MRV ANUNCIA LUCRO LÍQUIDO DE R$65,0 MILHÕES NO 3T08

ÓTIMA CONSISTÊNCIA OPERACIONAL PERMITE A ENTREGA DE CRESCIMENTO ROBUSTO ALIADO A FORTES MARGENS OPERACIONAIS NO 3T08

Belo Horizonte, 11 de novembro de 2008 – MRV Engenharia e Participações S.A. (Bovespa: MRVE3), anuncia hoje seus resultados do terceiro trimestre de 2008 (3T08). As informações financeiras a seguir estão apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil ("BR GAAP") e em Reais (R$). Exceto quando indicado, as comparações referem-se ao terceiro trimestre de 2007 (3T07) e aos primeiros nove meses de 2007 (9M07). Exceto quando mencionado ao contrário, os dados operacionais se referem ao percentual da MRV nos empreendimentos.

DESTAQUES FINANCEIROS E OPERACIONAIS

- ✓ Foco exclusivo no segmento econômico com crescimento consistente dos indicadores operacionais e financeiros.
- ✓ Manutenção de um balanço patrimonial sólido com baixa alavancagem e boa liquidez, com amplo espaço para captação de novos financiamentos a construção. Adequadas políticas de crédito com baixo volume de distrato.
- ✓ Lançamentos de R$507,5 milhões no 3T08 (incremento de 99,6% em relação ao 3T07). Nos primeiros nove meses de 2008, os lançamentos totalizaram R$1.996,8 milhões, aumento de 190,7% em relação ao mesmo período de 2007.
- ✓ Crescimento de 122,5% nas vendas contratadas do 3T08 em relação ao mesmo trimestre do ano passado, atingindo R$424,9 milhões. Nos primeiros nove meses deste ano, as vendas contratadas totalizaram R$1.245,8 milhões, um aumento de 166,5% em relação ao mesmo período de 2007.
- ✓ Receita líquida aumentou 180,1% no 3T08, atingindo R$317,4 milhões. A receita líquida nos primeiros nove meses deste ano apresentou um crescimento expressivo de 205,1%, em relação ao mesmo período de 2007.
- ✓ Margem bruta atingiu 40,9% no 3T08 e nos primeiros nove meses de 2008.
- ✓ EBITDA de R$84,3 milhões no 3T08 (margem de 26,6%), superior em 156,8% ao terceiro trimestre de 2007. Nos primeiros nove meses de 2008, o EBITDA totalizou R$199,4 milhões (margem de 25,6%), um aumento de 205,9% em relação aos primeiros nove meses de 2007.
- ✓ Lucro líquido de R$65,0 milhões no 3T08, 71,6% superior ao mesmo período de 2007. Nos primeiros nove meses de 2008, o lucro líquido alcançou R$182,5 milhões, 193,1% superior ao mesmo período de 2007. A margem líquida neste trimestre atingiu 20,5% (23,4% no acumulado de janeiro a setembro de 2008).

MRVE3 NOVO MERCADO BOVESPA BRASIL

itag Índice de Ações com Tag Along Diferenciado

IVBX 2 Índice Valor Bovespa

igc

IBrX ÍNDICE BRASIL

Teleconferência de Resultados

Português	Inglês
Data: 12 de novembro de 2008 (quarta-feira)	Data: 12 de novembro de 2008 (quarta-feira)
Horário: 14h30 (Brasília) / 11h30 (US EST)	Horário: 13h00 (Brasília) / 10h00 (US EST)
Tel.: + (55 11) 2188-0188	Tel: +1 (412) 858-4600
Código: MRV	Código: MRV

Principais Indicadores financeiros e operacionais

INDICADORES FINANCEIROS (R$ mil)	9M08	9M07	Var. % 9M08 x 9M07	3T08	3T07	Var. % 3T08 x 3T07
Receita Operacional Líquida	778.438	255.179	205,1%	317.379	113.328	180,1%
Lucro Bruto	318.236	99.129	221,0%	129.812	45.902	182,8%
% Margem Bruta	*40,9%*	*38,8%*	*2,1 p.p.*	*40,9%*	*40,5%*	*0,4 p.p.*
Lucro Líquido (*)	182.484	62.268	193,1%	64.996	37.880	71,6%
% Margem Líquida (*)	*23,4%*	*24,4%*	*-1,0 p.p.*	*20,5%*	*33,4%*	*-12,9 p.p.*
EBITDA (*)	199.422	65.190	205,9%	84.322	32.838	156,8%
% Margem do EBITDA (*)	*25,6%*	*25,5%*	*0,1 p.p.*	*26,6%*	*29,0%*	*-2,4 p.p.*
Receita bruta de vendas a apropriar	892.886	326.881	173,2%	892.886	326.881	173,2%
Custo de unidades vendidas a apropriar	(453.979)	(145.482)	212,1%	(453.979)	(145.482)	212,1%
Resultado a apropriar	438.907	181.399	142,0%	438.907	181.399	142,0%
Margem do Resultado a apropriar	*49,2%*	*55,5%*	*-6,3 p.p.*	*49,2%*	*55,5%*	*-6,3 p.p.*
Caixa Líquido (Dívida Líquida)	(56.152)	857.434	-106,5%	(56.152)	857.434	-106,5%

BANCO DE TERRENOS	3T08	3T07	Var. % 9M08 x 9M07	3T08	3T07	Var. % 3T08 x 3T07
% MRV						
Land Bank - R$ bilhões	9,5	4,7	101,1%	9,5	4,7	101,1%
Número de unidades	97.365	46.137	*111,0%*	97.365	46.137	*111,0%*
Preço médio - R$'000 / unid.	98,1	102,9	*-4,7%*	98,1	102,9	*-4,7%*
100%						
Land Bank - R$ bilhões	10,9	5,2	109,3%	10,9	5,2	109,3%
Número de unidades	111.088	50.681	*119,2%*	111.088	50.681	*119,2%*
Preço médio - R$'000 / unid.	98,1	102,7	*-4,5%*	98,1	102,7	*-4,5%*
% Participação MRV	87,7%	91,2%	*-3,9%*	87,7%	91,2%	*-3,9%*

VGV	9M08	9M07	Var. % 9M08 x 9M07	3T08	3T07	Var. % 3T08 x 3T07
% MRV						
VGV - R$ milhões	1.996,8	686,8	190,7%	507,5	254,3	99,6%
Número de unidades	18.556	6.606	*180,9%*	4.458	2.566	*73,7%*
Preço médio - R$'000 / unid.	107,6	104,0	*3,5%*	113,8	99,1	*14,9%*
100%						
VGV - R$ milhões	2.140,4	783,5	173,2%	536,3	289,7	85,1%
Número de unidades	19.998	7.531	*165,5%*	4.765	3.068	*55,3%*
Preço médio - R$'000 / unid.	107,0	104,0	*2,9%*	112,5	94,4	*19,2%*
% Participação MRV	93,3%	87,7%	*6,4%*	94,6%	87,8%	*7,8%*

VENDAS	9M08	9M07	Var. % 9M08 x 9M07	3T08	3T07	Var. % 3T08 x 3T07
% MRV						
Vendas contratadas - R$ milhões	1.245,8	467,5	166,5%	424,9	191,0	122,5%
Número de unidades	11.730	4.342	*170,2%*	4.074	1.816	*124,3%*
Preço médio - R$'000 / unid.	106,2	107,7	*-1,4%*	104,3	105,1	*-0,8%*
100%						
Vendas contratadas - R$ milhões	1.325,2	513,3	158,2%	451,7	217,5	107,7%
Número de unidades	12.491	4.762	*162,3%*	4.356	2.104	*107,0%*
Preço médio - R$'000 / unid.	106,1	107,8	*-1,6%*	103,7	103,4	*0,3%*
% Participação MRV	94,0%	91,1%	*3,2%*	94,1%	87,8%	*7,2%*

(*) Em 2007, exclui os gastos não recorrentes do IPO e da entrada do novo acionista.

Comentários da Administração

No terceiro trimestre de 2008, continuamos a apresentar uma operação consistente e robusta com fortes margens operacionais. Nossa margem bruta atingiu 40,9% no 3T08 e no acumulado dos noves meses do ano. O EBITDA atingiu R$84,3 milhões no terceiro trimestre do ano com uma margem expressiva (26,6%). O EBITDA acumulado em setembro totalizou R$199,4 milhões. Por fim, mantivemos uma margem líquida acima de 20% neste trimestre (23,4% nos nove primeiros meses do ano). A qualidade de nossa estrutura operacional nos tem permitido crescer mantendo todos os nossos indicadores de rentabilidade conforme planejado.

