MRV ANUNCIA NOVO LUCRO RECORDE NO 3º TRIMESTRE DE 2009

Lucro líquido do 3T09 atingiu R$102,6 milhões, 38,8% superior ao 2T09 e 55,8% superior ao 3T08.

Margem EBITDA atinge 27,9% e Margem Líquida 22,8% no 3T09.

Belo Horizonte, 13 novembro de 2009 – MRV Engenharia e Participações S.A. (Bovespa: MRVE3 – ADR OTC: MRVNY), anuncia hoje seus resultados do terceiro trimestre de 2009 (3T09). As informações financeiras a seguir estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ("BR GAAP") e em Reais (R$). As informações financeiras do terceiro trimestre de 2008 foram ajustadas de acordo com a Lei 11.638 para permitir a comparabilidade com o 3T09.

Destaques

- Geração de caixa operacional positiva de R$22,8 milhões no 3T09.
- Maior operação do programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) no país: maior banco de terrenos, lançamentos, vendas contratadas e número de unidades assinadas / contratadas junto à CEF.
- Forte crescimento em todos os indicadores operacionais: Lançamentos, Vendas Contratadas, Receitas Operacionais, Lucro Bruto, EBITDA e Lucro Líquido.
- Maior venda contratada do setor nos primeiros nove meses de 2009.
- Expansões das margens bruta (3 p.p) e EBITDA (2,9 p.p.) em relação ao 2T09. Margem bruta alcançou 36,1% e a margem EBITDA alcançou 27,9% no 3T09.
- Crescimento da margem líquida para 22,8% no 3T09, 3.8 p.p superior ao trimestre anterior. O lucro líquido atingiu o valor recorde de R$ 102,6 milhões, 38,8% superior ao 2T09.

TELECONFERÊNCIAS

Português	Inglês
16 de novembro de 2009 (Segunda-feira)	16 de novembro de 2009 (Segunda-feira)
10h00 (Brasília) / 7h00 (Nova York)	12h00 (Brasília) / 9h00 (Nova York)
Telefone: +55 (11) 2188-0188	Telefone: +1 (412) 858-4600
Código: MRV	Código: MRV

Principais Indicadores

Indicadores Financeiros (em R$ mil)	9M09 (1)	9M08	Var. % 9M09 x 9M08	3T09 (1)	3T08	Var. % 3T09 x 3T08
Receita Operacional Líquida	**1.112.016**	791.392	40,5% ↑	**449.938**	326.038	38,0% ↑
Lucro Bruto	**382.837**	293.367	30,5% ↑	**162.324**	124.584	30,3% ↑
% Margem Bruta	**34,4%**	37,1%	2,7 p.p. ↓	**36,1%**	38,2%	2,1 p.p. ↓
Lucro Líquido	**225.528**	159.012	41,8% ↑	**102.591**	65.852	55,8% ↑
% Margem Líquida	**20,3%**	20,1%	0,2 p.p. ↑	**22,8%**	20,2%	2,6 p.p. ↑
EBITDA	**283.754**	177.421	59,9% ↑	**125.744**	88.142	42,7% ↑
% Margem do EBITDA	**25,5%**	22,4%	3,1 p.p. ↑	**27,9%**	27,0%	0,9 p.p. ↑
Retorno sobre Patrimônio Líquido (a.a.)	**15,4%**	14,5%	0,9 p.p. ↑	**18,1%**	18,1%	0,0 p.p. ↑
Dívida líquida (Caixa Líquido)	**(17.336)**	56.152	130,9% ↓	**(17.336)**	56.152	130,9% ↓

Banco de Terrenos	out/09	set/08	Var. % out/09 x set/08	out/09	set/08	Var. % out/09 x set/08
%MRV						
Landbank (em R$ bilhões)	**11,10**	9,55	16,2% ↑	**11,1**	9,5	16,2% ↑
Número de Unidades	**110.372**	97.365	13,4% ↑	**110.372**	97.365	13,4% ↑
Área Útil (m^2 mil)	**5.698,5**	5.216,9	9,2% ↑	**5.698,5**	5.216,9	9,2% ↑
Preço Médio por Unidade (em R$ mil)	**100,5**	98,1	2,5% ↑	**100,5**	98,1	2,5% ↑
Preço Médio por m^2 (em R$ mil)	**1,9**	1,8	6,4% ↑	**1,9**	1,8	6,4% ↑
100%						
Número de Empreendimentos	**287**	277	3,6% ↑	**287**	277	3,6% ↑
Landbank (em R$ bilhões)	**11,7**	10,9	7,8% ↑	**11,7**	10,9	7,8% ↑
Número de Unidades	**117.230**	111.088	5,5% ↑	**117.230**	111.088	5,5% ↑
Área Útil (m^2 mil)	**6.047,0**	5.931,9	1,9% ↑	**6.047,0**	5.931,9	1,9% ↑
Preço Médio por Unidade (em R$ mil)	**100,2**	98,1	2,2% ↑	**100,2**	98,1	2,2% ↑
Preço Médio por m^2 (em R$ mil)	**1,9**	1,8	5,8% ↑	**1,9**	1,8	5,8% ↑

Lançamentos	9M09	9M08	Var. % 9M09 x 9M08	3T09	3T08	Var. % 3T09 x 3T08
%MRV						
VGV (em R$ milhões)	**1.533,4**	1.996,8	23,2% ↓	**650,8**	507,5	28,2% ↑
Número de Unidades	**14.654**	18.555	21,0% ↓	**6.048**	4.458	35,7% ↑
Área Útil (m^2 mil)	**676,8**	1.084,7	37,6% ↓	**283,4**	257,9	9,9% ↑
Preço Médio por Unidade (em R$ mil)	**104,6**	107,6	2,8% ↓	**107,6**	113,8	5,5% ↓
Preço Médio por m^2 (em R$ mil)	**2,3**	1,8	23,1% ↑	**2,3**	2,0	16,7% ↑
100%						
Número de Empreendimentos	**83**	127	34,6% ↓	**33**	32	3,1% ↑
VGV (em R$ milhões)	**1.682,5**	2.140,4	21,4% ↓	**713,8**	536,3	33,1% ↑
Número de Unidades	**16.210**	19.998	18,9% ↓	**6.704**	4.765	40,7% ↑
Área Útil (m^2 mil)	**753,6**	1.165,0	35,3% ↓	**318,3**	274,5	16,0% ↑
Preço Médio por Unidade (em R$ mil)	**103,8**	107,0	3,0% ↓	**106,5**	112,5	5,4% ↓
Preço Médio por m^2 (em R$ mil)	**2,2**	1,8	21,5% ↑	**2,2**	2,0	14,8% ↑

Vendas Contratadas	9M09	9M08	Var. % 9M09 x 9M08	3T09	3T08	Var. % 3T09 x 3T08
%MRV						
Vendas (em R$ milhões)	**2.070,9**	1.245,8	66,2% ↑	**789,4**	424,9	85,8% ↑
Número de Unidades	**20.734**	11.730	76,8% ↑	**7.521**	4.414	70,4% ↑
Área Útil (m^2 mil)	**1.099,3**	718,9	52,9% ↑	**401,9**	237,7	69,1% ↑
Preço Médio por Unidade (em R$ mil)	**99,9**	106,2	6,0% ↓	**105,0**	96,3	9,0% ↑
Preço Médio por m^2 (em R$ mil)	**1,9**	1,7	8,7% ↑	**2,0**	1,8	9,9% ↑
100%						
Vendas (em R$ milhões)	**2.268,8**	1.325,2	71,2% ↑	**865,4**	451,7	91,6% ↑
Número de Unidades	**22.803**	12.491	82,6% ↑	**8.271**	4.356	89,9% ↑
Área Útil (m^2 mil)	**1.205,8**	764,2	57,8% ↑	**440,6**	251,8	75,0% ↑
Preço Médio por Unidade (em R$ mil)	**99,5**	106,1	6,2% ↓	**104,6**	103,7	0,9% ↑
Preço Médio por m^2 (em R$ mil)	**1,9**	1,7	8,5% ↑	**2,0**	1,8	9,5% ↑

(1) Indicadores Financeiros: valores <u>após</u> ajustes da Lei 11.638/07

Comentários da Administração

É com grande satisfação que apresentamos nossos resultados do 3T09. Novamente, apresentamos um crescimento consistente e com rentabilidade, comprovando nossa eficiência operacional.

