

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

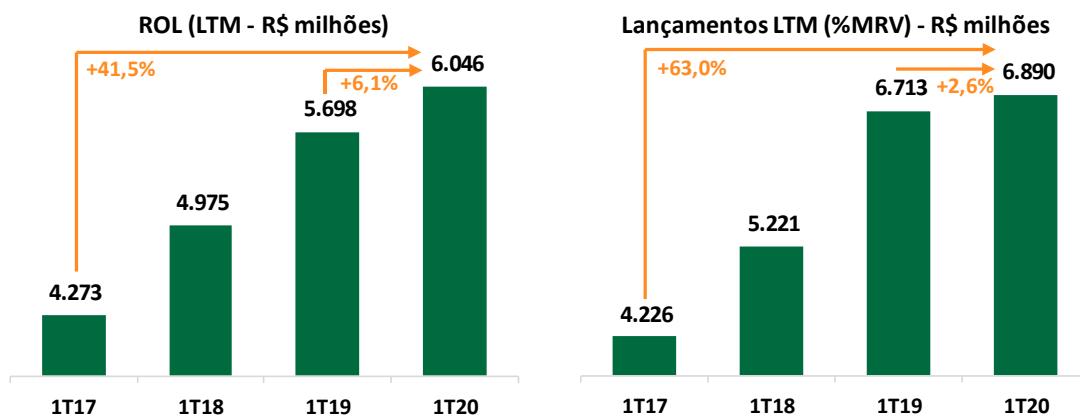
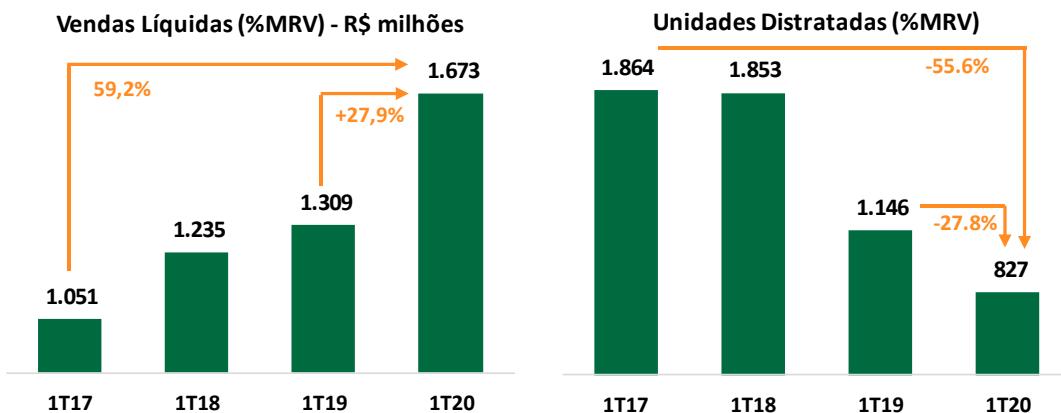
1º Trimestre de 2020

Divulgação de Resultados 1T20

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

DESTAQUES

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



Mensagem da Administração

COVID-19

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

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

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

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



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

Confira todos os detalhes em: mrv.vc/acoescovid

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

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

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

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

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



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

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

Sustentabilidade

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

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

Ação contra a mudança global do clima  1.446.132 Árvores plantadas	Educação de qualidade  170 Escolas inaugurados	Água potável e saneamento  1,2 Milhão / litros	Pessoas beneficiadas pelo Instituto MRV  218.000 Pessoas
--	--	--	--

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

O nosso jeito de transformar

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

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

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

 **R\$23 milhões** investidos



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

Vendas



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

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

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

*Peça publicitária de um Feirão Digital da Companhia

Plataforma Habitacional: Diversificação de Produtos e de Funding

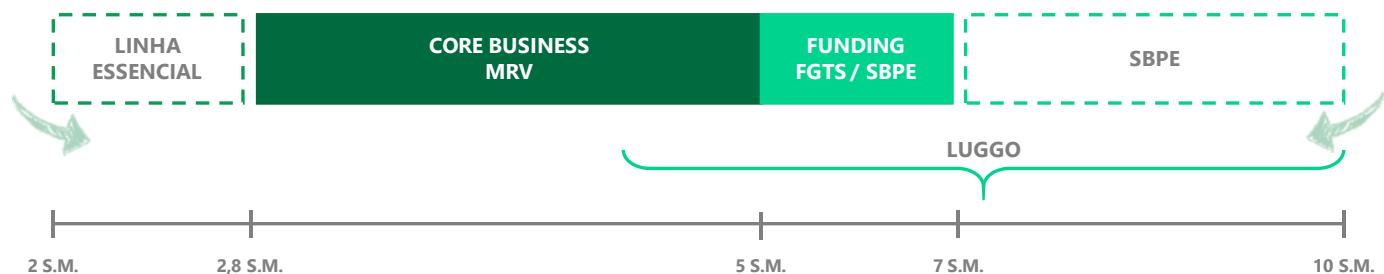
Acreditamos que a estratégia adotada pela companhia é vencedora e se baseia em uma consolidada presença nacional, uma ampla linha de produtos e diversidade de fundings para o cliente.

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

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1º Trimestre 2020



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

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

Internacionalização: AHS

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

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

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

Desempenho Financeiro – MRV (Operação ex-AHS)

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

Margem Bruta

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

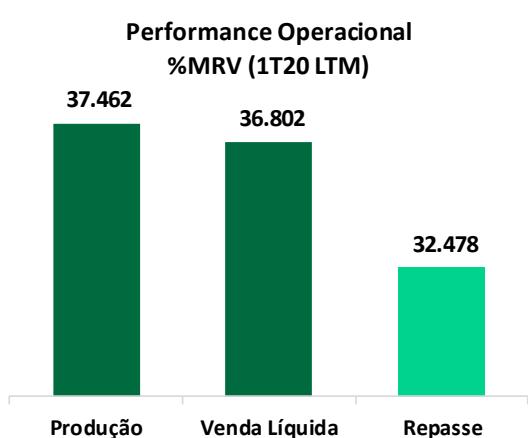
Outro fator igualmente relevante para a queda da Margem Bruta reportada no trimestre foi a necessidade da adoção de uma estratégia comercial mais agressiva, que inclui a concessão de descontos nas unidades com PoC mais elevado, a partir da segunda quinzena de Março, período em que se concentrou a maior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

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

Geração de Caixa

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

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



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

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

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

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

Desempenho Operacional - MRV (Operação ex-AHS)

Banco de Terrenos

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

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

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

*Land bank contempla os segmentos residencial, loteamento e LUGGO

Lançamentos

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

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

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

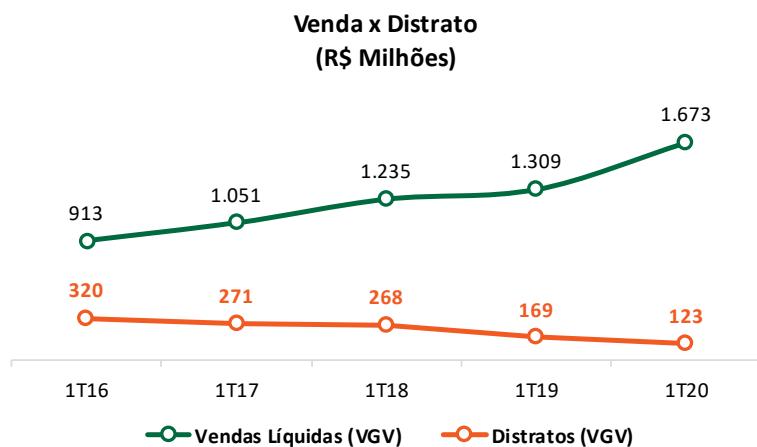
Lançamentos	1T20	4T19	1T19	Var. 1T20 x 4T19	Var. 1T20 x 1T19
%MRV					
VGV (em R\$ milhões) *	1.083	2.370	1.094	54,3% ↓	1,0% ↓
Número de Unidades **	6.719	14.007	6.846	52,0% ↓	1,8% ↓
Média do Número de unidades por Empreendimento	292	264	263	10,5% ↑	11,0% ↑
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil) **	161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

* Contempla os segmentos residencial, loteamento e LUGGO

** Contempla os segmentos residencial e LUGGO

Vendas Líquidas Contratadas

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

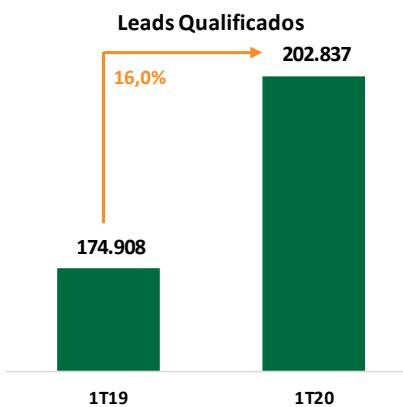


Está claro que, mais do que nunca, o cliente tem buscado produtos de qualidade reconhecida, optando por empresas que transmitam a segurança necessária neste momento.

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

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

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



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1º Trimestre 2020



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

* Contempla os segmentos residencial, loteamento e LUGGO

** Contempla os segmentos residencial e LUGGO

Produção

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

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1º Trimestre 2020



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

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

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

* Contempla os segmentos residencial, loteamento e LUGGO

Crédito Imobiliário

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

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

Estoque a Valor de Mercado (%MRV)

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

* Apenas unidades lançadas. Não inclui o landbank.

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1º Trimestre 2020



Desempenho Econômico Financeiro - MRV (Operação ex-AHS)

Receita Operacional Líquida e Lucro Bruto

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

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

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

Custo Financeiro Alocado ao CMV

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

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

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

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

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

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1º Trimestre 2020



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

Equivalência Patrimonial

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

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

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

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

Resultado Financeiro

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

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

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

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

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

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1º Trimestre 2020



EBITDA

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

Lucro Líquido

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

Resultado a apropriar

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

Balanço Patrimonial - MRV (Operação ex-AHS)

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

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

Cientes por Incorporação de Imóveis

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1º Trimestre 2020



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

Adiantamento de Clientes

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

Estoques (imóveis a comercializar)

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

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

Cronograma de Vencimento da Dívida

(em R\$ milhões)	Financiamento a Construção	Dívida Corporativa*	Total
12 meses	39	568	607
13 a 24 meses	84	476	561
25 a 36 meses	54	199	253
37 a 48 meses	2	912	913
48 meses em diante	0	730	730
Dívida Total	179	2.885	3.065

* Inclui arrendamento mercantil e Finame

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

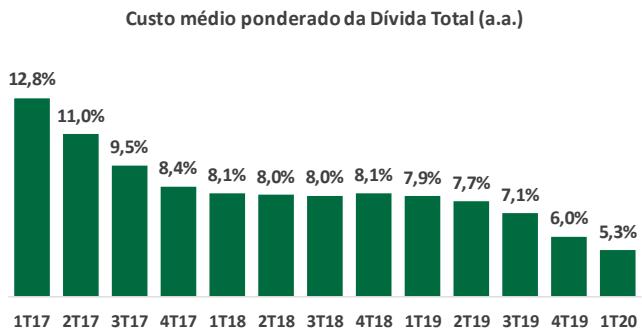
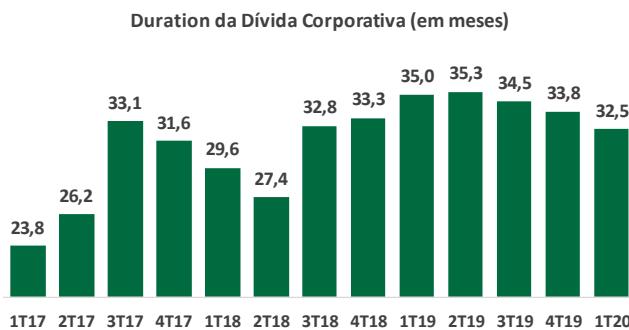
1º Trimestre 2020



Custo médio ponderado da dívida da MRV

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

Detalhamento da Dívida



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

Dívida Líquida MRV Consolidado (Operação ex-AHS)

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

* Considera o ganho com Instrumentos Financeiros Derivativos

Evento Subsequente: Captações

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

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

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1º Trimestre 2020



Risco Corporativo e Convenants

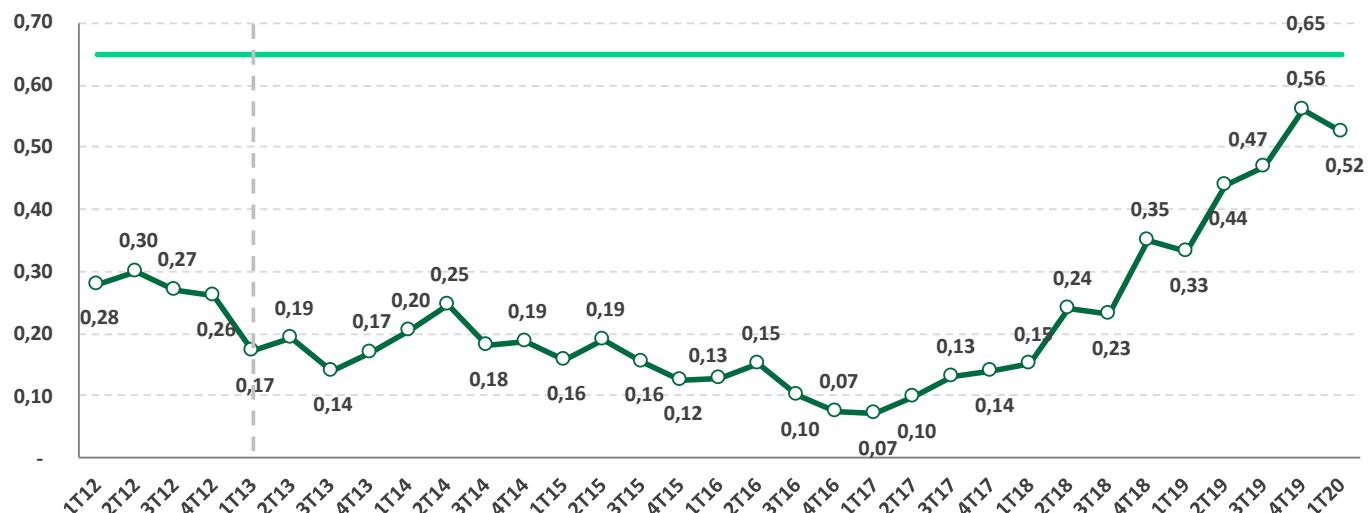


brAAA



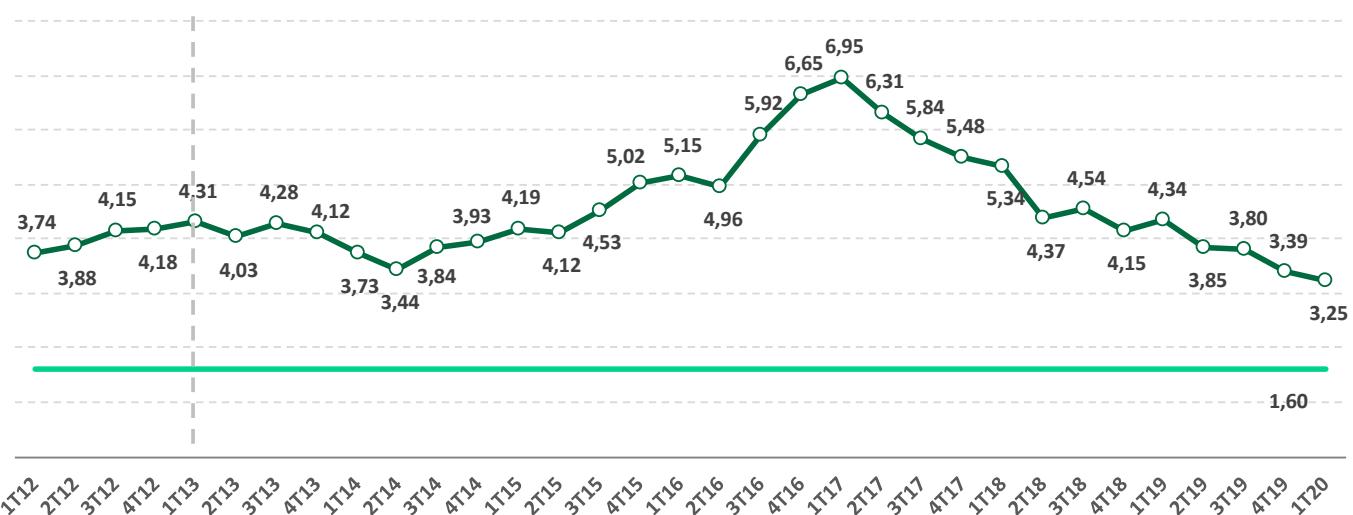
brAA-

Covenant de Dívida (Incluindo AHS)



