

PRÉVIA OPERACIONAL

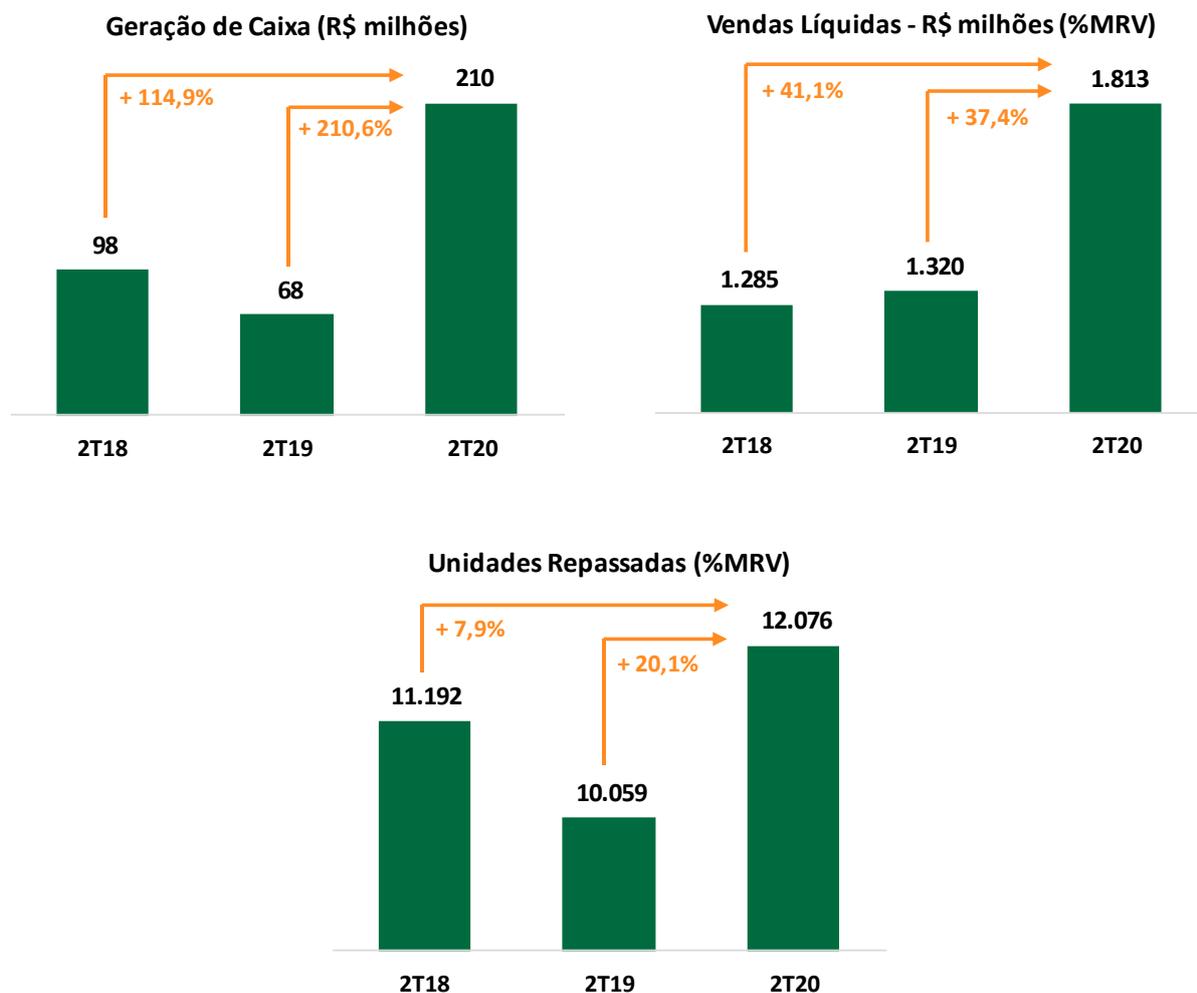
2º Trimestre de 2020

Prévia Operacional 2T20

Belo Horizonte, 07 de Julho de 2020 – MRV Engenharia e Participações S.A. (B3: MRVE3), maior construtora residencial da América Latina, anuncia dados preliminares e não auditados de lançamentos, vendas contratadas, banco de terrenos, unidades produzidas, concluídas, contratadas, repassadas, geração de caixa e distratos do 2º trimestre de 2020.

