

**MRV ANUNCIA LUCRO LÍQUIDO DE R\$ 49 MILHÕES NO 1T09.****VENDAS CONTRATADAS NO 1T09 APRESENTAM CRESCIMENTO DE 44,1% EM
RELAÇÃO AO TRIMESTRE ANTERIOR E DE 26,4% EM RELAÇÃO AO 1T08.**

Belo Horizonte, 15 maio de 2009 – MRV Engenharia e Participações S.A. (Bovespa: MRVE3), anuncia hoje seus resultados do primeiro trimestre de 2009 (1T09). 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 primeiro trimestre de 2008 foram ajustadas de acordo com a lei 11.638 para permitir a comparabilidade com o 1T08. Exceto quando mencionado, os dados operacionais se referem ao percentual da MRV nos empreendimentos.

Destaques Financeiros e Operacionais**Minha Casa Minha Vida:**

- 78% do Banco de Terrenos elegível ao Plano.
- Forte impacto nas vendas já observado no mês de Abril.

Redução do consumo de caixa em R\$ 118 milhões em relação ao 4T08, para R\$ 30 milhões no 1T09.

Vendas contratadas no 1T09 apresentaram crescimento de 44,1% em relação ao 4T08 e de 26,4% em relação ao 1T08.

Receita líquida do primeiro trimestre de 2009 atingiu R\$272,5 milhões, 43,8% superior ao primeiro trimestre de 2008.

EBITDA atingiu R\$60,5 milhões no 1T09 (margem de 22,2%), crescimento de 69,2% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior.

Lucro líquido do 1T09 atingiu R\$49,0 milhões (margem líquida de 18%), crescimento de 14,9% em relação ao 1T08.

**TELECONFERÊNCIAS****Português**

18 de maio de 2009 (Segunda-feira)
11h00 (Brasília) / 10h00 (Nova York)
Telefone: +55 (11) 2188-0188
Código: MRV

Inglês

18 de maio de 2009 (Segunda-feira)
13h00 (Brasília) / 12h00 (Nova York)
Telefone: +1(973) 935-8893
Código: 97078206



Principais indicadores financeiros e operacionais

Indicadores Financeiros (em R\$ mil)	1T09 ⁽¹⁾	1T08 ⁽¹⁾	Var. % 1T09 x 1T07
Receita Operacional Líquida	272.458	189.479	43,8%
Lucro Bruto	91.705	71.079	29,0%
% Margem Bruta	33,7%	37,5%	-3,9 p.p.
Lucro Líquido	49.021	42.681	14,9%
% Margem Líquida	18,0%	22,5%	-4,5 p.p.
EBITDA	60.472	35.745	69,2%
% Margem do EBITDA	22,2%	18,9%	3,3 p.p.
Retorno sobre Patrimônio Líquido (a.a.)	12,4%	12,2%	0,2 p.p.
Receita Bruta de Vendas a Apropriar	1.013.667	606.988	67,0%
Custo de Unidades Vendidas a Apropriar	(530.971)	(298.010)	78,2%
Resultado a Apropriar	482.696	308.978	56,2%
% Margem do Resultado a Apropriar	47,6%	50,9%	-3,3 p.p.
Dívida Líquida (Caixa Líquido)	379.742	(386.794)	-198,2%
Banco de Terrenos	1T09	1T08	Var. % 1T09 x 1T07
%MRV			
Landbank (em R\$ bilhões)	8,7	10,1	-14,1%
Número de Unidades	88.041	111.686	-21,2%
Área Útil (m ² mil)	4.793,0	6.175,1	-22,4%
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	98,4	90,3	9,0%
Preço Médio por m ² (em R\$ mil)	1,8	1,6	10,7%
100%			
Número de Empreendimentos	288	250	15,2%
Landbank (em R\$ bilhões)	9,7	11,1	-12,8%
Número de Unidades	98.687	123.422	-20,0%
Área Útil (m ² mil)	5.356,0	6.826,6	-21,5%
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	98,1	90,0	9,1%
Preço Médio por m ² (em R\$ mil)	1,8	1,6	11,2%
Lançamentos	1T09	1T08	Var. % 1T09 x 1T07
%MRV			
VGv (em R\$ milhões)	268,5	691,5	-61,2%
Número de Unidades	2.629	6.728	-60,9%
Área Útil (m ² mil)	136,3	403,8	-66,3%
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	102,1	102,8	-0,6%
Preço Médio por m ² (em R\$ mil)	2,0	1,7	15,0%
100%			
Número de Empreendimentos	19	51	-62,7%
VGv (em R\$ milhões)	284,9	751,9	-62,1%
Número de Unidades	2.777	7.354	-62,2%
Área Útil (m ² mil)	144,7	438,8	-67,0%
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	102,6	102,2	0,4%
Preço Médio por m ² (em R\$ mil)	2,0	1,7	14,9%
Vendas Contratadas	1T09	1T08	Var. % 1T09 x 1T08
%MRV			
Vendas (em R\$ milhões)	430,1	340,1	26,4%
Número de Unidades	4.339	3.210	35,2%
Área Útil (m ² mil)	234,5	214,4	9,4%
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	99,1	106,0	-6,5%
Preço Médio por m ² (em R\$ mil)	1,8	1,6	15,6%
100%			
Vendas (em R\$ milhões)	466,2	361,3	29,0%
Número de Unidades	4.671	3.421	36,5%
Área Útil (m ² mil)	252,9	228,0	10,9%
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	99,8	105,6	-5,5%
Preço Médio por m ² (em R\$ mil)	1,8	1,6	16,3%

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



Comentários da Administração

Minha Casa Minha Vida

Em abril de 2009 o Governo Federal lançou o programa “Minha Casa Minha Vida”. Este programa constitui-se de várias iniciativas, todas com o objetivo final de aumentar a oferta habitacional e o poder de compra da população com renda de até 10 salários mínimos. Pretende reduzir o déficit habitacional no Brasil. É um programa de alto alcance econômico e social. Tendo em vista a experiência de outros países, acreditamos que mais do que um programa de sucesso, ele representa o início de um ciclo de políticas públicas voltadas para reduzir o déficit habitacional, que apresentarão uma longa continuidade, resultando num mercado de moradias popular grande e sólido. Este programa marca o início de um novo ciclo no setor.

