Apresentação Institucional
Janeiro de 2012







Aviso

Esta apresentação contém declarações prospectivas. Tais informações não são apenas fatos históricos, mas refletem as metas e as expectativas da direção da MRV Engenharia (“MRV” ou “Companhia”). As palavras "antecipa", "acredita", "espera", "prevê", "pretende", "planeja", "estima", "projeta", "objetiva" e similares são declarações prospectivas. Embora acreditemos que essas declarações prospectivas se baseiem em pressupostos razoáveis, essas declarações estão sujeitas a vários riscos e incertezas, e são feitas levando em conta as informações às quais a MRV Engenharia atualmente tem acesso. A MRV Engenharia não se obriga a atualizar esta apresentação mediante novas informações e/ou acontecimentos futuros. A MRV Engenharia não se responsabiliza por operações ou decisões de investimento tomadas com base nas informações contidas nesta apresentação.

Esta apresentação não constitui uma oferta, ou convite, ou solicitação para compra de ações ou qualquer outro ativo mobiliário da Companhia. Nem esta apresentação ou qualquer informação aqui contida deve servir de base para qualquer contrato ou compromisso.

Os dados de mercado e informações sobre dados competitivos, incluindo projeções de mercado, utilizados nesta apresentação foram obtidos através de pesquisas internas, externas, documentos públicos e dados de mercado. Apesar de não termos nenhuma razão para acreditar que estes dados não sejam confiáveis, a MRV não efetuou procedimentos independentes visando verificar dados competitivos, participação de mercado, tamanho do mercado, crescimento da indústria e do mercado ou qualquer outro dado fornecido por terceiros ou publicações. A MRV não fornece qualquer representação quanto à estes dados estarem corretos.

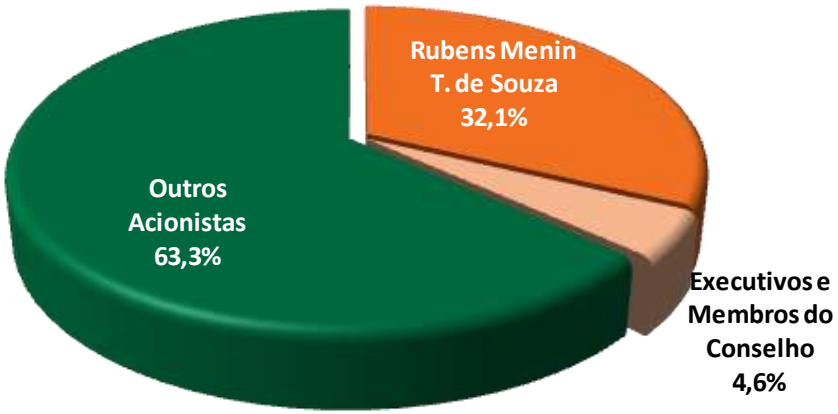
O EBITDA, de acordo com o Oficio Circular CVM 1/2007, pode ser definido como lucros antes das receitas (despesas) financeiras líquidas, imposto de renda e contribuição social, depreciação e amortização e resultados não operacionais. O EBITDA é utilizado como uma medida de desempenho pela administração da Companhia e não é uma medida adotada pelas Práticas Contábeis Brasileiras ou Americanas, não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados e não deve ser considerado como um substituto para o lucro líquido, como indicador do desempenho operacional da MRV ou como substituto para o fluxo de caixa, nem tampouco como indicador de liquidez.

A administração da MRV acredita que o EBITDA é uma medida prática para aferir seu desempenho operacional e permitir uma comparação com outras companhias do mesmo segmento. Entretanto, ressalta-se que o EBITDA não é uma medida estabelecida de acordo com os Princípios Contábeis Brasileiros (Legislação Societária ou BR GAAP) ou Princípios Contábeis Norte-Americanos (US GAAP) e pode ser definido e calculado de maneira diversa por outras companhias.



Estrutura Acionária

O *free float* representa 65% do capital total



482.709.917 ações ordinárias

* Data base : 30/11/2011

Novo Mercado, o mais alto nível de Governança Corporativa

MRVE3 NOVO MERCADO BM&FBOVESPA

OTCQX®

IBOVESPA

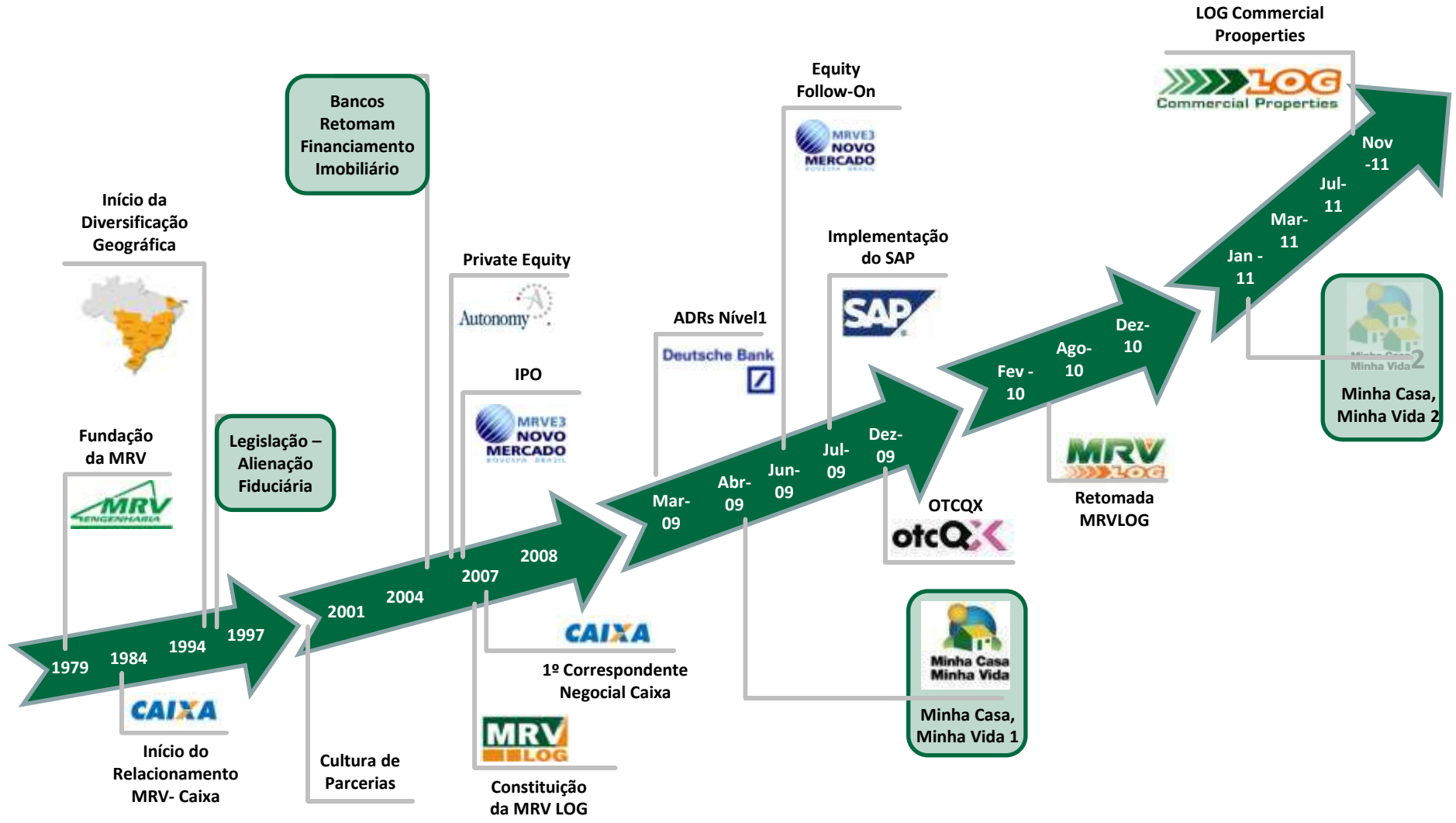
BM&FBovespa *Novo Mercado* : **MRVE3**

ADR OTCQX : **MRVNY**

Índice de Governança Corporativa Trade IGCT · Índice Valor Bovespa IVBX 2 · Índice do Setor Industrial INDX · Índice Imobiliário IMOB · Índice Brasil Amplo BM&FBOVESPA IBRA

Índice de Ações com Tag Along Diferenciado ITAG · MidLarge Cap MLCX · Índice Carbono Eficiente ICO2 · Índice Brasil 50 IBRX 50 · Índice Brasil IBRX · Índice de Ações com Governança Corporativa Diferenciada IGC

História


Fundação da MRV
1979
Início da Diversificação Geográfica
1984
Início do Relacionamento MRV- Caixa
Legislação – Alienação Fiduciária
1994
1997
Bancos Retomam Financiamento Imobiliário
2001
Cultura de Parcerias
2004
Private Equity
Autonomy
IPO
MRVE3 NOVO MERCADO
2007
Constituição da MRV LOG
2008
1º Correspondente Negocial Caixa
ADRs Nível1
Deutsche Bank
Mar-09
Abr-09
Jun-09
Equity Follow-On
MRVE3 NOVO MERCADO
Jul-09
Implementação do SAP
SAP
Dez-09
OTCQX
Minha Casa, Minha Vida 1
Fev - 10
Ago-10
Dez-10
Retomada MRVLOG
Jan - 11
Mar-11
Jul-11
Nov-11
LOG Commercial Prooperties
Minha Casa, Minha Vida 2



Nossos Produtos



Spazio Jandaia, Jundiaí-SP



Spazio Jandaia, Jundiaí-SP



Esmeralda Ville, Campinas-SP



Parque Riacho das Borboletas, Contagem-MG



Grande Diversificação Geográfica



Presença marcante

- Presente em 18 estados e no Distrito Federal
- 107 cidades atendidas pela Companhia

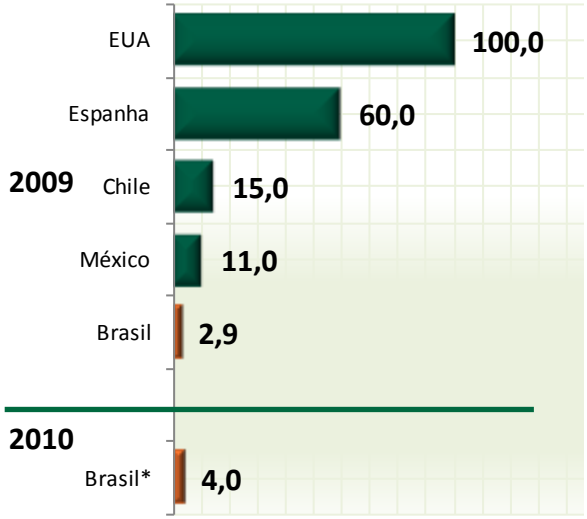
- Diluição da Competição
- Menor risco de execução



O momento da economia brasileira é muito positivo

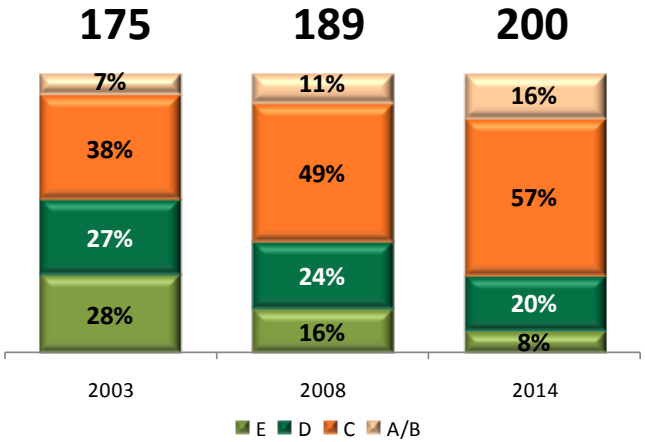
Crédito Imobiliário

Participação do Crédito Imobiliário no PIB (%)



Fonte : Valor Econômico, Dez/2009
2010: Câmara Brasileira da Indústria da Construção

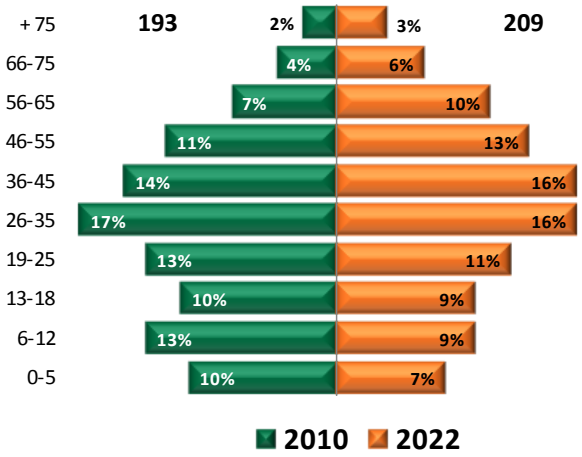
População por Faixas de renda



Renda familiar mensal
Classe A/B : mais que R$ 4.808
Classe C : R$ 1.115 – R$ 4.808
Classe D : R$ 768 – R$ 1.115
Classe E : menos que R$ 768

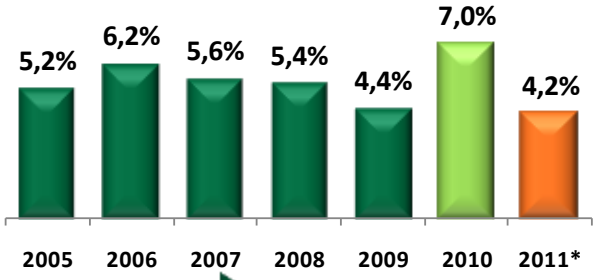
Fonte : Revista
Exame 28/07/2010

População por Faixa Etária



Fonte : ConstruBusiness 2010 – 29/11/2010

Crescimento do Massa Real de Rendimento



Fonte : IBGE

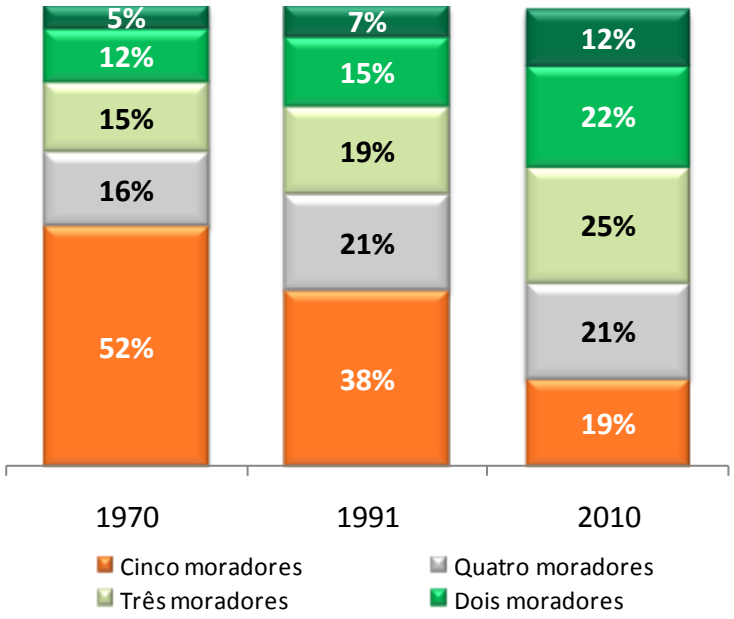
Crescimento independente de programa de Governo



Potencial de Demanda = Foco no segmento econômico = Oportunidade

Famílias Menores = Mais demanda

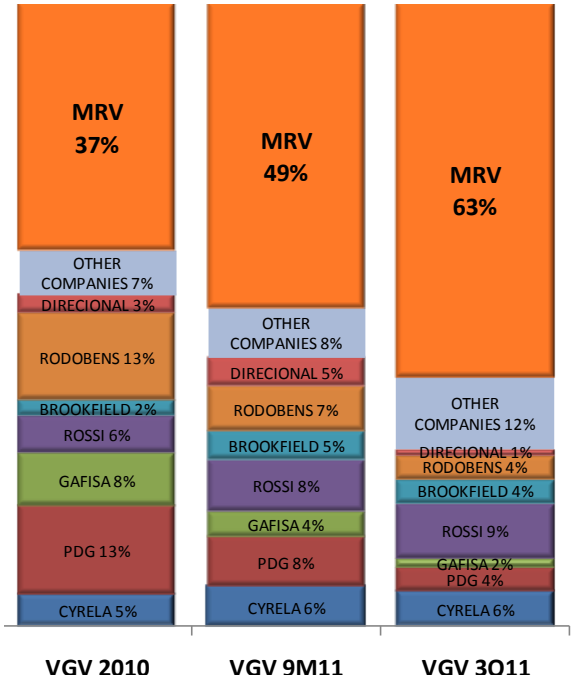
Evolução de moradores por apartamento



Fonte : IBGE – Censo 2010

* Salário Mínimo (SM): mais baixo valor de salário mensal que os empregadores podem legalmente pagar a seus funcionários – 16/12/2011: R$ 545,00

Evolução do % do VGV no MCMV (faixa 3-10 SM*)



- *Os dados são estimados e baseados nas divulgações de resultados das empresas listadas*
- *Outras Cias: CCDI, EVEN, EZ TEC, TECNISA, TRISUL e VIVER*



Minha Casa, Minha Vida

Liderança no Programa do Governo e bom relacionamento com a Caixa

Minha Casa Minha Vida 1 (2009-2010)

Status 31 Dez-2010		CAIXA	MRV Engenharia	
Assinado	(unidades)	**1.005.028**	**50.384**	**5%**
	00-03 SM	574.874	0	
	03-10 SM	430.154	50.384	12%
	(VGV R$milhões)	**R$ 51.310**	**R$ 4.987**	**10%**

Fonte : Caixa e MRV

Minha Casa Minha Vida 2 (2011-2014)

Status 19 Set-2011		CAIXA	MRV Engenharia	
Assinado	(unidades)	**260.805**	**18.808**	**7%**
	00-03 SM	18.782	0	
	03-10 SM	242.023	18.808	8%

Fonte : Caixa (19 september 2011) e MRV (31 augusto 2011)

Maior eficiência e produtividade da CEF = **Maior sucesso**

** Dados referentes somente ao Programa MCMV*



Minha Casa, Minha Vida

Valor máximo do Imóvel

Regiões	Valor Máximo do Imóvel
Regiões Metropolitanas de Rio de Janeiro, São Paulo e Brasília	até R$170.000
Cidades com mais de 1 milhão de habitantes + capitais estaduais	até R$150.000
Cidades com mais de 250 mil habitantes	até R$130.000
Cidades com mais de 50 mil habitantes	até R$100.000
Outras Cidades	até R$80.000

		MCMV 1		MCMV 2
Recursos do Programa Governamental (R$ bilhões)		34,0		72,6
Número de Unidades a serem construídos		**1.000.000**		**2.000.000**
Renda familiar		***Unidades***		***Unidades***
Faixa I	até R$1.395	400.000	até R$1.600	1.200.000
Faixa II	de R$1.395 até R$2.790	400.000	de R$1.600 até R$3.100	600.000
Faixa III	de R$2.790 até R$4.650	200.000	de R$3.100 até R$5.000	200.000
Meta (Prazo)		Dez/10		Dez/14
Duração		2 anos		4 anos

Subsídio

Subsídio Máximo por Faixa de Renda	Regiões Metropolitanas de SP, RJ, DF	Outras Cidades
de R$1.600 a R$2.325	23.000	17.000
de R$2.325 a R$2.790	10.206	2.000
de R$2.790 a R$3.100	2.000	2.000
a partir de R$3.100	0	0

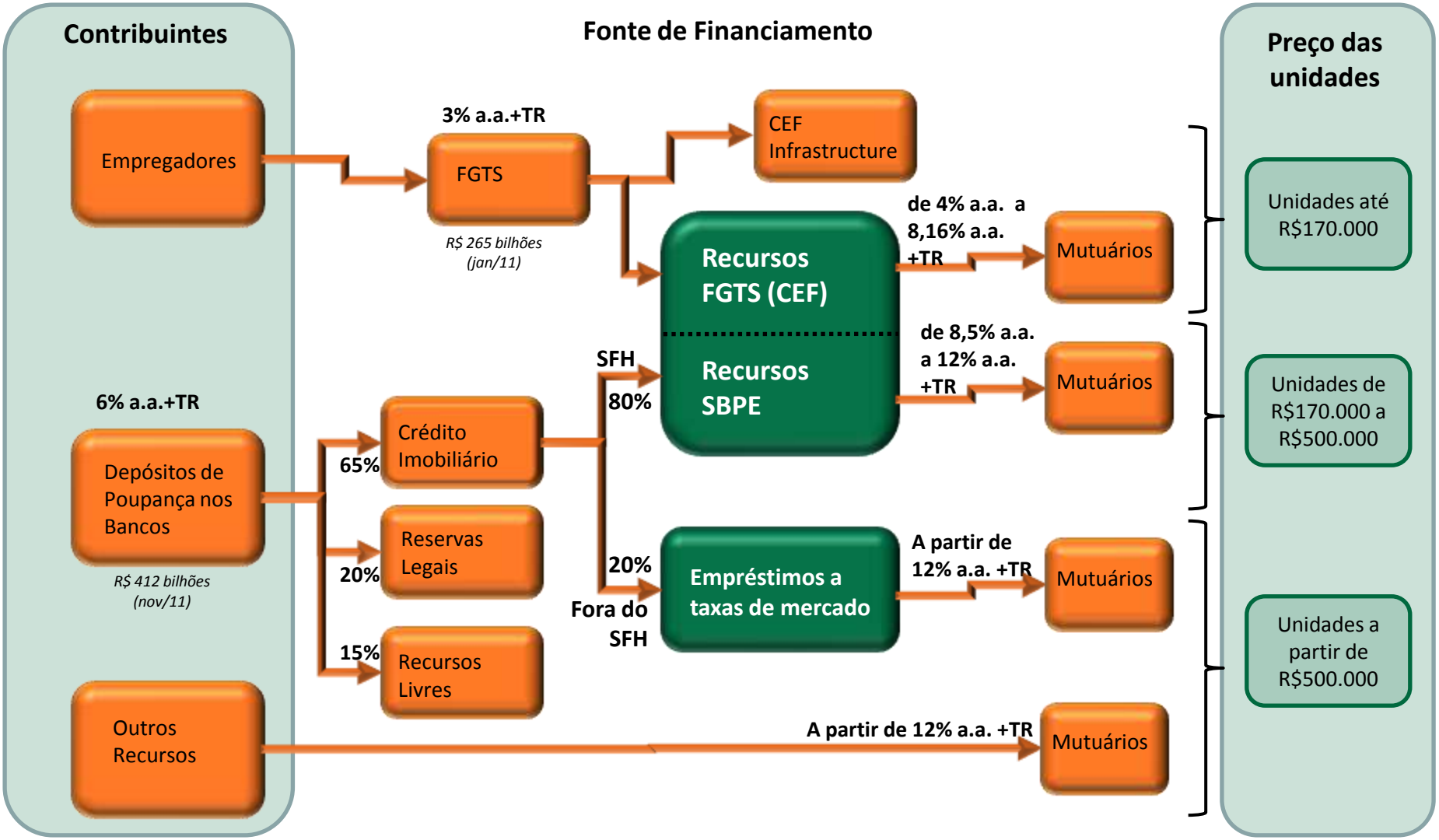
Taxas de juros

Faixa de Renda	Taxa de Juros
até R$1.600	4,00% + TR
de R$1.600 até R$2.325	5,00% + TR
de R$2.325 até R$3.100	6,00% + TR
de R$3.100 até R$5.400	8,16% + TR

Minha Casa Minha Vida 2



SFH (Sistema Financeiro de Habitação)

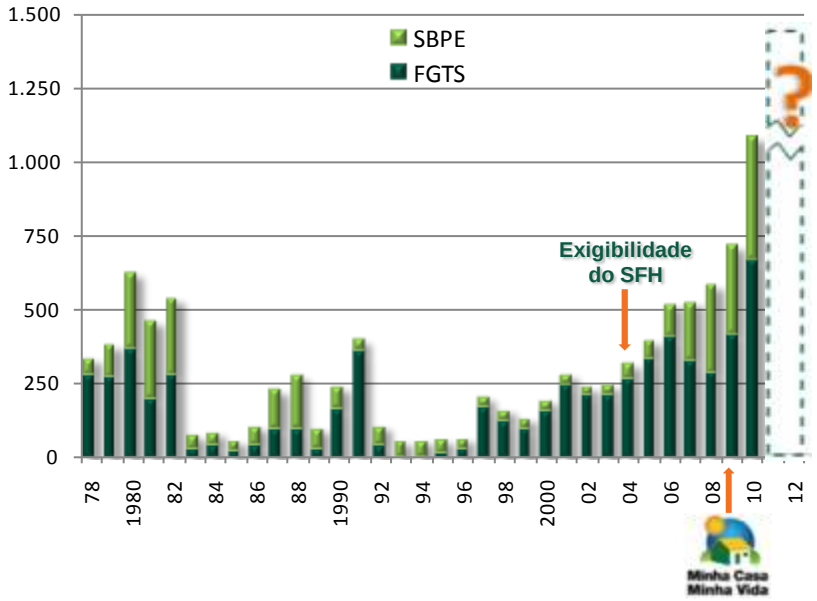




Oferta de crédito e Economia estável: chaves para o sucesso do setor!