1) Ciclo Completo: geração de caixa

✓ ***Geração positiva de caixa nas atividades operacionais: R$22,8 milhões no 3T09***

Demonstrativo de Fluxo de Caixa
(R$ milhões)

	3T09	2T09	1T09
Fluxo de caixa das atividades operacionais	22,8	(115,6)	(83,3)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	(3,5)	(8,4)	(9,0)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	74,8	576,3	163,7
Aumento de caixa	94,0	452,2	71,4

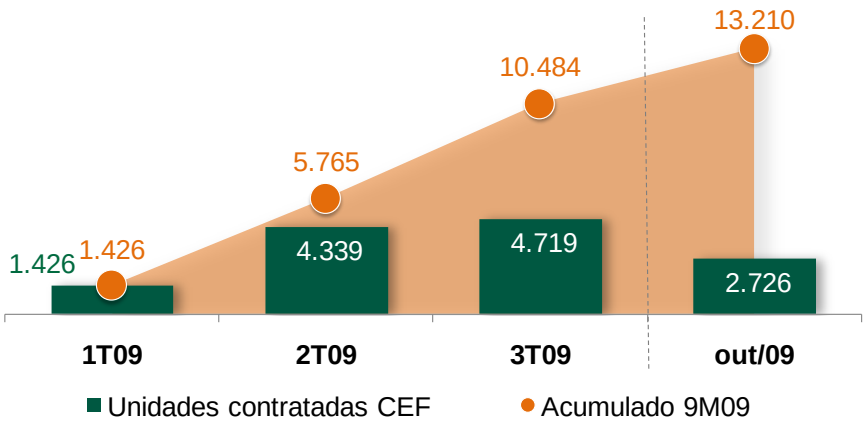
Nosso modelo operacional, com ciclo reduzido e grande participação do Crédito Associativo em nosso portfólio, permite uma geração de caixa mais rápida.

2) "Minha Casa Minha Vida" e CEF

✓ ***Maior parceiro da CEF e maior operadora do MCMV***

Somos o maior parceiro da CEF em número total de unidades assinadas / contratadas. O gráfico abaixo demonstra a evolução de nossa parceria ao longo de 2009.

Volume de Unidades Contratadas na CEF



Adicionalmente, somos o maior operador do MCMV, com R$1,3 bilhão de vendas contratadas elegíveis ao programa nos primeiros nove meses de 2009.

MCMV

Minha Casa Minha Vida	Status 30-OUT-09	CAIXA	MRV Engenharia	
Em análise	(unidades)	**441.911**	**43.860**	**10%**
	(empreendimentos)	**2.191**	**256**	**12%**
	(VGV R$ milhões)		**R$ 4.417**	
Avaliado	(unidades)		**41.190**	
	(empreendimentos)		**241**	
	(VGV R$ milhões)		**R$ 4.156**	
Assinado	(unidades)	**115.400**	**8.574**	**7%**
	(empreendimentos)		**59**	
	(VGV R$ milhões)	**R$ 6.950**	**R$ 859**	**12%**

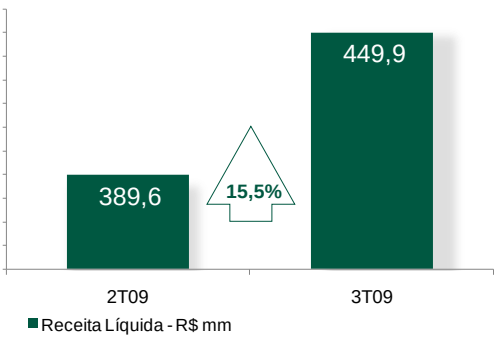
Fonte : Jornal do Commercio, 09/nov e MRV

3) Crescimento com margens diferenciadas

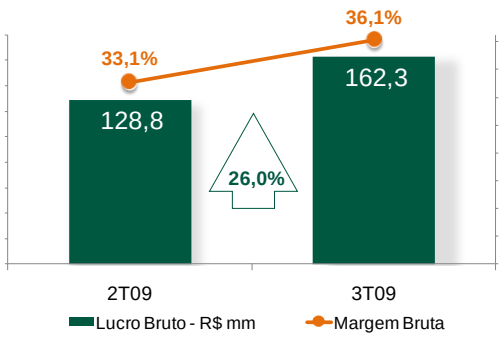
✓ *Expansão de todas as margens em relação ao trimestre anterior*

Todos os nossos indicadores financeiros cresceram em relação ao trimestre anterior: receita líquida, lucro bruto, EBITDA, e lucro líquido. Mas o mais importante é ressaltar que nossas margens de rentabilidade também vêm apresentando expansão, contrariamente àquelas empresas que à medida que migram para o segmento de baixa renda observam uma redução de suas margens.

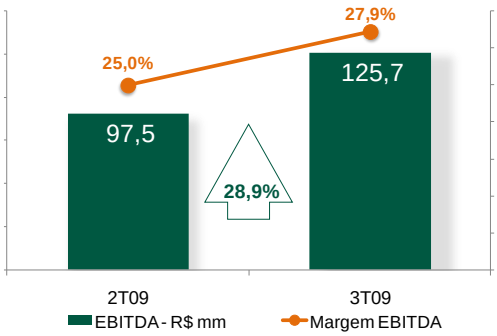
Receita Líquida



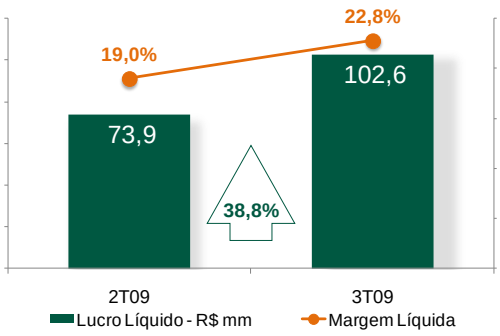
Lucro Bruto e Margem Bruta



EBITDA e Margem EBITDA



Lucro Líquido e Margem Líquida



A demanda no segmento de baixa renda continua forte em função das condições gerais econômicas positivas, da confiança do consumidor e do suporte trazido pelo programa Minha Casa Minha Vida.

Estamos bastante otimistas quanto à perspectiva de crescimento contínuo e confiantes que a nossa expertise e nossas vantagens competitivas permitirão que a rentabilidade gerada por nossa operação se mantenha em destaque.

* * * * *

Desempenho Operacional

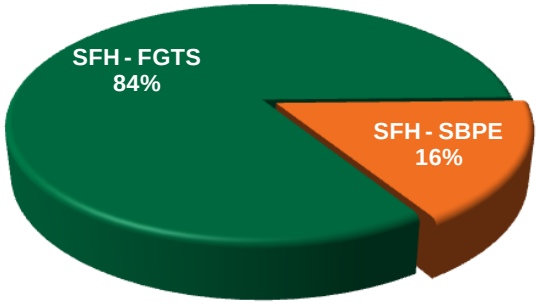
Lançamentos (%MRV)

✓ ***84% dos lançamentos do trimestre elegíveis ao programa MCMV***

No 3T09, os lançamentos totalizaram R$650,8 milhões (6.048 unidades), um aumento de 28,2% em relação aos R$507,5 milhões (4.458 unidades) lançados no terceiro trimestre de 2008.

84% dos lançamentos do trimestre são elegíveis ao programa MCMV, em linha com a estratégia da Companhia de concentrar suas operações no Programa Habitacional do Governo.

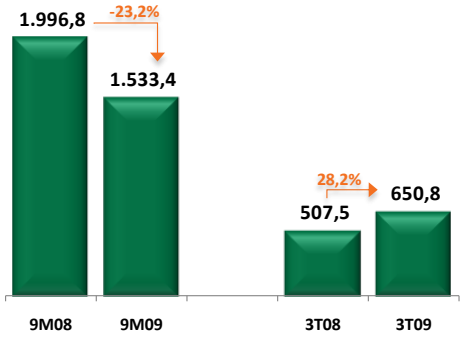
Distribuição dos Lançamentos no 3T09 por Fonte de Recurso de Financiamento



No 3T09, foram lançados 33 empreendimentos, **com um número médio de 183 unidades por projeto**, distribuídos em 21 cidades.

Quanto ao 4T09, informamos que, até esta data, já efetuamos mais de R$900 milhões em lançamentos.