A MRV possui uma concentração única e um *expertise* inigualável no segmento de baixa renda. Temos uma estrutura operacional ótima, que vem suportando o crescimento da empresa. Temos um ciclo operacional mais curto, o que reduz a nossa necessidade de capital giro. Nossos empreendimentos podem ser lançados em fases, o que nos permite gerenciar o volume de lançamentos e vendas conforme se apresenta a demanda, de novo permitindo uma adequada gestão de capital de giro. A quase totalidade de nossos projetos se enquadra na modalidade de crédito associativo da Caixa Econômica Federal, instituição com qual possuímos mais de 25 anos de relacionamento ininterrupto.

O Governo Federal tem orientado seus vários órgãos e ou subsidiárias, particularmente a Caixa Econômica Federal, a programarem políticas anticíclicas visando atenuar os efeitos negativos provenientes do cenário econômico internacional adverso. Neste contexto, novos recursos têm sido colocados a disposição do setor de Construção Civil, particularmente aos segmentos com unidades com preço até R$ 100 mil enquadráveis nas modalidades de financiamento fundeadas pelo FGTS e, a unidades de até R$ 350 mil, financiadas com recursos do SBPE. O universo de produtos da MRV se enquadra 100% dentro destes parâmetros, produzindo unidades para a base da pirâmide de renda brasileira, justamente as classes a serem beneficiadas por estes recursos adicionais. Não acreditamos em falta de financiamentos para nossos compradores no ano de 2009.

Possuímos um balanço patrimonial sólido com baixíssimo nível de endividamento e a totalidade de linhas de financiamento assegurado para o desenvolvimento dos nossos projetos, e para nossos clientes. Continuamos vigilantes em nossa política de credito, preferindo consistência e qualidade, em detrimento de uma maior velocidade de vendas.

Estamos otimistas com nossas atividades no futuro próximo. Temos um número crescente de unidades a entregar em 2009 assegurando nossas receitas naquele ano. Existe ampla disponibilidade de crédito no sistema para financiar nossos clientes futuros e acreditamos que, apesar da desaceleração econômica, as condições gerais de emprego serão relativamente pouco afetadas. Os próximos trimestres serão desafiantes. A gestão da liquidez e do capital de giro da Companhia tornou-se ainda mais relevante. Dada a importância que atribuímos ao fornecimento de *Guidance* para 2009, e às incertezas prevalecentes, preferimos adiar até dezembro de 2008 para fornecê-los com maior precisão e assertividade. Ressaltamos, no entanto, que estamos operacionalmente e financeiramente preparados para atender a demanda de nossos clientes em 2009. Possuímos um Banco de Terrenos de ótima qualidade, que nos permite ajustar nosso nível de lançamentos. Finalmente, temos ainda um ciclo operacional curto e uma gestão ágil, que nos capacitam a ajustar nossos volumes as condições econômicas reinantes. Tendo em vista nosso modelo de negócios e qualidade da gestão, acreditamos que terminaremos o ano de 2009 com uma fatia maior do mercado de baixa renda do que a que possuímos hoje.

LIQUIDEZ

Em julho de 2008, efetuamos a captação de Debêntures no montante de R$ 305 milhões, fortalecendo nossa posição de caixa. Obtivemos *rating* de crédito corporativo "brAA-" na escala nacional atribuído pela Standard & Poor's, refletindo nossa excelente classificação de crédito.

Ao final do terceiro trimestre, possuíamos um caixa total de R$289,4 milhões (incluindo as aplicações financeiras vinculadas em poupança e as de longo prazo). Nossa dívida atual, no montante de R$345,5 milhões, é totalmente denominada em Reais e possui perfil de longo prazo.

Em 30 de setembro de 2008, nossa dívida líquida era de apenas R$56,2 milhões, representando 3,6% do patrimônio líquido, oferecendo ampla margem para a Companhia obter novos financiamentos.

Nossa fonte de liquidez é o Contas a Receber. Ele nos propicia uma excelente capacidade de financiar e continuar nossas atividades. Abaixo listamos nossos lançamentos do ano anterior mais aqueles dos primeiros nove meses de 2008. Aproximadamente 10% dos clientes em 2008 optaram por comprar através de planos próprios, cujo pagamento total ocorre até a entrega das chaves.

Lançamentos por Tipo de Financiamento - R$ milhões

Tipo de Financiamento	2007	9M08	Total
Financiamento Bancário	826,0	767,8	1.593,8
Crédito Associativo - CEF	373,9	1.229,1	1.603,0
Total	**1.199,9**	**1.996,8**	**3.196,8**

Obs: Aproximadamente 10% das vendas são pagas à vista ou em parcelas diretamente para a MRV, com a última prestação paga até a entrega das chaves.

Possuímos R$900 milhões em linhas de crédito para financiamento a construção (Plano Empresário) junto a Bancos Comerciais, dos quais aproximadamente R$300 milhões já foram contratados. Este montante de R$900 milhões implicará em R$ 1,8 bilhão quando repassados a clientes finais.

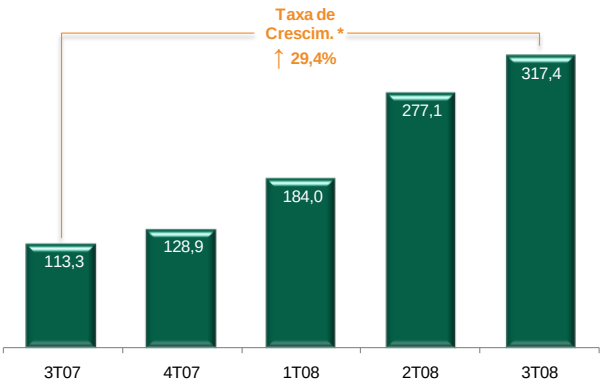
Quanto aos lançamentos via Crédito Associativo – CEF, temos linhas e projetos aprovados junto a CEF para um montante superior ao total já lançado. É importante mencionar que os empreendimentos lançados e vendidos como Crédito Associativo, em termos de financiamentos não transitam pelo nosso balanço. Os recursos das vendas das unidades são liberados pela CEF durante a fase de construção, reduzindo a nossa necessidade de capital de giro, sendo importante enfatizar que estes valores não se configuram como dívida no balanço da Companhia.

Finalmente, a MRV fez um grande investimento em seu Banco de Terrenos nos últimos 18 meses. Este investimento está consolidado e nos permite efetuar lançamentos sem a necessidade de reposição imediata de terrenos, com impacto positivo em nosso caixa.

CRESCIMENTO CONSISTENTE

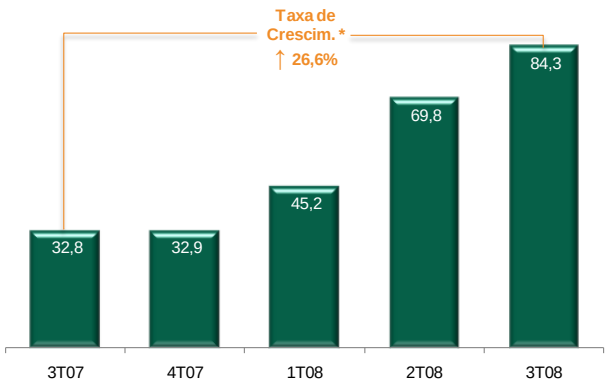
Continuamos executando e entregando nosso crescimento anteriormente planejado. Nossos indicadores financeiros e operacionais permanecem sólidos e consistentes, resultado de um modelo integrado de negócios que engloba incorporação, vendas e construção, aliado ao nosso ciclo operacional mais curto.

Receita Líquida R$ milhões



* Taxa de Crescimento Trimestral Composta

EBITDA R$ milhões **



** Em 2007, exclui gastos do IPO e da entrada do novo acionista

DESEMPENHO OPERACIONAL

Lançamentos

Os lançamentos (% MRV) do 3T08 atingiram R$507,5 milhões, um crescimento de 99,6% em relação ao 3T07. No acumulado de 2008, os lançamentos totalizaram R$1.996,8 milhões, um aumento de 190,7% em relação aos primeiros nove meses de 2007.

O total de unidades lançadas no 3T08 atingiu 4.458. Até 30 de setembro de 2008, foram lançadas mais de 18 mil unidades, comparadas com 6,6 mil nos primeiros noves meses de 2007.

