loan	-	-	32
Itau Bond Debt	fevereiro, 2025	Fixed at 4,00%	47.000
Total			199.363

Principais características das dívidas da AHS:

- Construction Loan:** financiamento à construção captado na fase inicial da obra, com LTC (*Loan to Cost*) de até 73% do custo do empreendimento (terreno + construção);
- Permanent Loan:** refinanciamento do *Construction Loan*, após a estabilização da propriedade, com LTV (*Loan to Value*) de até 70% do valor do empreendimento.

Observações sobre o Permanent Loan:

- 1) O valor é financiado pelo período de 10 anos, com amortização em 30 anos. Desta forma, ao término dos 10 anos do financiamento, o principal terá sido parcialmente amortizado e há a possibilidade de refinanciar o restante por um novo período de 10 anos, com amortização em mais 30 anos e assim sucessivamente;
- 2) Os **Ativos + Recebíveis constituem a totalidade da garantia deste financiamento**, o que concede a ele a característica de *Non-Recourse Debt*.

Cronograma de Vencimento da Dívida

(US\$ milhares)	Construction Loan	Permanent Loan	Dívida Corporativa	Total
12 meses	26.760	986	-	27.746
13 a 24 meses	24.374	815	5.532	30.721
25 a 36 meses	-	1.462	-	1.462
37 a 48 meses	-	1.959	-	1.959
Após 48 meses	-	90.474	47.000	137.474
Total	51.134	95.696	52.532	199.363

Relações com Investidores

Ricardo Paixão Pinto Rodrigues

Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

Augusto Pinto de Moura Andrade

Gestor Executivo de Relações com Investidores

Relações com Investidores

Tel.: +55 (31) 3615-8153

E-mail: ri@mrv.com.br

Website: ri.mrv.com.br

ANEXOS

As demonstrações contábeis que são **apresentadas nos anexos I, II e III**, a seguir, referem-se a estrutura patrimonial e resultado consolidado da companhia, **incluindo a operação da MRV no exterior (AHS Residential)**.

Os anexos **IV, V e VI**, por sua vez, se referem **apenas à operação da MRV no Brasil, (ex-AHS Residential)**.

ANEXO I – Demonstração do Resultado MRV Consolidado [R\$ milhões]

em R\$ milhões	1T20	4T19	1T19	Var. 1T20 x 4T19	Var. 1T20 x 1T19
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	1.508	1.420	1.509	6,3% ↑	0,0% ↓
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	(1.084)	(1.000)	(1.026)	8,5% ↑	5,6% ↑
LUCRO BRUTO	424	420	482	1,0% ↑	12,1% ↓
<i>Margem Bruta</i>	28,1%	29,6%	32,0%	1,5 p.p. ↓	3,8 p.p. ↓
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Despesas comerciais	(149)	(151)	(147)	1,5% ↓	1,1% ↑
Despesas gerais e administrativas	(100)	(83)	(85)	20,5% ↑	18,3% ↑
Outras (receitas) despesas operacionais, líquidas	(31)	5	(27)	-	16,5% ↓
Resultado em participação societária	(11)	(24)	(18)	55,7% ↑	42,0% ↑
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	134	167	206	20,0% ↓	34,9% ↓
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	(16)	(14)	(13)	19,1% ↑	22,5% ↑
Receitas financeiras	14	25	28	44,9% ↓	51,4% ↓
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	27	21	8	25,2% ↑	221,4% ↑
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	158	200	229	20,9% ↓	31,0% ↓
Imposto de renda e contribuição social	(32)	(32)	(32)	2,6% ↑	0,1% ↓
LUCRO DO PERÍODO	126	168	197	25,3% ↓	36,1% ↓
LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS	21	17	8	23,7% ↑	163,2% ↑
LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA CONTROLADORA	104	151	189	30,9% ↓	44,7% ↓
<i>Margem líquida</i>	6,9%	10,6%	12,5%	3,7 p.p. ↓	5,6 p.p. ↓
LUCRO BÁSICO POR AÇÃO	0,222	0,341	0,427	34,8% ↓	48,0% ↓