DESTAQUES

- **Geração de Caixa de R\$ 210 milhões no 2T20;**
- **Novo recorde histórico de vendas líquidas da Companhia**, totalizando R\$ 1,81 bilhão e 11.479 unidades vendidas, um acréscimo de 37,4% frente ao 2T19 e de 8,4% no comparativo com o 1T20;
- **Maior volume de repasses da história da Companhia**, totalizando 12.076 unidades no 2T20, um aumento de 20,1% em relação ao 2T19 e de 78,8% frente ao 1T20;
- **Significativo aumento da Velocidade de Vendas (VSO – Vendas sobre Oferta)**, alcançando 19,7%, a maior marca desde 4T17, equivalente a um aumento de 5,2 p.p no comparativo com o 2T19 e de 3,1 p.p frente o 1T20.



LANÇAMENTOS (%MRV)

Visando aproveitar o alto nível de estoque apresentado pela Companhia no início do ano, foi adotada uma estratégia de redução do volume de lançamentos no trimestre, priorizando o atendimento das praças menos abastecidas.

Outro fator que impactou os lançamentos foram as medidas preventivas de distanciamento social adotadas em meio à pandemia do COVID-19 durante o 2T20, em que as prefeituras municipais e os cartórios, essenciais ao processo de lançamento de nossos empreendimentos, foram forçados a adotar o regime de *home office* e/ou atendimento por agendamento.

Desta forma, o volume de lançamentos no trimestre atingiu a marca de 5.349 unidades, 20,4% abaixo do 1T20 e 51,7% abaixo do 2T19.

A Companhia entende que seu estoque já retornou a um patamar saudável e espera que a situação das prefeituras e cartórios se regularize nos próximos meses e, baseando-se no excelente momento de vendas observado nos últimos trimestres, pretende intensificar significativamente o volume de lançamentos no segundo semestre de 2020.

Cabe observar que o aumento no preço médio registrado no 2T20 se deve a um maior volume de lançamentos em capitais, além de um incremento no percentual de empreendimentos destinados ao *funding* do SBPE no trimestre.

Lançamentos	2T20	1T20	2T19	Var. 2T20 x 1T20	Var. 2T20 x 2T19	1S20	1S19	Var. 1S20 x 1S19
%MRV								
VGV (em R\$ milhões) *	942	1.083	1.808	13,0% ↓	47,9% ↓	2.025	2.901	30,2% ↓
Número de Unidades **	5.349	6.719	11.083	20,4% ↓	51,7% ↓	12.068	17.929	32,7% ↓
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil) **	174	161	161	8,2% ↑	8,0% ↑	167	161	3,9% ↑

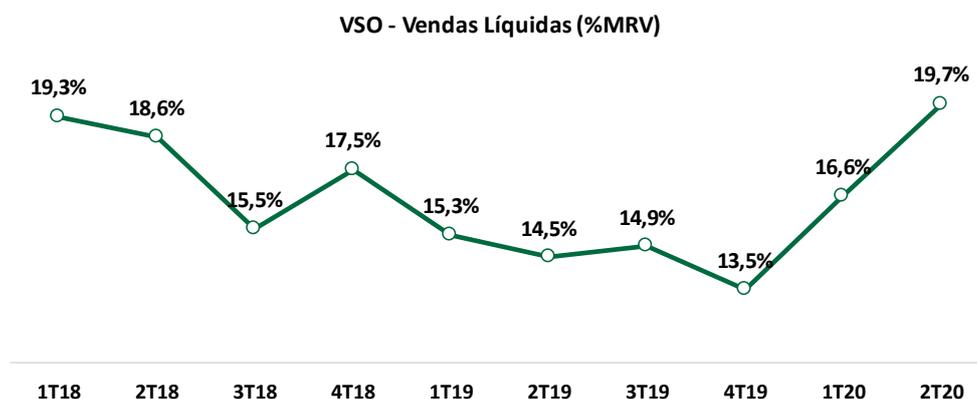
* Contempla os segmentos residencial, loteamento e LUGGO

** Contempla os segmentos residencial e LUGGO

VENDAS LÍQUIDAS (%MRV)