VGV por faixa de preço e tipo de produto (% MRV), Unidades e Preço médio

Faixa de Preço	R$'000				Unidades				Preço Médio			
	3T08	3T07	9M08	9M07	3T08	3T07	9M08	9M07	3T08	3T07	9M08	9M07
Até R$ 80.000	60.246	38.968	205.818	92.691	843	598	2.947	1.410	71	65	70	66
De R$ 80.001 a R$ 130.000	232.550	173.733	1.219.151	383.431	2.323	1.715	12.054	3.878	100	101	101	99
De R$ 130.001 a R$ 180.000	139.446	24.012	462.774	168.653	1.026	162	3.174	1.115	136	148	146	151
Acima de R$ 180.000	75.286	17.557	109.071	42.006	266	91	380	204	283	193	287	206
Total	**507.527**	**254.270**	**1.996.813**	**686.781**	**4.458**	**2.566**	**18.555**	**6.606**	**114**	**99**	**108**	**104**

Produto	R$'000				Unidades				Preço Médio			
	3T08	3T07	9M08	9M07	3T08	3T07	9M08	9M07	3T08	3T07	9M08	9M07
Parque	221.556	125.308	770.721	177.464	2.450	1.472	8.137	2.236	90	85	95	79
Spazio	210.686	108.433	1.045.624	445.180	1.742	983	9.540	3.992	121	110	110	112
Village	75.286	20.529	180.469	64.138	266	111	878	378	283	185	206	170
Total	**507.527**	**254.270**	**1.996.813**	**686.781**	**4.458**	**2.566**	**18.555**	**6.606**	**114**	**99**	**108**	**104**

A maior parte de nossos lançamentos neste trimestre (45,8%) permaneceu concentrada na faixa de preço entre R$80 mil e R$130 mil, nossa principal faixa de atuação. No acumulado até 30 de setembro de 2008, 61,1% dos lançamentos se referiam a unidades nesta mesma faixa de preço.

Nos últimos trimestres, o Produto Parque vem apresentado um aumento de participação no mix de lançamentos. No 3T08, os empreendimentos da linha Parque apresentaram a maior participação nos lançamentos (43,7%). No entanto, no acumulado do ano, o Produto Spazio ainda representa a maior parcela dos lançamentos (52,4%), contra 38,6% do Parque.

No comparativo dos nove meses deste ano com o ano anterior, o preço médio apresentou um aumento de 3,8%. Apesar do aumento nominal de preços, em consonância com o incremento dos custos de construção e impulsionado pelo forte aquecimento da demanda, a Companhia está concentrando seus lançamentos em unidades com preços mais baixos, mercado onde identificamos maior potencial.

Lançamentos por Estado (% MRV)
R$ mil, Unidades e Preço médio

Estado	R$'000				Unidades				Preço Médio			
	3T08	3T07	9M08	9M07	3T08	3T07	9M08	9M07	3T08	3T07	9M08	9M07
SP	211.413	177.754	1.095.435	368.883	2.016	1.697	10.464	3.535	105	105	105	104
MG	147.827	28.354	393.146	85.459	1.183	374	3.650	1.166	125	76	108	73
PR	51.287	8.284	218.897	45.322	414	91	1.842	485	124	91	119	93
RJ	23.543	18.838	102.783	49.310	208	261	925	530	113	72	111	93
GO	-	-	58.932	-	-	-	558	-	-	-	106	-
ES	5.708	-	28.362	-	68	-	311	-	84	-	91	-
CE	10.314	-	31.052	-	96	-	233	-	107	-	133	-
SC	57.434	-	68.207	3.725	473	-	573	43	121	-	119	87
DF	-	21.040	-	134.081	-	142	-	847	-	148	-	158
RS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	**507.527**	**254.270**	**1.996.813**	**686.781**	**4.458**	**2.566**	**18.555**	**6.606**	**114**	**99**	**108**	**104**

No 3T08, a Companhia realizou lançamentos em 22 cidades distribuídas em 7 Estados. No final de setembro de 2008, a Companhia possuía presença geográfica em 63 cidades.

Vendas Contratadas

As vendas contratadas (% MRV) do 3T08 apresentaram aumento de 122,5% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, atingindo R$424,9 milhões. Nos primeiros nove meses do ano, as vendas contratadas totalizaram R$1.245,8 milhões, um aumento de 166,5% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Neste trimestre, foram vendidas 4.074 unidades. Nos primeiros nove meses de 2008, já foram comercializadas mais de 11.700 unidades, um incremento de 170,2% em relação ao mesmo período de 2007.

No 3T08, 48,8% das vendas se concentraram na faixa de preço de R$80 mil a R$130 mil. No comparativo dos primeiros nove meses de 2008 com o mesmo período do ano anterior, o preço médio apresentou uma ligeira redução (1,9%).

Vendas Contratadas por tipo de produto e faixa de preço (% MRV)
R$ mil, Unidades e Preço médio

Faixa de Preço	R$'000				Unidades				Preço Médio			
	3T08	3T07	9M08	9M07	3T08	3T07	9M08	9M07	3T08	3T07	9M08	9M07
Até R$ 80.000	87.437	39.802	234.942	88.474	1.248	651	3.415	1.404	70	61	69	63
De R$ 80.001 a R$ 130.000	207.529	71.394	594.558	183.775	2.067	700	5.883	1.806	100	102	101	102
De R$ 130.001 a R$ 180.000	86.297	48.506	271.394	114.029	580	320	1.824	755	149	152	149	151
Acima de R$ 180.000	43.648	31.249	144.881	81.236	180	145	609	376	243	215	238	216
Total	**424.911**	**190.951**	**1.245.775**	**467.514**	**4.074**	**1.816**	**11.730**	**4.342**	**104**	**105**	**106**	**108**

Produto	R$'000				Unidades				Preço Médio			
	3T08	3T07	9M08	9M07	3T08	3T07	9M08	9M07	3T08	3T07	9M08	9M07
Parque	157.085	35.748	394.870	75.762	1.819	553	4.546	1.133	86	65	87	67
Spazio	240.786	125.890	758.241	296.067	2.103	1.083	6.603	2.606	114	116	115	114
Village	27.040	29.313	92.663	95.685	152	180	582	603	178	163	159	159
Total	**424.911**	**190.951**	**1.245.775**	**467.514**	**4.074**	**1.816**	**11.730**	**4.342**	**104**	**105**	**106**	**108**

Vendas contratadas por Estado (% MRV)
R$ mil, Unidades e Preço médio

	R$'000				Unidades				Preço Médio			
	3T08	3T07	9M08	9M07	3T08	3T07	9M08	9M07	3T08	3T07	9M08	9M07
SP	219.682	85.929	596.046	239.425	2.152	774	5.856	2.150	102	111	102	111
MG	89.443	36.218	260.160	87.910	993	484	2.722	1.061	90	75	96	83
PR	50.689	14.725	161.546	36.830	432	142	1.480	358	117	104	109	103
RJ	14.632	13.082	75.044	24.685	125	163	637	274	117	80	118	90
DF	22.825	39.448	88.714	71.541	107	239	442	428	212	165	201	167
ES	6.756	-	29.752	-	71	-	287	-	95	-	104	-
SC	10.183	1.547	17.622	7.124	104	15	177	71	98	103	100	100
CE	8.657	-	13.053	-	70	-	100	-	123	-	131	-
GO	2.044	-	3.837	-	19	-	30	-	108	-	128	-
Total	**424.911**	**190.951**	**1.245.775**	**467.514**	**4.074**	**1.816**	**11.730**	**4.342**	**104**	**105**	**106**	**108**

Vendas por ano de lançamento

R$ mil

	Vendas (%MRV)				
Período do Lançamento	**2007**	**1T08**	**2T08**	**3T08**	**Total**
3T08	-	-	-	57.747	57.747
2T08	-	-	130.513	133.355	263.869
1T08	-	61.352	150.822	103.546	315.720
2007	469.780	251.005	175.616	112.537	1.008.937
2006	164.355	12.650	8.282	6.154	191.440
Antes de 2005	82.895	15.129	15.495	11.572	125.092
Total	**717.030**	**340.136**	**480.727**	**424.911**	**1.962.804**

Banco de Terrenos

Em 30 de setembro de 2008, o Banco de Terrenos (%MRV) possuía um VGV potencial de R$9,5 bilhões, correspondentes a aproximadamente 97 mil unidades. 86% do Banco de Terrenos referem-se a unidades com preços de venda até R$ 130 mil, mostrando aqui o nosso potencial único de lançamentos para o segmento econômico. A Companhia vem promovendo apenas a reposição seletiva de seu estoque, face à tendência de manutenção dos preços dos terrenos, o que não acarretará desembolsos substanciais de caixa. No terceiro trimestre de 2008, o percentual médio de permuta dos terrenos adquiridos foi de aproximadamente 50%.