ANEXO II – Balanço Patrimonial MRV Consolidado [R\$ milhões] - Ativo

ATIVO	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2019	Var. Mar/20 x Dez/19	Var. Mar/20 x Mar/19
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	989	675	678	46,6% ↑	45,9% ↑
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	882	1.331	1.794	33,7% ↓	50,8% ↓
Clientes por incorporação de imóveis	1.736	1.555	1.577	11,6% ↑	10,1% ↑
Clientes por prestação de serviços	3	1	1	106,8% ↑	97,2% ↑
Estoques (Imóveis a comercializar)	3.891	3.960	3.311	1,7% ↓	17,5% ↑
Tributos Correntes a Recuperar	97	99	113	1,1% ↓	13,7% ↓
Despesas antecipadas	94	82	103	14,4% ↑	8,7% ↓
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	-	-
Outros ativos	158	99	60	59,6% ↑	162,6% ↑
Total do ativo circulante	7.850	7.801	7.637	0,6% ↑	2,8% ↑
NÃO CIRCULANTE					
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	54	79	33	32,3% ↓	62,1% ↑
Clientes por incorporação de imóveis	1.336	1.153	882	15,9% ↑	51,6% ↑
Estoques (Imóveis a comercializar)	4.485	4.674	4.596	4,1% ↓	2,4% ↓
Créditos com empresas ligadas	41	39	43	6,0% ↑	4,5% ↓
Despesas antecipadas	38	30	31	23,8% ↑	22,6% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	42	45	18	5,2% ↓	140,8% ↑
Outros ativos não circulantes	179	151	105	18,2% ↑	70,7% ↑
Participações em Investidas	44	76	29	41,3% ↓	55,6% ↑
Propriedades para investimento	1.436	34	13	4185,2% ↑	11181,6% ↑
Imobilizado	516	486	395	6,3% ↑	30,6% ↑
Intangível	136	118	99	14,7% ↑	36,8% ↑
Total do ativo não circulante	8.307	6.885	6.242	20,7% ↑	33,1% ↑
TOTAL DO ATIVO	16.157	14.686	13.879	10,0% ↑	16,4% ↑

ANEXO II – Balanço Patrimonial MRV Consolidado [R\$ milhões] - Passivo e Patrimônio Líquido

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2019	Var. Mar/20 x Dez/19	Var. Mar/20 x Mar/19
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	391	304	436	28,9% ↑	10,1% ↓
Contas a pagar por aquisição de investimento	9	10	5	13,2% ↓	67,4% ↑
Empréstimos, financiamentos e debêntures	751	672	423	11,9% ↑	77,6% ↑
Contas a pagar por aquisição de terrenos	888	742	661	19,6% ↑	34,4% ↑
Adiantamentos de clientes	213	223	213	4,4% ↓	0,1% ↑
Obrigações sociais e trabalhistas	155	140	163	11,0% ↑	4,5% ↓
Obrigações fiscais	74	77	70	2,9% ↓	6,7% ↑
Provisão para manutenção de imóveis	37	32	39	14,2% ↑	6,0% ↓
Impostos diferidos passivos	62	54	55	13,7% ↑	11,9% ↑
Dividendos propostos	164	164	164	0,0% ↑	0,1% ↓
Passivo a descoberto - Investimentos	180	168	77	7,2% ↑	133,8% ↑
Outras contas a pagar	228	220	188	3,3% ↑	21,2% ↑
Total do passivo circulante	3.153	2.806	2.494	12,4% ↑	26,4% ↑
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Contas a pagar por aquisição de investimento	16	18	3	12,3% ↓	481,0% ↑
Empréstimos, financiamentos e debêntures	3.350	2.531	2.528	32,4% ↑	32,5% ↑
Contas a pagar por aquisição de terrenos	3.125	3.393	2.919	7,9% ↓	7,1% ↑
Adiantamentos de clientes	421	487	568	13,5% ↓	25,9% ↓
Provisão para manutenção de imóveis	108	107	99	0,6% ↑	9,5% ↑
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	98	102	98	3,9% ↓	0,0% ↑
Impostos diferidos passivos	54	47	36	17,1% ↑	50,5% ↑
Outras contas a pagar	136	87	68	55,9% ↑	100,1% ↑
Total do passivo não circulante	7.307	6.771	6.318	7,9% ↑	15,7% ↑
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	5.328	4.842	4.823	10,0% ↑	10,5% ↑
Participações não controladoras	370	267	245	38,6% ↑	51,1% ↑
Total do Patrimônio Líquido	5.698	5.109	5.068	11,5% ↑	12,4% ↑
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	16.157	14.686	13.879	10,0% ↑	16,4% ↑