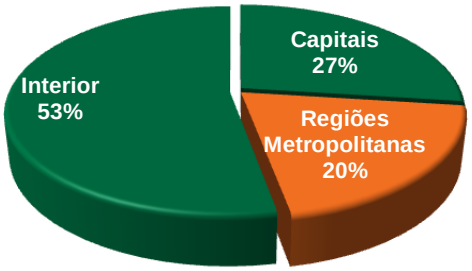
Lançamentos (%MRV)
(R$ milhões)



Lançamentos por Estado

Estado	R$ mil				Unidades				Preço Médio (em R$ mil)			
	9M09	9M08	3T09	3T08	9M09	9M08	3T09	3T08	9M09	9M08	3T09	3T08
São Paulo	**780.655**	1.095.435	**379.321**	211.413	**6.901**	10.464	**3.207**	2.016	**113,1**	104,7	**118,3**	104,9
Minas Gerais	**287.145**	393.146	**78.715**	147.827	**3.318**	3.650	**992**	1.183	**86,5**	107,7	**79,3**	124,9
Goiás	**74.977**	58.932	**28.135**	-	**735**	558	**231**	-	**102,1**	105,6	**122,0**	-
Ceará	**70.654**	31.052	**22.023**	10.314	**844**	233	**244**	96	**83,7**	133,4	**90,3**	107,4
Rio Grande do Norte	**56.843**	-	**-**	-	**430**	-	**-**	-	**132,3**	-	**-**	-
Mato Grosso do Sul	**54.386**	-	**46.658**	-	**478**	-	**394**	-	**113,8**	-	**118,5**	-
Mato Grosso	**54.179**	-	**35.332**	-	**563**	-	**401**	-	**96,3**	-	**88,1**	-
Santa Catarina	**45.692**	68.207	**21.093**	57.434	**435**	573	**210**	473	**104,9**	119,0	**100,4**	121,4
Paraná	**33.593**	218.897	**-**	51.287	**230**	1.842	**-**	414	**146,1**	118,8	**-**	123,9
Rio Grande do Sul	**31.083**	-	**22.163**	-	**296**	-	**195**	-	**105,0**	-	**113,5**	-
Espírito Santo	**20.293**	28.362	**9.913**	5.708	**193**	311	**80**	68	**105,1**	91,3	**123,9**	84,2
Bahia	**16.405**	-	**-**	-	**137**	-	**-**	-	**119,9**	-	**-**	-
Rio de Janeiro	**7.464**	102.783	**7.464**	23.543	**95**	925	**95**	208	**78,9**	111,1	**78,9**	113,1
Distrito Federal	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-	**-**	-
Total	**1.533.370**	**1.996.813**	**650.817**	**507.527**	**14.654**	**18.555**	**6.048**	**4.458**	**104,6**	**107,6**	**107,6**	**113,8**

No 3T09, os lançamentos se concentraram nos estados de São Paulo e Minas Gerais com 58,3% e 12,1% de participação, respectivamente. Dos lançamentos do 3T09, 47% foram efetuados em capitais e regiões metropolitanas e 53% em cidades do interior, evidenciando a estratégia de diversificação geográfica da Companhia.



Lançamentos por Faixa de Preço

Faixa de Preço	R$ mil				Unidades				Preço Médio (em R$ mil)			
	9M09	9M08	3T09	3T08	9M09	9M08	3T09	3T08	9M09	9M08	3T09	3T08
Até R$ 80.000	**170.241**	205.818	**54.049**	60.246	**2.260**	2.947	**732**	843	**75,3**	69,8	**73,8**	71,5
De R$ 80.001 a R$ 130.000	**1.084.489**	1.219.151	**464.187**	232.550	**10.893**	12.054	**4.731**	2.323	**99,6**	101,1	**98,1**	100,1
Acima de R$ 130.000	**278.640**	571.844	**132.581**	214.731	**1.500**	3.554	**585**	1.292	**185,7**	160,9	**226,7**	166,2
Total	**1.533.370**	**1.996.813**	**650.817**	**507.527**	**14.654**	**18.555**	**6.048**	**4.458**	**104,6**	**107,6**	**107,6**	**113,8**

No terceiro trimestre de 2009, 79,6% dos lançamentos se referem a unidades com preço de venda de até R$130 mil. No acumulado do ano, 81,8% dos lançamentos correspondem a unidades abaixo de R$130 mil.

Lançamentos por Produto

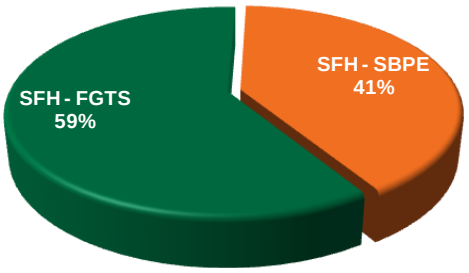
Produto	R$ mil				Unidades				Preço Médio (em R$ mil)			
	9M09	9M08	3T09	3T08	9M09	9M08	3T09	3T08	9M09	9M08	3T09	3T08
Parque	**967.759**	770.721	**386.792**	221.556	**10.402**	8.137	**4.169**	2.450	**93,0**	94,7	**92,8**	90,4
Spazio	**526.893**	1.045.624	**264.025**	210.686	**4.053**	9.540	**1.879**	1.742	**130,0**	109,6	**140,5**	121,0
Village	**38.718**	180.469	**-**	75.286	**199**	878	**-**	266	**194,6**	205,6	**-**	283,0
Total	**1.533.370**	**1.996.813**	**650.817**	**507.527**	**14.654**	**18.555**	**6.048**	**4.458**	**104,6**	**107,6**	**107,6**	**113,8**

No 3T09, 59,4% dos lançamentos foram de produtos da linha Parque e 40,6% da linha Spazio. Nos nove primeiros meses do ano, os lançamentos também se concentraram na linha Parque (63,1% do VGV lançado).

Vendas Contratadas (%MRV), líquidas de permutas

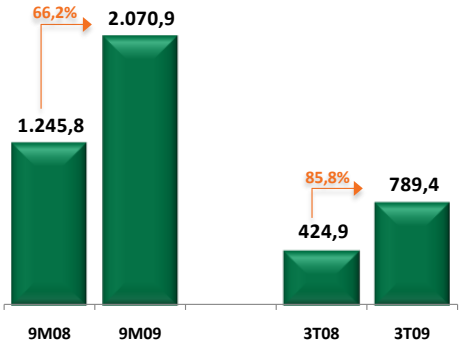
- ✓ ***Maior venda contratada do setor nos primeiros nove meses de 2009***
- ✓ ***59% das vendas no 3T09 foram elegíveis ao programa MCMV***

Distribuição das Vendas no 3T09 por Fonte de Recurso de Financiamento



As vendas contratadas no terceiro trimestre de 2009 atingiram R$789,4 milhões (7.521 unidades), 85,8% superiores às vendas do mesmo trimestre de 2008 (R$424,9 milhões e 4.414 unidades). No acumulado do ano, as vendas totalizaram R$2.070,9 milhões, um incremento de 66,2% em relação aos R$1.245,8 milhões de vendas do mesmo período de 2008.

Vendas Contratadas (%MRV)
(R$ milhões)



As vendas do 3T09 estão distribuídas em 54 cidades e 14 estados, sendo a maior concentração no Estado de São Paulo (52,5%) e em Minas Gerais (18,5%). No acumulado dos nove primeiros meses de 2009, a maior parte das vendas (51,4%) também ocorreu no Estado de São Paulo.

Vendas por Estado

Estado	R$ mil				Unidades				Preço Médio (em R$ mil)			
	9M09	9M08	3T09	3T08	9M09	9M08	3T09	3T08	9M09	9M08	3T09	3T08
São Paulo	**1.064.745**	596.046	**414.065**	219.682	**10.595**	5.856	**3.926**	2.178	**100,5**	101,8	**105,5**	100,9
Minas Gerais	**470.160**	260.160	**146.207**	89.443	**4.995**	2.722	**1.440**	942	**94,1**	95,6	**101,6**	94,9
Paraná	**115.815**	161.546	**36.263**	50.689	**947**	1.480	**281**	504	**122,3**	109,1	**129,1**	100,7
Rio de Janeiro	**94.075**	75.044	**33.912**	14.632	**910**	637	**312**	388	**103,4**	117,8	**108,8**	37,7
Espírito Santo	**43.108**	29.752	**14.507**	6.756	**403**	287	**122**	120	**106,9**	103,8	**119,0**	56,2
Ceará	**46.413**	13.053	**18.063**	8.657	**555**	100	**213**	29	**83,6**	131,1	**84,8**	294,4
Goiás	**58.961**	3.837	**34.334**	2.044	**695**	30	**394**	11	**84,8**	128,2	**87,0**	185,9
Rio Grande do Norte	**34.129**	-	**9.740**	-	**280**	-	**85**	-	**122,1**	-	**114,9**	-
Distrito Federal	**32.562**	88.714	**12.020**	22.825	**258**	442	**63**	192	**126,1**	200,7	**192,2**	118,8
Santa Catarina	**39.782**	17.622	**21.969**	10.183	**396**	177	**220**	50	**100,4**	99,7	**99,7**	203,7
Rio Grande do Sul	**15.069**	-	**3.889**	-	**146**	-	**36**	-	**103,1**	-	**108,2**	-
Mato Grosso	**29.995**	-	**24.018**	-	**305**	-	**250**	-	**98,3**	-	**96,1**	-
Mato Grosso do Sul	**15.032**	-	**9.680**	-	**152**	-	**88**	-	**99,0**	-	**110,3**	-
Bahia	**11.097**	-	**10.714**	-	**96**	-	**92**	-	**115,9**	-	**116,5**	-
Total	**2.070.944**	**1.245.775**	**789.380**	**424.911**	**20.734**	**11.730**	**7.521**	**4.414**	**99,9**	**106,2**	**105,0**	**96,3**

No 3T09, 86,4% das unidades vendidas possuíam preço inferior à R$130 mil. No acumulado até setembro de 2009, as unidades com preço inferior a R$130 mil foram responsáveis por 88,6% do total de unidades vendidas. Nos próximos trimestres manteremos uma alta concentração de vendas contratadas nas faixas de preço até R$ 130 mil, ou seja, em linha com nossos lançamentos e voltadas para o Programa MCMV.

