

# MRV ANUNCIA RESULTADOS DO 1T11

Crescimento Consistente

Receita líquida atinge R$ 802,3 milhões no 1T11, 41,1% superior ao mesmo período de 2010

Lucro líquido do 1T11 atinge R$ 152,6 milhões, 31,7% superior ao Lucro líquido do 1T10

EBITDA tem crescimento de 34,3% no 1T11 comparado ao 1T10, atingindo R$ 201,0 milhões

Redução de 0,8 p.p. em despesas comerciais, gerais e administrativas em relação à receita líquida no 1T11 em comparação ao 1T10

**Belo Horizonte, 12 de maio de 2011 – MRV Engenharia e Participações S.A.** ***(BM&FBovespa: MRVE3 – ADR OTCQX: MRVNY)***, anuncia hoje seus resultados do primeiro trimestre de 2011 (1T11). As informações financeiras são apresentadas em Reais (R$), exceto onde indicado o contrário, e têm como base as demonstrações financeiras, preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

## Destaques

- Recorde de vendas contratadas da Companhia em um primeiro trimestre, atingindo R$830,8 milhões, 13,4% superior ao 1T10.
- Melhor primeiro trimestre em lançamentos da história da Companhia, atingindo R$1.043,2 milhões, 72,1% superior ao 1T10.
- Expansão de 3,4% do nosso banco de terrenos em relação a 31 de dezembro de 2010, atingindo R$14,1 bilhões em 31 de março de 2011.
- Receita líquida, EBITDA e lucro líquido no 1T11 atingiram R$802,3 milhões, R$201,0 milhões e R$152,6 milhões, respectivamente. Comparados com o mesmo período de 2010, o incremento foi de 41,1%, 34,3% e 31,7%, respectivamente.
- Margem bruta, margem EBITDA e margem líquida foram de 31,8%, 25,1% e 19,0% no primeiro trimestre de 2011, respectivamente.
- Despesas gerais e administrativas em relação à receita líquida ficaram em 5,0% e despesas comerciais em relação à receita líquida ficaram em 5,8% no 1T11, uma redução de 0,3 p.p. e 0,5 p.p., respectivamente, em relação ao 1T10.
- *Cash Burn* de R$68,5 milhões no 1T11, 65% inferior ao 4T10.



## Outros destaques do 1T11

- Em Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 30/abril/2011, foi aprovada a destinação do lucro líquido do exercício 2010, no valor de R$634.487.981,51 e de lucros acumulados de R$4.631.047,52, sendo R$31.724.399,08 para a constituição de reserva legal, R$151.848.657,49 a título de dividendos (valor obtido da soma dos juros sobre o capital próprio e de dividendos complementares) e R$445.203.273,98 para a reserva de retenção de lucros. A data para pagamento dos dividendos complementares e dos juros sobre capital próprio relativos ao exercício social de 2010 foi definida para dia 15 de junho de 2011, sendo que o valor por ação dos dividendos complementares é de R$0,180192941 e dos juros sobre o capital próprio é de R$0,156000000.

**TELECONFERÊNCIAS**

| **Português** | **Inglês** |
|---|---|
| 13 de maio de 2011 | 13 de maio de 2011 |
| 10h00 (Brasília) / 09h00 (Nova York) | 12h00 (Brasília) / 11h00 (Nova York) |
| Telefone: +55 (11) 3127 4971 | Telefone: +1 (412) 317-6776 |
| Código: MRV | Código: MRV |



## Principais Indicadores

| Indicadores Financeiros (em R$ mil) | 1T11 | 4T10 | 1T10 | Var. 1T11 x 4T10 | Var. 1T11 x 1T10 |
|---|---|---|---|---|---|
| Receita Operacional Líquida | **802.332** | 866.167 | 568.545 | 7,4% ↓ | 41,1% ↑ |
| Lucro Bruto | **255.254** | 235.556 | 195.702 | 8,4% ↑ | 30,4% ↑ |
| % Margem Bruta | **31,8%** | 27,2% | 34,4% | 4,6 p.p. ↑ | 2,6 p.p. ↓ |
| Lucro Líquido | **152.560** | 152.122 | 115.872 | 0,3% ↑ | 31,7% ↑ |
| % Margem Líquida | **19,0%** | 17,6% | 20,4% | 1,4 p.p. ↑ | 1,4 p.p. ↓ |
| EBITDA | **201.030** | 187.497 | 149.724 | 7,2% ↑ | 34,3% ↑ |
| % Margem EBITDA | **25,1%** | 21,6% | 26,3% | 3,5 p.p. ↑ | 1,3 p.p. ↓ |
| Retorno sobre Patrimônio Líquido (a.a.) | **20,7%** | 21,1% | 18,9% | 0,4 p.p. ↓ | 1,8 p.p. ↑ |
| Lucro por Ação (R$) | **0,31623** | 0,31534 | 0,24070 | 0,3% ↑ | 31,4% ↑ |
| Receita Bruta de Vendas a Apropriar | **3.089.193** | 3.113.871 | 2.482.588 | 0,8% ↓ | 24,4% ↑ |
| Custo de Unidades Vendidas a Apropriar | **(1.722.010)** | (1.684.623) | (1.304.904) | 2,2% ↑ | 32,0% ↑ |
| Resultado a Apropriar | **1.367.183** | 1.429.247 | 1.177.684 | 4,3% ↓ | 16,1% ↑ |
| % Margem do Resultado a Apropriar | **44,3%** | 45,9% | 47,4% | 1,6 p.p. ↓ | 3,2 p.p. ↓ |
| Dívida líquida (caixa líquido) | **840.836** | 772.379 | 148.222 | 8,9% ↑ | 467,3% ↑ |
| **Banco de Terrenos** | **1T11** | **4T10** | **1T10** | **Var. 1T11 x 4T10** | **Var. 1T11 x 1T10** |
| **%MRV** | | | | | |
| Landbank (em R$ bilhões) | **14,1** | 13,6 | 10,9 | 3,4% ↑ | 28,8% ↑ |
| Número de Unidades | **139.258** | 134.196 | 110.238 | 3,8% ↑ | 26,3% ↑ |
| Área Útil ($m^2$ mil) | **6.394,9** | 6.327,9 | 5.394,3 | 1,1% ↑ | 18,5% ↑ |
| Preço Médio por Unidade (em R$ mil) | **101,0** | 101,3 | 99,1 | 0,3% ↓ | 1,9% ↑ |
| Preço Médio por $m^2$ (em R$ mil) | **2,2** | 2,1 | 2,0 | 2,3% ↑ | 8,6% ↑ |
| **100%** | | | | | |
| Número de Empreendimentos | **369** | 318 | 300 | 16,0% ↑ | 23,0% ↑ |
| Landbank (em R$ bilhões) | **14,9** | 14,7 | 11,7 | 1,5% ↑ | 27,3% ↑ |
| Número de Unidades | **147.961** | 144.450 | 119.021 | 2,4% ↑ | 24,3% ↑ |
| Unidades por projeto | **401** | 454 | 397 | 11,7% ↓ | 1,1% ↑ |
| Área Útil ($m^2$ mil) | **6.794,3** | 6.807,3 | 5.814,4 | 0,2% ↓ | 16,9% ↑ |
| Preço Médio por Unidade (em R$ mil) | **100,7** | 101,6 | 98,7 | 0,9% ↓ | 2,0% ↑ |
| Preço Médio por $m^2$ (em R$ mil) | **2,2** | 2,2 | 2,0 | 1,7% ↑ | 9,0% ↑ |
| **Lançamentos** | **1T11** | **4T10** | **1T10** | **Var. 1T11 x 4T10** | **Var. 1T11 x 1T10** |
| **%MRV** | | | | | |
| VGV (em R$ milhões) | **1.043,2** | 1.852,0 | 606,1 | 43,7% ↓ | 72,1% ↑ |
| Número de Unidades | **8.214** | 18.343 | 5.829 | 55,2% ↓ | 40,9% ↑ |
| Tamanho médio dos lançamentos (unidades) | **265** | 291 | 243 | 9,0% ↓ | 9,1% ↑ |
| Área Útil ($m^2$ mil) | **394,0** | 870,8 | 277,7 | 54,8% ↓ | 41,9% ↑ |
| Preço Médio por Unidade (em R$ mil) | **127,0** | 101,0 | 104,0 | 25,8% ↑ | 22,1% ↑ |
| Preço Médio por $m^2$ (em R$ mil) | **2,6** | 2,1 | 2,2 | 24,5% ↑ | 21,3% ↑ |
| **100%** | | | | | |
| Número de Empreendimentos | **31** | 63 | 24 | 50,8% ↓ | 29,2% ↑ |
| VGV (em R$ milhões) | **1.125,5** | 1.974,3 | 691,4 | 43,0% ↓ | 62,8% ↑ |
| Número de Unidades | **8.832** | 19.561 | 6.459 | 54,8% ↓ | 36,7% ↑ |
| Área Útil ($m^2$ mil) | **425,3** | 929,0 | 313,6 | 54,2% ↓ | 35,6% ↑ |
| Preço Médio por Unidade (em R$ mil) | **127,4** | 100,9 | 107,0 | 26,3% ↑ | 19,0% ↑ |
| Preço Médio por $m^2$ (em R$ mil) | **2,6** | 2,1 | 2,2 | 24,5% ↑ | 20,0% ↑ |
| **Vendas Contratadas** | **1T11** | **4T10** | **1T10** | **Var. 1T11 x 4T10** | **Var. 1T11 x 1T10** |
| **%MRV** | | | | | |
| Vendas (em R$ milhões) | **830,8** | 1.148,6 | 732,7 | 27,7% ↓ | 13,4% ↑ |
| Número de Unidades | **7.421** | 11.033 | 6.974 | 32,7% ↓ | 6,4% ↑ |
| Área Útil ($m^2$ mil) | **346,8** | 513,2 | 372,1 | 32,4% ↓ | 6,8% ↓ |
| Preço Médio por Unidade (em R$ mil) | **111,9** | 104,1 | 105,1 | 7,5% ↑ | 6,5% ↑ |
| Preço Médio por $m^2$ (em R$ mil) | **2,4** | 2,2 | 2,0 | 7,0% ↑ | 21,7% ↑ |
| **100%** | | | | | |
| Vendas (em R$ milhões) | **908,9** | 1.252,6 | 820,6 | 27,4% ↓ | 10,8% ↑ |
| Número de Unidades | **8.073** | 12.041 | 7.816 | 33,0% ↓ | 3,3% ↑ |
| Área Útil ($m^2$ mil) | **393,1** | 579,9 | 433,7 | 32,2% ↓ | 9,4% ↓ |
| Preço Médio por Unidade (em R$ mil) | **112,6** | 104,0 | 105,0 | 8,2% ↑ | 7,2% ↑ |
| Preço Médio por $m^2$ (em R$ mil) | **2,3** | 2,2 | 1,9 | 7,0% ↑ | 22,2% ↑ |

