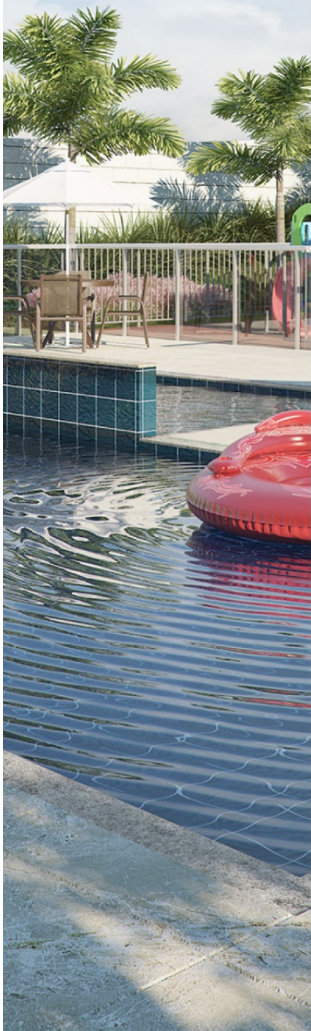


DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 4T20

Cenarium
Campinas - SP



Parque Padro
Campinas - SP



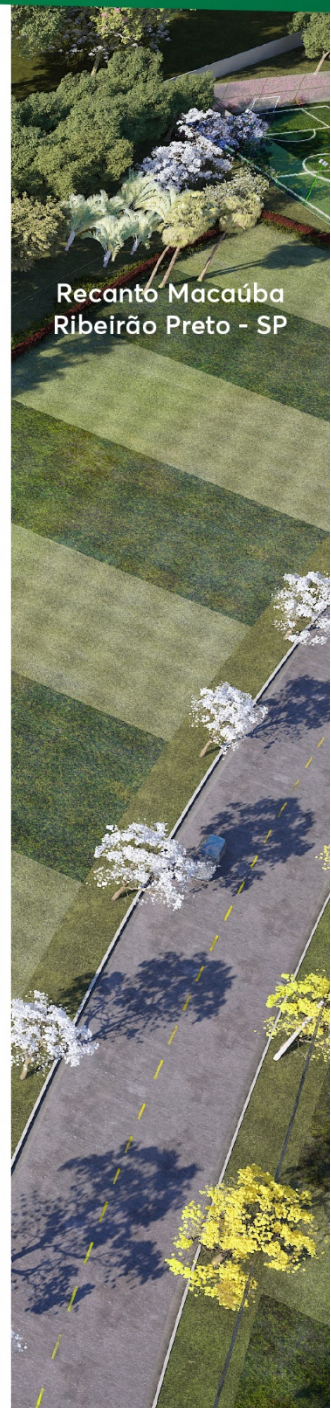
Porto Bahamas
Porto Alegre - RS



Banyan Ridge
Florida - USA



Recanto Macaúba
Ribeirão Preto - SP



Luggo

SENSIA
INCORPORADORA

MRV

ahs
RESIDENCIAL

Urba

MRV & CO

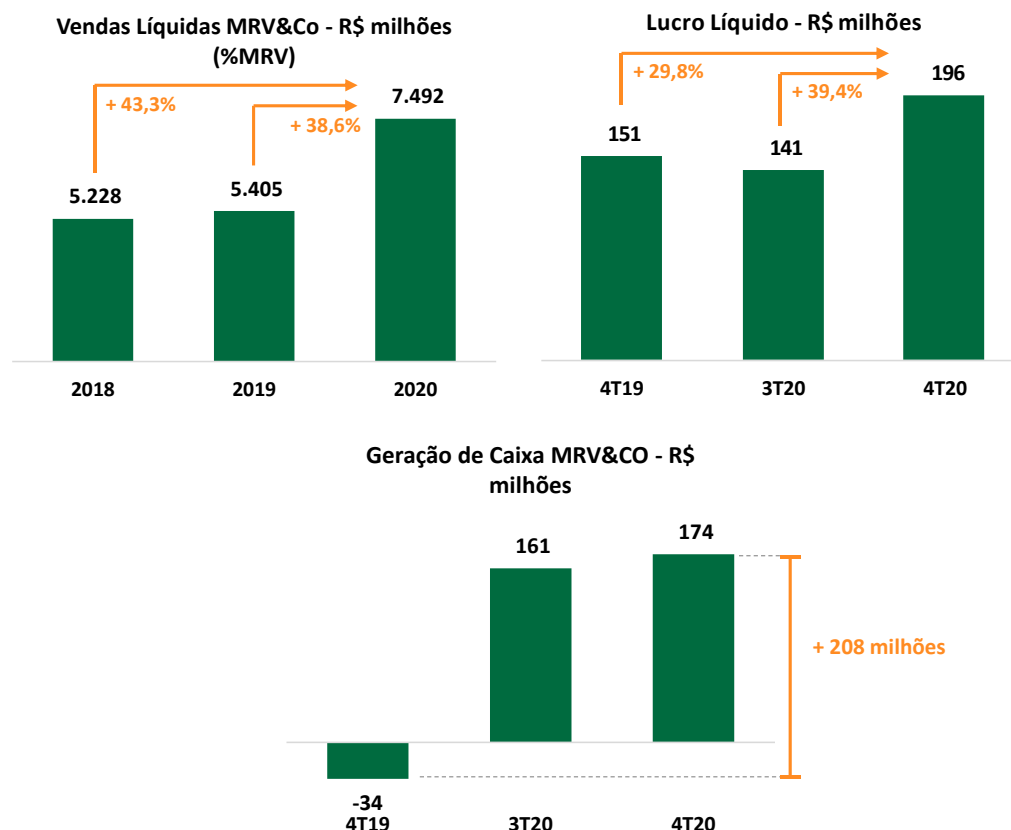
Divulgação de Resultados 4T20 & 2020

Belo Horizonte, 04 de março de 2021 – MRV Engenharia e Participações S.A. (B3: MRVE3), maior construtora residencial da América Latina, anuncia hoje seus resultados do quarto 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.

54 MIL UNIDADES E R\$ 8,7 BILHÕES VENDIDOS EM 2020

DESTAQUES

- **Venda, pela AHS, do empreendimento Deering Groves, nos EUA, pelo valor total de R\$ 296 milhões¹;**
- **Maior volume de Vendas, em um ano, da história da MRV&Co: 54 mil vendas brutas (R\$ 8,7 bilhões) (100%) e 46 mil vendas líquidas (R\$ 7,5 bilhões) (%MRV);**
- **Geração de Caixa de R\$ 174 milhões no 4T20, no consolidado da operação MRV&Co;**
- **Receita Operacional Líquida de R\$ 6,6 bilhões no ano de 2020;**
- **Lucro Líquido de R\$ 196 milhões no 4T20 e R\$ 550 milhões no ano de 2020.**



¹ US\$ 57 milhões: considera a cotação de R\$ 5,1967

Relatório da Administração

Plataforma Habitacional Multifunding

Ao longo dos últimos anos a MRV vem diversificando sua linha de negócios e produtos, com o objetivo de melhor atender à crescente demanda do mercado imobiliário residencial. Hoje a **MRV&Co já é uma plataforma de soluções habitacionais completa**, capaz de fornecer a melhor opção de moradia para o momento de vida de cada cliente, seja através da aquisição de apartamentos, através da **MRV** e da **Sensia**, da compra de um terreno em loteamentos completamente urbanizados pela **Urba**, ou mesmo do aluguel de imóveis com a **Luggo**, no Brasil, ou com a **AHS** nos EUA.

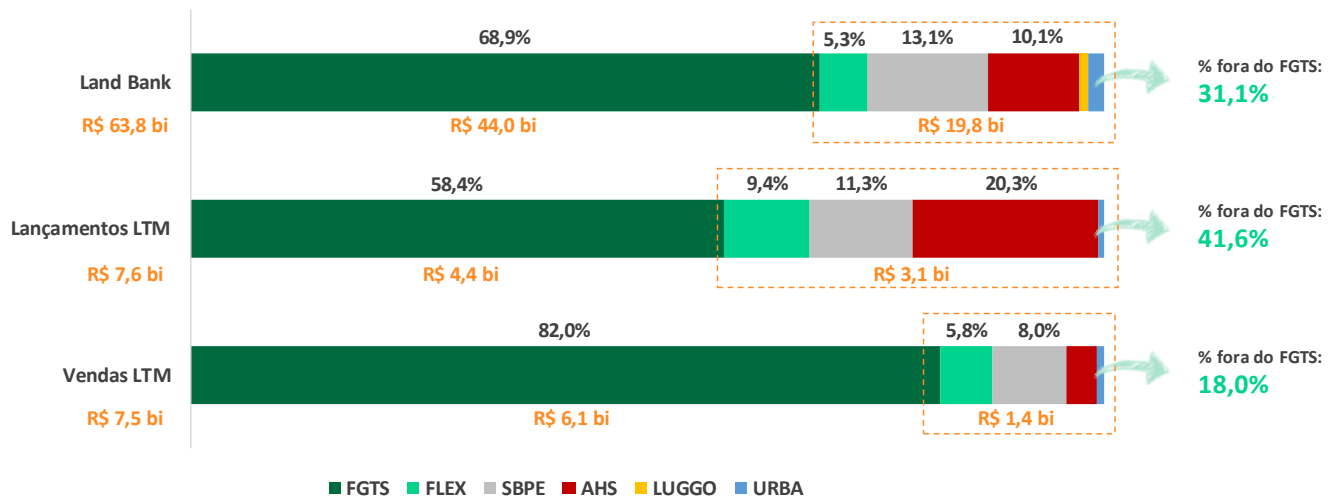
Com isso, a **plataforma multifunding da MRV&Co é capaz de atender a famílias com renda entre 2 e 11 salários mínimos em 162 cidades brasileiras, além do mercado norte americano, onde está presente em 14 cidades na Flórida, Texas e Geórgia**, com produtos destinados ao mercado do *workforce*, composto por famílias com renda mensal entre US\$ 3.300 e US\$ 6.600.



Um importante aspecto da plataforma habitacional da MRV&Co é a diversidade de fontes de funding para a venda de seus produtos, com opções de financiamento com recursos do FGTS para produtos destinados ao Programa Casa Verde e Amarela (Antigo Minha Casa Minha Vida), do SBPE para os produtos fora do programa ou mesmo com recursos de investidores de FIIs e REITS no caso dos empreendimentos da Luggo e AHS.

Assim, a **MRV&Co busca não depender de uma única fonte de funding e nem de um segmento ou mercado específicos**, com produtos destinados a famílias de média e baixa renda, no Brasil e nos EUA.

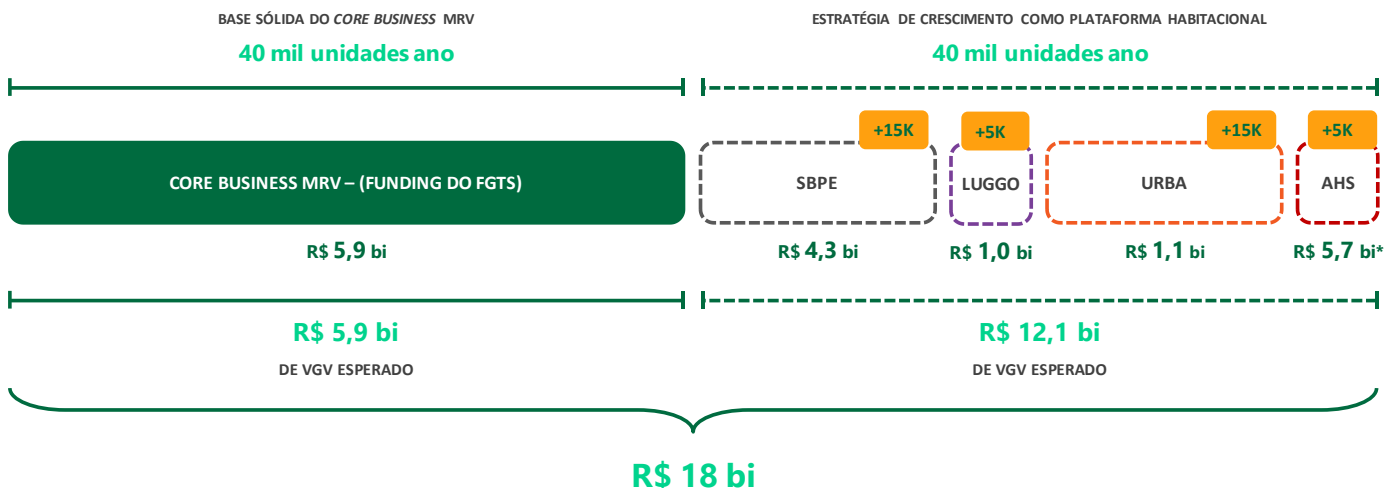
4T20 (LTM)



Crescimento: Plano 80k

A MRV&Co é a maior incorporadora do Programa Casa Verde Amarela (CVA) e, há anos, possui uma consolidada operação de mais de 40 mil unidades anuais no programa. Essa é a base da Plataforma Habitacional da companhia e é sobre ela que o Plano 80k está sendo executado.