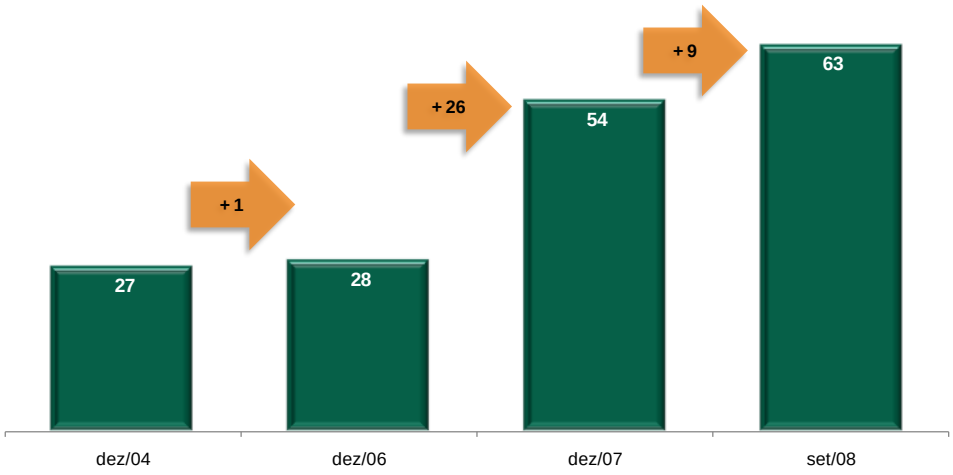
O Banco de Terrenos é composto por terrenos localizados em áreas urbanas, com fácil acesso a transporte público. O preço médio das unidades continua em linha com a nossa estratégia de atuação no segmento de renda mais baixa, onde identificamos uma maior demanda potencial.

Banco de Terrenos (%MRV)

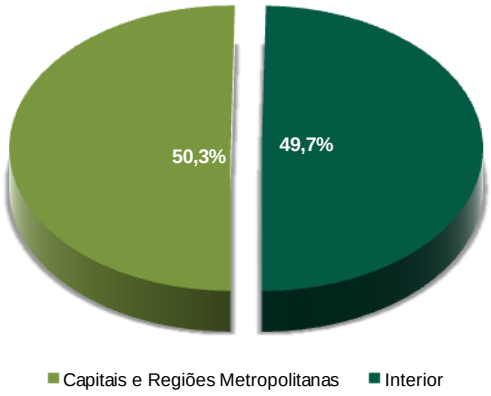
	dez/05	dez/06	dez/07	jun/08	set/08
Banco de Terrenos - R$ milhões	176,9	1.432,7	10.009,0	9.934,7	9.548,4
Banco de Terrenos Unidades (mil)	2	12	107	104	97
Preço médio - R$ mil	81,0	122,1	93,5	95,7	98,1

Atualmente, o Banco de Terrenos abrange 63 cidades diferentes, reforçando a visão de diversificação geográfica da Companhia.

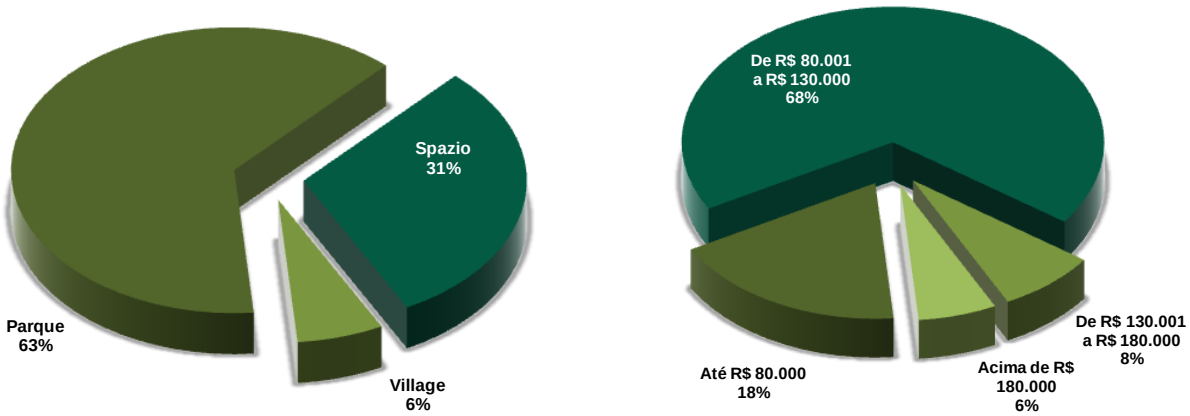
Evolução do Banco de terrenos em número de cidades



Distribuição do Banco de Terrenos
Capitais e Regiões Metropolitanas X Interior

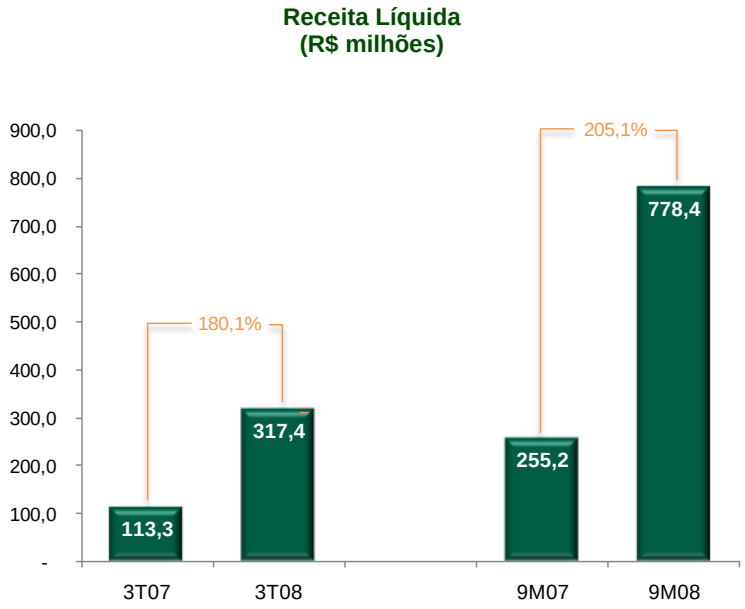


Distribuição do Banco de Terrenos
por Faixa de Preço e por Produto



DESEMPENHO FINANCEIRO

Receita líquida



A receita líquida do 3T08 totalizou R$317,4 milhões no 3T08, representando um aumento de 180,1% quando comparada aos R$113,3 milhões do 3T07. Nos primeiros nove meses de 2008, a receita líquida totalizou R$778,4 milhões, um incremento de 205,1% quando comparado aos R$255,2 milhões do mesmo período do ano anterior.

Distratos

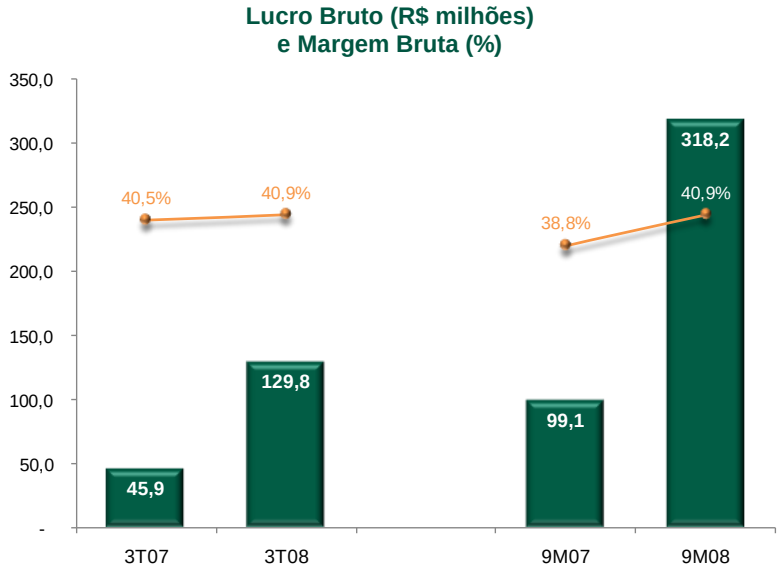
As vendas da Companhia continuam sendo realizadas quase na sua totalidade através de financiamentos da Caixa Econômica Federal ou de bancos comerciais privados. Possuímos uma larga experiência na análise de crédito imobiliário para o segmento econômico e reproduzimos as políticas adotadas pelas instituições financeiras parceiras da Companhia. Conseqüentemente, conseguimos manter um nível de distratos muito abaixo da média das empresas que atuam no mesmo segmento.