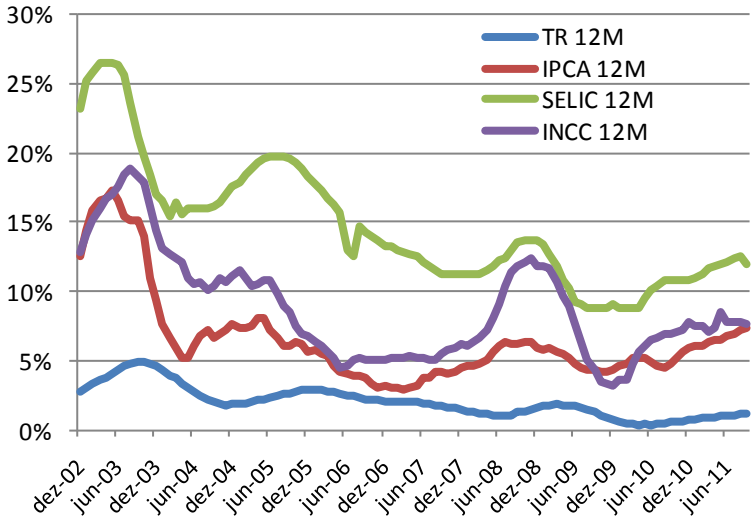
Minha Casa Minha Vida

Unidades (mil) financiadas pelo FGTS + SPBE (Poupança)



Fonte : CBIC

Taxas de Juros e de Inflação



- Relação SELIC x TR : SELIC +100bp, TR +30bp (aproximadamente).
- INCC não está atrelado ao SELIC, mas segue o ritmo da construção civil.

Crescimento da oferta de crédito

Queda nas Taxas de Juros

Expectativa de 1,5 milhão por ano de novas residências no país em 10 anos

Fonte : IBGE



Impacto da Política Monetária mais rígida no Crédito Imobiliário não é tão relevante...

Hipóteses:

- Valor da Unidade: R$ 100 mil
- Percentual Empréstimo: 80%
- Empréstimo: R$ 80 mil
- Comprometimento da renda: 30%
- Taxa Real = Taxa de Juros de 8,16% + Correção Monetária de TR.

Parcelas Mensais (R$)*

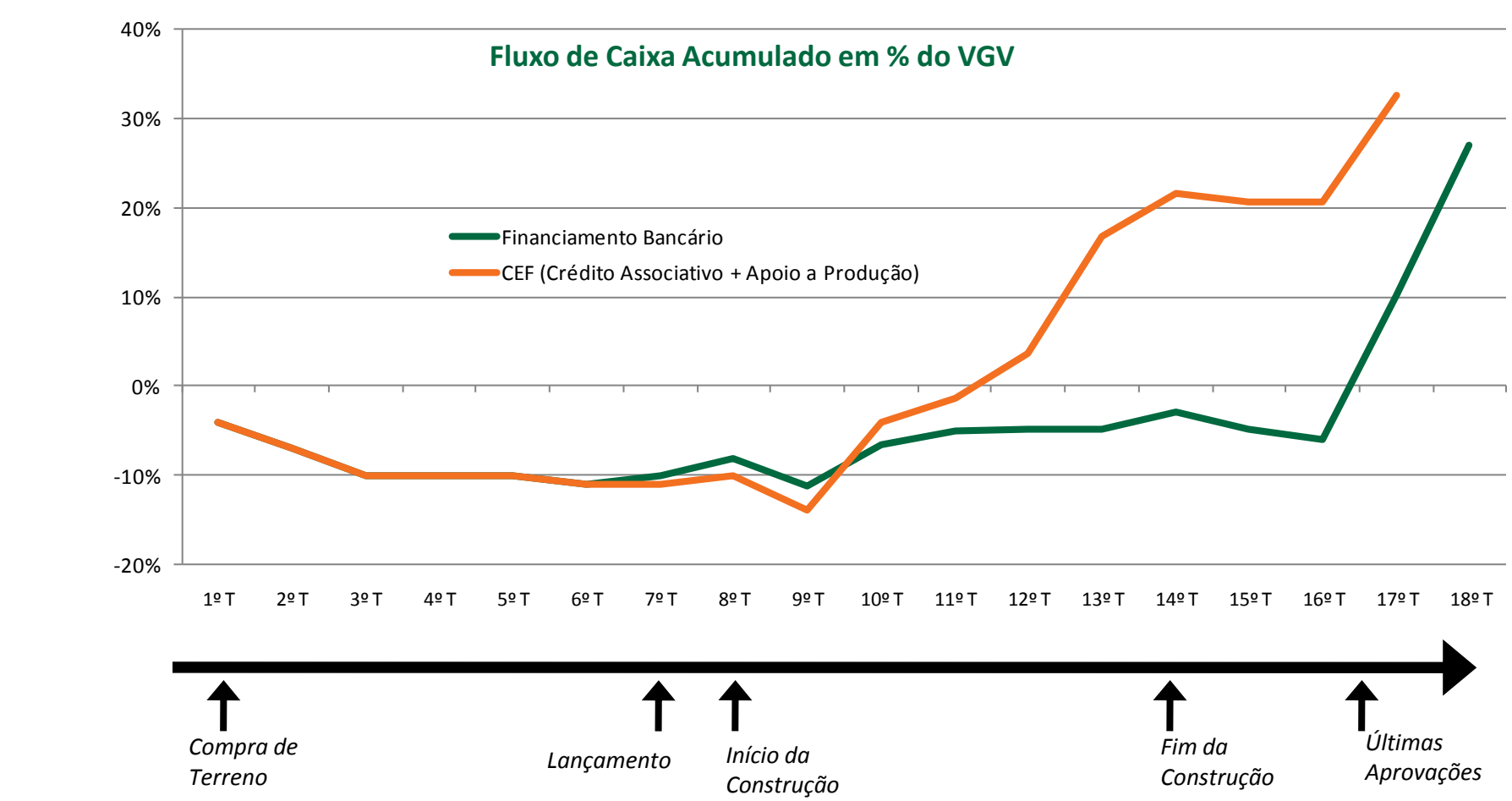
Taxa de Juros Real (% a.a)	Taxa de Juros	TR	Taxa Real	Prazo de empréstimo (anos) 20	25	30
	8,16%	0,00%	8,16%	873	812	771
	8,16%	0,50%	8,66%	877	816	775
	8,16%	1,00%	9,16%	882	820	779
	8,16%	1,50%	9,66%	886	824	783
	8,16%	2,00%	10,16%	891	828	787

*13ª parcela

TR aumentando → **Pouco efeito nas parcelas**

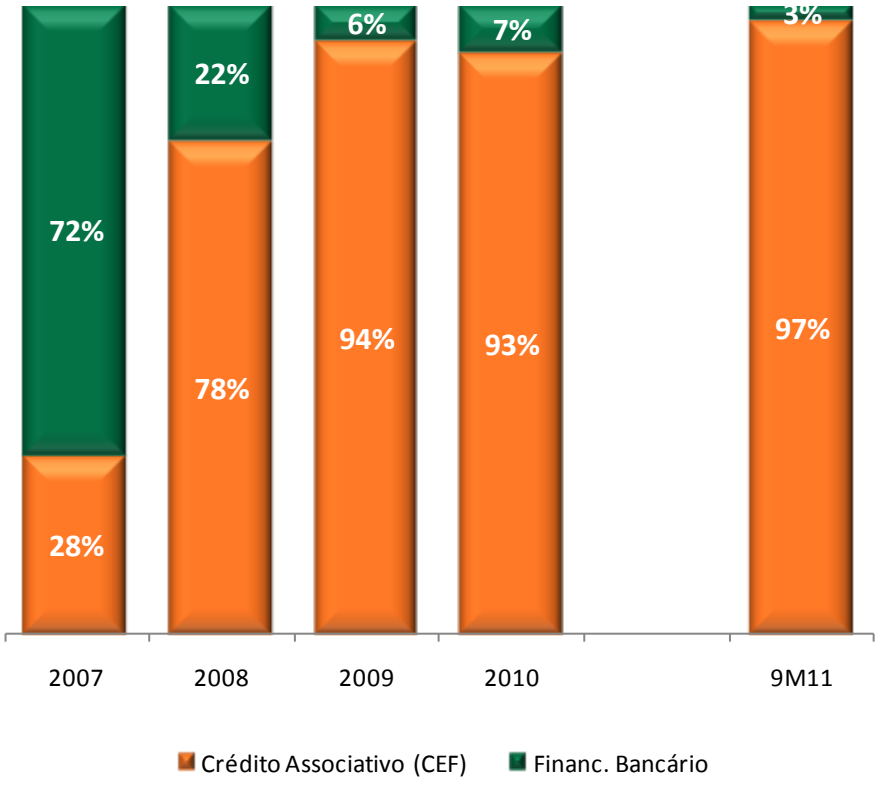
Nota : TR = Taxa de Referência = Taxa de Depósito Bancário (CDB/RDB) das 30 maiores instituições financeiras do Brasil x Redutor.
A TR modifica o saldo devedor e dessa maneira modifica as parcelas mensais.
Relação SELIC x TR : SELIC +100bp, TR +30bp (aproximadamente).

Parâmetros de Fluxo de Caixa – Projeto típico da MRV

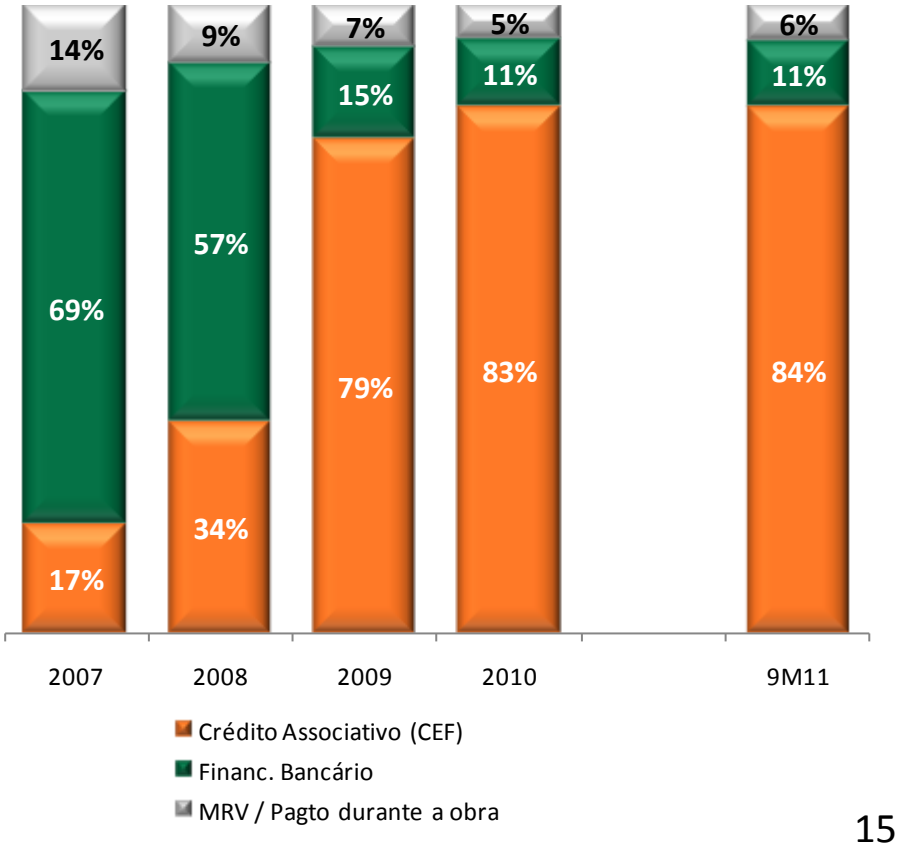


Lançamentos e Vendas Contratadas: Crédito Associativo

Evolução dos Lançamentos por tipo de financiamento (R$)

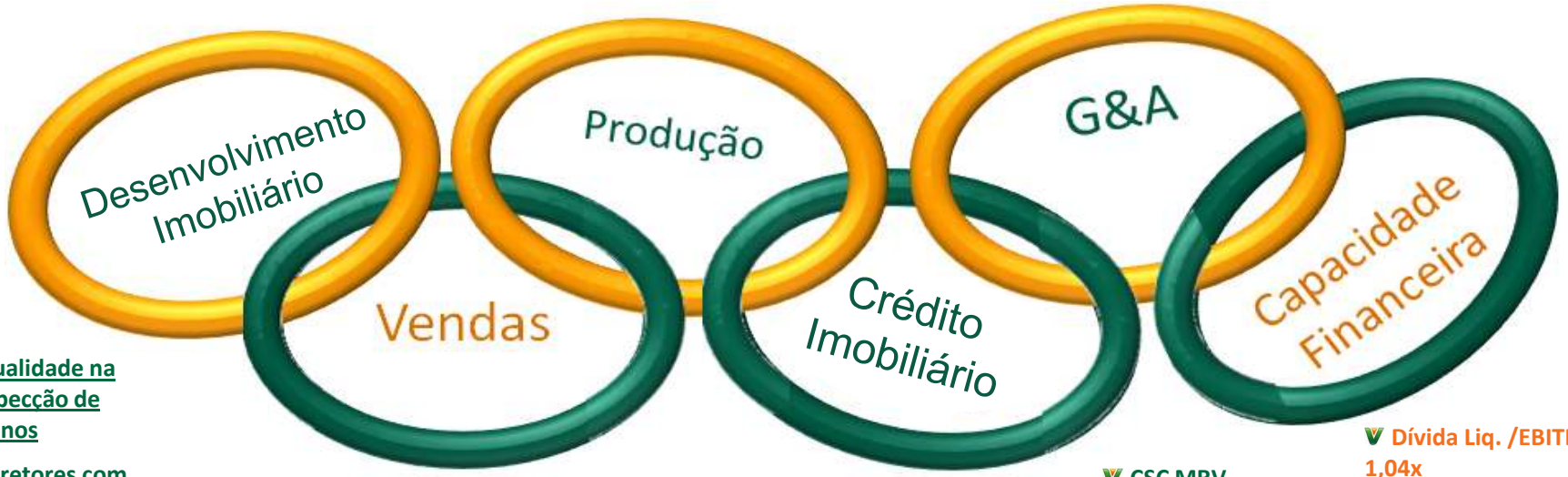


Evolução das Vendas Contratadas por tipo de financiamento (R$)





O sucesso no Setor Imobiliário depende do Foco no Processo



Qualidade na prospecção de terrenos

- 7 diretores com em média 16 anos de experiência

Eficiência do Canal

- 3.780 corretores
- 32% de vendas pela internet

Qualidade do crédito:
Pré-seleção

Construção

- # de Funcionários: 29.771
- 248 engenheiros
- 330 canteiros
- Gerência experiente

Escala e Margens

- Padronização: poder de barganha na cadeia de suprimentos
- Controle de custos no canteiro

747 profissionais dedicados

"Caixa Aqui" – correspondente bancário

CSC MRV (Centro de Serviços Compartilhado)

Menor Custo de G&A do setor

Sistemas de TI (SAP, MRV Obras)

Dívida Liq. /EBITDA(1): 1,04x

Dívida Liq. / Patrimônio Liq.(1): 34,5%

Ciclo curto

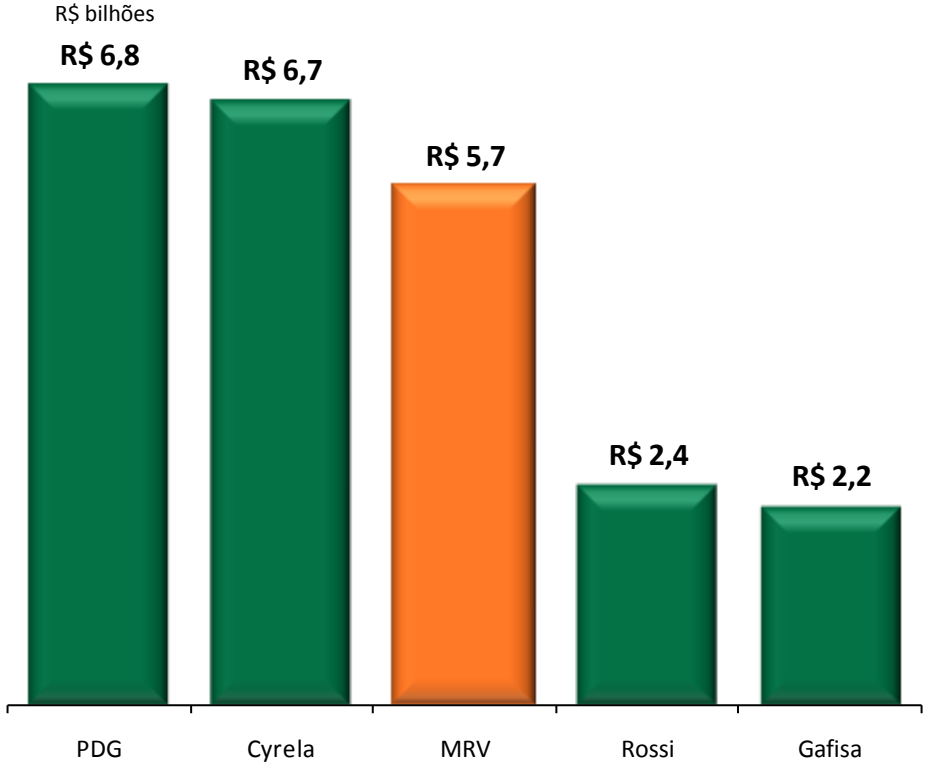
Melhor Rating Corporativo da Indústria para o S&P e Fitch Ratings (brAA-, Estável)

Nota: (1) Dívida Líquida Patrimônio Líquido de set/11, EBITDA e patrimônio líquido anualizados.

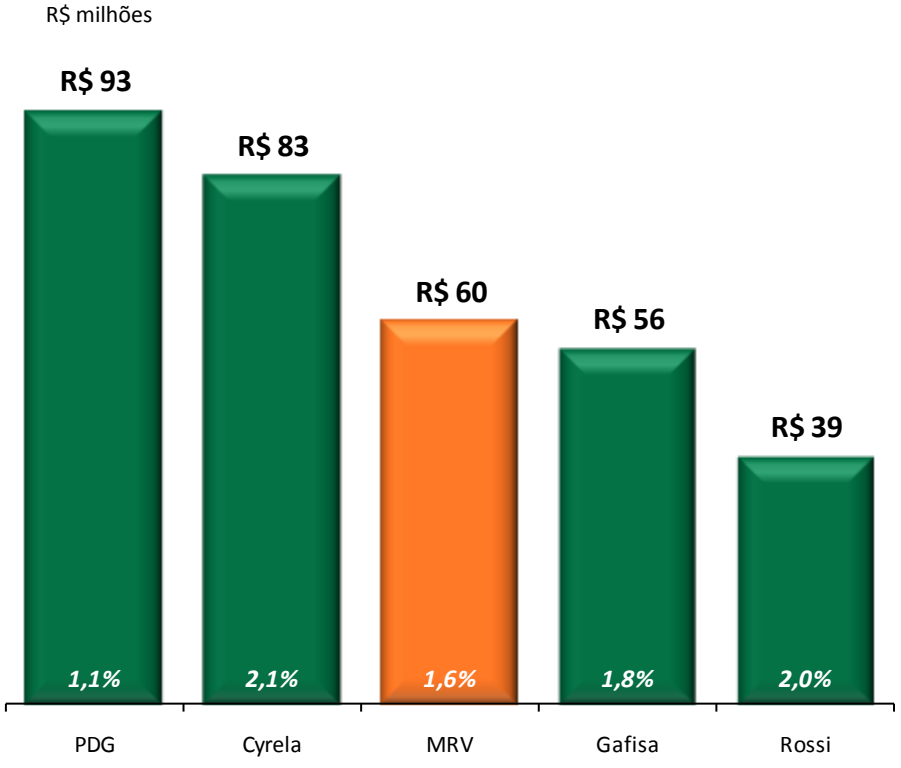
Ações MRV: Volume negociado de R$ 60 milhões / dia

A MRV é uma das maiores companhias do setor imobiliário no Brasil, tanto em termos de *market cap*, quanto liquidez.

Market Cap



Média de Negociação Diária na BM&FBovespa [1]



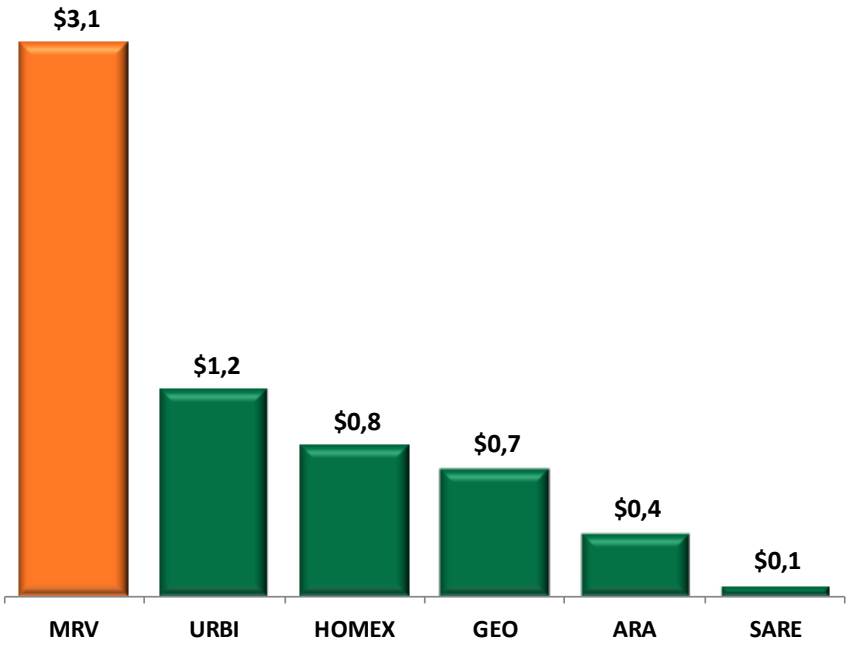
Fonte: Empresas, CMA em 16 de Dezembro de 2011.