A estratégia de crescimento inclui a expansão da operação de incorporação de forma complementar ao *core business* da companhia, no programa CVA, através das Linhas Sensia e Class, ambas com *funding* do SBPE, além dos loteamentos da Urba e dos empreendimentos para locação da Luggo e da AHS, nos EUA:

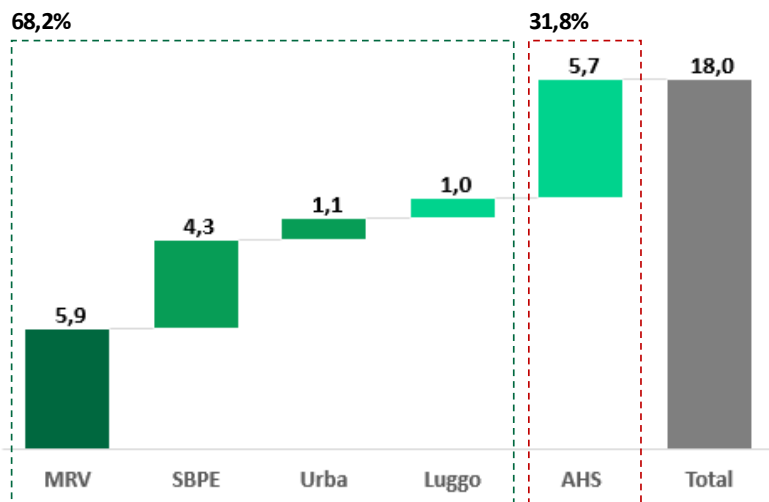


Com esse plano de 80 mil unidades anuais, a operação da MRV&Co contará com diversas frentes de negócio que poderão totalizar R\$ 18 bilhões em VGV por ano. Trata-se de uma plataforma de negócios imobiliários extremamente sinérgicos apoiados sobre a sólida base do *core business* da MRV.

Estratégia MRV&Co 2025

VGv potencial - Plano 80k

(valores em R\$ bilhões)



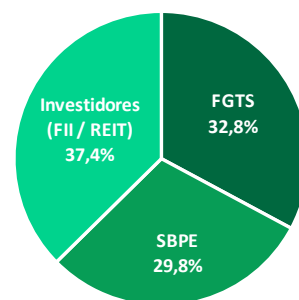
Legenda por país de VGv potencial:

Brasil EUA

Legenda por *funding*:

FGTS SBPE Investidores (FII / REIT)

Distribuição do *Funding*

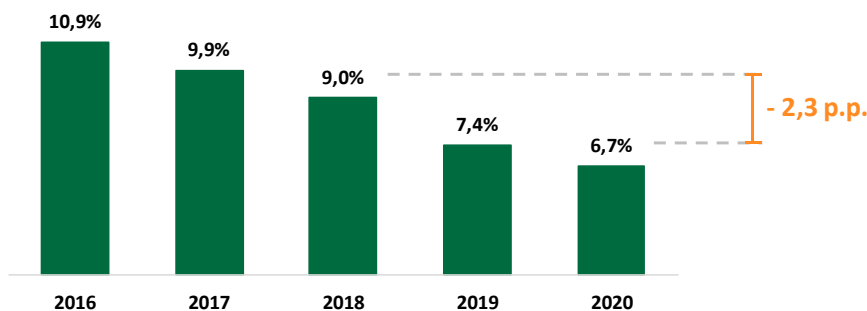


Desempenho de vendas MRV&Co

O ano de 2020 foi marcado pelo maior volume de vendas da história da companhia, atingindo 54 mil vendas brutas no ano, que totalizam R\$ 8,7 bilhões em VGv. Este expressivo resultado confirma a assertividade da estratégia adotada pela MRV&Co, bem como a força do segmento de habitação econômica e de média renda, especialmente com a nova realidade de juros do país.

Com as taxas de juros para o financiamento imobiliário mais baixas, tanto nos bancos privados como na Caixa Econômica Federal (CEF), além da criação de novas modalidades de financiamento como o IPCA+ e a Poupança+, o resultado é o **aumento da capacidade de compra do cliente e a expansão do mercado endereçável da MRV.**

Evolução - Taxa de Juros Pré Fixada SBPE



Cada **1p.p.** de redução na taxa de juros equivale a inclusão de **800 mil*** novas famílias e **10%*** a menos de exigência de renda para um imóvel de **300k**.

*) Fonte: FGV, Companhia

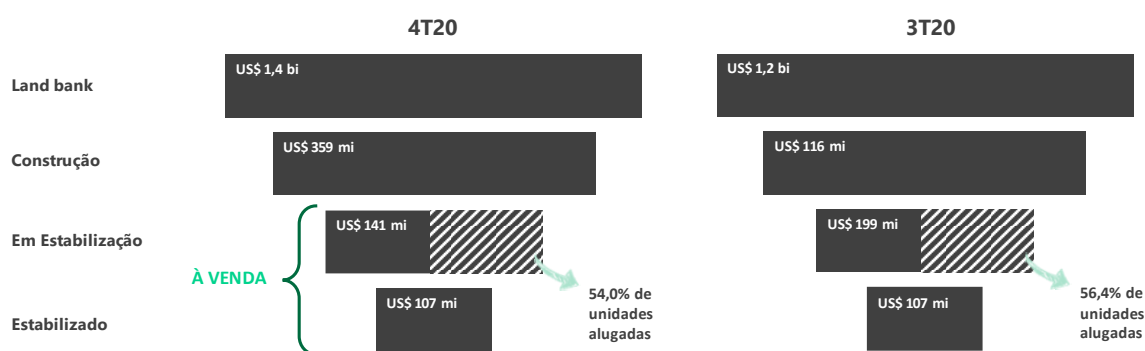
AHS: Operação Norte Americana

Em janeiro de 2020 a MRV&Co expandiu sua operação para o mercado norte americano com a aquisição da AHS Residential. Trata-se de uma companhia focada no desenvolvimento de empreendimentos para a locação residencial e posterior venda dos empreendimentos locados para um fundo de investimentos (REIT).

No 4T20 foi vendido o primeiro empreendimento da AHS após sua aquisição pela MRV&Co, pelo valor de US\$ 57 milhões, Lucro Bruto de US\$ 17 milhões, Yield on Cost de 7,21% e Cap Rate de 5,00% (% com base no NOI projetado após 12 meses de estabilização).

Deering Groves	(em US\$ mil)
Valor de Venda	57.000
Custo do Empreendimento	(40.649)
Resultado Bruto	16.351
Margem Bruta (%)	28,7%

No fechamento do 4T20 a AHS possuía US\$ 1,4 bilhões em Land Bank, US\$ 359 milhões em empreendimentos em construção além de **seis empreendimentos já em negociação para venda, entre projetos em estabilização e estabilizados, que totalizam US\$ 249 milhões**:



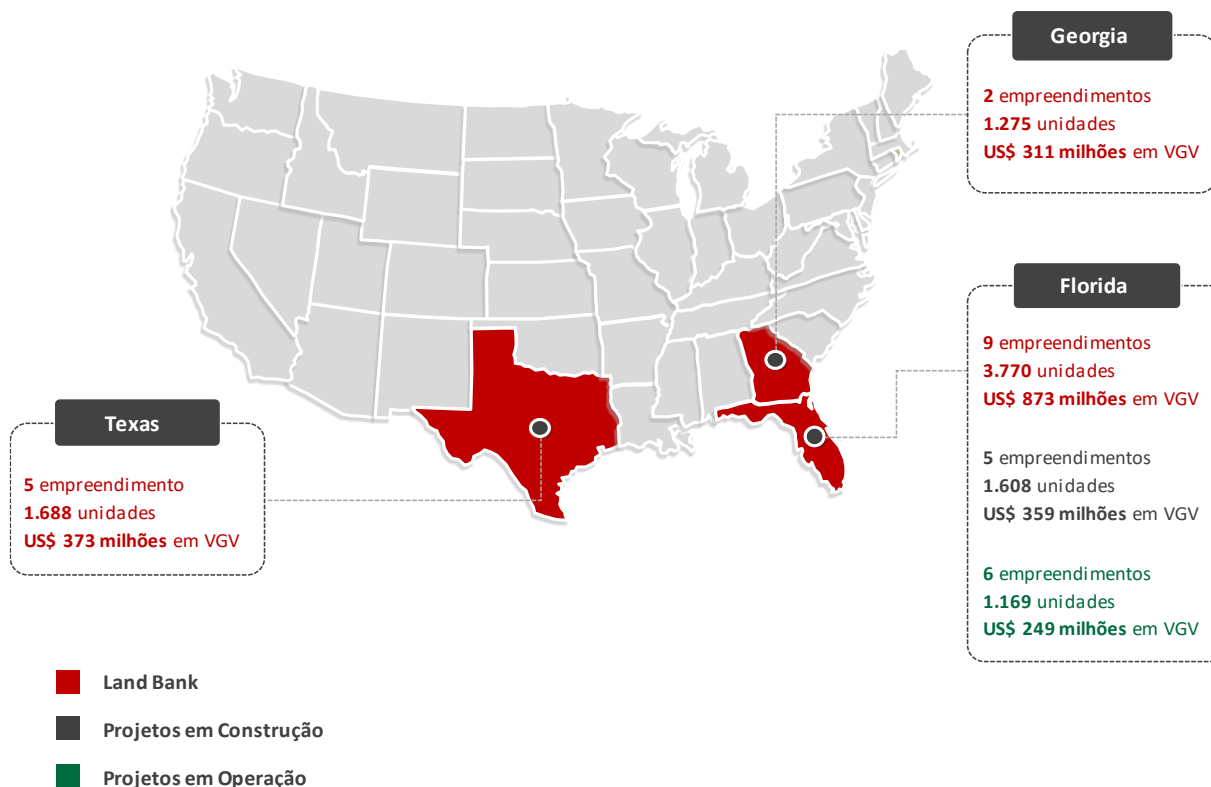
Evento Subsequente:

A operação da AHS continua seguindo o plano de expansão geográfica nos EUA e, no 1T21, foram adquiridos três novos terrenos no Texas, sendo dois em Dallas e um em Austin, com um total de 876 unidades e US\$ 204 milhões de VGV estimado.



Imagem ilustrativa – futuro empreendimento da AHS no Texas

O Texas é o segundo maior estado dos Estados Unidos em área, população e PIB, além de ser o maior produtor de petróleo e gás natural do país. Com essa expansão a AHS está presente em 4 das 10 maiores regiões metropolitanas dos EUA (Dallas, Houston, Miami e Atlanta)². A Moody's Analytics estima que o Texas deve criar cerca de um milhão de novos empregos até 2023, o que equivale à terceira maior taxa de crescimento médio anual de empregos do país³.



² Fonte: [US Census Bureau. 2011](#)

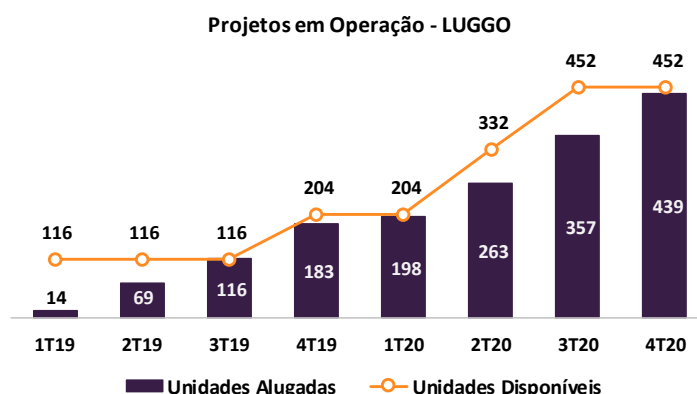
³ Fonte: [Forbes \(2019\)](#)

Demais linhas de negócios da MRV&Co:

Luggo

A operação da Luggo continua se provando um grande sucesso, atendendo à demanda por apartamentos de qualidade para a locação, pensados para um público específico, que quer comodidade, tecnologia, conforto, segurança e uma experiência única e agradável, desde a locação até o dia a dia em casa.

O quarto empreendimento vendido ao FII LUGG11 no 4T19 atingiu a estabilização no 4T20, demonstrando a força do mercado *multifamily* brasileiro, no qual a Luggo vem atuando de forma pioneira. Com isso, os quatro empreendimentos vendidos ao FII encontram-se estabilizados, com um total de 97% de ocupação.



Urba

Em 2020, a Urba continuou a trajetória de expansão de seu Land Bank, alcançando R\$ 1,1 bilhões, o equivalente a 11,2 mil unidades, um crescimento de 118% no VGV (%MRV) e de 131,6% no número de unidades (%MRV), em comparação com o fechamento de 2019.

As vendas brutas da Urba (100%) em 2020 apresentaram significativo incremento em relação a 2019, passando de R\$ 104 milhões para R\$ 174 milhões, um aumento correspondente a 67,0%. No comparativo do desempenho do 4T20 a evolução foi de 381,9% frente ao 4T19, passando de R\$ 13 milhões para R\$ 61 milhões.

Nas vendas líquidas (100%), o resultado de 2020 foi ainda mais expressivo, com um incremento de 89,6% frente a 2019, atingindo R\$ 147 milhões em 2020, contra R\$ 77 milhões em 2019.

Sensia

A nova marca da MRV&Co, focada no segmento de média renda, se destina às famílias com renda mensal entre R\$ 7 mil e R\$ 11 mil. Os empreendimentos da Sensia utilizam o mesmo método construtivo das demais linhas de produtos, como a forma de alumínio e parede de concreto, além de contarem com o repasse na planta das unidades vendidas.

Com foco nas principais capitais e regiões metropolitanas do Brasil, a Sensia já está pronta para lançar empreendimentos em seis cidades no ano de 2021.

