Apresentação Institucional
Abril 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.

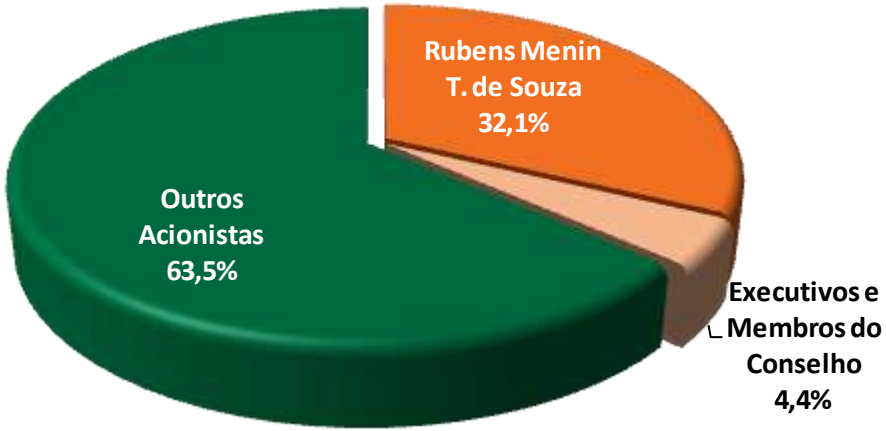
O EBITDA, de acordo com o Oficio Circular CVM 1/2007, pode ser definido como lucros antes das receitas (despesas) financeiras líquidas, imposto de renda e contribuição social, depreciação e amortização e resultados não operacionais. O EBITDA é utilizado como uma medida de desempenho pela administração 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



482.743.727 ações ordinárias

* Data base : 31/03/2012

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

1979 – Fundação da MRV

1984 – Início do Relacionamento MRV- Caixa

1994 – Início da Diversificação Geográfica

1997 – Legislação – Alienação Fiduciária

2001 – Bancos Retomam Financiamento Imobiliário

2004 – Cultura de Parcerias

2007 – Private Equity (Autonomy); IPO (MRVE3 Novo Mercado); Constituição da MRV LOG

2008 – 1º Correspondente Negocial Caixa

Mar-09 – ADRs Nível1 (Deutsche Bank)

Abr-09 – Minha Casa, Minha Vida 1

Jun-09 – Equity Follow-On (MRVE3 Novo Mercado)

Jul-09 – Implementação do SAP

Dez-09 – OTCQX

Fev-10 – Retomada MRVLOG

Ago-10

Dez-10

Jan-11 – LOG Commercial Prooperties

Mar-11

Jul-11

Nov-11 – 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
- 111 cidades atendidas pela Companhia

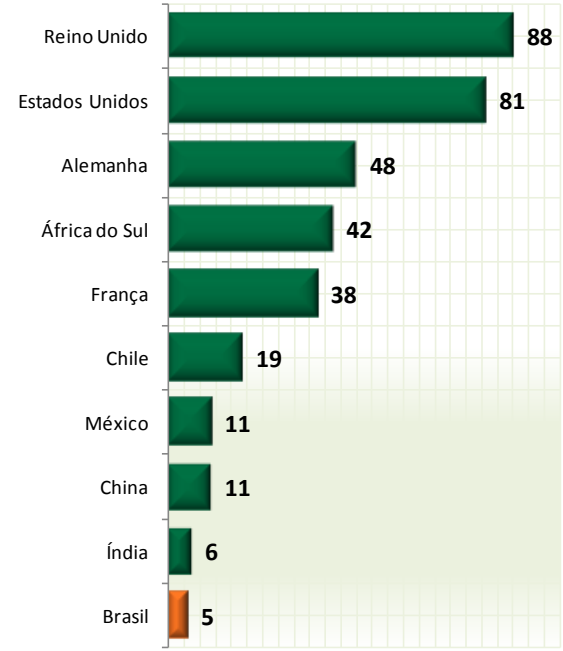
- Diluição da Competição
- Menor risco de execução



O momento da economia brasileira é muito positivo

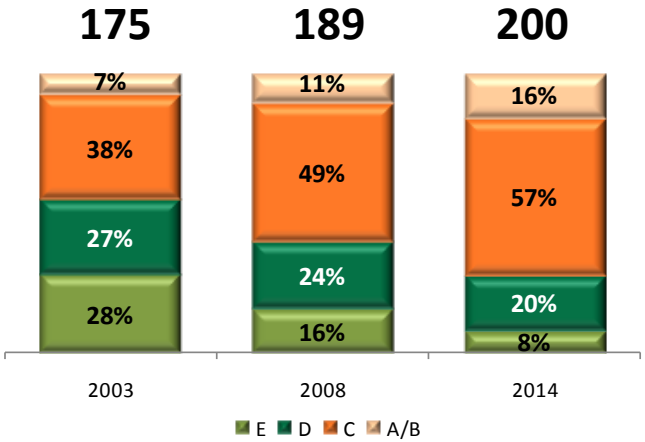
Crédito Imobiliário

Participação do Crédito Imobiliário no PIB (%) – 2011



Fonte : Abecip, 2011

População por Faixas de renda

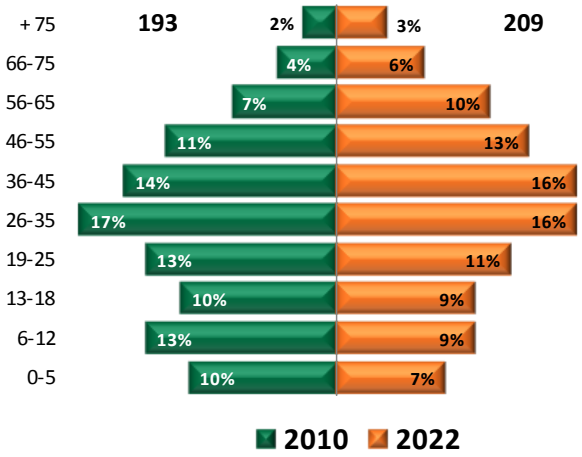


Renda familiar mensal

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

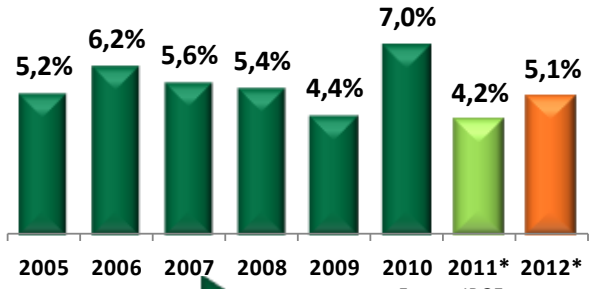
Fonte : Revista Exame 28/07/2010

População por Faixa Etária



Fonte : ConstruBusiness 2010 – 29/11/2010

Crescimento do Massa Real de Rendimento



Fonte : IBGE
2011* estimativo

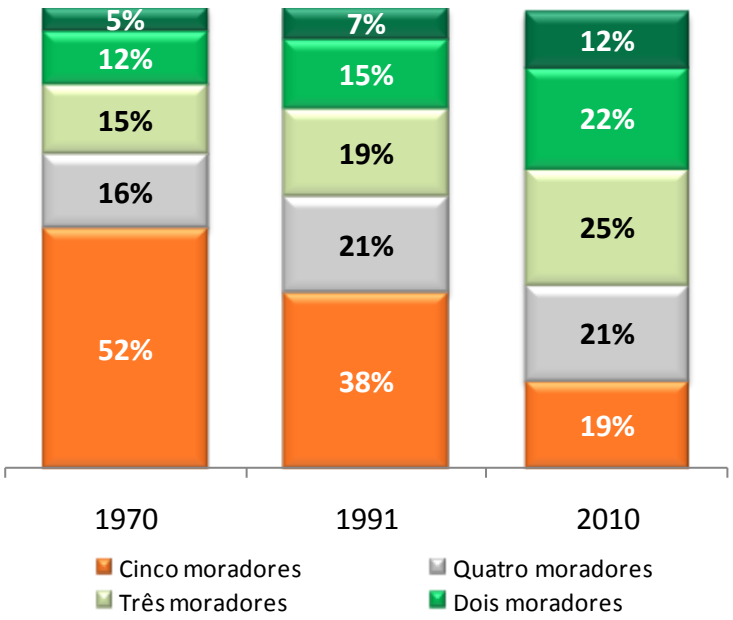
Crescimento independente de programa de Governo