[1] YTD até 16/12/2011

MRV entre as construtoras mexicanas

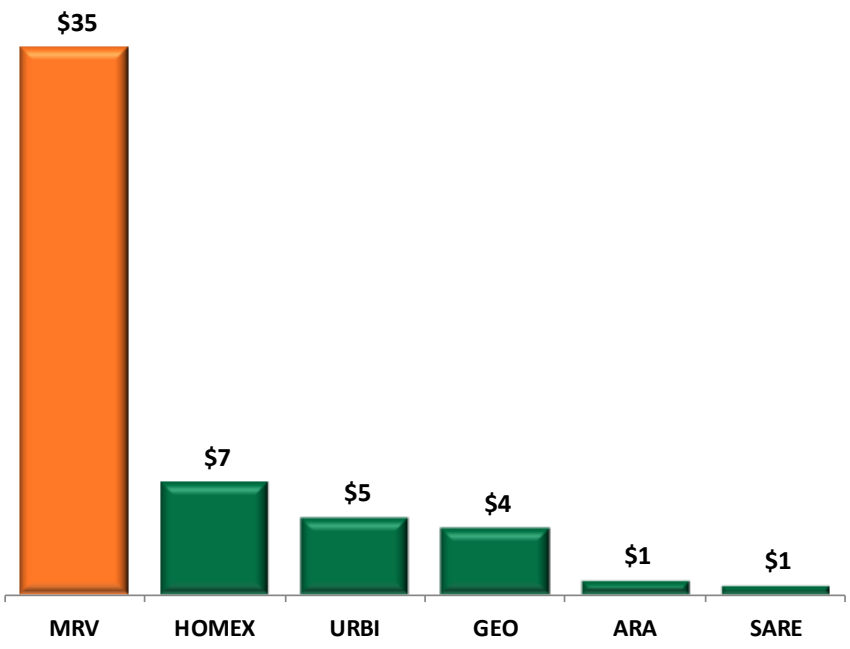
Market Cap

US$ bilhões (Câmbio R$1,85)



Média de Negociação Diária[1]

US$ milhões (Câmbio R$1,85)

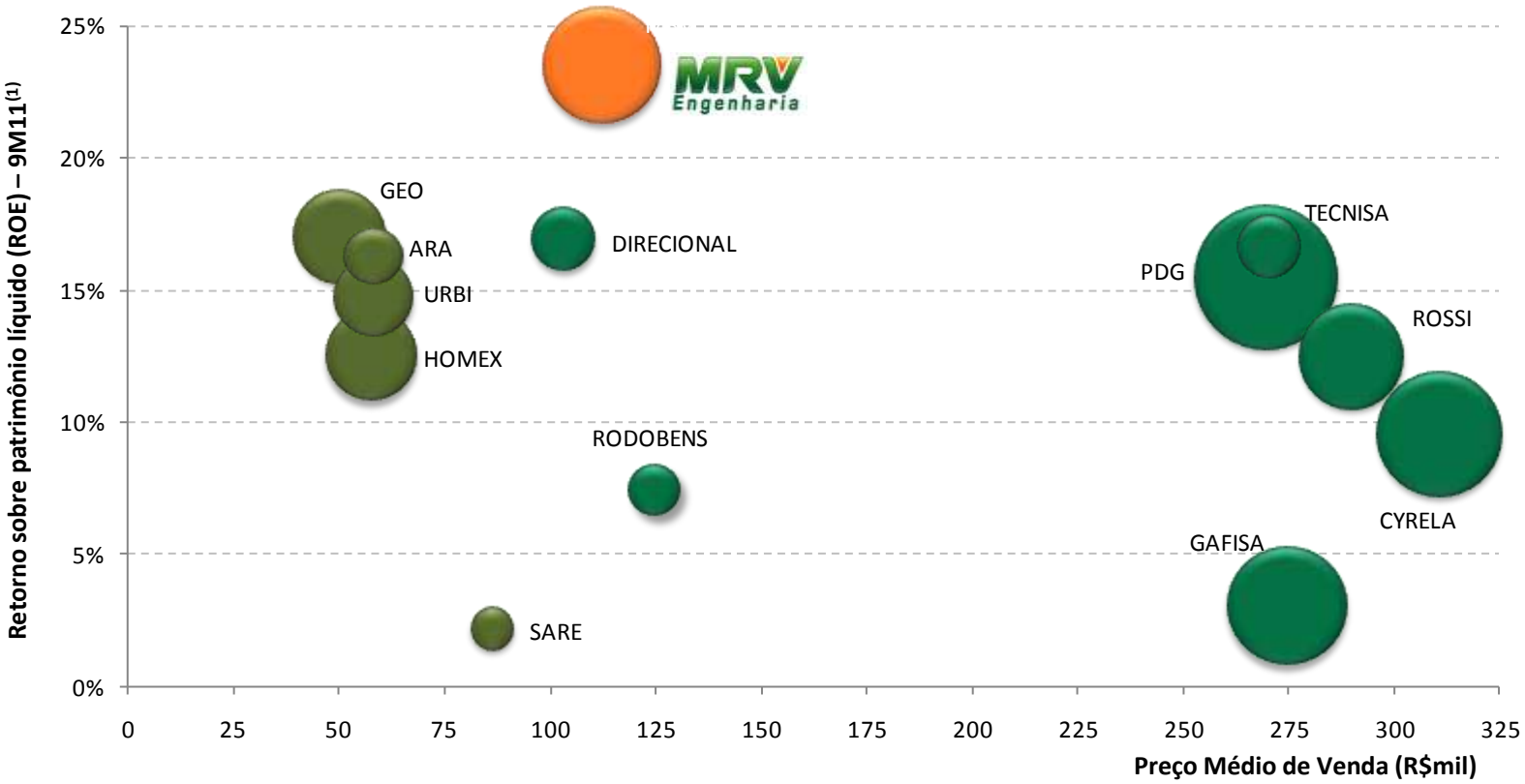


Fonte: Empresas, CMA

[1] YTD até 16/12/2011

Melhor retorno para Acionistas

ROE x Preço Médio de Venda (9M11)



Tamanho da Bolha: Vendas Contratadas do período

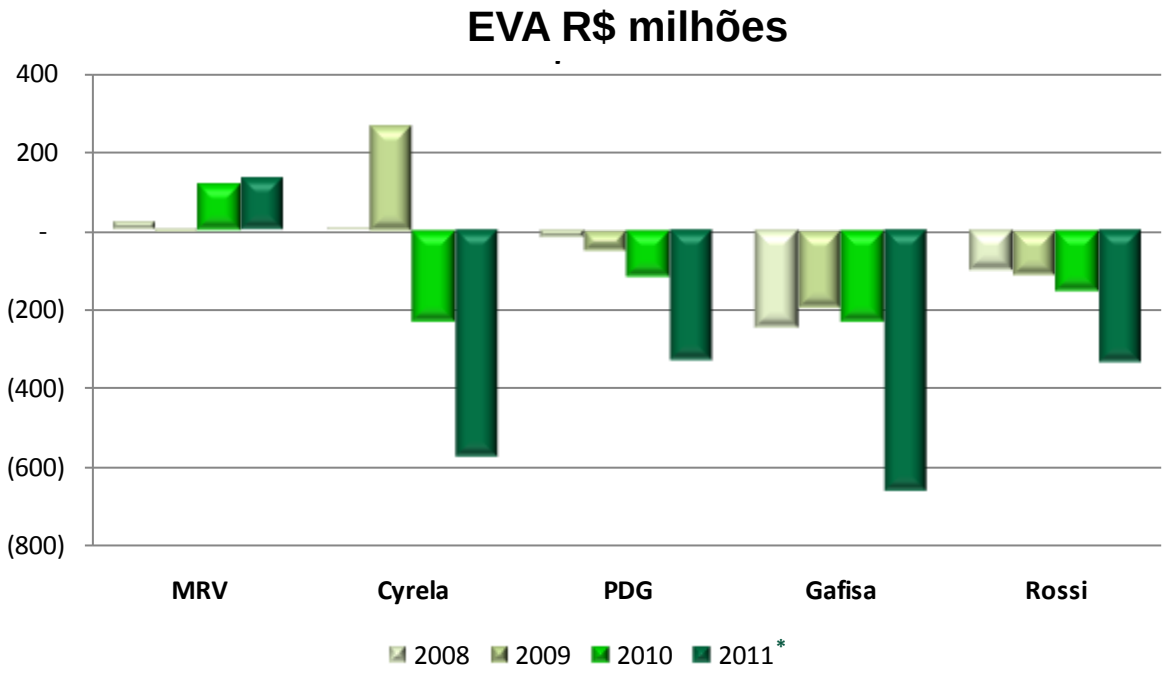
Nota: (1) Patrimônio líquido médio dez/10 – set/11

Fonte: Relatórios das Companhias e Resultados Trimestrais
EZTEC - EVEN: preço de venda fora do nosso foco (+R$400.000)
BROOKFIELD: Não divulga os dados em questão

16 de Dezembro 2011 :
US$ 1 = R$1.85



Gestão por Geração de Valor ...



WACC (R$ Nominal)	
MRV	14,6%
Cyrela	14,5%
PDG	14,1%
Gafisa	14,1%
Rossi	14,1%

EVA (Valor Econômico Agregado) = NOPAT(1) – Custo de Capital(2)
É o balanço comparativo entre a rentabilidade da companhia e o capital que ela aplicou para gerar essa rentabilidade.

(1) NOPAT (Net Operating Profit after Taxes) é o lucro operacional gerado pelas operações da empresa deduzido do imposto de renda.

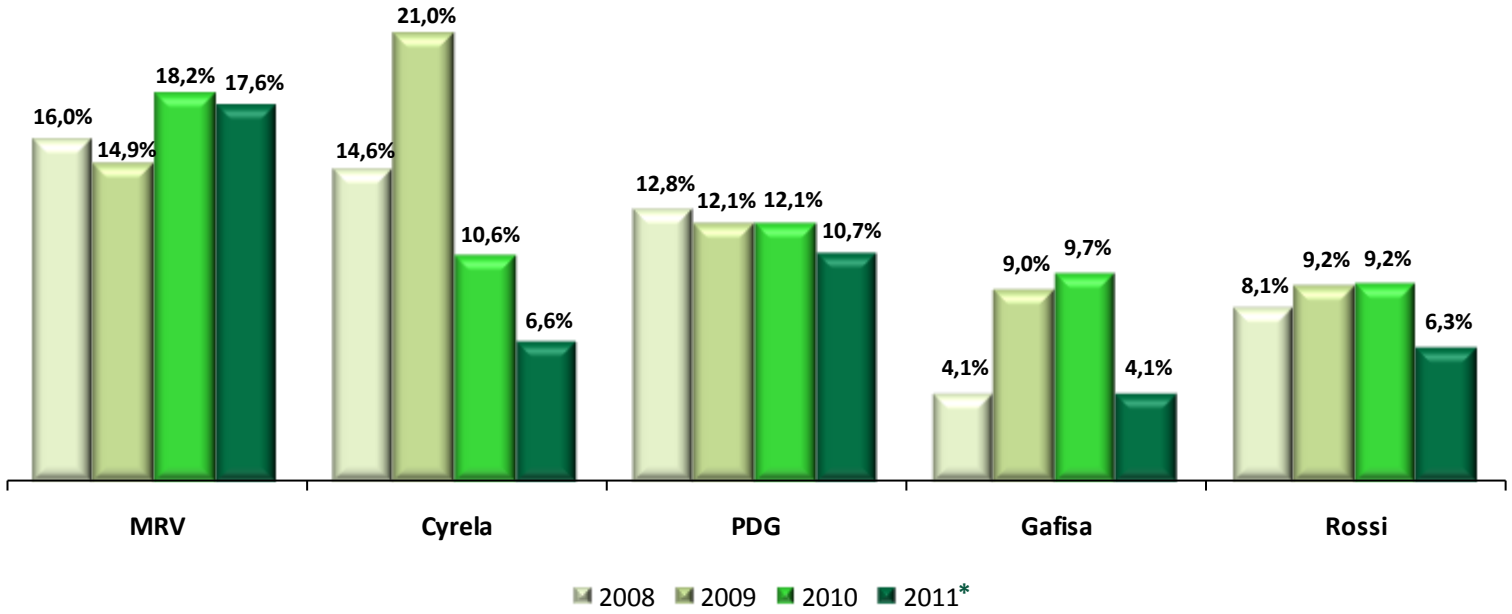
(2) O Custo de Capital é o custo do capital investido, ponderado pelo custo de capital próprio e o custo do capital de terceiros (WACC - Weighted Average Cost of Capital).

*** 9M11 Anualizado**



... e pelo Retorno sobre o Capital Investido

ROIC (%)



ROIC (Retorno sobre o Capital Investido) = NOPAT[(1)]/Capital Investido[(2)]

→ Mede o retorno do capital aplicado nas operações da empresa.

[(1)] NOPAT (Net Operating Profit after Taxes) é o lucro operacional gerado pelas operações da empresa deduzido do imposto de renda.

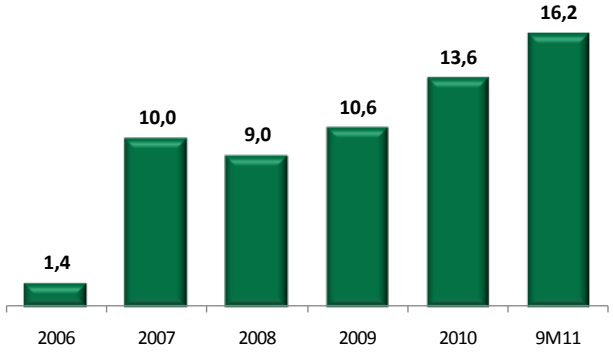
[(2)] Capital Investido: é a diferença entre os Ativos Operacionais (contas a receber, estoques, etc) e os Passivos Operacionais da empresa (Contas a pagar, Fornecedores, etc)

*** 9M11 Anualizado**

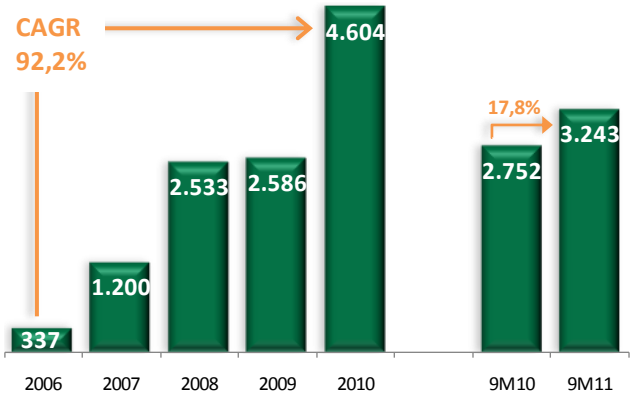


Consistência dos Resultados Operacionais...

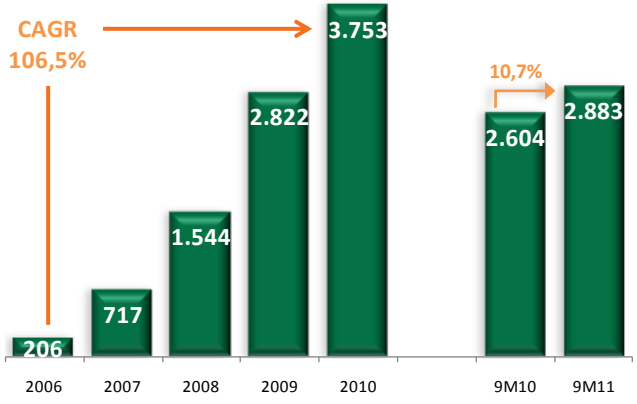
Banco de Terrenos
(R$ bilhões)



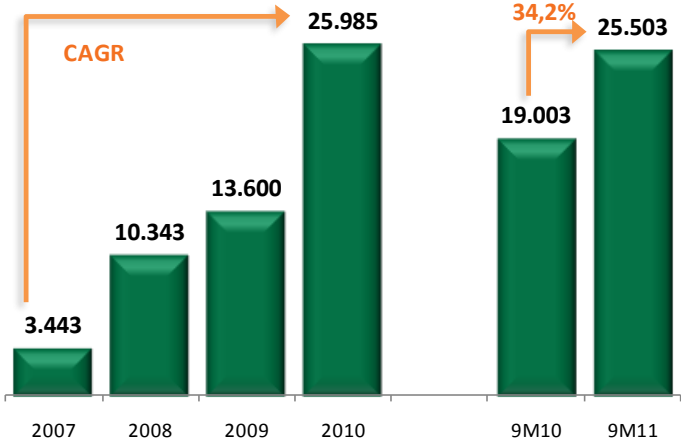
Lançamentos (R$ milhões)



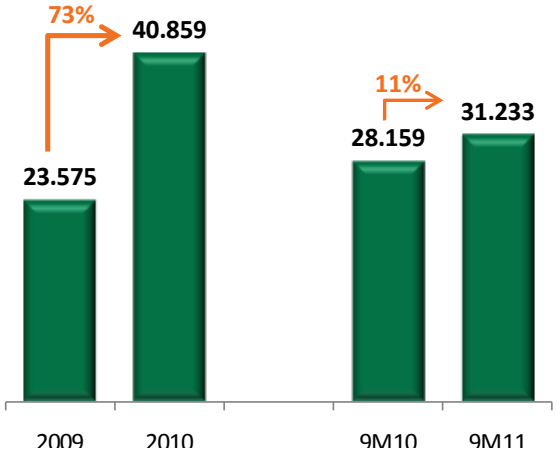
Vendas (R$ milhões)



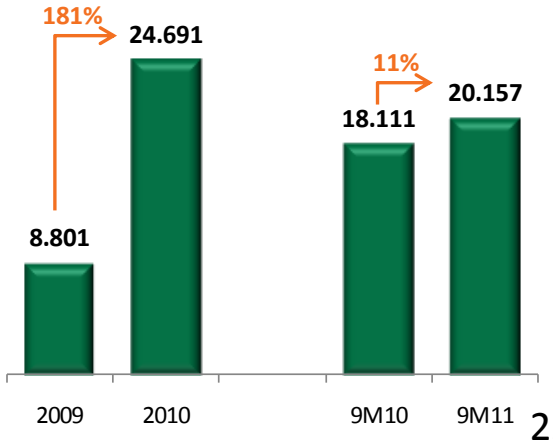
Unidades Produzidas (unidades)



Unidades Contratadas (unidades)



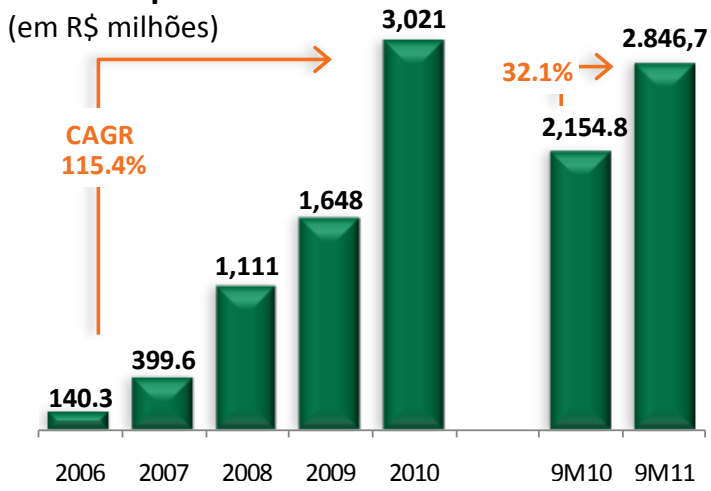
Unidades Repassadas (unidades)



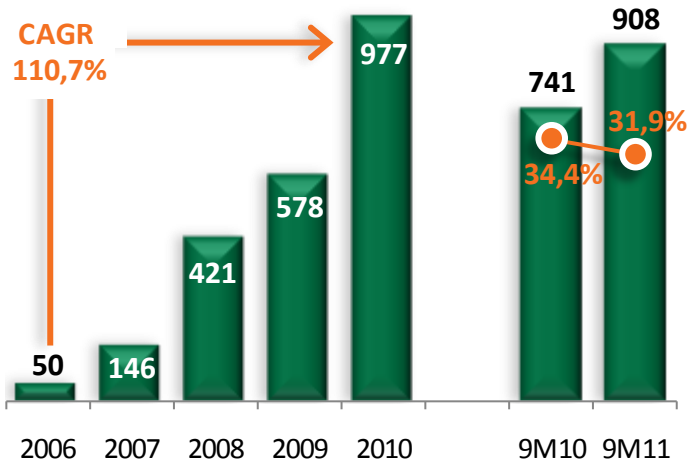


... e Resultados financeiros consistentes

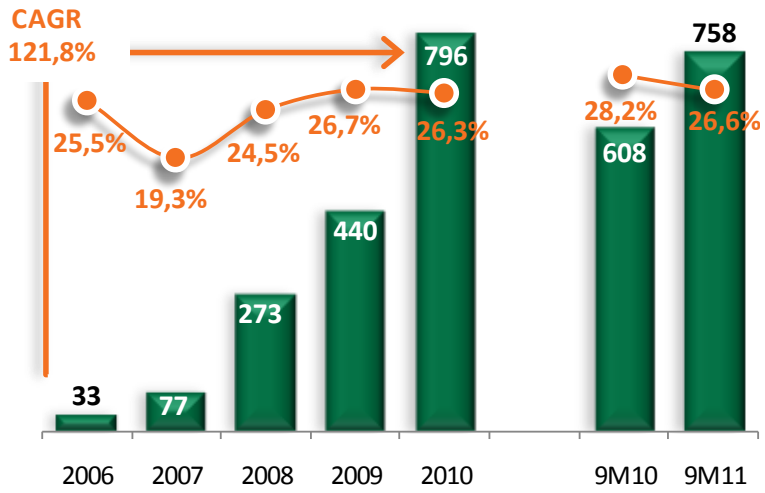
Receita líquida
(em R$ milhões)



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

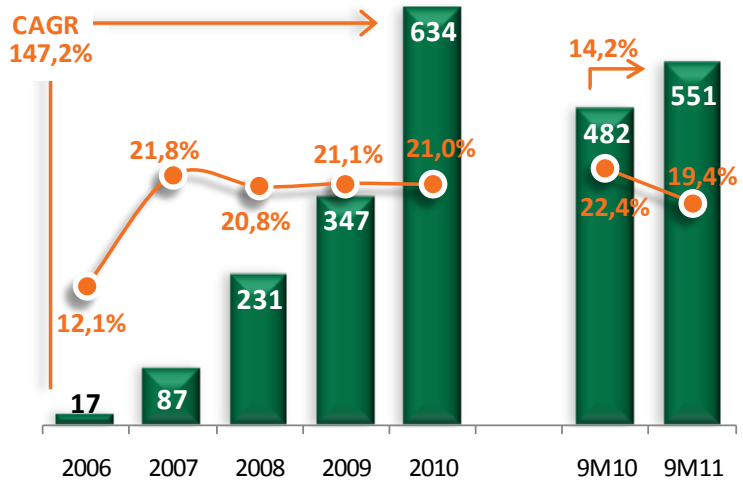


EBITDA (em R$ milhões) e **Margem EBITDA** (%)



2009 – 2010 de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS)

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





A nossa equação de guidance

- Crescimento Orgânico
- Qualidade Operacional
- Geração de Caixa

↑ ROE

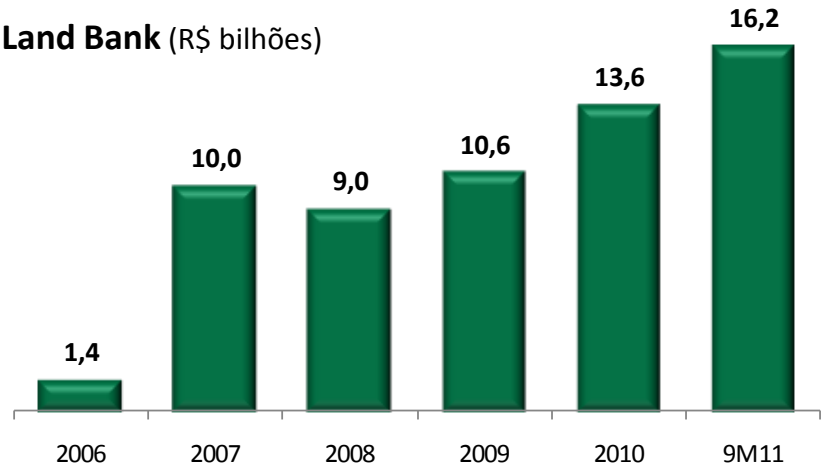


KPIs e Detalhes Operacionais

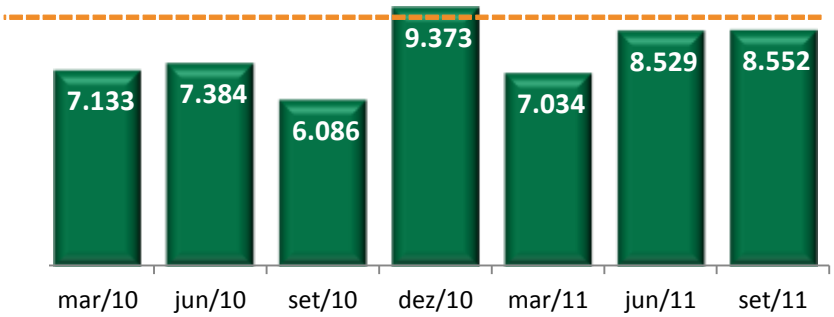


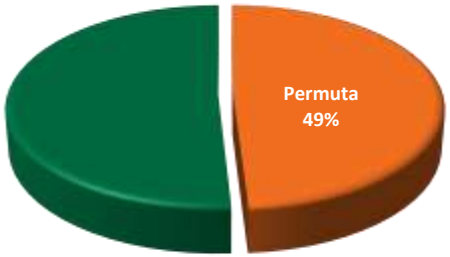
Desenvolvimento Imobiliário – Banco de Terrenos

Land Bank (R$ bilhões)

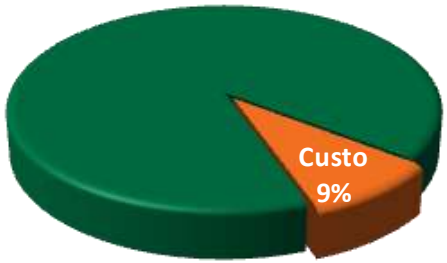


Evolução do custo médio da fração (R$/unidade)

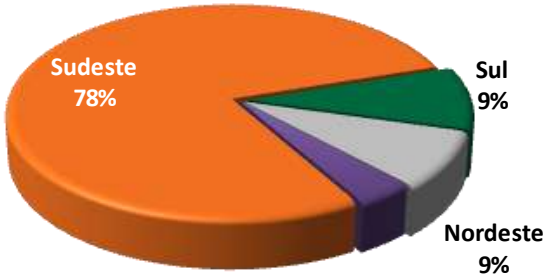




% permuta / land bank total
set/11

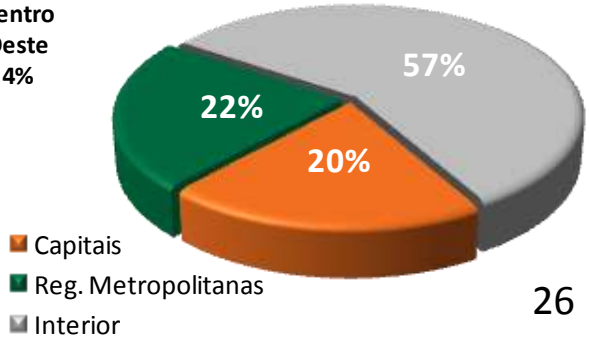


% custo terreno / VGV
set/11



Distribuição geográfica do Banco de Terrenos Por Região Brasileira
set/11 (R$)

Distribuição geográfica do Banco de Terrenos
em set/11 (R$)





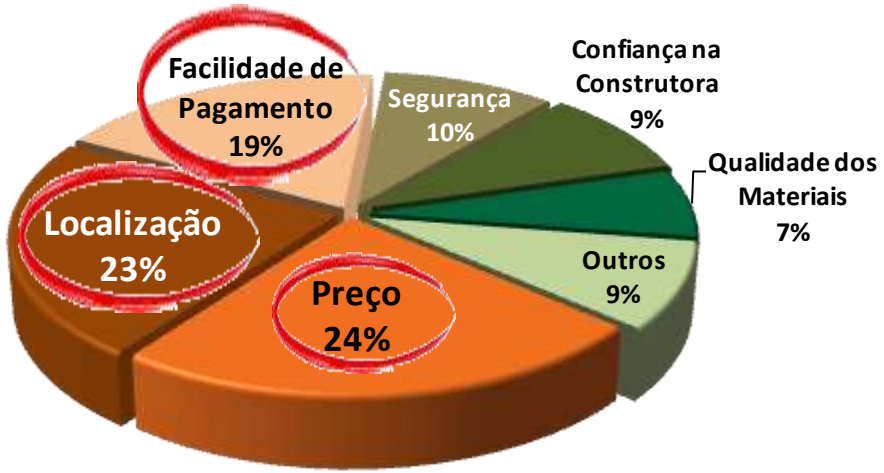
Estratégia de Desenvolvimento Imobiliário

Pesquisa e Análise de Mercado

Demografia, Renda, Expectativas, etc.