Evento Subsequente:

No 1T21 foi lançado o primeiro empreendimento da marca, o Sensia Parque Prado, na cidade de Campinas. **Com um VGV estimado de R\$ 108 milhões, o empreendimento tem 304 apartamentos de dois quartos com suíte e varanda gourmet, com preço médio de R\$ 363 mil e está localizado na região sul de Campinas**, que conta com inúmeras comodidades e 18 itens de lazer a apenas quatro quilômetros do centro da cidade.

Com lançamento em 24 de fevereiro de 2021, o empreendimento tem se mostrado um grande sucesso e **registrou 62 unidades vendidas até o dia 03 de março, equivalentes a 20,4% de vendas nos primeiros 7 dias de vendas.**



ESG

A MRV&Co é a líder incontestada da agenda ESG no setor e uma das principais referências do país. Com anos de investimentos em importantes projetos ligados à Sustentabilidade, Governança Corporativa e à preservação do Meio Ambiente, a Companhia seguiu atuando fortemente nessas pautas durante 2020.

Signatária do Pacto Global da ONU desde 2016, a estratégia de sustentabilidade da MRV está conectada aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) e aos 10 Princípios do Pacto Global. Dentre as ações de combate às mudanças climáticas da empresa, já acontece desde 2015, a compensação de 100% dos gases de efeito estufa referentes às suas emissões diretas e aquisição de energia, por meio da compra de créditos de carbono.



Além disso, **a companhia é a única construtora que, há cinco anos consecutivos, participa da carteira do Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISE B3), que avalia a performance das grandes empresas que estão listadas na B3**, relativamente a suas práticas de sustentabilidade. Esses e outros dados estão na nona edição do Relatório de Sustentabilidade da MRV que pode ser visto por meio do QR Code ao lado.

COVID-19

Reafirmando seu compromisso social, que se inicia com o propósito de **Construir sonhos que transformam o mundo e entregar moradias de qualidade para as famílias de baixa renda**, a MRV se engajou no combate à pandemia do COVID-19 no 2T20 e participou de campanhas solidárias em diversas localidades.

Ao todo, o Grupo MRV, junto à Família Menin, Log CP e Banco Inter doaram R\$ 28,2 milhões ao combate da pandemia, ao longo do ano de 2020.



Meio Ambiente



No dia 10 de agosto a **MRV assumiu o compromisso de apoiar o Conselho da Amazônia**, ao lado de outras 50 grandes companhias brasileiras. O objetivo é **contribuir com soluções que foquem no combate ao desmatamento ilegal da Amazônia, na minimização do impacto ambiental no uso de recursos naturais e na valorização e preservação da biodiversidade** como parte das estratégias empresariais.

A MRV garante a procedência de toda a madeira adquirida para as suas obras, bem como a eliminação da aquisição de toda e qualquer madeira de lei.

Esse compromisso fortalece o engajamento da Companhia com os ODS-12 e ODS-15, Consumo e produção sustentáveis e Vida Terrestre.

Science Based Target Initiative (SBTi)

Assumindo seu papel de ser referência em pautas de extrema relevância global, a companhia inicia o ano de 2021 com um compromisso inédito entre empresas do setor ao firmar acordo com a [SBTi \(Science Based Targets Initiative\)](#) para adotar metas de redução de emissões de gases de efeito estufa, atuando ainda mais fortemente no combate às mudanças climáticas.

A iniciativa SBT é suportada pelas instituições CDP, Pacto Global, World Resources Institute e WWF e auxilia as companhias a identificarem como podem promover mudanças significativas nas emissões de Gases de Efeito Estufa.

O compromisso implica o estabelecimento de metas de redução dos gases de efeito estufa, colaborando globalmente para a limitação do aumento da temperatura da Terra e contribuindo diretamente para o Acordo de Paris.

Resultado Financeiro MRV&Co

Resultado MRV&Co - valores em R\$ mil	2020					2019				
	MRV (Incor. Imob.)	Urba (Loteamento)	Luggo (Locação)	AHS (MRV US) (Locação EUA)	Consolidado MRV&Co	MRV (Incor. Imob.)	Urba (Loteamento)	Luggo (Locação)	AHS (MRV US) (Locação EUA)	Consolidado MRV&Co
Receita operacional líquida	6.491.234	88.994	-	66.132	6.646.359	5.996.553	58.379	790	-	6.055.722
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	(4.661.068)	(54.463)	-	(56.490)	(4.772.021)	(4.176.208)	(37.027)	(220)	-	(4.213.455)
Lucro bruto	1.830.166	34.531	-	9.642	1.874.338	1.820.346	21.352	570	-	1.842.268
Margem Bruta	28,2%	38,8%	0,0%	14,6%	28,2%	30,4%	36,6%	72,2%	0,0%	30,4%
Receitas (despesas) operacionais	(1.176.747)	(22.592)	(10.914)	49.650	(1.160.603)	(1.095.169)	(21.390)	14.967	-	(1.101.592)
Despesas Comerciais	(635.723)	(9.302)	(2.997)	(1.239)	(649.261)	(582.591)	(8.608)	(1.052)	-	(592.251)
Despesas Comerciais / ROL	-9,8%	-10,5%	-	-1,9%	-9,8%	-9,7%	-14,7%	-133,2%	0,0%	-9,8%
Despesas Gerais e Administrativas	(370.973)	(14.496)	(1.700)	(46.241)	(433.410)	(341.207)	(10.459)	(10)	-	(351.676)
G&A / ROL	-5,7%	-16,3%	-	-69,9%	-6,5%	-5,7%	-17,9%	-1,3%	0,0%	-5,8%
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(121.187)	(916)	(6.217)	97.130	(31.191)	(96.630)	(5.002)	16.029	-	(85.603)
Resultado de equivalência patrimonial	(48.863)	2.122	-	-	(46.741)	(74.741)	2.679	-	-	(72.062)
Resultado operacional antes do resultado financeiro	653.418	11.939	(10.914)	59.292	713.736	725.177	(38)	15.537	-	740.676
Resultado financeiro	84.107	2.582	36	(39.713)	47.012	136.630	615	(1)	-	137.243
Despesas Financeiras	(64.228)	(4.216)	(54)	(40.031)	(108.529)	(52.416)	(5.688)	(15)	-	(58.119)
Receitas Financeiras	58.949	1.514	90	318	60.871	114.947	3.903	14	-	118.864
Receitas Financeiras provenientes dos clientes¹	89.385	5.284	-	-	94.669	74.099	2.400	-	-	76.499
Resultado antes do IR e CS	737.525	14.521	(10.878)	19.579	760.747	861.807	577	15.536	-	877.919
Imposto de renda e contribuição social	(136.749)	(3.006)	-	-	(139.755)	(126.788)	(3.255)	-	-	(130.043)
Resultado Líquido do Período	600.777	11.515	(10.878)	19.579	620.993	735.018	(2.678)	15.536	-	747.876
Lucro atribuível a participações não controladoras	69.026	-	-	1.826	70.852	57.874	(243)	-	-	57.631
Resultado Líquido atribuível aos Acionistas da Controladora	531.750	11.515	(10.878)	17.753	550.141	677.144	(2.435)	15.536	-	690.245
Margem Líquida	8,2%	12,9%	-	26,8%	8,3%	11,3%	-4,2%	196,6%	0,0%	11,4%

¹Receitas Financeiras provenientes dos clientes por Incorporação de imóveis

Indicadores Financeiros Consolidados - MRV&Co (em R\$ milhões)	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
Receita Operacional Líquida	1,702	1,780	1,420	4.4% ↓	19.9% ↑	6,646	6,056	9.8% ↑
Encargos Financeiros apropriados ao resultado	44	45	40	1.1% ↓	12.3% ↑	181	180	0.6% ↑
Lucro Bruto	483	500	420	3.5% ↓	15.0% ↑	1,874	1,842	1.7% ↑
Margem Bruta (%)	28.4%	28.1%	29.6%	0.3 p.p. ↑	1.2 p.p. ↓	28.2%	30.4%	2.2 p.p. ↓
Margem Bruta ex. juros (%)	31.0%	30.6%	32.4%	0.4 p.p. ↑	1.4 p.p. ↓	30.9%	33.4%	2.5 p.p. ↓
Despesas comerciais	(171)	(168)	(151)	1.5% ↑	13.3% ↑	(649)	(592)	9.6% ↑
Despesas comerciais / ROL (%)	10.0%	9.5%	10.6%	0.6 p.p. ↑	0.6 p.p. ↓	9.8%	9.8%	0.0 p.p. ↓
Despesas comerciais / Vendas contratadas líquidas (%)	8.4%	8.6%	10.9%	0.2 p.p. ↓	2.5 p.p. ↓	8.7%	11.0%	2.3 p.p. ↓
Despesas gerais e administrativas	(118)	(111)	(83)	6.3% ↑	42.2% ↑	(433)	(352)	23.2% ↑
Despesas G&A / ROL (%)	6.9%	6.2%	5.8%	0.7 p.p. ↑	1.1 p.p. ↑	6.5%	5.8%	0.7 p.p. ↑
Despesas G&A / Vendas contratadas líquidas (%)	5.8%	5.6%	6.0%	0.2 p.p. ↑	0.2 p.p. ↓	5.8%	6.5%	0.7 p.p. ↓
Equivalência Patrimonial	(8)	(13)	(24)	39.8% ↓	67.1% ↓	(47)	(72)	35.1% ↓
EBITDA	327	249	231	31.3% ↑	41.9% ↑	1,007	1,009	0.2% ↓
Margem EBITDA (%)	19.2%	14.0%	16.2%	5.2 p.p. ↑	3.0 p.p. ↑	15.2%	16.7%	1.5 p.p. ↓
Lucro Líquido	196	141	151	39.4% ↑	29.8% ↑	550	690	20.3% ↓
Margem Líquida (%)	11.5%	7.9%	10.6%	3.6 p.p. ↑	0.9 p.p. ↑	8.3%	11.4%	3.1 p.p. ↓
Lucro por Ação (R\$)	0.408	0.292	0.341	39.5% ↑	19.6% ↑	1.149	1.561	26.4% ↓
ROE (12 meses)	10.2%	9.7%	14.5%	0.5 p.p. ↑	4.3 p.p. ↓	10.2%	14.5%	4.3 p.p. ↓
ROE (anualizado)	13.9%	10.1%	12.5%	3.7 p.p. ↑	1.4 p.p. ↑	10.2%	14.5%	4.3 p.p. ↓
Receita Bruta de Vendas a apropriar	2,512	2,340	1,629	7.4% ↑	54.2% ↑	2,512	1,629	54.2% ↑
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(1,527)	(1,415)	(976)	7.9% ↑	56.5% ↑	(1,527)	(976)	56.5% ↑
Resultado a Apropriar	985	925	653	6.5% ↑	50.7% ↑	985	653	50.7% ↑
% Margem do Resultado a apropriar	39.2%	39.5%	40.1%	0.3 p.p. ↓	0.9 p.p. ↓	39.2%	40.1%	0.9 p.p. ↓
Geração de Caixa	174	161	(34)	8.1% ↑	-	75	(183)	-

Desempenho Operacional

Buscando dar maior transparência e visibilidade a todas as linhas de negócios da MRV&Co, os resultados do grupo serão apresentados de maneira consolidada, seguido das respectivas aberturas individuais.

LANÇAMENTOS - MRV&Co

Lançamentos (%MRV)	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
MRV&Co								
GVV (em R\$ milhões)	2.128	2.074	2.370	2,6% ↑	10,2% ↓	7.559	6.901	9,5% ↑
Número de Unidades	11.908	11.575	14.007	2,9% ↑	15,0% ↓	36.658	41.817	12,3% ↓
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	179	179	169	0,3% ↓	5,6% ↑	206	165	25,0% ↑
MRV								
GVV (em R\$ milhões)	2.128	1.837	2.287	15,8% ↑	7,0% ↓	5.980	6.799	12,0% ↓
Número de Unidades	11.908	11.106	13.555	7,2% ↑	12,2% ↓	35.082	41.162	14,8% ↓
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	179	165	169	8,0% ↑	5,9% ↑	170	165	3,2% ↑
Urba								
GVV (em R\$ milhões)	-	37	-	-	-	47	19	150,4% ↑
Número de Unidades	-	212	-	-	-	249	203	22,5% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	-	177	-	-	-	190	93	104,3% ↑
Luggo								
GVV (em R\$ milhões)	-	-	83	-	-	-	83	-
Número de Unidades	-	-	452	-	-	-	452	-
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	-	-	184	-	-	-	184	-
AHS¹								
GVV (em R\$ milhões)	-	199	-	-	-	1.532	-	-
Número de Unidades	-	257	-	-	-	1.327	-	-
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	-	773	-	-	-	1.154	-	-

¹ Considera a cotação PTAX de fechamento do período

Consolidado MRV&Co:

O ano de 2020 foi marcado pelo maior volume de lançamentos da história da MRV&Co, totalizando R\$ 7,6 Bilhões em GVV lançado, incluindo todos os negócios do grupo. Essa marca histórica reafirma a força da plataforma multifunding da MRV&Co.

O 4T20 registrou novo aumento no volume de lançamentos, dando continuidade à recuperação apresentada no trimestre anterior. Os lançamentos totais do ano, entretanto, ficaram abaixo do planejado pela companhia, fundamentalmente em função do impacto causado pela pandemia nos lançamentos, em especial no primeiro semestre.

O aumento no preço médio lançado se deve ao mix geográfico, aliado à evolução da estratégia de diversificação de produtos da Plataforma Habitacional da MRV.