Potencial de Demanda = Foco no segmento econômico = Oportunidade

Famílias Menores = Mais demanda

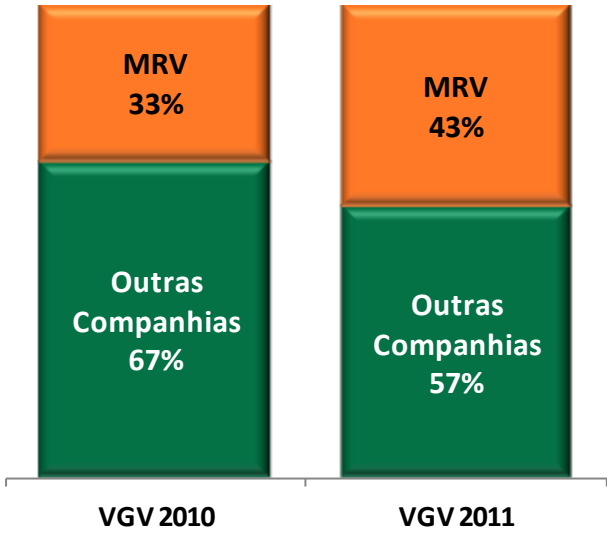
Evolução de moradores por apartamento



Fonte : IBGE – Censo 2010

* Salário Mínimo (SM): mais baixo valor de salário mensal que os empregadores podem legalmente pagar a seus funcionários – 08/03/2011: R$ 622,00

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



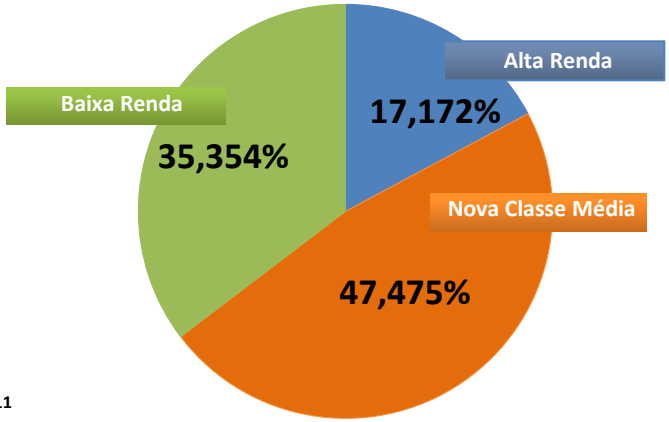
- *Os dados são estimados e baseados nas divulgações de resultados das empresas listadas*
- *Outras Cias: Direcional, PDG, Gafisa, Cyrela, Rodobens, Rossi, Brookfield, CCDI, EVEN, EZ TEC, TECNISA, TRISUL e VIVER*

Nova Classe Média[1]: Forte Demanda...

- A nova Classe Média gastou **R$1,03 trilhões*** em 2011:

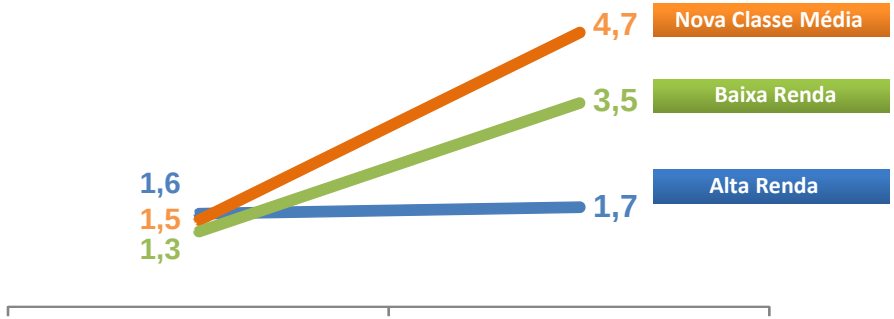
Categorias	
Habitação	31,55%
Serviços**	23,16%
Alimentos e Bebidas	18,49%
Saúde e Beleza	8,32%
Transporte	8,17%
Vestuário	5,12%
Educação	2,07%
Entretenimento	1,60%
Viagem	1,52%

9,9 milhões* de pessoas disseram estar interessadas em comprar casa ou terreno nos próximos 12 meses.



* 1T11

Família que querem adquirir uma casa nos próximos 12 meses, em milhão



Total 4,4 milhões

Total 9,9 milhões

[1]Nova Classe Média: Classe C – Renda média familiar entre R$1.829,18 e R$3.379,08
*Renda familiar total + oferta de crédito
** Serviços demandados esporadicamente: cabeleireira, lavanderia, domésticas, etc.
Fonte: Data Popular



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 29 Fev-2012		CAIXA	MRV Engenharia	
Assinado	(unidades)	**555.787**	**49.873**	**9%**
	00-03 SM	151.748	0	
	03-10 SM	404.039	49.873	12%

Fonte : Valor (16 de março de 2012) e MRV

Maior eficiência e produtividade da CEF e crescimento do BB = **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

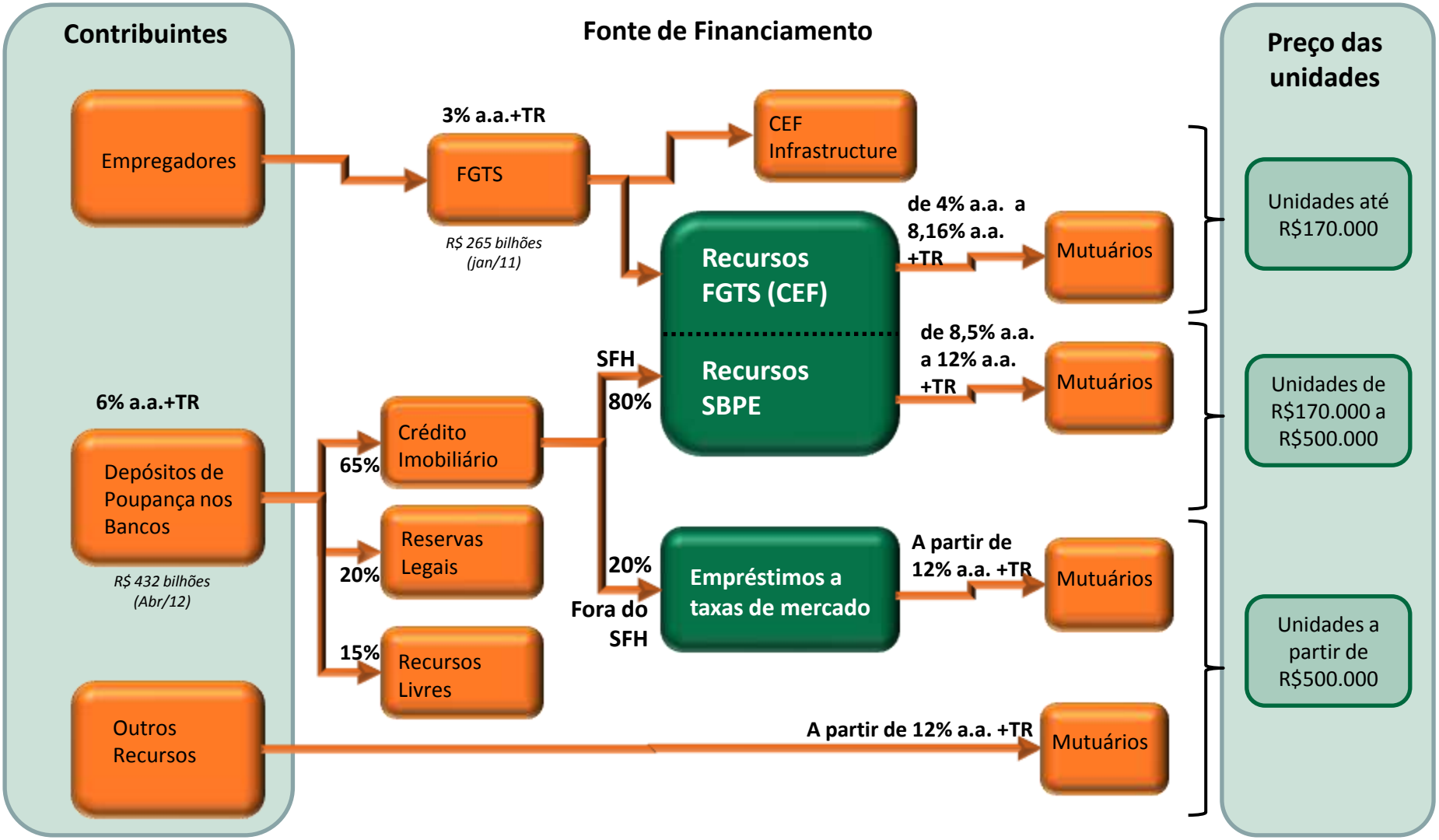
Taxas de juros

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)