- Aquisição de Novos Terrenos
- Desenvolvimento do Produto
- Estratégia de Vendas

O que nossos clientes procuram?



Estratégia voltada para o cliente

Fonte : Pesquisa realizada com clientes MRV – Data Popular - 2011



Grande diversificação geográfica e aumento do tamanho dos projetos



Recife, CE – 860 unidades



Aracajú, SE – 1.350 unidades



Cuiabá, MT – 912 unidades

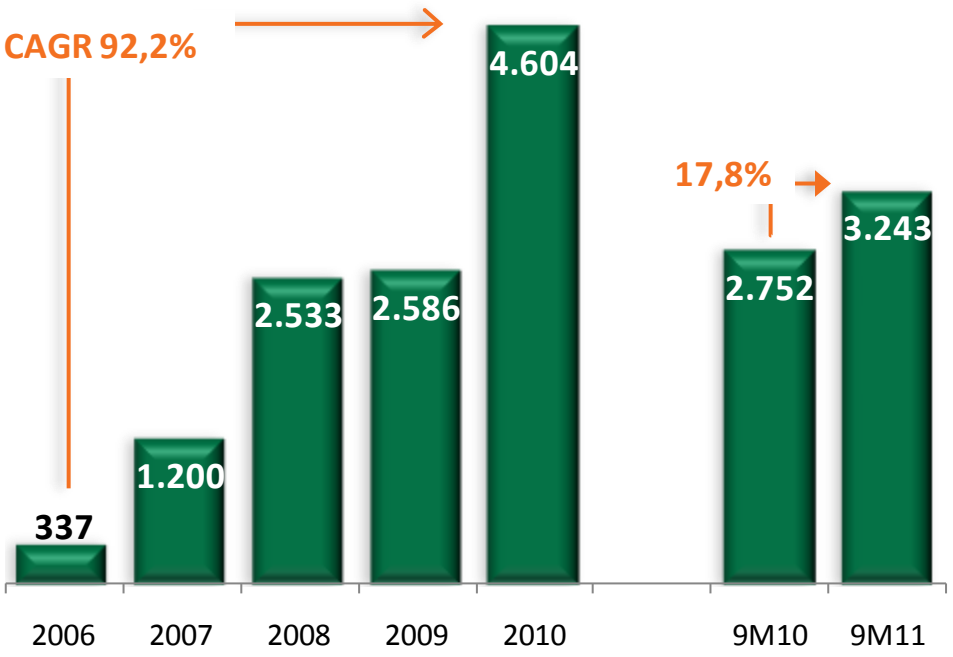


Jabotão dos Guararapes, CE – 3.710 unidades



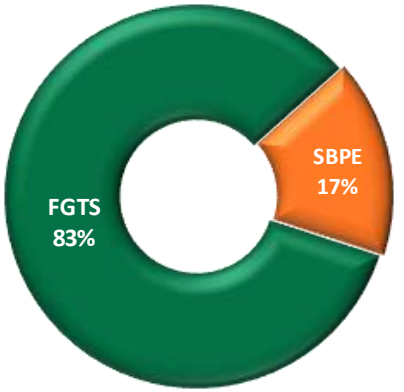
VGV (%MRV - R$ milhões)

Lançamentos (R$ milhões)



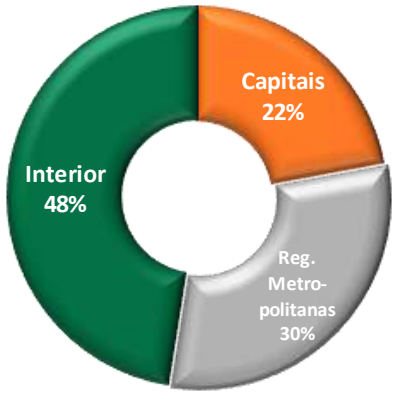
Lançamentos 9M11

Por fonte de financiamento (unidades)



Lançamentos 9M11

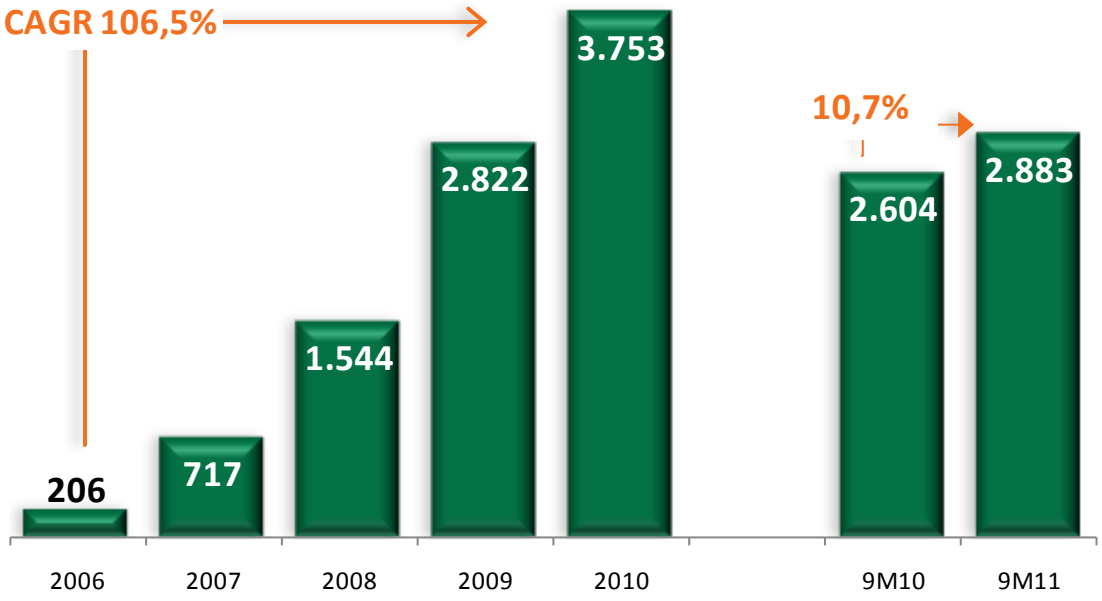
Por Distribuição Geográfica (R$)



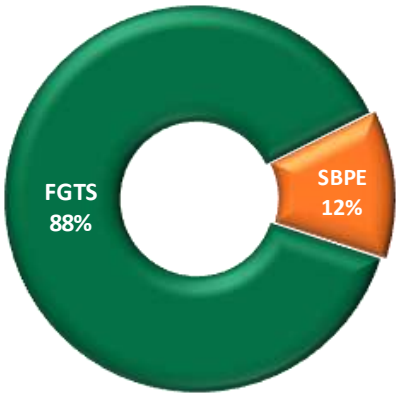


Vendas Contratadas (%MRV - R$ milhões)

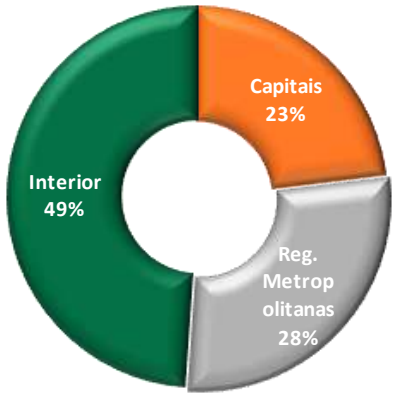
Vendas Contratadas
(R$ milhões)



Vendas Contratadas 9M11
Por fonte de financiamento (unidades)



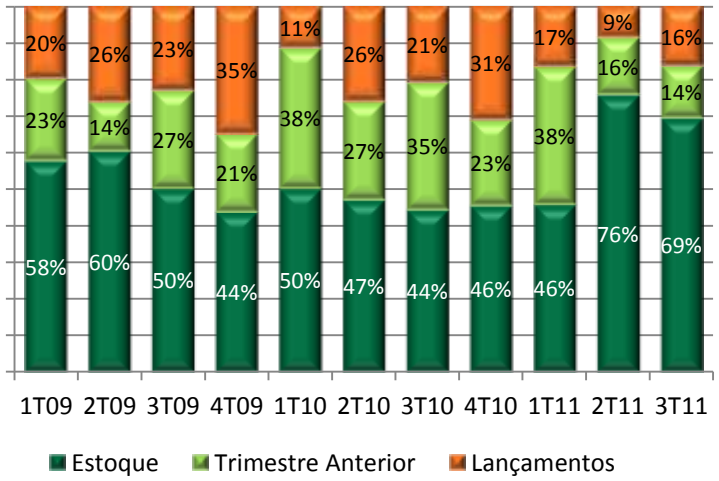
Vendas Contratadas 9M11
Por Distribuição Geográfica (R$)





Vendas Contratadas (%MRV)

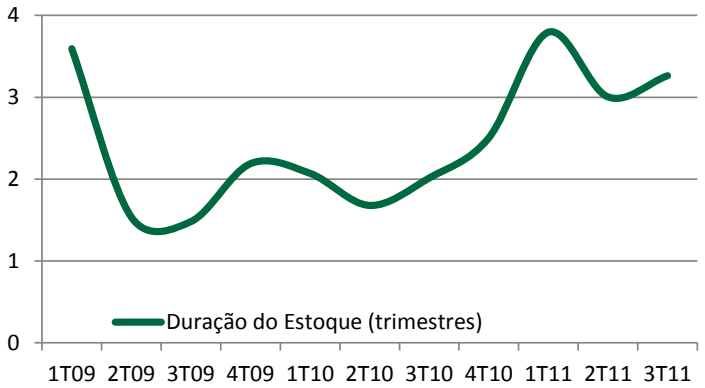
Vendas Contratadas por período de lançamento



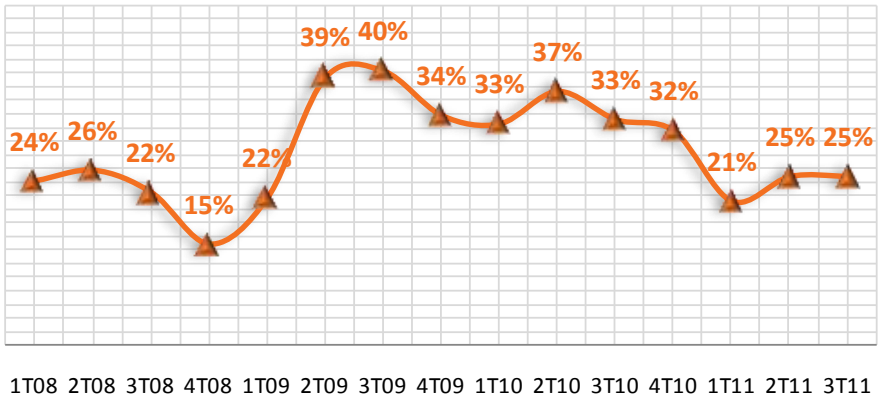
Vendas Contratadas por período de lançamento

Período de Lançamento	Vendas Contratadas %MRV (em %)								
	2008	2009	1T10	2T10	3T10	4T10	1T11	2T11	3T11
3T11									16%
2T11								9%	14%
1T11							17%	16%	12%
4T10						31%	38%	34%	24%
3T10					21%	23%	11%	13%	7%
2T10				26%	35%	15%	9%	8%	5%
1T10			11%	27%	8%	4%	3%	3%	2%
2009		48%	60%	32%	19%	12%	11%	9%	9%
2008	57%	44%	22%	12%	13%	11%	9%	8%	7%
Antes de 2008	43%	9%	7%	3%	4%	4%	3%	3%	3%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Duração do Estoque



Vendas sobre Oferta

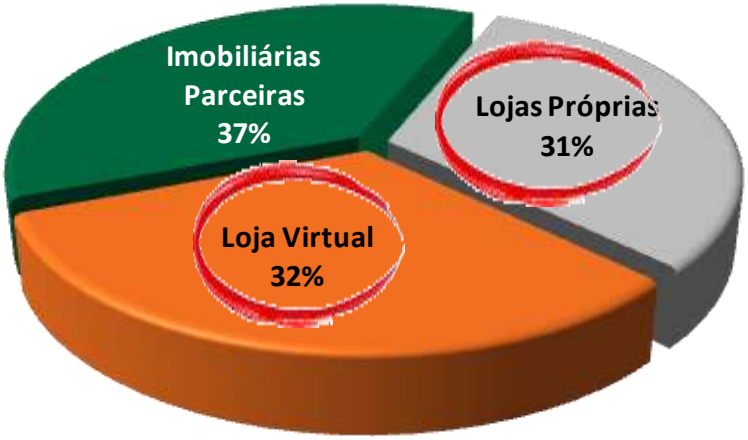


Vendas sobre Oferta=
Vendas / (Estoque Inicial + Lançamentos)



Canais de Venda

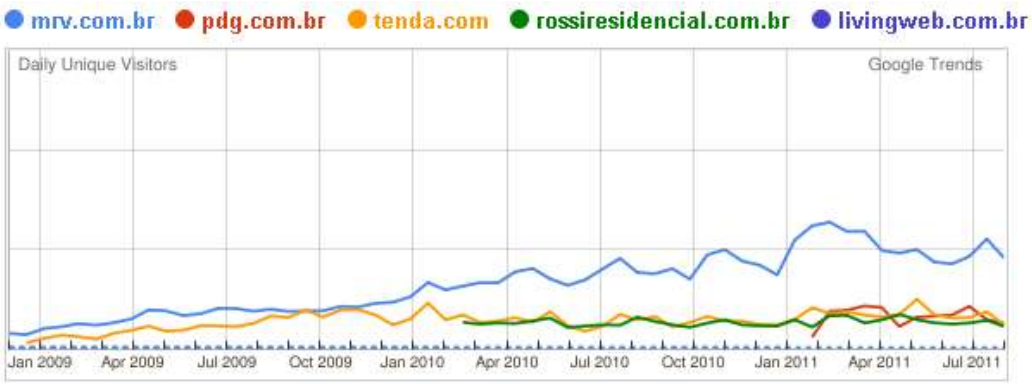
Canal de Vendas



* Data base : 9M11

- Site mais visitado do setor
(Fonte: Google trends for websites)
- Construtora mais seguida nas mídias sociais :
22 mil seguidores pelo Twitter e
18,6 mil fãs no Facebook
- 2,1 milhões de visitas por mês, em média.
- 200 corretores online. Atendimento diário de 3.100

Google trends

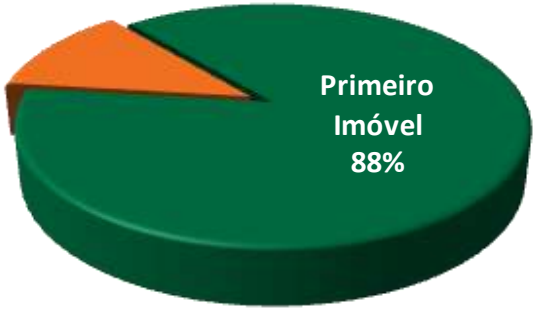


- ✓ 81 milhões de brasileiros com acesso à internet.
- ✓ 66% de Classe C tem acesso à internet

Fonte : F/Nazca 03/12/2010; Portal Educação 28/10/2010



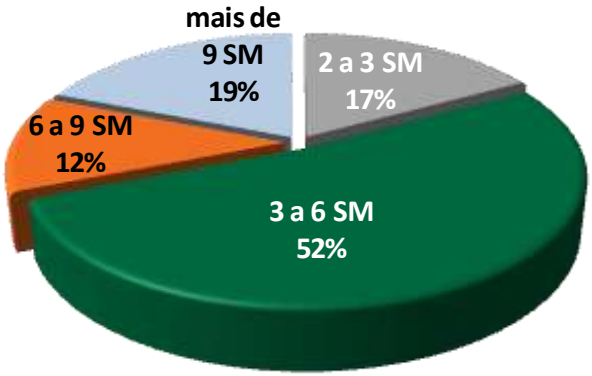
Perfil do Cliente



... 88% dos nossos clientes estão comprando o primeiro imóvel[1]

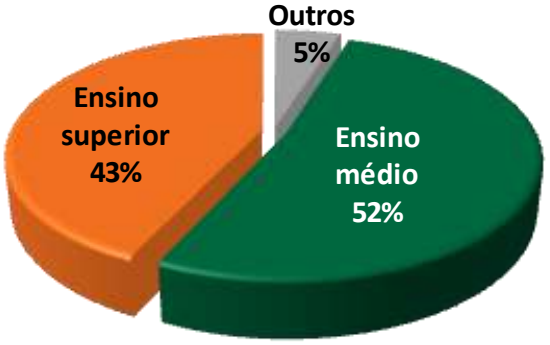
... os clientes MRV são jovens: 68% deles têm entre 21 e 35 anos





... Quase 70% dos compradores dos apartamentos da MRV têm renda inferior ou igual a 6 SM

... a maior parte de nossos clientes possuem, no mínimo, 2º Grau completo



Fonte : MRV 2011

1) Pesquisa realizada com clientes MRV – Data Popular - 2011



Criamos uma máquina de construção...

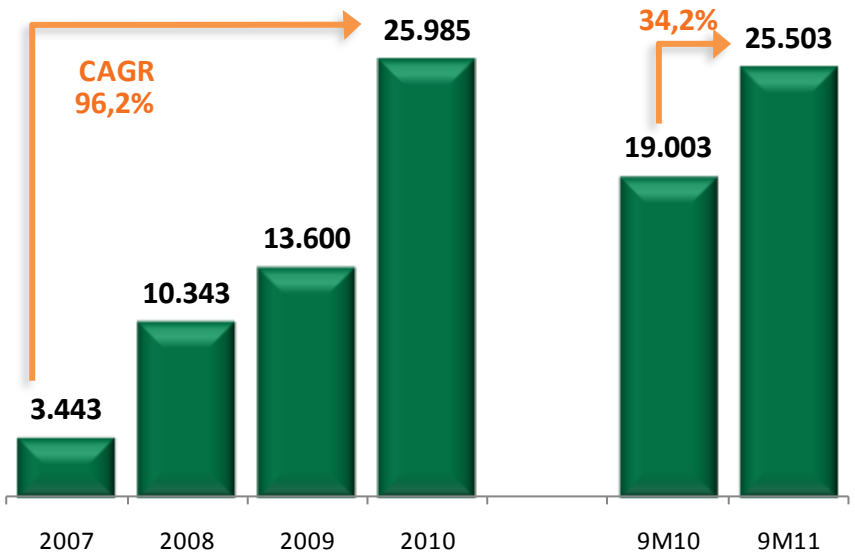
Estrutura de Gestão



Estrutura de Produção



Unidades Produzidas*



*Unidades Produzidas = m² produzido / tamanho médio da unidade



Equipe diferenciada e eficiência operacional

Equipe diferenciada e investimentos em infra-estrutura



Escala & Diluição de custos – DNA de construção

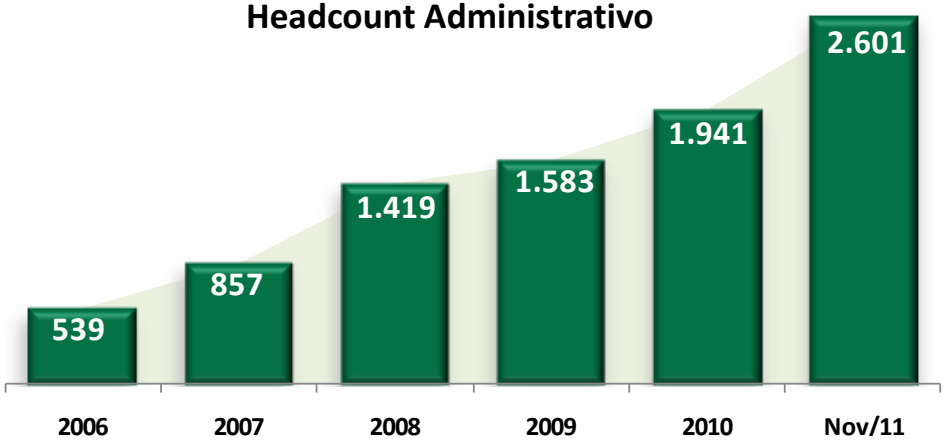
		Pre-IPO[1]	Atual[2]	Var.	Tend.
Operacional	Empreendimentos	109	330	3,0x	↗
	Unidades por empreendimento	76	272	3,6x	↑
	Gestão operacional	24	71	3,0x	↗
	Equipe de Engenharia	71	248	3,5x	↗
	Estagiários	251	959	3,8x	↑
	# empregados em construção [3]	3.427	29.771	8,7 x	↗
Administrativo	S, G & A	539	2.433	4,5x	↔
	TI	ERP system	SAP-CRM-HR-Planning	-	-
	Equipe cred. imobiliário	34	747	22,0x	↑

Notas:
(1) Em 31 de dezembro de 2006
(2) Em 30 de novembro de 2011
(3) Em 30 de novembro de 2011

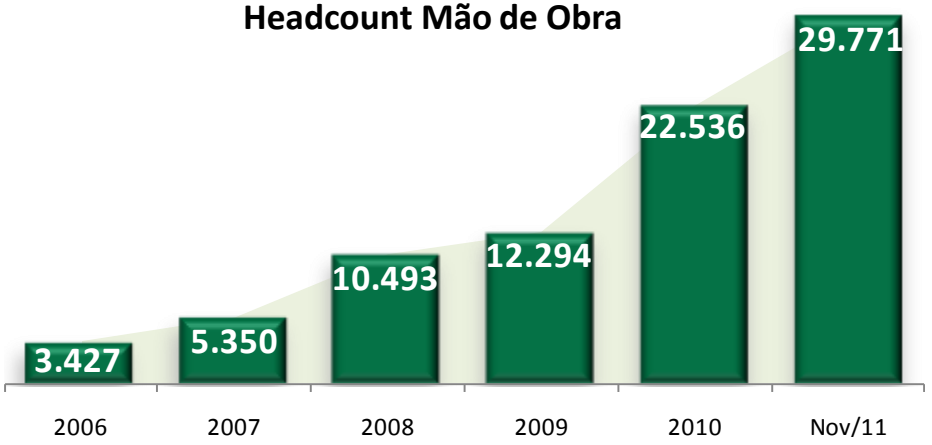


Crescimento Orgânico

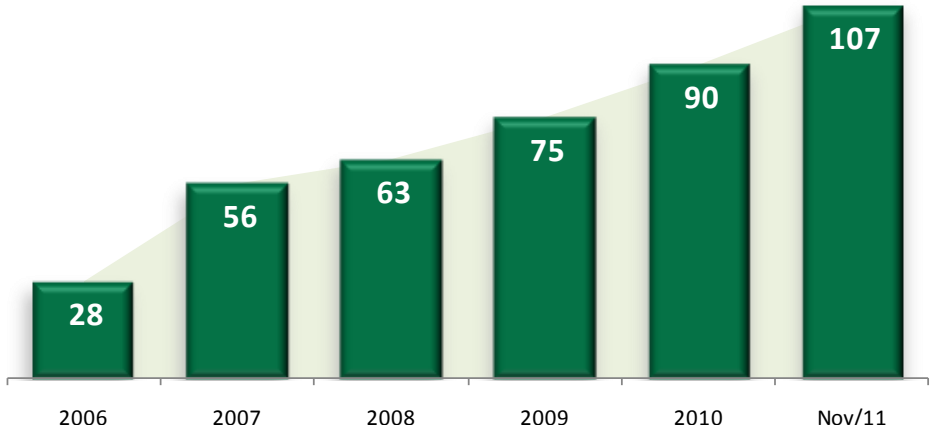
Headcount Administrativo



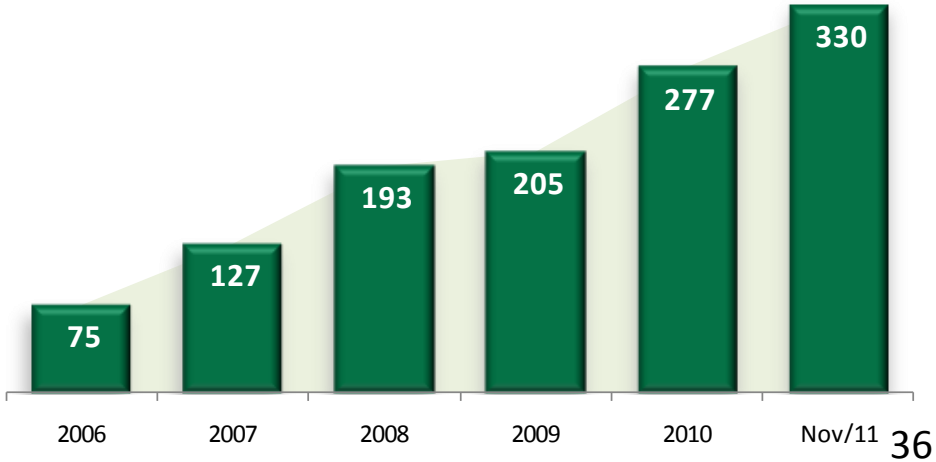
Headcount Mão de Obra



Diversificação Geográfica (# cidades)