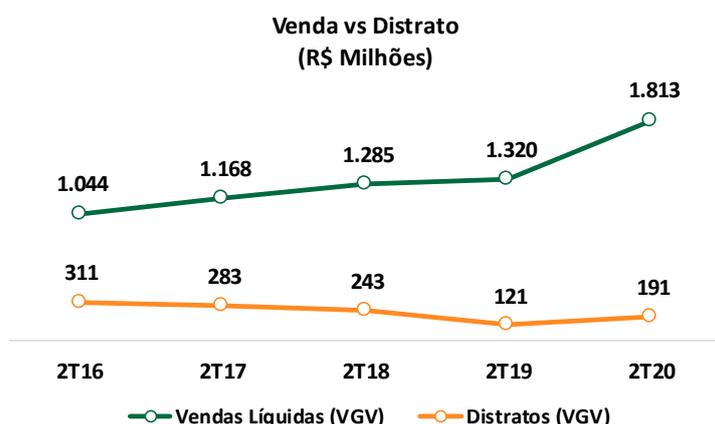
A MRV bateu, novamente, seu recorde histórico de vendas no 2T20, totalizando **R\$ 1,81 bilhão vendido, o que equivale a 11.479 unidades (%MRV)**. Trata-se de um **aumento de 37,4% no comparativo com o 2T19 e de 8,4% frente ao 1T20**. Este recorde de vendas comprova o sucesso da estratégia de diversificação de produtos e *funding* adotada pela Companhia, bem como a resiliência do segmento de baixa renda.

Refletindo o bom momento de vendas da Companhia, a velocidade de vendas (VSO – Vendas sobre Oferta) vem subindo rapidamente e já está em patamares similares aos vistos no 4T17, representando um aumento de 5,2 p.p em relação ao 2T19 e de 3,1 p.p no comparativo com o 1T20.



Durante todo o trimestre, a procura dos clientes se manteve em patamares elevados e a adoção de uma estratégia comercial mais agressiva se provou acertada. Cabe ressaltar que esta estratégia não inclui um aumento na concessão de crédito (pró soluto) aos clientes.

Mais uma vez, a robusta estrutura tecnológica da Companhia permitiu que os efeitos negativos da pandemia do COVID-19 sobre as vendas fossem mitigados, graças à nossa plataforma digital de vendas, que vem se confirmando como a mais avançada do setor.



Vendas Líquidas Contratadas	2T20	1T20	2T19	Var. 2T20 x 1T20	Var. 2T20 x 2T19	1S20	1S19	Var. 1S20 x 1S19
%MRV								
Vendas (em R\$ milhões) *	1.813	1.673	1.320	8,4% ↑	37,4% ↑	3.487	2.628	32,7% ↑
Número de Unidades **	11.479	10.493	8.587	9,4% ↑	33,7% ↑	21.973	17.252	27,4% ↑
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil) **	155	159	150	2,3% ↓	3,4% ↑	157	150	4,5% ↑

* Contempla os segmentos residencial, loteamento e LUGGO

** Contempla os segmentos residencial e LUGGO

GERAÇÃO DE CAIXA

Com a retirada da obrigatoriedade da participação da União no pagamento de parte dos subsídios do programa Minha Casa Minha Vida, que caberá exclusivamente ao FGTS até o fim de 2020, os repasses das vendas no 2T20 foram normalizados.

Com isso foi possível repassar um volume recorde de unidades no trimestre que, aliado ao número também recorde de vendas líquidas, **permitiu à Companhia reportar uma robusta geração de caixa de R\$ 210 milhões no 2T20.**

A expectativa para o segundo semestre é de geração de caixa, considerando a manutenção da dinâmica de vendas fortes e alto volume de repasses.

BANCO DE TERRENOS

A Companhia possui um robusto *land bank*, com terrenos de qualidade, capazes de sustentar o crescimento de sua operação e tem se mantido atenta às oportunidades de aquisição de novos terrenos neste momento, especialmente para empreendimentos com *funding* do SBPE e para a Luggo.

Banco de Terrenos	2T20	1T20	2T19	Var. 2T20 x 1T20	Var. 2T20 x 2T19	1S20	1S19	Var. 1S20 x 1S19
%MRV								
Land bank (em R\$ bilhões)*	52,6	52,1	49,0	1,0% ↑	7,4% ↑	52,6	49,0	7,4% ↑
Número de Unidades	321.507	321.988	311.870	0,1% ↓	3,1% ↑	321.507	311.870	3,1% ↑
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	162	160	155	1,3% ↑	4,3% ↑	162	155	4,3% ↑

*Land bank contempla os segmentos residencial, loteamento e LUGGO

PRODUÇÃO

Em função da pandemia do COVID-19, a companhia optou por postergar para o 3T20 o início de grande parte das obras previstas para o 2T20. Além disso, por determinação da legislação de alguns municípios e estados brasileiros, parte das obras da Companhia tiveram suas atividades temporariamente paralisadas no decorrer do trimestre, como parte das medidas preventivas de combate à pandemia.