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

Covenant de Recebíveis (Incluindo AHS)



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

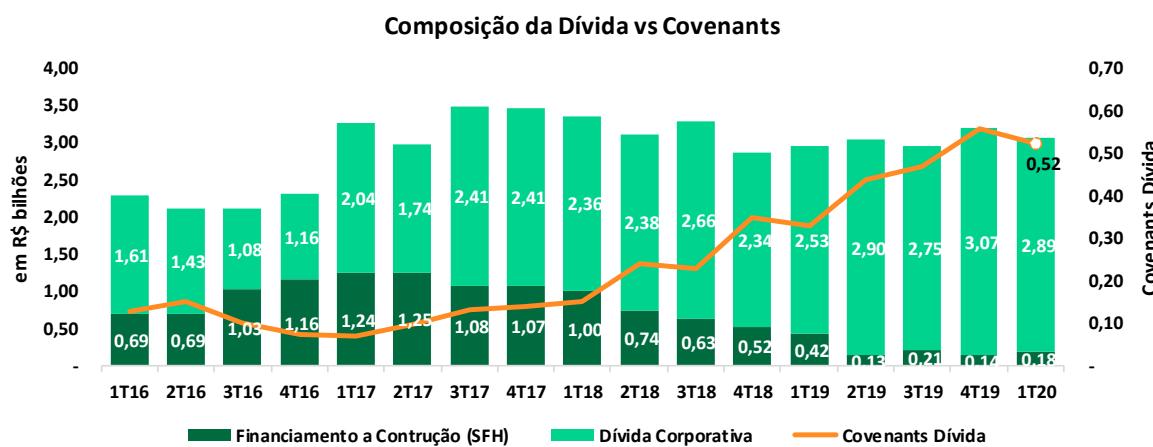
DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1º Trimestre 2020



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

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



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

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

LUGGO

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

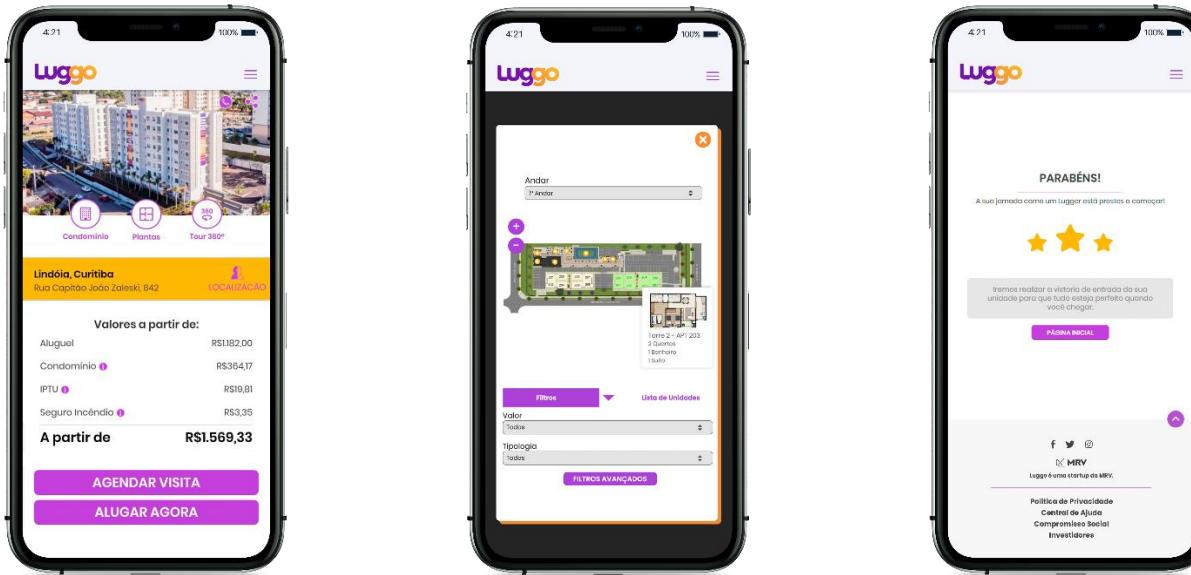
O empreendimento trouxe várias novidades, como a renovação do processo de locação totalmente digital da Luggo, em que os interessados podem fazer um tour virtual por todos os espaços do condomínio, inclusive dentro das unidades. Assim, é possível ver detalhes que antes só seria possível por meio da vista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

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

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

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

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



URBA

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



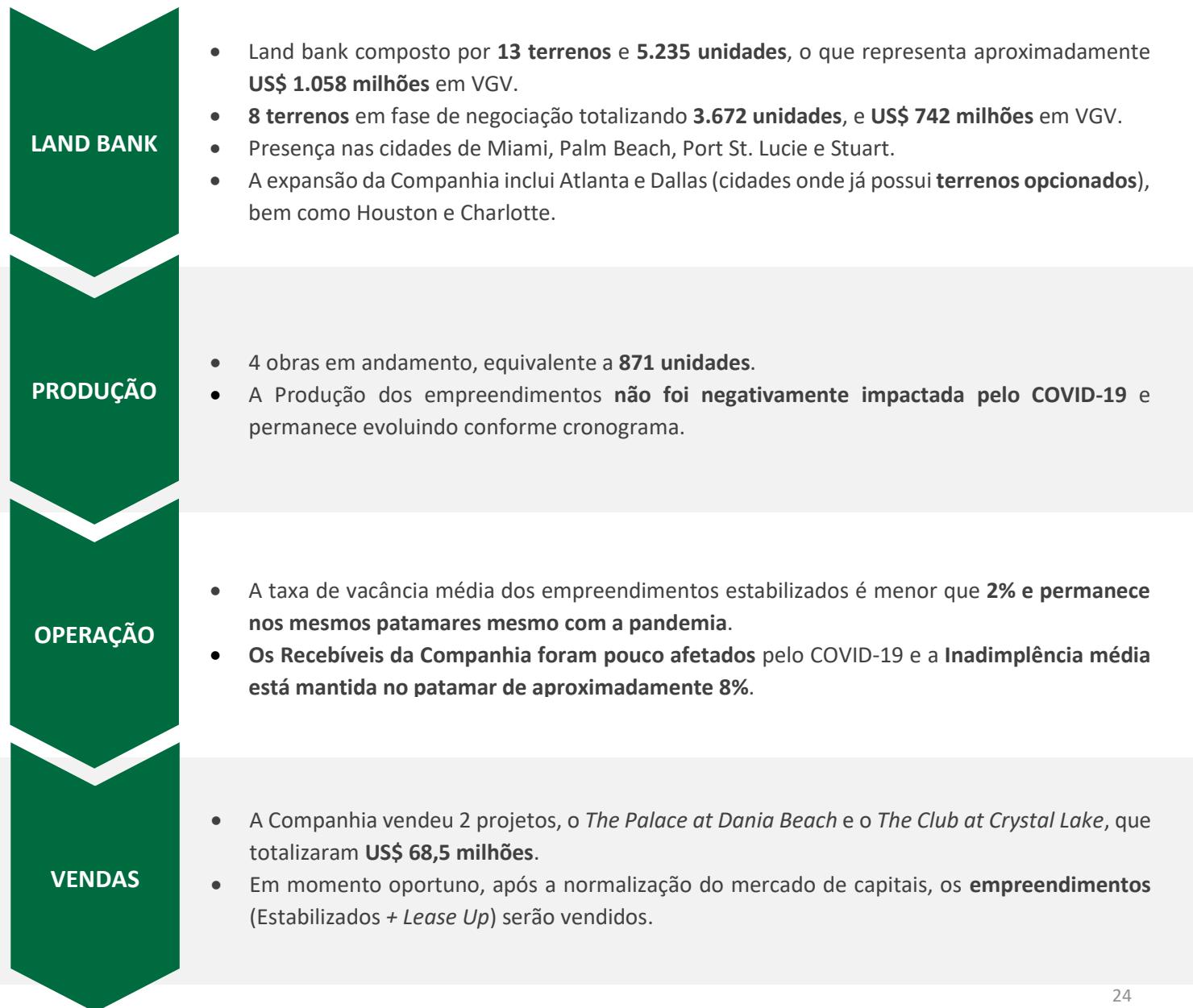
Divulgação de Resultados 1T20 - AHS

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

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



HIGHLIGHTS



OPERAÇÃO AHS

Empreendimentos Vendidos

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

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

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

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

Empreendimentos em Operação

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

¹ Data base: 22/05/2020

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

*Considera o NOI projetado (pré COVID)

Empreendimentos em Construção

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1º Trimestre 2020



CRESCIMENTO DA OPERAÇÃO AHS

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

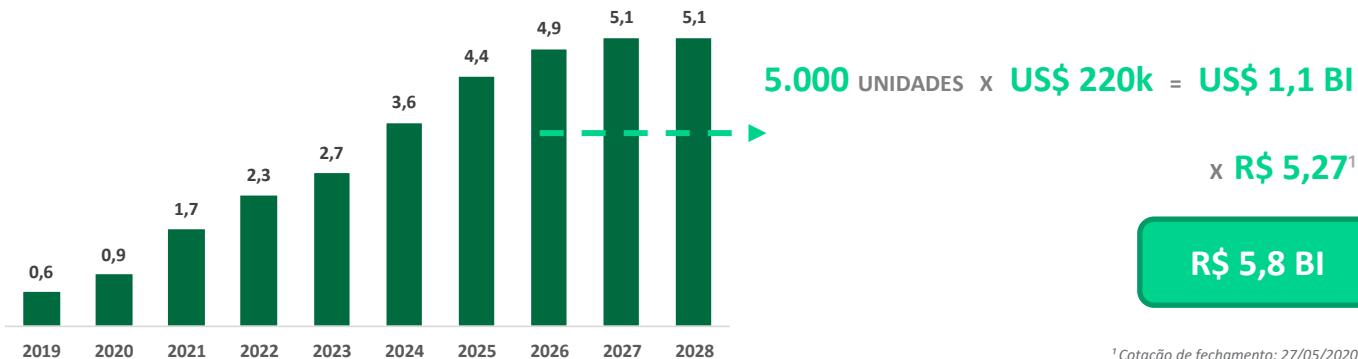
Land Bank

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

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

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

Plano de Crescimento Original (em milhares)



¹ Cotação de fechamento: 27/05/2020

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1º Trimestre 2020



FINANCIALS

Balanço Patrimonial

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

Demonstração do Resultado

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1º Trimestre 2020



Detalhamento da Dívida

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

Principais características das dívidas da AHS:

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

Observações sobre o Permanent Loan:

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

Cronograma de Vencimento da Dívida

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

Relações com Investidores

Ricardo Paixão Pinto Rodrigues

Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

Augusto Pinto de Moura Andrade

Gestor Executivo de Relações com Investidores

Relações com Investidores

Tel.: +55 (31) 3615-8153

E-mail: ri@mrv.com.br

Website: ri.mrv.com.br

ANEXOS

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

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

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

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1º Trimestre 2020



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

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1º Trimestre 2020



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

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1º Trimestre 2020



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

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1º Trimestre 2020



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

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

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

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1º Trimestre 2020



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

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

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1º Trimestre 2020



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

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

Glossário

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

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

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

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

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

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

Duration - Prazo médio ponderado de vencimento da dívida.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RET - Regime Especial de Tributação

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

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

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

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

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

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

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

VSO - Vendas sobre oferta.

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

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

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

Aviso

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

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

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

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

Relacionamento com Auditores Independentes

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

Sobre a MRV

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

EARNINGS RELEASE

1st Quarter 2020

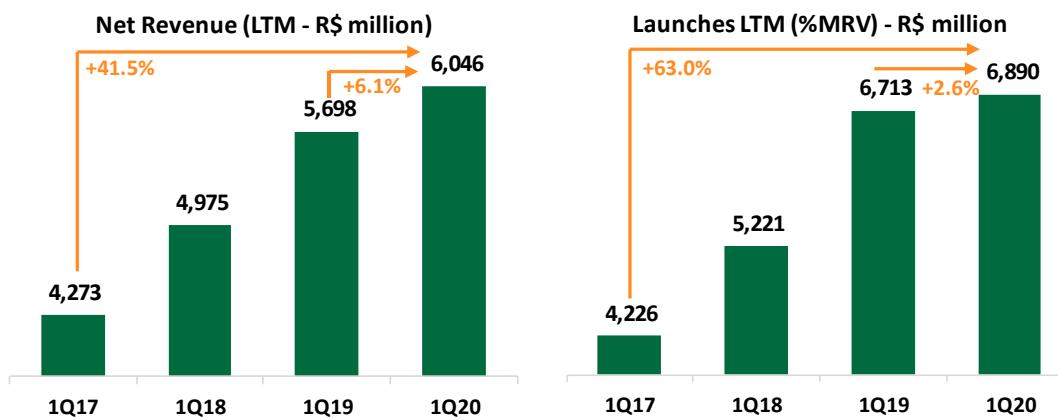
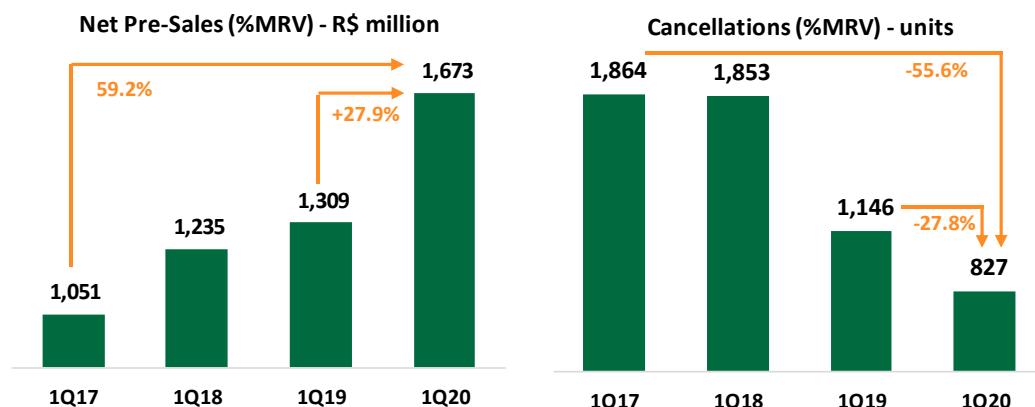


1st Quarter 2020 Results

Belo Horizonte, May 28, 2020 – MRV Engenharia e Participações S.A. (B3: MRVE3), the largest residential housing developer in Latin America posts its results for the first quarter (1Q) of 2020. All financial information has been presented in millions of Brazilian *reais* (R\$ millions), except where indicated otherwise, and has been based on consolidated accounting data that have been gathered and presented according to Brazilian accounting practices and in accordance with the International Financial Reporting Standards - IFRS – issued by the International Accounting Standards Board - IASB, applicable to real estate developers in Brazil, approved by the CPC – Accounting Pronouncements Committee, the CVM – Brazilian SEC and the CFC – Federal Accounting Council, in accordance with all pronouncements issued by the CPC.

HIGHLIGHTS

- **Record net sales volume in the company's history**, totaling R\$ 1.67 billion and 10,493 units, representing an increase of 27.9% compared to 1Q19 and a 21.1% compared to 4Q19.
- **Lowest number of contract cancellations in the first quarter in the company's history**, dropping 27.8% and 55.6% compared to 1Q19 and 1Q18 respectively.
- **R\$ 1.5 billion Net Revenue for the quarter**, representing a growth of 5.6% compared to 4Q19 and in line with 1Q19.