VENDAS - MRV&Co

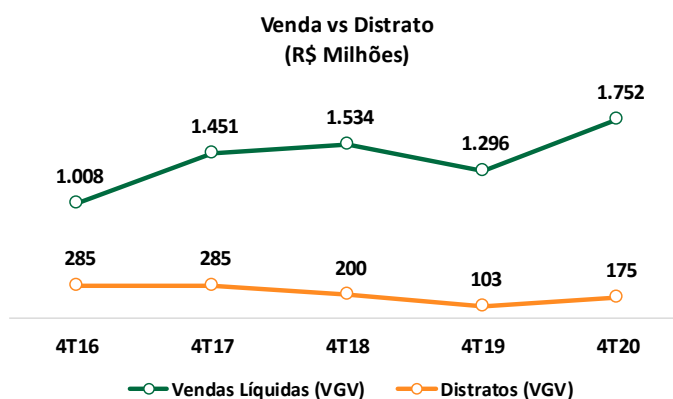
Vendas Líquidas (%MRV)	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
MRV&Co								
GVV (em R\$ milhões)	2.036	1.968	1.382	3,5% ↑	47,3% ↑	7.492	5.405	38,6% ↑
Número de Unidades	11.175	12.303	8.777	9,2% ↓	27,3% ↑	45.667	35.404	29,0% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	182	160	157	13,9% ↑	15,7% ↑	164	153	7,5% ↑
MRV								
GVV (em R\$ milhões)	1.752	1.956	1.296	10,4% ↓	35,2% ↑	7.161	5.285	35,5% ↑
Número de Unidades	10.827	12.183	8.281	11,1% ↓	30,7% ↑	44.982	34.522	30,3% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	162	161	157	0,8% ↑	3,4% ↑	159	153	4,0% ↑
Urba								
GVV (em R\$ milhões)	12	12	3	4,9% ↑	344,3% ↑	60	37	63,0% ↑
Número de Unidades	91	120	44	23,6% ↓	109,8% ↑	428	431	0,7% ↓
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	135	98	64	37,4% ↑	111,8% ↑	140	86	64,2% ↑
Lugbo								
GVV (em R\$ milhões)	-	-	83	-	100,0% ↓	-	83	-
Número de Unidades	-	-	452	-	100,0% ↓	-	452	-
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	-	-	184	-	100,0% ↓	-	184	-
AHS¹								
GVV (em R\$ milhões)	271	-	-	-	-	271	-	-
Número de Unidades	257	-	-	-	-	257	-	-
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	1.054	-	-	-	-	1.054	-	-

¹ Considera a cotação PTAX de fechamento do período

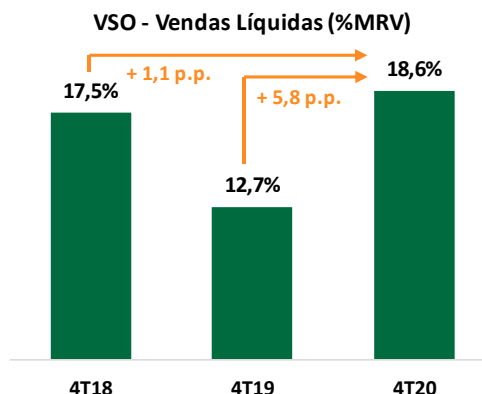
Consolidado MRV&Co:

Com um total de 54,0 mil vendas brutas em 2020, equivalentes a R\$ 8,7 bilhões em VGV, a MRV&Co se consolidou como a primeira e única plataforma habitacional com atuação em 162 cidades brasileiras, além de 14 cidades nos Estados Unidos da América, nos estados da Florida, Texas e Georgia.

MRV (Incorporação Brasil):



Com o aumento dos lançamentos no 4T20, a VSO do período sofreu uma contração de 2,6 p.p. no comparativo com o trimestre anterior, atingindo 18,6%. Essa marca representa uma velocidade de vendas 5,8 p.p. mais alta que o 4T19 e 1,1 p.p. acima do mesmo período de 2018.



Cabe destacar que a companhia segue expandindo a implementação do processo de Venda Garantida em suas vendas, o que anula o risco de distrato nas vendas dessa modalidade.

Ao todo, 1.200 Vendas Garantidas do 4T20 não foram repassadas dentro do trimestre e, somando-se essas vendas às vendas contabilizadas no 4T20, o total de vendas seria de 12 mil vendas, em linha com o 3T20.

GERAÇÃO DE CAIXA - MRV&Co

Geração de Caixa (%MRV)	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
MRV&Co								
Geração de Caixa (em R\$ milhões)	174,2	161,2	(33,8)	8,1% ↑	-	75,4	(182,6)	-
MRV								
Geração de Caixa (em R\$ milhões)	111,7	352,4	(99,9)	68,3% ↓	-	521,1	(206,0)	-
Urba								
Geração de Caixa (em R\$ milhões)	(18,3)	(36,4)	(8,3)	49,7% ↑	339,5% ↓	(58,8)	(25,8)	94,2% ↑
Luggo								
Geração de Caixa (em R\$ milhões)	(12,4)	(9,6)	74,4	29,7% ↓	-	(42,7)	49,2	-
AHS¹								
Geração de Caixa (em R\$ milhões)	93,2	(145,1)	-	-	-	(344,1)	-	-

¹ Considera a cotação PTAX de fechamento do período

Consolidado MRV&Co:

A **operação consolidada da MRV&Co registrou, no 4T20, uma geração de caixa total de R\$ 174 milhões**, equivalentes a um aumento de 8,1% frente ao 3T20.

A **geração de caixa de 2020 atingiu o patamar de R\$ 75,4 milhões**. Esse resultado já contempla os efeitos dos investimentos nos diversos negócios da plataforma, como a AHS (que reportou queima de R\$ 344,1 milhões), Luggo (queima de R\$ 42,7 milhões) e a Urba (queima de R\$ 58,8 milhões). Neste contexto, vale destacar que em 2020 a **MRV (Incorporação Brasil) registrou uma geração de caixa de R\$ 521,1 milhões**.

BANCO DE TERRENOS - MRV&Co

Banco de Terrenos (%MRV)	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
MRV&Co								
Land Bank (em R\$ bilhões)	63,8	58,0	52,5	10,0% ↑	21,6% ↑	63,8	52,5	21,6% ↑
Número de Unidades	348.926	318.195	331.621	9,7% ↑	5,2% ↑	348.926	331.621	5,2% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	183	182	158	0,3% ↑	15,6% ↑	183	158	15,6% ↑
MRV								
Land Bank (em R\$ bilhões)	55,7	50,7	51,5	9,7% ↑	8,0% ↑	55,7	51,5	8,0% ↑
Número de Unidades	329.567	305.563	324.866	7,9% ↑	1,4% ↑	329.567	324.866	1,4% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	169	166	159	1,7% ↑	6,5% ↑	169	159	6,5% ↑
Urba								
Land Bank (em R\$ bilhões)	1,1	0,6	0,5	94,7% ↑	118,0% ↑	1,1	0,5	118,0% ↑
Número de Unidades	11.230	5.630	4.848	99,5% ↑	131,6% ↑	11.230	4.848	131,6% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	98	100	104	2,4% ↓	5,9% ↓	98	104	5,9% ↓
Luggo								
Land Bank (em R\$ bilhões)	0,6	0,5	0,4	33,7% ↑	46,9% ↑	0,6	0,4	46,9% ↑
Número de Unidades	2.768	2.089	1.908	32,5% ↑	45,1% ↑	2.768	1.908	45,1% ↑
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	220	218	217	0,9% ↑	1,2% ↑	220	217	1,2% ↑
AHS ¹								
Land Bank (em R\$ bilhões)	6,4	6,2	-	3,3% ↑	-	6,4	-	-
Número de Unidades	5.361	4.913	-	9,1% ↑	-	5.361	-	-
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	1.201	1.269	-	5,3% ↓	-	1.201	-	-

¹ Considera a cotação PTAX de fechamento do período

Consolidado MRV&Co:

Com um *land bank* total de R\$ 63,8 bilhões, a plataforma habitacional da MRV&Co já está preparada para intensificar suas operações e alcançar o patamar de 80 mil unidades anuais, dentro dos próximos anos.

PRODUÇÃO - MRV&Co

Produção (%MRV)	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
MRV&Co								
Unidades Produzidas	9.849	9.741	9.124	1,1% ↑	8,0% ↑	35.752	39.660	9,9% ↓
Unidades Concluídas	10.543	7.084	8.061	48,8% ↑	30,8% ↑	35.395	34.049	4,0% ↑
MRV								
Unidades Produzidas	9.379	9.492	8.995	1,2% ↓	4,3% ↑	34.511	39.078	11,7% ↓
Unidades Concluídas	10.491	6.777	7.289	54,8% ↑	43,9% ↑	34.908	33.277	4,9% ↑
Urba								
Unidades Produzidas	144	56	91	158,4% ↑	58,5% ↑	331	264	25,4% ↑
Unidades Concluídas	52	-	684	-	92,4% ↓	52	684	92,4% ↓
Luggo								
Unidades Produzidas	175	33	38	431,0% ↑	361,1% ↑	340	319	6,7% ↑
Unidades Concluídas	-	120	88	-	100,0% ↓	248	88	181,8% ↑
AHS								
Unidades Produzidas	151	160	-	5,3% ↓	-	570	-	-
Unidades Concluídas	-	187	-	-	-	187	-	-

CRÉDITO IMOBILIÁRIO - MRV&Co

Crédito (%MRV)	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
MRV&Co¹								
Unidades Repassadas	11.659	13.880	8.803	16,0% ↓	32,4% ↑	44.367	33.539	32,3% ↑

¹ Há operação de Crédito Imobiliário somente no segmento de Incorporação Imobiliária

ESTOQUE A VM – MRV

Estoque a Valor de Mercado (%MRV)	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19
MRV¹					
Estoque a valor de mercado (R\$ bilhões)*	7,56	7,31	9,01	3,4% ↑	16,1% ↓
Duração do Estoque **	4,3	3,7	6,5	15,3% ↑	34,3% ↓
Fase de Construção (em VGV)					
Não Iniciada	13%	13%	11%	0,6 p.p. ↑	3,0 p.p. ↑
Em andamento	84%	84%	86%	0,0 p.p. ↑	1,4 p.p. ↓
Encerrada	2%	3%	4%	0,6 p.p. ↓	1,6 p.p. ↓

¹ Considera apenas o Estoque a VM da operação da MRV Incorporação Imobiliária

* Apenas unidades lançadas. Não inclui o landbank.

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

Propriedade para Investimento - MRV&Co

Unidades em Construção - PPI (%MRV)	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
MRV&Co								
<i>Em construção</i>								
Número de Projetos	11	6	1	81,4% ↑	957,6% ↑	11	1	957,6% ↑
Unidades em Construção	2.710	1.482	144	82,8% ↑	1781,7% ↑	2.710	144	1781,7% ↑
Unidades Construídas	707	380	-	85,9% ↑	-	707	-	-
%Evolução da Obra	26,1%	25,6%	-	0,4 p.p. ↑	-	26,1%	-	-
VGv Estimado (R\$ milhões)	1.948	810	25	140,4% ↑	7739,2% ↑	1.948	25	7739,2% ↑
Luggo								
<i>Em construção</i>								
Número de Projetos	6	4	1	50,0% ↑	500,0% ↑	6	1	500,0% ↑
Unidades em Construção	1.238	1.032	144	20,0% ↑	759,7% ↑	1.238	144	759,7% ↑
Unidades Construídas	323	148	-	118,4% ↑	-	323	-	-
%Evolução da Obra	26,1%	14,3%	-	11,8 p.p. ↑	-	26,1%	-	-
VGv Estimado (R\$ milhões)	239	210	25	13,6% ↑	861,4% ↑	239	25	861,4% ↑
AHS								
<i>Em construção</i>								
Número de Projetos	5	2	-	150,0% ↑	-	5	-	-
Unidades em Construção	1.472	450	-	226,8% ↑	-	1.472	-	-
Unidades Construídas	384	232	-	65,2% ↑	-	384	-	-
%Evolução da Obra	26,1%	51,6%	-	25,5 p.p. ↓	-	26,1%	-	-
VGv Estimado (R\$ milhões)	1.709	600	-	184,8% ↑	-	1.709	-	-
VGv Estimado (em US\$ milhões)	329	106	-	209,1% ↑	-	329	-	-

Locação - PPI (%MRV)*	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
AHS								
<i>Em Estabilização</i>								
Número de Projetos	3	4	-	25,0% ↓	-	3	-	-
Unidades Disponíveis	567	824	-	31,2% ↓	-	567	-	-
Unidades Alugadas	306	465	-	34,1% ↓	-	306	-	-
% Unidades Alugadas	54,0%	56,4%	-	2,4 p.p. ↓	-	54,0%	-	-
VGv Estimado (R\$ milhões)	672	1.025	-	34,5% ↓	-	672	-	-
VGv Estimado (em US\$ milhões)	129	182	-	28,9% ↓	-	129	-	-
<i>Estabilizados</i>								
Número de Projetos	3	3	-	0,0% ↑	-	3	-	-
Unidades Disponíveis	503	503	-	0,0% ↑	-	503	-	-
Unidades Alugadas	481	485	-	0,8% ↓	-	481	-	-
% Unidades Alugadas	95,6%	96,4%	-	0,8 p.p. ↓	-	95,6%	-	-
VGv Estimado (R\$ milhões)	510	552	-	7,6% ↓	-	510	-	-
VGv Estimado (em US\$ milhões)	98	98	-	0,3% ↑	-	98	-	-

* Todos os empreendimentos em locação da Luggo já foram vendidos ao FII LUGG11 no 4T19.