A MRV sempre se dedicou ao setor de imóveis para a baixa renda. Mais recentemente, desde a nossa abertura de capital, vimos nos posicionando estrategicamente através da compra de terrenos para aumentarmos a oferta de imóveis para este segmento de mercado. Possuímos destacada expertise na incorporação, construção e vendas de imóveis para o segmento de baixa renda. Neste momento já possuímos um grande volume de unidades disponíveis para venda elegíveis ao Programa, além de um banco de terrenos extenso voltado para empreendimentos econômicos. Finalmente, destacamos o relacionamento ininterrupto de mais de 25 anos com a Caixa Econômica Federal (principal operadora do Programa) e a nossa excelente capacidade financeira.

Os benefícios para a Companhia são imediatos e perceptíveis desde o início do Programa. As vendas, que já haviam apresentado excelente recuperação no 1T09 atingindo R\$ 430 milhões, foram fortemente impulsionadas no mês de abril de 2009, atingindo aproximadamente R\$270 milhões.

Em cada um dos últimos 3 anos, nossos indicadores operacionais cresceram a taxas superiores a 3 dígitos. Este programa governamental esta a nos exigir a continuação do esforço do crescimento. Gostamos deste desafio, ou seja, crescer nossas operações mantendo uma qualidade na gestão e boas margens. Mais do que nunca, o crescimento com qualidade só será possível se todas as áreas da companhia, a saber, Desenvolvimento Imobiliário, Vendas, Construção, Crédito Imobiliário e Administrativo e Financeiro, responderem adequadamente a estes novos desafios.

Performance Financeira e Operacional do 1T09

No quarto trimestre de 2008, observamos um cenário econômico marcado pela escassez de oferta de crédito, pela queda do nível de confiança do consumidor e pela redução do nível de atividade em algumas empresas. As projeções de crescimento da economia brasileira em 2009 foram revisadas para baixo e a expectativa dos analistas era de uma deterioração ainda maior dos indicadores econômicos em 2009 (renda, taxa de desemprego, PIB, etc.).

Neste contexto, adotamos ao fim de 2008 uma estratégia operacional e financeira mais prudente, priorizando a geração e preservação do caixa da Companhia. Optamos por cadenciar o ritmo de construção e direcionar maiores esforços para os empreendimentos com financiamento assegurado. Somente obras com linhas de financiamento asseguradas e aprovadas foram iniciadas.

Reduzimos nosso volume de lançamentos a fim de maximizar a vendas das unidades em estoque e reduzir o volume de despesas comerciais. Do total das vendas do 1T09, 78,5% se referiam a unidades em estoque.



Através destas ações, conjugadas com o maior volume de recebimentos de clientes/bancos, a Companhia teve uma necessidade de caixa de R\$ 30 milhões neste trimestre, R\$ 120 milhões menor do que a necessidade de caixa do trimestre anterior.

Obtivemos uma excelente margem líquida de 18% no primeiro trimestre de 2009, a despeito da desaceleração no volume de unidades construídas. Verificamos menores índices de inflação da construção civil neste trimestre, a qual contribuiu para uma menor receita. Esta queda, em conjunto com a desaceleração do volume construído, que impacta negativamente a margem em função da menor diluição de custos fixos, foi compensada pela diminuição de nossas despesas.

As vendas da Companhia neste trimestre apresentaram um crescimento expressivo de 44,1% em relação ao quarto trimestre de 2008 e 26,4% em relação ao 1T08, atingindo R\$ 430,1 milhões, apesar do cenário econômico desfavorável.

Mesmo dando atenção à geração de caixa, continuamos dentro de nossa estratégia maior de acompanhar o crescimento da demanda por imóveis para baixa renda. Continuamos com nossas iniciativas de melhoria de processos e sistemas, investindo no nosso futuro. Concluindo, tendo em vista nossas perspectivas favoráveis, estamos revisando o *guidance* de Vendas Contratadas de 2009 para a faixa de R\$2,4 bilhões a R\$ 2,9 bilhões, mantendo o *guidance* prévio de Margem EBITDA.



Desempenho Operacional

Lançamentos (%MRV)

No primeiro trimestre de 2009, os lançamentos totalizaram R\$268,5 milhões (2.629 unidades), inferior em 61,2% em relação aos R\$691,5 milhões lançados (6.728 unidades) no primeiro trimestre de 2008.

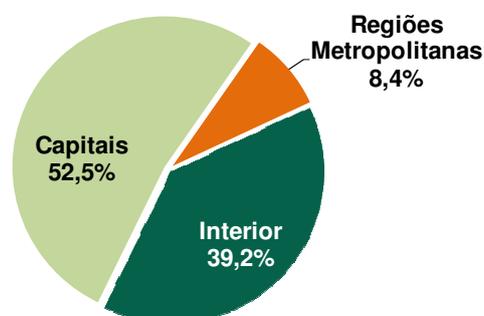
A redução do volume de lançamentos no 1T09 se deu em função dos esforços da Companhia para redução dos estoques e das despesas comerciais no trimestre, mencionados anteriormente.