Message from the Board

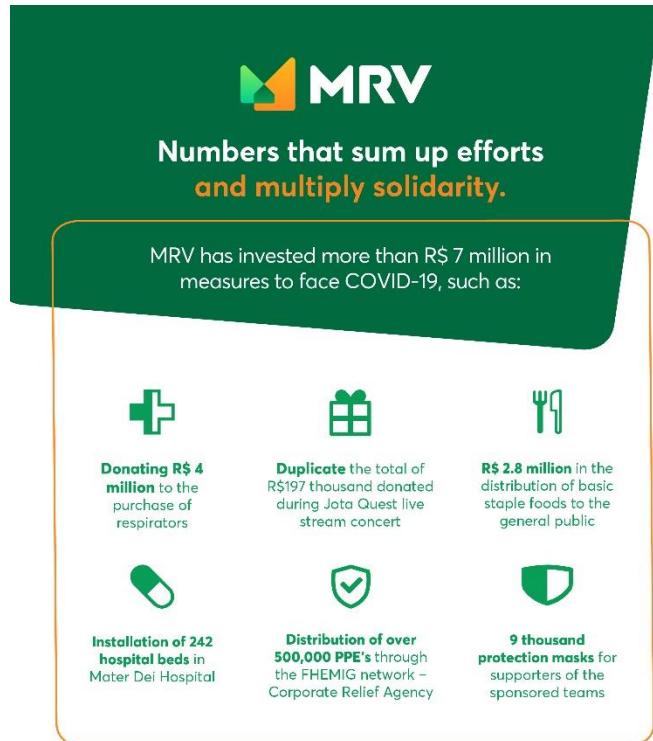
COVID-19

The effects of the Coronavirus (COVID-19) pandemic have had a direct impact beginning in the middle of March, when preventative measures such as social distancing and the closure of certain establishments went into effect in a number of cities and states throughout the country.

MRV has made all efforts in preventing and containing this disease, in addition to putting its full weight behind awareness campaigns aiming to engage the general population, while maintaining keen focus on the company's guiding principle of bringing quality housing to the Brazilian population.

Well aware of the company's role in Brazilian society, expressly the company's commitment to its over 30,000 staff members and 1.3 million clients that currently reside in an MRV home and its 45,000 shareholders that believe in MRV, placing both their trust and investment in the company, the company has taken the following measures:

- **85% of its staff members are currently working remotely, including all staff members belonging to any risk group.**
- **Strict sanitary measures have been taken in all store fronts, sales posts, offices and worksites.**
- **Complete commitment to the “Não Demita” campaign for 60 days, ensuring staff members will remain employed.**



We believe that, if everyone play their part, we are going overcome together and faster this crisis.

To find out more, visit: mrvc.co/acoescovid

Not restricted to the beforementioned initiatives, MRV sees the “Instituto MRV” as an important agent which supports the Company to create a better world and **since its establishment, the Company has already invested R\$ 23 million, being R\$ 2.31 million in the first months of 2020 alone.**

The company is well aware of the importance of support and collective participation at a critical moment such as this, and above all, believes in the strength of Brazil as a nation in order to overcome the Coronavirus (COVID-19) and the difficulties we are currently facing.

Family homes have now, more than ever, become an integral part of our daily routines and, within those homes millions will work, socialize and relax when the ‘new normal’ comes to pass and we have moved past the ills of this pandemic.

New consumer models and innovative ways of working will appear and will take center stage within our homes. Working remotely, albeit temporarily, through the use of Internet, or even the simple act of preparing a meal for yourself or your family, are now a reality that have brought us ever closer to home.



Some of the endearing habits that we have lost along the way have recently been resurrected, while others have been implemented; but one thing remains certain – a house, a home, our safe haven – will be even more essential in the future.

MRV is proud to lead the charge of this transformation and is aware of the responsibility it bears in constructing and delivering sound, quality homes to our clients – and we are excited and happy to share in the beginning of this new phase.

Sustainability

MRV is fully aligned with the rigorous demands on the planet, now more than ever. For many years the company has championed its commitment to carrying out its role, focusing on and improving the quality of life in the surrounding communities where the company is in operation and where its clients call home.

As a result, more than simply realizing the dreams of owning a home, MRV has employed the best social and environmental practices for the last 40 years, staffing the company with specialized teams that balance respect for the local community, the generation of resources, the reduction of waste and the promotion of social engagement and responsibility for the common good of all.



The “Instituto MRV” is an initiative that has been transforming the lives of hundreds of thousands of people, supporting important projects and programs aimed at children and teens.

Our way to transform

The first step for a **future** with more **opportunities**, are directly linked to the power of transformation offered through education.

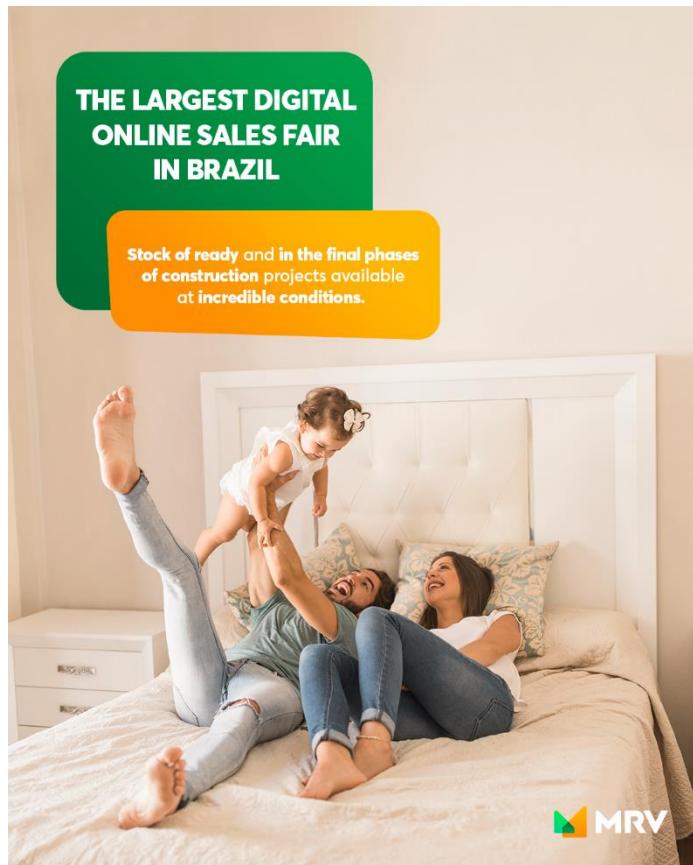
Therefore, we support and develop important social programs and projects, that are essential to offer greater possibilities to kids and teens.

 In 6 years: more than **510 thousand** people supported

 **R\$23 million** invested



Sales



* Digital Sales Fair Advertisement Campaign

Operationally, **the first quarter of 2020 was highlighted by record-breaking net sales, totaling R\$ 1.67 billion, or 10,493 units.** This groundbreaking result lends support to our assertive sales strategy, particularly as it occurred in a quarter in which world was struck by an unprecedented health crisis caused by the COVID-19 virus.

In order to bring our clients one step closer to realizing their dream of their own home, MRV has been carrying out online sales fairs and workshops throughout Brazil since March, offering special terms for real estate developments that are in the final phases of construction.

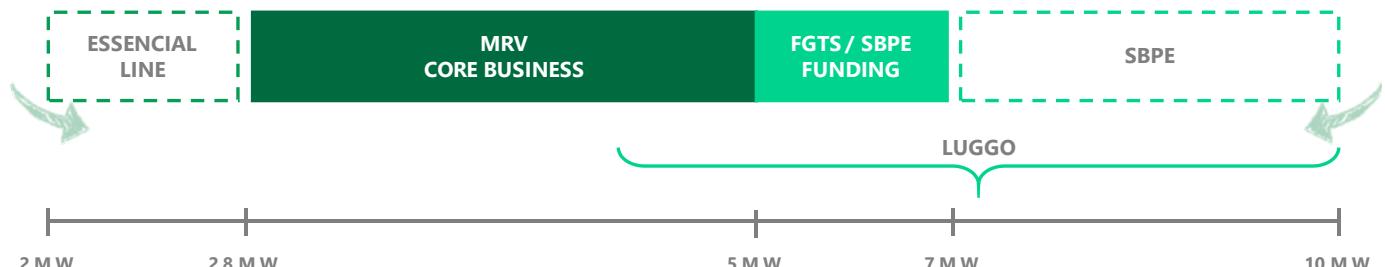
Due to the biggest technological advances in the sector, the successful digital adaptation and implementation, the company managed to mitigate the negative effects of social distancing and stay-at-home policies put into place during the Coronavirus outbreak.

Housing Platform: Diversifying Our Range of Products and Funding

We believe that the company has implemented a winning strategy, based on a consolidated national presence, a wide product range and variety of funding opportunities.

Our trustworthy brand image and quality range of products has placed **MRV in the perfect position to meet the needs of families ranging from low to upper-middle class incomes, in over 162 cities throughout Brazil and has strengthened the MRV brand as an ever-stronger housing platform** capable of meeting the needs of our clients in all phases of their lives

Our Essential line, targeting lower to middle income families (2-2.8 minimum salary monthly income), and our Premium line (supported by SBPE funding), targeting families that lie just above the government-sponsored housing program MCMV, are key addition to the company's wide range of products.



LUGGO, on the other hand, is a trailblazing initiative in the development of trendy, quality housing, targeting the rental market which is then sold off to REIT (Real Estate Investment Trusts), allowing the company to tap into new markets that employ innovative funding solutions such as FGTS and SBPE funding.

MRV strongly believes that once we have put this pandemic behind us the construction and development industry will play an essential role in maintaining and generating employment, in addition to meeting the growing demand for high-quality, dignified homes. The strategy to become a complete housing platform on a national scale will position the company in the top of the market in a sector that has become stronger as a result of the crisis.

International Operations: AHS

The acquisition of AHS in the United States was approved at the company's board meeting held on January 31, 2020. This acquisition resulted in the purchase of a company that operates in southern Florida under a similar business model to that of LUGGO – the construction and development of real estate targeting the rental market and future sale to an REIT. AHS currently operates in southern Florida and targets what is referred to as the workforce market: families registering income between 60-140% of the area's average income levels.

MRV's financial statements for 1Q20 have already included the acquisition of AHS, beginning the month of February, however in order to facilitate the company's analysis, **AHS operational results will be posted and analyzed separately from those of MRV Brazil in an exclusive section**, following the MRV operations in Brazil, disclosed below.

The strength of the dollar when considering AHS' net equity is a noteworthy item of reference. The day the board approved acquisition on January 31, 2020, the US dollar stood at R\$ 4.26 and AHS' net equity incorporated to MRV's was valued at R\$ 396.6 million. **At the close of 1Q20, the US dollar was being traded at R\$ 5.20 and MRV's consolidated net equity gained R\$ 85,8 million.**

Financial Performance - MRV (ex. AHS)

Consolidated Financial Highlights (R\$ million)	1Q20	4Q19	1Q19	Chg. 1Q20 x 4Q19	Chg. 1Q20 x 1Q19
Total Net Revenue	1,499	1,420	1,509	5.6% ↑	0.6% ↓
Financial Cost recorded under COGS	45	40	48	14.5% ↑	5.4% ↓
Gross Profit	423	420	482	0.8% ↑	12.2% ↓
Gross Margin (%)	28.2%	29.6%	32.0%	1.3 p.p. ↓	3.7 p.p. ↓
Gross Margin ex. financial cost (%)	31.3%	32.4%	35.1%	1.1 p.p. ↓	3.9 p.p. ↓
Selling expenses	(148)	(151)	(147)	1.8% ↓	0.7% ↑
Selling expenses / net revenues (%)	9.9%	10.6%	9.8%	0.7 p.p. ↓	0.1 p.p. ↑
Selling expenses / net pre-sales (%)	8.9%	10.9%	11.2%	2.1 p.p. ↓	2.4 p.p. ↓
General & Administrative Expenses	(93)	(83)	(85)	12.5% ↑	10.4% ↑
G&A expenses / net revenues (%)	6.2%	5.8%	5.6%	0.4 p.p. ↑	0.6 p.p. ↑
G&A expenses / net pre-sales (%)	5.6%	6.0%	6.5%	0.4 p.p. ↓	0.9 p.p. ↓
Equity Income	(11)	(24)	(18)	55.7% ↑	42.0% ↑
EBITDA	205	231	273	11.0% ↓	24.9% ↓
% EBITDA Margin	13.7%	16.2%	18.1%	2.6 p.p. ↓	4.4 p.p. ↓
Net Income	115	151	189	23.9% ↓	39.1% ↓
% Net margin	7.7%	10.6%	12.5%	3.0 p.p. ↓	4.8 p.p. ↓
Earnings per share (R\$)	0.245	0.341	0.427	28.2% ↓	42.7% ↓
ROE (LTM)	12.8%	14.5%	13.6%	1.7 p.p. ↓	0.8 p.p. ↓
ROE (annualized)	9.4%	12.5%	15.6%	3.1 p.p. ↓	6.2 p.p. ↓
Unearned Sales Revenues	1,847	1,629	2,019	13.4% ↑	8.5% ↓
Unearned Costs of Units Sold	(1,112)	(976)	(1,177)	13.9% ↑	5.5% ↓
Unearned Results	735	653	842	12.5% ↑	12.7% ↓
% Unearned Margin	39.8%	40.1%	41.7%	0.3 p.p. ↓	1.9 p.p. ↓
Cash Generation	(182)	(34)	(19)	436.8% ↓	876.8% ↓
Net Debt (Net Cash)	1,252	1,072	429	16.8% ↑	192.0% ↑
Net Debt/Shareholders' Equity	23.9%	21.0%	8.5%	2.9 p.p. ↑	15.4 p.p. ↑
Net Debt/EBITDA LTM	1.33x	1.06x	0.42x	25.2% ↑	220.1% ↑

Gross Margin

The challenging new reality as a result of the Coronavirus pandemic has affected the macro-economic outlook for the entire country, and one of the expected effects has been an increase in default in receivables. Nevertheless, the increase has not resulted in a significant effect in 1Q20 thus far; however based on a reevaluation of expected delinquency, the company has chosen to raise the PDD (Allowance for Credit Risk) by R\$ 10 million, which has negatively impacted the gross margins for the same period.

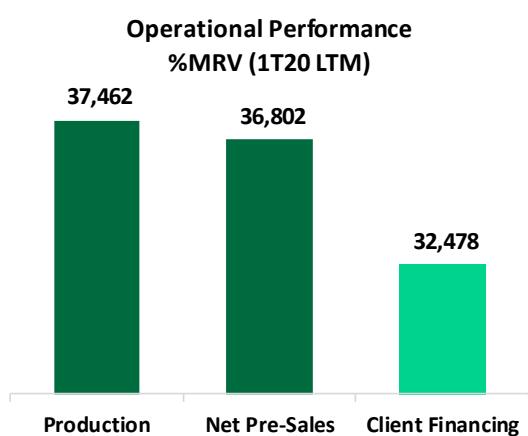
Equally as important, the need to adopt a more aggressive commercial strategy, that basically consists in conceding discounts for units of elevated PoC, beginning at the second half of March, the period that saw the greatest sales for the month, as well as the most significant sales for the quarter, have led to the declining gross margins reported for the quarter.

Nonetheless, a more aggressive commercial approach has been a winning strategy and has remained in effect through the months of April and May.

Cash Generation

The signing of mortgages and contracts, particularly affecting customers in the Minha Casa Minha Vida government-subsidized project draw attention up to the month of March in the first quarter of 2020, in which March registered the highest figures for signed mortgages. The reason for this downturn was largely due to the lack of funding resources available from the government to cover the 10% government-subsidy offered to MCMV customers, even though the remaining 90% was made available through the Worker's Severance Indemnity Fund (FGTS).

As a result, the number of mortgages handled in the quarter lulled significantly, resulting in just 64.3% of net sales for the period.



The disjointed accumulation between the number of units produced, sold and contracted over the last 12 months, up to 1Q20, has been significant and is worth noting:

- 1) The number of net sales in 1Q20 stood some 3,741 units above the number of signed mortgages for the same period;
- 2) When comparing figures from the last 12 months (LTM), net sales posted some 4,324 units over the number of signed mortgages for the period;
- 3) The number of units produced for accumulated figures for the last 12 months (LTM) was 4,984 units higher than the number of signed mortgages for the period.

The main effect of this imbalance was a cash burn of approximately R\$ 185.3 million for the quarter.

However, figures have already shown that this unstable moment has passed for 1Q20 and we see no reason for the company to face any new, unforeseen barriers throughout 2020. The rules were adjusted in the month of March and have freed the government of participating in the government subsidy for the remainder of 2020, thus guaranteeing that there will no longer be any problems of this kind for the rest of the year.