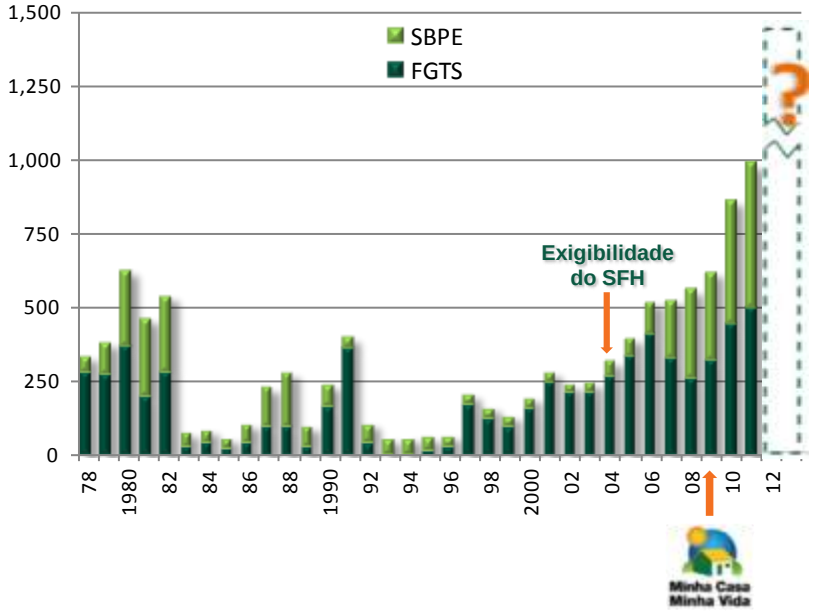




Oferta de crédito e Economia estável: chaves para o sucesso do setor!