Nota: Exceto quando mencionado ao contrário, todos os valores incluídos nesta divulgação de resultados consideram o lucro líquido e patrimônio líquido atribuído aos acionistas da controladora.

## Comentários da Administração

É com entusiasmo que apresentamos os resultados do primeiro trimestre de 2011. O primeiro trimestre de 2011 foi o melhor primeiro trimestre da história da MRV em lançamentos e vendas contratadas. Continuamos com o nosso foco em geração de valor aos nossos acionistas, entregando crescimento operacional com qualidade e rentabilidade. Destacamos neste relatório trimestral: i) a qualidade de nosso time e capacidade de execução e; ii) Disciplina financeira demonstrado pelo baixo Cash Burn.

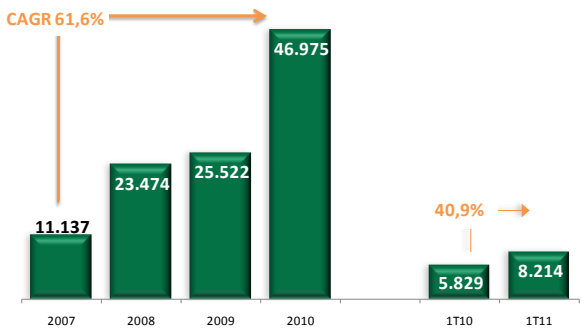
### I. Equipe e execução

A Companhia possui um processo integrado e amplamente testado garantindo a consistência de nossos resultados com sincronização e sinergias entre as diferentes etapas de nossa cadeia produtiva.

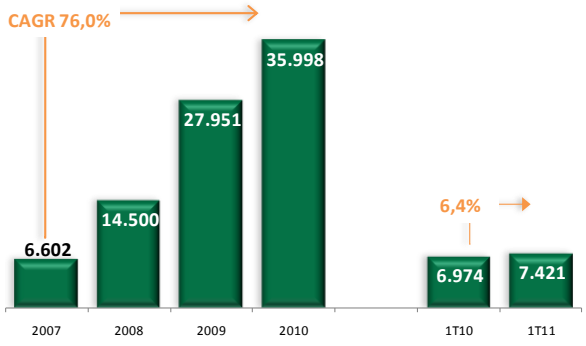
Nossa equipe de Desenvolvimento Imobiliário continua em ritmo acelerado. O Banco de Terrenos, em 31 de março de 2011, correspondia a aproximadamente 139 mil unidades, um aumento de 4% em relação ao número de unidades em 31 de dezembro de 2010, mesmo considerando o volume de lançamentos recorde em primeiros trimestres.

Lançamos R$1.043,2 no primeiro trimestre de 2011, 72,1% superiores ao mesmo período do ano anterior. Nossas vendas contratadas atingiram R$830,8 milhões apresentando um crescimento de 13,4% neste trimestre, comparado ao primeiro trimestre de 2010.

**Lançamentos - %MRV**
(unidades)




**Vendas Contratadas - %MRV**
(unidades)




A nossa força de vendas conta atualmente com aproximadamente 2.650 corretores. O mix correto entre propaganda/vendas *on line* e canais tradicionais tem permitido uma eficiência operacional conjugando vendas crescentes com baixos custos.




- Site mais acessado entre as construtoras
- 2 milhões de visitas por mês
- 32% das vendas contratadas são realizadas pela internet
- 3 mil atendimentos diários

Temos a construção em nosso DNA e o fazemos internamente. As equipes de construção bem como de suporte administrativo estão dimensionadas de forma a acompanhar o crescimento de nossas operações bem como gerar economia de escala devido ao nosso constante aprimoramento em processos operacionais, administrativos e investimentos em tecnologia de informação.

| | | Pre-IPO | Atual | Var. | Tend. |
|---|---|---|---|---|---|
| Operacional | Empreendimentos | 109 | 279 | 2,6x | ↗ |
| | Unidades por empreendimento | 76 | 244 | 3,2x | ↑ |
| | Gestão da Produção (colaboradores) | 24 | 53 | 2,2x | ↗ |
| | Equipe de Engenharia (colaboradores) | 71 | 196 | 2,8x | ↗ |
| | Estagiários (colaboradores) | 251 | 609 | 2,4x | ↑ |
| | Empregados em construção (colaboradores) | 3.427 | 25.436 | 7,6x | ↗ |
| Administrativo | S,G & A (colaboradores) | 539 | 1.911 | 3,5x | → |
| | Sistema de TI | ERP system | SAP-CRM-HR-Planning | - | - |
| | Equipe cred. Imobiliário (colaboradores) | 34 | 484 | 14,2x | ↑ |

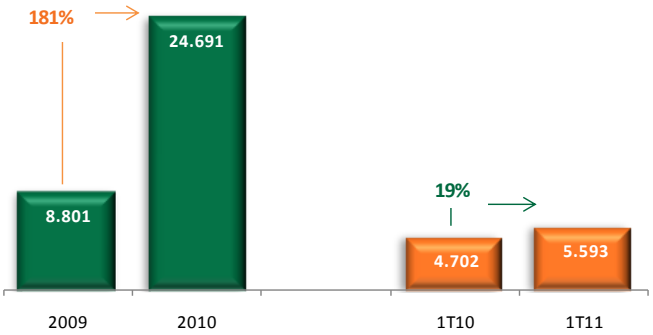
Temos, atualmente, aproximadamente 26.000 empregados em nossos canteiros pelo Brasil e um corpo técnico altamente qualificado. Realizamos investimento contínuo na formação de profissionais capacitados e alinhados com a cultura e padrão MRV o que nos garantem a mão-de-obra qualificada necessária ao crescimento planejado.

**Equipe de Engenharia/Produção**




A área de crédito imobiliário da Companhia, com 484 profissionais dedicados, mesmo ainda no início da nova plataforma do correspondente imobiliário, foi capaz de aumentar em 19% a quantidade de repasses de clientes para a CEF em relação ao mesmo período de 2010. Trabalhamos fortemente com nossos parceiros Correspondentes Imobiliários e com a CEF desenvolvendo e aprimorando a produtividade do sistema de repasses.

**Repasses clientes CEF**
(unidades)




A consolidação dos processos administrativos em um Centro de Serviços Compartilhados – CSC, localizado em Belo Horizonte, tem se mostrado peça fundamental para a manutenção e incremento de nossa eficiência, traduzida em melhores controles, agilidade, confiabilidade, padronização e redução de custos e despesas. Continuamos investindo fortemente em sistemas e processos.

## II. Disciplina Financeira / Cash Burn

A combinação da nossa eficiência operacional e rigorosa gestão de recursos nos permitiu comprar os terrenos necessários e produzir conforme nosso plano de crescimento com um baixo consumo de caixa. O sucesso nos repasses de nossos clientes a CEF tem possibilitado um incremento em nossos recebimentos operacionais. Nosso consumo de caixa (*cash burn*) no primeiro trimestre de 2011 foi de R$68,5 milhões, 65% inferior ao último trimestre (4T10).