Do total de unidades vendidas neste trimestre, 66,2% se referem à linha Parque, 31,5% à linha Spazio e restante à linha Village.

Vendas por Faixa de Preço

Faixa de Preço	R$ mil				Unidades				Preço Médio (em R$ mil)			
	9M09	9M08	3T09	3T08	9M09	9M08	3T09	3T08	9M09	9M08	3T09	3T08
Até R$ 80.000	**409.548**	234.942	**98.248**	87.437	**5.800**	3.415	**1.394**	1.148	**70,6**	68,8	**70,5**	76,2
De R$ 80.001 a R$ 130.000	**1.244.948**	594.558	**511.105**	207.529	**12.579**	5.883	**5.104**	2.271	**99,0**	101,1	**100,1**	91,4
Acima de R$ 130.000	**416.448**	416.275	**180.027**	129.945	**2.354**	2.433	**1.023**	996	**176,9**	171,1	**175,9**	130,5
Total	**2.070.944**	**1.245.775**	**789.380**	**424.911**	**20.734**	**11.730**	**7.521**	**4.414**	**99,9**	**106,2**	**105,0**	**96,3**

Vendas por Produto

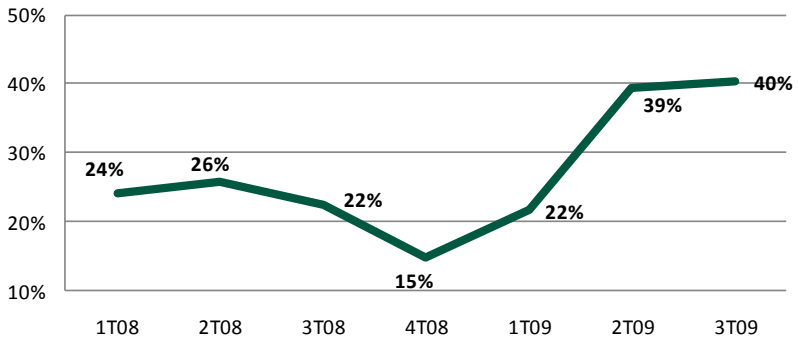
Produto	R$ mil				Unidades				Preço Médio (em R$ mil)			
	9M09	9M08	3T09	3T08	9M09	9M08	3T09	3T08	9M09	9M08	3T09	3T08
Parque	**1.220.116**	394.870	**472.397**	157.085	**13.608**	4.546	**4.981**	1.899	**89,7**	86,9	**94,8**	82,7
Spazio	**764.865**	758.241	**280.731**	240.786	**6.716**	6.603	**2.369**	2.326	**113,9**	114,8	**118,5**	103,5
Village	**85.963**	92.663	**36.252**	27.040	**409**	582	**171**	190	**210,0**	159,3	**212,3**	142,7
Total	**2.070.944**	**1.245.775**	**789.380**	**424.911**	**20.734**	**11.730**	**7.521**	**4.414**	**99,9**	**106,2**	**105,0**	**96,3**

Das vendas do terceiro trimestre de 2009, 25,3% corresponderam a lançamentos efetuados neste trimestre e 74,7% corresponderam a unidades em estoque. A velocidade de vendas neste trimestre atingiu 40%, mantendo-se em linha com trimestre anterior (39%).

Vendas por Período de Lançamento (%MRV)

Período de Lançamento	Vendas Contratadas %MRV (em R$ mil) 2007	1T08	2T08	3T08	4T08	1T09	2T09	3T09
3T09	-	-	-	-	-	-	-	199.959
2T09	-	-	-	-	-	-	215.404	120.029
1T09	-	-	-	-	-	92.281	107.006	76.536
4T08	-	-	-	-	66.568	95.693	152.745	80.367
3T08	-	-	-	57.747	72.754	78.877	98.141	65.534
2T08	-	-	131.123	133.355	53.211	56.955	133.934	102.606
1T08	-	61.352	152.986	103.546	51.044	47.940	65.946	67.737
antes 2008	717.030	278.784	196.618	130.300	54.808	58.313	78.329	76.612
Total	**717.030**	**340.136**	**480.727**	**424.949**	**298.385**	**430.059**	**851.504**	**789.380**

Vendas sobre Oferta

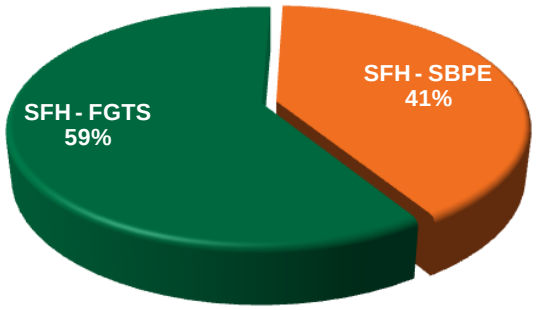


Vendas sobre oferta = Vendas / (Estoque Inicial + Lançamentos)

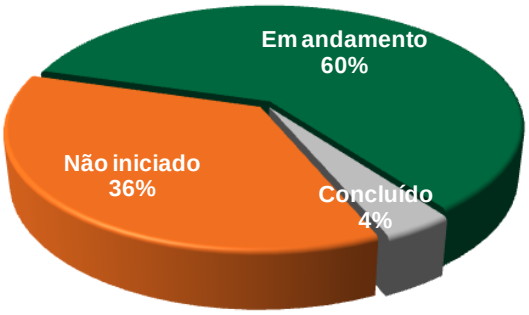
Estoque a Valor de Mercado (%MRV)

Em 30 de setembro de 2009, o estoque a valor de mercado totalizava R$1,2 bilhão (R$1,3 bilhão em 30 de junho de 2009). **59% das unidades em estoque são elegíveis ao programa MCMV**

Estoque a Valor de Mercado
em 30/set/09 por Fonte de Recurso de Financiamento



Estoque a Valor de Mercado
em 30/set/09 por Fase de Construção



Banco de Terrenos (%MRV)

- ✓ **Expansão Banco de Terrenos em 32,5%**
- ✓ **Média de 385 unidades por empreendimento**

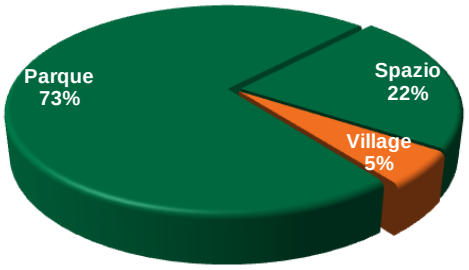
Em 31 de outubro, o Banco de Terrenos da Companhia atingiu o valor potencial de vendas de R$ 11,1 bilhões, um crescimento de 32,5% em relação ao Banco de Terrenos no final de junho.

Este Banco de Terrenos corresponde a mais de 110 mil unidades e está estrategicamente distribuído em 74 cidades. O preço médio das unidades está estimado em R$100,5 mil.

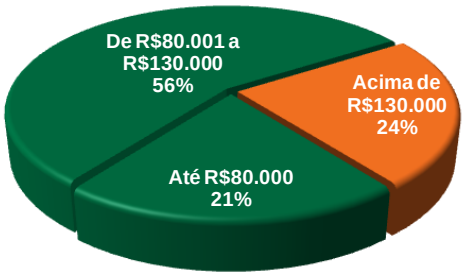
Banco de Terrenos em 30/out/09

	jun/09	out/09
Banco de Terrenos (em R$ milhões)	8.377,2	11.095,7
Banco de Terrenos (unidades em milhares)	85,7	110,4
Nº de unidades por empreendimento (média)	313	385
Preço Médio (em R$ mil)	97,8	100,5

Banco de Terrenos por Produto em 30/out/09



Banco de Terrenos por Faixa de Preço em 30/out/09



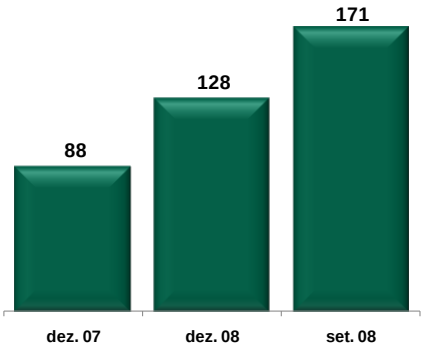
Produção

Ao final de setembro, possuíamos mais de 11.000 empregados (diretos e indiretos) distribuídos em 192 canteiros de obras em andamento.