A Companhia deu continuidade à estratégia de diversificação geográfica durante o primeiro trimestre do ano efetuando lançamentos em 19 cidades e 8 estados no país. A maior parte destes lançamentos concentrou-se no estado de São Paulo, com 45,6% do total lançado. Em seguida, com 19,5%, 12,5% e 11,4%, os Estados de Minas Gerais e Paraná e Rio Grande do Norte, respectivamente, representaram as regiões com maiores lançamentos no período.

Lançamentos por Estado

Estado	R\$ mil		Unidades		Preço Médio (em R\$ mil)	
	1T09	1T08	1T09	1T08	1T09	1T08
São Paulo	122.317	480.814	1.203	4.591	101,7	104,7
Minas Gerais	52.317	153.350	648	1.560	80,7	98,3
Paraná	33.593	11.854	230	127	146,1	93,2
Rio de Janeiro	-	26.313	-	238	-	110,6
Santa Catarina	12.299	3.329	120	32	102,5	104,0
Goiás	9.202	-	96	-	95,5	-
Ceará	1.969	-	24	-	82,0	-
Espírito Santo	-	15.888	-	180	-	88,3
Rio Grande do Sul	6.176	-	68	-	90,8	-
Distrito Federal	-	-	-	-	-	-
Rio Grande do Norte	30.636	-	240	-	127,7	-
Total	268.509	691.547	2.629	6.728	102,1	102,8

Distribuição dos lançamentos no 1T09 entre capitais e cidades do interior



No primeiro trimestre de 2009, 60,8% dos lançamentos ocorreram em capitais e regiões metropolitanas e 39,2% em cidades do interior dos principais estados do país.



Lançamentos por Faixa de Preço

Faixa de Preço	R\$ mil		Unidades		Preço Médio (em R\$ mil)	
	1T09	1T08	1T09	1T08	1T09	1T08
Até R\$ 80.000	52.639	78.268	688	1.174	76,5	66,7
De R\$ 80.001 a R\$ 130.000	143.989	492.225	1.478	4.850	97,4	101,5
Acima de R\$ 130.000	71.881	121.055	463	704	155,3	172,0
Total	268.509	691.547	2.629	6.728	102,1	102,8

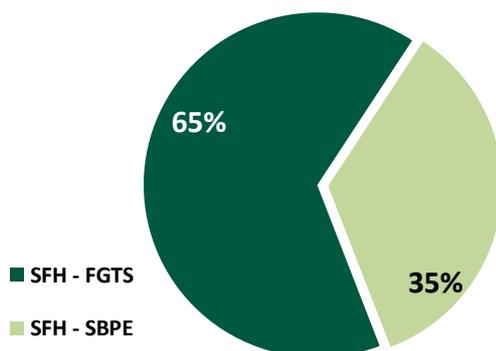
Do total dos lançamentos do 1T09, 73,2% foram de unidades com preço até R\$130 mil, em linha com os objetivos da Companhia em atender a demanda do mercado por unidades de padrão baixa-renda. As unidades lançadas com preço acima de R\$130 mil representaram 26,8% do total. O preço médio permaneceu praticamente estável, R\$102,1 do 1T09 e R\$102,8 do 1T08, a despeito da variação de aproximadamente 12% do INCC. A manutenção do preço nominal representa na prática uma queda real do preço médio, evidenciando nosso esforço por um mix de produtos de valor mais baixo.

Lançamentos por Produto

Produto	R\$ mil		Unidades		Preço Médio (em R\$ mil)	
	1T09	1T08	1T09	1T08	1T09	1T08
Parque	124.546	212.261	1.492	2.443	83,5	86,9
Spazio	129.509	374.103	1.064	3.673	121,7	101,8
Village	14.454	105.183	73	612	198,0	172,0
Total	268.509	691.547	2.629	6.728	102,1	102,8

No 1T09, 48,2% dos lançamentos foram de produtos da linha Spazio, 46,4% da linha Parque e os 5,4% restantes da linha Village.

Distribuição dos lançamentos no 1T09 por fonte de recursos de financiamento





Vendas Contratadas (%MRV)

No primeiro trimestre de 2009, as vendas contratadas atingiram R\$430,1 milhões (4.339 unidades), 26,4% superior às vendas contratadas no mesmo período de 2008 (R\$340,1 milhões e 3.210 unidades).

Vendas Contratadas por Estado

Estado	R\$ mil		Unidades		Preço Médio (em R\$ mil)	
	1T09	1T08	1T09	1T08	1T09	1T08
São Paulo	222.697	158.368	2.225	1.523	100,1	104,0
Minas Gerais	108.164	78.202	1.214	785	89,1	99,7
Paraná	33.239	53.738	295	542	112,7	99,2
Rio de Janeiro	18.068	11.442	161	100	112,1	114,9
Santa Catarina	8.208	2.314	83	23	98,9	101,8
Goiás	4.612	-	58	-	79,7	-
Ceará	5.446	-	55	-	99,7	-
Espírito Santo	11.019	10.937	101	95	108,6	114,8
Rio Grande do Sul	2.079	-	20	-	103,9	-
Distrito Federal	7.738	25.136	57	142	135,9	176,7
Rio Grande do Norte	8.790	-	70	-	126,0	-
Total	430.059	340.136	4.339	3.210	99,1	106,0

No 1T09 foram efetuadas vendas em 50 cidades distribuídas entre 11 estados no país, evidenciando a forte diversificação geográfica da Companhia. Estas vendas concentraram-se em sua maior parte nos mercados de São Paulo e Minas Gerais com 51,8% e 25,2% do total das vendas respectivamente.