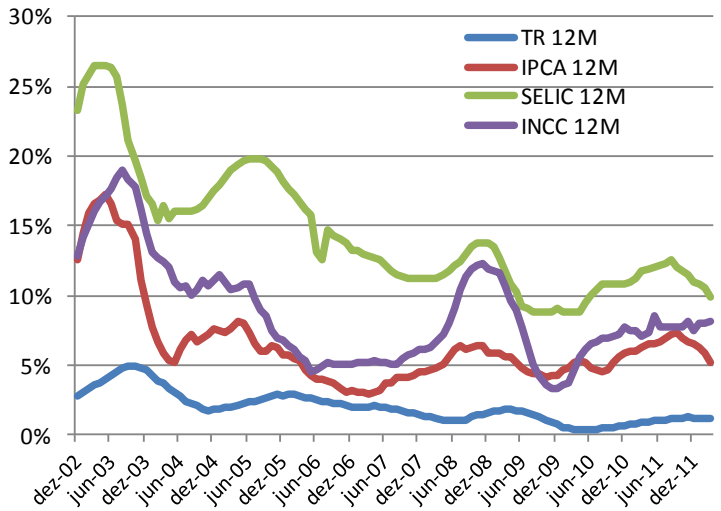
Minha Casa Minha Vida

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

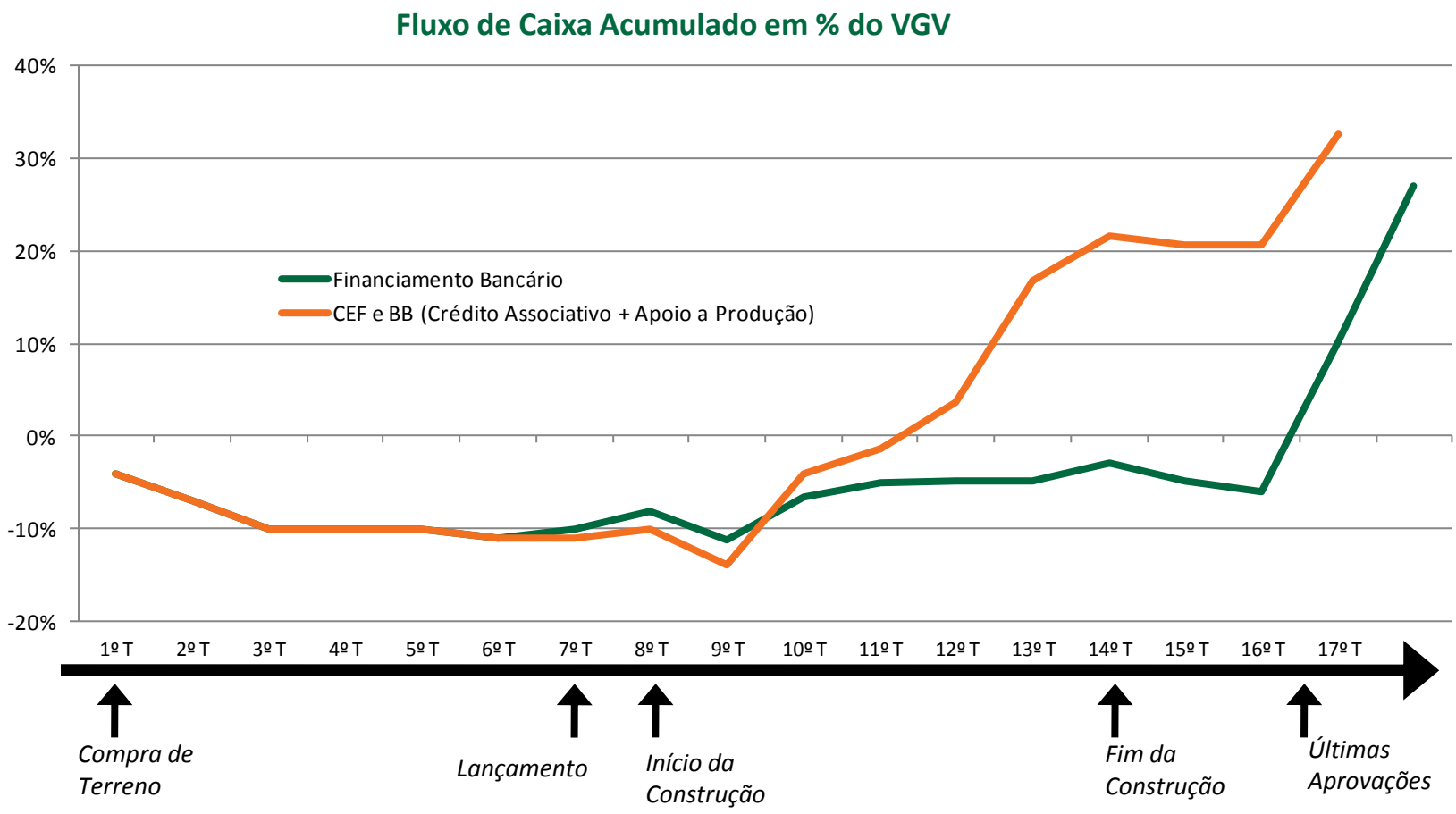
Queda nas Taxas de Juros

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

Fonte : IBGE

Parâmetros de Fluxo de Caixa – Projeto típico da MRV

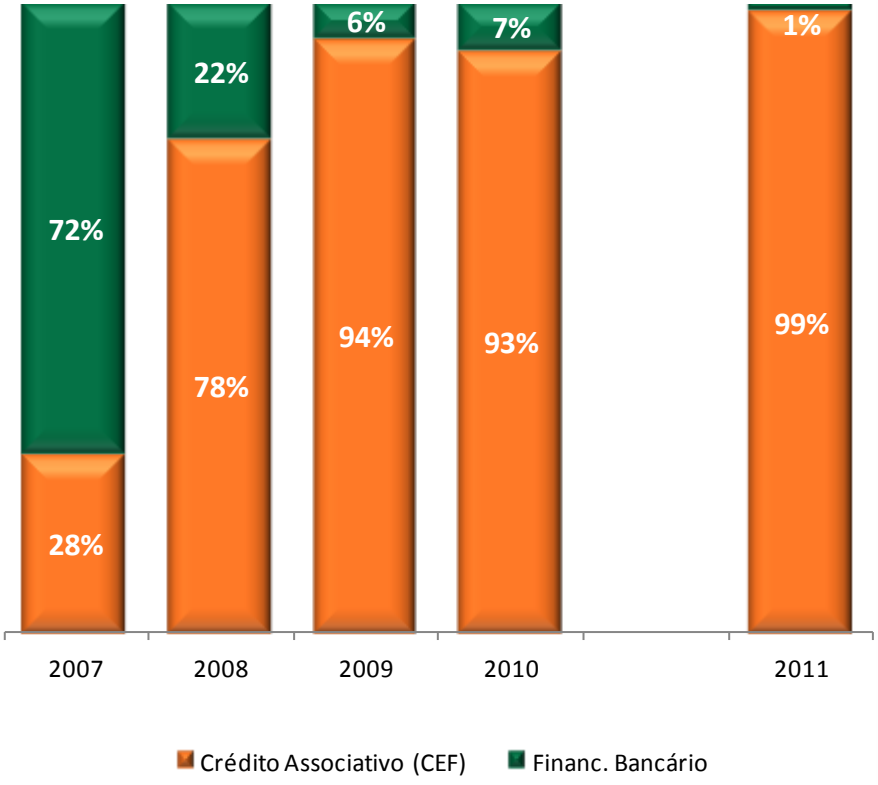




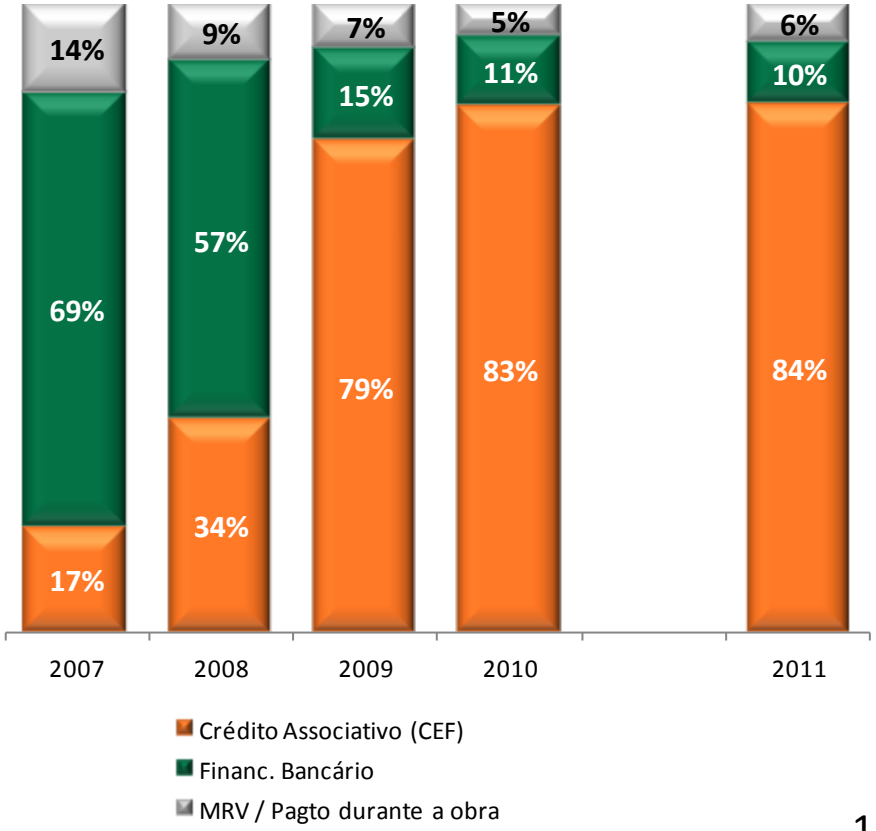
*Dados de suporte disponíveis na página 52.

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

- 3.835 corretores
- 32% de vendas pela internet

Qualidade do crédito:
Pré-seleção

Construção

- # de Funcionários: 32.289
- 273 engenheiros
- 330 canteiros
- Gerência experiente

Escala e Margens

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

765 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): 1,49x

Dívida Liq. / Patrimônio Liq.(1): 42,5%

Ciclo curto

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

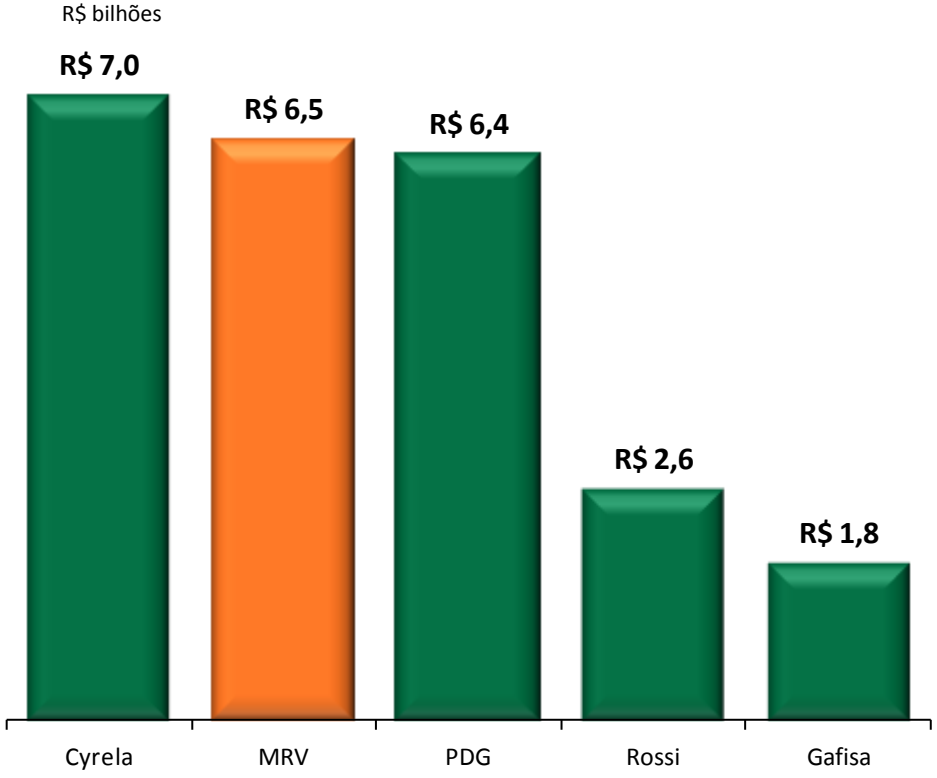
Nota: (1) Dívida Líquida Patrimônio Líquido, EBITDA e patrimônio líquido de 31/12/11.



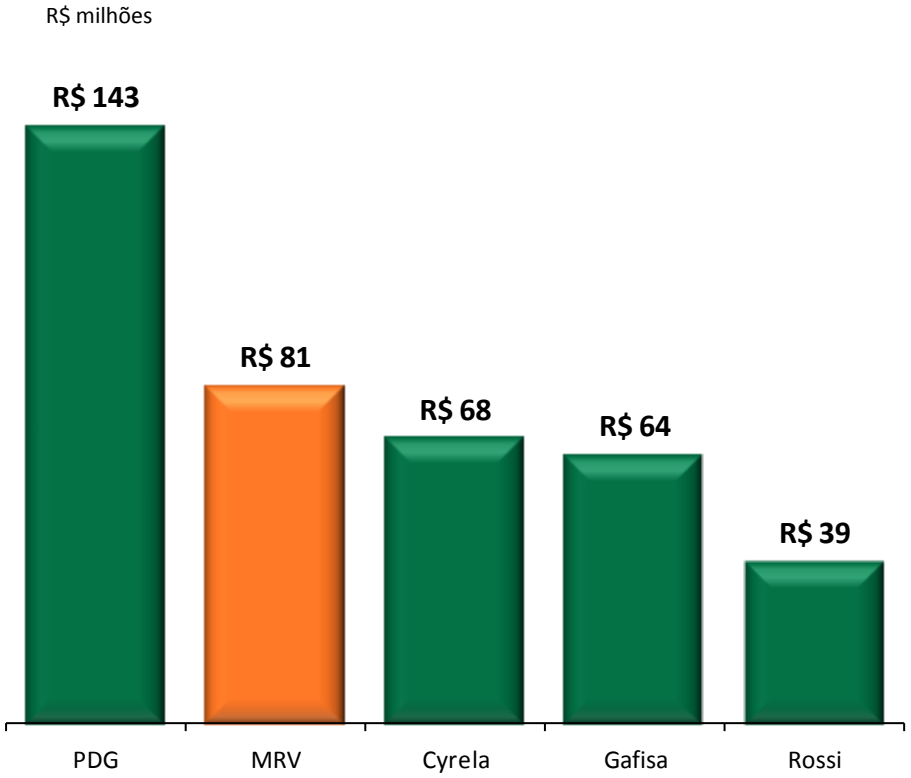
Ações MRV: Volume negociado de R$ 81 milhões / dia

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 09 de abril de 2012.