Desempenho Econômico-Financeiro

Buscando dar maior transparência e visibilidade a todas as linhas de negócios da MRV&Co, os resultados financeiros do grupo serão apresentados de maneira consolidada, seguido das respectivas aberturas individuais.

Receita Operacional Líquida e Lucro Bruto

Receita Operacional Líquida e Lucro Bruto (R\$ milhões)	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
MRV&Co								
Receita operacional líquida	1.702	1.780	1.420	4,4% ↓	19,9% ↑	6.646	6.056	9,8% ↑
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(1.219)	(1.280)	(1.000)	4,7% ↓	22,0% ↑	(4.772)	(4.213)	13,3% ↑
Lucro bruto	483	500	420	3,5% ↓	15,0% ↑	1.874	1.842	1,7% ↑
Margem bruta (%)	28,4%	28,1%	29,6%	0,3 p.p. ↑	1,2 p.p. ↓	28,2%	30,4%	2,2 p.p. ↓
MRV								
Receita operacional líquida	1.665	1.739	1.413	4,3% ↓	17,8% ↑	6.491	5.997	8,2% ↑
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(1.192)	(1.249)	(994)	4,6% ↓	19,9% ↑	(4.661)	(4.176)	11,6% ↑
Lucro bruto	474	491	420	3,5% ↓	12,9% ↑	1.830	1.820	0,5% ↑
Margem bruta (%)	28,4%	28,2%	29,7%	0,2 p.p. ↑	1,2 p.p. ↓	28,2%	30,4%	2,2 p.p. ↓
Urba								
Receita operacional líquida	17	21	6	19,9% ↓	173,0% ↑	89	58	52,4% ↑
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(11)	(14)	(6)	21,9% ↓	85,2% ↑	(54)	(37)	47,1% ↑
Lucro bruto	6	7	0	15,6% ↓	3646,3% ↑	35	21	61,7% ↑
Margem bruta (%)	33,8%	32,1%	2,5%	1,7 p.p. ↑	31,4 p.p. ↑	38,8%	36,6%	2,2 p.p. ↑
Luggo*								
Receita operacional líquida	-	-	0	-	100,0% ↓	-	1	100,0% ↓
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	-	-	(0)	-	100,0% ↓	-	(0)	100,0% ↓
Lucro bruto	-	-	0	-	100,0% ↓	-	1	100,0% ↓
Margem bruta (%)	-	-	49,1%	-	-	-	72,2%	-
AHS (MRV US)*								
Receita operacional líquida	20	20	-	3,9% ↑	-	66	-	-
Custo dos Imóveis Vendidos e Serviços Prestados	(17)	(17)	-	0,2% ↓	-	(56)	-	-
Lucro bruto	3	3	-	30,4% ↑	-	10	-	-
Margem bruta (%)**	16,9%	13,4%	-	3,4 p.p. ↑	-	14,6%	-	-

* As vendas de Empreendimentos da AHS e Luggo não são contabilizadas na Receita, sendo o resultado da venda contabilizado diretamente na linha de Outras Receitas (Desp.) Operacionais

** A Margem Bruta é composta pelas receitas provenientes de aluguel das propriedades, deduzidas do Opex e da Depreciação.

O volume recorde de vendas reportado no ano de 2020 foi responsável por uma significativa expansão da ROL no comparativo com o ano anterior, ainda que a produção do ano tenha sido negativamente impactada pelos efeitos da pandemia.

A Margem Bruta continua no mesmo patamar reportado nos trimestres anteriores, conforme previsto pela companhia, em função da pressão de custos de materiais sentida pelo setor. Isso neutralizou os efeitos positivos percebidos com a retirada dos descontos implementados durante os trimestres iniciais de 2020, como prevenção a possíveis efeitos negativos da pandemia, bem como do ganho de produtividade registrado nas obras.

A expectativa para a margem bruta é que permaneça nesse mesmo patamar pelos próximos trimestres até que haja uma recuperação no segundo semestre de 2021.

Custo Financeiro Alocado ao CMV

Custo Financeiro Alocado ao CMV (R\$ milhões)	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
MRV&Co								
Encargos Financeiros apropriados ao resultado	(44)	(45)	(40)	1,1% ↓	12,3% ↑	(181)	(180)	0,6% ↑
% da Receita Líquida	2,6%	2,5%	2,8%	0,1 p.p. ↑	0,2 p.p. ↓	2,7%	3,0%	0,2 p.p. ↓
Lucro Bruto com juros	483	500	420	3,5% ↓	15,0% ↑	1.874	1.842	1,7% ↑
Lucro Bruto ex. juros	527	545	460	3,3% ↓	14,7% ↑	2.056	2.022	1,6% ↑
Margem Bruta ex. juros (%)	31,0%	30,6%	32,4%	0,4 p.p. ↑	1,4 p.p. ↓	30,9%	33,4%	2,5 p.p. ↓

Receitas (Despesas) Operacionais

Receitas (Despesas) Operacionais (R\$ milhões)	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
MRV&Co								
Despesas Comerciais	(171)	(168)	(151)	1,5% ↑	13,3% ↑	(649)	(592)	9,6% ↑
Despesas Gerais e Administrativas	(118)	(111)	(83)	6,3% ↑	42,2% ↑	(433)	(352)	23,2% ↑
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	65	(34)	5	-	1188,3% ↓	(31)	(86)	63,6% ↓
Resultado de Equivalência Patrimonial	(8)	(13)	(24)	39,8% ↓	67,1% ↓	(47)	(72)	35,1% ↓
Receitas (Despesas) Operacionais	(232)	(327)	(253)	29,0% ↓	8,3% ↓	(1.161)	(1.102)	5,4% ↑
Despesas Comerciais / ROL (%)	10,0%	9,5%	10,6%	0,6 p.p. ↑	0,6 p.p. ↓	9,8%	9,8%	0,0 p.p. ↓
Despesas G&A / ROL (%)	6,9%	6,2%	5,8%	0,7 p.p. ↑	1,1 p.p. ↑	6,5%	5,8%	0,7 p.p. ↑
MRV								
Despesas Comerciais	(169)	(164)	(149)	3,3% ↑	13,5% ↑	(636)	(583)	9,1% ↑
Despesas Gerais e Administrativas	(97)	(95)	(80)	2,6% ↑	20,9% ↑	(371)	(341)	8,7% ↑
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	(29)	(33)	(11)	13,0% ↓	157,3% ↑	(121)	(97)	25,4% ↑
Resultado de Equivalência Patrimonial	(9)	(13)	(26)	32,7% ↓	66,2% ↓	(49)	(75)	34,6% ↓
Receitas (Despesas) Operacionais	(304)	(305)	(267)	0,2% ↓	13,9% ↑	(1.177)	(1.095)	7,4% ↑
Despesas Comerciais / ROL (%)	10,2%	9,4%	10,6%	0,7 p.p. ↑	0,4 p.p. ↓	9,8%	9,7%	0,1 p.p. ↑
Despesas G&A / ROL (%)	5,8%	5,5%	5,7%	0,4 p.p. ↑	0,1 p.p. ↑	5,7%	5,7%	0,0 p.p. ↑
Urba								
Despesas Comerciais	(2)	(3)	(1)	17,7% ↓	98,9% ↑	(9)	(9)	8,1% ↑
Despesas Gerais e Administrativas	(5)	(4)	(2)	30,9% ↑	104,4% ↑	(14)	(10)	38,6% ↑
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	(1)	0	0	-	-	(1)	(5)	81,7% ↓
Resultado de Equivalência Patrimonial	1	0	2	116,5% ↓	56,9% ↑	2	3	20,8% ↑
Receitas (Despesas) Operacionais	(7)	(7)	(1)	9,2% ↑	466,2% ↑	(23)	(21)	5,6% ↑
Despesas Comerciais / ROL (%)	14,2%	13,8%	19,4%	0,4 p.p. ↑	5,3 p.p. ↓	10,5%	14,7%	4,3 p.p. ↓
Despesas G&A / ROL (%)	30,6%	18,7%	40,9%	11,9 p.p. ↑	10,3 p.p. ↓	16,3%	17,9%	1,6 p.p. ↓
Luggo*								
Despesas Comerciais	(0)	(1)	(0)	42,3% ↓	11,4% ↓	(3)	(1)	184,9% ↑
Despesas Gerais e Administrativas	(1)	(0)	(0)	6,6% ↑	17100,0% ↑	(2)	(0)	16900,0% ↑
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	(4)	(0)	16	24947,1% ↑	-	(6)	16	-
Resultado de Equivalência Patrimonial	-	-	-	-	-	-	-	-
Receitas (Despesas) Operacionais	(5)	(1)	16	312,3% ↑	133,6% ↓	(11)	15	172,9% ↓
Despesas Comerciais / ROL (%)	-	-	115,3%	-	-	-	133,2%	-
Despesas G&A / ROL (%)	-	-	0,7%	-	-	-	1,3%	-
AHS (MRV US)*								
Despesas Comerciais	1	(1)	-	-	-	(1)	-	-
Despesas Gerais e Administrativas	(15)	(12)	-	28,0% ↑	-	(46)	-	-
Outras (Despesas) Receitas Operacionais	99	(1)	-	-	-	97	-	-
Resultado de Equivalência Patrimonial	-	-	-	-	-	-	-	-
Receitas (Despesas) Operacionais	85	(14)	-	704,9% ↓	-	50	-	-
Despesas Comerciais / ROL (%)	-5,8%	4,5%	-	10,3 p.p. ↓	-	1,9%	-	-
Despesas G&A / ROL (%)	74,5%	60,5%	-	14,0 p.p. ↑	-	69,9%	-	-

* O Resultado da venda dos Empreendimentos da AHS e da Luggo são contabilizadas nas respectivas linhas de Outras Receitas (Despesas) Operacionais

Foi registrado um aumento nominal nas linhas de Despesas Comerciais, referentes ao maior volume de vendas reportado no ano. No que se refere às Despesas Gerais e Administrativas, o aumento nominal é consequência da expansão das linhas de produtos e novos negócios da MRV&Co.

Cabe ressaltar, entretanto, que quando comparadas as despesas SG&A/ROL dos anos de 2020 com 2019 os resultados ficaram em linha, tanto no consolidado da MRV&Co, como na operação MRV.

O resultado das vendas dos empreendimentos da Luggo e AHS são contabilizados na linha de Outras (Despesas) e Receitas Operacionais. Excluindo-se os efeitos do resultado da venda do empreendimento Deering Groves da AHS, no 4T20, essa linha mantém no patamar dos trimestres anteriores.

Na linha de equivalência patrimonial **o resultado das subsidiárias Prime e MRL continuam a apresentar melhoras, com crescimento de 13% na ROL, de 10,5% no Lucro Bruto e de 53,3% no Lucro Líquido** no comparativo do ano de 2020 com 2019.

Resultado Gerencial - PRIME e MRL (em R\$ milhões)	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
Receita Operacional Líquida - ROL	155	168	150	7,8% ↓	3,7% ↑	647	573	13,0% ↑
Lucro Bruto	49	50	50	2,1% ↓	3,3% ↓	195	176	10,5% ↑
Margem Bruta (%)	31,4%	29,6%	33,7%	1,8 p.p. ↑	2,3 p.p. ↓	30,1%	30,8%	0,7 p.p. ↓
Lucro Líquido	20	23	19	10,5% ↓	7,8% ↑	77	50	53,3% ↑
Margem Líquida (%)	13,2%	13,6%	12,7%	0,4 p.p. ↓	0,5 p.p. ↑	11,9%	8,8%	3,1 p.p. ↓

Resultado Financeiro

Resultado Financeiro (R\$ milhões)	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
MRV&Co								
Despesas financeiras	(42)	(27)	(14)	54,1% ↑	208,7% ↑	(109)	(58)	86,7% ↑
Receitas financeiras	12	17	25	28,4% ↓	50,9% ↓	61	119	48,8% ↓
Receitas financeiras provenientes dos clientes	33	19	21	68,0% ↑	53,0% ↑	95	76	23,8% ↑
Resultado Financeiro	3	10	33	66,2% ↓	90,2% ↓	47	137	65,7% ↓

Foi registrado um aumento nas Receitas financeiras provenientes dos clientes, graças à correção da carteira pós chaves, resultado do aumento dos índices de correção (IGPM e IPCA).