Vendas Contratadas por Faixa de Preço

Faixa de Preço	R\$ mil		Unidades		Preço Médio (em R\$ mil)	
	1T09	1T08	1T09	1T08	1T09	1T08
Até R\$ 80.000	108.084	69.032	1.548	1.009	69,8	68,4
De R\$ 80.001 a R\$ 130.000	221.457	155.473	2.221	1.528	99,7	101,7
Acima de R\$ 130.000	100.518	115.631	570	673	176,3	171,8
Total	430.059	340.136	4.339	3.210	99,1	106,0

Vendas Contratadas por Produto

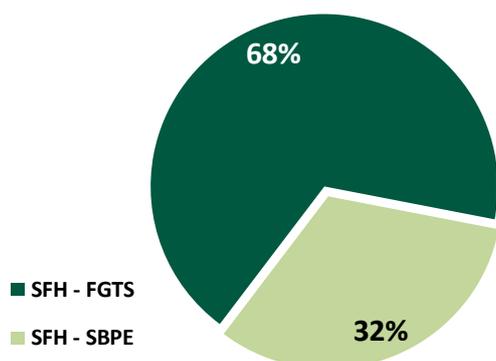
Produto	R\$ mil		Unidades		Preço Médio (em R\$ mil)	
	1T09	1T08	1T09	1T08	1T09	1T08
Parque	223.740	66.728	2.614	811	85,6	82,3
Spazio	187.734	237.133	1.627	2.159	115,4	109,9
Village	18.586	36.275	97	240	191,4	151,2
Total	430.059	340.136	4.339	3.210	99,1	106,0

Como reflexo dos lançamentos efetuados pela Companhia, as vendas contratadas concentraram-se em sua maior parte na faixa de preço de unidades até R\$130 mil, com 76,6% no 1T09 contra 66,0% no 1T08. O preço de venda apresentou redução de R\$6,9 mil por unidade em média no 1T09 em relação ao 1T08, em função da maior participação das vendas na linha Parque. Se considerarmos a correção do INCC no período, concluímos que a queda no preço médio das unidades é mais expressiva ainda.



As vendas de unidades da linha Parque representaram 52,0% do total das vendas nos três primeiros meses de 2009 contra 19,6% no mesmo período de 2008. As linhas Spazio e Village representaram 43,7% e 4,3%, respectivamente, do total das vendas no 1T09.

Distribuição das Vendas no 1T09 por fonte de recursos



Vendas por período de lançamento (%MRV) (R\$ mm)

Período de Lançamento	2007	1T08	2T08	3T08	4T08	1T09
1T09	-	-	-	-	-	92.281
4T08	-	-	-	-	66.568	95.693
3T08	-	-	-	57.747	72.754	78.877
2T08	-	-	131.123	133.355	53.211	56.955
1T08	-	61.352	152.986	103.546	51.044	47.940
antes 2008	717.030	278.784	196.618	130.300	54.808	58.313
Total	717.030	340.136	480.727	424.949	298.385	430.059

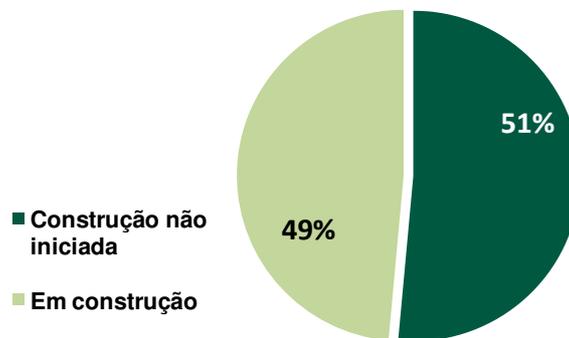
Do total das vendas do 1T09, 21,5% foram correspondentes a unidades lançadas no mesmo trimestre, e 78,5% de unidades em estoque.

Estoque a valor de mercado (%MRV)

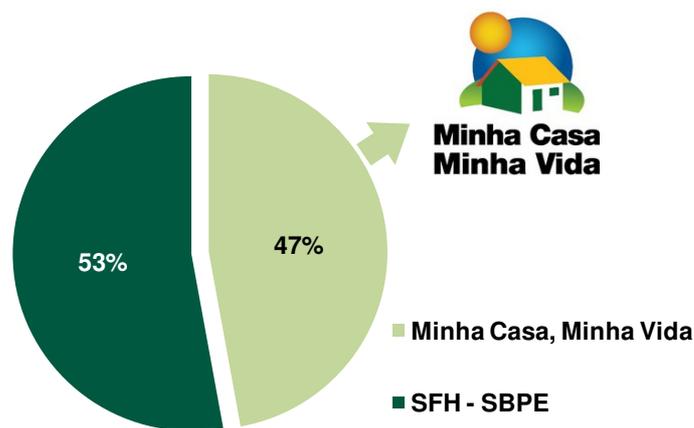
Em 31 de março de 2009, o estoque de unidades à venda a valor de mercado era de aproximadamente R\$1,5 bilhão. A maior parte deste estoque refere-se a empreendimentos cuja construção ainda não havia sido iniciada (51%), 49% a empreendimentos em construção.