## III. Futuro

O grande déficit habitacional nacional aliado ao incremento de renda e crédito vai impulsionar o crescimento do mercado nos próximos anos. Em função da qualidade de nossa equipe operacional, experiência de mais de 30 anos no setor, disciplina financeira e capacidade de execução comprovada reafirmamos nosso *guidance* de vendas contratadas e margem EBITDA comunicados ao mercado para 2011. Estamos preparados para o contínuo crescimento de forma consistente operacionalmente e financeiramente mantendo um dos maiores retornos sobre o patrimônio líquido do setor de construção civil do Brasil.

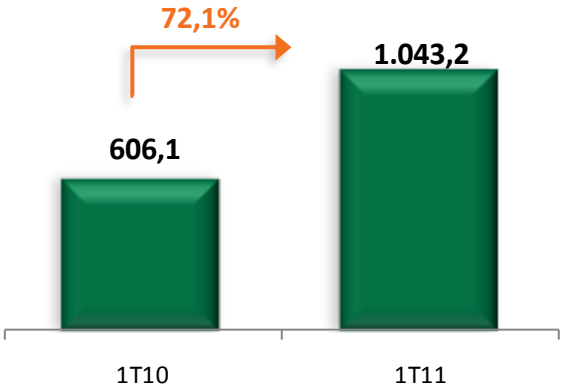
| Guidance | 2011 |
|---|---|
| Vendas Contratadas (%MRV) - R$ milhões | 4.300 ~ 4.700 |
| Margem EBITDA* | 25% ~ 28% |

* considerando as práticas contábeis brasileiras vigentes

## Desempenho Operacional

### Lançamentos (%MRV)

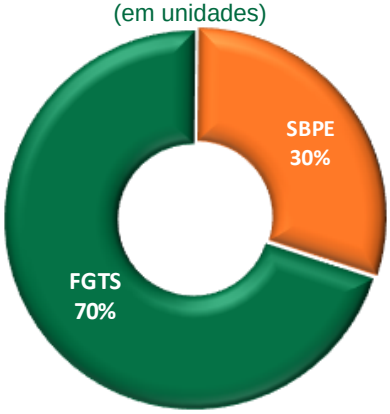
**Lançamentos (%MRV)**
(R$ milhões)




Durante o 1T11, a Companhia lançou 8.214 unidades, representando um aumento de 40,9% em relação ao mesmo período do ano anterior. Este foi o melhor primeiro trimestre em lançamentos da história da Companhia.

A Companhia continua focando suas operações majoritariamente no Programa Habitacional do Governo, sendo que 70% dos lançamentos no 1T11 foram elegíveis ao programa MCMV.

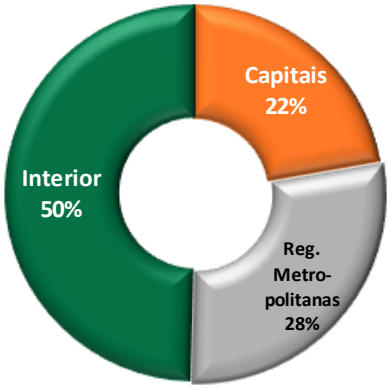
**Lançamentos por Fonte de Financiamento 1T11 - %MRV**
(em unidades)




**Lançamentos 1T11 por Estado (% MRV)**
(R$ milhões)

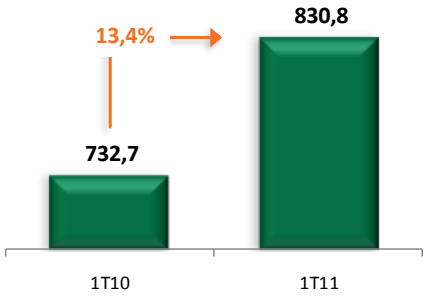
| Estado | R$ milhões | % |
|---|---|---|
| São Paulo | 390,2 | 37,4% |
| Distrito Federal | 233,9 | 22,4% |
| Minas Gerais | 191,1 | 18,3% |
| Paraná | 111,1 | 10,7% |
| Bahia | 44,5 | 4,3% |
| Ceará | 32,7 | 3,1% |
| Rio de Janeiro | 31,0 | 3,0% |
| Rio Grande do Norte | 8,7 | 0,8% |
| **Total** | **1.043,2** | **100,0%** |

**Lançamentos no 1T11**
**por Distribuição Geográfica - %MRV**
(R$)



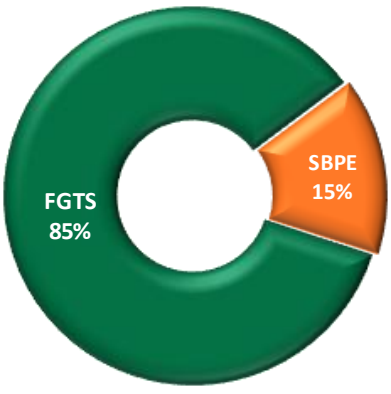

## Vendas Contratadas (%MRV), líquidas de permutas

**Vendas Contratadas (%MRV)**
(R$ milhões)




As vendas contratadas no primeiro trimestre de 2011, o melhor primeiro trimestre em vendas da Companhia, totalizaram 7.421 unidades, um aumento de 6,4% em relação às 6.974 unidades vendidas no mesmo período do ano anterior.

**Vendas Contratadas por Fonte de Financiamento 1T11 - %MRV**
(em unidades)

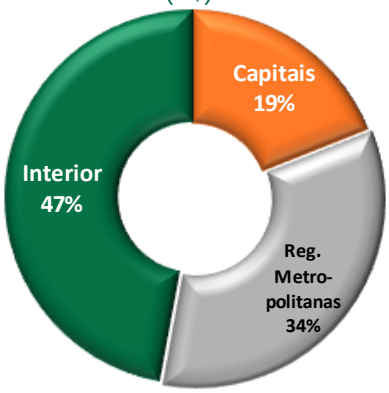



**Vendas Contratadas 1T11 por Estado (%MRV)**
(R$ milhões)

| Estado | R$ milhões | % |
|---|---|---|
| São Paulo | 421,6 | 50,7% |
| Minas Gerais | 112,2 | 13,5% |
| Distrito Federal | 105,1 | 12,6% |
| Paraná | 51,5 | 6,2% |
| Mato Grosso do Sul | 24,1 | 2,9% |
| Rio de Janeiro | 19,1 | 2,3% |
| Ceará | 18,6 | 2,2% |
| Goiás | 18,6 | 2,2% |
| Pernambuco | 12,1 | 1,5% |
| Espírito Santo | 11,6 | 1,4% |
| Rio Grande do Norte | 11,2 | 1,3% |
| Santa Catarina | 7,4 | 0,9% |
| Mato Grosso | 6,6 | 0,8% |
| Bahia | 6,2 | 0,7% |
| Rio Grande do Sul | 4,7 | 0,6% |
| **Total** | **830,8** | **100,0%** |

85% das vendas contratadas no trimestre foram elegíveis ao programa MCMV**.**

**Vendas Contratadas no 1T11**
**por Distribuição Geográfica - %MRV**
(R$)



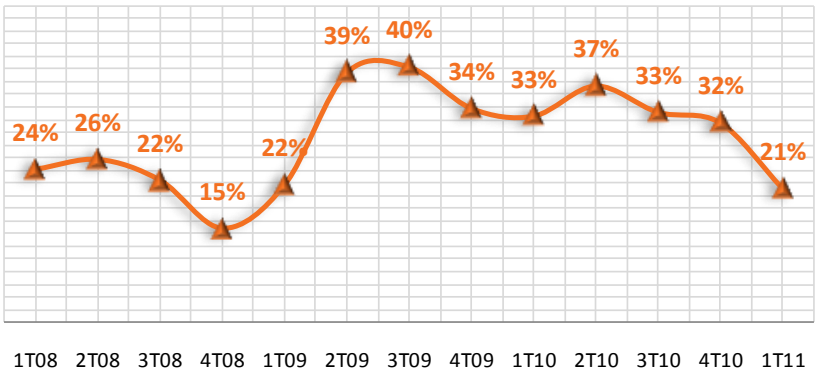

No 1T11, 66% das unidades vendidas possuíam preço inferior a R$130 mil. O preço médio da unidade vendida no primeiro trimestre de 2011 foi 7% superior ao preço médio do mesmo período do ano anterior.