Operational Performance – MRV (ex. AHS)

Land Bank

The company holds a robust land bank and is fully capable of sustaining operations comfortably, enabling the company to stave off searching for new opportunities at the present moment.

The company has restructured its position, aiming to boost cash flow preservation, and is therefore, renegotiating payment terms on properties, including extending payment plans for properties within the land bank, resulting in significant success.

EARNINGS RELEASE

1st Quarter 2020



Land bank	1Q20	4Q19	1Q19	Chg. 1Q20 x 4Q19	Chg. 1Q20 x 1Q19
%MRV					
Land Bank (R\$ billion)*	52.1	52.5	48.8	0.7% ↓	6.7% ↑
Acquisitions/Adjustments (R\$ million)	720	4,694	217	84.7% ↓	231.8% ↑
Units	321,988	326,774	309,643	1.5% ↓	4.0% ↑
Average Price - R\$'000 / unit	160	159	156	0.6% ↑	2.7% ↑
% Swap - land bank	64%	50%	51%	13.7 p.p. ↑	13.3 p.p. ↑
% Swap - acquisitions in the period	61%	39%	59%	22.5 p.p. ↑	2.8 p.p. ↑
100%					
Number of Projects	1,003	987	871	1.6% ↑	15.2% ↑
Land Bank (R\$ billion)*	55.4	55.2	50.9	0.3% ↑	8.8% ↑
Units	333,421	336,372	314,536	0.9% ↓	6.0% ↑
Units per Project	332	341	361	2.5% ↓	7.9% ↓
Average Price - R\$'000 / unit	160	159	156	0.6% ↑	2.7% ↑

* Includes the residential, allotment segments and LUGGO projects

Launches

Launches for 1Q20 dipped by 1% when compared to 1Q19, and 54.3% when compared to 4Q19.

The company is currently carrying solid stock in a majority of its current markets and has therefore opted to postpone rolling out new products in these places.

In addition, a large number of sales store fronts were closed as a result of the social distancing measures implemented due to the Coronavirus, which has also led the company to push back the roll out of launches in these markets for the moment, until they are able to once again open store fronts and sales posts.

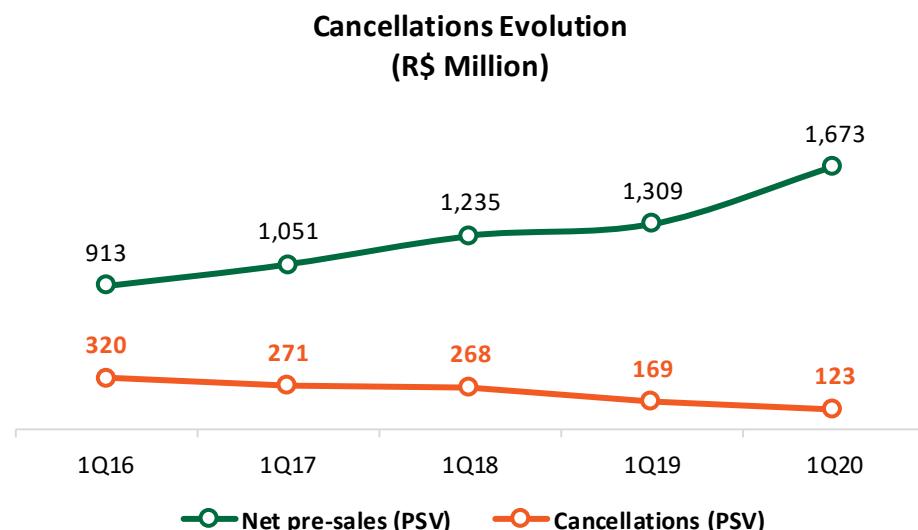
Launches	1Q20	4Q19	1Q19	Chg. 1Q20 x 4Q19	Chg. 1Q20 x 1Q19
%MRV					
Launches (R\$ million) *	1,083	2,370	1,094	54.3% ↓	1.0% ↓
Units	6,719	14,007	6,846	52.0% ↓	1.8% ↓
Average Launching Size (units)	292	264	263	10.5% ↑	11.0% ↑
Average Price - R\$'000 / unit	161	169	160	4.8% ↓	0.9% ↑
100%					
Number of Projects	23	53	26	56.6% ↓	11.5% ↓
Launches (R\$ million)*	1,140	2,530	1,181	54.9% ↓	3.5% ↓
Units	7,071	14,868	7,392	52.4% ↓	4.3% ↓
Average Price - R\$'000 / unit	161	170	160	5.2% ↓	0.9% ↑

* Includes the residential, allotment segments and LUGGO projects

** Includes the residential and LUGGO projects

Net Sales

The company posted ground-breaking net sales figures in 1Q20, reaching the historic mark of **R\$ 1.67 billion sold, on a total of 10,493 units (%MRV)**. This remarkable result is a 21.1% jump from 4Q19, and a 27.9% increase from 1Q19. Contract cancellations have also fallen for the quarter as compared to the previous year, totaling just R\$ 123 million in 1Q20.

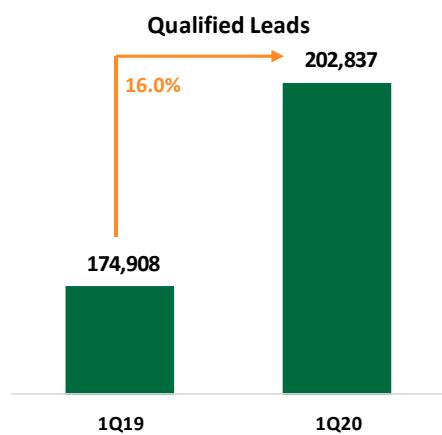


It has become clearer that clients have been seeking out well-respected, reliable brands and products by choosing companies that instill the confidence required at such a critical moment in the market.

As a result, market interest has seen a boost even throughout the months of March and April, even though the process of sales conversion has demanded more aggressive sales conditions, including the concession of special discounts for products with elevated PoC.

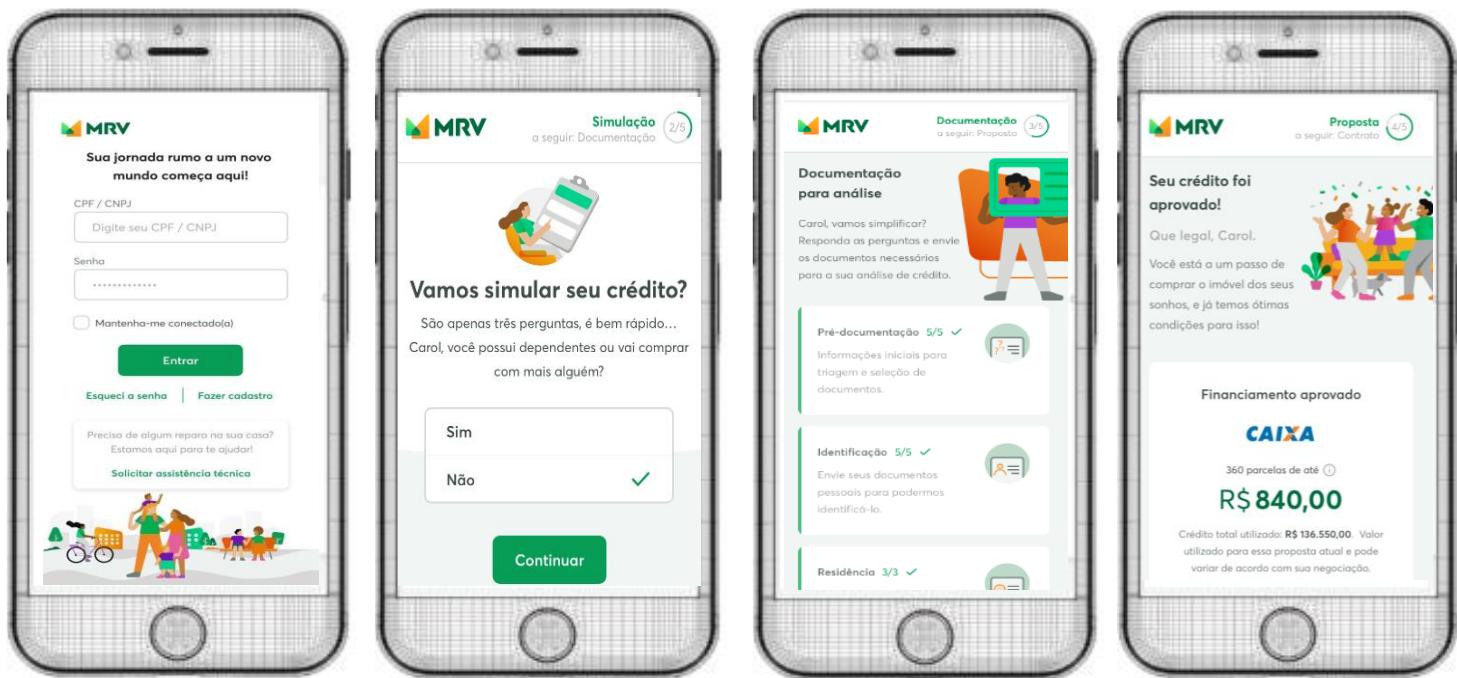
Once again, it is largely due to the leaps in technological advances in the sector, successful digital adaptation and implementation, that have enabled the company to mitigate the negative effects of social distancing and stay-at-home policies put into place during the Coronavirus outbreak.

Initiatives such as the use of a completely digital sales platform, **allowing customers to simulate sales terms, mortgage agencies, set up monthly installments and down payments, run credit checks, in addition to digitally signing contracts with the company through the use of digital documentation** has allowed customers to utilize online sales tools, thus eliminating the need to leave the comfort and safety of their own home.



EARNINGS RELEASE

1st Quarter 2020



Pre-sales Contracted	1Q20	4Q19	1Q19	Chg. 1Q20 x 4Q19	Chg. 1Q20 x 1Q19
%MRV					
Pre-sales (R\$ million) *	1,673	1,382	1,309	21.1% ↑	27.9% ↑
Units **	10,493	8,733	8,665	20.2% ↑	21.1% ↑
Average Price - R\$'000 / unit **	159	158	150	0.7% ↑	5.8% ↑
By financing source - FGTS (PSV)	90%	83%	93%	6.6 p.p. ↑	3.6 p.p. ↓
By financing source - Savings accounts (PSV)	10%	11%	7%	1.0 p.p. ↓	3.6 p.p. ↑
By financing source - Individual Investors (PSV)	0%	6%	0%	5.6 p.p. ↓	0.0 p.p. ↑
Sales over supply (%) - net sales	17%	13%	15%	3.1 p.p. ↑	1.3 p.p. ↑
100%					
Pre-sales (R\$ million)*	1,742	1,470	1,387	18.5% ↑	25.6% ↑
Units	10,858	9,244	9,136	17.5% ↑	18.8% ↑
Average Price - R\$'000 / unit	159	158	150	0.7% ↑	6.0% ↑

* Includes the residential, allotment segments and LUGGO projects

** Includes the residential and LUGGO projects

Production

The first quarter of 2020 has been a challenging one, as a result of persistent, heavy rains that have ultimately pushed back the timeline on some work sites, therefore delaying production, particularly those that were scheduled to begin in 1Q20.

In addition, due to the widespread outbreak of the COVID-19 pandemic and the subsequent state and city legislative measures taken to ensure the workforce and public's safety, the company's operations have been temporarily shut down in areas where these measures have been put into effect. As a result, the company has seen operational shutdowns of approximately 20% of its overall worksites currently in operation. The remaining worksites have continued to carry out operations while following the strict safety and sanitary protocols, aimed at preventing the continued spread of the Coronavirus (COVID-19) placing worksite staff and public safety in the highest regard.

EARNINGS RELEASE

1st Quarter 2020



The month of May saw a drop-in production of approximately 10%, as a result of the closure of some 6% of worksites, as determined by public agencies and sanitary codes.

Due to the aforementioned events, production slowed over 1Q20 by 13.1% as compared to 4Q19, and 19.8% as compared to 1Q19.

Production	1Q20	4Q19	1Q19	Chg. 1Q20 x 4Q19	Chg. 1Q20 x 1Q19
%MRV					
Built Units*	7,927	9,124	9,880	13.1% ↓	19.8% ↓
Finished units	9,429	7,377	6,390	27.8% ↑	47.6% ↑
100%					
Built Units*	8,494	9,993	11,003	15.0% ↓	22.8% ↓
Finished units	9,604	7,910	6,744	21.4% ↑	42.4% ↑
Construction sites*	239	247	268	3.2% ↓	10.8% ↓

* Includes the residential, allotment segments and LUGGO

Real Estate Credit

Once again, due to the inconsistency in the transfer process over 1Q20, the total number transferred units for the quarter fell some 23.3% as compared to 4Q19, and 13.6% as compared to 1Q19.

Real Estate Financing	1Q20	4Q19	1Q19	Chg. 1Q20 x 4Q19	Chg. 1Q20 x 1Q19
%MRV					
Client Financing (units)	6,752	8,803	7,813	23.3% ↓	13.6% ↓
Construction Financing	8,186	12,480	6,365	34.4% ↓	28.6% ↑
100%					
Client Financing (units)	7,141	9,305	8,570	23.3% ↓	16.7% ↓
Construction Financing	8,647	13,044	8,114	33.7% ↓	6.6% ↑

Inventory at Market Value (%MRV)

Inventory at Market Value	1Q20	4Q19	1Q19	Chg. 1Q20 x 4Q19	Chg. 1Q20 x 1Q19
%MRV					
Inventory at Market Value (R\$ billion)*	8.26	9.01	7.27	8.3% ↓	13.6% ↑
Inventory Duration **	4.9	6.5	5.6	24.2% ↓	11.1% ↓
By Construction phase (units)					
Not initiated	9%	11%	13%	1.3 p.p. ↓	3.9 p.p. ↓
Under construction	87%	86%	78%	1.8 p.p. ↑	9.0 p.p. ↑
Finished	3%	4%	9%	0.5 p.p. ↓	5.1 p.p. ↓

* Only launches. Does not include landbank.

** Inventory duration = final inventory / Net Pre-sales (per quarter)

Financial Performance - MRV (ex. AHS)

Net Operational Revenue and Gross Profit

(R\$ million)	1Q20	4Q19	1Q19	Chg. 1Q20 x 4Q19	Chg. 1Q20 x 1Q19
Total Net Revenue	1,499	1,420	1,509	5.6% ↑	0.6% ↓
Cost of Real Estate Sales and Services	(1,076)	(1,000)	(1,026)	7.6% ↑	4.8% ↑
Gross Profit	423	420	482	0.8% ↑	12.2% ↓
Gross Margin (%)	28.2%	29.6%	32.0%	1.3 p.p. ↓	3.7 p.p. ↓

The above average volume of net sales in 1Q20 was enough to make up for lower production rates for the same period, while driving an increase of 5.6% in net operating revenue when compared to 4Q19.

A R\$ 10 million provision in PDD (Allowance for Credit Risk) for 1Q20 has negatively impacted net operating revenue for the quarter in an equal amount.

Financial Cost recorded under COGS

(R\$ million)	1Q20	4Q19	1Q19	Chg. 1Q20 x 4Q19	Chg. 1Q20 x 1Q19
Financial Cost recorded under COGS	(45)	(40)	(48)	14.5% ↑	5.4% ↓
% of Net Revenue	3.0%	2.8%	3.2%	0.2 p.p. ↑	0.4 p.p. ↓
Gross profit with financial cost	423	420	482	0.8% ↑	12.2% ↓
Gross profit ex.h financial cost	469	460	530	2.0% ↑	11.6% ↓
Gross Margin ex. financial cost (%)	31.3%	32.4%	35.1%	1.1 p.p. ↓	3.9 p.p. ↓

Selling, General and Administrative Expenses (SG&A) and other Operational Income (Expenses)

(R\$ million)	1Q20	4Q19	1Q19	Chg. 1Q20 x 4Q19	Chg. 1Q20 x 1Q19
Selling expenses	(148)	(151)	(147)	1.8% ↓	0.7% ↑
Selling expenses / net revenues (%)	9.9%	10.6%	9.8%	0.7 p.p. ↓	0.1 p.p. ↑
Selling expenses / net pre-sales (%)	8.9%	10.9%	11.2%	2.1 p.p. ↓	2.4 p.p. ↓
General & Administrative Expenses	(93)	(83)	(85)	12.5% ↑	10.4% ↑
G&A expenses / net revenues (%)	6.2%	5.8%	5.6%	0.4 p.p. ↑	0.6 p.p. ↑
G&A expenses / net pre-sales (%)	5.6%	6.0%	6.5%	0.4 p.p. ↓	0.9 p.p. ↓

With the outsourcing of part of the back office and expenses with lawyers, evaluation and consultancy services in the AHS purchase, the general and administrative expenses in the quarter increased 10.4% in the annual comparison.