Estoque a valor de mercado
em 31/03/09 por fase de construção



Estoque a valor de mercado
em 31/03/2009 por fonte de recursos



Das unidades em estoque em 31 de março de 2009, 47% eram elegíveis ao plano de habitação do Governo Federal.

Banco de Terrenos (%MRV)

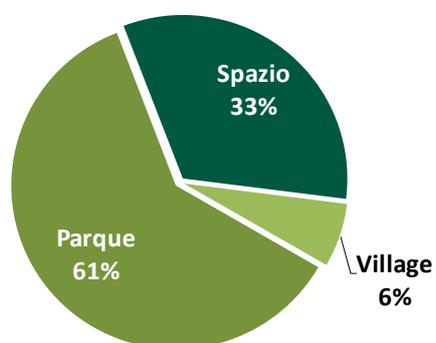
Em 31 de março de 2009, o banco de terrenos totalizava R\$8,7 bilhões de VGV potencial com 88.041 unidades em 288 projetos. Estes terrenos estão distribuídos estrategicamente em 63 cidades, configurados de acordo com a demanda específica compatível com produtos MRV.



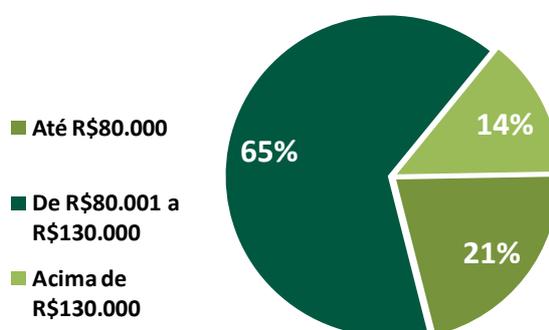
Banco de Terrenos

	dez/08	mar/09
Banco de Terrenos (em R\$ milhões)	8.991,2	8.666,1
Banco de Terrenos (unidades em milhares)	91,0	88,0
Preço Médio (em R\$ mil)	98,8	98,4

Banco de Terrenos por Produto
31/03/09



Banco de Terrenos por Faixa de Preço
31/03/09



Produção

No primeiro trimestre de 2009 construímos 2.287 unidades, um crescimento de 47,0% sobre o mesmo período ano anterior.



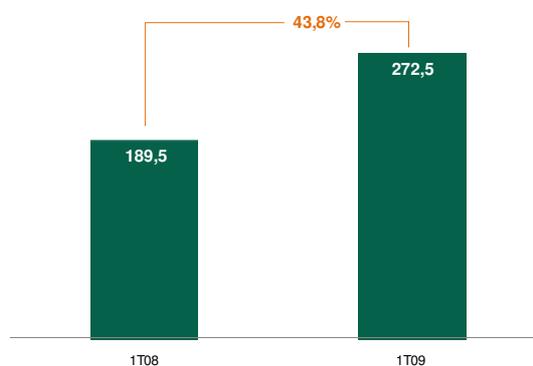
Desempenho Econômico-Financeiro

As informações financeiras do primeiro trimestre de 2008 foram ajustadas de acordo com a Lei 11.638 para permitir a comparabilidade com o 1T09.

Receita Líquida

A receita líquida do primeiro trimestre de 2009 atingiu R\$272,5 milhões, 43,8% superior ao primeiro trimestre de 2008. Este aumento decorre do incremento de 26,4% das vendas contratadas neste trimestre, aliado ao crescimento de 47,0% no volume de unidades construídas.

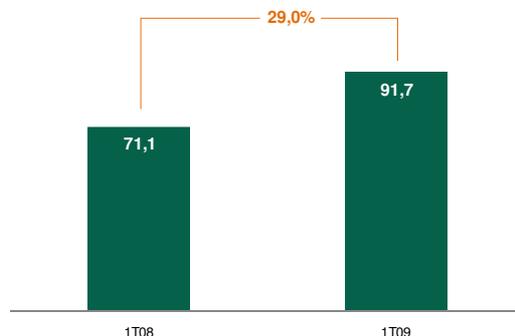
Receita Líquida (R\$ mm)



Lucro Bruto

O Lucro Bruto aumentou 29,0% passando de R\$71,1 milhões no 1T08 para R\$91,7 milhões no 1T09. O aumento do lucro neste trimestre decorre do incremento da receita líquida mencionado anteriormente, parcialmente compensado pela queda da margem bruta, que passou de 37,5% no 1T08 para 33,7% neste trimestre. Os juros incluídos nos custos dos imóveis vendidos totalizaram R\$ 6,3 milhões no 1T09 (R\$ 0,7 milhões no 1T08), impactando em 2,3 p.p. a margem bruta.

Lucro Bruto (R\$ mm)



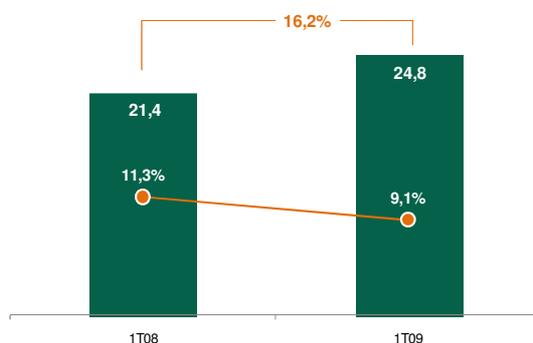


Despesas Comerciais

As despesas comerciais passaram de R\$21,4 milhões no 1T08 para R\$24,8 milhões no 1T09, um crescimento de 16,2%. No entanto, este aumento é bastante inferior ao aumento do volume das vendas contratadas (26,4%) e da receita líquida (43,8%) nos mesmos períodos.