**Vendas por Período de Lançamento (%MRV)**

| Período de Lançamento | Vendas Contratadas %MRV (em %) | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2007 | 2008 | 1T09 | 2T09 | 3T09 | 4T09 | 1T10 | 2T10 | 3T10 | 4T10 | 1T11 |
| 1T11 | | | | | | | | | | | 17% |
| 4T10 | | | | | | | | | | 31% | 38% |
| 3T10 | | | | | | | | | 21% | 23% | 11% |
| 2T10 | | | | | | | | 26% | 35% | 15% | 9% |
| 1T10 | | | | | | | 11% | 27% | 8% | 4% | 3% |
| 4T09 | | | | | | 35% | 38% | 20% | 9% | 6% | 5% |
| 3T09 | | | | | 23% | 21% | 11% | 6% | 5% | 2% | 2% |
| 2T09 | | | | 26% | 27% | 8% | 5% | 3% | 3% | 2% | 2% |
| 1T09 | | | 20% | 14% | 5% | 2% | 5% | 3% | 2% | 1% | 1% |
| 4T08 | | 4% | 23% | 17% | 8% | 6% | 5% | 3% | 3% | 2% | 2% |
| 3T08 | | 8% | 17% | 11% | 8% | 7% | 5% | 2% | 3% | 2% | 2% |
| 2T08 | | 21% | 14% | 16% | 12% | 9% | 6% | 4% | 3% | 2% | 2% |
| 1T08 | | 24% | 11% | 8% | 9% | 7% | 6% | 4% | 4% | 4% | 3% |
| Antes de 2008 | 100% | 43% | 16% | 8% | 9% | 6% | 7% | 3% | 4% | 4% | 3% |
| Total | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

Do total de vendas contratadas no 1T11, 17% referem-se a lançamentos efetuados no mesmo trimestre e 38% são referentes a lançamentos efetuados no 4T10. Vale ressaltar que os lançamentos do 1T11 foram concentrados em março.

**Vendas sobre Oferta**



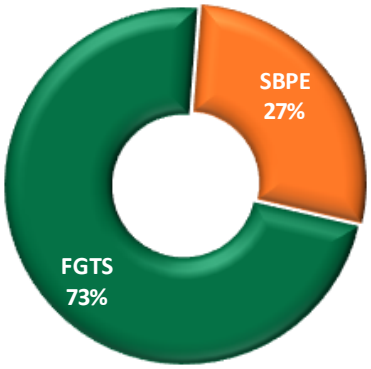

Vendas sobre oferta = Vendas / (Estoque Inicial + Lançamentos)

A velocidade de vendas sobre oferta apresentou uma forte queda no 1T11 devido principalmente ao estoque estratégico elevado no início do ano, concentração dos lançamentos do trimestre em março e a estratégia da companhia em privilegiar margens e retornos ao invés da velocidade de vendas.

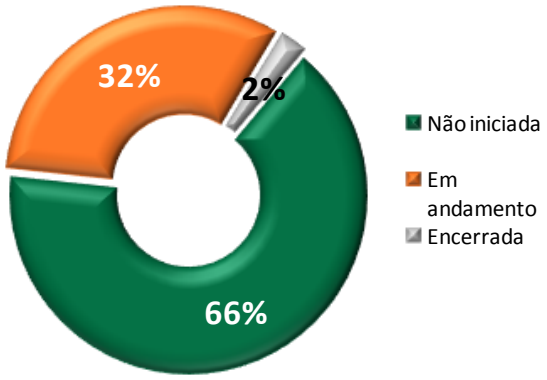
## Estoque a Valor de Mercado (%MRV)

Em 31 de março de 2011, o estoque a valor de mercado totalizava R$3,2 bilhões (R$2,9 bilhões em 31 de dezembro de 2010). Deste total, 73% das unidades em estoque eram elegíveis ao programa MCMV.

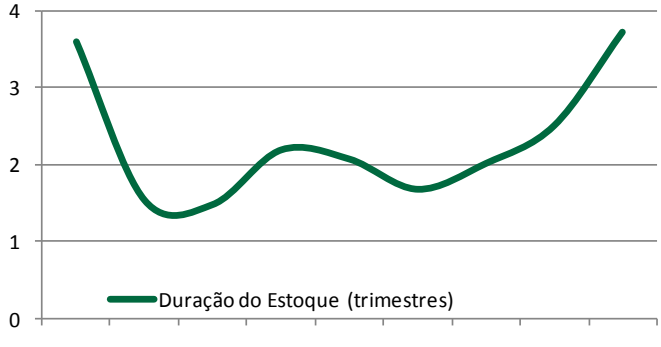
**Estoque a Valor de Mercado em 31/mar/11 por Fonte de Recurso de Financiamento**
(em unidades)




**Estoque a Valor de Mercado em 31/mar/11 por Fase de Construção**
(R$)




Com os altos volumes de lançamentos realizados no 4T10 e 1T11, estamos recuperando nosso estoque de unidades. No 1T11 detínhamos mais de três trimestres de vendas em estoque.




*Duração do Estoque = Estoque final / Vendas*

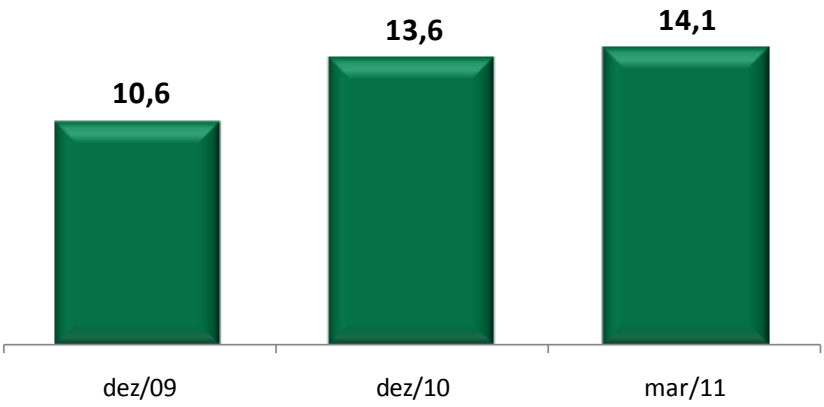
## Banco de Terrenos (%MRV)

**Banco de Terrenos**

| | set/10 | dez/10 | mar/11 |
|---|---|---|---|
| Banco de Terrenos inicial (em R$ milhões) | 11.347,3 | 12.422,0 | 13.598,5 |
| Aquisições/Ajustes (R$ milhões) | 2.107,6 | 3.028,4 | 1.508,2 |
| Lançamentos (R$ milhões) | (1.032,9) | (1.852,0) | (1.043,2) |
| Banco de Terrenos final (em R$ milhões) | 12.422,0 | 13.598,5 | 14.063,5 |
| Banco de Terrenos (unidades em milhares) | 127,0 | 134,2 | 139,3 |
| Nº de unidades por empreendimento (média) | 418 | 422 | 377 |
| Preço Médio (em R$ mil) | 97,8 | 101,3 | 101,0 |

O Banco de Terrenos em 31 de março de 2011 corresponde a aproximadamente 139 mil unidades, um aumento de 3,8% em relação ao número de unidades em 31 de dezembro 2010, mesmo considerando o forte volume de lançamentos neste trimestre.

**Banco de Terrenos (%MRV)**
(R$ bilhões)



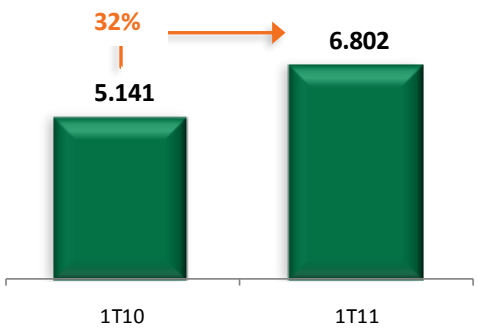

O Banco de Terrenos possuía um VGV potencial de R$14,1 bilhões em 31 de março de 2011, um crescimento de 3,4% em relação ao Banco de Terrenos em 31 de dezembro de 2010.

Vale destacar que ao final do 1T11, mais de 40% de nossos terrenos foram adquiridos através de permuta, modalidade que beneficia o ciclo financeiro e permite um volume maior de aquisição sem queima de caixa.

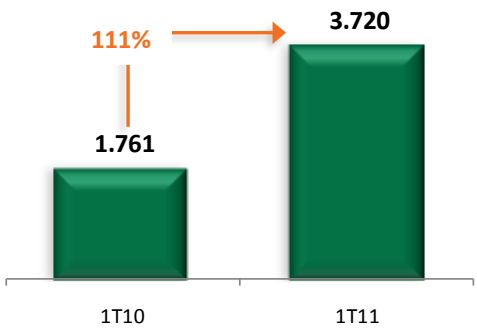
## Produção

No primeiro trimestre de 2011 foram produzidas 6.802 unidades, um aumento de 32% em relação ao mesmo período de 2010. Em termos de unidades concluídas, o aumento foi de 111% em relação ao 1T10.

**Unidades produzidas**
(em unidades)

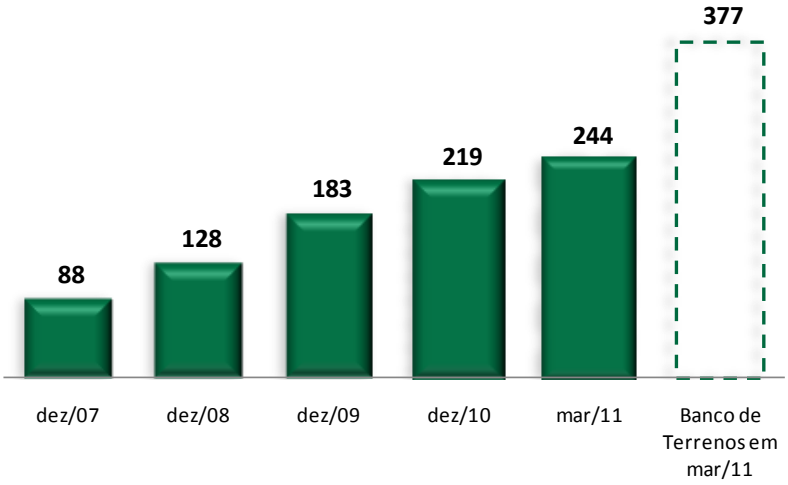



**Unidades concluídas**
(em unidades)




Atualmente gerenciamos 279 canteiros simultaneamente, com um número médio de 244 unidades por canteiro. Um aumento de 11,4% quando comparado ao tamanho médio de nossos canteiros em 31 de dezembro de 2010.