No 3T08, o percentual de distratos sobre a receita bruta de vendas atingiu 4,9% (3T07 – 5,3%). Nos primeiros nove meses de 2008, o percentual de distratos foi de 4,6% (5,4% no mesmo período de 2007).

Custo dos Imóveis Vendidos

O custo dos imóveis vendidos do 3T08 aumentou 178,2% em relação ao mesmo período do ano anterior, atingindo R$187,6 milhões. Até setembro de 2008, o custo dos imóveis vendidos totalizou R$460,2 milhões, 194,9% superior aos R$156,1 milhões registrados até setembro de 2007. Estes números refletem o aumento da receita líquida e o aumento das unidades construídas/vendidas.

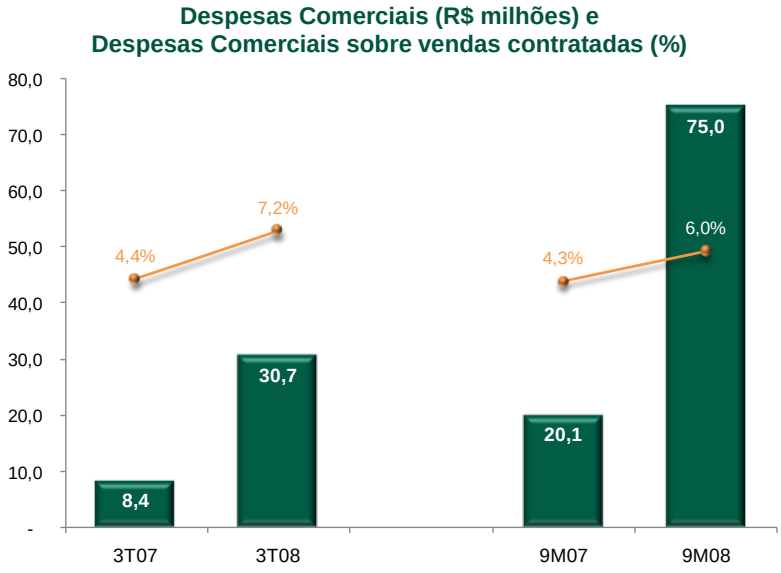
Lucro bruto



No 3T08, o lucro bruto atingiu R$129,8 milhões, um crescimento de 182,8% quando comparado aos R$45,9 milhões do terceiro trimestre de 2007. A margem bruta atingiu 40,9% no 3T08, ligeiramente superior à margem bruta do 3T07.

No acumulado dos primeiros nove meses de 2008, o lucro bruto apresentou um incremento de 221,0% em relação ao mesmo período do ano passado, alcançando R$318,2 milhões. A margem bruta atingiu 40,9%, 2,1 p.p. superior ao mesmo período do ano passado.

Despesas Operacionais

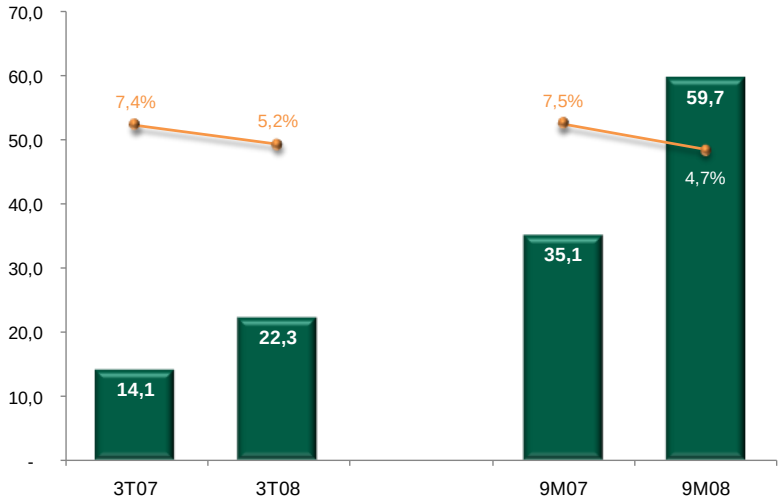


As despesas comerciais passaram de R$8,4 milhões no 3T07 para R$30,7 milhões no 3T08, um aumento de 263,2%. Nos primeiros nove meses de 2008, as despesas comerciais totalizaram R$75,0 milhões, um aumento 273,6% em relação ao mesmo período de 2007. Estes aumentos refletem o crescimento substancial do volume de lançamentos e vendas da Companhia.

Em percentual das vendas contratadas, as despesas de vendas apresentaram crescimento no 3T08 em relação ao 3T07. Este aumento decorre da antecipação no 3T08 de dispêndios com lançamentos a serem realizados em trimestres seguintes.

Em 30 de setembro de 2008, o saldo de despesas comerciais diferidas a amortizar nos períodos seguintes totalizava R$11,4 milhões. Diferimos os gastos referentes à construção de *stands* de vendas, mobílias e respectiva decoração do apartamento decorado (vide resumo das nossas práticas contábeis no Anexo 4).

Despesas Gerais e Administrativas (R$ Milhões) e
Despesas Gerais e Administrativas s/ vendas contratadas (%) (*)



(*) Inclui participação dos administradores no resultado

As despesas gerais e administrativas (incluindo a participação dos administradores no resultado) atingiram R$22,3 milhões no 3T08, contra R$14,1 milhões no 3T07, um crescimento de 58,2%. Na comparação dos primeiros nove meses de 2008 com o mesmo período de 2007, o aumento foi de 69,8%. Estes aumentos decorrem do crescimento da estrutura interna da Companhia para suportar o crescimento substancial de suas operações, o qual está refletido nos principais indicadores operacionais (lançamento, vendas e receita operacional).

Contudo, em função dos ganhos de escala, quando comparadas com as vendas contratadas nos respectivos períodos, as despesas gerais e administrativas apresentaram reduções significativas, conforme pode ser observado no gráfico acima.

As outras receitas operacionais referem-se aos serviços comerciais e de administração de obras prestados para partes relacionadas. Estas receitas irão diminuir ao longo do tempo, na medida em que os empreendimentos forem finalizados, devendo terminar no início de 2009.

Indicadores de Produtividade – Despesas Comerciais e Administrativas

	3T08	3T07	9M08	9M07
G&A / Lançamentos *	4,4%	5,5%	2,9%	5,1%
G&A / Vendas Contratadas *	5,2%	7,4%	4,7%	7,5%
G&A / Receita líquida *	7,0%	12,4%	7,5%	13,8%
Desp. Comerciais / VGV	6,0%	3,3%	3,8%	2,9%
Desp. Comerciais / Vendas Contratadas	7,2%	4,4%	6,0%	4,3%
Desp. Comerciais / Receita Líquida	9,7%	7,5%	9,6%	7,9%

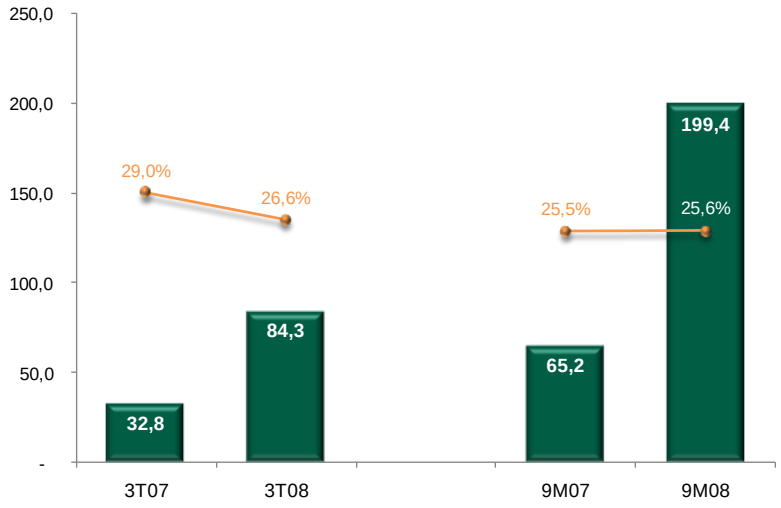
* Em 2007, as despesas G&A excluem os gastos não recorrentes do IPO e da entrada do novo acionista.