Estes fatores impactaram negativamente a produção no trimestre, que totalizou 7.976 unidades, em linha com o 1T20 e equivalente a uma queda de 24,9% no comparativo com o 2T19.

Ao fim do trimestre, a maior parte dos canteiros de obra já estava funcionando normalmente e a Companhia contava com apenas 2% de suas obras paralisadas em função da pandemia. Com isso, a expectativa é que, em breve, a produção seja regularizada e as atividades sejam retomadas em 100% dos canteiros de obra.

Cabe ressaltar que **a resiliência do segmento de baixa renda foi confirmada pelo alto volume de vendas reportado durante todo o semestre, o que deixa a Companhia confiante em intensificar a produção em suas obras a partir dos próximos meses**, o que deverá resultar em um significativo aumento nas unidades produzidas.

Produção	2T20	1T20	2T19	Var. 2T20 x 1T20	Var. 2T20 x 2T19	1S20	1S19	Var. 1S20 x 1S19
%MRV								
Unidades Produzidas*	7.976	7.927	10.624	0,6% ↑	24,9% ↓	15.903	20.505	22,4% ↓
Unidades Concluídas	8.339	9.429	10.164	11,6% ↓	18,0% ↓	17.768	16.554	7,3% ↑
100%								
Unidades Produzidas*	8.544	8.494	11.108	0,6% ↑	23,1% ↓	17.038	22.111	22,9% ↓
Unidades Concluídas	8.812	9.604	10.886	8,2% ↓	19,1% ↓	18.416	17.630	4,5% ↑
Obras em andamento*	248	239	265	3,8% ↑	6,4% ↓	248	265	6,4% ↓

* Contempla os segmentos residencial, loteamento e LUGGO

CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Com a regularização dos repasses das vendas do Minha Casa Minha Vida, **a Companhia repassou um total de 12.076 unidades no trimestre**, equivalente a um aumento de 78,8% no comparativo com o 1T20 e de 20,1% no comparativo com o 2T19.

Trata-se do maior volume de unidades repassadas em um trimestre na história da Companhia e, dado que a Caixa Econômica Federal tem demonstrando grande eficiência nos repasses desde o mês de Junho, a expectativa é que nos próximos trimestres o volume de repasses permaneça em patamares elevados.

Crédito Imobiliário	2T20	1T20	2T19	Var. 2T20 x 1T20	Var. 2T20 x 2T19	1S20	1S19	Var. 1S20 x 1S19
%MRV								
Unidades Repassadas	12.076	6.752	10.059	78,8% ↑	20,1% ↑	18.828	17.872	5,4% ↑
Empreendimentos Contratados (em unidades)	14.053	8.186	9.481	71,7% ↑	48,2% ↑	22.239	15.845	40,4% ↑
100%								
Unidades Repassadas	12.857	7.141	10.245	80,0% ↑	25,5% ↑	19.998	18.815	6,3% ↑
Empreendimentos Contratados (em unidades)	14.821	8.647	10.128	71,4% ↑	46,3% ↑	23.468	18.242	28,6% ↑

URBA

O forte momento de vendas da MRV no 2T20 foi observado, também, na operação da Urba. No período foi vendido um total de R\$ 51,5 milhões (vendas líquidas), equivalente a 406,2% de aumento frente ao 1T20.