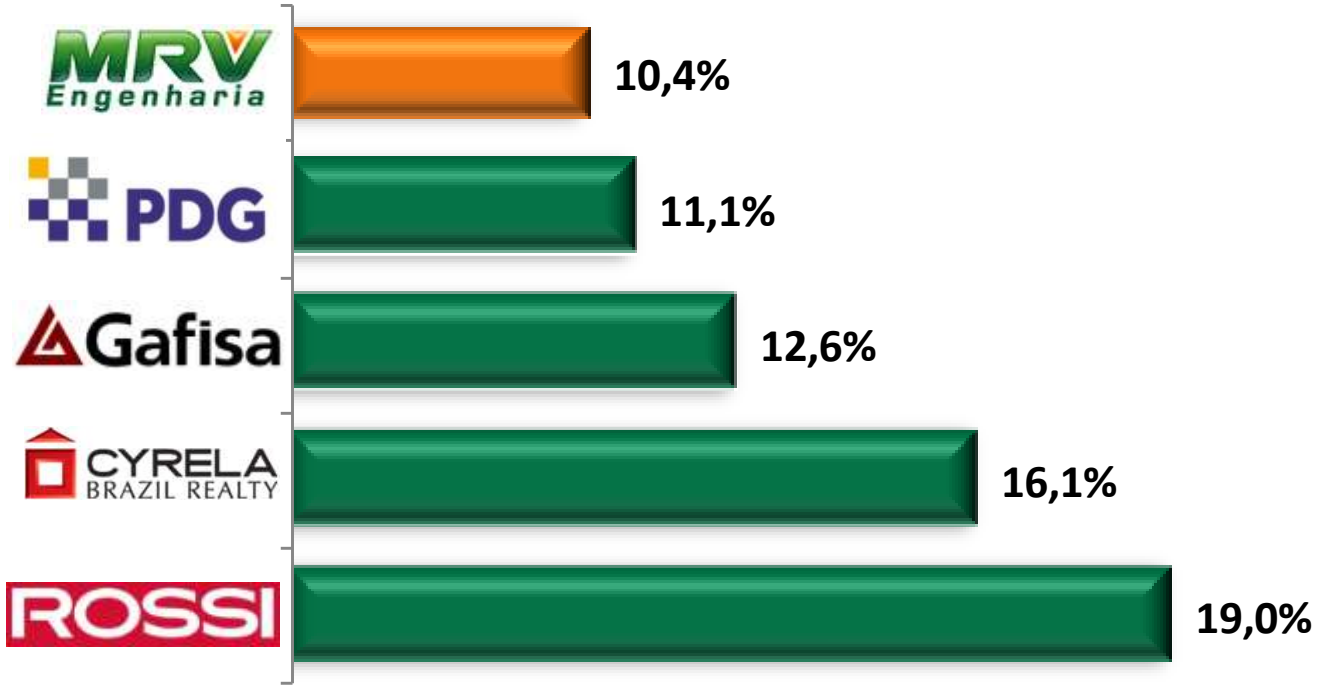
Obras em andamento





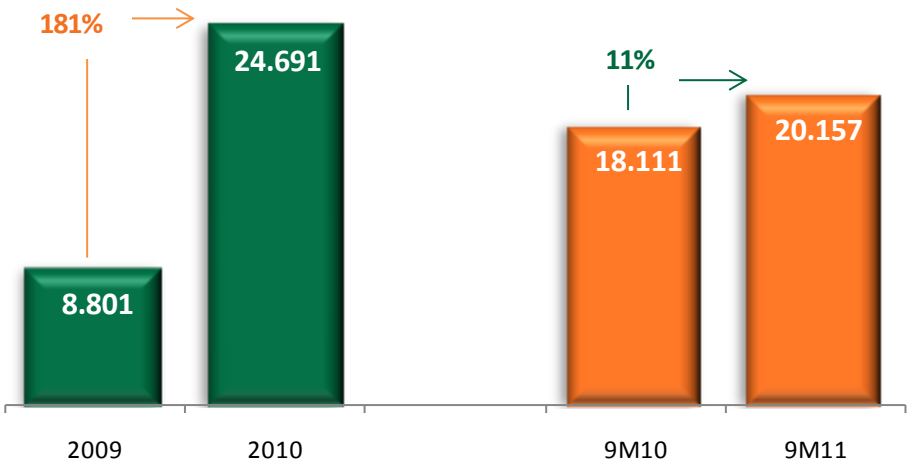
Disciplina Financeira

Despesas SG&A mais baixas do setor – 9M11
(% receita líquida)

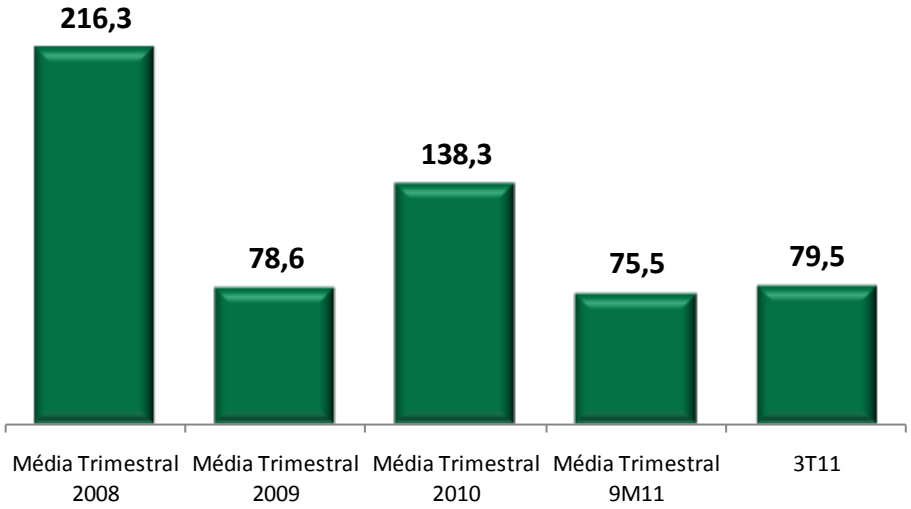


Foco no Fluxo de Caixa

Repasses
(em unidades)



Cash Burn Construção Residencial
(R$ milhões)

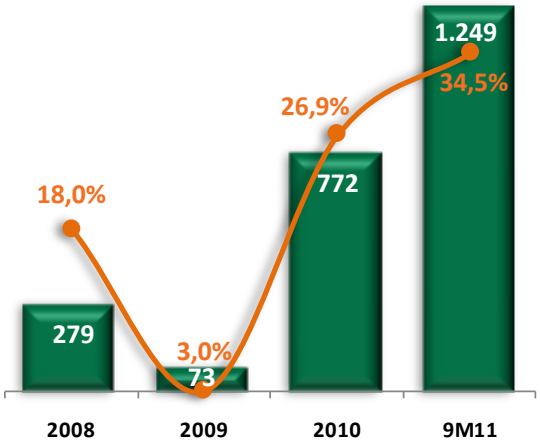


Destaques Importantes de Fluxo de Caixa

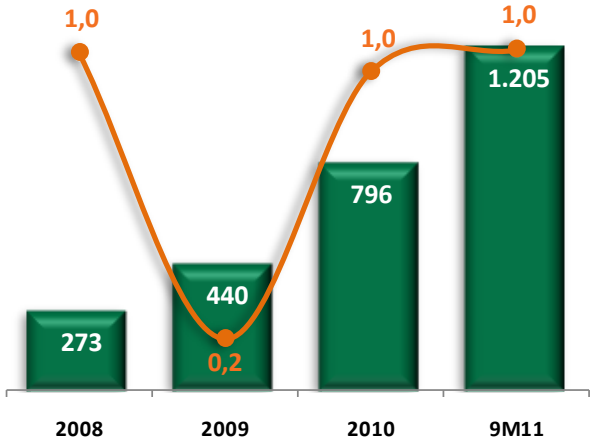
- Mudança no processo da CEF
- Começando as operações do BB no modelo "Crédito Associativo"

Endividamento sob controle e Caixa Forte

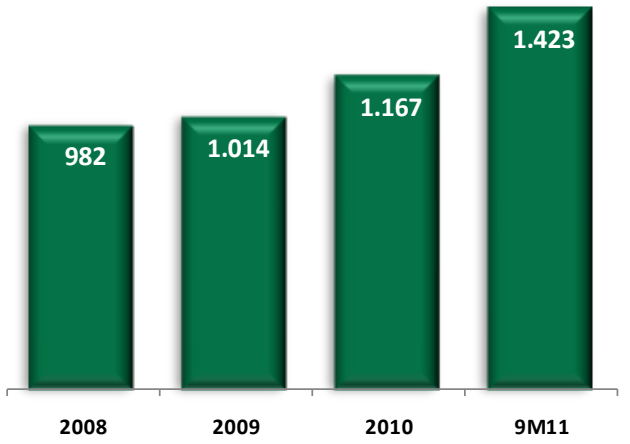
Dívida líquida (R$ milhões) e
Dívida líquida / PL (%)



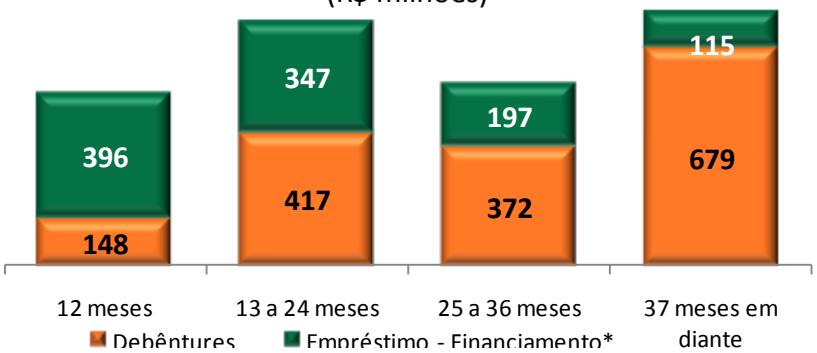
EBITDA (R$ milhões) e
Dívida líquida / EBITDA(1)



Posição de Caixa (R$ milhões)



Cronograma de pagamento da dívida
(R$ milhões)



- Alavancagem de até 40% (dívida líquida / PL)
- A operação gera caixa para suportar este nível de endividamento
- Posição de caixa sólida

Duration: 27 meses

Nota (1): 2011 EBITDA anualizado

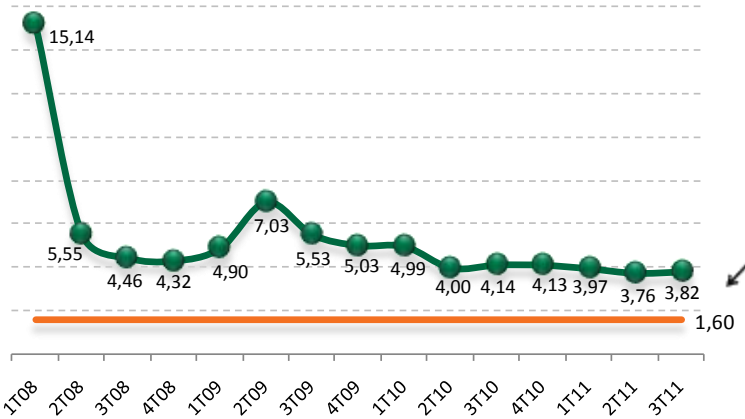
Detalhamento da Dívida e Covenants Financeiros

Rating Corporativo

STANDARD &POOR'S	Fitch Ratings
brAA-	brAA-

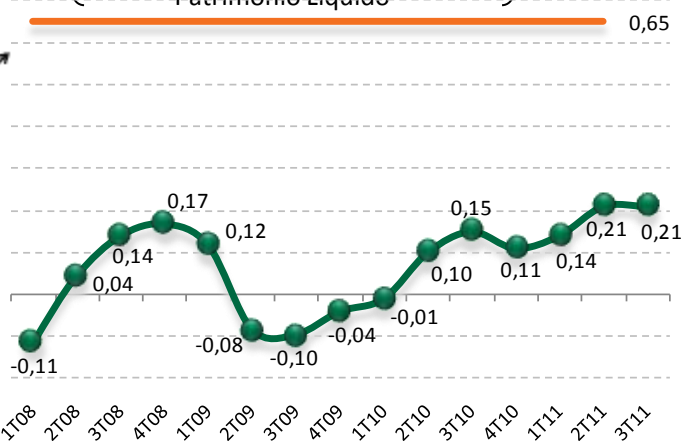
	Saldo Devedor Set/11 (R$ Milhões)	Saldo Devedor/Total (%)	Custo Médio
CDI	1.809,9	68%	CDI + 1,57%
TR	826,4	31%	TR + 8,09%
Outros (IPCA + 10,8%, Pré Fixada 4,5%, outros)	35,2	1%	-
Total	**2.671,4**	**100%**	**-**

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



Covenant

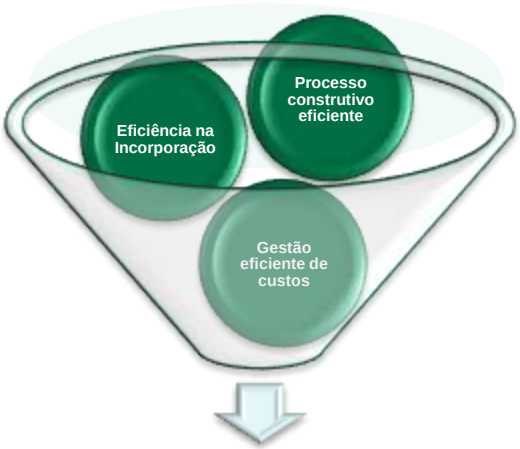
$$\frac{\text{Dívida Líquida + Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} < 0,65$$



Nota: "Dívida líquida" exclui financiamentos SFH. "Imóveis a pagar" exclui terrenos parcela relativa à permuta



Qualidade Operacional



MELHORES MARGENS

MAIOR GERAÇÃO DE CAIXA

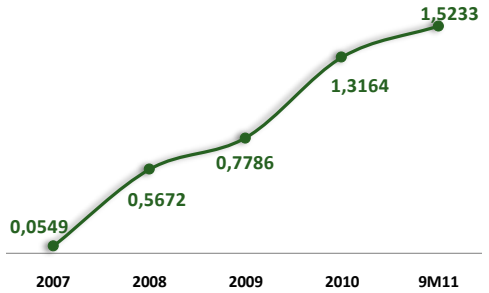
Menor ciclo operacional

+

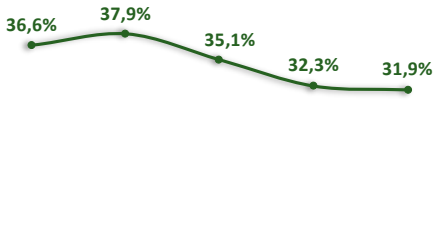
Processos e gestão eficientes

→ **Maior eficiência do capital**

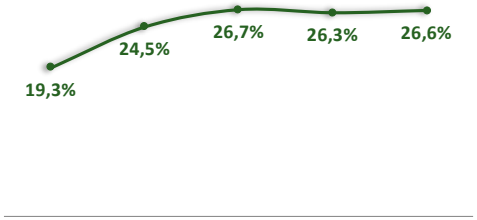
Lucro por ação (R$)
(9M11 anualizado)



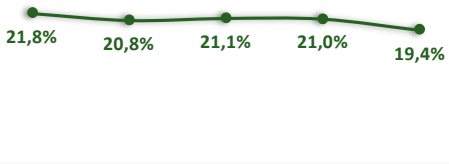
Margem bruta
(com encargos financeiros)



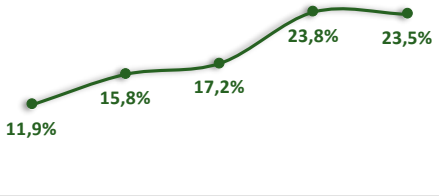
Margem EBITDA
(9M11)



Margem líquida
(9M11)



ROE (a.a.)
(9M11 anualizado)





Guidance

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

* considerando as práticas contábeis brasileiras vigentes



Contatos

Leonardo Corrêa
Diretor Executivo de Finanças

Mônica Simão
Diretora Executiva de Relações com Investidores

Gerson Mazer
Gerente Executivo de Relações com Investidores

Tel.: (+55 31) 3348-7150

E-mail: ri@mrv.com.br

Esta apresentação também está disponível em nosso website:

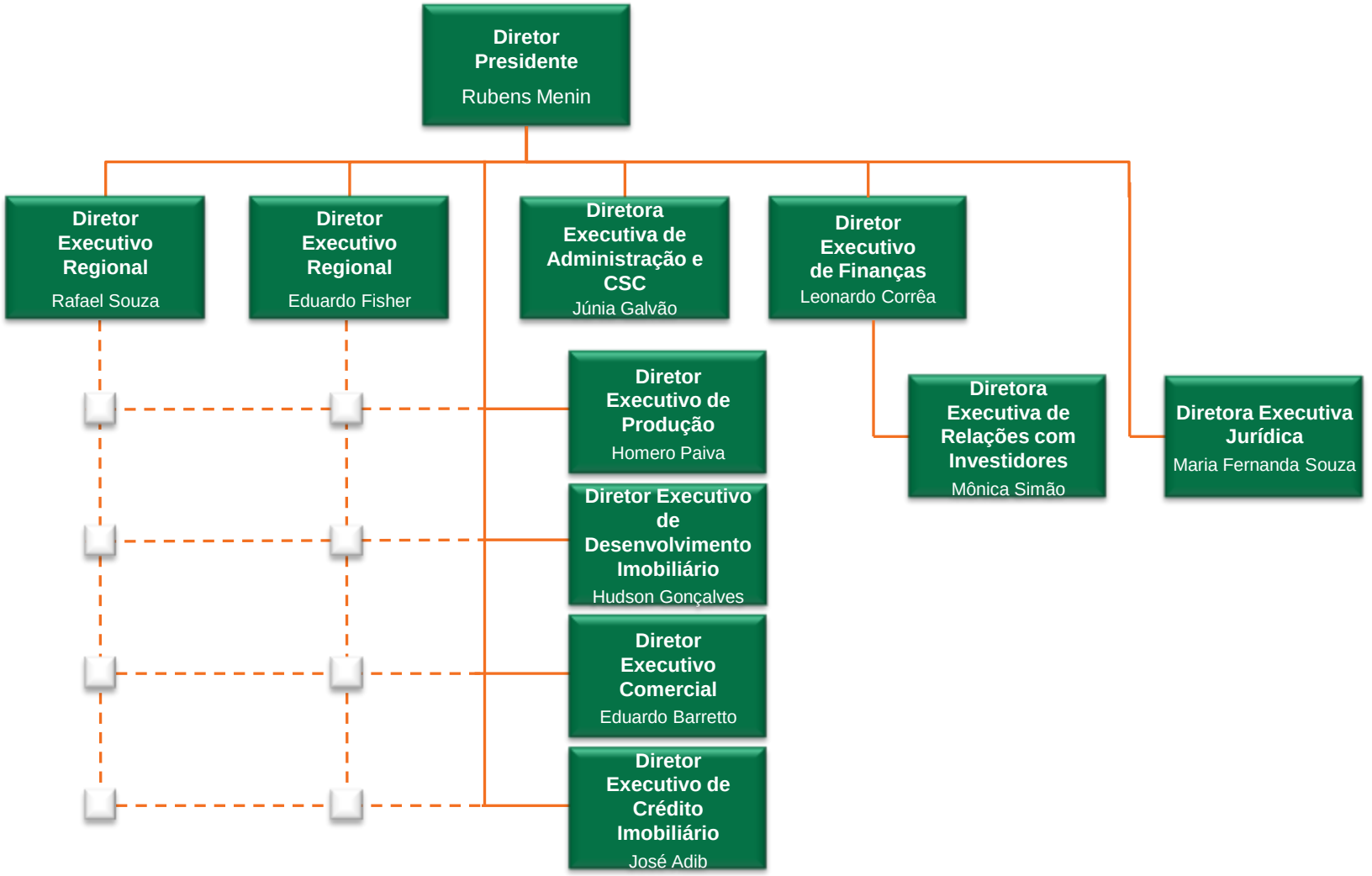
www.mrv.com.br/ri



Anexos



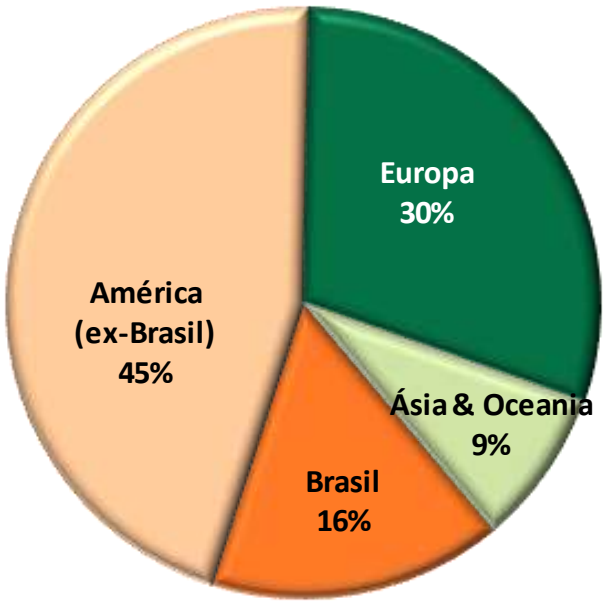
Estrutura Organizacional



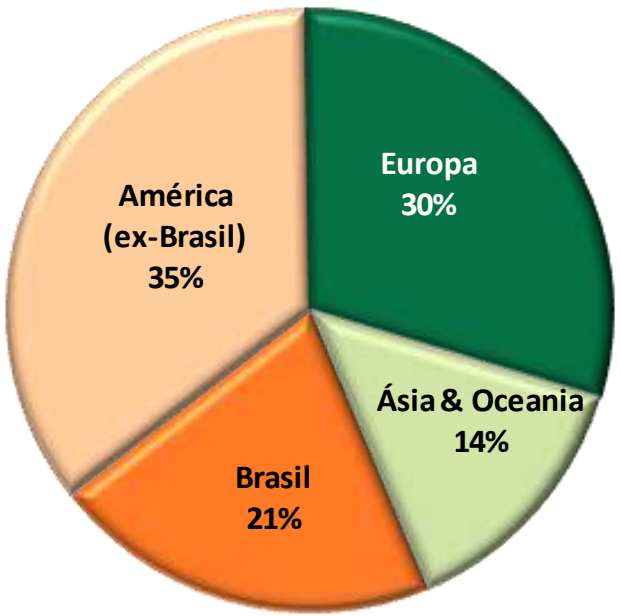
Base Acionária MRV

Acionistas por país – Free float

Novembro/2010



Novembro/2011



Fonte: MRV



DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (R$ mil)

em R$ mil	3T11	2T11	3T10	Var. 3T11 x 2T11	Var. 3T11 x 3T10	9M11	9M10	Var. 9M11 x 9M10
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	**1.056.015**	**988.385**	**881.108**	**6,8%**	**19,9%**	**2.846.731**	**2.154.784**	**32,1%**
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	(722.186)	(669.693)	(567.562)	7,8%	27,2%	(1.938.957)	(1.413.496)	37,2%
LUCRO BRUTO	**333.829**	**318.692**	**313.546**	**4,7%**	**6,5%**	**907.774**	**741.288**	**22,5%**
Margem Bruta	*31,6%*	*32,2%*	*35,6%*	*(0,6 p.p.)*	*(4,0 p.p.)*	*31,9%*	*34,4%*	*(2,5 p.p.)*
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS								
Despesas comerciais	(59.882)	(50.376)	(40.335)	18,9%	48,5%	(157.139)	(110.259)	42,5%
Despesas gerais e administrativas	(52.691)	(46.787)	(40.708)	12,6%	29,4%	(139.478)	(107.268)	30,0%
Outras receitas operacionais, líquidas	37.883	(1.057)	(2.119)	-	-	39.519	(1.793)	-
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	**259.139**	**220.472**	**230.384**	**17,5%**	**12,5%**	**650.676**	**521.968**	**24,7%**
RESULTADO FINANCEIRO								
Despesas financeiras	(43.151)	(35.851)	(7.230)	20,4%	496,8%	(103.049)	(19.759)	421,5%
Receitas financeiras	30.219	32.934	25.099	(8,2%)	20,4%	95.641	67.959	40,7%
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	9.013	8.839	16.224	2,0%	(44,4%)	21.706	26.117	(16,9%)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	**255.220**	**226.394**	**264.477**	**12,7%**	**(3,5%)**	**664.974**	**596.285**	**11,5%**
Imposto de renda e contribuição social	(31.879)	(22.950)	(26.017)	38,9%	22,5%	(72.420)	(74.495)	(2,8%)
LUCRO DO EXERCÍCIO	**223.341**	**203.444**	**238.460**	**9,8%**	**(6,3%)**	**592.554**	**521.790**	**13,6%**
LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS	14.723	13.646	22.433	7,9%	(34,4%)	41.578	39.424	5,5%
LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS PROPRIETÁRIOS DA CONTROLADORA	**208.618**	**189.798**	**216.027**	**9,9%**	**(3,4%)**	**550.976**	**482.366**	**14,2%**
Margem líquida	*19,8%*	*19,2%*	*24,5%*	*0,6 p.p.*	*(4,8 p.p.)*	*19,4%*	*22,4%*	*(3,0 p.p.)*

em R$ mil	3T11	2T11	3T10	Var. 3T11 x 2T11	Var. 3T11 x 3T10	9M11	9M10	Var. 9M11 x 9M10
Lucro antes dos impostos	255.220	226.394	264.477	12,7%	(3,5%)	664.974	596.285	11,5%
Depreciações e Amortizações	5.345	4.588	4.383	16,5%	21,9%	12.623	11.319	11,5%
Resultado Financeiro	3.919	(5.922)	(34.093)	-	-	(14.298)	(74.317)	(80,8%)
Encargos financeiros incluídos no CMV	36.647	30.746	35.086	19,2%	4,4%	94.668	75.149	26,0%
EBITDA	**301.131**	**255.806**	**269.853**	**17,7%**	**11,6%**	**757.967**	**608.436**	**24,6%**
Margem EBITDA	*28,5%*	*25,9%*	*30,6%*	*2,6 p.p.*	*(2,1 p.p.)*	*26,6%*	*28,2%*	*(1,6 p.p.)*