EBITDA

Como conseqüência dos fatores mencionados anteriormente, com destaque para o aumento da receita líquida, a manutenção de uma forte margem bruta e a diluição das nossas despesas operacionais, o EBITDA totalizou R$84,3 milhões no 3T08 (margem de 26,6%), 156,8% superior ao EBITDA do 3T07.

No acumulado dos primeiros nove meses de 2008, o EBITDA alcançou R$199,4 milhões (margem de 25,6%) comparado com um EBITDA de R$65,2 milhões no mesmo período de 2007 (margem de 25,5%).

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



(*) Em 2007, o EBITDA exclui as despesas não recorrentes do IPO e da entrada do novo acionista.

Resultado Financeiro

R$ milhões

	3T08	3T07	9M08	9M07
Despesas financeiras	(8,2)	(3,8)	(11,5)	(6,0)
Receitas financeiras	10,2	12,4	36,5	16,6
Resultado financeiro proveniente dos clientes por incorporação de imóveis	2,6	2,7	10,6	6,0
	4,6	**11,3**	**35,6**	**16,6**

As receitas financeiras líquidas passaram de R$11,3 milhões no 3T07 para R$4,6 milhões no 3T08. Esta redução de 59,1% se deve substancialmente ao aumento das despesas financeiras neste trimestre em decorrência da emissão de debêntures no montante de R$305 milhões no final de julho de 2008.

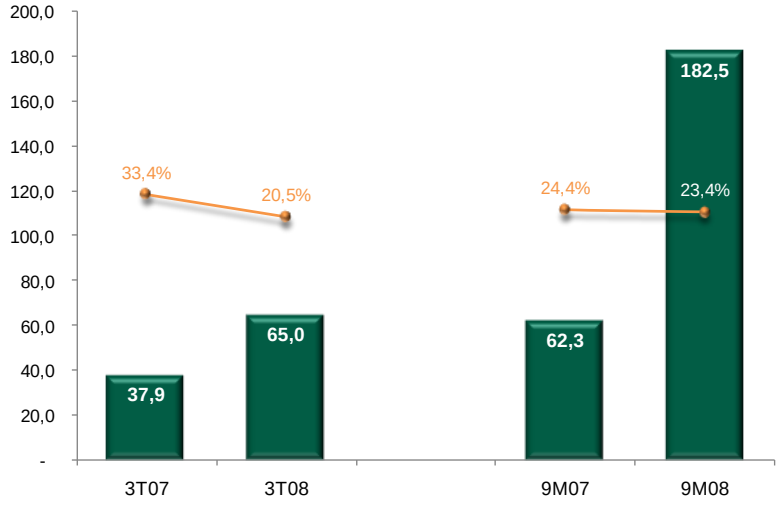
Do total de juros e variação monetária de empréstimos e financiamentos (incluindo as debêntures) incorridos neste trimestre (aproximadamente R$8 milhões), R$2,2 milhões foram capitalizados e R$5,8 milhões foram registrados como despesa financeira neste trimestre.

No acumulado até setembro de 2008, as receitas financeiras líquidas totalizaram R$35,6 milhões, comparadas com uma receita financeira líquida de R$16,6 milhões no mesmo período de 2007. Este aumento se deve substancialmente ao maior volume de receitas financeiras apuradas nos primeiros nove meses de 2008, em função da manutenção de um caixa médio bastante superior em 2008, dado que os recursos líquidos do IPO no montante de aproximadamente R$1,1 bilhão foram captados em julho de 2007.

Lucro líquido

O lucro líquido do 3T08 atingiu R$65,0 milhões (R$0,48 por ação), um aumento de 71,6% em relação aos R$37,9 milhões (R$0,28 por ação) de lucro líquido ajustado registrado no 3T07. No acumulado dos primeiros nove meses de 2008, o lucro líquido atingiu R$182,5 milhões (R$1,34 por ação) contra R$62,3 milhões (R$0,46 por ação) de lucro líquido ajustado no mesmo período de 2007. A margem líquida dos nove primeiros meses de 2008 encontra-se em linha com o nosso *guidance*.

Lucro líquido (R$ milhões) e Margem líquida (%) (*)



(*) No 2T07 e 9M07, o lucro líquido exclui as despesas não recorrentes do IPO e da entrada do novo acionista.

Resultado a apropriar

Em 30 de setembro de 2008, o resultado a apropriar era de R$438,9 milhões, um incremento de 142,0%. em relação ao mesmo período de 2007.

R$ milhões	3T08	2T08	3T07	Var% 3T08 x 2T08	Var% 3T08 x 3T07
Receita bruta de vendas a apropriar	892,9	811,7	326,9	10,0%	173,2%
Custo de unidades vendidas a apropriar	(454,0)	(406,1)	(145,5)	11,8%	212,1%
Resultado a apropriar	438,9	405,7	181,4	8,2%	142,0%
Margem do Resultado a apropriar	**49,2%**	**50,0%**	**55,5%**	**-0,8 p.p.**	**-6,3 p.p.**

BALANÇO PATRIMONIAL

Caixa, Bancos e Aplicações financeiras (curto e longo prazo)

Em 30 de setembro de 2008, o saldo de caixa, bancos e aplicações financeiras (incluindo as de longo prazo e as vinculadas em poupança), totalizava R$289,4 milhões, um aumento de R$134,6 milhões em relação aos R$154,7 milhões em 30 de junho de 2008. Este aumento se deve substancialmente à captação de debêntures no final de julho de 2007 no montante de R$305 milhões. As aplicações financeiras referem-se a operações de renda fixa de curto prazo com bancos de boa qualidade de crédito.

Clientes por incorporação de imóveis (curto e longo prazo)

O saldo de clientes por incorporação de imóveis (curto e longo prazo) aumentou 30,4%, totalizando R$960,9 milhões em 30 de setembro de 2008, comparado aos R$736,6 milhões em 30 de junho de 2008. Este aumento é decorrente do incremento das vendas contratadas aliado ao crescimento das unidades construídas.

Conforme estabelecido na Resolução CFC nº 963/03, as contas a receber foram registradas até o montante das operações imobiliárias executadas no período e os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber reconhecidos foram registrados como adiantamento de clientes. Os valores de Clientes por Incorporação de Imóveis, considerando a Receita de Vendas a Apropriar, têm a seguinte composição por vencimento, em 30 de setembro de 2008:

Cronograma de Recebimento

R$ milhões

	set/08	jun/08
12 meses	1.279,7	1.037,4
13 a 24 meses	492,1	406,6
25 a 36 meses	64,1	81,6
37 a 48 meses	9,4	13,7
49 meses em diante	8,4	9,1
	1.853,8	**1.548,4**
Clientes por incorporação de imóveis	960,9	736,6
Receita de vendas a apropriar	892,9	811,7
	1.853,8	**1.548,4**

Imóveis a comercializar

Em 30 de setembro de 2008, o saldo de imóveis a comercializar totalizava R$1.128,2 milhões, superior em 5,1% aos R$1.073,7 milhões em 30 de junho de 2008. O crescimento decorre dos gastos incorridos na construção dos empreendimentos.

R$ milhões

	set/08	jun/08
Imóveis em construção	298,5	261,5
Estoque de terrenos	797,7	783,2
Adiantamento a fornecedores	27,5	23,4
Estoque de materiais	4,5	5,6
	1.128,2	**1.073,7**
Circulante	**865,9**	**973,7**
Não Circulante	**262,3**	**100,0**

Impostos diferidos (curto e longo prazo)

A Companhia possui impostos diferidos ativos e passivos provenientes principalmente das diferenças temporárias apuradas entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil e do ágio advindo da incorporação de controladas (para maiores detalhes vide nota explicativa nº 21 das informações trimestrais). Até 2007, a Companhia e as controladas adotaram o regime fiscal de lucro presumido. A partir de 2008, a Companhia está sujeita ao regime de lucro real. As controladas continuam adotando o regime fiscal de lucro presumido.