Operação Urba	2T20	1T20	2T19	Var. 2T20 x 1T20	Var. 2T20 x 2T19	1S20	1S19	Var. 1S20 x 1S19
Land Bank								
Land bank (em R\$ milhões - %Urba)	1.053	1.148	1.077	8,3% ↓	2,2% ↓	1.053	1.077	2,2% ↓
Landbank Unidades (%Urba)	10.061	11.256	11.848	10,6% ↓	15,1% ↓	10.061	11.848	15,1% ↓
Land bank (em R\$ milhões - 100%)	1.942	2.090	1.892	7,1% ↓	2,7% ↑	1.942	1.892	2,7% ↑
Landbank Unidades (100%)	16.709	18.473	20.130	9,5% ↓	17,0% ↓	16.709	20.130	17,0% ↓
Lançamentos								
Lançamentos (em R\$ milhões - %Urba)	22,3	-	36,3	-	38,5% ↓	22,3	36,3	38,5% ↓
Lançamentos Unidades (%Urba)	84	-	390	-	78,5% ↓	84	390	78,5% ↓
Lançamentos (em R\$ milhões - 100%)	39,8	-	52,5	-	24,2% ↓	39,8	52,5	24,2% ↓
Lançamentos Unidades (100%)	150	-	564	-	73,4% ↓	150	564	73,4% ↓
Vendas Líquidas								
Vendas Líquidas (em R\$ milhões - %Urba)	31,0	7,1	57,1	335,1% ↑	45,7% ↓	38,1	59,8	36,3% ↓
Vendas Líquidas Unidades (%Urba)	206	90	628	128,6% ↑	67,1% ↓	297	668	55,6% ↓
Vendas Líquidas (em R\$ milhões - 100%)	51,5	10,2	60,8	406,2% ↑	15,3% ↓	61,7	64,7	4,6% ↓
Vendas Líquidas Unidades (100%)	344	151	656	127,8% ↑	47,6% ↓	495	704	29,7% ↓
Produção								
Obras em andamento	4	3	5	33,3% ↑	20,0% ↓	4	5	20,0% ↓
Unidades Produzidas (%Urba)	172	81	162	112,5% ↑	6,2% ↑	253	278	9,0% ↓
Unidades Produzidas (100%)	185	110	333	68,8% ↑	44,4% ↓	295	488	39,6% ↓
Unidades Concluídas (%Urba)	-	-	-	-	-	-	-	-
Unidades Concluídas (100%)	-	-	-	-	-	-	-	-

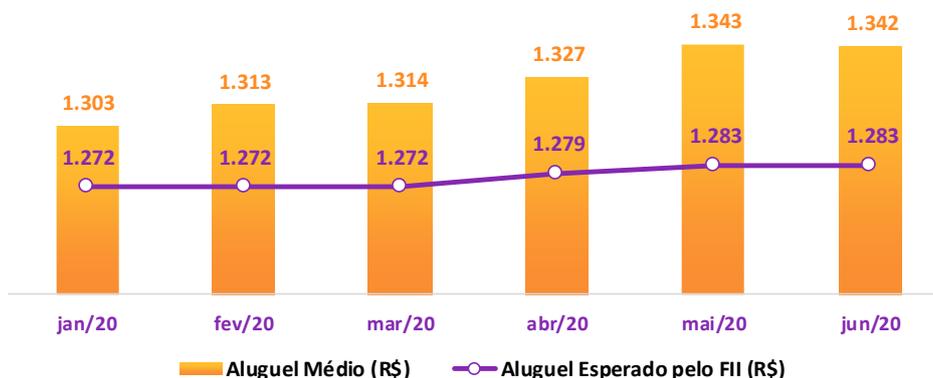
LUGGO

O mês de junho se consagrou como melhor mês de locação da Luggo desde sua inauguração em 2019. Este sucesso pode ser atribuído à plataforma comercial digital, onde é possível o cliente escolher unidade e vaga, fazer análise de crédito, assinar o contrato e inclusive fazer o pagamento com cartão crédito.

Os ativos vendidos seguem performando de forma estável dentro do projetado e o Luggo Lindoia, que foi lançado em 18 de Abril, está com projeção de alcançar 100% de ocupação em agosto.

Na venda dos ativos ao FII LUGG11, o ticket médio estimado foi de R\$ 1.283,10. O valor médio de locação atualmente é de R\$ 1.341,87, equivalente a 4,6% acima do projetado inicialmente.

Aluguel Médio (R\$) x Aluguel Esperado pelo FII (R\$)



O sucesso da operação da Luggo confirma o potencial do modelo de negócio, pioneiro no mercado imobiliário brasileiro.

AHS

A operação da AHS continua demonstrando a resiliência esperada neste momento e reportou vacância abaixo de 2% nos empreendimentos estabilizados e uma crescente evolução nos empreendimentos em *lease-up*.

Empreendimentos Concluídos	Unidades Totais	Unidades Locadas			%
		4T19	1T20	2T20	
Estabilizados	550	536	539	544	99%
Village of Lake Worth	216	210	211	215	100%
Village of Lake Osborne	118	113	117	117	99%
Princeton Groves	216	213	211	212	98%
Leasing Up	696	217	303	425	61%
Deering Groves	281	143	192	225	80%
Village at Mangonia Lake	240	74	107	145	60%
Coral Reef	175	-	4	55	31%
Total / Média	1.246	753	842	969	78%

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

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.