Construímos 4,3 mil unidades neste trimestre, um crescimento de 56% nas unidades produzidas em relação ao trimestre anterior.

Adicionalmente, conforme verificado no gráfico abaixo, o tamanho médio de nossos canteiros vem crescendo, permitindo ganhos de escala e aumento de produtividade.

Nº de unidades por Canteiro de Obra



Desempenho Econômico-Financeiro

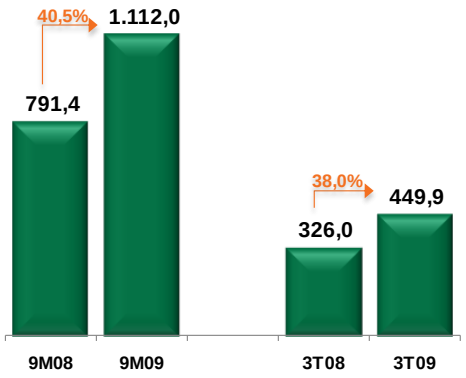
As informações financeiras dos nove primeiros meses e do terceiro trimestre de 2008 foram ajustadas de acordo com a Lei 11.638 para permitir a comparabilidade com os nove primeiros meses e segundo trimestre de 2009. Para detalhamento dos ajustes vide nota explicativa nº 2 das informações trimestrais (ITR).

Receita Operacional Líquida

No 3T09, a receita operacional líquida atingiu novo nível recorde, totalizando R$449,9 milhões, 38,0% maior que os R$326,0 milhões registrados no 3T08. No acumulado até setembro de 2009, a receita líquida cresceu 40,5%, passando de R$791,4 milhões em 2008 para R$1.112,0 milhões em 2009.

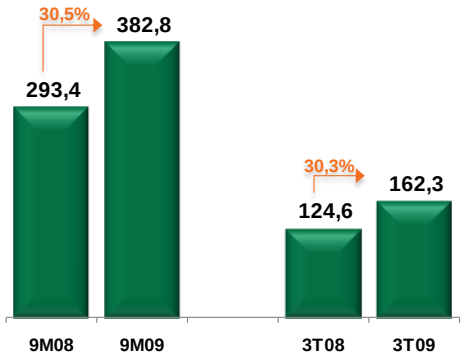
O crescimento da receita operacional líquida é decorrente do aumento das vendas contratadas combinado com o aumento no volume de unidades construídas nos períodos.

Receita Líquida
(R$ milhões)



Lucro Bruto

Lucro Bruto
(R$ milhões)



O lucro bruto no terceiro trimestre de 2009 totalizou R$162,3 milhões, um crescimento de 30,3% em relação ao mesmo período de 2008 (R$124,6 milhões). No acumulado até setembro, o lucro bruto apresentou crescimento de 30,5%, atingindo R$382,8 milhões em 2009 e R$293,4 milhões em 2008.

O aumento do lucro bruto nos períodos acima é reflexo do crescimento da receita operacional líquida da Companhia, comentado anteriormente. Demonstramos abaixo o impacto dos encargos financeiros registrados no CPV:

Custo Financeiro alocado ao CMV

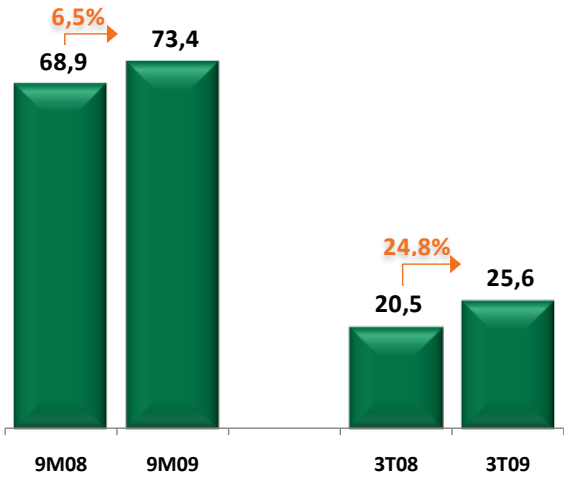
	R$ mm	% da RL
3T08	2,3	0,7%
3T09	10,6	2,4%
9M08	4,1	0,5%
9M09	25,5	2,3%

Despesas Comerciais

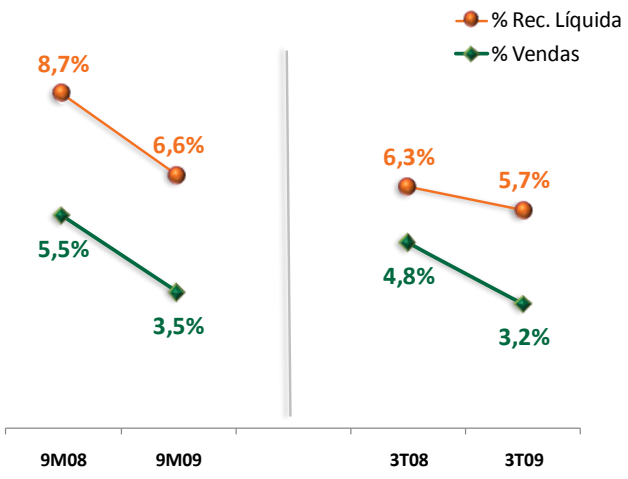
As despesas comerciais sofreram significativa redução proporcionalmente às vendas contratadas e a receita líquida neste trimestre quando comparado ao 3T08, em função dos ganhos de escala obtidos pelo aumento de nossa operação.

Contávamos, em 31 de outubro de 2009, com uma forte estrutura de vendas composta por aproximadamente 1.700 corretores (próprios e terceirizados).

Despesas Comerciais (em R$ milhões)



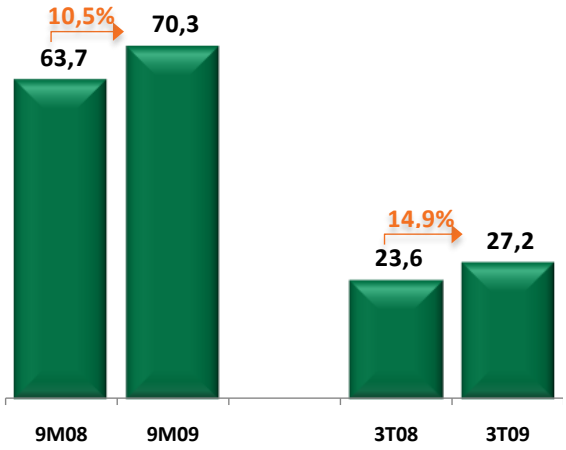
Desp. Comerciais / Vendas Contratadas (%MRV) e % Desp. Comerciais / Receita Líquida



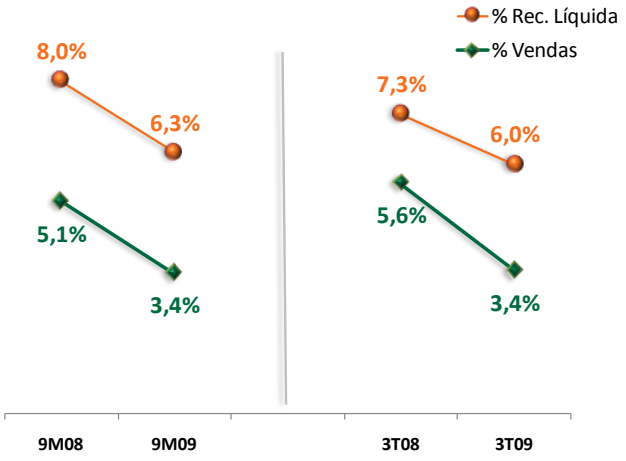
Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

As despesas G&A (incluindo a participação dos administradores) vêm apresentando redução trimestre após trimestre, quando comparadas com as vendas contratadas e a receita líquida, em função dos ganhos de escala obtidos e nossa obsessão por baixo custo.