Em percentual da receita líquida, as despesas comerciais apresentaram queda de 2,2 pontos percentuais no 1T09 em relação ao mesmo período do ano anterior.

Despesas Comerciais (R\$ mm) e % sobre Receita Operacional Líquida (%)



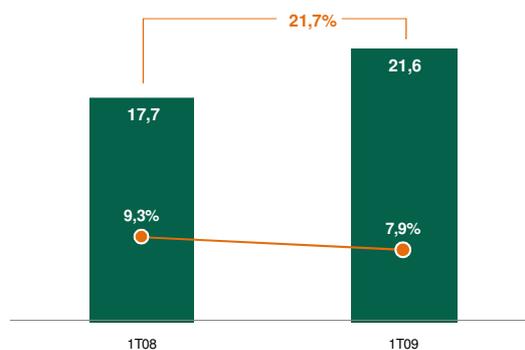
Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas (incluindo a participação dos administradores no resultado) totalizaram R\$21,6 milhões no 1T09, superior em 21,7% ao 1T08. Este aumento ainda reflete o aumento da estrutura administrativa-financeira da Companhia para suportar o crescimento do volume das suas operações.

Contudo, em função dos ganhos de escala, quando comparadas com a receita líquida nos respectivos períodos, as despesas gerais e administrativas apresentaram redução de 1,4 pontos percentuais.

Importante ressaltar que, quando comparadas com o 4T08, as despesas gerais administrativas apresentaram redução de 4%.

Despesas Gerais e Administrativas (R\$ mm) e % sobre Receita Operacional Líquida

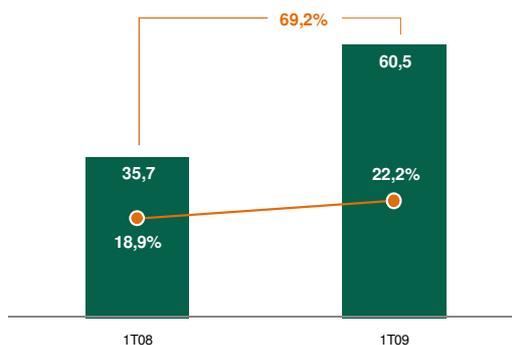




EBITDA

Em função do exposto acima, o EBITDA do 1T09 atingiu R\$60,5 milhões, contra R\$35,7 milhões do mesmo trimestre de 2008, um aumento de 69,2%. A margem EBITDA passou de 18,9% no 1T08 para 22,2% no 1T09.

EBITDA (R\$ mm) e Margem EBITDA (%)



Resultado Financeiro

Apuramos uma receita financeira líquida de R\$5,4 milhões no 1T09 comparado com uma receita financeira líquida de R\$ 16,5 milhões no 1T08. A redução do resultado financeiro se deve à maior receita juros de aplicações financeiras no 1T08, em função da manutenção de maior volume de caixa naquele trimestre.

R\$ mm

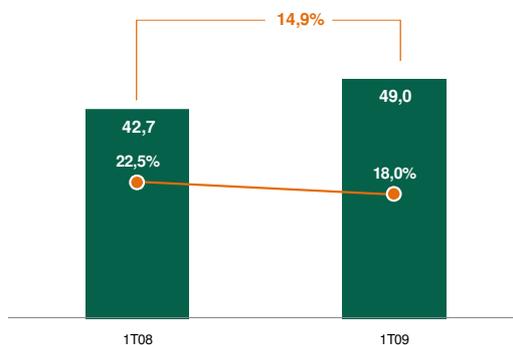
	1T09	1T08	Var. %
Despesas Financeiras	(3,6)	(1,0)	265,5%
Receitas Financeiras	5,9	14,6	-60,0%
Receitas financeiras provenientes de clientes	3,1	2,9	7,3%
	5,4	16,5	-67,4%

Lucro Líquido

O lucro líquido do trimestre atingiu R\$49,0 milhões, um aumento de 14,9% em relação aos R\$42,7 milhões do mesmo período de 2008. A Margem líquida do 1T09 atingiu 18,0% comparada com uma margem líquida de 22,5% no 1T08. A queda da margem líquida decorre substancialmente da maior receita financeira registrada no 1T08, conforme mencionado acima.



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



Resultado a apropriar

R\$ mm	mar/09	dez/08	Var. %
Receita bruta de vendas a apropriar	1.013,7	991,6	2,2%
Custo de unidades vendidas a apropriar	(531,0)	(505,8)	5,0%
Resultado a apropriar	482,7	485,8	-0,6%
Margem do resultado a apropriar %	47,6%	49,0%	-1,4 p.p.

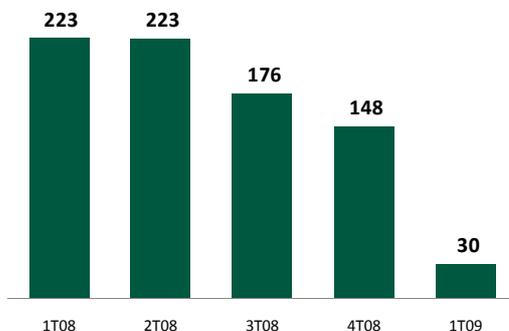
BALANÇO PATRIMONIAL

Disponibilidades

O saldo de disponibilidades em 31 de março de 2009 totalizava R\$221,2 milhões, comparado com R\$150,1 milhões em 31 de dezembro de 2008.