ANEXO III – Demonstração do Fluxo de Caixa MRV Consolidado [R\$ milhões]

Consolidado (R\$ milhões)	1T20	4T19	1T19	Var. 1T20 x 4T19	Var. 1T20 x 1T19
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	126	168	197	25,3% ↓	36,1% ↓
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa aplicado nas atividades operacionais	184	134	149	37,5% ↑	23,3% ↑
(Aumento) redução nos ativos operacionais	(399)	(108)	(274)	269,9% ↑	60,6% ↓
Aumento (redução) nos passivos operacionais	(79)	(231)	(74)	65,8% ↓	7,0% ↑
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	(168)	(36)	(1)	362,5% ↑	13262,2% ↑
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	504	316	(177)	59,5% ↑	-
Adiantamentos a empresas ligadas	(8)	(4)	(9)	99,3% ↑	12,7% ↓
Recebimento de empresas ligadas	6	19	9	65,8% ↓	28,7% ↓
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	33	(17)	(3)	-	-
Pagamento por aquisição de controlada / participação societária	(4)	(1)	(1)	190,7% ↑	253,5% ↑
Recebimento pela venda de controladas	1	83	-	98,7% ↓	-
Aquisições / adições de propriedades para investimento	(172)	-	-	-	-
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(39)	(37)	(46)	5,4% ↑	14,8% ↓
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento	321	358	(227)	10,3% ↓	-
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Recebimento pela emissão de ações	1	-	-	-	-
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	1	2	2	69,5% ↓	65,0% ↓
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas	(16)	(8)	4	113,7% ↓	-
Ações em tesouraria	-	-	-	-	-
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures	478	710	604	32,6% ↓	20,9% ↓
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(340)	(504)	(491)	32,6% ↑	30,9% ↑
Recebimentos de instrumentos financeiros derivativos	1	-	0	-	912,2% ↑
Transações de capital	2	(14)	0	-	66700,0% ↑
Dividendos pagos	-	(328)	-	-	-
Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores, líquido	19	(3)	(7)	-	-
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento	146	(145)	112	-	31,0% ↑
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	15	-	-	-	-
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	314	176	(117)	78,1% ↑	-
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA					
No início do período	675	498	795	35,4% ↑	15,1% ↓
No fim do período	989	675	678	46,6% ↑	45,9% ↑

ANEXO IV – Demonstração do Resultado MRV (ex. AHS Residencial) [R\$ milhões]