Despesas Gerais e Administrativas (em R$ milhões)



% Desp. Gerais e Administrativas / Vendas Contratadas (%MRV) e % Desp. Gerais e Administrativas / Receita Líquida



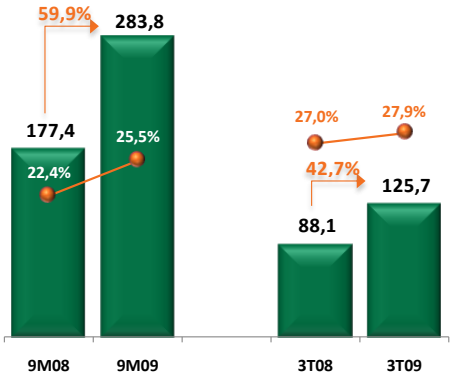
EBITDA

✓ Margem EBITDA de 27,9% no trimestre

O forte incremento na receita líquida, aliado a uma maior eficiência operacional, impactaram positivamente o EBITDA neste trimestre. No 3T09, o EBITDA totalizou R$125,7 milhões, um aumento de 42,7% em relação aos R$88,1 milhões registrados no 3T08. Nos nove primeiros meses de 2009, o EBITDA atingiu R$283,8 milhões, contra R$177,4 milhões em 2008, registrando um incremento de 59,9%.

A margem EBITDA aumentou de 27,0% no 3T08 para 27,9% no 3T09. Nos primeiros noves meses de 2009, a margem EBITDA atingiu 25,5%, contra 22,4% em 2008, encontrando-se em linha com o *"Guidance"* da Companhia para o exercício de 2009.

EBITDA (em R$ milhões) e Margem EBITDA (%)



Resultado Financeiro

(em R$ milhões)	9M09	9M08	Var. %	3T09	3T08	Var. %
Despesas financeiras	(16,5)	(11,5)	43,2% ↑	(6,0)	(8,2)	27,2% ↓
Receitas financeiras	31,7	36,6	13,3% ↓	17,3	10,2	69,2% ↑
Receitas financeiras provenientes de clientes	6,2	10,6	41,9% ↓	1,9	2,6	27,3% ↓
Total	21,4	35,7	40,1% ↓	13,2	4,6	185,6% ↑

As despesas financeiras passaram de R$8,2 milhões no 3T08 para R$6,0 milhões no 3T09, registrando queda de 27,2%. Esta redução decorreu do maior montante de encargos financeiros capitalizados nas obras no 3T09.

No acumulado até setembro de 2009, as despesas financeiras atingiram R$16,5 milhões, contra R$11,5 milhões em 2008, um aumento de 43,2%. As menores despesas financeiras nos primeiros nove meses de 2008 são explicadas pelo reduzido montante de endividamento da Companhia até junho de 2008.

A receita financeira totalizou R$17,3 milhões no 3T09, um crescimento de 69,2% em relação ao 3T08. Este crescimento é conseqüência de um maior saldo médio de caixa mantido no 3T09, devido principalmente à entrada, em junho e julho de 2009, dos recursos do *follow-on*, no montante líquido de aproximadamente R$570 milhões.

No acumulado até setembro de 2009, as receitas financeiras reduziram 13,3%, passando de R$36,6 milhões em 2008 para R$31,7 milhões em 2009. Esta redução se deve ao menor saldo médio de caixa nos primeiros nove meses de 2009 em relação a 2008, e em menor escala, à redução das taxas de juros.

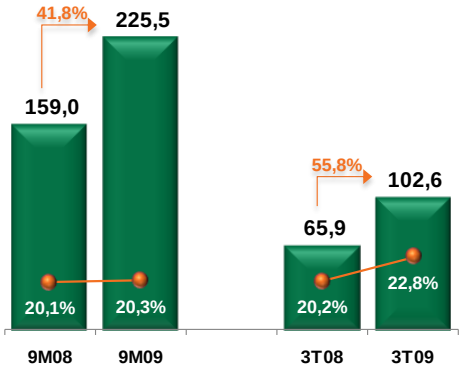
A receita financeira das unidades performadas atingiu R$ 1,9 milhões no 3T09, contra R$2,6 milhões no 3T08. Até setembro de 2009, a receita totalizou R$ 6,2 milhões (R$10,6 milhões nos primeiros nove meses de 2008). A queda desta receita financeira resultou da política adotada nos últimos anos de repassar seus recebíveis performados para as instituições financeiras.

Lucro Líquido

O crescimento de nossas receitas e a adequada gestão de custos e despesas permitiram que atingíssemos um lucro líquido recorde de R$ 102,6 milhões neste trimestre, representando um aumento de 55,8% em relação aos R$65,9 milhões do 3T08. A margem líquida alcançou 22.8% neste trimestre, contra 20,2% no 3T08.

No acumulado do ano, o lucro líquido atingiu R$ 225,5 milhões, um crescimento de 41,8% em relação ao lucro líquido de R$159,0 milhões registrado até setembro de 2008. A margem líquida até setembro de 2009 foi de 20,3% (20,1% em 2008).

Lucro Líquido (em R$ milhões) e Margem Líquida (%)



Resultado a Apropriar

(em R$ milhões)	set/09	jun/09	Var. %
Receita Bruta de Vendas a apropriar	2.052,2	1.422,0	44,3% ↑
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(1.134,2)	(768,7)	47,5% ↑
Resultado a apropriar	918,0	653,3	40,5% ↑
Margem do Resultado a apropriar %	44,7%	45,9%	1,2 p.p. ↓

Balanço Patrimonial

Caixa, Bancos e Aplicações Financeiras

Nosso caixa total é composto pelos saldos de caixa, bancos, aplicações financeiras e títulos e valores mobiliários (curto e longo e prazo).

Devido, principalmente, ao maior volume de repasse de clientes para a CEF, ao final do 3T09, o caixa total da Companhia expandiu 14,0%, passando de R$673,2 milhões no final do 2T09 para R$767,5 milhões no final deste trimestre.

Clientes por Incorporação de Imóveis

Em 30 de setembro de 2009, o total da carteira de recebíveis da Companhia totalizava R$3.815,4 milhões, 27,1% maior que o saldo de 30 de junho do mesmo ano com R$3.001,3 milhões.

(em R$ milhões)	set/09	jun/09	Var. %
12 meses	3.202,7	2.438,8	31,3% ↑
13 a 24 meses	509,1	528,7	3,7% ↓
25 a 36 meses	91,6	29,7	208,5% ↑
37 a 48 meses	7,8	2,3	234,6% ↑
49 meses em diante	3,8	1,8	114,5% ↑
Total	3.815,0	3.001,3	27,1% ↑
Clientes por incorporação de imóveis	1.762,9	1.579,3	11,6% ↑
Receita de vendas a apropriar	2.052,2	1.422,0	44,3% ↑
Total	3.815,0	3.001,3	27,1% ↑

Imóveis a Comercializar

Em 30/09/09, o saldo de imóveis a comercializar era de R$ 1.219,9 milhões, um aumento de 8,3% em comparação com o saldo do final do 2T09. Este aumento deu-se principalmente pela aquisição de novos terrenos durante o último trimestre.

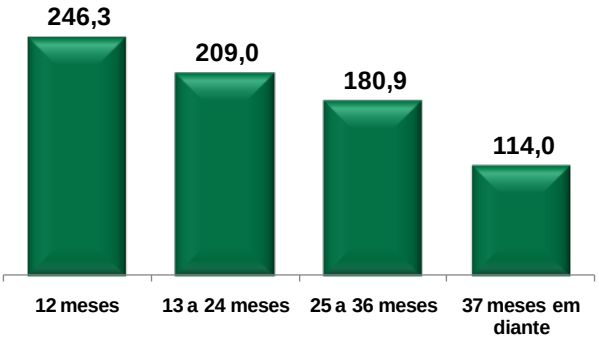
(em R$ milhões)	set/09	jun/09	Var. %
Imóveis em construção	321,6	372,8	13,7% ↓
Imóveis concluídos	39,8	35,1	13,5% ↑
Estoque de terrenos	827,5	696,7	18,8% ↑
Adiantamento a fornecedores	26,3	21,5	22,4% ↑
Estoque de materiais	4,8	0,8	484,2% ↑
Total	1.219,9	1.126,9	8,3% ↑
Circulante	1.067,0	1.011,5	5,5% ↑
Não-circulante	152,9	115,4	32,5% ↑

Dívida Total

Em 30 de setembro de 2009, a nossa dívida total era composta como segue:

(em R$ milhões)	set/09	jun/09	Var. %
Debêntures (1ª emissão)	310,9	404,2	23,1% ↓
Debêntures (2ª emissão)	101,2	-	-
Financiamento à construção	289,6	222,3	30,3% ↑
Outros	53,2	45,1	18,0% ↑
Dívida Total	754,9	671,6	12,4% ↑
Gastos com emissão de Debêntures	(4,8)	(4,7)	1,7% ↑
Dívida Total (líquida de comissões)	750,1	666,9	12,5% ↑

Cronograma de Vencimento da Dívida
(em R$ milhões)



Dívida Líquida (Caixa Líquido)

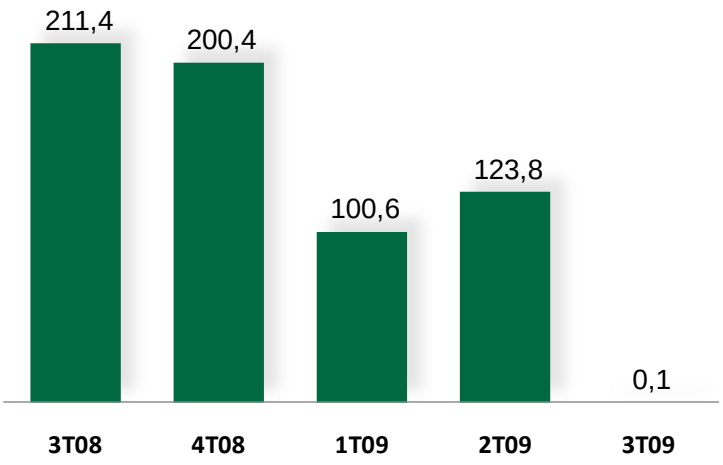
Ao final de setembro de 2009, possuímos um saldo de caixa líquido de R$17,3 milhões (R$6,3 milhões no 2T09).