Tendo em vista nossas menores despesas operacionais e dispêndios e o maior volume de recebimento de clientes/bancos, o consumo de caixa no 1T09 foi substancialmente menor. No gráfico abaixo apresentamos o consumo de caixa da Companhia nos últimos trimestres.

Consumo de Caixa (R\$ mm)



(*) Consumo de caixa medido pela variação da dívida líquida (excluindo Financiamento SFH), deduzido os aumentos de capital.



Cientes por incorporação de imóveis

A carteira de recebíveis total em dezembro de 2008 atingiu R\$ 2.323,8 milhões, superior em R\$8,5% em relação ao saldo de 31 de dezembro de 2008.

R\$ mm	mar/09	dez/08	Var. %
12 meses	1.515,7	1.509,6	0,4%
13 a 24 meses	717,2	552,6	29,8%
25 a 36 meses	76,4	63,4	20,4%
37 a 48 meses	8,2	8,6	-4,0%
49 meses em diante	6,3	7,9	-20,4%
	2.323,8	2.142,2	8,5%
Cientes por incorporação de imóveis	1.310,1	1.150,6	13,9%
Receita de vendas a apropriar	1.013,7	991,6	2,2%
	2.323,8	2.142,2	8,5%

Imóveis a comercializar

Em 31 de março de 2009, o saldo de imóveis a comercializar totalizava R\$1.204,5 milhões, um aumento de 2,4% em relação a 31 de dezembro de 2008.

R\$ mm	mar/09	dez/08	Var. %
Imóveis em construção	433,9	392,5	10,5%
Imóveis concluídos	27,1	12,2	123,1%
Estoque de terrenos	717,4	744,8	-3,7%
Adiantamento a fornecedores	21,5	23,4	-8,2%
Estoque de materiais	4,6	3,1	45,2%
Total	1.204,5	1.176,0	2,4%
Circulante	1.015,2	985,6	3,0%
Não circulante	189,3	190,3	-0,5%

Contas a pagar de terreno

Em 31 de março de 2009, as contas a pagar por aquisição de terrenos totalizavam R\$274,4 milhões, sendo R\$199,3 milhões relativas à aquisição por permuta e R\$75,1 milhões a pagar em dinheiro.

R\$ mm	mar/09	dez/08	Var. %
Aquisições por permuta	199,3	185,6	7,4%
Aquisições em "caixa"			
1 a 12 meses	41,9	42,7	-1,8%
13 a 24 meses	25,5	27,2	-6,0%
25 meses em diante	7,6	7,5	1,7%
Total Geral	274,4	262,9	4,4%



Dívida total

R\$ mm	mar/09	dez/08	Var. %
Debêntures	314,4	304,2	3,3%
Notas Promisórias	100,0	-	-
Financiamento à construção e Apoio à produção	165,9	97,3	70,5%
Outros	20,7	27,9	-25,8%
Dívida total	600,9	429,4	39,9%
Gastos de emissão debêntures	(2,3)	(2,5)	-5,6%
	598,6	426,9	40,2%

Cronograma de vencimento da Dívida

R\$ mm	mar/09
12 meses	106,3
13 a 24 meses	275,3
25 a 36 meses	117,1
38 de meses em diante	99,8
Total	598,6

Dívida líquida

No final do 1T09, a Companhia possuía uma dívida líquida de R\$379,7 milhões, comparada com uma dívida líquida de R\$279,4 milhões no final de 2008. A dívida líquida sobre PL era 23,7%.

R\$ mm	mar/09	dez/08	Var. %
Dívida total	600,9	429,5	39,9%
Disponibilidades	(221,2)	(150,1)	47,4%
Dívida líquida	379,7	279,4	87,3%
Patrimônio Líquido	1.603,2	1.551,8	
Dívida líquida sobre PL	23,7%	18,0%	



Guidance 2009

Guidance		
	Divulgado	Revisão
Vendas (%MRV) - R\$ milhões	1.600 ~ 2.000	2.400 ~ 2.900
Margem EBITDA %	24% ~ 28%	24% ~ 28%

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 1 – Demonstração de Resultado Consolidada

(em conformidade com a Lei 11.638)

R\$ mil

	1T09	1T08	Var. %
Receita Bruta	291.294	202.266	44,0%
Impostos incidentes sobre vendas	(18.836)	(12.787)	47,3%
Receita Operacional Líquida	272.458	189.479	43,8%
Custo dos imóveis vendidos	(180.753)	(118.400)	52,7%
Lucro Bruto	91.705	71.079	29,0%
<i>Margem Bruta</i>	33,7%	37,5%	-3,8 p.p.
Receitas (despesas) operacionais			
Despesas comerciais	(24.849)	(21.381)	16,2%
Despesas gerais e administrativas	(21.558)	(17.710)	21,7%
Outras receitas operacionais, líquidas	6.282	2.338	168,7%
Lucro Operacional antes do resultado financeiro	51.580	34.326	50,3%
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	(3.564)	(975)	265,5%
Receitas financeiras	5.851	14.639	-60,0%
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	3.101	2.891	7,3%
Lucro antes dos impostos e das participações	56.968	50.881	12,0%
Imposto de renda e contribuição social	(4.682)	(6.899)	-32,1%
Participação de acionistas não controladores	(3.265)	(1.301)	151,0%
Lucro líquido do período	49.021	42.681	14,9%
<i>Margem Líquida</i>	18,0%	22,5%	-4,5 p.p.
EBITDA	1T09	1T08	Var. %
Lucro líquido do período	49.021	42.681	14,9%
Depreciação e amortização	2.634	671	292,5%
Imposto de renda e contribuição social	4.682	6.899	-32,1%
Participação de acionistas não controladores	3.265	1.301	151,0%
Resultado financeiro	(5.388)	(16.555)	-67,5%
Encargos financeiros alocados no CMV	6.258	748	736,6%
EBITDA	60.472	35.745	69,2%
<i>Margem EBITDA</i>	22,2%	18,9%	3,3 p.p.