BALANÇO PATRIMONIAL (R$ mil)

ATIVO	30/09/2011	30/06/2011	31/12/2010	Var. Set/11 x Jun/11	Var. Set/11 x Dez/10
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	1.195.912	687.105	864.936	74,1%	38,3%
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	226.720	298.196	302.028	(24,0%)	(24,9%)
Clientes por incorporação de imóveis	2.642.756	2.524.683	1.953.068	4,7%	35,3%
Clientes por prestação de serviços	1.028	1.493	1.758	(31,1%)	(41,5%)
Clientes por locação	620	652	156	(4,9%)	297,4%
Estoques (Imóveis a comercializar)	1.696.524	1.343.567	1.360.889	26,3%	24,7%
Aplicações vinculadas em poupança	3.919	16.322	31.191	(76,0%)	(87,4%)
Tributos Correntes a Recuperar	81.104	71.372	-	13,6%	-
Despesas Comerciais antecipadas	6.470	9.535	-	(32,1%)	-
Outros ativos	50.252	15.115	71.270	232,5%	(29,5%)
Total do ativo circulante	**5.905.305**	**4.968.040**	**4.585.296**	**18,9%**	**28,8%**
NÃO CIRCULANTE					
Títulos e valores mobiliários de longo prazo	-	-	-	-	-
Clientes por incorporação de imóveis	1.522.918	1.256.814	1.305.337	21,2%	16,7%
Estoques (Imóveis a comercializar)	801.323	943.077	545.155	(15,0%)	47,0%
Créditos com empresas ligadas	57.100	53.085	60.913	7,6%	(6,3%)
Despesas Comerciais antecipadas	17.391	13.295	18.358	30,8%	(5,3%)
Impostos diferidos ativos	834	960	638	(13,1%)	30,7%
Depósitos judiciais e outros	56.161	55.814	39.308	0,6%	42,9%
Total do realizável a longo prazo	**2.455.727**	**2.323.045**	**1.969.709**	**5,7%**	**24,7%**
Propriedades para investimentos	238.286	211.951	155.705	12,4%	53,0%
Imobilizado	70.140	59.909	51.180	17,1%	37,0%
Intangível	31.843	30.924	29.448	3,0%	8,1%
Total do ativo não circulante	**2.795.996**	**2.625.829**	**2.206.042**	**6,5%**	**26,7%**
TOTAL DO ATIVO	**8.701.301**	**7.593.869**	**6.791.338**	**14,6%**	**28,1%**



BALANÇO PATRIMONIAL (R$ mil) (continuação)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30/09/2011	30/06/2011	31/12/2010	Var. Set/11 x Jun/11	Var. Set/11 x Dez/10
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	257.357	199.092	154.501	29,3%	66,6%
Empréstimos e financiamentos	544.310	536.080	544.506	1,5%	0,0%
Obrigações sociais e trabalhistas	99.678	80.113	73.058	24,4%	36,4%
Obrigações fiscais	44.692	36.181	55.940	23,5%	(20,1%)
Contas a pagar por aquisição de terrenos	246.631	266.370	274.998	(7,4%)	(10,3%)
Adiantamentos de clientes	1.048.746	754.089	557.265	39,1%	88,2%
Provisão para manutenção de imóveis	11.841	10.729	8.247	10,4%	43,6%
Dividendos propostos	-	10	151.849	-	-
Outras contas a pagar	2.396	2.381	2.014	0,6%	19,0%
Total do passivo circulante	**2.255.651**	**1.885.045**	**1.822.378**	**19,7%**	**23,8%**
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos e financiamentos	2.127.116	1.599.041	1.394.837	33,0%	52,5%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	79.624	75.259	62.940	5,8%	26,5%
Adiantamentos de clientes	189.350	217.432	122.458	(12,9%)	54,6%
Provisão para manutenção de imóveis	105.806	87.471	64.140	21,0%	65,0%
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	8.679	8.762	7.440	(0,9%)	16,7%
Impostos diferidos passivos	318.695	295.986	264.395	7,7%	20,5%
Outros passivos não circulantes	261	321	-	(18,7%)	-
Total do passivo não circulante	**2.829.531**	**2.284.272**	**1.916.210**	**23,9%**	**47,7%**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da Controladora	3.393.632	3.219.753	2.874.853	5,4%	18,0%
Participações não controladoras	222.487	204.799	177.897	8,6%	25,1%
Total do Patrimônio Líquido	**3.616.119**	**3.424.552**	**3.052.750**	**5,6%**	**18,5%**
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**8.701.301**	**7.593.869**	**6.791.338**	**14,6%**	**28,1%**



FLUXO DE CAIXA (R$ mil)

Consolidado (R$ mil)	3T11	2T11	3T10	Var. 3T11 x 2T11	Var. 3T11 x 3T10	9M11	9M10	Var. 9M11 x 9M10
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS								
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	223.341	203.444	238.460	9,8%	(6,3%)	592.554	521.790	13,6%
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa aplicado nas atividades operacionais:	82.049	68.284	106.747	20,2%	(23,1%)	195.239	165.819	17,7%
Redução (aumento) nos ativos operacionais:	(216.519)	(555.715)	(247.999)	(61,0%)	(12,7%)	(1.030.603)	(1.117.639)	(7,8%)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:	(167.668)	183.482	(182.295)	-	(8,0%)	30.544	98.751	-
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**(78.797)**	**(100.506)**	**(85.087)**	**(21,6%)**	**(7,4%)**	**(212.266)**	**(331.279)**	**(35,9%)**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO								
(Aumento) redução em títulos e valores mobiliários	71.476	12.684	(2.286)	463,5%	-	75.308	(55.651)	-
Adiantamentos a partes relacionadas	(101.954)	(25.813)	(37.770)	295,0%	169,9%	(211.466)	(65.990)	220,5%
Recebimento de partes relacionadas	100.018	36.050	53.684	177,4%	86,3%	221.598	97.968	126,2%
Aquisição de propriedades para investimento	45.161	(40.534)	(41.374)	-	-	(24.270)	(84.456)	(71,3%)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(16.788)	(10.120)	(9.516)	65,9%	76,4%	(34.037)	(30.320)	12,3%
Recebimento pela venda de ativo imobilizado e imóveis destinados a venda	-	-	44	-	-	-	559	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	**97.913**	**(27.733)**	**(37.218)**	-	-	**27.133**	**(137.890)**	**-**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO								
Recebimentos líquidos pela emissão de ações	106	106	-	0,0%	-	212	346	(38,7%)
Ações em Tesouraria	(36.087)	-	-	-	-	(36.087)	-	-
Valores recebidos de empréstimos	206.297	187.135	281.205	10,2%	(26,6%)	806.018	545.031	47,9%
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(183.581)	(249.104)	(85.980)	(26,3%)	113,5%	(605.197)	(180.479)	235,3%
Recebimento por debêntures	500.000	-	(50.954)	-	-	500.000	427.004	17,1%
Dividendos pagos	(1)	(86.930)	-	-	-	(86.931)	(82.513)	5,4%
Juros de Capital Próprio Pagos	(9)	(64.909)	-	-	-	(64.918)	-	-
Aportes líquidos de acionistas não controladores	2.966	(3.405)	7.841	-	(62,2%)	3.012	3.835	(21,5%)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	**489.691**	**(217.107)**	**152.112**	**-**	**221,9%**	**516.109**	**713.224**	**(27,6%)**
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	**508.807**	**(345.346)**	**29.807**	**-**	**1.607,0%**	**330.976**	**244.055**	**35,6%**
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA								
No início do exercício	687.105	1.032.451	927.616	(33,4%)	(25,9%)	864.936	713.368	21,2%
No fim do exercício	1.195.912	687.105	957.423	74,1%	24,9%	1.195.912	957.423	24,9%



Processo Construtivo MRV

Fundação | Cinta-mento | Estrutura - Alvenaria e Lage | Gesso | Acaba-mento | Pintura | Limpeza



















Parâmetros Fluxo de Caixa – Modelo MRV

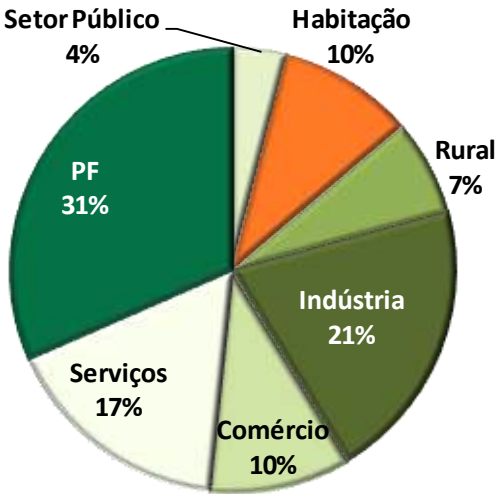
Modelo MRV		Trimestre																
		1º	2º	3º	4º	5º	6º	7º	8º	9º	10º	11º	12º	13º	14º	15º	16º	17º	18º
Indicadores Operacionais																			
Curva de Construção									2,0%	12,0%	21,0%	21,0%	21,0%	18,0%	5,0%				
Curva de Vendas								25,0%	25,0%	15,0%	15,0%	11,0%	5,0%	3,0%	1,0%				
Fluxo de Caixa Financiamento Bancário																			
Recebimento Bruto	**100%**							1,0%	2,0%	2,0%	2,0%	3,0%	3,0%	3,0%	4,0%			40,0%	40,0%
PIS e COFINS	**5%**							0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	0,2%	0,1%			2,0%	2,0%
Recebimento líquido	**95%**							0,9%	1,9%	1,9%	1,9%	2,9%	2,8%	2,8%	3,9%			38,0%	38,0%
Entrada de Financiamento	**42%**										12,0%	9,0%	9,0%	8,0%	4,0%				
Juros Financiamento	**6%**										0,1%	0,4%	0,6%	0,8%	1,0%	1,0%	1,0%	0,9%	0,2%
Amortização de Financiamento	**42%**																	21,0%	21,0%
Desembolso para Terreno	**9%**	3,0%	3,0%	3,0%															
Desembolso para Pré-Produto	**2%**	1,0%					1,0%												
Desembolso para Obra	**50%**									5,0%	9,0%	10,0%	11,0%	10,0%	5,0%				
Desembolso para Registros Finais	**1%**															1,0%			
Resultado	**27%**	-4,0%	-3,0%	-3,0%			-1,0%	0,9%	1,9%	-3,1%	4,8%	1,5%	0,2%	0,0%	1,9%	-2,0%	-1,0%	16,1%	16,8%
Fluxo de Caixa - CEF (Crédito Associativo + Apoio a Produção)																			
Recebimento	**100%**								1,0%	1,0%	13,0%	16,0%	21,0%	24,0%	11,0%			13,0%	
PIS e COFINS	**5%**											1,0%	1,0%	1,0%	1,0%			1,0%	
Recebimento líquido	**95%**								1,0%	1,0%	13,0%	15,0%	20,0%	23,0%	10,0%			12,0%	
Entrada de Financiamento	**15%**										9,0%	6,0%							
Juros Financiamento	**0%**										0,1%	0,2%							
Amortização de Financiamento	**15%**										2,0%	8,0%	5,0%						
Desembolso para Terreno	**9%**	3,0%	3,0%	3,0%															
Desembolso para Pré-Produto	**2%**	1,0%					1,0%												
Desembolso para Obra	**50%**									5,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	5,0%				
Desembolso para Registros Finais	**1%**															1,0%			
Resultado	**33%**	-4,0%	-3,0%	-3,0%			-1,0%		1,0%	-4,0%	9,9%	2,8%	5,0%	13,0%	5,0%	-1,0%		12,0%	

(*) Projeto MRV: da compra do terreno até o último pagamento

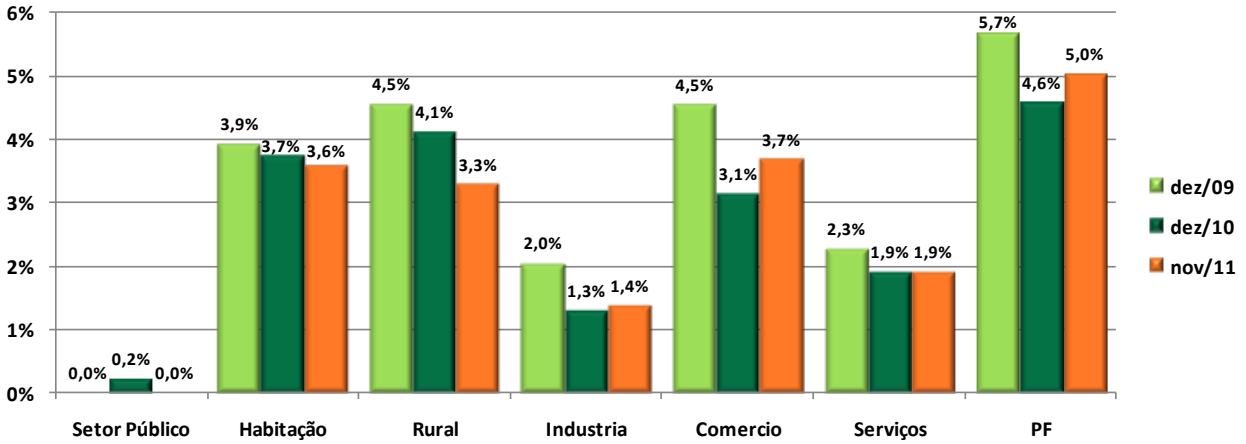
Crédito Habitacional

10% do Crédito é destinado ao Setor Habitacional, o que abrange as operações realizadas com pessoas físicas ou cooperativas habitacionais com a finalidade de construção, reforma ou aquisição de unidades residenciais.

Destinação do Crédito

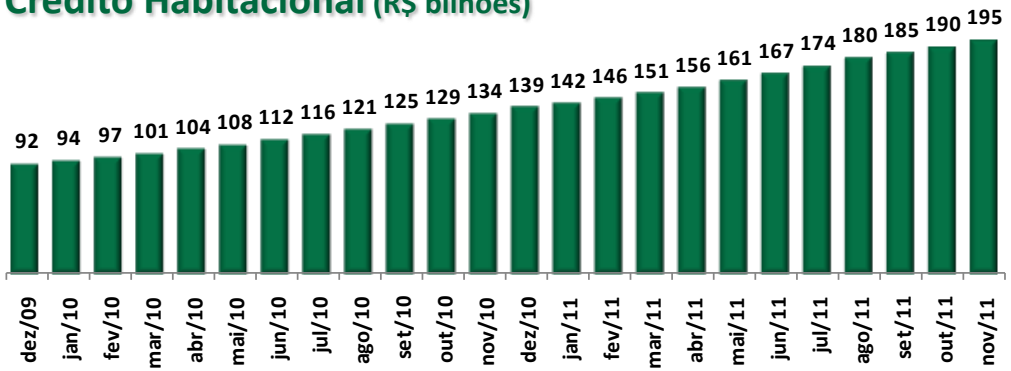


Inadimplência do Crédito nos Setores Econômicos



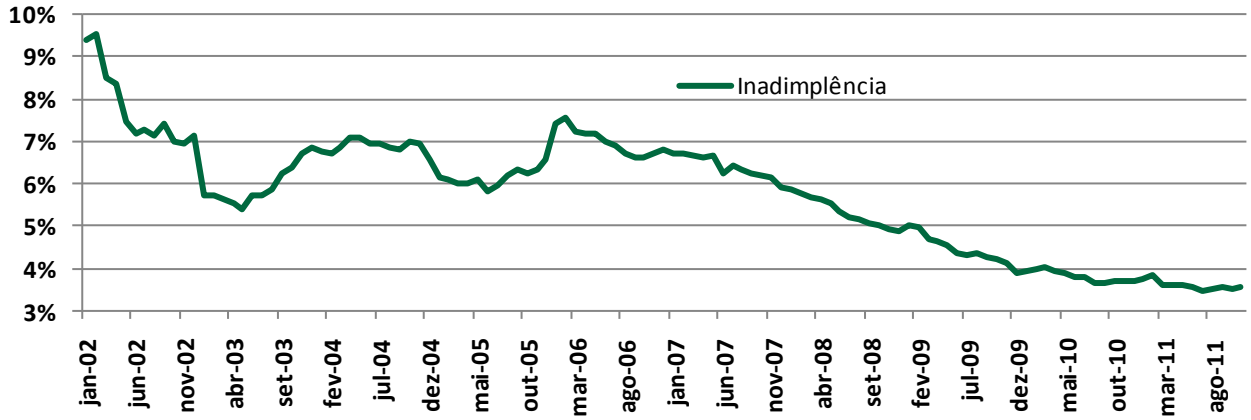
*Inadimplência : Atraso de pagamento acima de 180 dias.

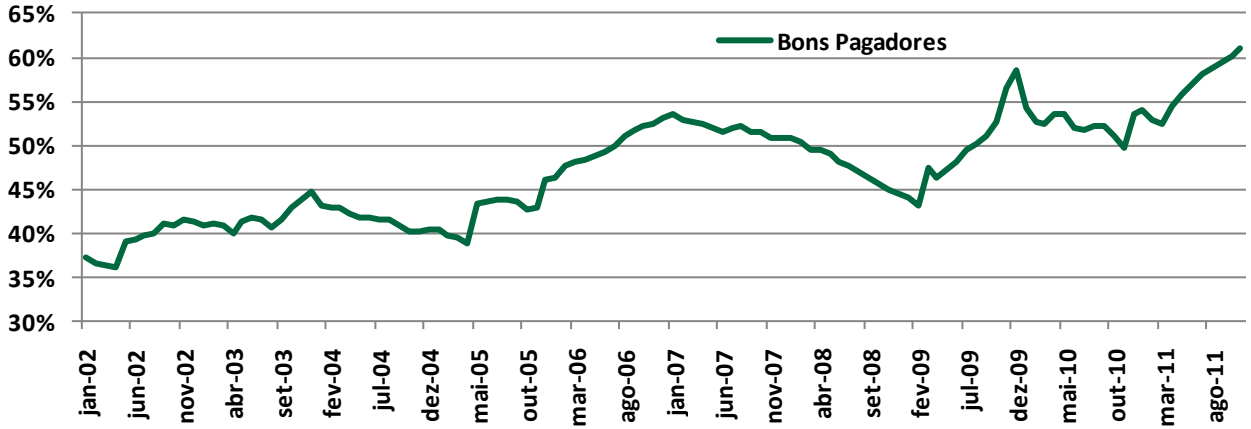
Crédito Habitacional (R$ bilhões)



Fonte : BCB – Dezembro/2011

Crédito Habitacional





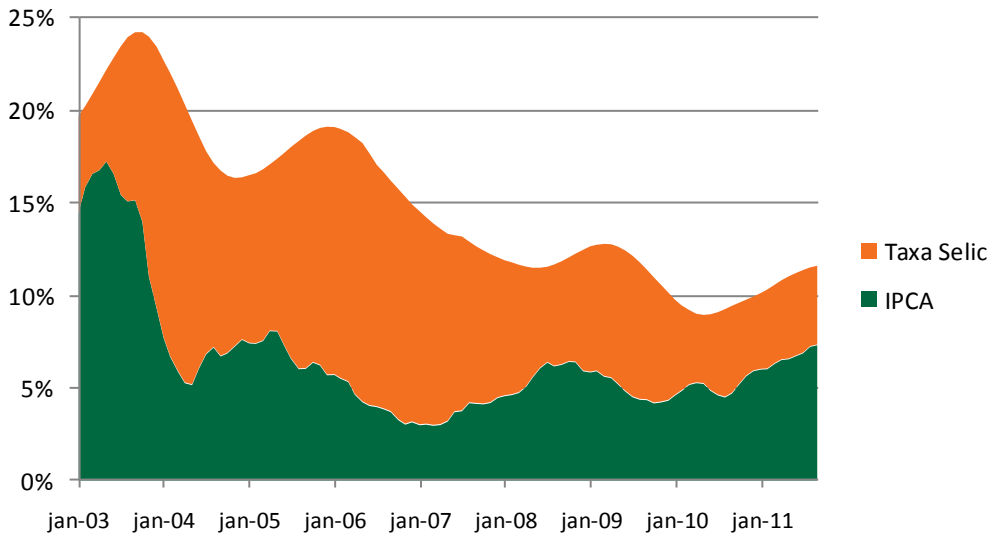
* Inadimplência : Atraso de pagamento acima de 180 dias.