(em R$ milhões)	set/09	jun/09	Var. %
Dívida total	750,1	666,9	12,5% ↑
(-) Disponibilidades	(767,5)	(673,2)	14,0% ↑
Dívida Líquida (Caixa Líquido)	(17,3)	(6,3)	176,1% ↑
Patrimônio Líquido	2.352,6	2.186,3	7,6% ↑
Dívida Líquida (Caixa Líquido) sobre PL	-0,7%	-0,3%	0,4 p.p. ↓

Variação da Dívida Líquida

Nosso Cash Burn, quando medido pela variação da dívida líquida, menos os aumentos de capital e dividendo pagos, reduziu de R$123,8 milhões no 2T09 para R$0,1 milhão no 3T09.

Variação da Dívida Líquida
(R$ milhões)

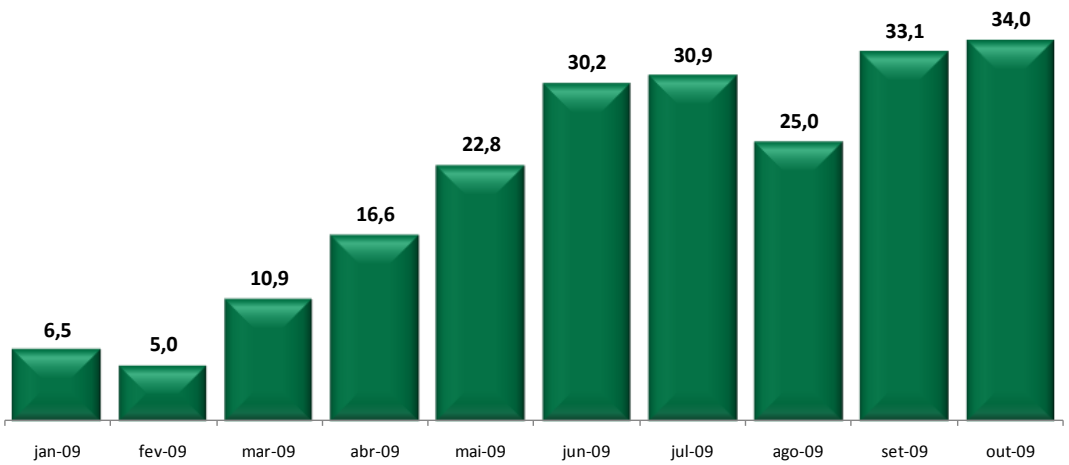


Nota: Consumo de Caixa medido pela variação da dívida líquida, excluindo-se os aumentos de capital e os dividendo pagos, quando houver.

Crescimento do volume de ações negociadas

O volume de ações negociadas tem aumentado ao longo do ano, conforme demonstrado abaixo.

Volume Médio de Negociação Diária - MRVE3
(R$ milhões)



Guidance

Considerando a sólida performance das vendas contratadas até o terceiro trimestre de 2009 e as perspectivas favoráveis para o próximo ano, em comunicado ao mercado divulgado no dia 14 de outubro de 2009, ampliamos o *guidance* de vendas para 2009 e apresentamos o *guidance* para 2010.

	2009		2010
	Anterior	Revisado	
Vendas Contratadas (%MRV) - R$ mm	**2.400 ~ 2.900**	**2.800 ~ 3.000**	**3.700 ~ 4.300**

Relações com Investidores

Leonardo Corrêa

Diretor Vice-Presidente Executivo, Financeiro e de Relações com Investidores
Tel.:+(55 31) 3348-7106
E-mail: ri@mrv.com.br
www.mrv.com.br/ri

Mônica Simão

Diretora Financeira
Tel.: +(55 31) 3348-7295
E-mail: ri@mrv.com.br
www.mrv.com.br/ri

Anexo 01 – Demonstração do Resultado Consolidada

(em R$ mil)	9M09	9M08	Var.% 9M09x9M08	3T09	3T08	Var.% 3T09x3T08
RECEITA DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	**1.173.228**	**843.178**	**39,1%**	**466.922**	**346.089**	**34,9%**
Impostos incidentes sobre vendas	(61.212)	(51.786)	18,2%	(16.984)	(20.051)	-15,3%
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	**1.112.016**	**791.392**	**40,5%**	**449.938**	**326.038**	**38,0%**
Custo dos Imóveis Vendidos	(729.179)	(498.025)	46,4%	(287.614)	(201.454)	42,8%
LUCRO BRUTO	**382.837**	**293.367**	**30,5%**	**162.324**	**124.584**	**30,3%**
Margem Bruta	*34,4%*	*37,1%*	*-2,7 p.p.*	*36,1%*	*38,2%*	*-2,1 p.p.*
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS						
Despesas comerciais	(73.406)	(68.900)	6,5%	(25.606)	(20.512)	24,8%
Despesas gerais e administrativas	(70.338)	(63.683)	10,5%	(27.177)	(23.647)	14,9%
Outras receitas operacionais, líquidas	10.211	9.911	3,0%	3.062	4.435	-31,0%
LUCRO OPER. ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	**249.304**	**170.695**	**46,1%**	**112.603**	**84.860**	**32,7%**
RESULTADO FINANCEIRO						
Despesas financeiras	(16.503)	(11.522)	43,2%	(5.964)	(8.192)	-27,2%
Receitas financeiras	31.706	36.550	-13,3%	17.317	10.237	69,2%
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	6.177	10.640	-41,9%	1.884	2.590	-27,3%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	**270.684**	**206.363**	**31,2%**	**125.840**	**89.495**	**40,6%**
Imposto de Renda e Contribuição Social	(27.469)	(34.126)	-19,5%	(16.324)	(16.736)	-2,5%
Acionista não controlador	(17.687)	(13.225)	33,7%	(6.925)	(6.907)	0,3%
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	**225.528**	**159.012**	**41,8%**	**102.591**	**65.852**	**55,8%**
Margem liquida	*20,3%*	*20,1%*	*0,2 p.p.*	*22,8%*	*20,2%*	*2,6 p.p.*
EBITDA						
Lucro líquido	225.528	159.012	41,8%	102.591	65.852	55,8%
Depreciação e amortização	8.967	2.680	234,6%	2.538	1.002	153,3%
Imposto de Renda e Contribuição Social	27.469	34.126	-19,5%	16.324	16.736	-2,5%
Acionista não controlador	17.687	13.225	33,7%	6.925	6.907	0,3%
Resultado Financeiro	(21.380)	(35.668)	-40,1%	(13.237)	(4.635)	185,6%
Encargos financeiros alocados no CMV	25.483	4.046	529,8%	10.603	2.280	365,0%
EBITDA	**283.754**	**177.421**	**59,9%**	**125.744**	**88.142**	**42,7%**
Margem EBITDA	*25,5%*	*22,4%*	*3,1 p.p.*	*27,9%*	*27,0%*	*0,9 p.p.*