Among the measures adopted after the arrival of the coronavirus pandemic, the Company followed procedures to reduce these expenses, which should be reflected in the coming quarters.

(R\$ million)	1Q20	4Q19	1Q19	Chg. 1Q20 x 4Q19	Chg. 1Q20 x 1Q19
Other operating (income) expenses	(31)	5	(27) -		16.2% ↓

In 4Q19 there was a significant positive impact with the sale of four Luggo projects to FII LUGG11, which did not take place in the 1Q20.

Equity Income

(R\$ million)	1Q20	4Q19	1Q19	Chg. 1Q20 x 4Q19	Chg. 1Q20 x 1Q19
Equity Income	(11)	(24)	(18)	55.7% ↑	42.0% ↑

The 55.7% increase registered in 1Q20, as compared to 4Q19, is mainly the result of the non-recurring effects observed in 4Q19 that negatively impacted the equivalent equity in the amount of R\$ 10.6 million.

The company's Prime and MRL subsidiaries continue to show significant operational growth, therefore positively reflecting on the company's results.

PRIME and MRL (R\$ million)	2019	2018	2017	Var. 2019 x 2018	Var. 2019 x 2017
Net Revenue	153	150	125	2.0% ↑	22.3% ↑
Gross Profit	45	50	35	11.5% ↓	28.0% ↑
Net Income	14	19	4	26.1% ↓	283.0% ↑

Financial Results

(R\$ million)	1Q20	4Q19	1Q19	Chg. 1Q20 x 4Q19	Chg. 1Q20 x 1Q19
Financial Expenses	(11)	(14)	(13)	19.3% ↓	16.9% ↓
Financial Income	14	25	28	45.1% ↓	51.6% ↓
Financial income from receivables	27	21	8	25.2% ↑	221.4% ↑
Total	30	33	24	10.1% ↓	25.4% ↑

The increase registered in financial revenues from clients can be explained by the significant increase in IPCA and IGPM for the same period.

(R\$ million)	1Q20	4Q19	1Q19	Chg. 1Q20 x 4Q19	Chg. 1Q20 x 1Q19
Financial result	30	33	24	10.1% ↓	25.4% ↑
Financial Cost recorded under COGS	(45)	(40)	(48)	14.5% ↑	5.4% ↓
Adjusted Total	(16)	(7)	(24)	133.5% ↑	35.1% ↓

Losses in financial revenues for this quarter are due to the market value of bonds available in investment funds, in the amount of approximately R\$ 4 million.

We would like to point out that these assets represent low credit risk ratings (AAA rating), but have shown market values impacted by the issuance of new bonds featuring higher rates due to the COVID-19 pandemic.

Since these are investments that shall be carried until they mature, we do not forecast any real losses for these assets.

EARNINGS RELEASE

1st Quarter 2020



EBITDA

(R\$ million)	1Q20	4Q19	1Q19	Chg. 1Q20 x 4Q19	Chg. 1Q20 x 1Q19
Income before taxes	170	200	229	15.0% ↓	25.8% ↓
Depreciation and Amortization	19	24	20	19.1% ↓	1.2% ↓
Financial Results	(30)	(33)	(24)	10.1% ↓	25.4% ↑
Financial charges recorded under cost of sales	45	40	48	14.5% ↑	5.4% ↓
EBITDA	205	231	273	11.0% ↓	24.9% ↓
EBITDA Margin	13.7%	16.2%	18.1%	2.6 p.p. ↓	4.4 p.p. ↓

Net Income

(R\$ million)	1Q20	4Q19	1Q19	Chg. 1Q20 x 4Q19	Chg. 1Q20 x 1Q19
Net Income	115	151	189	23.9% ↓	39.1% ↓
% Net margin	7.7%	10.6%	12.5%	3.0 p.p. ↓	4.8 p.p. ↓

Unearned Results

(R\$ million)	1Q20	4Q19	1Q19	Chg. 1Q20 x 4Q19	Chg. 1Q20 x 1Q19
Unearned Sales Revenues	1,847	1,629	2,019	13.4% ↑	8.5% ↓
(-) Unearned Costs of Units Sold	(1,112)	(976)	(1,177)	13.9% ↑	5.5% ↓
Unearned Results	735	653	842	12.5% ↑	12.7% ↓
Unearned Results Margin	39.8%	40.1%	41.7%	0.3 p.p. ↓	1.9 p.p. ↓

Balance Sheet - MRV (ex. AHS)

Cash and Cash Equivalents and Market Securities

(R\$ million)	Mar/20	Dec/19	Mar/19	Chg. Mar/20 x Dec/19	Chg. Mar/20 x Mar/19
Cash and cash equivalents	847	675	678	25.5% ↑	25.0% ↑
Marketable Securities	923	1,410	1,827	34.6% ↓	49.5% ↓
Total	1,770	2,085	2,505	15.1% ↓	29.3% ↓

Receivables from Real Estate Development

(R\$ million)	Mar/20	Dec/19	Mar/19	Chg. Mar/20 x Dec/19	Chg. Mar/20 x Mar/19
Clients	3,371	2,992	2,755	12.7% ↑	22.4% ↑
Fair value adjustment	(64)	(60)	(48)	5.9% ↑	33.5% ↑
Bad debt provision	(235)	(223)	(248)	5.3% ↑	5.4% ↓
Receivables from real estate development	3,072	2,708	2,458	13.4% ↑	25.0% ↑
Current	1,736	1,555	1,577	11.6% ↑	10.1% ↑
Noncurrent	1,336	1,153	882	15.9% ↑	51.6% ↑

EARNINGS RELEASE

1st Quarter 2020



Mortgage with MRV (R\$ million)	Mar/20	Dec/19	Mar/19	Chg. Mar/20 x Dec/19	Chg. Dec/19 x Mar/19
After Keys Delivery	933	857	652	8.9% ↑	43.1% ↑
Before Keys Delivery	822	841	780	2.2% ↓	5.4% ↑
Total	1,755	1,697	1,431	3.4% ↑	22.6% ↑

Advances from Customers

(R\$ million)	Mar/20	Dec/19	Mar/19	Chg. Mar/20 x Dec/19	Chg. Mar/20 x Mar/19
12 months	213	223	213	4.4% ↓	0.1% ↑
13 to 24 months	238	273	316	12.6% ↓	24.7% ↓
Over 24 months	183	214	251	14.7% ↓	27.3% ↓
Total	634	710	781	10.7% ↓	18.8% ↓
Advanced receivables	62	74	66	16.0% ↓	5.4% ↓
Advances for barter	572	636	715	10.1% ↓	20.0% ↓
Total	634	710	781	10.7% ↓	18.8% ↓

Inventories (real estate for sale)

(R\$ million)	Mar/20	Dec/19	Mar/19	Chg. Mar/20 x Dec/19	Chg. Mar/20 x Mar/19
Properties under construction	2,719	2,808	2,547	3.2% ↓	6.7% ↑
Completed Units	181	214	225	15.3% ↓	19.5% ↓
Land bank	5,396	5,532	5,085	2.5% ↓	6.1% ↑
Advances to Suppliers	80	80	51	0.7% ↑	58.0% ↑
Inventories of supplies	0	0	0	21.3% ↓	34.8% ↑
Total	8,376	8,634	7,907	3.0% ↓	5.9% ↑
Current	3,891	3,960	3,311	1.7% ↓	17.5% ↑
Non-current	4,485	4,674	4,596	4.1% ↓	2.4% ↓

With sales volume above the total produced, there was a reduction in inventory that has not yet been reflected in cash, given the problem with transfer faced in 1Q20.

Debt Maturity Schedule

(R\$ million)	Construction Financing	Corporate Debt*	Total
12 months	39	568	607
13 to 24 months	84	476	561
25 to 36 months	54	199	253
37 to 48 months	2	912	913
Over 48 months	0	730	730
Total Debt	179	2,885	3,065

*Include leases and Finate

EARNINGS RELEASE

1st Quarter 2020

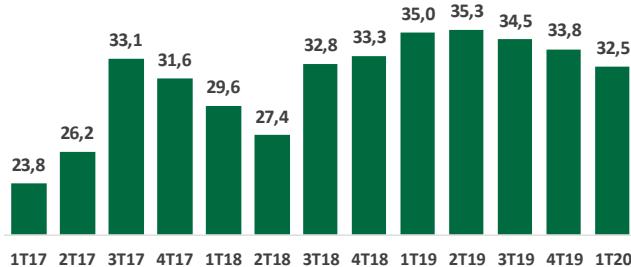


Weighted Average Debt Cost

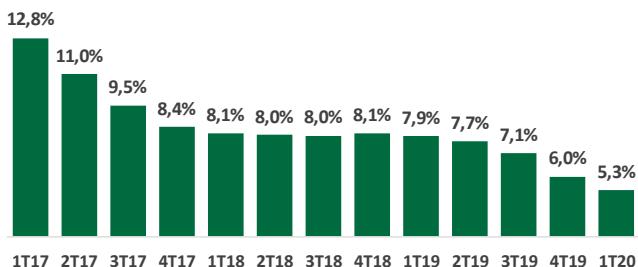
(R\$ Million)	Debit Balance Mar/20	Balance Due / Total (%)	Average Cost
CDI	2,885	94.2%	CDI + 1,12%
TR	179	5.8%	TR + 8,32%
Total	3,065	100.0%	5.29%

Debt Breakdown

Duration da Dívida Corporativa (em meses)



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



(R\$ million)	Maturity	Charges (p.a)	Balance Due Mar/20	Dec/19
Corporate Debt – CDI			2,885	3,065
Debentures - 2nd Issuance (Urba)	06/21 to 06/23	CDI + 1.22%	61	60
Debentures - 9th Issuance (1st serie)	02/19 to 02/20	CDI + 1.50%	-	48
Debentures - 9th Issuance (2nd serie)	02/20 to 02/22	CDI + 2.30%	398	509
Debentures - 9th Issuance (3rd serie)	02/2022	132.2% CDI	96	100
Debentures - 11th Issuance (1st serie)	09/2020	CDI + 1.00%	284	288
Debentures - 11th Issuance (2nd serie)	09/21 to 09/22	CDI + 1.50%	214	217
Debentures - 11th Issuance (3rd serie)	09/23 to 09/24	122.1% CDI	144	149
Debentures - 12th Issuance (1st serie)	07/2023	CDI + 1.40%	301	308
Debentures - 12th Issuance (2nd serie)	07/24 to 07/25	CDI + 1.70%	52	53
Debentures - 12th Issuance (3rd serie)	07/2023	CDI + 1.50%	110	112
Debentures - 12th Issuance (4th serie)	07/2023	CDI + 1.50%	84	86
Debentures - 15th Issuance	11/2025	CDI + 1.06%	304	300
CCB which backed the CRI operation	06/20 to 06/21	CDI + 1.60%	115	115
3rd issue of Urba debentures that back CRI operations	03/2024	CDI + 0.20%	58	58
13th issue of debentures that back CRI operations	09/23 to 09/24	100% CDI	291	290
14th issue of debentures that back CRI operations	05/2024	100.4% CDI	361	357
Leasing	03/17 to 09/22	CDI + 2.00% to + 2.93%	14	16
Construction Finance - TR			179	137
Construction Financing	07/20 to 04/24	TR + 8.30%	173	131
Working capital – TR	04/16 to 03/23	TR + 13.29%	6	6
Total			3,065	3,202

Net Debt

(R\$ million)	Mar/20	Dec/19	Mar/19	Chg. Mar/20 x Dec/19	Chg. Mar/20 x Mar/19
Total debt	3,065	3,202	2,952	4.3% ↓	3.8% ↑
(-) Cash and cash equivalents and Marketable Securities	(1,770)	(2,085)	(2,505)	15.1% ↓	29.3% ↓
(-) Derivative Financial Instruments	(42)	(45)	(18)	5.2% ↓	140.8% ↑
Net Debt*	1,252	1,072	429	16.8% ↑	192.0% ↑
Total Shareholders' Equity	5,246	5,109	5,068	2.7% ↑	3.5% ↑
Net Debt / Total Shareholders' Equity	23.9%	21.0%	8.5%	2.9 p.p. ↑	15.4 p.p. ↑
EBITDA LTM	941	1,009	1,032	6.7% ↓	8.8% ↓
Net Debt / EBITDA LTM	1.33x	1.06x	0.42x	25.2% ↑	220.1% ↑

* Considering the Derivative Financial Instruments gains

Following events: Corporate Loans

Within the company's strategy to preserve and reinforce cash flow, as a result of the economic effects of the COVID-19 pandemic, the company took on a debt in the amount of R\$ 450 million in the month of April and May with a duration of two years.

Another measure employed was securing a pre-approved construction loan (Crédito Associativo – PJ), available for use along with the advance of constructions, with no costs and pre-approval for early payment without penalties.

This strategy was implemented at a moment of global uncertainty and aims to further strengthen the company's solid position on cash flow.

Covenants & Corporate Risk

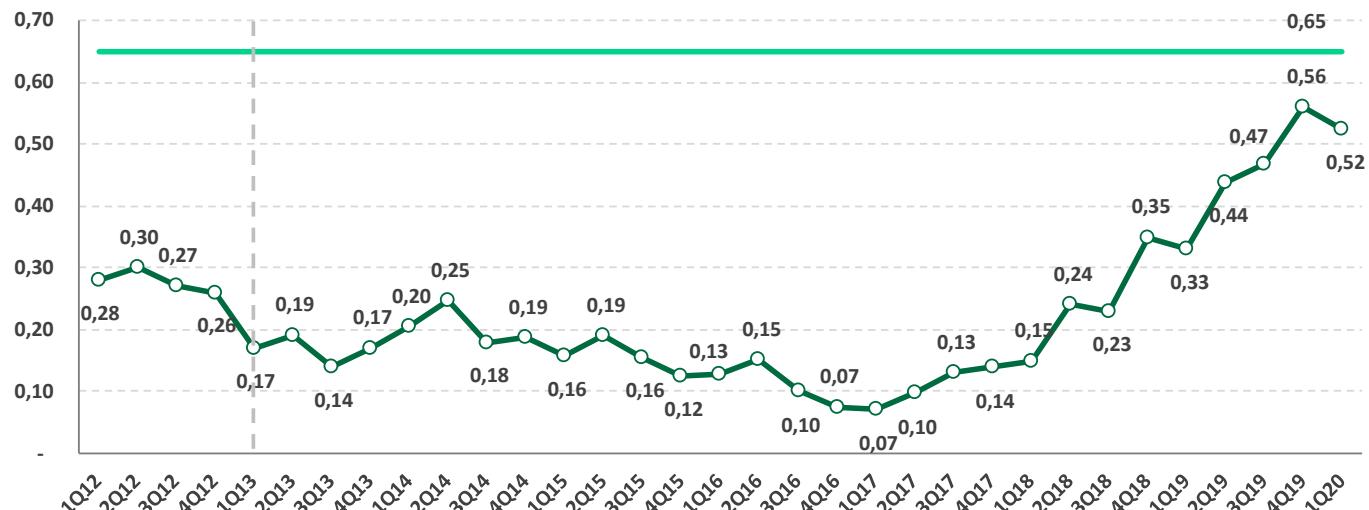


brAAA



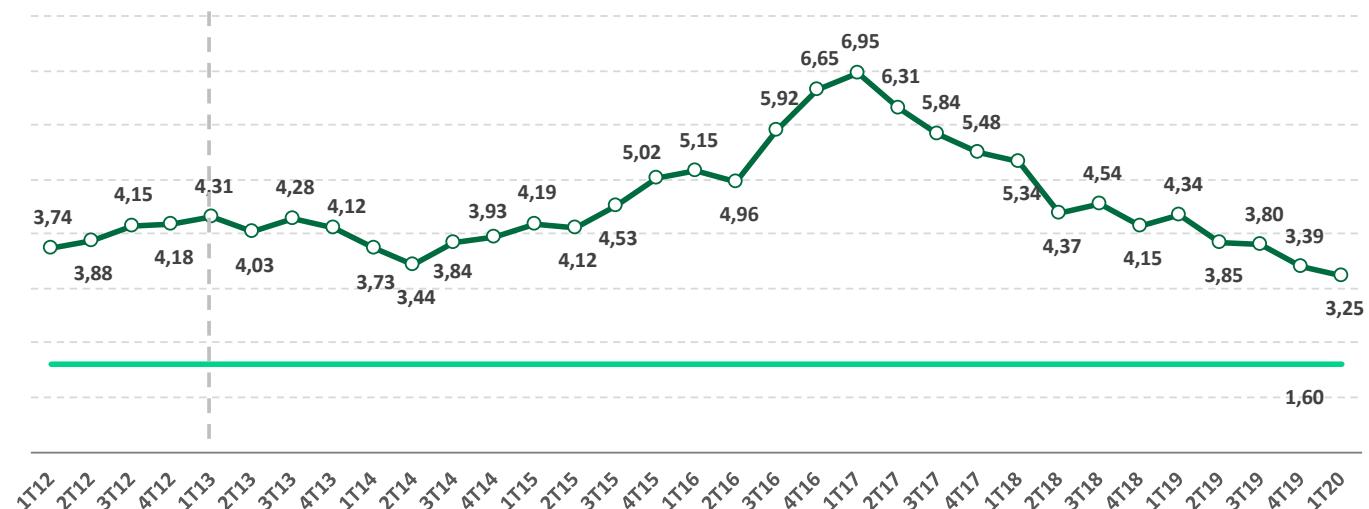
brAA-

Debt Covenant (Including AHS)



$$\frac{\text{Net Debt} + \text{Properties Payable}}{\text{Equity}} < 0,65$$

Receivables Covenant (Including AHS)



$$\frac{\text{Receivables} + \text{Unearned Income} + \text{Inventories}}{\text{Net Debt} + \text{Properties Payable} + \text{Unincurred Costs}} > 1,6$$