** Bons pagadores : Sem atraso ou atraso de pagamento abaixo de 15 dias.

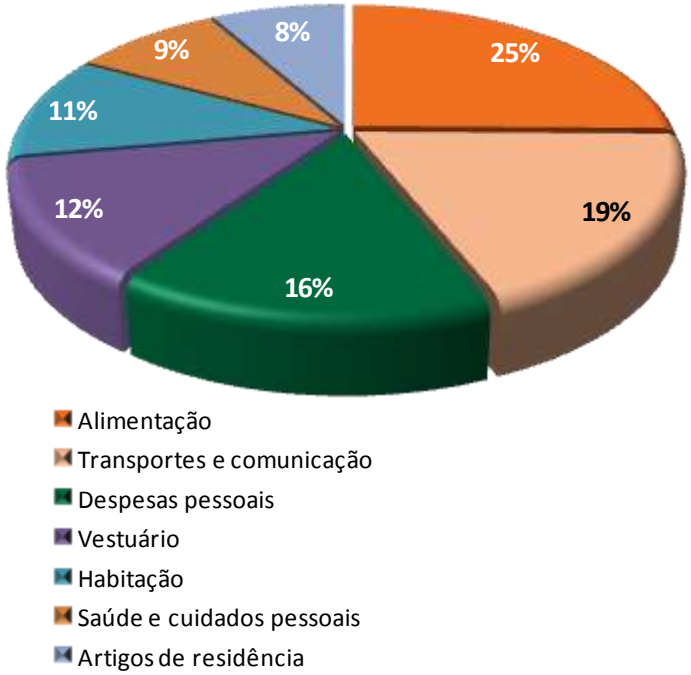
Fonte : BCB – Dezembro/2011

Perspectivas da Economia Brasileira

Taxa Básica de Juros – SELIC e Índice de Inflação – IPCA

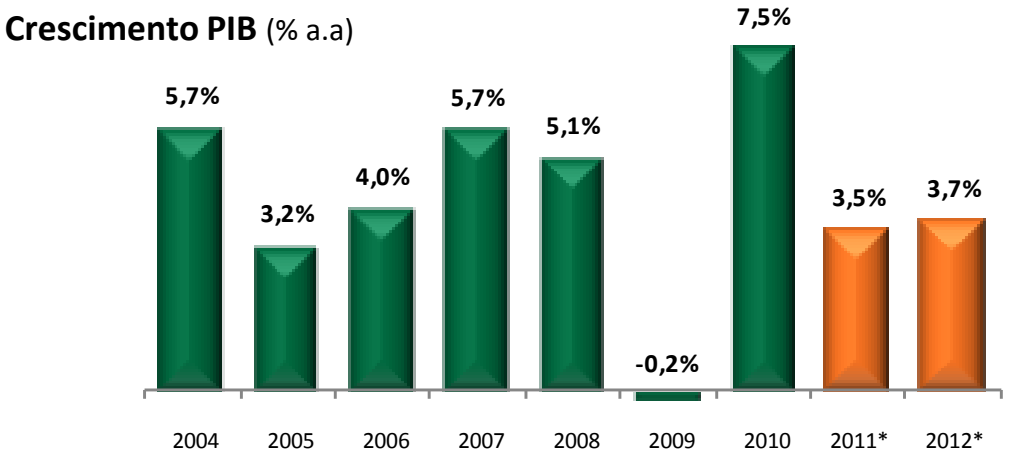


Índice de Inflação – IPCA



** Fonte: IBGE*

Perspectivas da Economia Brasileira



Fonte : BCB Focus 23/09/2011

Indicador	2006	2007	2008	2009	2010	2011*	2012*
PIB Nominal (R$ trilhões)	2,369	2,661	3,032	3,185	3,675	4,035	4,362
Crescimento do PIB Real	4,0%	6,1%	5,2%	-0,3%	7,5%	2,9%	3,4%
Taxa de Desemprego	10,0%	9,3%	7,9%	8,1%	6,7%	6,0%	5,8%
Crédito Bancário (% PIB)	30,7%	33,4%	40,8%	44,4%	46,4%	50,2%	54,2%
Inflação (IPCA)	3,1%	4,5%	5,9%	4,3%	5,9%	6,5%	5,4%
Taxa de juros média (Selic)	15,3%	12,0%	12,4%	10,0%	9,82%	11,78%	9,69%

Fonte: Ipeadata

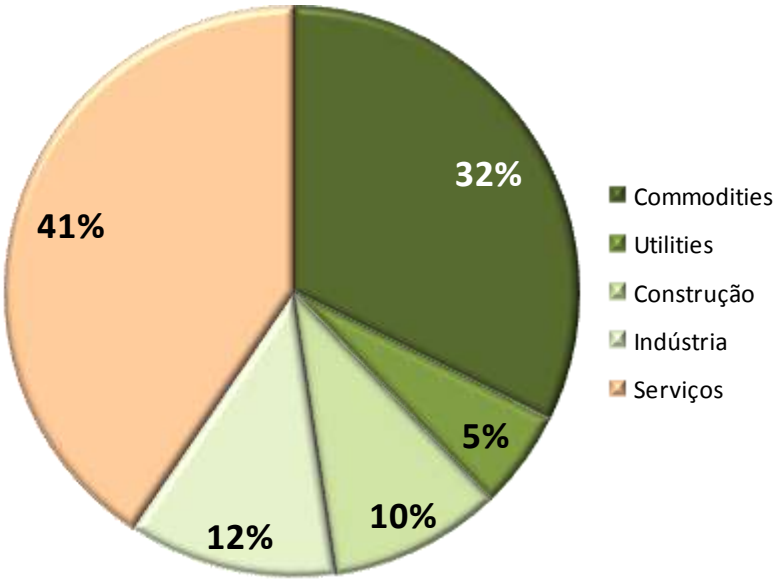
* Estimativas: BCB - Relatório Focus - 16/12/2011 e MRV



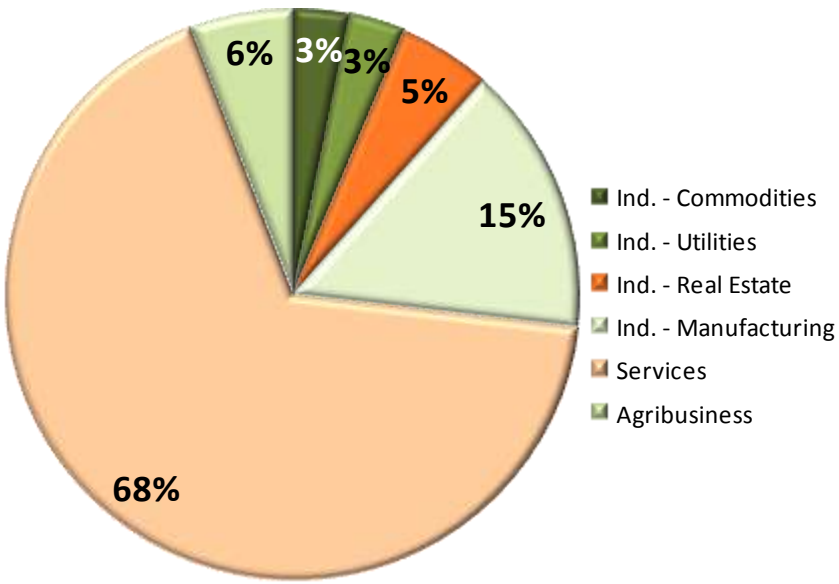
Perspectivas da Economia Brasileira

Um dos conceitos mais errôneos sobre a economia brasileira é que seu desempenho é fortemente dependente do mercado global de commodities. A afirmação é correta para o mercado acionário, mas não para a economia real.

Composição do Índice Bovespa, pelo Volume(1)



Composição do PIB Brasileiro, por Setor (2)



Nota:
(1) Fonte: BM&F Bovespa (Setembro – Dezembro 2011)
(2) Fonte: IBGE (excl. impostos, considerando o PIB jul/10-jun/11)



Economia brasileira sob controle

Déficit Público 2012 (% PIB)

EUA	9,3
Japão	8,9
Irlanda	8,7
Reino Unido	8,7
Grécia	7,0
França	4,5
Portugal	4,5
Espanha	4,4
Islândia	3,3
Bélgica	3,2
Brasil	2,8
Itália	1,6
Alemanha	1,1

Dívida Pública 2012 (% PIB)

Japão	219,1
Grécia	181,2
Itália	128,1
Islândia	127,4
Portugal	121,9
Irlanda	118,8
EUA	103,6
França	102,4
Bélgica	101,5
Reino Unido	97,2
Alemanha	87,3
Espanha	77,2
Brasil	53,3

Fonte : Estimativas OCDE e Ministério da Fazenda



Nosso Programa de ADR

As ações ADR da MRV são negociadas no OTCQX

- Cada ADR MRV representa duas ações ordinárias da MRV, i.e. o ratio é **1:2**.
- O Deutsche Bank Trust Company Americas é a instituição depositária do Programa de ADR da MRV. O banco depositário tem um papel-chave na emissão e no cancelamento de ADR. Além disso, mantém o registro do detentor de ADR e distribui dividendos em dólares americanos.
- Para maiores detalhes, favor contatar o **Deutsche Bank Broker Services** através do telefone **+1 (212) 250-9100** ou visite o *website* **www.adr.db.com**.
- O mercado OTCQX é a primeira categoria de negociação no mercado de balcão nos Estados Unidos. Empresas focadas no investidor usam a plataforma OTCQX qualitativamente controlada para oferecer aos investidores negociação transparente, informações de qualidade superior, e acesso fácil através de seus corretores-intermediários regulamentados nos Estados Unidos.

Código	**MRVNY**
Cusip	**553479106**
ISIN	**US5534791067**

Deutsche Bank

American Depositary Receipt (ADR)

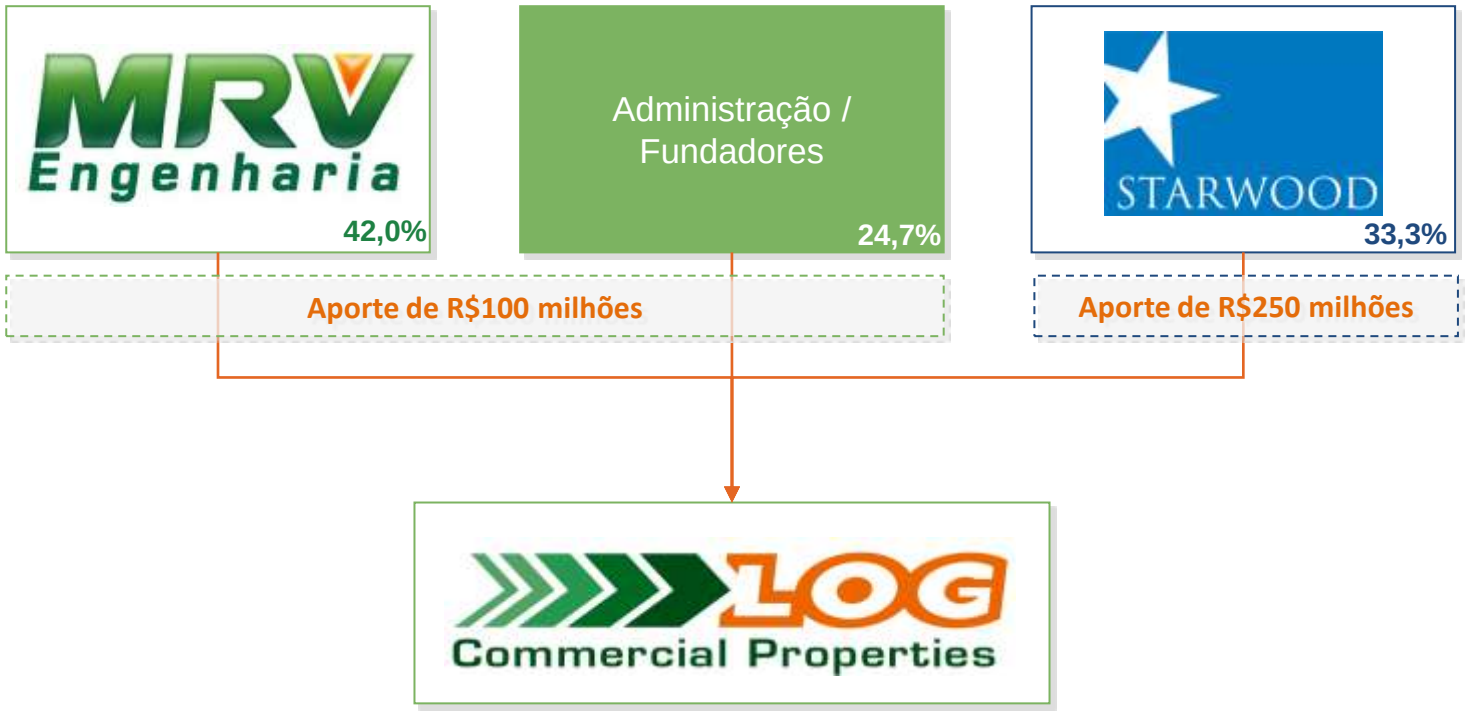
Um ADR é um certificado negociável dos E.U.A. que representa a posse de ações de uma companhia sediada fora dos E.U.A. Os ADRs são cotadas e negociadas em dólares americanos e no mercado de valores mobiliários dos E.U.A. Os dividendos são pagos em dólares americanos. Os ADRs foram criadas para facilitar a compra, manutenção, e venda de ações de empresas sediadas fora dos E.U.A por investidores americanos, e para prover meio de finanças corporativas para estas empresas.

Benefícios dos ADR para os investidores dos Estados Unidos

Esses investidores podem preferir a aquisição de ADR em vez de ações ordinárias no mercado local da emitente porque a negociação, compensação e liquidação de ADR é feita de acordo com as convenções do mercado dos Estados Unidos. Uma das maiores vantagens de um ADR é que facilita a diversificação de investimentos em valores mobiliários estrangeiros. Os ADR também permitem a fácil comparação de ações de empresas similares, além de acesso a preços e informações de negociação, quando listados. Os detentores de ADR também apreciam a pronta distribuição de dividendos e o recebimento de ações societárias.



LOG Commercial Properties – Estrutura Acionária





O negócio da LOG Commercial Properties

A LOG foi estabelecida para investimentos/projetos em propriedades imobiliárias (voltados principalmente para galpões e complexos logísticos no Brasil), contando com a experiência de mais de 35 anos dos atuais acionistas no setor de construção.

Complexos Logísticos

- Core business da Companhia
- 100% Greenfield
- Pleno controle do ciclo, desde a aquisição do terreno até a entrega do projeto
- Multilocatários
- Projetos em módulos
- Prazo de locações de 3 a 5 anos



Negócios Oportunísticos

Shopping Centers

- 100% Greenfield
- Shoppings completos
- Operados por companhias especializadas



Strip Malls

- 100% Greenfield
- Centro comerciais regionais



Escritórios

- 100% Greenfield
- Exploração de regiões comerciais com demanda reprimida por espaços para escritórios



Loteamentos Industriais

- 100% Greenfield
- Pleno controle do ciclo, desde a aquisição do terreno até a entrega do projeto





LOG Commercial Properties – Modelo de negócios integrado

Possuímos ampla experiência na geração de negócios e desenvolvimento de ativos. Nosso modelo integrado é único no mercado, desde a identificação da área até a entrega do empreendimento.

Criação de ativos – Modelo de negócios integrado

Identificação da demanda
- Experiência
- Time dedicado de profissionais

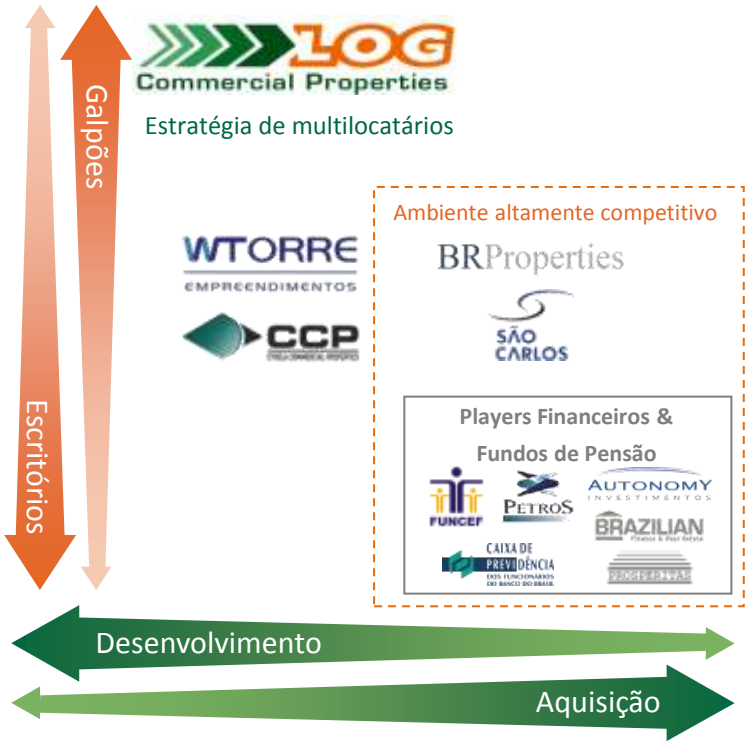
Aquisição do terreno
- Time dedicado para captar novas oportunidades
- Ampla base de dados compartilhada com a MRV

Construção
- Know-how e experiência
- Sinergia MRV – LOG
- Redução de custos pela aquisição de materiais com a MRV

Entrega do projeto
- Estratégia de multilocatários para maximizar retornos
- Estratégia de varejo

Administração
- Administração dos locatários
- Condomínios administrados por empresas especializadas

Complexos Logísticos



A LOG controla todo o ciclo de desenvolvimento, construção e administração de seus ativos



Modelo de complexos logísticos – Galpões

Fatores de sucesso:

I. Forte demanda e falta de infraestrutura nacional e de qualidade disponível
II. Experiência no mercado de centros de distribuição – 35 anos de experiência no Brasil e exterior
III. Experiência na aquisição de terrenos
IV. Baixo custo e cadeia de suprimentos integrada
V. Cobertura nacional: one-stop-shop para clientes que buscam soluções logísticas

\+ Estratégia de multilocatários

LOG I



Modelo de negócios

1m	2m	3m	4m	5m	6m	7m	8m	9m	10m	11m	12m	13m	14m	15m	16m	10 a 25 anos

Negociação comercial
Aquisição do terreno
Desenvolvimento

Construção
(negociação com potenciais locatários)

Operação/administração
e aluguéis



O mercado de condomínios industriais atual

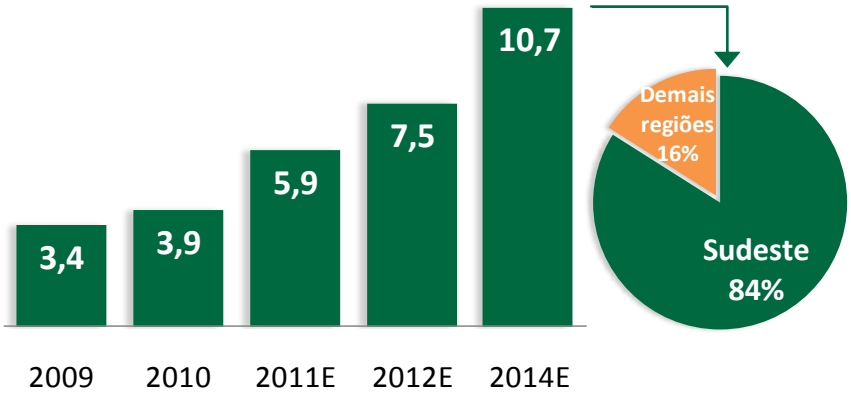
Market Report Colliers International

O inventário de condomínios industriais do país vai aumentar em 1,1 milhões de m² neste ano e deve dobrar em 2014, atingindo 10,7 milhões de m².

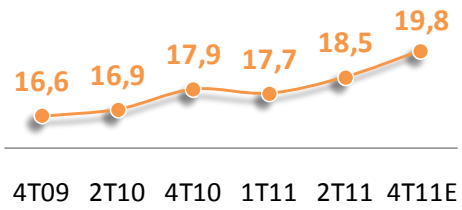
Evolução do Inventário de Condomínios Logísticos (ABL) e Distribuição Geográfica (%)

Inventário Brasil Condomínios Industriais em 30/junho/11:
4,8 milhões de m² (1)

(1) não considera o segmento de galpões isolados

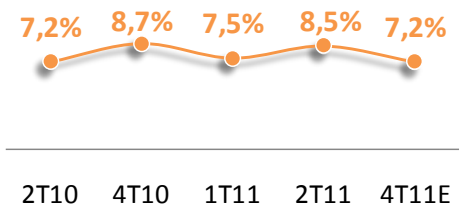


Evolução do Ticket Médio em Condomínios Industriais (R$/m²/mês)



Demanda elevada e altos índices de absorção sinalizam para um mercado de crescente liquidez ...

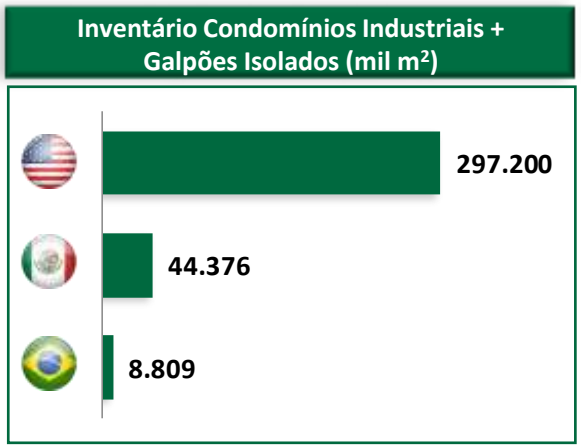
Evolução da Vacância Condomínios Industriais (em % vago)

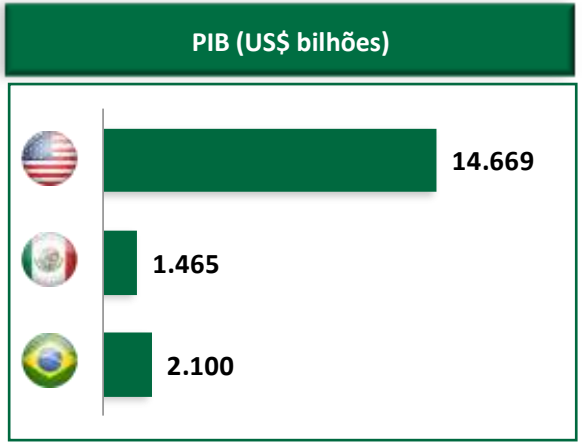


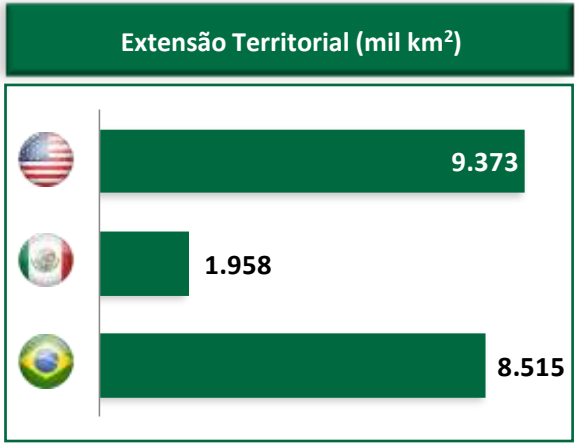
... resultando crescente ocupação (queda na vacância) do novo Inventário de Condomínios Industriais



O contexto mundial e potencial de crescimento do mercado brasileiro







País	PIB (US$ mil) por m² Inventário Logístico	População (# hab.) por m² Inventário Logístico	Ext. territorial (mil km²) por m² Inventário Logístico
Brasil	238,4	21,7	966,6
México	33,0	2,5	44,1
Estados Unidos	49,4	1,0	31,5

O mercado brasileiro de logística e infraestrutura possui grande potencial de crescimento...

O modal rodoviário é o principal tipo no Brasil, com quase 60% do total.

Orçamento da União 2011 para os Vetores Logísticos do Brasil previstos em mais de R$16 bilhões (1)

Elevados índices relativos de crescimento dos BRICS, eventos esportivos Nos próximos anos, PAC/PAC2.

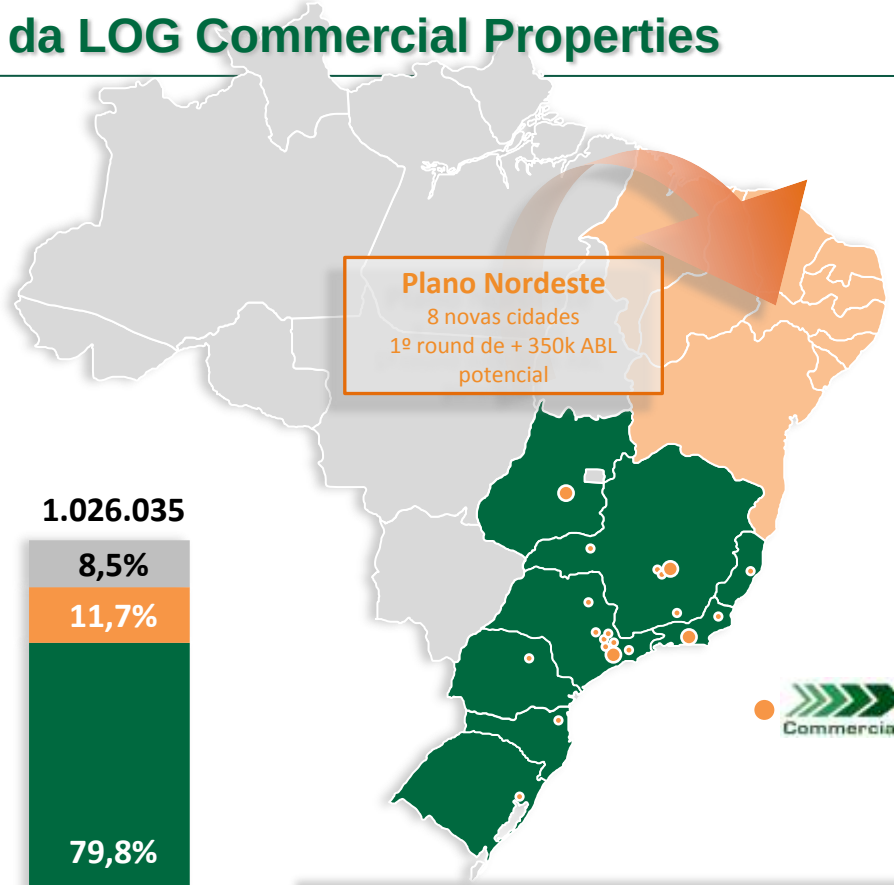
(1) Fonte: site Portal do Orçamento do Senado Federal