em R\$ milhões	1T20	4T19	1T19	Var. 1T20 x 4T19	Var. 1T20 x 1T19
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	1.499	1.420	1.509	5,6% ↑	0,6% ↓
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	(1.076)	(1.000)	(1.026)	7,6% ↑	4,8% ↑
LUCRO BRUTO	423	420	482	0,8% ↑	12,2% ↓
<i>Margem Bruta</i>	28,2%	29,6%	32,0%	1,3 p.p. ↓	3,7 p.p. ↓
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS					
Despesas comerciais	(148)	(151)	(147)	1,8% ↓	0,7% ↑
Despesas gerais e administrativas	(93)	(83)	(85)	12,5% ↑	10,4% ↑
Outras (receitas) despesas operacionais, líquidas	(31)	5	(27)	-	16,2% ↓
Resultado em participação societária	(11)	(24)	(18)	55,7% ↑	42,0% ↑
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	140	167	206	15,9% ↓	31,7% ↓
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	(11)	(14)	(13)	19,3% ↓	16,9% ↓
Receitas financeiras	14	25	28	45,1% ↓	51,6% ↓
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	27	21	8	25,2% ↑	221,4% ↑
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	170	200	229	15,0% ↓	25,8% ↓
Imposto de renda e contribuição social	(32)	(32)	(32)	2,6% ↑	0,1% ↓
LUCRO DO PERÍODO	138	168	197	18,3% ↓	30,1% ↓
LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS	23	17	8	30,9% ↑	178,5% ↑
LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA CONTROLADORA	115	151	189	23,9% ↓	39,1% ↓
<i>Margem líquida</i>	7,7%	10,6%	12,5%	3,0 p.p. ↓	4,8 p.p. ↓
LUCRO BÁSICO POR AÇÃO	0,245	0,341	0,427	28,2% ↓	42,7% ↓

ANEXO V – Balanço Patrimonial MRV Consolidado (ex. AHS) [R\$ milhões] - Ativo

ATIVO	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2019	Var. Mar/20 x Dez/19	Var. Mar/20 x Mar/19
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	847	675	678	25,5% ↑	25,0% ↑
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	869	1.331	1.794	34,7% ↓	51,6% ↓
Clientes por incorporação de imóveis	1.736	1.555	1.577	11,6% ↑	10,1% ↑
Clientes por prestação de serviços	1	1	1	26,5% ↓	29,9% ↓
Estoques (Imóveis a comercializar)	3.891	3.960	3.311	1,7% ↓	17,5% ↑
Tributos Correntes a Recuperar	97	99	113	1,1% ↓	13,7% ↓
Despesas antecipadas	89	82	103	8,9% ↑	13,1% ↓
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	-	-
Outros ativos	152	99	60	53,7% ↑	152,9% ↑
Total do ativo circulante	7.683	7.801	7.637	1,5% ↓	0,6% ↑
NÃO CIRCULANTE					
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	54	79	33	32,3% ↓	62,1% ↑
Clientes por incorporação de imóveis	1.336	1.153	882	15,9% ↑	51,6% ↑
Estoques (Imóveis a comercializar)	4.485	4.674	4.596	4,1% ↓	2,4% ↓
Créditos com empresas ligadas	41	39	43	6,0% ↑	4,5% ↓
Despesas antecipadas	38	30	31	23,8% ↑	22,6% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	42	45	18	5,2% ↓	140,8% ↑
Outros ativos não circulantes	168	151	105	11,3% ↑	60,7% ↑
Participações em Investidas	44	76	29	41,3% ↓	55,6% ↑
Propriedades para investimento	58	34	13	72,9% ↑	355,1% ↑
Imobilizado	491	486	395	1,1% ↑	24,3% ↑
Intangível	126	118	99	6,4% ↑	26,9% ↑
Total do ativo não circulante	6.884	6.885	6.242	0,0% ↓	10,3% ↑
TOTAL DO ATIVO	14.567	14.686	13.879	0,8% ↓	5,0% ↑

ANEXO V – Balanço Patrimonial MRV Consolidado (ex. AHS) [R\$ milhões] - Passivo e Patrimônio Líquido