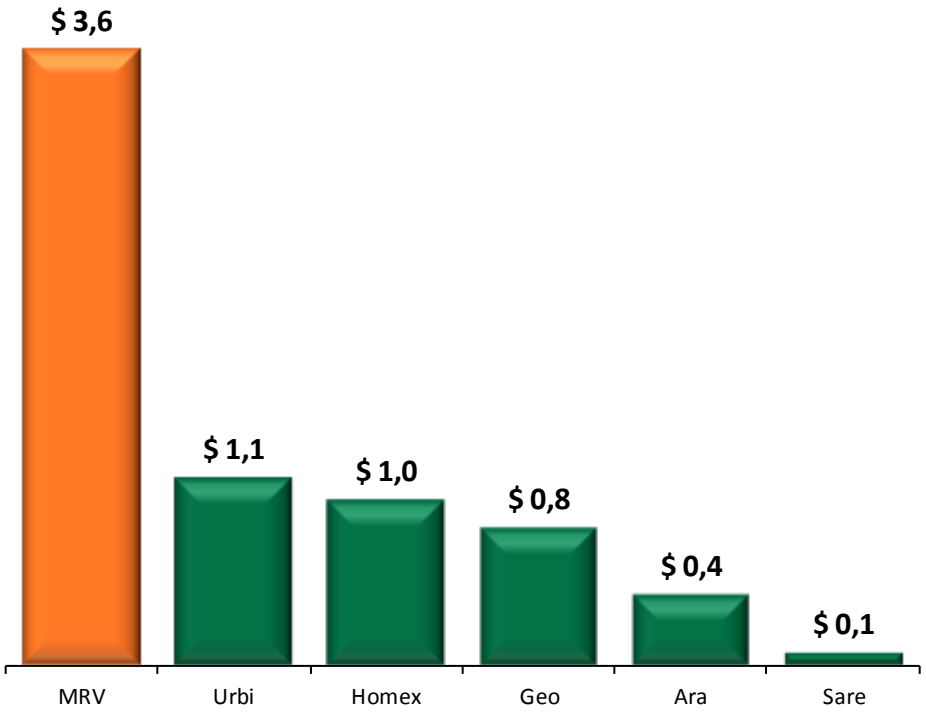
[1] YTD até 09/04/2012



MRV entre as construtoras mexicanas

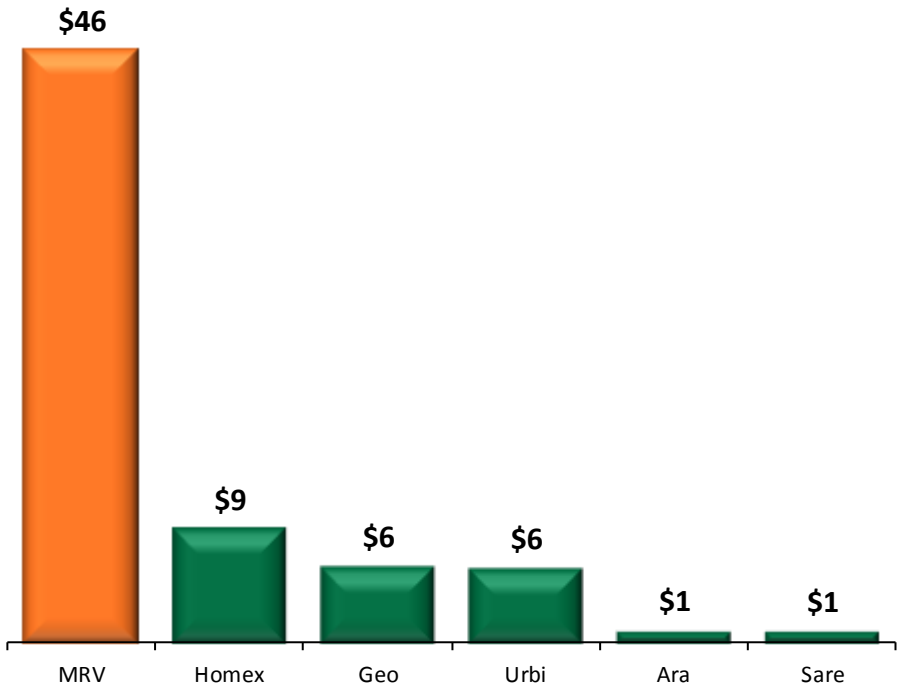
Market Cap

US$ bilhões (Câmbio R$1,83)



Média de Negociação Diária[1]

US$ milhões (Câmbio R$1,83)



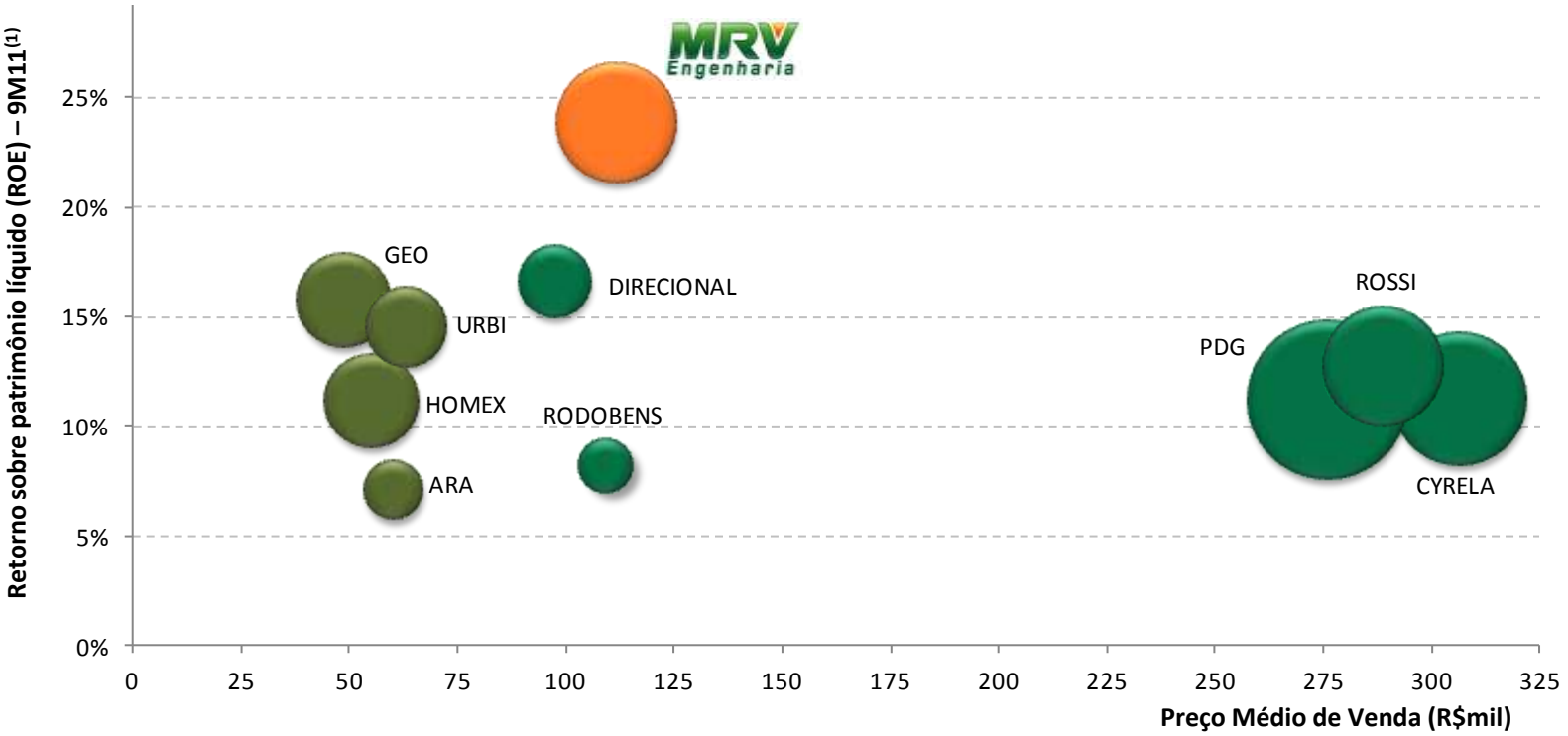
Fonte: Empresas, CMA – de 09 de Abril, 2012.

[1] YTD até 09/04/2012



Melhor retorno para Acionistas

ROE x Preço Médio de Venda (2011)



Tamanho da Bolha: Vendas Contratadas do período

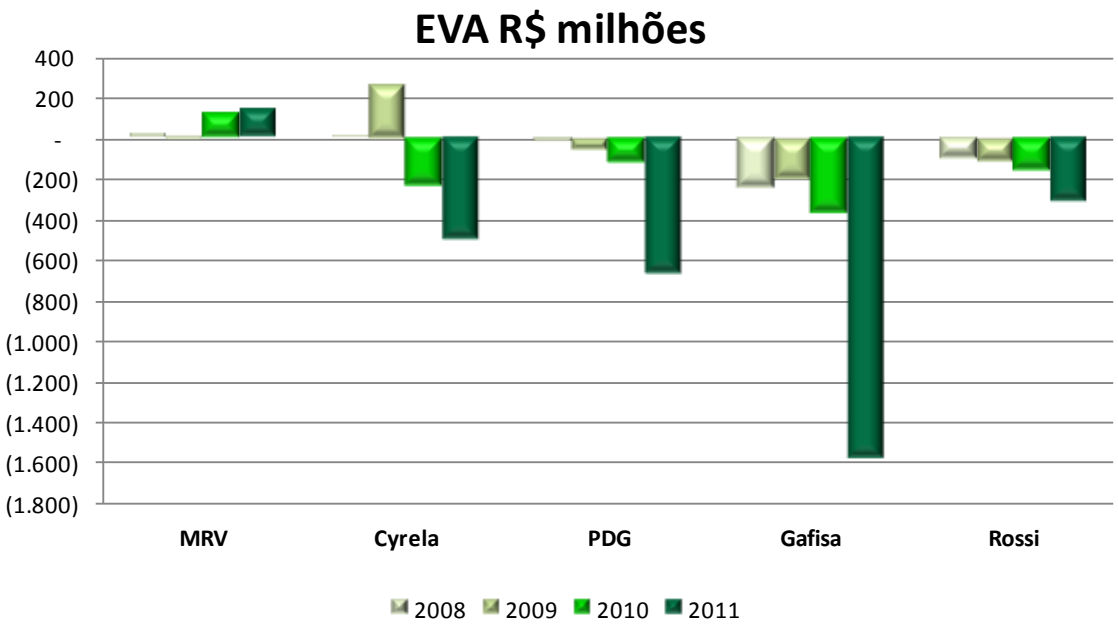
Nota: (1) Patrimônio líquido médio dez/10 – dez/11