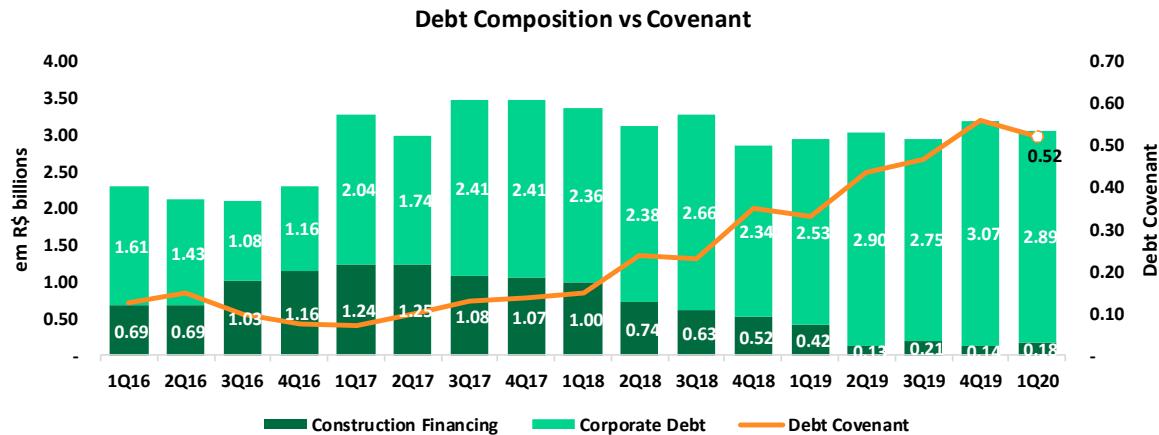
EARNINGS RELEASE

1st Quarter 2020



In 1Q17, the company set a plan in motion to substitute construction finance debts (Crédito Associativo – PJ) for lower cost debts, adapting its position to the changing Brazilian market, which was witnessing a reduction in interest rates, driven by falling Selic rates.

This movement gathered pace in 2Q18, as seen in the graph below, representing the composition of debt, as well as the evolution of the company's debt covenant (net debt + real estate receivables/net equity):



One of the most notable characteristics of this covenant is that SFH debts (Construction Finance such as Crédito Associativo – PJ), have not been added to the net debt figures.

Beginning at the end of March, aiming to strengthen the company's position of cash flow, coupled with the increase of R\$ 450 million, the company resumed the use of the pre-approved Crédito Associativo construction finance for housing developments.

LUGGO

Due to the successful sale of four rental developments to the REIT – Real Estate Investment Trust (FII – LUGG11) in December of 2019, LUGGO has continued to be a beacon of success. In the first week of April, the company's third rental development, LUGGO Lindóia, was rolled out in Curitiba and the first rental agreements have been signed.

The business venture has brought a wide variety of innovations such as complete digital leasing in which clients interested individuals are able to take a virtual tour through the entire development, including rental units. Therefore, never-before-seen details such as views from the units can be experienced on a complete online platform. **As a result, some 70% of the available units have already been leased in just a few short weeks.**

Rental developments such as Cipreste in Belo Horizonte and Ecoville in Curitiba, which have already been rolled out and rented out, continue to shine by registering occupancy rates of over 95%.

We are aware that long stay rentals and leasing tend to be more resilient under the current circumstances. Contrary to other sectors, that have seen a significant jump in default as a result of the pandemic, initial reports have shown that LUGGO residents have been making rental payments a high priority given the current health and safety difficulties.

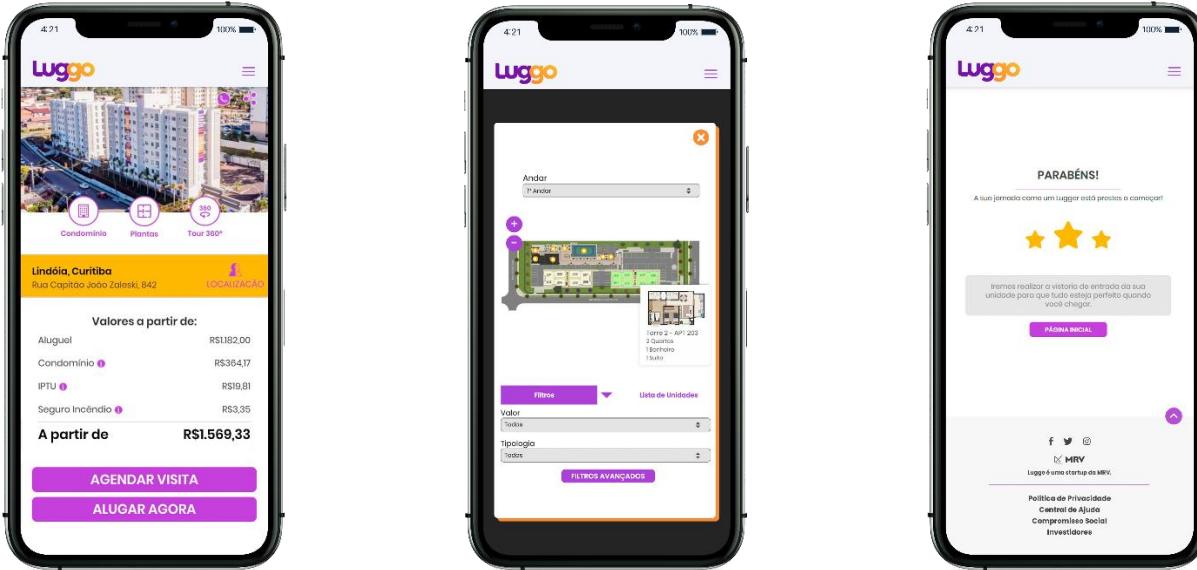
Nevertheless, in situations of default, the insurance agency is contacted on the 61st day and the client is sent to negotiate directly with the insurer. On the average, back payments have been made within 90 days.

EARNINGS RELEASE

1st Quarter 2020



The dividend yield has performed above average when considering the performance of the FII LUGG11 fund, registering current numbers of 5.67% a. a., over forecasts of 5.5% a. a., thus fueling the value of the funds unit price.



URBA

Urba Operation	1Q20	4Q19	1Q19	Var. 1Q20 x 4Q19	Var. 1Q20 x 1Q19
Land Bank					
Land bank (R\$ million - %Urba)	1.148	966	1.110	18,8% ↑	3,4% ↑
Landbank Units (%Urba)	11.256	9.310	12.233	20,9% ↑	8,0% ↓
Land bank (R\$ million - 100%)	2.090	1.775	1.943	17,7% ↑	7,5% ↑
Landbank Units (100%)	18.473	16.932	20.693	9,1% ↑	10,7% ↓
Launches					
Launches (R\$ million - %Urba)	-	-	-	0,0 p.p. ↑	0,0 p.p. ↑
Launches Units (%Urba)	-	-	-	0,0 p.p. ↑	0,0 p.p. ↑
Launches (R\$ million - 100%)	-	-	-	0,0 p.p. ↑	0,0 p.p. ↑
Launches Units (100%)	-	-	-	0,0 p.p. ↑	0,0 p.p. ↑
Net Pre-sales					
Net Pre-sales (R\$ million - %Urba)	7,1	6,4	2,7	11,1% ↑	162,8% ↑
Net Pre-sales (Units - %Urba)	90	83	40	8,8% ↑	128,0% ↑
Net Pre-sales (R\$ million - 100%)	10,2	7,0	3,8	44,6% ↑	164,3% ↑
Net Pre-sales (Units - 100%)	151	110	48	37,3% ↑	214,6% ↑
Production					
Construction Sites	3	5	4	40,0% ↓	25,0% ↓
Built Units (%Urba)	81	174	116	53,5% ↓	30,2% ↓
Built Units (100%)	110	373	155	70,6% ↓	29,5% ↓
Finished Units (%Urba)	-	684	-	0,0% ↑	0,0% ↑
Finished Units (100%)	-	1.631	-	0,0% ↑	0,0% ↑



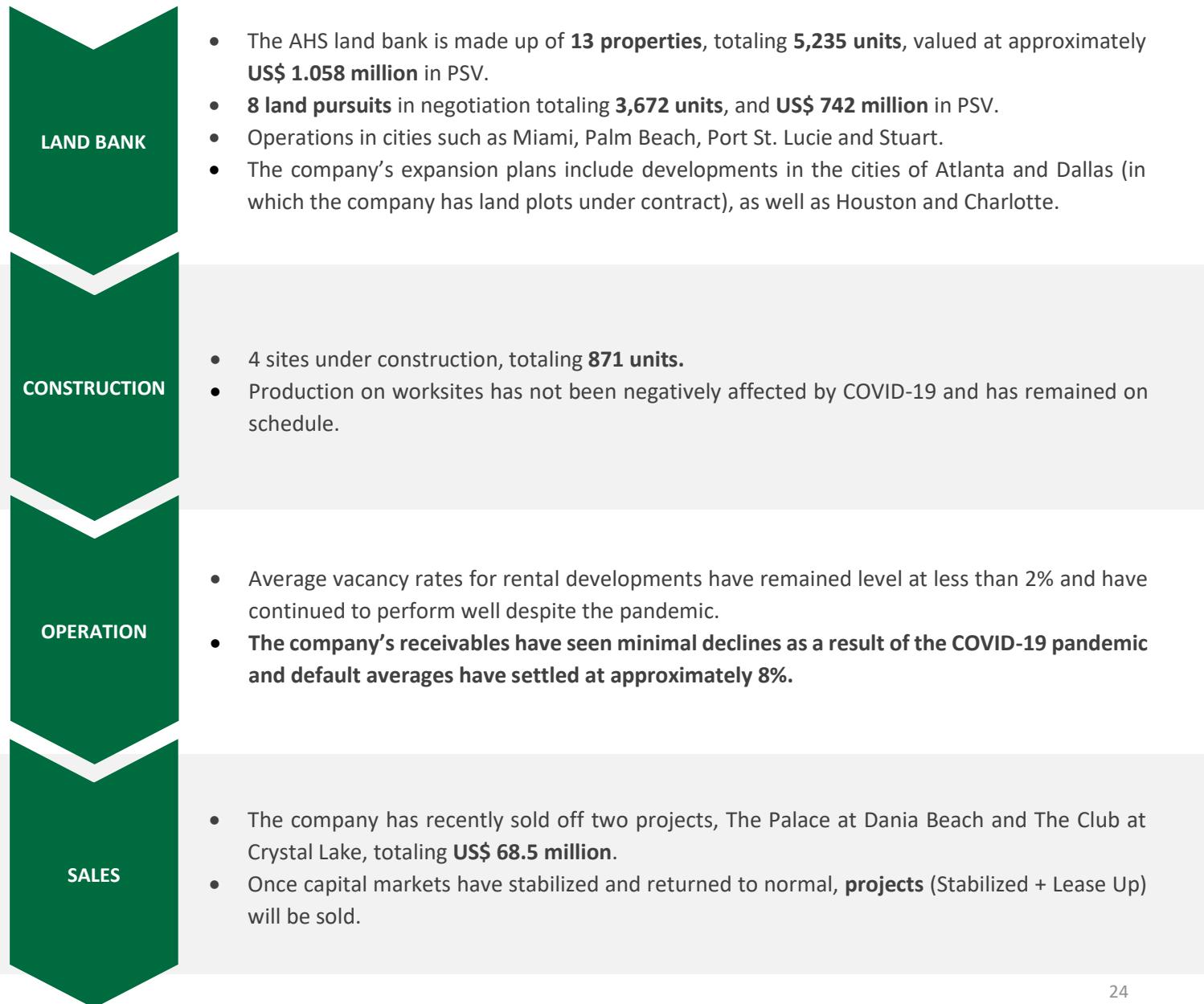
Earnings Release 1Q20 - AHS

MRV has released the complete details regarding AHS operations, including its market and target public, shortly before the Extraordinary General Shareholder's Meeting was held, in which the matter was discussed and voted upon on January 31, 2020.

For more information on the company's business model, the North American market, premises and transaction details used for the company's growth plan and AHS valuation, please click on this [link](#) or scan the QR code for further information.



HIGHLIGHTS



EARNINGS RELEASE

1st Quarter 2020



AHS OPERATION

Sold Projects

Two developments have been sold, the Dania Beach and Crystal Lake developments, in 2018 and 2019 respectively, at a value of US\$ 68.5 million, at an average cap rate of 5.1%.

Sold Projects (US\$ thousand)	# Units	Sale Price	Sale Date
The Place at Dania Beach	144	38,000	Oct/18
The Club at Crystal Lake	125	30,500	Nov/19
Total / Average	269	68,500	-

As a result of increased efficiency in construction methods, coupled with the expertise brought by MRV, future AHS developments are forecast to garner greater gains.

The table below represents developments in operation and under construction, with their respective stabilized sales values and average YoC.

Completed Projects

Completed Projects ¹	# Units	Units Rented	Occupancy
Stabilized	550	542	99%
Village of Lake Worth	216	215	100%
Village of Lake Osborne	118	117	99%
Princeton Groves	216	210	97%
Leasing Up	521	382	73%
Deering Groves	281	219	78%
Village at Mangonia Lake	240	139	58%
Coral Reef	175	24	14%
Total / Average	1,071	924	86%

¹As of: 05/22/2020

Potential Sales Volume (US\$ thousand)	NOI*	YoC	Cap Rate 5,1%	Cap Rate 4,6%
Potential Sales Volume (US\$ thousand)	11,037	7.19%	216,412	239,935

*Considers NOI at refinance (pre COVID)

Under Construction

Under Construction	# Units	Style
Pine Groves Village	204	Garden
Tamiami Landings	264	Garden
Banyan Ridge	228	Garden
Total	871	-

EARNINGS RELEASE

1st Quarter 2020



AHS'S OPERATIONAL GROWTH

The company has already amassed a land bank equal to **5,235 units** and is currently prospecting and negotiating new properties to meet the company's plan for growth.