R$ milhões

Ativo	set/08	jun/08
Imposto de renda (IRPJ)	6,8	11,9
Contribuição social (CSSL)	2,5	4,3
Total	**9,3**	**16,1**

Passivo	set/08	jun/08
Imposto de renda (IRPJ)	18,7	12,6
Contribuição social (CSSL)	8,3	5,5
COFINS	50,5	41,1
PIS	11,0	8,9
Total	**88,4**	**68,2**

Contas a pagar de Terreno

R$ milhões

	set/08	jun/08
Aquisições por permuta	132,8	129,8
Aquisições a prazo	158,2	201,2
Total	**291,0**	**331,0**
Circulante	233,3	315,2
Não circulante	**57,6**	**15,9**

Dívida Total

Em 15 de junho de 2008, foi emitido o montante de R$300 milhões em debêntures simples, não conversíveis em ações, em duas séries de formas nominativas e escriturais. O prazo de vencimento das debêntures é de cinco anos contados a partir da data de emissão, sendo sua amortização em três parcelas iguais, anuais e sucessivas a partir do final do 36º mês, vencendo, portanto, em 15 de junho de 2013.

Em 31 de julho de 2008, ocorreu à liquidação da emissão no valor de R$305 milhões em duas séries, como segue:

- As debêntures da 1ª Série não têm seu valor nominal atualizado e fazem jus a juros remuneratórios equivalentes a 100% da variação acumulada do CDI, acrescidos de um spread de 1,5% ao ano.

- As debêntures da 2ª Série têm um valor nominal atualizado a partir da data de emissão pelo IPCA e fazem jus ao pagamento de juros remuneratórios equivalentes a 10,80% ao ano.

Em setembro de 2008, efetuamos captação de financiamento à construção no montante de aproximadamente R$15 milhões, de um total de R$300 milhões contratados. Os recursos são liberados de acordo com a evolução das obras.

Em 30 de setembro de 2008, a dívida total era R$345,5 milhões, e era composta como segue:

	Indexador / Juros	Vencimento Final	R$ milhões
Debêntures - 1ª série	CDI + 1,5% a.a.	15/06/13	282,8
Debêntures - 2ª série	IPCA + 10,8% a.a.	15/06/13	29,8
Capital de giro - Pré-fixado	Prefixado - 15,5% a.a.	21/12/09	6,9
Capital de giro - CDI	CDI + 1,9% a.a.	16/11/09	4,4
Financiamento por arrendamento mercantil	CDI + 1,081% a 1,29% a.a.	21/06/12	2,3
Financiamento à construção	TR + 8,0% a 12,0% a.a.	16/06/10	19,4
			345,5

Cronograma de Vencimento da Dívida

Período	R$ milhões
1 a 12 meses	32,2
13 a 24 meses	13,3
25 a 36 meses	100,0
37 a 48 meses	100,0
49 a 60 meses	100,0
	345,5

Dívida líquida

No final do 3T08, a Companhia possuía uma dívida líquida de R$56,2 milhões, comparada com uma dívida líquida negativa de R$135,0 milhões ao final do 2T08. Esta variação se deve principalmente à emissão do montante de R$305 milhões em debêntures, conforme já mencionado anteriormente.

Dívida Líquida

R$ milhões

	set/08	jun/08
Empréstimos e financiamentos (incluindo Debêntures)	345,5	19,7
(-) Disponibilidades (incluindo não circulante)	289,4	154,7
	56,2	**(135,0)**

Nota: As disponibilidades incluem as aplicações vinculadas em poupança.

Capital Social

Em 30 de setembro e em 30 de junho de 2008, o capital social era de R$1.321,9 milhões, representado por 135.993.378 ações ordinárias, sem valor nominal.

PROJEÇÕES

Dada a importância que atribuímos ao fornecimento de g*uidance* para 2009, preferimos adiar até dezembro de 2008 para fornecê-lo com maior precisão e assertividade.

	2008
VGV (% MRV) - R$ milhões	2.500 ~ 2.800
Vendas contratadas (% MRV) - R$ milhões	1.800 ~ 2.000
Margem bruta	40% ~ 44%
Margem EBITDA	24% ~ 28%
Margem líquida	21% ~ 25%

* * * * * * *

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
R$ mil

	3T08	3T07	Var % 3T08 x 3T07	9M08	9M07	Var % 9M08 x 9M07
RECEITA BRUTA DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA	354.672	123.685	186,8%	870.381	280.534	210,3%
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA						
Impostos incidentes sobre vendas	(19.841)	(3.792)	423,2%	(51.958)	(10.296)	404,6%
Descontos, abatimentos e devoluções	(17.452)	(6.565)	165,8%	(39.985)	(15.059)	165,5%
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	**317.379**	**113.328**	**180,1%**	**778.438**	**255.179**	**205,1%**
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	**(187.567)**	**(67.426)**	178,2%	**(460.202)**	**(156.050)**	194,9%
LUCRO BRUTO	**129.812**	**45.902**	**182,8%**	**318.236**	**99.129**	**221,0%**
Mg Bruta	40,9%	40,5%	0,4 p.p.	40,9%	38,8%	2,0 p.p.
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS						
Despesas comerciais	(30.683)	(8.447)	263,2%	(75.024)	(20.083)	273,6%
Despesas gerais e administrativas (*)	(22.307)	(14.102)	58,2%	(59.651)	(35.129)	69,8%
Despesas gerais e administrativas - não recorrentes	-	(54.248)	-100,0%	-	(60.747)	-100,0%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	3.541	7.387	-52,1%	8.921	16.383	-45,5%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO	**80.363**	**(23.508)**	**-441,9%**	**192.482**	**(447)**	**-43160,9%**
RESULTADO FINANCEIRO						
Despesas financeiras	(8.192)	(3.817)	114,6%	(11.522)	(5.998)	92,1%
Receitas financeiras	10.237	12.404	-17,5%	36.518	16.623	119,7%
Resultado financeiro proveniente dos clientes por incorporação de imóveis	2.590	2.738	-5,4%	10.640	5.990	77,6%
LUCRO OPERACIONAL	**84.998**	**(12.183)**	**-797,7%**	**228.118**	**16.168**	**1310,9%**
RESULTADO NÃO OPERACIONAL	**894**	**350**	**155,4%**	**990**	**424**	**133,5%**
LUCRO ANTES DO IR E CS	**85.892**	**(11.833)**	**-825,9%**	**229.108**	**16.592**	**1280,8%**
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(16.585)	(7.311)	126,8%	(34.279)	(17.847)	92,1%
Participação de acionista não controlador	(4.311)	(366)	1077,9%	(12.345)	(366)	3273,0%
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	**64.996**	**(19.510)**	**-433,1%**	**182.484**	**(1.621)**	**-11357,5%**
(-) Gastos não recorrentes (**)	**-**	**57.390**	-	**-**	**63.889**	-100,0%
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO - AJUSTADO	**64.996**	**37.880**	**71,6%**	**182.484**	**62.268**	**193,1%**
Mg Líquida	*20,5%*	*33,4%*	*-12,9 p.p.*	*23,4%*	*24,4%*	*-1,0 p.p.*

EBITDA	3T08	3T07	Var % 3T08 x 3T07	9M08	9M07	Var % 9M08 x 9M07
Lucro líquido	64.996	(19.510)	-433,1%	182.484	(1.621)	-11357,5%
Resultado financeiro líquido	(4.635)	(11.325)	-59,1%	(35.636)	(16.615)	114,5%
Imposto de renda e contribuição social	16.585	7.311	126,8%	34.279	17.847	92,1%
Depreciação e amortização	785	343	128,9%	1.838	614	199,3%
Encargos financeiros (***)	2.280	1.405	62,3%	4.112	3.852	6,7%
Participações minoritárias	4.311	366	1077,9%	12.345	366	3273,0%
EBITDA	**84.322**	**(21.410)**	**-493,8%**	**199.422**	**4.443**	**4388,5%**
Mg EBITDA	*26,6%*	*-18,9%*	*45,5 p.p.*	*25,6%*	*1,7%*	*23,9 p.p.*
Gastos não recorrentes (**)	-	54.248		-	60.747	
EBITDA ajustado	**84.322**	**32.838**	**156,8%**	**199.422**	**65.190**	**205,9%**
Mg EBITDA ajustada	*26,6%*	*29,0%*	*-2,4 p.p.*	*25,6%*	*25,5%*	*0,1 p.p.*

(*) Inclui a participação dos administradores no resultado
(**) Depesas não-recorrentes do IPO
(***) Encargos Financeiros incluídos no Custo dos Imóveis Vendidos