Resultado Financeiro Ajustado (R\$ milhões)	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
MRV&Co								
Resultado Financeiro	3	10	33	66,2% ↓	90,2% ↓	47	137	65,7% ↓
Encargos Financeiros Apropriados ao Resultado	(44)	(45)	(40)	1,1% ↓	12,3% ↑	(181)	(180)	0,6% ↑
Resultado Financeiro Ajustado	(41)	(35)	(7)	16,4% ↑	507,8% ↑	(134)	(43)	212,9% ↑

EBITDA

EBITDA (R\$ milhões)	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
MRV&Co								
Lucro Antes do IR e Contribuição Social	254	183	200	38,9% ↑	27,1% ↑	761	878	13,3% ↓
(+) Depreciações e Amortizações	32	31	24	3,2% ↑	33,2% ↑	112	89	26,3% ↑
(-) Resultado Financeiro	3	10	33	66,2% ↓	90,2% ↓	47	137	65,7% ↓
(+) Encargos Financeiros apropriados ao resultado	44	45	40	1,1% ↓	12,3% ↑	181	180	0,6% ↑
EBITDA	327	249	231	31,3% ↑	41,9% ↑	1.007	1.009	0,2% ↓
Margem EBITDA (%)	19,2%	14,0%	16,2%	5,2 p.p. ↑	3,0 p.p. ↑	15,2%	16,7%	1,5 p.p. ↓

Lucro Líquido

Lucro Líquido (R\$ milhões)	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
MRV&Co								
Lucro Líquido	196	141	151	39,4% ↑	29,8% ↑	550	690	20,3% ↓
Margem Líquida (%)	11,5%	7,9%	10,6%	3,6 p.p. ↑	0,9 p.p. ↑	8,3%	11,4%	3,1 p.p. ↓

Resultado a apropriar

Resultado a Apropriar (R\$ milhões)	dez/20	set/20	dez/19	Var. Dez/20 x Set/20	Var. Dez/20 x Dez/19
MRV&Co					
Receita Bruta de Vendas a apropriar	2.512	2.340	1.629	7,4% ↑	54,2% ↑
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(1.527)	(1.415)	(976)	7,9% ↑	56,5% ↑
Resultado a apropriar	985	925	653	6,5% ↑	50,7% ↑
Margem do Resultado a apropriar %	39,2%	39,5%	40,1%	0,3 p.p. ↓	0,9 p.p. ↓
MRV					
Receita Bruta de Vendas a apropriar	2.502	2.323	1.610	7,7% ↑	55,4% ↑
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(1.522)	(1.406)	(966)	8,2% ↑	57,5% ↑
Resultado a apropriar	980	917	644	6,9% ↑	52,2% ↑
Margem do Resultado a apropriar %	39,2%	39,5%	40,0%	0,3 p.p. ↓	0,8 p.p. ↓
Urba					
Receita Bruta de Vendas a apropriar	10	16	19	37,4% ↓	46,6% ↓
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(6)	(9)	(10)	35,4% ↓	42,7% ↓
Resultado a apropriar	5	8	9	39,7% ↓	50,6% ↓
Margem do Resultado a apropriar %	45,0%	46,7%	48,7%	1,7 p.p. ↓	3,7 p.p. ↓

Balanço Patrimonial

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

Caixa, Equivalentes de Caixa e TVMs (R\$ milhões)	dez/20	set/20	dez/19	Var. Dez/20 x Set/20	Var. Dez/20 x Dez/19
MRV&Co					
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.081	1.080	675	0,0% ↑	60,1% ↑
Aplicações Financeiras (Títulos e Valores Mobiliários)	1.614	1.765	1.410	8,5% ↓	14,4% ↑
Caixa Total	2.695	2.845	2.085	5,3% ↓	29,2% ↑

Cientes por Incorporação de Imóveis

Cientes por Incorporação de Imóveis (R\$ milhões)	dez/20	set/20	dez/19	Var. Dez/20 x Set/20	Var. Dez/20 x Dez/19
MRV&Co					
Cientes	3.822	3.763	2.992	1,6% ↑	27,8% ↑
Ajuste a valor presente	(60)	(65)	(60)	8,5% ↓	0,9% ↓
Provisão para risco de crédito	(281)	(269)	(223)	4,5% ↑	26,0% ↑
Cientes por Incorporação de Imóveis	3.481	3.428	2.708	1,5% ↑	28,5% ↑
Circulante	1.840	1.809	1.555	1,7% ↑	18,3% ↑
Não circulante	1.641	1.619	1.153	1,4% ↑	42,3% ↑

Carteira MRV (R\$ milhões)	Dez/20	Set/20	Dez/19	Var. Dez/20 x Set/20	Var. Dez/20 x Dez/19
Após entrega de chaves	1.195	1.062	857	12,5% ↑	39,5% ↑
Antes da entrega de chaves	1.178	1.135	841	3,8% ↑	40,1% ↑
Total	2.373	2.197	1.697	8,0% ↑	39,8% ↑

O aumento observado na Carteira MRV se deve ao aumento do volume de vendas do ano. A estratégia da Companhia continua sendo reduzir o percentual de pro soluto concedido por unidade, o que tem refletido na redução gradual do risco total.

Outra importante iniciativa, no que se refere à Carteira, é o encurtamento do Prazo Médio de Recebimento, que tem sido implementado com grande sucesso.

Estoques (imóveis a comercializar)

Estoques (imóveis a comercializar) (R\$ milhões)	dez/20	set/20	dez/19	Var. Dez/20 x Set/20	Var. Dez/20 x Dez/19
MRV&Co					
Imóveis em construção	2.430	2.407	2.808	0,9% ↑	13,5% ↓
Imóveis concluídos	120	144	214	16,7% ↓	43,7% ↓
Estoque de terrenos	5.970	5.491	5.532	8,7% ↑	7,9% ↑
Adiantamento a fornecedores	82	74	80	10,8% ↑	2,7% ↑
Estoque de materiais	0	0	0	30,7% ↑	7,9% ↓
Total	8.602	8.117	8.634	6,0% ↑	0,4% ↓
Circulante	3.741	3.722	3.960	0,5% ↑	5,5% ↓
Não circulante	4.861	4.395	4.674	10,6% ↑	4,0% ↑
MRV					
Imóveis em construção	2.396	2.346	2.761	2,2% ↑	13,2% ↓
Imóveis concluídos	95	118	182	18,9% ↓	47,5% ↓
Estoque de terrenos	5.757	5.278	5.364	9,1% ↑	7,3% ↑
Adiantamento a fornecedores	74	67	74	9,9% ↑	0,4% ↓
Estoque de materiais	0	0	0	30,7% ↑	7,9% ↓
Total	8.323	7.808	8.381	6,6% ↑	0,7% ↓
Circulante	3.611	3.596	3.857	0,4% ↑	6,4% ↓
Não circulante	4.712	4.212	4.525	11,9% ↑	4,1% ↑
Urba					
Imóveis em construção	34	61	48	45,4% ↓	29,4% ↓
Imóveis concluídos	25	26	32	6,6% ↓	21,8% ↓
Estoque de terrenos	213	214	168	0,5% ↓	26,5% ↑
Adiantamento a fornecedores	6	6	5	1,0% ↑	9,7% ↑
Estoque de materiais	-	-	0	-	100,0% ↓
Total	277	308	253	10,0% ↓	9,6% ↑
Circulante	129	125	103	3,0% ↑	25,0% ↑
Não circulante	148	183	150	18,8% ↓	1,0% ↓
Luggo					
Imóveis em construção	-	-	-	-	-
Imóveis concluídos	-	-	-	-	-
Estoque de terrenos	-	-	-	-	-
Adiantamento a fornecedores	2	1	0	130,2% ↑	561,9% ↑
Estoque de materiais	-	-	-	-	-
Total	2	1	0	130,2% ↑	561,9% ↑
Circulante	2	1	0	130,2% ↑	561,9% ↑
Não circulante	-	-	-	-	-

Propriedade para Investimento

Propriedade para Investimento (R\$ milhões)	dez/20	set/20	dez/19	Var. Dez/20 x Set/20	Var. Dez/20 x Dez/19
MRV&Co					
Edificações	889	1.176	-	24,4% ↓	-
Obras em Andamento	644	370	6	74,0% ↑	10145,2% ↑
Estoques de Terrenos	265	320	27	17,2% ↓	874,2% ↑
PPI Total	1.798	1.866	34	3,7% ↓	5265,3% ↑
Luggo					
Edificações	-	-	-	-	-
Obras em Andamento	82	55	6	49,3% ↑	1209,5% ↑
Estoques de Terrenos	104	60	27	73,6% ↑	283,0% ↑
PPI Total	187	115	34	62,0% ↑	456,8% ↑
AHS (MRV US)					
Edificações	889	1.176	-	24,4% ↓	-
Obras em Andamento	562	315	-	78,3% ↑	-
Estoques de Terrenos	161	260	-	38,2% ↓	-
PPI Total	1.611	1.751	-	8,0% ↓	-

Dívida Líquida

Dívida Líquida (R\$ milhões)	dez/20	set/20	dez/19	Var. Dez/20 x Set/20	Var. Dez/20 x Dez/19
MRV&Co					
Dívida Total	4.652	4.878	3.202	4,6% ↓	45,3% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(2.695)	(2.845)	(2.085)	5,3% ↓	29,2% ↑
(-) Instrumentos Financeiros Derivativos	(53)	(36)	(45)	49,4% ↑	19,1% ↑
Dívida Líquida	1.904	1.997	1.072	4,7% ↓	77,5% ↑
Total do Patrimônio Líquido	6.035	5.970	5.109	1,1% ↑	18,1% ↑
Dívida Líquida / PL Total	31,5%	33,5%	21,0%	1,9 p.p. ↓	10,6 p.p. ↑
EBITDA 12 meses	1.007	921	1.009	9,4% ↑	0,2% ↓
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	1,89x	2,17x	1,06x	12,9% ↓	78,0% ↑
MRV + Urba + Luggo					
Dívida Total	3.419	3.541	3.202	3,4% ↓	6,8% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(2.542)	(2.754)	(2.085)	7,7% ↓	21,9% ↑
(-) Instrumentos Financeiros Derivativos	(67)	(54)	(45)	23,6% ↑	49,7% ↑
Dívida Líquida	810	733	1.072	10,5% ↑	24,5% ↓
Total do Patrimônio Líquido	5.528	5.512	5.109	0,3% ↑	8,2% ↑
Dívida Líquida / PL Total	14,6%	13,3%	21,0%	1,4 p.p. ↑	6,3 p.p. ↓
EBITDA 12 meses	922	921	1.009	0,2% ↑	8,6% ↓
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	0,88x	0,80x	1,06x	10,3% ↑	17,3% ↓
AHS (MRV US)					
Dívida Total	1.232	1.337	-	7,8% ↓	-
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e TVMs	(152)	(91)	-	67,9% ↑	-
(-) Instrumentos Financeiros Derivativos	14	19	-	26,0% ↓	-
Dívida Líquida	1.094	1.265	-	13,5% ↓	-
Total do Patrimônio Líquido	506	458	-	10,5% ↑	-
Dívida Líquida / PL Total	216,1%	276,2%	-	60,1 p.p. ↓	-
EBITDA 12 meses	85	-	-	-	-
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	12,93x	-	-	-	-

Dívida em moeda nacional

Dívida em Moeda Nacional (em R\$ milhões)	Vencimento	Taxa Contratual (a.a)	Saldo Devedor	
			Dez/20	Set/20
MRV Incorporação Imobiliária				
Debêntures - 9ª emissão (2ª série)	02/20 a 02/22	CDI + 2,30%	301	298
Debêntures - 9ª emissão (3ª série)	02/2022	132,2% CDI	101	98
Debêntures - 11ª emissão (2ª série)	09/21 a 09/22	CDI + 1,50%	216	214
Debêntures - 11ª emissão (3ª série)	09/23 e 09/24	122,1% CDI	152	144
Debêntures - 12ª emissão (1ª Série)	07/2023	CDI + 1,40%	303	300
Debêntures - 12ª emissão (2ª Série)	07/24 e 07/25	CDI + 1,70%	52	52
Debêntures - 12ª emissão (3ª Série)	07/2023	CDI + 1,50%	111	110
Debêntures - 12ª emissão (4ª Série)	07/2023	CDI + 1,50%	84	83
Debêntures - 15ª emissão	11/22 a 11/25	CDI + 1,06%	300	302
Debêntures - 16ª emissão	04/23 a 04/25	CDI + 1,50%	100	101
Debêntures - 17ª emissão	04/21 a 04/23	CDI + 3,00%	50	50
Debêntures - 18ª emissão	08/2025	CDI + 2,40%	504	499
13ª emissão de debêntures que lastreou a operações de CRI	09/23 a 09/24	100% CDI	292	292
14ª emissão de debêntures que lastreou a operações de CRI	04/23 a 04/25	100,4% CDI	357	359
Capital de Giro (MRV)	04/21 e 04/22	CDI + 3,10%	202	202
1ª Nota Promissória - 1ª Série	11/2020	CDI + 2,50%	-	3
1ª Nota Promissória - 2ª Série	05/2021	CDI + 2,50%	100	98
Leasing	03/18 a 05/23	CDI + 2,00% a + 2,93%	10	11
Dívida Corporativa			3.234	3.216
Financiamento à construção	01/21 a 09/24	TR + 8,30%	23	162
Financiamento à construção			23	162
Urba				
Debêntures 2ª emissão (Urba)	06/21 a 06/23	CDI + 1,22%	60	60
Debêntures 4ª emissão (Urba)	04/22 a 04/25	CDI + 1,50%	40	40
3ª emissão de debêntures da Urba que lastreou a operações de CRI	03/2024	CDI + 0,20%	58	58
Dívida Corporativa			158	159
Capital de Giro (Urba) - TR	04/16 a 03/23	TR + 13,29%	4	5
Financiamento à construção			4	5
Dívida Total em Moeda Nacional				
			3.419	3.541

Cronograma de Vencimento da Dívida em moeda nacional

(em R\$ milhões)	Financiamento à Construção	Dívida Corporativa*	Total
12 meses	4	574	578
13 a 24 meses	17	519	536
25 a 36 meses	3	813	817
37 a 48 meses	2	840	842
48 meses em diante	-	647	647
Dívida Total	27	3.392	3.419

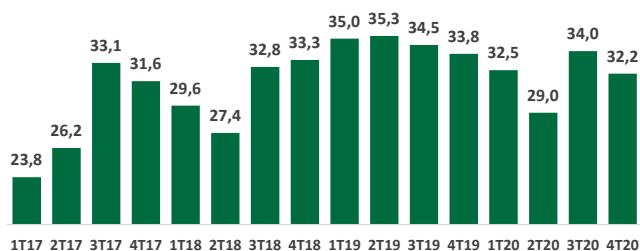
* Inclui arrendamento mercantil e Finame

Custo médio ponderado da dívida em moeda nacional

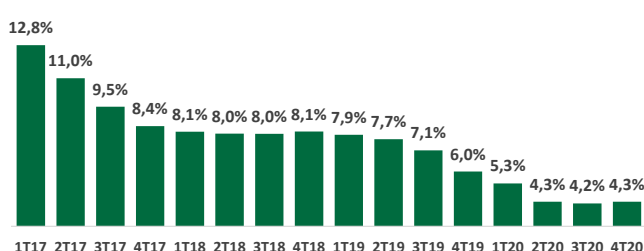
Dívida em Moeda Nacional (em R\$ milhões)	Saldo Devedor Dez/20	Saldo Devedor / Total (%)	Custo Médio
CDI	3.392	99,2%	CDI + 2,37%
TR	27	0,8%	TR + 6,41%
Total	3.419	100,0%	4,34%

Detalhamento da Dívida em moeda nacional

Duration da Dívida Corporativa em moeda nacional (em meses)



Custo médio ponderado da Dívida em moeda nacional (a.a.)