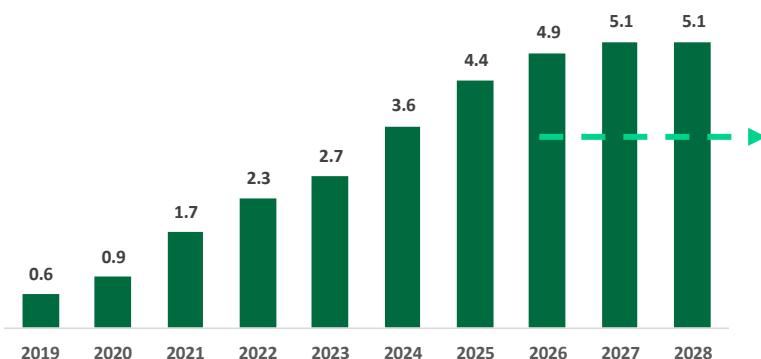
Land Bank

Land Bank	# Units	Style	Market
Village at Blue Lagoon	336	Mid-rise	Miami
Village at Old Cutler	390	Garden	Miami
AHS at Biscayne Landings	216	Garden	Miami
AHS at Oak Enclave	420	Mid-rise	Miami
Town of Palm Beach	720	Garden	Palm Beach
Southern & Jog	288	Mid-rise	Palm Beach
Tradition	372	Garden	Port St. Lucie
Harbor Grove	324	Garden	Stuart
PGA	384	Garden	Port St. Lucie
Memorial Ph 1 & Ph 2	448	Mid-rise	Atlanta
Village Center at Tributary (Ph 1)	273	Mid-rise	Atlanta
Assembly Yards Phase 1	728	Mid-rise	Atlanta
Walton Walker	336	Garden	Dallas
Total	5,235	-	-

Land Pursuits	# Units	Style	Market
ATC Development Phase 1	588	Mid-rise	Miami
ATC Development Phase 2	420	Mid-rise	Miami
Golden Glades	588	Mid-rise	Miami
Cheshire Square	280	Mid-rise	Atlanta
Rayzor Ranch	280	Mid-rise	Dallas
Austin Ranch	648	Garden	Dallas
LBJ Freeway	392	Mid-rise	Dallas
North City	476	Mid-rise	Dallas
Total	3,672	-	-

According to the business plan that was approved at the EGSM (Extraordinary General Shareholder's Meeting), AHS operations aim to reach the construction and sale of **5,000 units** annually. It is a solid strategy and the company is fully committed to meeting the targets.

Original Growth Plan (in thousands)



5.000 UNITS X US\$ 220k = US\$ 1,1 BI

x R\$ 5,27

R\$ 5,8 BI

¹ AS of: 05/27/2020

EARNINGS RELEASE

1st Quarter 2020



FINANCIALS

Balance Sheet

ASSETS (US\$ Thousands)	31/03/2020	LIABILITIES AND EQUITY (US\$ Thousands)	31/03/2020
CURRENT ASSETS		CURRENT LIABILITIES	
Cash and cash equivalents	27.307	Suppliers	12.971
Marketable Securities	2.603	Loans, financing and debentures	27.746
Receivables from services provided	329	Payroll and related liabilities	422
Prepaid expenses	870	Other payables	2.797
Other assets	1.125		
Total Current Assets	32.234	Total Current Liabilities	43.936
NONCURRENT ASSETS		NONCURRENT LIABILITIES	
Other noncurrent assets	2.014	Loans, financing and debentures	171.617
Investment property		Deferred tax liabilities	-
Property and equipment	4.778	Other liabilities	3.525
Intangible Assets	1.882		
Total Noncurrent Assets	273.762	Total Noncurrent Liabilities	175.142
TOTAL ASSETS	305.996	EQUITY	
		Equity attributable to Company' Shareholders	75.845
		Noncontrolling Interests	11.073
		Total Equity	86.918
		TOTAL LIABILITIES AND TOTAL EQUITY	305.996

P&L

US\$ thousands	1Q20
NET REVENUE	2.044
COST OF REAL ESTATE SALES AND SERVICES	(1.922)
GROSS PROFIT	122
<i>Gross Margin</i>	<i>6,0%</i>
OPERATING INCOME (EXPENSES)	
Selling expenses	(114)
General & Administrative Expenses	(1.444)
Other operating income (expenses), net	(17)
Equity Income	-
INCOME BEFORE FINANCIAL INCOME (EXPENSES)	(1.452)
FINANCIAL RESULTS	
Financial expenses	(1.121)
Financial income	11
Financial income from receivables from real estate development	-
INCOME BEFORE INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION	(2.562)
Income Tax and Social Contribution	-
NET INCOME (LOSS)	(2.562)
NET INCOME (LOSS) ATTRIBUTABLE TO NON-CONTROLLING INTERESTS	(271)
NET INCOME (LOSS) ATTRIBUTABLE TO SHAREHOLDERS OF THE COMPANY	(2.291)
<i>Net Margin</i>	<i>-112,0%</i>

EARNINGS RELEASE

1st Quarter 2020



Debt Breakdown

(US\$ thousands)	Maturity	Contractual rate (p.a.)	Balance due Mar/20
Construction Financing (equivalent to Brazilian SFH)			146,830
Construction Loan			51,134
Mangonia Lake	September, 20	LIBOR 1M + 2,60%	26,760
Coral Reef	February, 22	LIBOR 1M + 2,00%	19,432
Pine Groves	April, 22	LIBOR 1M + 2,25%	4,942
Tamiami Landings	September, 22	LIBOR 1M + 2,25%	-
Banyan Ridge	March, 22	LIBOR 1M + 2,15%	-
Permanent Loan			95,696
Princeton Groves	October, 27	Fixed at 4,38%	24,360
Lake Worth	May, 26	Fixed at 3,95%	23,590
Lake Osborne	December, 27	Fixed at 4,63%	13,030
Deering Groves	November, 29	Fixed at 3,15%	34,717
Corporate Debt			52,532
Credit Line	September, 21	LIBOR 1M + 3,00%	5,500
Vehicle Loan	-	-	32
Itau Bond Debt	February, 25	Fixed at 4,00%	47,000
Total			199,363

Main Details of AHS Debt:

- Construction loan:** financing for construction taken at the outset of construction, representing an LTC (Loan to Cost) of up to 73% (Property + Construction).
- Permanent loan:** construction loan refinancing, after stabilization of the property, representing an LTV (Loan to Value) of up to 70% of the project.

Notes on Permanent Loan:

- 1) The value has been financed for a period of 10 years, amortized over 30 years. Therefore, at the end of 10 years financing, principle will be partially amortized and there could be a refinancing the remainder over another 10 years, amortized over 30 years and so on.
- 2) **Assets + Receivables make up the entirety of collateral for this loan, therefore classifying it as a Non-Recourse Debt.**

Debt Maturity Schedule

(US\$ thousands)	Construction Loan	Permanent Loan	Corporate Debt	Total
12 months	26,760	986	-	27,746
13 to 24 months	24,374	815	5,532	30,721
25 to 36 months	-	1,462	-	1,462
37 to 48 months	-	1,959	-	1,959
After 48 months	-	90,474	47,000	137,474
Total	51,134	95,696	52,532	199,363

Investor Relations

Ricardo Paixão Pinto Rodrigues
Chief Financial and Investor Relations Officer

Augusto Pinto de Moura Andrade
Investor Relations Manager

Investor Relations

Phone: +55 (31) 3615-8153

E-mail: ri@mrv.com.br

Website: ri.mrv.com.br

ATTACHMENTS

The financial statements that are presented in attachment I, II and III, below, refer to the company's equity structure and consolidated results, including MRV's operations abroad (AHS Residential).

Attachment IV, V and VI, in turn, refer only to MRV's operation in Brazil, (excluding AHS Residential).

Attachment I – Consolidated Income Statement MRV [R\$ million]

R\$ million	1Q20	4Q19	1Q19	Chg. 1Q20 x 4Q19	Chg. 1Q20 x 1Q19
NET REVENUE	1,508	1,420	1,509	6.3% ↑	0.0% ↓
COST OF REAL ESTATE SALES AND SERVICES	(1,084)	(1,000)	(1,026)	8.5% ↑	5.6% ↑
GROSS PROFIT	424	420	482	1.0% ↑	12.1% ↓
<i>Gross Margin</i>	28.1%	29.6%	32.0%	1.5 p.p. ↓	3.8 p.p. ↓
OPERATING INCOME (EXPENSES)					
Selling expenses	(149)	(151)	(147)	1.5% ↓	1.1% ↑
General & Administrative Expenses	(100)	(83)	(85)	20.5% ↑	18.3% ↑
Other operating income (expenses), net	(31)	5	(27) -		16.5% ↓
Equity Income	(11)	(24)	(18)	55.7% ↑	42.0% ↑
INCOME BEFORE FINANCIAL INCOME (EXPENSES)	134	167	206	20.0% ↓	34.9% ↓
FINANCIAL RESULTS					
Financial expenses	(16)	(14)	(13)	19.1% ↑	22.5% ↑
Financial income	14	25	28	44.9% ↓	51.4% ↓
Financial income from receivables from real estate development	27	21	8	25.2% ↑	221.4% ↑
INCOME BEFORE INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION	158	200	229	20.9% ↓	31.0% ↓
Income Tax and Social Contribution	(32)	(32)	(32)	2.6% ↑	0.1% ↓
NET INCOME	126	168	197	25.3% ↓	36.1% ↓
PROFIT ATTRIBUTABLE TO NON-CONTROLLING INTERESTS	21	17	8	23.6% ↑	163.2% ↑
PROFIT ATTRIBUTABLE TO SHAREHOLDERS OF THE COMPANY	104	151	189	30.9% ↓	44.7% ↓
<i>Net Margin</i>	6.9%	10.6%	12.5%	3.7 p.p. ↓	5.6 p.p. ↓
BASIC EARNINGS PER SHARE	0.222	0.341	0.427	34.8% ↓	48.0% ↓

Attachment II – Consolidated MRV Balance Sheet [R\$ million] - Assets

ASSETS	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2019	Var. Mar/20 x Dec/19	Var. Mar/20 x Mar/19
CURRENT ASSETS					
Cash and cash equivalents	989	675	678	46.6% ↑	45.9% ↑
Marketable Securities	882	1,331	1,794	33.7% ↓	50.8% ↓
Receivables from real estate development	1,736	1,555	1,577	11.6% ↑	10.1% ↑
Receivables from services provided	3	1	1	106.8% ↑	97.2% ↑
Inventories	3,891	3,960	3,311	1.7% ↓	17.5% ↑
Recoverable current taxes	97	99	113	1.1% ↓	13.7% ↓
Prepaid expenses	94	82	103	14.4% ↑	8.7% ↓
Derivative Financial Instruments	-	-	-	-	-
Other assets	158	99	60	59.6% ↑	162.6% ↑
Total Current Assets	7,850	7,801	7,637	0.6% ↑	2.8% ↑
NONCURRENT ASSETS					
Marketable Securities	54	79	33	32.3% ↓	62.1% ↑
Receivables from real estate development	1,336	1,153	882	15.9% ↑	51.6% ↑
Real estate for sale and development	4,485	4,674	4,596	4.1% ↓	2.4% ↓
Intercompany Expenses	41	39	43	6.0% ↑	4.5% ↓
Prepaid expenses	38	30	31	23.8% ↑	22.6% ↑
Derivative Financial Instruments	42	45	18	5.2% ↓	140.8% ↑
Other noncurrent assets	179	151	105	18.2% ↑	70.7% ↑
Equity Interest in investees	44	76	29	41.3% ↓	55.6% ↑
Investment property					
Property and equipment	516	486	395	6.3% ↑	30.6% ↑
Intangible Assets	136	118	99	14.7% ↑	36.8% ↑
Total Noncurrent Assets	8,307	6,885	6,242	20.7% ↑	33.1% ↑
TOTAL ASSETS	16,157	14,686	13,879	10.0% ↑	16.4% ↑

Attachment II – Consolidated MRV Balance Sheet [R\$ million] – Liabilities and Equity

LIABILITIES AND EQUITY	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2019	Var. Mar/20 x Dec/19	Var. Mar/20 x Mar/19
CURRENT LIABILITIES					
Suppliers	391	304	436	28.9% ↑	10.1% ↓
Payables for investment acquisition	9	10	5	13.2% ↓	67.4% ↑
Loans, financing and debentures	751	672	423	11.9% ↑	77.6% ↑
Land Payables	888	742	661	19.6% ↑	34.4% ↑
Advances from customers	213	223	213	4.4% ↓	0.1% ↑
Payroll and related liabilities	155	140	163	11.0% ↑	4.5% ↓
Tax payables	74	77	70	2.9% ↓	6.7% ↑
Provision for maintenance of real estate	37	32	39	14.2% ↑	6.0% ↓
Deferred tax liabilities	62	54	55	13.7% ↑	11.9% ↑
Proposed dividends	164	164	164	0.0% ↑	0.1% ↓
Net Capital deficiency liabilities - Investments	180	168	77	7.2% ↑	133.8% ↑
Other payables	228	220	188	3.3% ↑	21.2% ↑
Total Current Liabilities	3,153	2,806	2,494	12.4% ↑	26.4% ↑
NONCURRENT LIABILITIES					
Payables for investment acquisition	16	18	3	12.3% ↓	481.0% ↑
Loans, financing and debentures	3,350	2,531	2,528	32.4% ↑	32.5% ↑
Land Payables	3,125	3,393	2,919	7.9% ↓	7.1% ↑
Advances from customers	421	487	568	13.5% ↓	25.9% ↓
Provision for maintenance of real estate	108	107	99	0.6% ↑	9.5% ↑
Provision for civil, labor, and tax risks	98	102	98	3.9% ↓	0.0% ↑
Deferred tax liabilities	54	47	36	17.1% ↑	50.5% ↑
Other liabilities	136	87	68	55.9% ↑	100.1% ↑
Total Noncurrent Liabilities	7,307	6,771	6,318	7.9% ↑	15.7% ↑
EQUITY					
Equity attributable to Company' Shareholders	5,328	4,842	4,823	10.0% ↑	10.5% ↑
Noncontrolling Interests	370	267	245	38.6% ↑	51.1% ↑
Total Equity	5,698	5,109	5,068	11.5% ↑	12.4% ↑
TOTAL LIABILITIES AND TOTAL EQUITY	16,157	14,686	13,879	10.0% ↑	16.4% ↑

Attachment III – Consolidated Statement of Cash Flow [R\$ million]

Consolidated (R\$ million)	1Q20	4Q19	1Q19	Chg. 1Q20 x 4Q19	Var. 1Q20 x 1Q19
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES					
NET INCOME	126	168	197	25,3% ↓	36,1% ↓
Adjustments to reconcile net income to cash used in operating activities	184	134	149	37,5% ↑	23,3% ↑
(Increase) decrease in operating assets	(399)	(108)	(274)	269,9% ↑	60,6% ↓
Increase (decrease) in operating liabilities	(79)	(231)	(74)	65,8% ↓	7,0% ↑
Net cash generated by (used in) operating activities	(168)	(36)	(1)	362,5% ↑	13262,2% ↑
CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES					
Decrease (increase) in marketable securities	504	316	(177)	59,5% ↑	-
Advances to related parties	(8)	(4)	(9)	99,3% ↑	12,7% ↓
Receipts from related parties	6	19	9	65,8% ↓	28,7% ↓
Decrease in (acquisition of/contribution to) investments	33	(17)	(3)	-	-
Payment for acquisition of subsidiary	(4)	(1)	(1)	190,7% ↑	253,5% ↑
Receipts for sale of investees	1	83	-	-	-
Acquisition of investment properties	(172)	-	-	-	-
Acquisition of fixed and intangible assets	(39)	(37)	(46)	5,4% ↑	14,8% ↓
Net cash generated by (used in) investing activities	321	358	(227)	10,3% ↓	-
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES					
Proceeds from shares issuance	1	-	-	-	-
Proceeds from stock options' exercise	1	2	2	69,5% ↓	65% ↓
Loans from related parties	(16)	(8)	4	113,7% ↓	-
Treasury shares	-	-	-	-	-
Proceeds from loans, financing and debenture	478	710	604	32,6% ↓	20,9% ↓
Payment of loans, financing and debenture	(340)	(504)	(491)	32,6% ↑	30,9% ↑
Receive of financial instruments and derivatives	1	-	0	-	912,2% ↑
Capital transaction	2	(14)	0	-	66700,0% ↑
Dividends payment	-	(328)	-	-	-
Net contributions (distributions) of noncontrolling interests	19	(3)	(7)	-	-
Net cash (used in) generated by financing activities	146	(145)	112	-	31,0% ↑
effects of exchange rates on cash and cash equivalents	15	-	-	-	-
INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS, NET					
	314	176	(117)	78,1% ↑	-
CASH AND CASH EQUIVALENTS					
Cash and cash equivalents at beginning of the period	675	498	795	35,4% ↑	15,1% ↓
Cash and cash equivalents at end of the period	989	675	678	46,6% ↑	45,9% ↑