Fonte: Relatórios das Companhias e Resultados Trimestrais
EZTEC – EVEN – TECNISA - GAFISA – VIVER – SARE : fora do nosso foco (preço médio de venda>R$350.000 e/ou ROE<0)
BROOKFIELD: Não divulga os dados em questão

09 de Abril, 2012 :
US$ 1 = R$1,83



Gestão por Geração de Valor ...



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

*Estimado com base nas estimativas Sell Side.

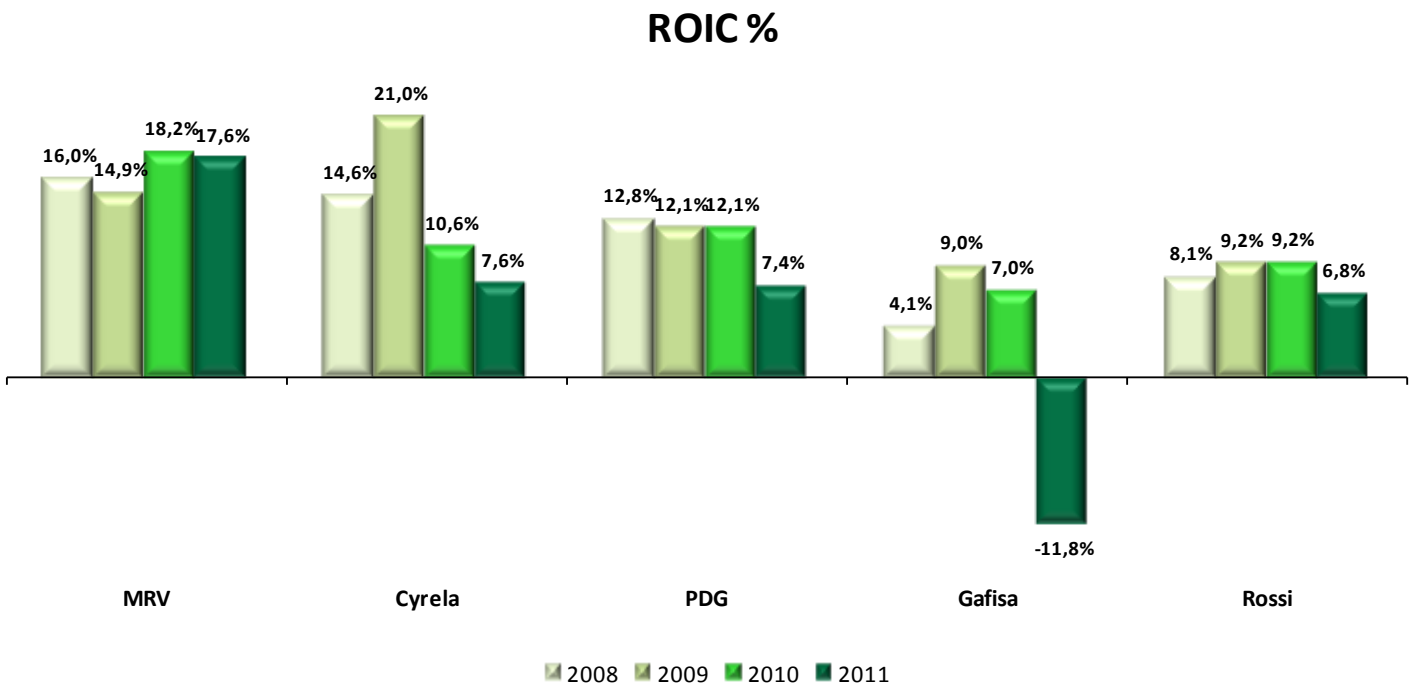
EVA (Valor Econômico Agregado) = NOPAT[(1)] – Custo de Capital[(2)]
É o balanço comparativo entre a rentabilidade da companhia e o capital que ela aplicou para gerar essa rentabilidade.

[(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).



... e pelo Retorno sobre o Capital Investido



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

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

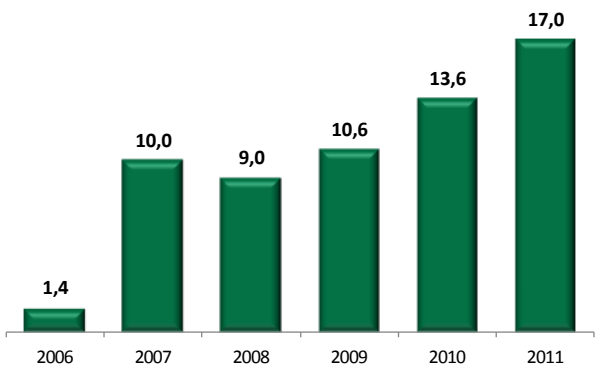
[(1)] NOPAT (Net Operating Profit after Taxes) é o lucro operacional gerado pelas operações da empresa deduzido do imposto de renda.

[(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)

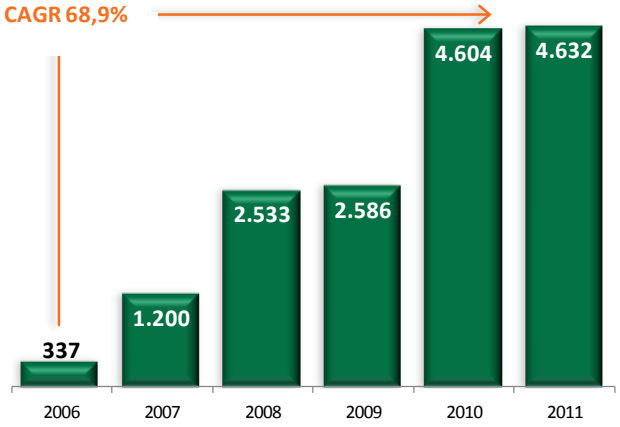


Consistência dos Resultados Operacionais...

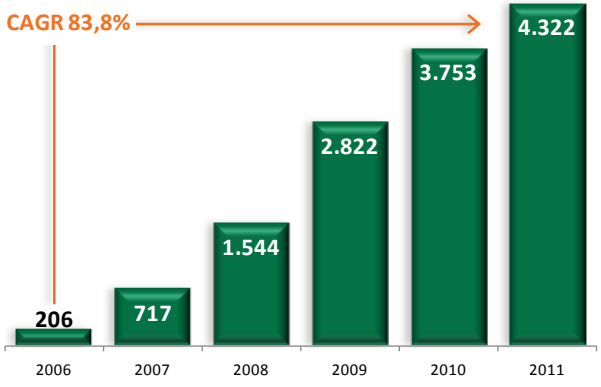
Banco de Terrenos (R$ bilhões)



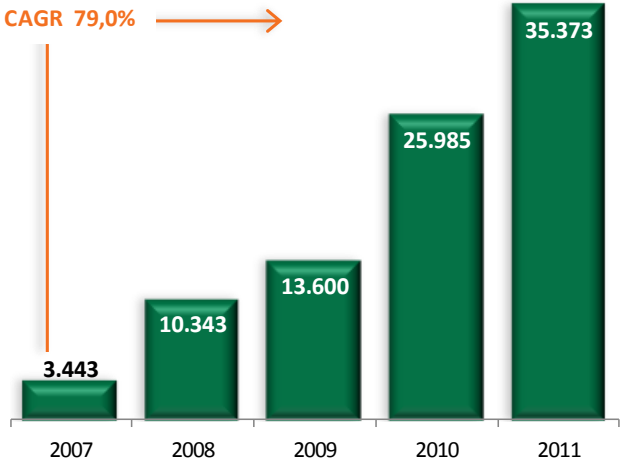
Lançamentos (R$ milhões)