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2019	Var. Mar/20 x Dez/19	Var. Mar/20 x Mar/19
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	324	304	436	6,7% ↑	25,6% ↓
Contas a pagar por aquisição de investimento	9	10	5	13,2% ↓	67,4% ↑
Empréstimos, financiamentos e debêntures	607	672	423	9,6% ↓	43,5% ↑
Contas a pagar por aquisição de terrenos	888	742	661	19,6% ↑	34,4% ↑
Adiantamentos de clientes	213	223	213	4,4% ↓	0,1% ↑
Obrigações sociais e trabalhistas	153	140	163	9,4% ↑	5,8% ↓
Obrigações fiscais	74	77	70	2,9% ↓	6,7% ↑
Provisão para manutenção de imóveis	37	32	39	14,2% ↑	6,0% ↓
Impostos diferidos passivos	62	54	55	13,7% ↑	11,9% ↑
Dividendos propostos	164	164	164	0,0% ↑	0,1% ↓
Passivo a descoberto - Investimentos	180	168	77	7,2% ↑	133,8% ↑
Outras contas a pagar	213	220	188	3,3% ↓	13,5% ↑
Total do passivo circulante	2.924	2.806	2.494	4,2% ↑	17,3% ↑
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Contas a pagar por aquisição de investimento	16	18	3	12,3% ↓	481,0% ↑
Empréstimos, financiamentos e debêntures	2.457	2.531	2.528	2,9% ↓	2,8% ↓
Contas a pagar por aquisição de terrenos	3.125	3.393	2.919	7,9% ↓	7,1% ↑
Adiantamentos de clientes	421	487	568	13,5% ↓	25,9% ↓
Provisão para manutenção de imóveis	108	107	99	0,6% ↑	9,5% ↑
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	98	102	98	3,9% ↓	0,0% ↑
Impostos diferidos passivos	54	47	36	17,1% ↑	50,5% ↑
Outras contas a pagar	118	87	68	34,9% ↑	73,1% ↑
Total do passivo não circulante	6.396	6.771	6.318	5,5% ↓	1,2% ↑
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	4.933	4.842	4.823	1,9% ↑	2,3% ↑
Participações não controladoras	313	267	245	17,0% ↑	27,6% ↑
Total do Patrimônio Líquido	5.246	5.109	5.068	2,7% ↑	3,5% ↑
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	14.567	14.686	13.879	0,8% ↓	5,0% ↑

ANEXO VI – Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidado (ex. AHS) [R\$ milhões]

Consolidado (R\$ milhões)	1T20	4T19	1T19	Var. 1T20 x 4T19	Var. 1T20 x 1T19
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS					
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	127	168	197	24,5% ↓	35,4% ↓
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa aplicado nas atividades operacionais	185	134	149	38,3% ↑	24,0% ↑
(Aumento) redução nos ativos operacionais	(394)	(108)	(274)	265,0% ↑	60,6% ↓
Aumento (redução) nos passivos operacionais	(111)	(231)	(74)	52,0% ↓	50,1% ↑
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	(192)	(36)	(1)	429,3% ↑	15195,0% ↑
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	492	316	(177)	55,7% ↑	-
Adiantamentos a empresas ligadas	(8)	(4)	(9)	99,3% ↑	12,7% ↓
Recebimento de empresas ligadas	6	19	9	65,8% ↓	28,7% ↓
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	33	(17)	(3)	-	-
Pagamento por aquisição de controlada / participação societária	(4)	(1)	(1)	190,7% ↑	253,5% ↑
Recebimento pela venda de controladas	1	83	-	98,7% ↓	-
Aquisições / adições de propriedades para investimento	(24)	-	-	-	-
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(33)	(37)	(46)	11,8% ↓	28,7% ↓
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento	463	358	(227)	29,5% ↑	-
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Recebimento pela emissão de ações	1	-	-	-	-
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	1	2	2	69,5% ↓	65,0% ↓
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas	(16)	(8)	4	113,7% ↓	-
Ações em tesouraria	-	-	-	-	-
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures	217	710	604	69,5% ↓	64,2% ↓
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(322)	(504)	(491)	36,0% ↑	34,3% ↑
Recebimentos de instrumentos financeiros derivativos	1	-	0	-	912,2% ↑
Transações de capital	2	(14)	0	-	66700,0% ↑
Dividendos pagos	-	(328)	-	-	-
Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores, líquido	19	(3)	(7)	-	-
Adiantamento de Empresas Ligadas	-	-	-	-	-
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(98)	(145)	112	32,2% ↑	-
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA					
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	172	176	(117)	2,3% ↓	-
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA					
No início do período	675	498	795	35,4% ↑	15,1% ↓
No fim do período	847	675	678	25,5% ↑	25,0% ↑

Glossário

Área Útil - Soma das áreas úteis de todas as unidades.