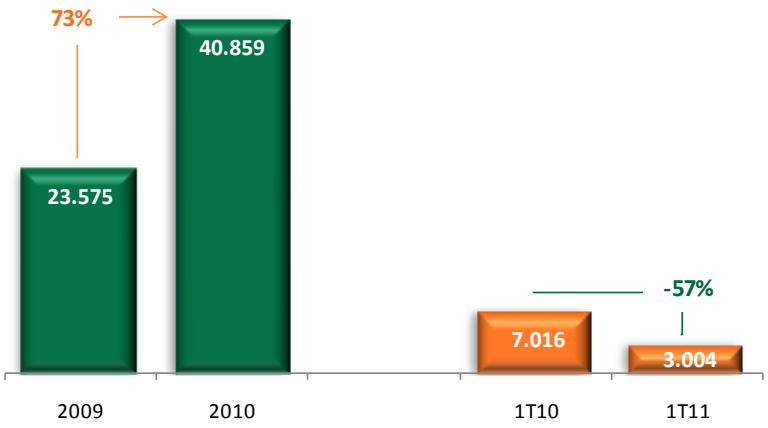
**Nº de unidades por Canteiro de Obra**




Mantemos a estratégia de não terceirizar a construção de nossos projetos. Temos o controle total da construção dos nossos empreendimentos, o que proporciona uma gestão eficiente do processo construtivo.

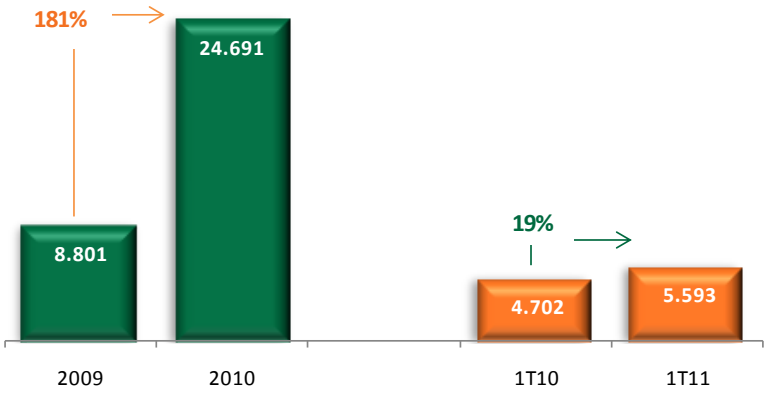
## Crédito Imobiliário

**Unidades contratadas**




O volume de unidades contratadas em 2010 e no 1T11 garante o financiamento de todos os projetos em andamento e nos fornece um estoque grande para efetuar os repasses de 2011.

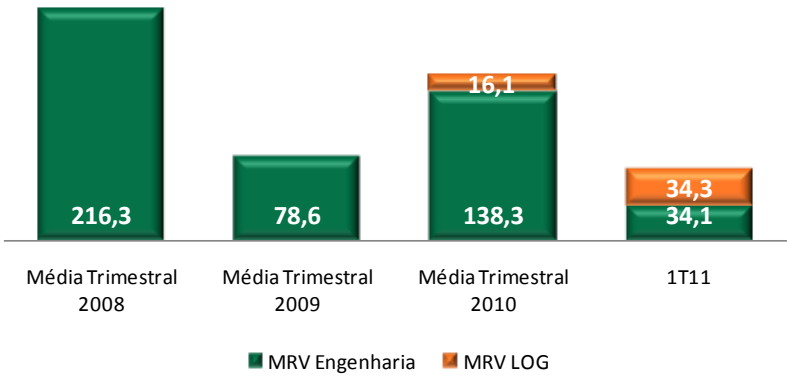
**Repasses para a CEF (em unidades)**




## *Cash Burn*

Nosso consumo de caixa (*cash burn*) no primeiro trimestre de 2011 foi de R$68,5 milhões, 65% inferior ao último trimestre (4T10). Nossa estratégia é a de acelerarmos o volume de repasses de clientes junto a CEF de modo a financiarmos nosso crescimento.

***Cash Burn***
(em R$ milhões)




A MRV considera a operação de CRI como dívida até o momento do efetivo desligamento dos clientes ou vencimento das obrigações. Se fosse expurgado o valor das Cédulas de Crédito Bancário ("CCB"), que lastrearam os Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") no valor de R$239 milhões de nossa dívida, teríamos no 1T11 uma geração de caixa de R$170,5 milhões mesmo considerando o consumo de R$34,3 milhões pela MRV LOG (valor consolidado no balanço da MRV Engenharia).

## MRV LOG

Em 31 de março de 2011, a MRV LOG, nossa subsidiária no ramo de propriedades comerciais e industriais, contava com terrenos com potencial de aproximadamente 900 mil $m^2$ de ABL e com aproximadamente 50 mil $m^2$ de ABL em operação, 100% locado. A expectativa é de chegar ao final deste ano com aproximadamente 175 mil $m^2$ de ABL em operação e com um banco de terrenos com potencial de aproximadamente 1,4 milhão $m^2$ de ABL.

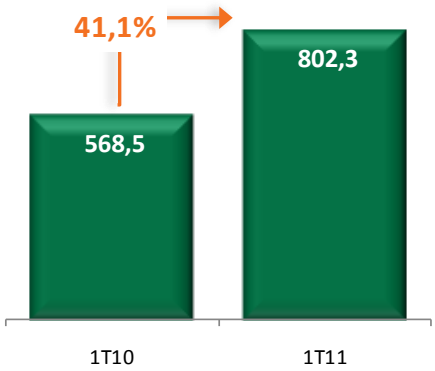
A MRV LOG contribuiu com R$34,3 milhões (incluído no balanço consolidado da MRV) no *cash burn* consolidado do 1T11. Tal fator se deve aos contínuos investimentos realizados por nossa investida na aquisição de terrenos e na construção de seus ativos. Continuamos trabalhando na estruturação de parcerias de capital e ou dívida para o adequado financiamento desta operação.

Continuamos acreditando no negócio de complexos logísticos (galpões). O crescimento da economia brasileira, as dimensões geográficas de nosso país e o grande volume de transporte de cargas e logística efetuado através de rodovias nos dão segurança com relação a este investimento. Acreditamos neste negócio e na captação e geração deste valor para os nossos acionistas.

## Desempenho Econômico-Financeiro

### Receita Operacional Líquida

**Receita Líquida**
(em R$ milhões)

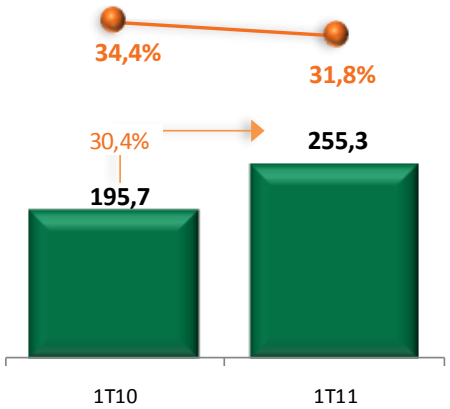



Em decorrência do aumento de 32% no volume de construção e 13% das vendas contratadas, nossa receita líquida atingiu R$802,3 milhões, um crescimento de 41,1% em relação ao 1T10.

| (em R$ milhões) | 1T11 | 1T10 | Var. 1T11 x 1T10 |
|---|---|---|---|
| Receita operacional líquida | **765,8** | 544,9 | 140,5% ↑ |
| Resultado financeiro alocado à receita líquida | **36,5** | 23,6 | 54,7% ↑ |
| Receita operacional líquida total | **802,3** | 568,5 | 41,1% ↑ |

### Lucro Bruto

**Lucro Bruto** (em R$ milhões) **e Margem Bruta** (%)




A margem bruta do 1T11 está impactada em 3,4 p.p. pelos encargos financeiros alocados no CMV (custo dos imóveis vendidos). No mesmo trimestre do ano anterior, o impacto foi de 3,0 p.p.. Excluindo-se os encargos financeiros, a margem bruta do 1T11 foi de 35,2% comparado com uma margem bruta ajustada de 37,4% no 1T10, uma diminuição de 2,2 p.p..