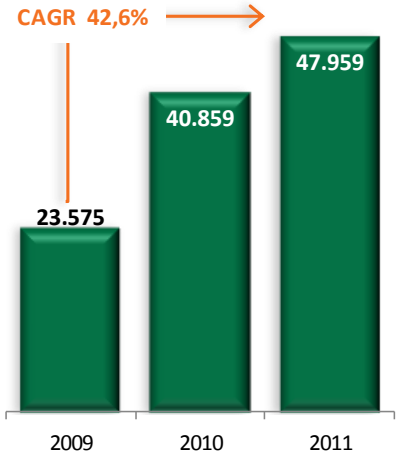
Vendas (R$ milhões)



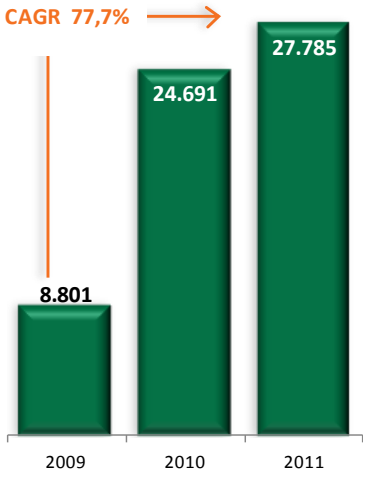
Unidades Produzidas (unidades)



Unidades Contratadas (unidades)



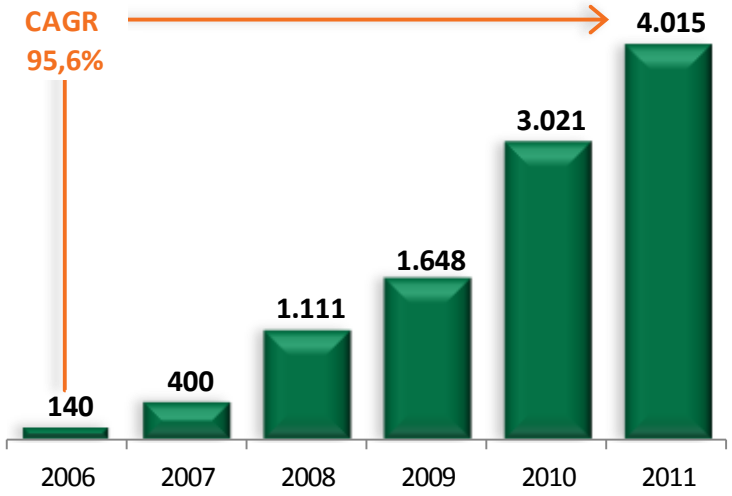
Unidades Repassadas (unidades)



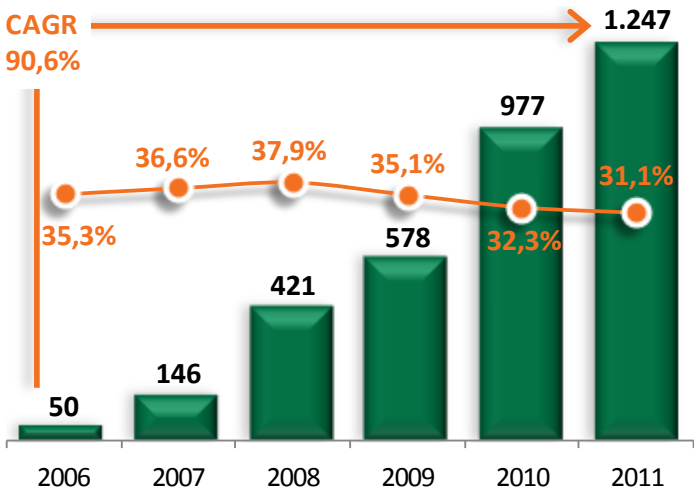


... e Resultados financeiros consistentes

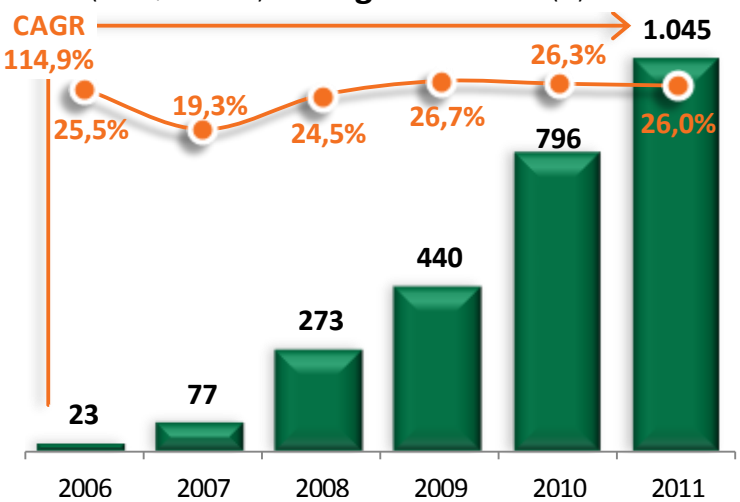
Receita líquida (em R$ milhões)



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

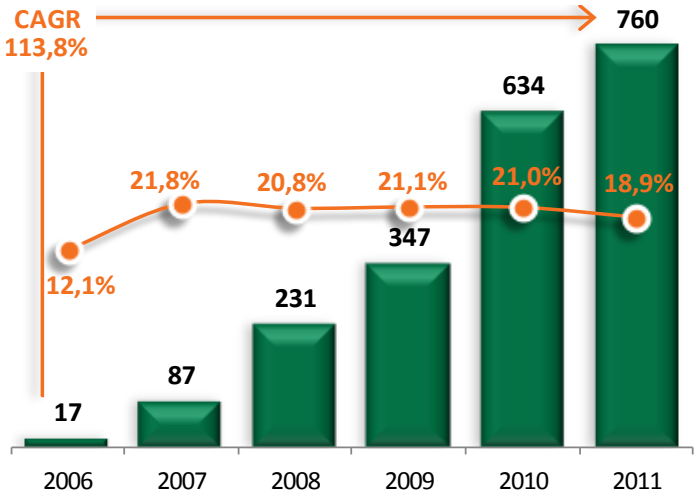


EBITDA (em R$ milhões) e **Margem EBITDA** (%)



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

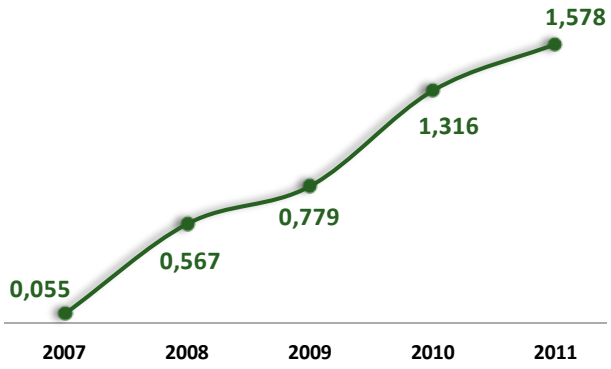
Lucro líquido (em R$ milhões) e **Margem Líquida** (%)



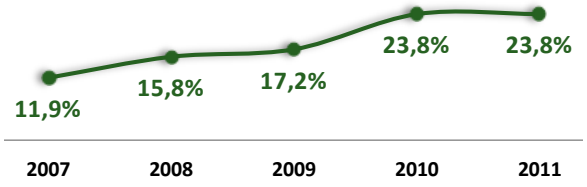


Qualidade Operacional

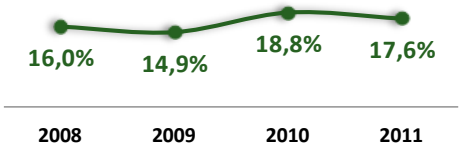
Lucro por ação (R$)



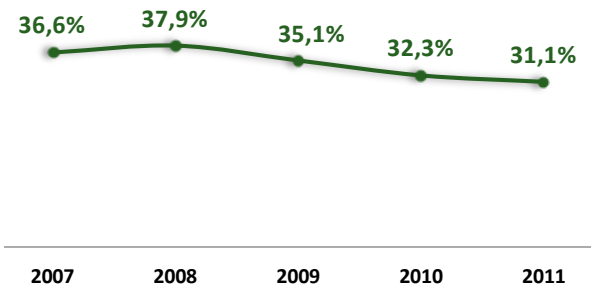
ROE (a.a.)



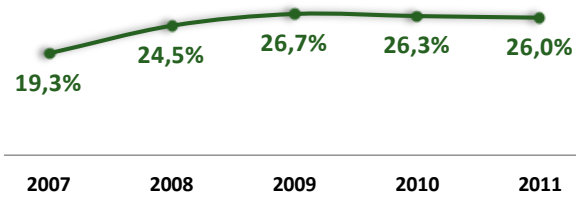
ROIC (a.a.)