Banco de Terrenos (Land bank) - terrenos mantidos em estoque com a estimativa de VGV futuro dos mesmos.

Cash Burn - consumo de caixa medido pela variação da dívida líquida, excluindo-se os aumentos de capital, recompra de ações mantidas em tesouraria e os dividendos pagos, quando houver.

Caixa - composto pelo saldo das contas de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (títulos e valores mobiliários).

CPC 47 e Método POC (Percentual de Conclusão) - Para o reconhecimento de Receitas o grupo adotou a partir de 1º de janeiro de 2018, o CPC 47 - "Receitas de Contratos com Clientes". As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de "POC", "percentual de conclusão" de cada empreendimento.

Dívida Líquida - é a diferença entre o somatório do Caixa & Instrumentos Financeiros Derivativos e a Dívida Total.

Duration - Prazo médio ponderado de vencimento da dívida.

EBITDA - é o lucro líquido antes do resultado financeiro, encargos financeiros incluídos na rubrica de custo dos imóveis vendidos, do imposto de renda e da contribuição social, das despesas de depreciação e amortização e da participação de acionistas não controladores. A MRV entende que a reversão do ajuste a valor presente das contas a receber de unidades vendidas e não entregues registrada como receita operacional bruta faz parte de suas atividades operacionais e, portanto, esta receita não foi excluída no cálculo do EBITDA. O EBITDA não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e as IFRS, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. Outras empresas podem calcular o EBITDA de uma maneira diferente da MRV. Em razão de não serem consideradas, para o seu cálculo, o resultado financeiro, encargos financeiros incluídos na rubrica de custo dos imóveis vendidos, o imposto de renda e a contribuição social, as despesas de depreciação e amortização e a participação de acionistas não controladores, o EBITDA funciona como indicador do desempenho econômico geral da MRV, que não é afetado por alterações da carga tributária do imposto de renda e da contribuição social ou dos níveis de depreciação e amortização. O EBITDA, no entanto, apresenta limitações que prejudicam a sua utilização como medida da lucratividade da MRV, em razão de não considerar determinados custos decorrentes dos negócios da MRV, que poderiam afetar, de maneira significativa, os lucros da MRV.

Empreendimentos Contratados – Total de unidades que tiveram o financiamento a construção (pessoa jurídica) contratado em uma instituição financeira no período.

Estoque a Valor de Mercado - Equivale ao Valor Geral de Venda do estoque atual da companhia, levando em conta apenas os empreendimentos já lançados. Não considera o *land bank*.

LUGGO - Startup da MRV focada na locação de imóveis construídos exclusivamente para essa finalidade.

Lucro por ação - O lucro básico por ação é calculado por meio da divisão do lucro líquido do trimestre atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período, excluídas as ações em tesouraria, se houver.

Minha Casa Minha Vida - O Programa Minha Casa Minha Vida, conhecido como MCMV, é o programa nacional de habitação do Governo Federal, que tem como objetivo a redução do Déficit Habitacional.

Novo Mercado - Segmento especial de listagem da BOVESPA, com regras diferenciadas de governança corporativa, do qual a Companhia faz parte a partir de 23 de julho de 2007.

Permuta física - sistema de compra de terreno pelo qual o proprietário do terreno recebe um determinado número de unidades do empreendimento a ser construído no mesmo.

Recursos do SFH - Recursos do SFH são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e dos depósitos de caderneta de poupança (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE).

Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar - Se refere ao resultado do saldo de transações de vendas de imóveis já contratadas, referentes a imóveis não concluídos e seus respectivos custos orçados a incorrer.