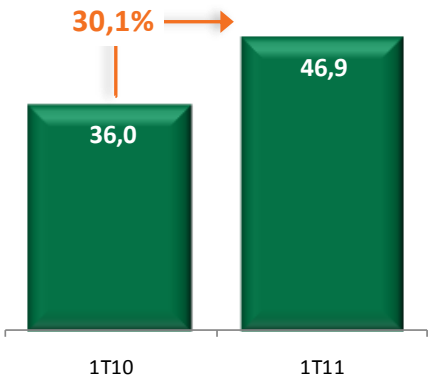
No quadro abaixo demonstramos os encargos financeiros alocados no CMV no primeiro trimestre dos anos de 2011 e de 2010:

### Custo Financeiro alocado ao CMV

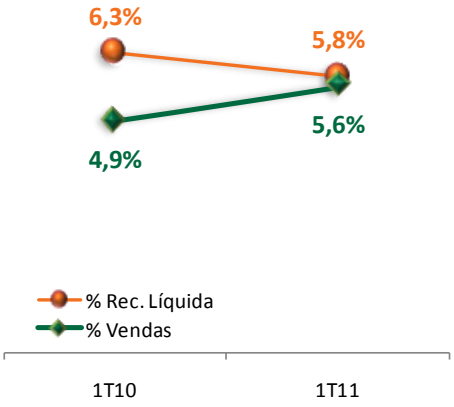
| (em R$ milhões) | 1T11 | 1T10 |
|---|---|---|
| Custo Financeiro alocado ao CMV | **27,3** | 17,3 |
| % da Receita Líquida | **3,4%** | 3,0% |

## Despesas Comerciais

**Despesas Comerciais**
(em R$ milhões)

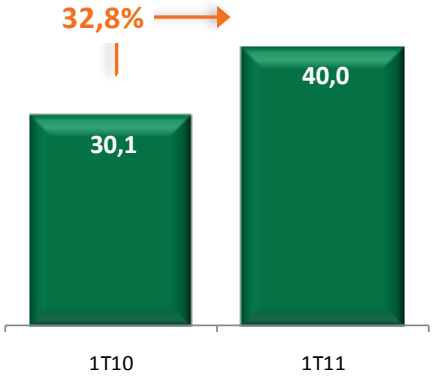



**% Desp. Comerciais / Vendas Contratadas (%MRV) e % Desp. Comerciais / Receita Líquida**

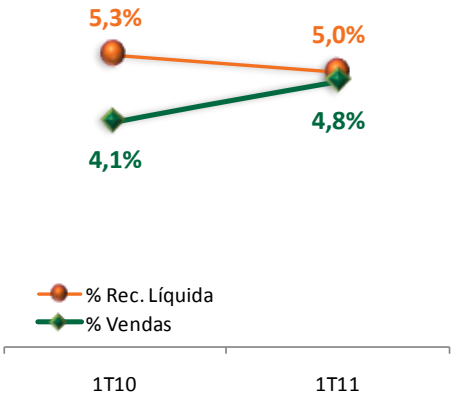



## Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

**Despesas Gerais e Administrativas**
(em R$ milhões)

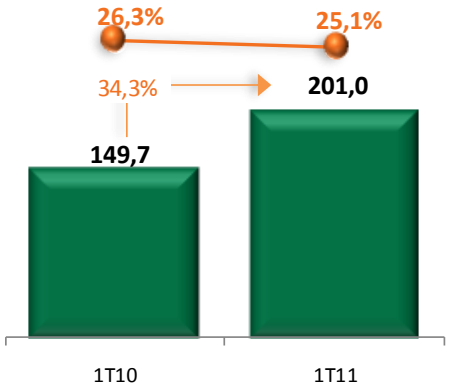



**% Desp. G&A / Vendas Contratadas (%MRV) e % Desp. G&A / Receita Líquida**



## EBITDA*

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




*Vide definição no Glossário

Segue, abaixo, a abertura do cálculo do EBITDA:

| em R$ mil | 1T11 | 1T10 | Var. 1T11 x 1T10 |
|---|---|---|---|
| Lucro antes dos impostos | 183.360 | 142.284 | 28,9% |
| Depreciações e Amortizações | 2.690 | 3.634 | (26,0%) |
| Resultado Financeiro | (12.295) | (13.472) | (8,7%) |
| Encargos financeiros incluídos no CMV | 27.275 | 17.278 | 57,9% |
| **EBITDA** | **201.030** | **149.724** | **34,3%** |
| *Margem EBITDA* | *25,1%* | *26,3%* | *(1,3 p.p.)* |

## Resultado Financeiro

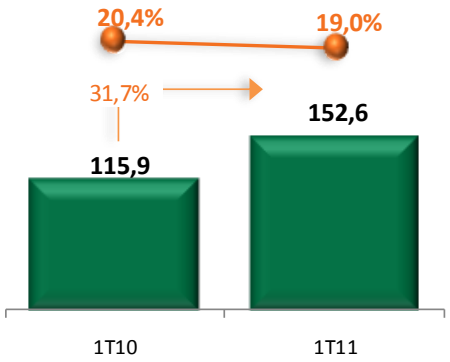
| (em R$ milhões) | 1T11 | 1T10 | Var. 1T11 x 1T10 |
|---|---|---|---|
| Despesas financeiras | **(24,0)** | (6,1) | 295,8% |
| Receitas financeiras | **32,5** | 16,6 | 95,3% |
| Receitas financeiras provenientes de clientes | **3,9** | 2,9 | 32,4% |
| **Total** | **12,3** | 13,5 | (8,7%) |

Abaixo estão demonstrados os resultados financeiros totais ajustados pelos encargos financeiros alocados ao custo dos imóveis vendidos nos primeiros trimestres de 2011 e 2010.

| (em R$ milhões) | 1T11 | 1T10 | Var. 1T11 x 1T10 |
|---|---|---|---|
| Resultado financeiro | 12,3 | 13,5 | (8,7%) |
| Custo Financeiro alocado ao CMV | (27,3) | (17,3) | 57,9% |
| **Total ajustado** | **(15,0)** | **(3,8)** | **293,6%** |

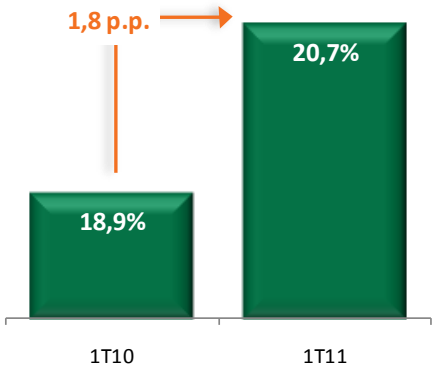
## Lucro Líquido

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




Em decorrência da expressiva expansão dos resultados operacionais e uma boa gestão financeira, o lucro líquido do primeiro trimestre de 2011 atingiu R$152,6 milhões, 31,7% superior ao 1T10.

## ROE (anualizado)




Para o cálculo do ROE, utilizamos o lucro líquido do trimestre atribuído aos acionistas da controladora anualizado dividido pela média do patrimônio líquido atribuído aos acionistas da controladora do 1T11.

## Resultado a Apropriar

| (em R$ milhões) | mar/11 | dez/10 | Var. % |
|---|---|---|---|
| Receita Bruta de Vendas a apropriar | **3.089,2** | 3.113,9 | 0,8% ↓ |
| (-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar | **(1.722,0)** | (1.684,6) | 2,2% ↑ |
| Resultado a apropriar | **1.367,2** | 1.429,2 | 4,3% ↓ |
| Margem do Resultado a apropriar % | **44,3%** | 45,9% | 1,6 p.p. ↓ |



## Balanço Patrimonial

### Caixa e Equivalentes de Caixa e Títulos e Valores Imobiliários

Em 31 de março de 2011, possuíamos um saldo de Caixa e equivalentes de caixa e Títulos e valores mobiliários no montante de R$ 1.343,3 milhões, um aumento de 15,1% em relação aos R$ 1.167,0 milhões em 31 de dezembro de 2010. O aumento no volume de caixa se deve, principalmente, às captações efetuadas no 1T11 e baixa queima de caixa.

### Clientes por Incorporação de Imóveis

| (em R$ milhões) | mar/11 | dez/10 | Var. % |
|---|---|---|---|
| 12 meses | **5.161,4** | 5.172,4 | 0,2% ↓ |
| 13 a 24 meses | **809,6** | 770,0 | 5,1% ↑ |
| 25 a 36 meses | **492,3** | 407,8 | 20,7% ↑ |
| 37 a 48 meses | **24,2** | 19,5 | 24,4% ↑ |
| 49 meses em diante | **2,7** | 2,7 | 3,2% ↑ |
| Total | **6.490,3** | 6.372,3 | 1,9% ↑ |
| Clientes por incorporação de imóveis | **3.401,1** | 3.258,4 | 4,4% ↑ |
| Receita de vendas a apropriar | **3.089,2** | 3.113,9 | 0,8% ↓ |
| Total | **6.490,3** | 6.372,3 | 1,9% ↑ |

### Imóveis a Comercializar

| (em R$ milhões) | mar/11 | dez/10 | Var. % |
|---|---|---|---|
| Imóveis em construção | **623,1** | 540,9 | 15,2% ↑ |
| Imóveis concluídos | **31,1** | 31,1 | 0,1% ↓ |
| Estoque de terrenos | **1.331,7** | 1.249,3 | 6,6% ↑ |
| Adiantamento a fornecedores | **81,8** | 76,9 | 6,4% ↑ |
| Estoque de materiais | **8,7** | 7,8 | 10,5% ↑ |
| Total | **2.076,4** | 1.906,0 | 8,9% ↑ |
| Circulante | **1.323,7** | 1.360,9 | 2,7% ↓ |
| Não circulante | **752,7** | 545,2 | 38,1% ↑ |

### Endividamento

Em 31 de março de 2011, o endividamento total da Companhia era de R$2.184,2 milhões e totalmente denominado em reais.