Detalhamento da Dívida em moeda estrangeira

Dívida em Moeda Estrangeira	Vencimento	Taxa Contratada (a.a.)	Saldo Devedor em US\$ mil Dez/20	Saldo Devedor Convertido em R\$ mil Dez/20
Financiamento à Construção (modelo Americano análogo ao SFH)			170.861	887.912
Construction Loan			81.667	424.398
Coral Reef	fevereiro, 2022	LIBOR 1M + 2,00%	23.131	120.206
Pine Groves	abril, 2022	LIBOR 1M + 2,25%	17.885	92.945
Tamiami Landings	setembro, 2022	LIBOR 1M + 2,25%	21.494	111.696
Banyan Ridge	março, 2022	LIBOR 1M + 2,15%	19.157	99.551
Permanent Loan			89.194	463.514
Mangonia Lake	maio, 2023	LIBOR 1M + 2,25%	28.500	148.106
Princeton Groves	outubro, 2027	Pré-fixada em 4,38%	24.294	126.248
Lake Worth	maio, 2026	Pré-fixada em 3,95%	23.418	121.694
Lake Osborne	dezembro, 2027	Pré-fixada em 4,63%	12.982	67.466
Dívida Corporativa			67.118	348.793
Linha de Crédito Privado	abril, 2021	LIBOR 1M + 2,75%	19.396	100.798
Vehicle Loan	dezembro, 2022	Pré-fixada em 5,94%	32	168
Dívida Corporativa Itaú	February, 2025	Pré-fixada em 4,00%	47.689	247.827
Custo de Captação			(868)	(4.512)
Total			237.111	1.232.193

Cronograma de Vencimento da Dívida em moeda estrangeira (em US\$ Milhares)

(US\$ milhares)	Construction Loan	Permanent Loan	Dívida Corporativa	Custo de Captação	Total
12 meses	-	1.088	20.109	(194)	21.003
13 a 24 meses	81.667	1.136	9	(194)	82.617
25 a 36 meses	-	29.685	-	(153)	29.533
37 a 48 meses	-	1.230	-	(123)	1.107
Após 48 meses	-	56.055	47.000	(204)	102.851
Total	81.667	89.194	67.118	(868)	237.111

Risco Corporativo e Covenants

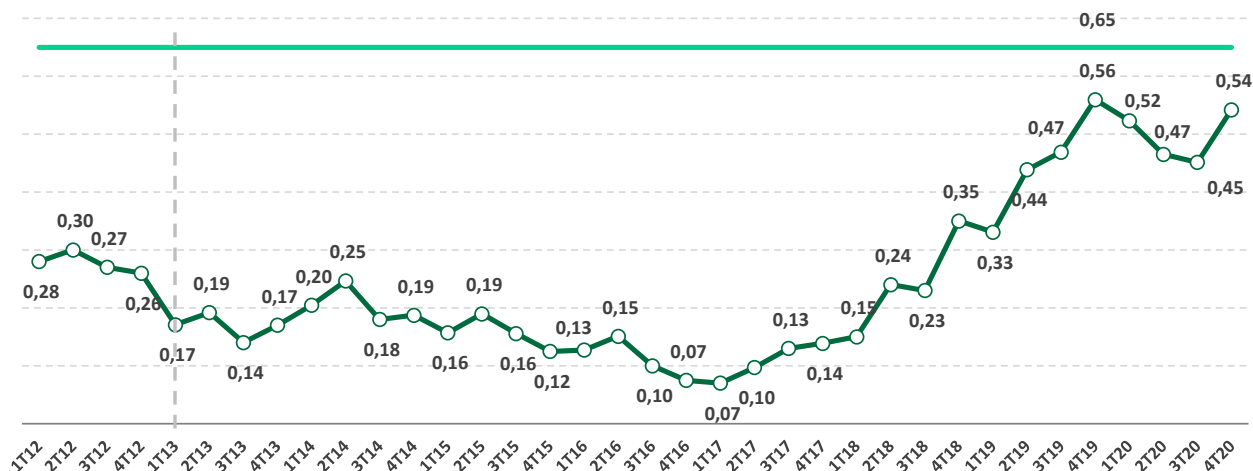


brAAA



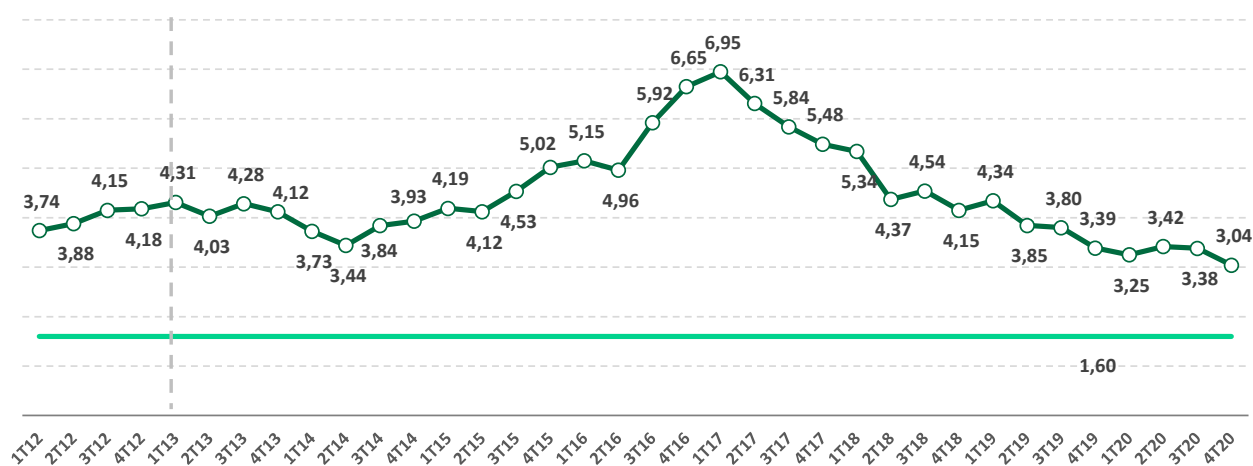
brAA-

Covenant de Dívida



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

Covenant de Recebíveis



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

O Covenant de Dívida da companhia apresentou aumento no 4T20 em função da compra pontual de terrenos em dinheiro, buscando aproveitar oportunidades. A MRV continua vendo na permuta sua principal forma de aquisição de terrenos e, nos próximos trimestres, deve retornar prioritariamente a essa estratégia.

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@mrvc.com.br

Website: ri.mrv.com.br

ANEXOS

Os anexos I, II, III a seguir, referem-se a estrutura patrimonial e resultado consolidado da Companhia (MRV&Co), incluindo a operação da MRV no exterior (MRV US)

O anexo IV por sua vez, se referem apenas à operação da MRV no exterior (MRV US).

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

em R\$ milhões	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	1.702	1.780	1.420	4,4% ↓	19,9% ↑	6.646	6.056	9,8% ↑
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(1.219)	(1.280)	(1.000)	4,7% ↓	22,0% ↑	(4.772)	(4.213)	13,3% ↑
LUCRO BRUTO	483	500	420	3,5% ↓	15,0% ↑	1.874	1.842	1,7% ↑
Margem Bruta	28,4%	28,1%	29,6%	0,3 p.p. ↑	1,2 p.p. ↓	28,2%	30,4%	2,2 p.p. ↓
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS								
Despesas comerciais	(171)	(168)	(151)	1,5% ↑	13,3% ↑	(649)	(592)	9,6% ↑
Despesas gerais e administrativas	(118)	(111)	(83)	6,3% ↑	42,2% ↑	(433)	(352)	23,2% ↑
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	65	(34)	5	-	1188,3% ↓	(31)	(86)	63,6% ↓
Resultado de Equivalência Patrimonial	(8)	(13)	(24)	39,8% ↓	67,1% ↓	(47)	(72)	35,1% ↓
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	251	173	167	44,7% ↑	50,1% ↑	714	741	3,6% ↓
RESULTADO FINANCEIRO								
Despesas financeiras	(42)	(27)	(14)	54,1% ↑	208,7% ↑	(109)	(58)	86,7% ↑
Receitas financeiras	12	17	25	28,4% ↓	50,9% ↓	61	119	48,8% ↓
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	33	19	21	68,0% ↑	53,0% ↑	95	76	23,8% ↑
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	254	183	200	38,9% ↑	27,1% ↑	761	878	13,3% ↓
Imposto de renda e contribuição social	(36)	(37)	(32)	4,0% ↓	13,0% ↑	(140)	(130)	7,5% ↑
LUCRO DO PERÍODO	218	146	168	49,8% ↑	29,7% ↑	621	748	17,0% ↓
LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS	22	5	17	330,2% ↑	29,1% ↑	71	58	22,9% ↑
LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA CONTROLADORA	196	141	151	39,4% ↑	29,8% ↑	550	690	20,3% ↓
Margem líquida	11,5%	7,9%	10,6%	3,6 p.p. ↑	0,9 p.p. ↑	8,3%	11,4%	3,1 p.p. ↓
LUCRO BÁSICO POR AÇÃO	0,408	0,292	0,341	39,5% ↑	19,6% ↑	1,149	1,561	26,4% ↓

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

ATIVO	31/12/2020	30/09/2020	31/12/2019	Var. Dez/20 x Set/20	Var. Dez/20 x Dez/19
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	1.081	1.080	675	0,0% ↑	60,1% ↑
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	1.600	1.742	1.331	8,2% ↓	20,2% ↑
Clientes por incorporação de imóveis	1.840	1.809	1.555	1,7% ↑	18,3% ↑
Clientes por prestação de serviços	3	6	1	43,0% ↓	168,7% ↑
Estoques (Imóveis a comercializar)	3.741	3.722	3.960	0,5% ↑	5,5% ↓
Tributos Correntes a Recuperar	78	84	99	7,2% ↓	20,6% ↓
Despesas antecipadas	101	99	82	2,1% ↑	23,4% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	-	-	-	-	-
Outros ativos	119	116	99	3,3% ↑	20,7% ↑
Total do ativo circulante	8.564	8.658	7.801	1,1% ↓	9,8% ↑
NÃO CIRCULANTE					
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	14	22	79	36,0% ↓	82,0% ↓
Clientes por incorporação de imóveis	1.641	1.619	1.153	1,4% ↑	42,3% ↑
Estoques (Imóveis a comercializar)	4.861	4.395	4.674	10,6% ↑	4,0% ↑
Créditos com empresas ligadas	60	47	39	27,8% ↑	56,1% ↑
Despesas antecipadas	50	46	30	9,3% ↑	65,9% ↑
Instrumentos financeiros derivativos	67	54	45	23,6% ↑	49,7% ↑
Outros ativos não circulantes	157	155	151	0,7% ↑	3,5% ↑
Participações em Investidas	121	(1)	76	11801,3% ↓	59,9% ↑
Propriedades para investimento	1.798	1.866	34	3,7% ↓	5265,2% ↑
Imobilizado	564	545	486	3,5% ↑	16,2% ↑
Intangível	164	158	118	4,2% ↑	39,1% ↑
Total do ativo não circulante	9.498	8.908	6.885	6,6% ↑	37,9% ↑
TOTAL DO ATIVO	18.062	17.566	14.686	2,8% ↑	23,0% ↑