Anexo 2

Balanço Patrimonial Consolidado
R$ mil

ATIVO	30/09/08	30/06/08	Var%
Circulante			
Caixa e bancos	42.361	34.896	21,4%
Aplicações financeiras	226.455	119.336	89,8%
Clientes por incorporação de imóveis	588.041	399.657	47,1%
Clientes por prestação de serviços	506	796	-36,4%
Imóveis a comercializar	865.932	973.668	-11,1%
Aplicações vinculadas em poupança	20.240	-	-
Outros ativos	53.278	34.184	55,9%
Total do ativo circulante	**1.796.813**	**1.562.537**	**15,0%**
Não circulante			
Realizável a longo prazo:			
Aplicações financeiras de longo prazo	321	496	-35,3%
Clientes por incorporação de imóveis	372.852	336.989	10,6%
Imóveis a comercializar	262.307	99.999	162,3%
Créditos com empresas ligadas	44.947	39.086	15,0%
Despesas antecipadas	13.828	14.020	-1,4%
Impostos diferidos ativos	9.327	16.138	-42,2%
Depósitos judiciais e outros	802	610	31,5%
Total do realizável a longo prazo	**704.384**	**507.338**	**38,8%**
Permanente			
Investimentos:			
Participações em controladas	4.655	11.468	-59,4%
Imobilizado	30.864	32.714	-5,7%
Intangível	11.066	10.110	9,5%
Total do permanente	**46.585**	**54.292**	**-14,2%**
Total do ativo não circulante	**750.969**	**561.630**	**33,7%**
TOTAL DO ATIVO	**2.547.782**	**2.124.167**	**19,9%**

Anexo 2 (continuação)

Balanço Patrimonial Consolidado
R$ mil

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30/09/08	30/06/08	Var%
Circulante			
Fornecedores	57.313	45.519	25,9%
Empréstimos e financiamentos	19.611	14.117	38,9%
Debêntures	12.631	-	-
Salários, encargos sociais e benefícios	32.546	26.004	25,2%
Impostos e contribuições a recolher	7.743	6.866	12,8%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	233.333	315.160	-26,0%
Adiantamentos de clientes	60.312	43.162	39,7%
Provisão para manutenção de imóveis	1.853	1.204	53,9%
Obrigações com empresas ligadas	316	113	179,6%
Impostos diferidos passivos	45.927	43.299	6,1%
Outras contas a pagar	501	394	27,2%
Total do passivo circulante	**472.086**	**495.838**	**-4,8%**
Não circulante			
Exigível a longo prazo:			
Empréstimos e financiamentos	13.287	5.609	136,9%
Debêntures	300.000	-	100,0%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	57.623	15.864	263,2%
Adiantamentos de clientes	14.321	18.715	-23,5%
Provisão para manutenção de imóveis	7.415	4.708	57,5%
Provisão para contingências	4.068	3.916	3,9%
Impostos diferidos passivos	42.518	24.889	70,8%
Outros valores a pagar	16	16	0,0%
Total do passivo não circulante	**439.248**	**73.717**	**495,9%**
Resultado de exercícios futuros			
Deságio na aquisição de investimentos	8.893	8.893	0,0%
Participação de acionistas não controladores	**71.324**	**54.484**	**30,9%**
Patrimônio Líquido			
Capital social	1.321.910	1.321.910	0,0%
Reserva de capital	18.554	18.554	0,0%
Reservas de lucros	33.283	33.283	0,0%
Resultado do periodo	182.484	117.488	55,3%
Total do patrimônio líquido	**1.556.231**	**1.491.235**	**4,4%**
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**2.547.782**	**2.124.167**	**19,9%**

Anexo 3

Fluxo de Caixa Consolidado
R$ mil

	3T08	9M08
ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido do trimestre/período	64.996	182.484
Despesas (receitas) que não afetam as disponibilidades:		
Depreciação e amortização	853	1.998
Resultado na venda de ativos permanentes	20	20
Encargos financeiros	1.146	(16.365)
Resultado de equivalência patrimonial	149	149
Resultado de acionistas não controladores	4.311	12.345
Provisão para manutenção de imóveis	3.356	4.841
Provisão para contingências	122	200
Impostos diferidos de IRPJ e CSSL - líquido	15.618	32.089
PIS e COFINS diferidos	11.450	32.151
Variação de ativos e passivos		
Aumento de clientes por incorporação de imóveis	(221.367)	(557.081)
Aumento de estoques	(87.119)	(324.903)
Aumento de outros ativos, líquidos	(30.531)	(57.238)
Aumento de fornecedores	11.794	28.176
Aumento de salários, encargos sociais e benefícios	6.542	18.160
(Redução) aumento de impostos, taxas e contribuições	878	(4.237)
Aumento de adiantamento de clientes	12.756	24.976
Caixa aplicado nas atividades operacionais	**(205.026)**	**(622.235)**
ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Redução em aplicação financeira de longo prazo	175	579
Aumento de créditos com empresas ligadas	(4.614)	(28.380)
Adições em investimentos	-	(10.641)
Adições de imobilizado e do intangível	(5.600)	(32.007)
Caixa aplicado nas atividades de investimento	**(10.039)**	**(70.449)**
ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Recebimentos líquidos por empréstimos e financiamentos	13.667	11.634
Recebimento de obrigações com empresas ligadas	944	944
Recebimento por debêntures	300.000	300.000
Aumento dos acionistas não controladores	15.038	53.092
Aumento de capital	-	764
Dividendos pagos	-	(10.166)
Caixa originado das atividades de financiamento	**329.649**	**356.268**
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE DISPONIBILIDADES	**114.584**	**(336.416)**
DISPONIBILIDADES		
No início do período	154.232	605.232
No fim do período	268.816	268.816
REDUÇÃO DO SALDO DE DISPONIBILIDADES	**114.584**	**(336.416)**
INFORMAÇÕES ADICIONAIS		
Juros pagos no período	1.112	2.925
Imposto de renda e contribuição social pagos no período	875	3.322

Anexo 4

Práticas Contábeis Selecionadas

Destacamos a seguir as práticas específicas aplicáveis ao setor de construção civil adotadas pela Companhia (vide nota explicativa nº 2 das nossas informações trimestrais para a descrição completa das práticas contábeis).

Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

As práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de imóveis a comercializar, clientes por incorporação de imóveis e adiantamentos recebidos de clientes seguem os procedimentos e normas estabelecidas pela Resolução CFC n° 963/03 do Conselho Federal de Contabilidade, quais sejam:

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado com base nos seguintes critérios:

(i) as receitas de vendas, os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações são apropriados ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos;

(ii) as receitas de vendas apuradas conforme o item (i), incluindo a atualização monetária, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizadas como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, em função da relação entre as receitas contabilizadas e os valores recebidos.

Unidades permutadas

O custo efetivo de construção das unidades permutadas é diluído nas demais unidades.

Capitalização de juros

Os juros dos empréstimos (incluindo as debêntures) são capitalizados como custo dos imóveis a comercializar para posterior apropriação ao resultado, observando o mesmo critério adotado para reconhecimento das receitas e custos das unidades vendidas. Os juros são capitalizados observando-se o saldo médio dos imóveis em construção e o saldo médio de empréstimos e financiamentos.

Na tabela a seguir, apresentamos os montantes de encargos financeiros capitalizados, apropriados ao resultado e os valores incluídos na rubrica de Imóveis a comercializar no início e no final dos períodos.

R$ milhões

	3T08	3T07	9M08	9M07
Saldo inicial	2,0	2,9	2,7	2,0
Encargos financeiros capitalizados	2,2	1,3	3,3	4,7
Encargos financeiros apropriados ao resultado (*)	(2,3)	(1,4)	(4,1)	(3,9)
Saldo final	**1,9**	**2,8**	**1,9**	**2,8**

(*) Valor apropriado no "Custo dos Imóveis Vendidos"

Anexo 4

Práticas Contábeis Selecionadas (continuação)

Despesas de vendas

Os gastos específicos dos empreendimentos referentes à construção dos “stands” de vendas, mobílias e respectiva decoração do apartamento modelo são diferidos e apropriados ao resultado, em função do percentual de vendas de cada empreendimento.

Em 30 de setembro de 2008, o montante de despesas registrado no ativo na rubrica de despesas antecipadas era de R$11,4 milhões. No 3T08, o montante de despesas amortizadas, líquidas das despesas diferidas, totalizou R$2,6 milhões.

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 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 primeiro trimestre de 2008 outros serviços que não os relacionados com 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. Nos nove primeiros meses de 2008, os lançamentos da MRV totalizaram R$2,0 bilhões. A MRV integra o Novo Mercado da Bovespa e é negociada com o código MRVE3.