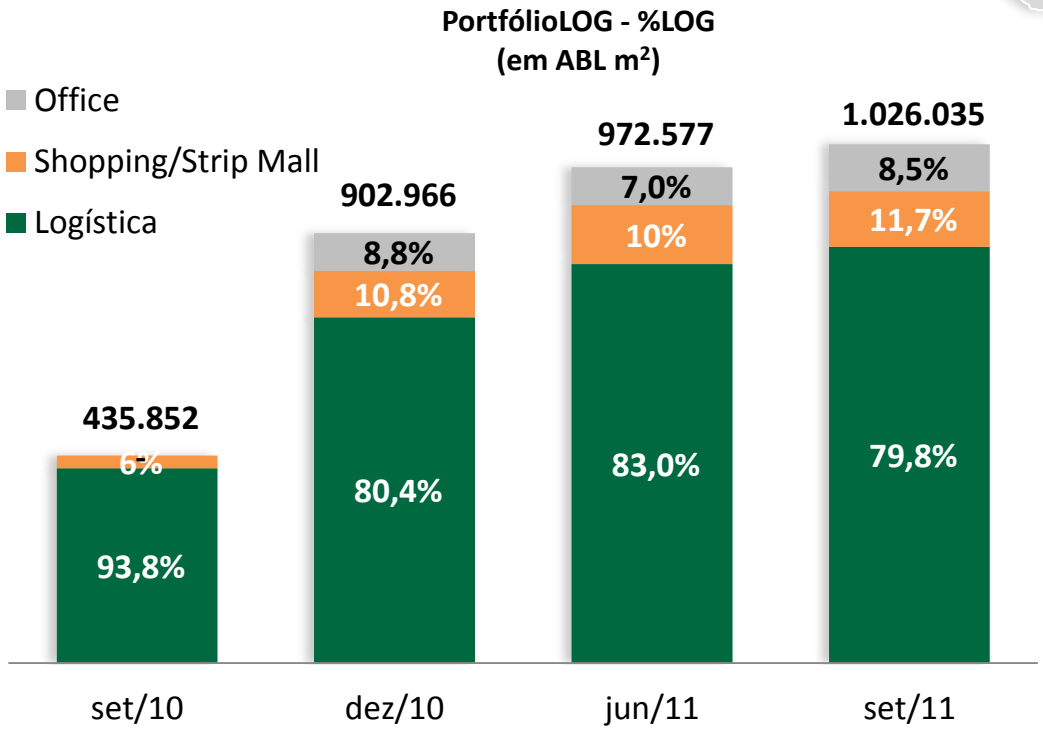




Evolução do portfólio de projetos da LOG Commercial Properties

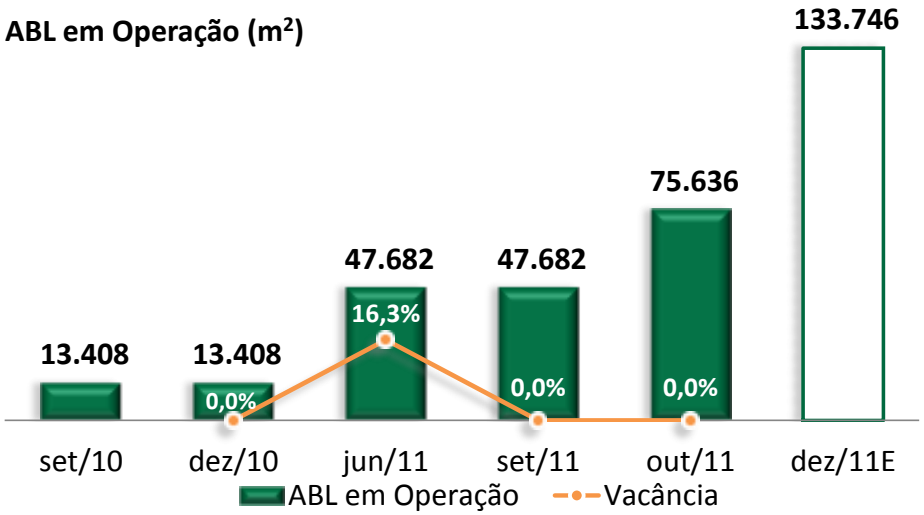


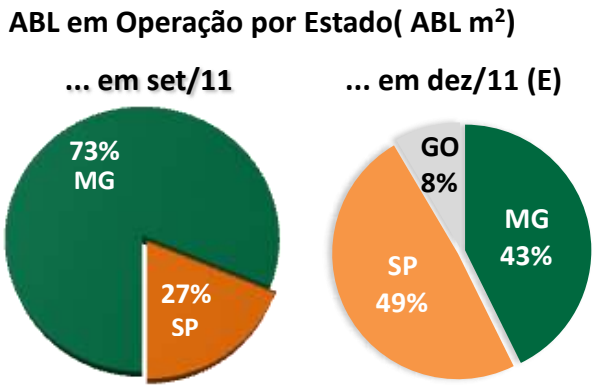



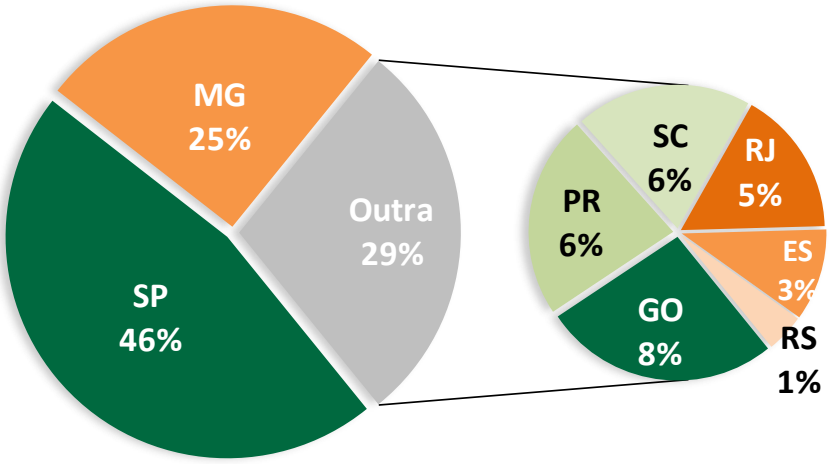


Loteamento Betim	
Área total (m²)	5.943.238,2
Área vendável (m²)	3.446.747,2
nº de lotes	460
Investimento total (R$ milhões) (1)	174,8
% participação MRVLOG	50%

Capacidade de geração de ativos - Operação







Investimento estimado para 2011
(R$ milhões)

Investimentos (em R$ milhões)	2011
Construção	144,1
Terreno	184,5
Total	**328,6**



LOG Commercial Properties – Demonstração do Resultado (R$ mil)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	3T11	2T11	3T10	Var. % 3T11 x 2T11	Var. % 3T11 x 3T10	9M11	9M10	Var. % 9M11 x 9M10
RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS	**2.005**	**1.404**	**489**	**42,8%**	**310,0%**	**3.924**	**1.458**	**169,1%**
CUSTO DOS ALUGUÉIS	(452)	(321)	(121)	40,8%	273,6%	(893)	(359)	148,7%
LUCRO BRUTO	**1.553**	**1.083**	**368**	**43,4%**	**322,0%**	**3.031**	**1.099**	**175,8%**
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS								
Despesas comerciais	(402)	(72)	(37)	458,3%	986,5%	(498)	(37)	1245,9%
Despesas gerais e administrativas	(1.245)	(1.260)	(483)	-1,2%	157,8%	(3.437)	(936)	267,2%
Outras despesas operacionais, líquidas	(38)	(4)	(55)	850,0%	-30,9%	(62)	(55)	12,7%
(PREJUÍZO) LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	**(132)**	**(253)**	**(207)**	**-47,8%**	**-36,2%**	**(966)**	**71**	**-1460,6%**
RESULTADO FINANCEIRO								
Encargos financeiros	(159)	(516)	(302)	-69,2%	-47,4%	(993)	(2.164)	-54,1%
Receitas financeiras	1.960	946	863	107,2%	127,1%	3.689	2.356	56,6%
(PREJUÍZO) LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	**1.669**	**177**	**354**	**842,9%**	**371,5%**	**1.730**	**263**	**557,8%**
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL								
Correntes	(200)	(75)	(66)	166,7%	203,0%	(318)	(164)	93,9%
Diferidos	(143)	207	(21)	-169,1%	581,0%	222	249	-10,8%
LUCRO (PREJUÍZO) DOS PERÍODOS	**1.326**	**309**	**267**	**329,1%**	**396,6%**	**1.634**	**348**	**369,5%**
LUCRO (PREJUÍZO) ATRIBUÍVEL A								
Acionistas controladores	1.327	308	245	330,8%	441,6%	1.604	271	491,9%
Acionistas não controladores	(1)	1	22	-200,0%	-104,5%	30	77	-61,0%

em R$ mil	3T11	2T11	3T10	Var. % 3T11 x 2T11	Var. % 3T11 x 3T10	9M11	9M10	Var. % 9M11 x 9M10
Lucro antes dos impostos	1.669	177	354	842,9%	371,5%	1.730	263	557,8%
Depreciações e Amortizações	452	321	121	40,8%	273,6%	893	359	148,7%
Resultado Financeiro	(1.801)	(430)	(561)	318,8%	221,0%	(2.696)	(192)	1304,2%
EBITDA	**320**	**68**	**(86)**	**370,6%**	**-472,1%**	**(73)**	**430**	**-117,0%**
Margem EBITDA	*16,0%*	*4,8%*	*-17,6%*	*11,1 p.p.*	*33,5 p.p.*	*-1,9%*	*29,5%*	*(31,4 p.p.)*



LOG Commercial Properties – Balanço Patrimonial Consolidado (R$ mil)

ATIVO	30/09/11	31/12/2010	Var. % set/11 x dez/10
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	79.679	33.120	140,6%
Clientes por aluguel	1.207	247	388,7%
Impostos a recuperar	967	614	57,5%
Despesas antecipadas	187	-	0,0%
Outros ativos	12	84	-85,7%
Total do ativo circulante	**82.052**	**34.065**	**140,9%**
NÃO CIRCULANTE			
Despesas antecipadas	410	-	0,0%
Estoques	4.538	-	0,0%
Créditos com empresas relacionadas	28	-	0,0%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.404	586	139,6%
Depósitos judiciais	6	6	0,0%
Investimento em controladas e controladas em conjunto	-	-	0,0%
Propriedades para investimento	513.690	293.516	75,0%
Imobilizado	60	61	-1,6%
Total do ativo não circulante	**520.136**	**294.169**	**76,8%**
TOTAL DOS ATIVOS	**602.188**	**328.234**	**83,5%**

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30/09/11	31/12/2010	Var. % set/11 x dez/10
PASSIVO CIRCULANTE			
Fornecedores	6.406	4.963	29,1%
Empréstimos e debêntures	71.532	942	7493,6%
Salários, encargos sociais e benefícios	1.212	399	203,8%
Impostos e contribuições a recolher	1.347	369	265,0%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	83.448	108.749	-23,3%
Adiantamentos de clientes	13.212	-	0,0%
Dividendos a pagar	-	364	-100,0%
Obrigações com empresas relacionadas	119	185	-35,7%
Outros	209	-	0,0%
Total do passivo circulante	**177.485**	**115.971**	**53,0%**
PASSIVO NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e debêntures	173.602	108.374	60,2%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	10.744	26.046	-58,7%
Adiantamentos de clientes	28.148	-	0,0%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	928	288	222,2%
Outros	513	-	0,0%
Total do passivo não circulante	213.935	134.708	58,8%
Total dos passivos	**391.420**	**250.679**	**56,1%**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	210.726	74.432	183,1%
Participações dos acionistas não controladores	42	3.123	-98,7%
Total do patrimônio líquido	**210.768**	**77.555**	**171,8%**
TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**602.188**	**328.234**	**83,5%**



LOG Commercial Properties – Fluxo de Caixa (R$ mil)

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	9M11	9M10	Var. % 9M11 x 9M10
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro Liquido do Exercício	1.634	348	369,5%
Ajustes para reconciliar o lucro liq. com o caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	1.702	2.274	-25,2%
(Aumento) redução nos ativos operacionais:	(4.549)	(480)	847,7%
Aumento nos passivos operacionais:	2.325	491	373,5%
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	**1.112**	**2.633**	**-57,8%**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Redução (aumento) com empresas relacionadas	(28)	1.466	-101,9%
Aquisição de propriedades para investimento	(194.019)	(85.710)	126,4%
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	**(194.047)**	**(84.244)**	**130,3%**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Amortização de empréstimo	(62.023)	-	0,0%
Captação de empréstimo e debêntures, líquido	186.945	65.740	184,4%
Pagamento de juros	(16.602)	-	0,0%
Integralização de capital	140.037	23.046	507,6%
Gastos com emissão de ações	(5.844)	-	0,0%
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	9.231	-100,0%
Pagamento de obrigações com empresas relacionadas	(75.144)	(107)	70128,0%
Aumento de obrigações com empresas relacionadas	75.265	-	0,0%
Aporte (compra) de acionistas não controladores	(3.111)	161	-2032,3%
Pagamento de dividendos	(29)	-	0,0%
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	**239.494**	**98.071**	**144,2%**
(REDUÇÃO) AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	**46.559**	**16.460**	**182,9%**
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do exercício	33.120	3.694	796,6%
No fim do período	79.679	20.154	295,4%
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES			
(Pagamentos de saldos em aberto de períodos anteriores) aquisição de propriedades para investimento não pagas no período, líquido.	27.048	(42.800)	-163,2%



Administração MRV

Conselho de Administração

Rubens Menin Teixeira de Souza
Presidente do Conselho de Administração e Diretor Presidente da Companhia. É graduado em Engenharia Civil pela Universidade Federal de Minas Gerais em 1978, sócio-fundador do Grupo MRV e principal executivo, hoje exercendo o cargo de Diretor-Presidente da Diretoria Executiva e Presidente do Conselho de Administração. É sócio-fundador do Banco Intermedium e Presidente do Conselho de Administração desde a constituição desta companhia, em 1994.

Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez.
Graduado em direito pela Faculdade de Direito Milton Campos, em 1981. É sócio fundador da Construtora Becker Cabaleiro em 1977 e da CVG em 1986. Vice-Presidente da Câmara do Mercado Imobiliário de Belo Horizonte na relação com as construtoras e o Sindicato da Construção Civil de 1999 a 2002. É sócio fundador e membro do Conselho de Administração do Banco Intermedium desde a constituição desta companhia, em 1994.

Levi Henrique.
Graduado em engenharia pelo Instituto Tecnológico de Aeronáutica - ITA. Logo após a graduação foi trabalhar na Cofap S.A., em 1959, onde alcançou a posição de Diretor da Fábrica de Amortecedores, permanecendo nessa empresa por 19 anos. Posteriormente, em 1978, juntou-se à Eluma S.A., onde chegou à posição de Diretor Superintendente da Divisão de Não-ferrosos. Permaneceu nessa empresa durante 8 anos. Posteriormente, entre 1985 e 1993, trabalhou como Diretor Superintendente nas empresas LaFonte Fechaduras S.A., Metalpó Indústria e Comércio Ltda, e Protendit Indústria e Comércio Ltda. Em 1994, estabeleceu a Geminids, sua empresa de consultoria em gestão empresarial, na qual permanece até o presente momento.

Marco Aurélio de V. Cançado.
Formado em administração de empresas, com pós-graduação em administração financeira, tem mais 30 anos de experiência nos mercados financeiro e de capitais. Iniciou sua vida profissional na IBRASA (atual BNDESPAR) em 1975, sendo que a partir de agosto de 1980, atuou no mercado financeiro como executivo dos Bancos, do Brasil, Inter-Atlântico, BMG e Mercantil do Brasil, até junho de 2007. Durante este período exerceu cargos nos Conselhos do IBMEC, Cetip, CIP, CNF e Acesita. Em 2007, fundou a MAVC, empresa de investimento e prestadora de serviços para a indústria financeira. De 1992 a 1994 foi Presidente da Associação Nacional dos Bancos de Investimento – ANBID.

Fernando Henrique da Fonseca
Graduado em Ciências Econômicas pela Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG), com especialização nas áreas Financeira, Econômica e de Negócios. É diretor-Presidente da Celulose Nipo-Brasileira S.A. (CENIBRA), desde setembro de 2001. Totaliza 42 anos de experiência na área financeira em empresas públicas e privadas, tendo exercido os seguintes cargos: Presidente das financeiras Intermedium e Credicon de 1994 a 2001; Vice-Presidente do Banco BEMGE de 1987 a 1988; Presidente do Banco Agrimisa de 1988 a 1993, Diretor Executivo do Conselho de Política Financeira do Estado de Minas Gerais de 1983 a 1985; Gerente da Companhia Siderúrgica Belgo-Mineira de 1967 a 1975.

João Batista de Abreu
É graduado em Ciências Econômicas pela Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG), e mestre pela FGV. Foi professor da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC/RJ) e Instituto Militar de Engenharia (IME). Ingressou no Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), vinculado ao Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão, exercendo, na qualidade de técnico especializado, os cargos de Chefe de Assessoria Econômica do Ministro do Planejamento, Secretário Executivo do Ministério da Fazenda, Secretário de Estado da Fazenda do Estado de Minas Gerais e, finalmente, Ministro de Estado Chefe da Secretaria de Planejamento e Coordenação da Presidência da República. Após carreira no setor público federal, foi Presidente do Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais (BDMG) e, durante dezessete anos, Vice Presidente Executivo do Banco BMG S/A.

Eduardo Luiz de Mascarenhas Picchioni
Possui experiência como membro da diretoria das Empresas Picchioni, desde 1980, nos setores do mercado financeiro e de capitais, além de haver sido membro do Conselho Consultivo da empresa PBM – Picchioni Belgo-Mineira Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, do setor financeiro. É o responsável, desde 1997, no âmbito da empresa H.H. Picchioni S/A – CCVM, pela intermediação de produtos financeiros, tais como fundos de investimento, clube de investimento em ações, títulos de renda fixa, dentre outros. É, também, credenciado pela ANCOR – Associação Nacional das Corretoras de Valores, Câmbio e Mercadorias, como Agente Autônomo de Investimento, desde 2003.



Administração MRV

Diretoria Executiva

Rubens Menin Teixeira de Souza – Diretor Presidente. (Vide anterior)

Leonardo Guimarães Corrêa - Diretor Executivo Financeiro
Foi eleito Diretor Executivo Financeiro e de Relações com Investidores da Companhia na reunião do Conselho de Administração realizada em 02 de junho de 2006. É graduado em economia pela Universidade Federal de Minas Gerais em 1980 e pós-graduado em Finanças pela FGV em 1986. Trabalhou de 1982 a 1990 no Lloyds Bank como Gerente de Tesouraria. De 1990 a 2000 trabalhou no JPMorgan, tendo como último cargo o de diretor tesoureiro para o Brasil. Foi sócio do Banco Pactual de 2000 a 2003. De 2003 a 2006 foi sócio da Perfin Administração de Recursos. Ingressou na Companhia em março de 2006.

Eduardo Paes Barreto - Diretor Executivo Comercial.
Foi eleito para o cargo de Diretor Executivo Comercial da Diretoria Executiva da Companhia na reunião do Conselho de Administração realizada em 02 de junho de 2006. É graduado em Administração de Empresas pela FMU - Faculdades Metropolitanas Unidas, com especialização em Administração Mercadológica e Marketing pela FGV e ESPM. Foi Diretor da Associação de Dirigentes de Vendas do Brasil - ADVB e Presidente da Comissão de Varejo dessa associação. É palestrante de cursos e seminários da Associação Brasileira de Anunciantes - ABA, Foi Diretor Operacional da Companhia Brasileira de Distribuição - Grupo Pão de Açúcar de maio de 1986 até julho de 1993, Colabora com as empresas do Grupo MRV desde setembro de 2000 como responsável pela política comercial, coordenação e operacionalização da venda de imóveis, pesquisas de mercado, desenvolvimento de novos negócios e estratégia corporativa.

Homero Aguiar Paiva - Diretor Executivo de Produção.
Foi eleito para o cargo de Diretor Executivo de Produção da Diretoria Executiva da Companhia na reunião do Conselho de Administração realizada em 02 de junho de 2006. É formado em Engenharia Civil na PUC - MG em 1984 e pós-graduado em Engenharia de Qualidade e Produtividade em 1991, pela Sociedade Mineira de Engenharia - MG, Tem um MBA em Gestão de Negócios pelo IBMEC/BH em 2000. Ingressou no Grupo MRV em 1987 como engenheiro, ascendendo a Supervisor de Engenharia em 1989. Em 1996 passou a ser Diretor Técnico e desde 2004 é seu responsável pela Vice Presidência de Produção.

Júnia Maria de Sousa Lima Galvão - Diretora Executiva de Administração e CSC .
Foi eleita para o cargo de Diretora Executiva de Administração e CSC da Diretoria Executiva da Companhia na reunião do Conselho de Administração realizada em 24 de janeiro de 2007. É graduada em Ciências Contábeis, pós-graduada em Gestão Financeira e Negócios Internacionais pela Fundação Dom Cabral, pós-graduada em Recursos Humanos e em Sistemas de Informação. Trabalhou até janeiro de 2007 na RM Sistemas, recentemente vendida à Totvs S.A., nas áreas administrativa, financeira e contábil, tendo sido responsável e procuradora da RM Sistemas por 10 anos, de 1996 a 2006.

José Adib Tomé Simão - Diretor Executivo de Crédito Imobiliário.
Foi eleito para o cargo de Diretor Executivo de Crédito Imobiliário da Diretoria Executiva da Companhia na reunião do Conselho de Administração realizada em 02 de junho de 2006. É graduado em engenharia civil em 1969 pela Faculdade de Engenharia da Universidade Federal de Minas Gerais. Em 1972 foi professor da antiga Escola de Engenharia Kennedy, em Belo Horizonte. De 1973 a 1986, em São Paulo, foi diretor da filial da Delphos Engenharia S.A, sediada em Belo Horizonte. De 1987 a 1988, foi assessor especial do Ministro-Chefe da Secretaria de Planejamento e Coordenação da Presidência da República. Iniciou em 1989 seu vínculo com o Grupo MRV, nas áreas técnicas, administrativa e comercial, passando a seu diretor administrativo a partir de 1999.

Hudson Gonçalves de Andrade - Diretor Executivo de Desenvolvimento Imobiliário.
Foi eleito para o cargo de Diretor Executivo de Desenvolvimento Imobiliário da Diretoria Executiva da Companhia na reunião do Conselho de Administração realizada em 02 de junho de 2006. É graduado em Engenharia Civil pela Escola de Engenharia Kennedy em 1993. Iniciou sua vida profissional em 1980 no Grupo MRV como Técnico de Edificações. Foi nomeado Diretor de Projetos em 2000, tendo assumido a Vice-Presidência de Desenvolvimento Imobiliário em 2005

Rafael Nazareth Menin Teixeira de Souza - Diretor Executivo Regional.
Foi eleito na reunião do Conselho de Administração realizada em 08 de março de 2010. É graduado em Engenharia Civil pela Universidade Federal de Minas Gerais em 2003. Ingressou na MRV Serviços de Engenharia Ltda. em 1999, na condição de estagiário de Engenharia Civil, tendo adquirido larga experiência no setor imobiliário residencial e comercial. Durante este período ocupou os cargos de Engenheiro de Obras, Coordenador de Engenharia e Diretoria Técnica. Atualmente ocupa o cargo de Diretor Executivo Regional do Centro Oeste, Nordeste, Rio de Janeiro e Espírito Santo da MRV Engenharia e Participações S/A.



Administração MRV

Diretoria Executiva

Eduardo Fischer Teixeira de Souza - Diretor Executivo Regional.
Foi eleito para o cargo de Diretor Executivo Regional na reunião do Conselho de Administração realizada em 08 de março de 2010. É graduado em Engenharia Civil pela Fundação Mineira de Educação e Cultura- FUMEC em 2000. MBA em Finanças no IBMEC MG em 2003. Ingressou na MRV Serviços de Engenharia Ltda. em 1993, na condição de estagiário de Engenharia Civil, tendo adquirido larga experiência no setor imobiliário residencial. Durante este período ocupou os cargos de Engenheiro de Obras, Coordenador de Obras e de Diretor de Produção das regionais Campinas e São Paulo. Atualmente ocupa o cargo de Diretor Executivo Regional do Estado de São Paulo da MRV Engenharia e Participações S/A.

Lucas Cabaleiro Fernandez - Diretor Executivo de Desenvolvimento Imobiliário de Campinas e do Estado do Espírito Santo.
Foi eleito para o cargo de Diretor Executivo de Desenvolvimento Imobiliário de Campinas e do Estado do Espírito Santo da nossa Companhia na reunião do Conselho de Administração realizada em 08 de março de 2010. É graduado em Administração de Empresas pela UNA, em 1978. É sócio fundador da Construtora Becker Cabaleiro, empresa de construção civil, em 1977 e da construtora CVG em 1986. É diretor da MRV desde 2006 e membro do Comitê de Desenvolvimento Imobiliário da MRV Engenharia e Participações S/A desde 9 de abril de 2007. É sócio-fundador e membro do conselho de administração do Intermedium, banco múltiplo, desde a sua constituição, em 1994.

Mônica Freitas Guimarães Simão - Diretora Executiva de Relações com Investidores
Foi eleita para o cargo de Diretora Executivo de Relações com Investidores da nossa Companhia na reunião do Conselho de Administração realizada em 04 de maio de 2010. É graduada em Administração de Empresas pela Louisiana State University - EUA, possui MBA em Finanças pela Louisiana State University - EUA e MBA em Controladoria pela Universidade de São Paulo. Trabalhou de 1993 a 1998 na Cia. Cervejaria Brahma (AMBEV) como Gerente da Mesa de Operações Financeiras. De 1998 a 2003 trabalhou na TIM Maxitel, tendo como último cargo o de CFO a partir de 2001. Foi CFO da Líder Aviação de 2003 a 2006. Ingressou na MRV Engenharia e Participações S.A. em novembro de 2006 como Diretora Financeira.

Maria Fernanda Nazareth Menin Teixeira de Souza Maia - Diretora Executiva Jurídica
Foi eleita para o cargo de Diretor Executivo Jurídica da nossa Companhia na reunião do Conselho de Administração realizada em 04 de maio de 2010. É graduada em Direito pela Faculdade Milton Campos em 2001 e pós graduada em Direito da Economia e da Empresa pela FGV em 2003. É membro efetivo da Comissão de Advocacia Corporativa da OAB/MG. Ingressou na MRV Serviços de Engenharia Ltda. em 1997, na condição de estagiária de Departamento de Cobrança. Durante este período ocupou os cargos de estagiária de Departamento Jurídico, Assistente Jurídico, Coordenadora de Departamento Jurídico, Superintendente Jurídico e Gestora Executiva Jurídica. Atualmente ocupa o cargo de Diretora Executiva Jurídica da MRV Engenharia e Participações S/A.