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

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/12/2020	30/09/2020	31/12/2019	Var. Dez/20 x Set/20	Var. Dez/20 x Dez/19
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	468	446	304	5,0% ↑	54,1% ↑
Contas a pagar por aquisição de investimento	6	6	10	6,7% ↑	38,5% ↓
Empréstimos, financiamentos e debêntures	688	634	672	8,4% ↑	2,4% ↑
Contas a pagar por aquisição de terrenos	1.189	1.148	742	3,6% ↑	60,2% ↑
Adiantamentos de clientes	254	231	223	9,9% ↑	13,8% ↑
Obrigações sociais e trabalhistas	142	194	140	26,7% ↓	1,6% ↑
Obrigações fiscais	90	88	77	2,9% ↑	18,1% ↑
Provisão para manutenção de imóveis	42	41	32	1,7% ↑	28,3% ↑
Impostos diferidos passivos	64	64	54	0,8% ↑	18,6% ↑
Dividendos propostos	132	164	164	19,5% ↓	19,5% ↓
Passivo a descoberto - Investimentos	288	165	168	74,6% ↑	71,5% ↑
Outras contas a pagar	253	259	220	2,4% ↓	14,6% ↑
Total do passivo circulante	3.616	3.439	2.806	5,1% ↑	28,9% ↑
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Contas a pagar por aquisição de investimento	13	14	18	8,1% ↓	25,8% ↓
Instrumentos financeiros derivativos	14	19	-	26,0% ↓	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	3.964	4.244	2.531	6,6% ↓	56,6% ↑
Contas a pagar por aquisição de terrenos	3.625	3.151	3.393	15,0% ↑	6,8% ↑
Adiantamentos de clientes	361	325	487	11,0% ↑	25,9% ↓
Provisão para manutenção de imóveis	124	114	107	8,6% ↑	15,7% ↑
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	102	106	102	4,0% ↓	0,6% ↑
Impostos diferidos passivos	67	66	47	0,6% ↑	43,5% ↑
Outras contas a pagar	142	118	87	20,6% ↑	62,5% ↑
Total do passivo não circulante	8.412	8.157	6.771	3,1% ↑	24,2% ↑
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	5.673	5.616	4.842	1,0% ↑	17,2% ↑
Participações não controladoras	361	353	267	2,2% ↑	35,3% ↑
Total do Patrimônio Líquido	6.035	5.970	5.109	1,1% ↑	18,1% ↑
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	18.062	17.566	14.686	2,8% ↑	23,0% ↑

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

Consolidado (R\$ milhões)	4T20	3T20	4T19	Var. 4T20 x 3T20	Var. 4T20 x 4T19	2020	2019	Var. 2020 x 2019
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS								
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	218	146	168	49,8% ↑	29,7% ↑	621	748	17,0% ↓
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o caixa aplicado nas atividades operacionais	89	157	134	43,1% ↓	33,2% ↓	616	534	15,3% ↑
(Aumento) redução nos ativos operacionais	64	100	(74)	36,4% ↓	-	(190)	(741)	74,4% ↓
Aumento (redução) nos passivos operacionais	(152)	(67)	(231)	128,5% ↑	34,1% ↓	(358)	(606)	41,0% ↓
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades operacionais	219	336	(3)	34,8% ↓	-	690	(65)	1165,8% ↓
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO								
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	147	(799)	316	-	53,6% ↓	(164)	300	154,5% ↓
Adiantamentos a empresas ligadas	(26)	(15)	(4)	74,6% ↑	536,8% ↑	(60)	(43)	39,6% ↑
Recebimento de empresas ligadas	16	10	19	59,2% ↑	14,9% ↓	43	48	10,7% ↓
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	(11)	(15)	(17)	29,1% ↑	39,8% ↑	24	(13)	284,6% ↓
Pagamento por aquisição de controlada / participação societária	(1)	(3)	(1)	80,9% ↓	63,0% ↓	6	(6)	214,6% ↓
Recebimento pela venda de controladas	299	2	83	17930,8% ↑	260,1% ↑	303	83	265,4% ↑
Aquisições / adições de propriedades para investimento	(284)	(153)	(34)	85,1% ↓	747,3% ↓	(768)	(34)	2190,9% ↑
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(44)	(38)	(37)	18,1% ↑	19,8% ↑	(180)	(209)	13,8% ↓
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de investimento	96	(1.011)	324	-	70,4% ↓	(795)	127	725,2% ↓
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO								
Recebimento pela emissão de ações	-	-	-	-	-	1	-	-
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	-	0	2	100,0% ↓	100,0% ↓	1	12	92,3% ↓
Valores recebidos (pagos) de financiamentos com empresas ligadas	7	18	(8)	63,1% ↓	-	2	22	91,9% ↓
Ações em tesouraria	-	-	-	-	-	-	-	-
Valores recebidos de empréstimos, financiamentos e debêntures	213	748	710	71,5% ↓	70,0% ↓	2.493	2.417	3,1% ↑
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(355)	(732)	(504)	51,5% ↑	29,5% ↑	(1.803)	(2.100)	14,2% ↓
Recebimentos de instrumentos financeiros derivativos	3	3	-	4,7% ↓	-	7	(1)	1072,7% ↓
Transações de capital	0	(1)	(14)	-	-	3	(5)	-
Dividendos pagos	(164)	-	(328)	-	50,0% ↑	(164)	(492)	66,7% ↓
Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores, líquido	(11)	(4)	(3)	204,1% ↓	235,2% ↓	(28)	(36)	20,5% ↓
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(308)	32	(145)	-	112,8% ↓	512	(182)	380,7% ↓
Efeitos da variação das taxas de câmbio sobre o caixa e equivalentes de caixa	(7)	(1)	-	463,9% ↓	-	(1)	-	-
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	0	(644)	176	-	99,8% ↓	406	(120)	438,3% ↑
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA								
No início do período	1.080	1.724	498	37,3% ↓	116,7% ↑	675	795	15,1% ↓
No fim do período	1.081	1.080	675	0,0% ↑	60,1% ↑	1.081	675	60,1% ↑

ANEXO IV – Demonstrativos Financeiros – AHS (MRV US)

Balanço Patrimonial - MRV US

ATIVO (US\$ Milhares)	31/12/2020	30/09/2020	Var. Dez/20 x Set/20
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	12.852	13.033	1,4% ↓
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	16.448	3.045	440,2% ↑
Clientes por prestação de serviços	572	791	27,7% ↓
Despesas antecipadas	1.389	901	54,2% ↑
Outros ativos	1.821	2.600	30,0% ↓
Total do ativo circulante	33.082	20.370	62,4% ↑
NÃO CIRCULANTE			
Outros ativos não circulantes	2.239	1.931	16,0% ↑
Propriedades para Investimento	310.075	310.479	0,1% ↓
Imobilizado	7.550	6.625	14,0% ↑
Intangível	2.495	2.344	6,4% ↑
Total do ativo não circulante	322.359	321.379	0,3% ↑
TOTAL DO ATIVO	355.441	341.749	4,0% ↑
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (US\$ Milhares)			
PASSIVO CIRCULANTE			
Fornecedores	12.142	11.589	4,8% ↑
Empréstimos, financiamentos e debêntures	21.003	6.090	244,9% ↑
Obrigações sociais e trabalhistas	656	1.325	50,5% ↓
Outras contas a pagar	5.160	6.895	25,2% ↓
Total do passivo circulante	38.961	25.899	50,4% ↑
PASSIVO NÃO CIRCULANTE			
Instrumentos financeiros derivativos	2.638	3.285	19,7% ↓
Empréstimos, financiamentos e debêntures	216.112	230.939	6,4% ↓
Outras contas a pagar	334	438	23,7% ↓
Total do passivo não circulante	219.084	234.662	6,6% ↓
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	85.239	70.405	21,1% ↑
Participações não controladoras	12.157	10.783	12,7% ↑
Total do Patrimônio Líquido	97.396	81.188	20,0% ↑
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	355.441	341.749	4,0% ↑

Demonstração do Resultado - MRV US

em US\$ milhares	4T20	3T20	Var. 4T20 x 3T20	2020
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	3.756	3.631	3,4% ↑	12.570
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS E SERVIÇOS PRESTADOS	(3.107)	(3.142)	1,1% ↓	(10.713)
LUCRO BRUTO	649	490	32,6% ↑	1.857
<i>Margem Bruta</i>	17,3%	13,5%	3,8 p.p. ↑	14,8%
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS				
Despesas comerciais	241	(162)	248,4% ↓	(225)
Despesas gerais e administrativas	(2.839)	(2.201)	29,0% ↑	(8.839)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	19.043	(241)	-	18.770
Resultado de Equivalência Patrimonial	-	-	-	-
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	17.094	(2.115)	908,4% ↓	11.563
RESULTADO FINANCEIRO				
Despesas financeiras	(4.175)	(1.343)	210,9% ↑	(7.652)
Receitas financeiras	5	9	49,2% ↓	61
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	-	-	-	-
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	12.923	(3.449)	-	3.972
Imposto de renda e contribuição social	-	-	-	-
LUCRO DO PERÍODO	12.923	(3.449)	-	3.972
LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS	1.095	(290)	-	368
LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA CONTROLADORA	11.828	(3.159)	-	3.604
<i>Margem líquida</i>	314,9%	-87,0%	401,9 p.p. ↑	28,7%

Operação AHS

A operação da AHS apresentou a resiliência esperada em um momento de crise e se recuperou rapidamente do impacto inicial sofrido no mês de março, retornando sua taxa de ocupação e inadimplência para os mesmos níveis pré-pandemia.

Valuation AHS (NAV)

Buscando dar o máximo de transparência possível, o *valuation* da AHS será periodicamente atualizado utilizando-se o mesmo método de valoração dos ativos da companhia (NAV), como feito na proposta de aquisição aprovada pelos acionistas:

NAV AHS (valores em US\$)	4T20*	2T19
Operação	120.582.366	109.853.896
Construção	110.781.647	27.979.811
Land bank	35.289.082	19.850.000
Holding	1.047.059	18.249.995
Aumento de capital @jul/19	-	10.000.000
Total	267.700.154	185.933.702

* A metodologia utilizada avalia, individualmente, cada um dos empreendimentos, conforme a sua condição, como descrito abaixo:

- **Empreendimentos em operação e vendidos:** (NOI / Cap Rate) - Dívida.
 - NOI considera Vacância, Aluguel e OPEX da data da avaliação;
 - Cap Rate deve ser baseado em negócios reais e materiais públicos na data da avaliação.
- **Empreendimentos em locação e construção:** (Fluxo de Caixa Descontado do NOI esperado na data da avaliação) – (Custo restante da construção).
- **Terrenos:**
 - **Recentemente adquiridos:** Valor contábil;
 - **Se licenciados e com autorização de construção:** Avaliação a valor de mercado.

Glossário

AHS Residencial - incorporadora baseada nos Estados Unidos, controlada pela MRV (<https://ahsresidential.com/>).

Banco de Terrenos (Land Bank) - terrenos mantidos em estoque com a estimativa de VGV (Valor Geral de Venda) futuro. É o banco de terrenos da Companhia e contempla todos os terrenos já adquiridos e ainda não lançados.

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.

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

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.

Dívida Líquida: (Dívida Bruta + Instrumentos Financ. Derivat. Passivos) – (Caixa Total + Instrumentos Financ. Derivat. Ativos)

Duration - Prazo médio ponderado de vencimento da dívida. Contempla não só o prazo final de vencimento da dívida, mas também todo o fluxo de pagamento, do principal e das taxas de juros.

EBITDA - sigla em inglês para *Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization*. Em português, "Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização" (também conhecida como LAJIDA). É um indicador muito utilizado para avaliar empresas de capital aberto, pois representa a geração operacional de caixa da companhia, ou seja, o quanto a empresa gera de recursos apenas em suas atividades operacionais, sem levar em consideração os efeitos financeiros, impostos e de depreciação.

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

Encargos Financeiros Apropriados ao Resultado: são os juros que em períodos anteriores foram capitalizados nos Estoques (terrenos e imóveis em construção) e que com a venda das unidades/empreendimentos são apropriados ao resultado, incrementando o valor dos "Custos dos Imóveis e Serviços Prestados".

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*.

FGTS - Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, é um fundo de reservas compulsório, em que os empregadores depositam 8% do salário dos empregados mensalmente. Os recursos do FGTS são administrados pela Caixa Econômica Federal, e eles são utilizados como fonte de financiamento para programas de habitação popular, como é o caso do Programa Casa Verde e Amarela (CVA).

Lançamento - Ocorre quando o empreendimento é disponibilizado para a venda.

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.

LUGGO - Startup do grupo MRV&Co focada na locação de imóveis construídos exclusivamente para essa finalidade, repletos de serviços de moradia e tecnologia, tudo pensado para melhorar a experiência dos clientes (<https://alugue.luggo.com.br/>).

Marketplace - plataforma que conecta oferta e demanda de produtos ou serviços, resumindo, um marketplace funciona como um shopping virtual.

MRV US: É uma holding controlada pela MRV, sediada nos Estados Unidos, que detém participação direta na AHS Development e indireta na AHS Residential.

NAV: *Net Asset Value* (Valor Líquido dos Ativos).

Novo Mercado - Segmento especial de listagem da B3, 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.

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.

URBA - empresa de loteamento residenciais, controlada pela MRV (<https://vivaurba.com.br/>).

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 Líquidas Contratadas - Vendas Contratadas, subtraindo os distratados no período.

VSO - Vendas sobre Oferta, é um indicador utilizado na análise da oferta imobiliária. Sua principal função é demonstrar o percentual de unidades comercializadas em relação a um total de unidades disponíveis no período.

VSO Líquida - Vendas Líquidas Contratadas / (Estoque a Valor de Mercado 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 a 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 ano de 2020 serviços além dos relacionados à auditoria externa, com exceção do contrato de prestação de serviços profissionais, assinado em 31 de agosto de 2020, relacionado com a emissão de carta conforto para oferta pública de distribuições de ações de controlada no montante R\$815mil, representando 102% em relação aos honorários 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 41 anos de atuação, presente em 162 cidades, em 22 estados brasileiros, incluindo o Distrito Federal. Desde o início de 2020 a Companhia atua também nos Estados Unidos por meio da AHS Residencial, com presença em 14 cidades. A MRV integra o Novo Mercado da B3 e é negociada com o código MRVE3 e compõe dentre outras a carteira teórica IBOV.