**Cronograma de Vencimento da Dívida**

| (em R$ milhões) | Empréstimo - Financiamento | Debêntures | Total |
|---|---|---|---|
| 12 meses | 412,0 | 149,8 | 561,8 |
| 13 a 24 meses | 293,9 | 357,7 | 651,7 |
| 25 a 36 meses | 160,4 | 418,3 | 578,7 |
| 37 meses em diante | 152,9 | 239,1 | 392,0 |
| **Dívida Total** | **1.019,3** | **1.164,9** | **2.184,2** |



| (em R$ milhões) | Vencimento | Encargos | Saldo Devedor mar/11 | dez/10 |
|---|---|---|---|---|
| **Capital de Giro** | | | **1.400,5** | **1.145,6** |
| Debêntures - 1ª emissão - 1ª série | 15/6/2013 | CDI + 1,5% a.a. | 281,1 | 272,9 |
| Debêntures - 1ª emissão - 2ª série | 15/6/2013 | IPCA + 10,8% a.a. | 36,0 | 34,3 |
| Debêntures - 2ª emissão | 25/5/2011 | CDI + 3,7% a.a. | 20,3 | 40,6 |
| Debêntures - 3ª emissão | 1/2/2014 | CDI + 1,6% a.a. | 526,6 | 542,2 |
| Capital de Giro - CDI | 06/01/2011 a 21/08/2013 | CDI + 1,02% a 2,18% a.a. | 297,5 | 255,6 |
| CCB que lastrearam a operação de CRI | 16/3/2013 a 16/3/2015 | CDI + 1,15% a.a. | 239,0 | - |
| **Financiamento à construção** | | | **786,9** | **782,4** |
| Debêntures - 4ª emissão | 1/12/2015 | TR + 8,25% a 10,25% a.a. | 307,3 | 300,6 |
| Financiamento à construção | 10/01/2011 a 15/11/2013 | TR + 8% a 10,5% a.a. | 479,6 | 481,8 |
| **Outros** | | | **(3,2)** | **11,3** |
| Outros | | | 3,2 | 16,5 |
| Gastos com emissão de debêntures | | | (6,5) | (5,2) |
| **Total** | | | **2.184,2** | **1.939,3** |

## Dívida Líquida

Em 31 de março de 2010, nosso endividamento líquido era de apenas 26,1% do patrimônio líquido total.

| (em R$ milhões) | mar/11 | dez/10 | Var. % |
|---|---|---|---|
| Dívida total | 2.184,2 | 1.939,3 | 12,6% ↑ |
| (-) Disponibilidades | (1.343,3) | (1.167,0) | 15,1% ↑ |
| Dívida Líquida | 840,8 | 772,4 | 8,9% ↑ |
| Patrimônio Líquido Total | 3.223,2 | 3.052,7 | 5,6% ↑ |
| Dívida Líquida / PL Total | 26,1% | 25,3% | 0,8 p.p. ↑ |

## *Guidance*

| Guidance | 2011 |
|---|---|
| Vendas Contratadas (%MRV) - R$ milhões | 4.300 ~ 4.700 |
| Margem EBITDA* | 25% ~ 28% |

* considerando as práticas contábeis brasileiras vigentes



## Relações com Investidores


**Leonardo Corrêa**
Diretor Executivo de Finanças
Tel.:+(55 31) 3348-7106
E-mail: ri@mrv.com.br
www.mrv.com.br/ri

**Mônica Simão**
Diretora Executiva de Relações com Investidores
Tel.: +(55 31) 3348-7295
E-mail: ri@mrv.com.br
www.mrv.com.br/ri

**Gerson Mazer**
Gestor Executivo de Relações com Investidores
Tel.: +(55 31) 3348-7216
E-mail: ri@mrv.com.br
www.mrv.com.br/ri



## Anexo 01 – Demonstração do Resultado Consolidada (R$ mil)

| em R$ mil | 1T11 | 4T10 | 1T10 | Var. 1T11 x 4T10 | Var. 1T11 x 1T10 |
|---|---|---|---|---|---|
| **RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA** | **802.332** | **866.167** | **568.545** | **(7,4%)** | **41,1%** |
| CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS | (547.078) | (630.611) | (372.843) | (13,2%) | 46,7% |
| **LUCRO BRUTO** | **255.254** | **235.556** | **195.702** | **8,4%** | **30,4%** |
| *Margem Bruta* | *31,8%* | *27,2%* | *34,4%* | *0,2 p.p.* | *(2,6 p.p.)* |
| RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS | | | | | |
| Despesas comerciais | (46.881) | (52.859) | (36.023) | (11,3%) | 30,1% |
| Despesas gerais e administrativas | (40.000) | (39.590) | (30.111) | 1,0% | 32,8% |
| Outras receitas operacionais, líquidas | 2.692 | 4.798 | (756) | (43,9%) | - |
| **LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO** | **171.065** | **147.905** | **128.812** | **15,7%** | **32,8%** |
| RESULTADO FINANCEIRO | | | | | |
| Despesas financeiras | (24.047) | (20.262) | (6.075) | 18,7% | 295,8% |
| Receitas financeiras | 32.488 | 32.510 | 16.636 | (0,1%) | 95,3% |
| Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis | 3.854 | 4.060 | 2.911 | (5,1%) | 32,4% |
| **LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL** | **183.360** | **164.213** | **142.284** | **11,7%** | **28,9%** |
| Imposto de renda e contribuição social | (17.590) | (10.804) | (17.914) | 62,8% | (1,8%) |
| **LUCRO DO EXERCÍCIO** | **165.770** | **153.409** | **124.370** | **8,1%** | **33,3%** |
| LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS | 13.210 | 1.287 | 8.498 | 926,4% | 55,4% |
| **LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS PROPRIETÁRIOS DA CONTROLADORA** | **152.560** | **152.122** | **115.872** | **0,3%** | **31,7%** |
| *Margem liquida* | *19,0%* | *17,6%* | *20,4%* | *0,1 p.p.* | *(1,4 p.p.)* |

## EBITDA (R$ mil)

| em R$ mil | 1T11 | 4T10 | 1T10 | Var. 1T11 x 4T10 | Var. 1T11 x 1T10 |
|---|---|---|---|---|---|
| Lucro antes dos impostos | 183.360 | 164.213 | 142.284 | 11,7% | 28,9% |
| Depreciações e Amortizações | 2.690 | 2.348 | 3.634 | 14,6% | (26,0%) |
| Resultado Financeiro | (12.295) | (16.308) | (13.472) | (24,6%) | (8,7%) |
| Encargos financeiros incluídos no CMV | 27.275 | 37.244 | 17.278 | (26,8%) | 57,9% |
| **EBITDA** | **201.030** | **187.497** | **149.724** | **7,2%** | **34,3%** |
| *Margem EBITDA* | *25,1%* | *21,6%* | *26,3%* | *0,2 p.p.* | *(1,3 p.p.)* |