EARNINGS RELEASE

1st Quarter 2020



Attachment IV - Consolidated Income Statement MRV (ex. AHS Residential) [R\$ million]

R\$ million	1Q20	4Q19	1Q19	Chg. 1Q20 x 4Q19	Chg. 1Q20 x 1Q19
NET REVENUE	1,499	1,420	1,509	5.6% ↑	0.6% ↓
COST OF REAL ESTATE SALES AND SERVICES	(1,076)	(1,000)	(1,026)	7.6% ↑	4.8% ↑
GROSS PROFIT	423	420	482	0.8% ↑	12.2% ↓
<i>Gross Margin</i>	<i>28.2%</i>	<i>29.6%</i>	<i>32.0%</i>	<i>1.3 p.p. ↓</i>	<i>3.7 p.p. ↓</i>
OPERATING INCOME (EXPENSES)					
Selling expenses	(148)	(151)	(147)	1.8% ↓	0.7% ↑
General & Administrative Expenses	(93)	(83)	(85)	12.5% ↑	10.4% ↑
Other operating income (expenses), net	(31)	5	(27) -		16.2% ↓
Equity Income	(11)	(24)	(18)	55.7% ↑	42.0% ↑
INCOME BEFORE FINANCIAL INCOME (EXPENSES)	140	167	206	15.9% ↓	31.7% ↓
FINANCIAL RESULTS					
Financial expenses	(11)	(14)	(13)	19.3% ↓	16.9% ↓
Financial income	14	25	28	45.1% ↓	51.6% ↓
Financial income from receivables from real estate development	27	21	8	25.2% ↑	221.4% ↑
INCOME BEFORE INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION	170	200	229	15.0% ↓	25.8% ↓
Income Tax and Social Contribution	(32)	(32)	(32)	2.6% ↑	0.1% ↓
NET INCOME	138	168	197	18.3% ↓	30.1% ↓
PROFIT ATTRIBUTABLE TO NON-CONTROLLING INTERESTS	23	17	8	30.9% ↑	178.5% ↑
PROFIT ATTRIBUTABLE TO SHAREHOLDERS OF THE COMPANY	115	151	189	23.9% ↓	39.1% ↓
<i>Net Margin</i>	<i>7.7%</i>	<i>10.6%</i>	<i>12.5%</i>	<i>3.0 p.p. ↓</i>	<i>4.8 p.p. ↓</i>
BASIC EARNINGS PER SHARE	0.245	0.341	0.427	28.2% ↓	42.7% ↓

Attachment IV – Consolidated MRV Balance Sheet (ex. AHS) [R\$ million] – Assets

ASSETS	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2019	Var. Mar/20 x Dec/19	Var. Mar/20 x Mar/19
CURRENT ASSETS					
Cash and cash equivalents	847	675	678	25,5% ↑	25,0% ↑
Marketable Securities	869	1.331	1.794	34,7% ↓	51,6% ↓
Receivables from real estate development	1.736	1.555	1.577	11,6% ↑	10,1% ↑
Receivables from services provided	1	1	1	26,5% ↓	29,9% ↓
Inventories	3.891	3.960	3.311	1,7% ↓	17,5% ↑
Recoverable current taxes	97	99	113	1,1% ↓	13,7% ↓
Prepaid expenses	89	82	103	8,9% ↑	13,1% ↓
Derivative Financial Instruments	-	-	-	-	-
Other assets	152	99	60	53,7% ↑	152,9% ↑
Total Current Assets	7.683	7.801	7.637	1,5% ↓	0,6% ↑
NONCURRENT ASSETS					
Marketable Securities	54	79	33	32,3% ↓	62,1% ↑
Receivables from real estate development	1.336	1.153	882	15,9% ↑	51,6% ↑
Real estate for sale and development	4.485	4.674	4.596	4,1% ↓	2,4% ↓
Intercompany Expenses	41	39	43	6,0% ↑	4,5% ↓
Prepaid expenses	38	30	31	23,8% ↑	22,6% ↑
Derivative Financial Instruments	42	45	18	5,2% ↓	140,8% ↑
Other noncurrent assets	168	151	105	11,3% ↑	60,7% ↑
Equity Interest in investees	44	76	29	41,3% ↓	55,6% ↑
Investment property					
Property and equipment	491	486	395	1,1% ↑	24,3% ↑
Intangible Assets	126	118	99	6,4% ↑	26,9% ↑
Total Noncurrent Assets	6.884	6.885	6.242	0,0% ↓	10,3% ↑
TOTAL ASSETS	14.567	14.686	13.879	0,8% ↓	5,0% ↑

EARNINGS RELEASE

1st Quarter 2020



Attachment IV – Consolidated MRV Balance Sheet (ex. AHS) [R\$ million] – Liabilities and Equity

LIABILITIES AND EQUITY	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2019	Var. Mar/20 x Dec/19	Var. Mar/20 x Mar/19
CURRENT LIABILITIES					
Suppliers	324	304	436	6,7% ↑	25,6% ↓
Payables for investment aquisition	9	10	5	13,2% ↓	67,4% ↑
Loans, financing and debentures	607	672	423	9,6% ↓	43,5% ↑
Land Payables	888	742	661	19,6% ↑	34,4% ↑
Advances from customers	213	223	213	4,4% ↓	0,1% ↑
Payroll and related liabilities	153	140	163	9,4% ↑	5,8% ↓
Tax payables	74	77	70	2,9% ↓	6,7% ↑
Provision for maintenance of real estate	37	32	39	14,2% ↑	6,0% ↓
Deferred tax liabilities	62	54	55	13,7% ↑	11,9% ↑
Proposed dividends	164	164	164	0,0% ↑	0,1% ↓
Net Capital deficiency liabilities - Investments	180	168	77	7,2% ↑	133,8% ↑
Other payables	213	220	188	3,3% ↓	13,5% ↑
Total Current Liabilities	2.924	2.806	2.494	4,2% ↑	17,3% ↑
NONCURRENT LIABILITIES					
Payables for investment aquisition	16	18	3	12,3% ↓	481,0% ↑
Loans, financing and debentures	2.457	2.531	2.528	2,9% ↓	2,8% ↓
Land Payables	3.125	3.393	2.919	7,9% ↓	7,1% ↑
Advances from customers	421	487	568	13,5% ↓	25,9% ↓
Provision for maintenance of real estate	108	107	99	0,6% ↑	9,5% ↑
Provision for civil, labor, and tax risks	98	102	98	3,9% ↓	0,0% ↑
Deferred tax liabilities	54	47	36	17,1% ↑	50,5% ↑
Other liabilities	118	87	68	34,9% ↑	73,1% ↑
Total Noncurrent Liabilities	6.396	6.771	6.318	5,5% ↓	1,2% ↑
EQUITY					
Equity attributable to Company' Shareholders	4.933	4.842	4.823	1,9% ↑	2,3% ↑
Noncontrolling Interests	313	267	245	17,0% ↑	27,6% ↑
Total Equity	5.246	5.109	5.068	2,7% ↑	3,5% ↑
TOTAL LIABILITIES AND TOTAL EQUITY	14.567	14.686	13.879	0,8% ↓	5,0% ↑

Attachment VI – Consolidated Statement of Cash Flow (ex. AHS) [R\$ million]

Consolidated (R\$ million)	1Q20	4Q19	1Q19	Chg. 1Q20 x 4Q19	Var. 1Q20 x 1Q19
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES					
NET INCOME	127	168	197	24,5% ↓	35,4% ↓
Adjustments to reconcile net income to cash used in operating activities	185	134	149	38,3% ↑	24,0% ↑
(Increase) decrease in operating assets	(394)	(108)	(274)	265,0% ↑	60,6% ↓
Increase (decrease) in operating liabilities	(111)	(231)	(74)	52,0% ↓	50,1% ↑
Net cash generated by (used in) operating activities	(192)	(36)	(1)	429,3% ↑	15195,0% ↑
CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES					
Decrease (increase) in marketable securities	492	316	(177)	55,7% ↑	-
Advances to related parties	(8)	(4)	(9)	99,3% ↑	12,7% ↓
Receipts from related parties	6	19	9	65,8% ↓	28,7% ↓
Decrease in (acquisition of/contribution to) investments	33	(17)	(3)	-	-
Payment for acquisition of subsidiary	(4)	(1)	(1)	190,7% ↑	253,5% ↑
Receipts for sale of investees	-	-	-	-	-
Acquisition of investment properties	(24)	-	-	-	-
Acquisition of fixed and intangible assets	(33)	(37)	(46)	11,8% ↓	28,7% ↓
Net cash generated by (used in) investing activities	463	358	(227)	29,5% ↑	-
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES					
Proceeds from shares issuance	1	-	-	-	-
Proceeds from stock options' exercise	1	2	2	69,5% ↓	65% ↓
Loans from related parties	(16)	(8)	4	113,7% ↓	-
Treasury shares	-	-	-	-	-
Proceeds from loans, financing and debenture	217	710	604	69,5% ↓	64,2% ↓
Payment of loans, financing and debenture	(322)	(504)	(491)	36,0% ↑	34,3% ↑
Receive of financial instruments and derivatives	1	-	0	-	912,2% ↑
Capital transaction	2	(14)	0	-	66700,0% ↑
Dividends payment	-	(328)	-	-	-
Net contributions (distributions) of noncontrolling interests	19	(3)	(7)	-	-
Advanced payment from related companies	-	-	-	-	-
Net cash (used in) generated by financing activities	(98)	(145)	112	32,2% ↑	-
INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS, NET	172	176	(117)	2,3% ↓	-
CASH AND CASH EQUIVALENTS					
Cash and cash equivalents at beginning of the period	675	498	795	35,4% ↑	15,1% ↓
Cash and cash equivalents at end of the period	847	675	678	25,5% ↑	25,0% ↑

Glossary

Useful Area – the sum of all useful areas from all units.

Land Bank – property held in stock with an estimated future PSV.

Cash Burn – measured by the change in net debt, excluding capital increases, purchased shares held in treasury and dividend payments, when occurred.

Cash – made up of the balance of cash and cash equivalents and financial investments (bonds and securities).

CPC 47 and Percent of Conclusion (POC) – in order to better understand revenue, the Group has adopted the CPC 47, effective January 1, 2018 – ‘Contract revenue from Clients’. Sales revenue is appropriated as construction progresses, as the transfer of control takes place over time. As such, the POC method has been adopted for each construction project.

Net Debt – the difference between the sum of Cash & Derivative Financial Instruments and Total Debt.

Duration – average term for debt expiration.

EBIDTA – equal to net income plus income tax and social contributions, net financial results, financial charges recorded under cost of goods sold, depreciation, amortization and minority interest. MRV believes that the reversion of the adjustment to present value of receivables from units sold, not yet delivered, recorded as gross operating revenue is part of our operating activities and therefore we do not exclude these revenues from the calculation of EBIDTA. EBIDTA is not a Brazilian GAAP measurement and should not be considered in isolation, nor should it be considered an alternative to net income, as an indicator of our operating performance or cash flow, or as a measurement of our liquidity. EBIDTA does not have a standard definition and other companies may measure their EBIDTA by different means. As the calculation of EBIDTA does not take into consideration income tax and social contributions, net financial results, financial charges recorded under the cost of goods sold, depreciation, amortization, minority interest, and expenses related to financial and legal advisory fees in connection with the entry of the sales of shares and MRV initial public offering, EBIDTA is an indicator of our general economic performance which is not affected by changes in interest rates, income tax and social contribution rates, as well as rates of depreciation and amortization. As EBIDTA does not consider certain costs related to our business which could materially affect our profits, such as financial results, taxes, depreciation, amortization and capital expenditures, among other issues, EBIDTA is subject to limitations that impair its use as a measurement of our profitability.

Construction Financing - total of units from projects that had the construction financing (PJ) approved by a financial institution during the period.

Inventory at Market Value – equal to the PSV of current inventory, only considering developments already launched. Does not consider land bank.

LUGGO – MRV startup focused on the development of apartment buildings for the rental market.

Profit per share – basic profit per share is calculated by dividing net profit for the quarter by the number of ordinary shares issued, by the average quantity of ordinary shares available during the period, excluding treasury notes, if available.

Minha Casa Minha Vida (MCMV) housing program – A national housing incentive sponsored by the Federal Government, aiming to reduce the national housing deficit.

Novo Mercado – Special listings on the BOVESPA, with a specific, more strict, set of corporate governance rules, of which the company has been a member since July 23, 2007.

Physical Swap – system of purchase in which the land owner is issued a determined number of units of construction to be developed.

SFH Resources – Housing Finance System (SFH) resources are borne from the FGTS (severance pay fund) and deposits taken from savings accounts (SBPE).

Real estate sales results to be appropriated – generated from the sum of pre-sales contracts, referring to projects under construction and its respective costs to be incurred.

RET – Special Taxing Regimen

ROE – Return on Equity is defined by the quotient between net income to the average shareholder's equity.

SBPE – Brazilian System of Savings and Loans – bank financing based on savings accounts.

Finished units – finished units, registered after construction has finished.

Produced units – units produced over the evolution of construction, equivalent construction.

Transferred units – quantity of individuals who have signed a mortgage with a financial institution for the period.

Sales units – value of mortgages signed by clients, referring to the sales of units ready or for future delivery.

Net sales – overall sales, minus the number of cancellations for the period.

VSO – sales on offer.

Gross VSO – Gross sales / (initial stock for period + launches for period)

Net VSO – Net sales / (initial stock for period + launches for period)

PSV Launched – equals the total number of units launched, multiplied by the average estimated sale price of units.

Disclaimer

Unless otherwise stated, the operating data refer to MRV's share in projects.

This presentation contains forward-looking statements relating to the prospects of the business, estimates for operating and financial results, and those related to growth prospects of MRV. These are mere projections and, as such, are based exclusively on the Management's expectations about the future of the business.

These expectations are highly dependent upon required approvals and licenses for projects, market conditions, performance of the Brazilian economy, the sector and international markets and, therefore, are subject to changes without prior notice.

This performance report includes accounting data and non-accounting data such as operating and financial results and outlooks based on the expectations of the Board of Directors. The non-accounting data such as values and units of Launches, Pre-Sales, amounts related to the housing program "Minha Casa Minha Vida", Inventory at Market Value, Land bank, Unearned Results, cash disbursement and Guidance were not subject to review by the Company's independent auditors.

The EBITDA, in this report, represents the net income before income tax and social contribution, net financial result, financial costs recorded under cost of goods sold, depreciation, amortization and minority interest. MRV believes that the reversion of the adjustment to present value of receivables from units sold and not yet delivered that is recorded as gross operating revenue is part of our operating activities and therefore we do not exclude these revenues from EBITDA's calculation. EBITDA is not a Brazilian GAAP and IFRS measure and should not be considered in isolation and should not be considered an alternative to net income, as an indicator of our operating performance or cash flows or as a measure of our liquidity. Because the calculation of EBITDA does not take into consideration income tax and social contribution, net financial result, financial charges recorded under cost of goods sold, depreciation, amortization and minority interest, EBITDA is an indicator of MRV general economic performance which is not affected by changes in interest rates, income tax and social contribution rates and rates of depreciation and amortization. Because EBITDA does not take into account certain costs related to our business which could materially affect our profits, such as financial result, taxes, depreciation, amortization and capital expenditures, among others, EBITDA is subject to limitations that impair its use as a measure of our profitability.

Relationship with Independent Auditors

Pursuant to CVM Instruction 381/03, we inform that the Company's independent auditors KPMG Auditores Independentes S/S ("KPMG") did not provide services during the first quarter of 2020 other than those related to external auditing, except for assurance work on the compilation of *Pro Forma* financial information, which represents less than 5% of the audit services remuneration. The Company's policy for hiring independent auditors ensures that there is no conflict of interest, loss of autonomy or objectiveness.

About MRV

MRV Engenharia e Participações S.A. is the largest Brazilian real estate developer and homebuilder in the lower-income segment, with more than 40 years of experience, active in 162 cities, in 22 Brazilian states including the Federal District. MRV is listed on the Novo Mercado - B3 under the ticker MRVE3 and is included, among others, in the theoretical portfolio IBOV.