RET - Regime Especial de Tributação

ROE - Return On Equity (em português: Retorno sobre o Patrimônio Líquido). O ROE é definido pelo quociente entre o lucro líquido atribuído a acionistas controladores e o valor médio do patrimônio líquido atribuído a acionistas controladores.

SBPE - Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – Financiamento bancário que tem como fonte os recursos da poupança.

Unidades Concluídas - Unidades finalizadas pela engenharia. Registradas após a conclusão da obra.

Unidades Produzidas - Unidades produzidas por medição de evolução da obra, construção equivalente.

Unidades Repassadas - Quantidade de clientes (pessoa física) que assinaram seus financiamentos com uma instituição financeira no período.

Vendas Contratadas - Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes à venda de Unidades prontas ou para entrega futura.

Vendas Líquidas Contratadas - Vendas Contratadas menos o Valor dos contratos Distratados no período.

VSO - Vendas sobre oferta.

VSO bruta - Vendas Brutas / (Estoque Inicial do período + Lançamentos do Período)

VSO líquida - Vendas líquidas / (Estoque Inicial do período + Lançamentos do Período)

VGV Lançado - Equivale ao total de Unidades lançadas, multiplicado pelo preço médio de venda estimado das unidades.

Aviso

As afirmações contidas neste documento relacionadas a perspectivas sobre os negócios, projeções sobre resultados operacionais e financeiros e aquelas relacionadas a perspectivas de crescimento da MRV são meramente projeções e, como tais, são baseadas exclusivamente nas expectativas da diretoria sobre o futuro dos negócios.

Essas expectativas dependem, substancialmente, das aprovações e licenças necessárias para homologação dos projetos, condições de mercado, do desempenho da economia brasileira, do setor e dos mercados internacionais e, portanto, estão sujeitas a mudanças sem aviso prévio.

O presente relatório de desempenho inclui dados não contábeis como operacionais, financeiros e projeções com base na expectativa da Administração da Companhia. Os dados não contábeis tais como quantitativos e valores de Lançamentos, Vendas Contratadas, valores do programa do MCMV, estoque a valor de mercado, Banco de Terrenos, Resultado a apropriar, consumo de caixa, e projeções não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes da Companhia.

O EBITDA indicado neste relatório representa o lucro líquido antes do resultado financeiro, encargos financeiros incluídos na rubrica de custo dos imóveis vendidos, do imposto de renda e da contribuição social, das despesas de depreciação e amortização e da participação de acionistas não controladores. A MRV entende que a reversão do ajuste a valor presente das contas a receber de unidades vendidas e não entregues registrada como receita operacional bruta faz parte de suas atividades operacionais e, portanto, esta receita não foi excluída no cálculo do EBITDA. O EBITDA não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e as IFRS, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. Em razão de não serem consideradas, para o seu cálculo, o resultado financeiro, encargos financeiros incluídos na rubrica de custo dos imóveis vendidos, o imposto de renda e a contribuição social, as despesas de depreciação e amortização e a participação de acionistas não controladores, o EBITDA funciona como indicador do desempenho econômico geral da MRV, que não é afetado por alterações da carga tributária do imposto de renda e da contribuição social ou dos níveis de depreciação e amortização. O EBITDA, no entanto, apresenta limitações que prejudicam a sua utilização como medida da lucratividade da MRV, em razão de não considerar determinados custos decorrentes dos negócios da MRV, que poderiam afetar, de maneira significativa, os lucros da MRV, tais como resultado financeiro, tributos, depreciação e amortização, despesas de capital e outros encargos relacionados.

Relacionamento com Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os nossos auditores independentes - KPMG Auditores Independentes ("KPMG") – não prestaram durante o primeiro trimestre de 2020 serviços além dos relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Sobre a MRV

A MRV Engenharia e Participações é a maior incorporadora e construtora da América Latina no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares, com 40 anos de atuação, presente em 162 cidades, em 22 estados brasileiros, incluindo o Distrito Federal. A MRV integra o Novo Mercado da B3 e é negociada com o código MRVE3 e compõe dentre outras a carteira teórica IBOV.