## Anexo 02 – Balanço Patrimonial Consolidado (R$ mil)

| ATIVO | 31/03/2011 | 31/12/2010 | 31/03/2010 | Var. Mar/11 x Dez/10 | Var. Mar/11 x Mar/10 |
|---|---|---|---|---|---|
| **CIRCULANTE** | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 1.032.451 | 864.936 | 1.205.545 | 19,4% | (14,4%) |
| Titulos e valores mobiliários | 310.880 | 302.028 | 20.866 | 2,9% | 1.389,9% |
| Clientes por incorporação de imóveis | 2.122.575 | 1.953.068 | 1.724.165 | 8,7% | 23,1% |
| Clientes por prestação de serviços | 1.699 | 1.758 | 458 | (3,4%) | 271,0% |
| Clientes por locação | 163 | 156 | 99 | 4,5% | 64,6% |
| Imóveis a comercializar | 1.323.678 | 1.360.889 | 883.246 | (2,7%) | 49,9% |
| Aplicações vinculadas em poupança | 44.150 | 31.191 | 13.162 | 41,5% | 235,4% |
| Outros ativos | 64.377 | 71.270 | 41.871 | (9,7%) | 53,8% |
| **Total do ativo circulante** | **4.899.973** | **4.585.296** | **3.889.412** | **6,9%** | **26,0%** |
| | | | | | |
| **NÃO CIRCULANTE** | | | | | |
| Títulos e valores mobiliários de longo prazo | - | - | 12 | - | - |
| Clientes por incorporação de imóveis | 1.278.485 | 1.305.337 | 661.891 | (2,1%) | 93,2% |
| Imóveis a comercializar | 752.697 | 545.155 | 576.599 | 38,1% | 30,5% |
| Créditos com empresas ligadas | 61.075 | 60.913 | 69.018 | 0,3% | (11,5%) |
| Despesas comerciais a apropriar | 20.925 | 18.358 | 16.599 | 14,0% | 26,1% |
| Impostos diferidos ativos | 686 | 638 | 515 | 7,5% | 33,2% |
| Depósitos judiciais e outros | 55.352 | 39.308 | 28.539 | 40,8% | 94,0% |
| **Total do realizável a longo prazo** | **2.169.220** | **1.969.709** | **1.353.173** | **10,1%** | **60,3%** |
| | | | | | |
| Propriedades para investimentos | 184.526 | 155.705 | 23.495 | 18,5% | 685,4% |
| Imobilizado | 54.967 | 51.180 | 24.838 | 7,4% | 121,3% |
| Intangível | 30.142 | 29.448 | 21.481 | 2,4% | 40,3% |
| **Total do ativo não circulante** | **2.438.855** | **2.206.042** | **1.422.987** | **10,6%** | **71,4%** |
| | | | | | |
| **TOTAL DO ATIVO** | **7.338.828** | **6.791.338** | **5.312.399** | **8,1%** | **38,1%** |



## Anexo 02 – Balanço Patrimonial Consolidado (R$ mil) - continuação

| PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 31/03/2011 | 31/12/2010 | 31/03/2010 | Var. Mar/11 x Dez/10 | Var. Mar/11 x Dez/10 |
|---|---|---|---|---|---|
| **PASSIVO CIRCULANTE** | | | | | |
| Fornecedores | 161.423 | 154.501 | 96.639 | 4,5% | 67,0% |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures | 561.804 | 544.506 | 372.377 | 3,2% | 50,9% |
| Salários, encargos sociais e benefícios | 80.897 | 73.058 | 48.466 | 10,7% | 66,9% |
| Impostos e contribuições a recolher | 46.514 | 55.940 | 19.514 | (16,9%) | 138,4% |
| Contas a pagar por aquisição de terrenos | 307.215 | 274.998 | 152.206 | 11,7% | 101,8% |
| Adiantamentos de clientes | 526.835 | 557.265 | 560.241 | (5,5%) | (6,0%) |
| Provisão para manutenção de imóveis | 8.475 | 8.247 | 5.628 | 2,8% | 50,6% |
| Dividendos propostos | 151.849 | 151.849 | 82.513 | - | 84,0% |
| Outras contas a pagar | 3.606 | 2.014 | 2.931 | 79,0% | (31,3%) |
| **Total do passivo circulante** | **1.848.618** | **1.822.378** | **1.340.515** | **1,4%** | **37,9%** |
| **PASSIVO NÃO CIRCULANTE** | | | | | |
| Empréstimos, financiamentos e debêntures | 1.622.363 | 1.394.837 | 1.002.268 | 16,3% | 61,9% |
| Contas a pagar por aquisição de terrenos | 68.926 | 62.940 | 43.028 | 9,5% | 60,2% |
| Adiantamentos de clientes | 219.029 | 122.458 | 40.801 | 78,9% | 436,8% |
| Provisão para manutenção de imóveis | 75.082 | 64.140 | 27.605 | 17,1% | 172,0% |
| Provisões | 8.471 | 7.440 | 6.574 | 13,9% | 28,9% |
| Impostos diferidos passivos | 273.177 | 264.395 | 201.474 | 3,3% | 35,6% |
| **Total do passivo não circulante** | **2.267.048** | **1.916.210** | **1.321.750** | **18,3%** | **71,5%** |
| **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** | | | | | |
| Patrimônio líquido atribuível a proprietários da Controladora | 3.028.604 | 2.874.853 | 2.516.576 | 5,3% | 20,3% |
| Participações não controladoras | 194.558 | 177.897 | 133.558 | 9,4% | 45,7% |
| **Total do Patrimônio Líquido** | **3.223.162** | **3.052.750** | **2.650.134** | **5,6%** | **21,6%** |
| **TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO** | **7.338.828** | **6.791.338** | **5.312.399** | **8,1%** | **38,1%** |



## Anexo 03 – Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidada (R$ mil)

| Consolidado (R$ mil) | 1T11 | 4T10 | 1T10 | Var. 1T11 x 4T10 | Var. 1T11 x 1T10 |
|---|---|---|---|---|---|
| **FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS** | | | | | |
| LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO | 165.770 | 153.409 | 124.370 | 8,1% | 33,3% |
| Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa aplicado nas atividades operacionais: | 44.906 | 97.408 | 27.453 | (53,9%) | 63,6% |
| Redução (aumento) nos ativos operacionais: | (258.369) | (266.531) | (401.353) | (3,1%) | (35,6%) |
| Aumento (redução) nos passivos operacionais: | 14.730 | (30.338) | 159.256 | - | (90,8%) |
| **Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais** | **(32.963)** | **(46.052)** | **(90.274)** | **(28,4%)** | **(63,5%)** |
| **FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO** | | | | | |
| (Aumento) redução em títulos e valores mobiliários | (8.852) | (245.069) | (20.180) | (96,4%) | (56,1%) |
| Adiantamentos a partes relacionadas | (83.699) | (53.331) | (11.593) | 56,9% | 622,0% |
| Recebimento de partes relacionadas | 85.530 | 58.706 | 29.348 | 45,7% | 191,4% |
| Aquisição de propriedades para investimento | (28.897) | 4.487 | (225) | - | - |
| Aquisição de ativo imobilizado e intangível | (7.129) | (18.911) | (4.240) | (62,3%) | 68,1% |
| Recebimento pela venda de ativo imobilizado e imóveis destinados a venda | - | - | 315 | - | - |
| **Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento** | **(43.047)** | **(254.118)** | **(6.575)** | **(83,1%)** | **554,7%** |
| **FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO** | | | | | |
| Recebimentos líquidos pela emissão de ações | - | 100 | 173 | - | - |
| Ganho (perda) em alienação parcial de participação em controlada | - | (638) | - | - | - |
| Valores recebidos de empréstimos | 400.721 | 76.197 | 124.782 | 425,9% | 221,1% |
| Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures | (160.647) | (270.714) | (55.555) | (40,7%) | 189,2% |
| Recebimento por debêntures | - | 394.471 | 518.170 | - | - |
| Aportes líquidos de acionistas não controladores | 3.451 | 8.267 | 1.456 | (58,3%) | 137,0% |
| **Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento** | **243.525** | **207.683** | **589.026** | **17,3%** | **(58,7%)** |
| **AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA** | **167.515** | **(92.487)** | **492.177** | **-** | **(66,0%)** |
| CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA | | | | | |
| No início do exercício | 864.936 | 957.423 | 713.368 | (9,7%) | 21,2% |
| No fim do exercício | 1.032.451 | 864.936 | 1.205.545 | 19,4% | (14,4%) |



## Anexo 04 – Glossário

**ABL** - Área Bruta Locável, que corresponde às áreas disponíveis para locação.

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

**Cash Burn** – consumo de caixa medido pela variação da dívida líquida, excluindo-se os aumentos de capital e os dividendos pagos, quando houver.

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

**Minha Casa Minha Vida** - O Programa Minha Casa Minha Vida, conhecido como MCMV, é o programa nacional de habitação do Governo Federal, que tem como objetivo a redução do Déficit Habitacional. O programa prevê a construção de três milhões de moradias para famílias com renda até 10 salários mínimos. Este programa teve duas versões: o Minha Casa Minha Vida 1, lançado em abril de 2009, com o objetivo de construir um milhão de moradias, a serem contratadas até 2010 e o Minha Casa Minha Vida 2, lançado em 2010, com o objetivo de construir dois milhões adicionais de moradias, a serem contratadas entre 2011 e 2014.

**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 (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE).

**OCPC 04 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 o OCPC 04. 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.



**ROE** - Return On Equity (em português: Retorno sobre o Patrimônio Líquido). O ROE é definido pelo quociente entre o lucro líquido (depois de juros e impostos) e o valor médio do patrimônio dos acionistas.

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

**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.

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

**INCC** – Índice Nacional de Custos da Construção – refere-se ao índice de inflação atrelado aos custos de construção de unidades residenciais.



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

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

## Relacionamento com Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os nossos auditores independentes - Deloitte Touche Tohmatsu - não prestaram durante o ano de 2010 e 2011 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 S.A. é a maior incorporadora e construtora brasileira no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares, com mais de 31 anos de atuação, presente em 90 cidades, em 17 estados brasileiros e no Distrito Federal. A MRV integra o Novo Mercado da BM&FBovespa e é negociada com o código MRVE3. Os ADRs são negociados no OTCQX International Premier do Mercado de Balcão (OTC), sob o código MRVNY.