Anexo 2 – Balanço Patrimonial Consolidado

(em conformidade com a Lei 11.638)

R\$ mil

ATIVO	31/03/2009	31/12/2008	Var.%
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	220.377	148.988	47,9%
Titulos e valores mobiliários	812	1.107	-26,6%
Clientes por incorporação de imóveis	877.016	701.148	25,1%
Clientes por prestação de serviços	297	333	-10,8%
Clientes por aluguel	136	-	-
Imóveis a comercializar	1.015.175	985.649	3,0%
Outros ativos	59.085	58.935	0,3%
Total do ativo circulante	2.172.898	1.896.160	14,6%
NÃO CIRCULANTE			
Realizável a longo prazo:			
Títulos e valores mobiliários de longo	4	3	33,3%
Clientes por incorporação de imóveis	433.081	449.432	-3,6%
Imóveis a comercializar	189.321	190.334	-0,5%
Créditos com empresas ligadas	54.480	51.826	5,1%
Despesas comerciais a apropriar	9.979	10.921	-8,6%
Impostos diferidos ativos	6.339	9.373	-32,4%
Depósitos judiciais e outros	2.376	727	226,8%
Total do realizável a longo prazo	695.580	712.616	-2,4%
Investimentos	3.065	10.838	-71,7%
Imobilizado	52.119	49.733	4,8%
Intangível:			
Ágio na aquisição de investimentos	3.237	3.237	0,0%
Outros intangíveis	13.526	9.836	37,5%
Total do ativo não circulante	767.527	786.260	-2,4%
TOTAL DO ATIVO	2.940.425	2.682.420	9,6%


Anexo 2 – Balanço Patrimonial Consolidado

(continuação)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/03/2009	31/12/2008	Var.%
PASSIVO CIRCULANTE			
Fornecedores	47.456	49.423	-4,0%
Empréstimos, financiamentos e debêntures	106.302	67.721	57,0%
Salários, encargos sociais e benefícios	29.345	29.489	-0,5%
Impostos e contribuições a recolher	10.980	9.145	20,1%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	212.463	199.495	6,5%
Adiantamentos de clientes	65.101	68.261	-4,6%
Provisão para manutenção de imóveis	3.228	3.343	-3,4%
Dividendos propostos	51.322	51.322	0,0%
Impostos diferidos passivos	79.243	54.100	46,5%
Outras contas a pagar	2.861	3.084	-7,2%
Total do passivo circulante	608.301	535.383	13,6%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos, financiamentos e debêntures	492.309	359.210	37,1%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	61.894	63.415	-2,4%
Adiantamentos de clientes	23.417	13.836	69,2%
Provisão para manutenção de imóveis	12.238	12.901	-5,1%
Provisão para contingências	4.149	3.890	6,7%
Impostos diferidos passivos	35.847	51.908	-30,9%
Deságio na aquisição de investimentos	6.750	6.750	0,0%
Total do passivo não circulante	636.604	511.910	24,4%
PARTICIPAÇÃO DE ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	92.283	83.366	10,7%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.603.237	1.551.761	3,3%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.940.425	2.682.420	9,6%



Anexo 3 – Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidada

(em conformidade com a Lei 11.638)

R\$ mil

	1T09	1T08
Atividades Operacionais		
Lucro líquido do período	49.021	42.681
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa aplicado nas atividades operacionais:		
Depreciação e amortização	2.634	671
Opções outorgadas reconhecidas	1.124	1.347
Resultado na venda de ativos imobilizados	(22)	-
Rendimentos financeiros líquidos	658	763
Resultado de acionistas não controladores	3.265	3.265
Provisão para manutenção de imóveis	(778)	1.052
Provisão para contingências	844	(83)
Impostos diferidos de IRPJ e CSSL - líquido	2.816	6.524
PIS e COFINS diferidos	9.300	7.051
Variação de ativos e passivos operacionais	(152.160)	(291.262)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(83.298)	(227.991)
Atividades de Investimento		
Aumento em títulos e valores mobiliários	305	325
Aumento (redução) de créditos com empresas ligadas	(650)	(12.243)
Adição (redução) em investimentos	-	754
Aquisição de ativo imobilizado	(8.720)	(6.136)
Recebimento pela venda de ativo imobilizado	32	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(9.033)	(17.300)
Atividades de Financiamento		
Ações em tesouraria	1.336	-
Recebimentos líquidos de empréstimos e financiamentos	156.734	(1.223)
Redução de obrigações com empresas ligadas	(2)	-
Aumento dos acionistas não controladores	5.652	21.529
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	163.720	20.306
Aumento (redução) do saldo de caixa e equivalentes de caixa	71.389	(224.985)
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	148.988	604.196
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	220.377	379.211



Anexo 4 – 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

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, 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 Ofício 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 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 29 anos de atuação, presente em 63 cidades, em 13 estados brasileiros e no Distrito Federal. No ano de 2008, os lançamentos da MRV totalizaram R\$2,5 bilhões. A MRV integra o Novo Mercado da Bovespa e é negociada com o código MRVE3.