Anexo 02 – Balanço Patrimonial Consolidado

ATIVO	30/09/2009	30/06/2009	Var. %
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	766.646	672.613	14,0%
Titulos e valores mobiliários	814	583	39,6%
Clientes por incorporação de imóveis	1.218.819	1.086.702	12,2%
Clientes por prestação de serviços	292	321	-9,0%
Clientes por aluguel	99	100	-1,0%
Imóveis a comercializar	1.067.010	1.011.498	5,5%
Aplicações vinculadas em poupança	7.049	10.469	-32,7%
Outros ativos	66.398	41.550	59,8%
Total do ativo circulante	3.127.127	2.823.836	10,7%
NÃO CIRCULANTE			
Realizável a longo prazo:			
Títulos e valores mobiliários de longo prazo	8	6	33,3%
Clientes por incorporação de imóveis	544.049	492.612	10,4%
Imóveis a comercializar	152.916	115.376	32,5%
Créditos com empresas ligadas	78.043	70.507	10,7%
Despesas comerciais a apropriar	15.042	15.247	-1,3%
Impostos diferidos ativos	2.302	4.961	-53,6%
Depósitos judiciais e outros	1.424	1.483	-4,0%
Total do realizável a longo prazo	793.784	700.192	13,4%
Investimentos:			
Participações em controladas	-	-	
Outros investimentos	-	14	-100,0%
Imobilizado	45.906	51.355	-10,6%
Intangível:			
Ágio na aquisição de investimentos	3.237	3.237	-
Outros intangíveis	16.483	15.134	8,9%
Total do ativo não circulante	859.410	769.932	11,6%
TOTAL DO ATIVO	**3.986.537**	**3.593.768**	**10,9%**

Anexo 02 – Balanço Patrimonial Consolidado (continuação)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30/09/2009	30/06/2009	Var. %
PASSIVO CIRCULANTE			
Fornecedores	70.712	40.815	73,3%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	246.284	166.143	48,2%
Salários, encargos sociais e benefícios	32.254	28.088	14,8%
Impostos e contribuições a recolher	6.933	10.835	-36,0%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	265.861	220.083	20,8%
Adiantamentos de clientes	105.576	81.430	29,7%
Provisão para manutenção de imóveis	11.009	4.370	151,9%
Dividendos propostos	-	51.322	(1,00)
Impostos diferidos passivos	116.748	98.834	18,1%
Outras contas a pagar	5.000	1.396	258,2%
Total do passivo circulante	860.377	703.316	22,3%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos, financiamentos e debêntures	503.848	500.780	0,6%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	103.849	28.046	270,3%
Adiantamentos de clientes	1.952	15.233	-87,2%
Provisão para manutenção de imóveis	11.930	16.666	-28,4%
Provisão para contingências	4.840	4.651	4,1%
Impostos diferidos passivos	37.969	35.791	6,1%
Deságio na aquisição de investimentos	6.750	6.750	-
Total do passivo não circulante	671.138	607.917	10,4%
ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	102.422	96.199	6,47%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.352.600	2.186.336	7,6%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**3.986.537**	**3.593.768**	**10,9%**

Anexo 03 – Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidada

(em R$ mil)	3T09	3T08	Var. %	9M09	9M08	Var. %
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS						
Lucro líquido do exercício	102.591	65.852	55,8%	225.528	159.012	41,8%
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa aplicado nas atividades operacionais:						
Depreciação e amortização	2.538	1.002	153,3%	8.967	2.680	234,6%
Opções outorgadas reconhecidas	1.122	1.340	-16,3%	3.370	4.032	-16,4%
Resultado na venda de ativos imobilizados	(1.159)	112	-1134,8%	(1.193)	112	-1165,2%
Rendimentos financeiros líquidos	6.224	1.146	443,1%	2.435	(11.137)	-121,9%
Resultado de acionistas não controladores	6.925	6.907	0,3%	17.687	13.225	33,7%
Provisão para manutenção de imóveis	1.903	3.356	-43,3%	6.695	4.841	38,3%
Provisão para contingências	310	122	154,1%	1.439	200	619,5%
Impostos diferidos de IRPJ e CSSL - líquido	14.448	16.037	-9,9%	22.043	32.204	-31,6%
PIS e COFINS diferidos	8.303	11.393	-27,1%	33.737	31.710	6,4%
Variação de ativos e passivos operacionais	(120.455)	(311.544)	-61,3%	(496.882)	(866.094)	-42,6%
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	22.750	(204.277)	-111,1%	(176.174)	(629.215)	-72,0%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO						
Aumento em Títulos e Valores Mobiliários	(233)	974	-123,9%	263	1.584	-83,4%
Aumento (redução) de créditos com empresas ligadas	(5.976)	(4.614)	29,5%	(10.610)	(28.380)	-62,6%
Adição em investimentos	14	-	-	14	824	-98,3%
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(3.409)	(5.600)	-39,1%	(16.820)	(35.721)	-52,9%
Recebimento pela venda de ativo imobilizado	6.130	-	-	6.226	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(3.474)	(9.240)	-62,4%	(20.927)	(61.693)	-66,1%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO						
Recebimento pela emissão de ações	62.517	-	-	570.061	764	74515,3%
Ações em tesouraria	-	-	-	1.887	-	-
Recebimentos (pagamentos) líquidos de empréstimos e financiamentos	64.273	313.659	-79,5%	292.775	311.634	-6,1%
Redução de obrigações com empresas ligadas	(9)	203	-104,4%	(11)	203	-105,4%
Recebimento por debêntures	-	-	-	-	-	-
Aumento dos acionistas não controladores	(702)	15.038	-104,7%	1.369	53.093	-97,4%
Dividendos pagos	(51.322)	-	-	(51.322)	(10.166)	404,8%
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	74.757	328.900	-77,3%	814.759	355.528	129,2%
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO(A) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	94.033	115.383	-18,5%	617.658	(335.380)	-284,2%
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	672.613	153.433	338,4%	148.988	604.196	-75,3%
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	766.646	268.816	185,2%	766.646	268.816	185,2%

Anexo 04 – Glossário

Banco de Terrenos – terrenos mantidos em estoque com a estimativa de VGV futuro dos mesmos.

EBITDA - é igual ao lucro líquido antes do resultado financeiro, do imposto de renda e da contribuição social, das despesas de depreciação e amortização. Outras empresas podem calcular EBITDA de uma maneira diferente da nossa. Em razão de não serem consideradas, para o seu cálculo, o resultado financeiro, o imposto de renda e a contribuição social, a depreciação e amortização, o EBITDA funciona como indicador de nosso desempenho econômico geral, que não é afetado por flutuações nas taxas de juros, alterações da carga tributária do imposto de renda e da contribuição social ou dos níveis de depreciação e amortização.

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 – 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.

Resolução CFC nº963/03 e Método POC (Percentage of Completion) – A receita, bem como os custos e despesas relativos à atividade de incorporação, são apropriados ao resultado ao longo do período de construção do empreendimento imobiliário, à medida da evolução do custo incorrido, de acordo com a Resolução CFC N.º 963/03. A maior parte das nossas vendas é realizada a prazo, com os recebimentos em parcelas. Em geral, recebemos o valor (ou parte do valor, no caso de vendas a prazo) dos contratos de venda antes da apropriação da receita. A receita de incorporação relativa a um período reflete a apropriação de vendas contratadas anteriormente.

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.

Venda Contratada – Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes à venda de Unidades prontas ou para entrega futura.

VGV – Valor Geral de Vendas - O valor do VGV equivale ao total de Unidades potenciais de lançamento, multiplicado pelo preço médio de venda estimado da Unidade.

Aviso

Exceto quando mencionado, os dados operacionais se referem ao percentual da MRV nos empreendimentos.

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, 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, EBITDA e EBITDA ajustado, consumo de caixa, e projeções não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes da Companhia.

O EBITDA, de acordo com o Oficio Circular CVM 1/2007, pode ser definido como lucros antes das receitas (despesas) financeiras líquidas, imposto de renda e contribuição social e depreciação e amortização. O EBITDA é utilizado como uma medida de desempenho pela administração da Companhia e não é uma medida adotada pelas Práticas Contábeis Brasileiras ou Americanas, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como um substituto para o lucro líquido, como indicador do desempenho operacional da MRV ou como substituto para o fluxo de caixa, nem tampouco como indicador de liquidez.

A administração da MRV acredita que o EBITDA é uma medida prática para aferir seu desempenho operacional e permitir uma comparação com outras companhias do mesmo segmento. Entretanto, ressalta-se que o EBITDA não é uma medida estabelecida de acordo com os Princípios Contábeis Brasileiros (Legislação Societária ou BR GAAP) ou Princípios Contábeis Norte-Americanos (US GAAP) e pode ser definido e calculado de maneira diversa por outras companhias.

Relacionamento com Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os nossos auditores independentes - Deloitte Touche Tohmatsu - não prestaram durante o ano de 2008 e 2009 outros serviços que não os relacionados a auditoria externa. A política da empresa 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 brasileira no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares, com 30 anos de atuação, presente em 74 cidades, em 13 estados brasileiros e no Distrito Federal. A MRV integra o Novo Mercado da Bovespa e é negociada com o código MRVE3. Os ADRs são negociados no Mercado de Balcão (OTC), sob o código MRVNY.