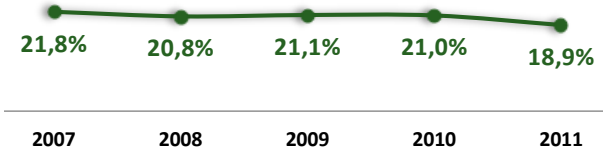
Margem bruta
(com encargos financeiros)



Margem EBITDA



Margem líquida





A nossa equação de gestão

Crescimento Orgânico

Qualidade Operacional

Geração de Caixa

↑ **ROE**

Primeiro Ciclo Operacional
(2007 - 2011)

Desenvolvimento da Máquina de Produção
FORTE CRESCIMENTO
Foco em crescimento

Segundo Ciclo Operacional
(Início em 2012)

Aprimoramento da Máquina de Produção
CRESCIMENTO MODERADO
Foco em qualidade

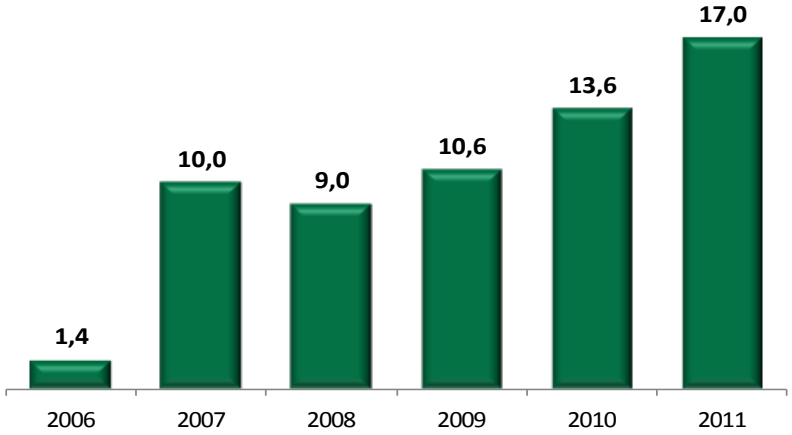


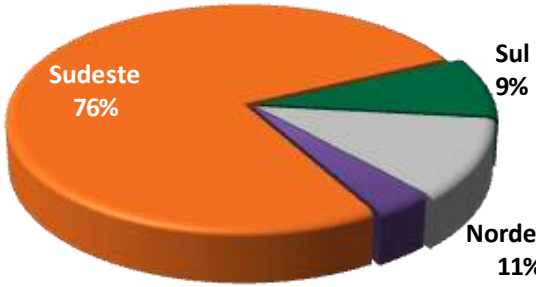
KPIs e Detalhes Operacionais



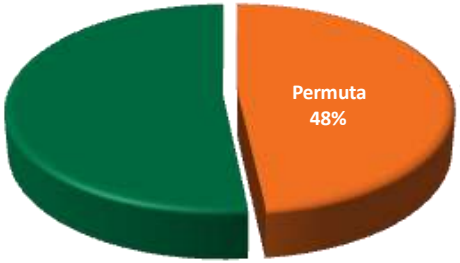
Desenvolvimento Imobiliário – Banco de Terrenos

Land Bank (R$ bilhões)

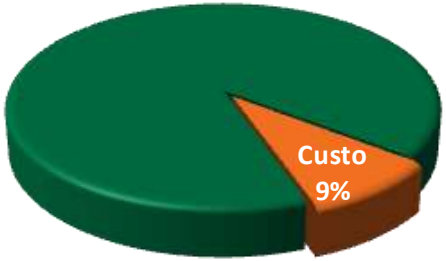




Distribuição geográfica do Banco de Terrenos Por Região Brasileira
dez/11 (R$)

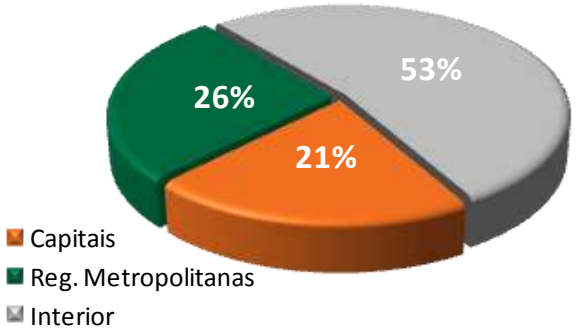


% permuta / land bank total
dez/11



% custo terreno / VGV
dez/11

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





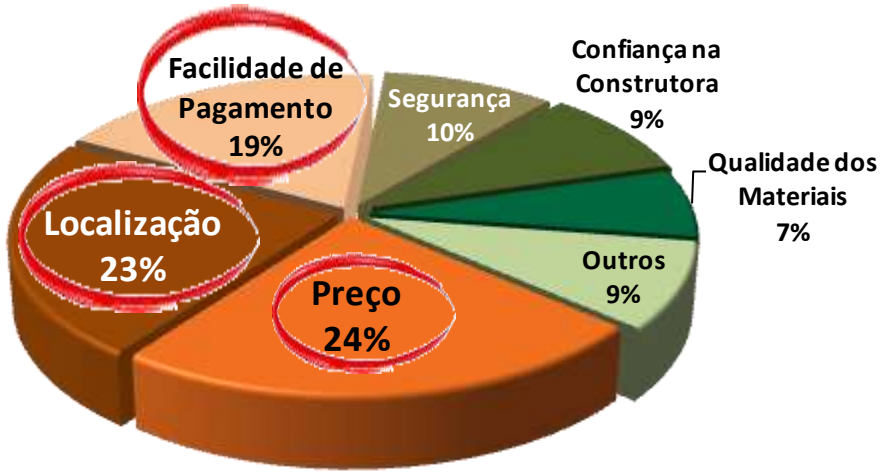
Estratégia de Desenvolvimento Imobiliário

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, PE – 860 unidades



Aracajú, SE – 1.350 unidades



Cuiabá, MT – 912 unidades

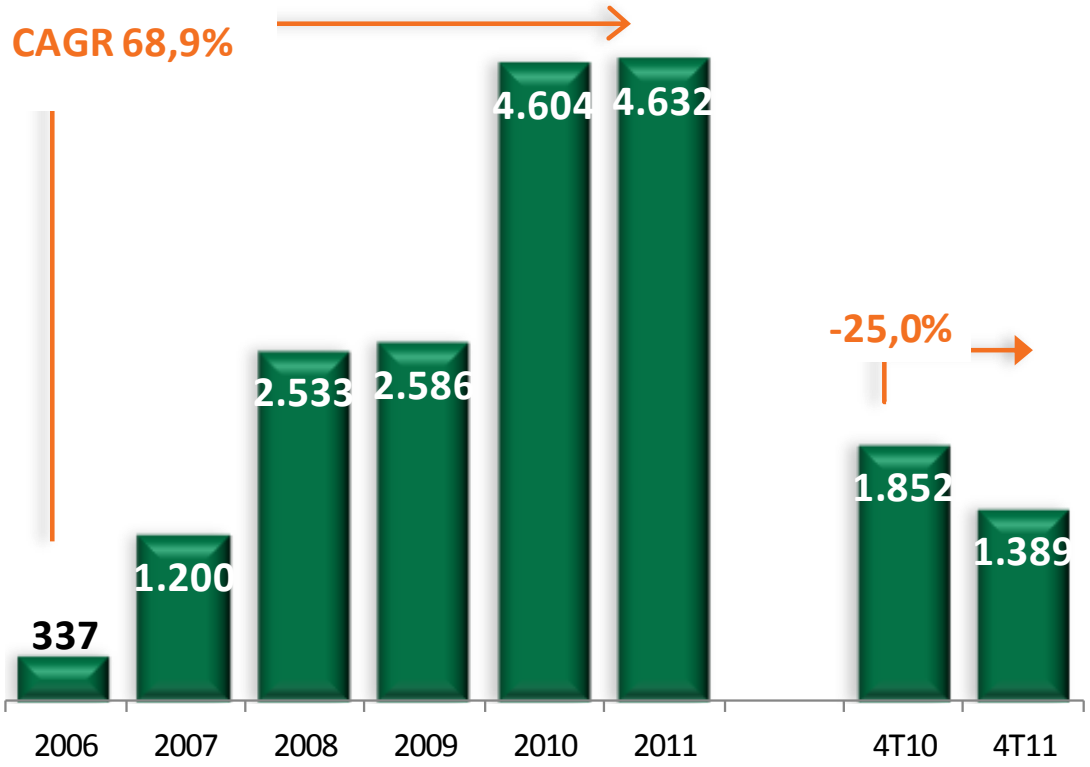


Jabotão dos Guararapes, PE – 3.710 unidades

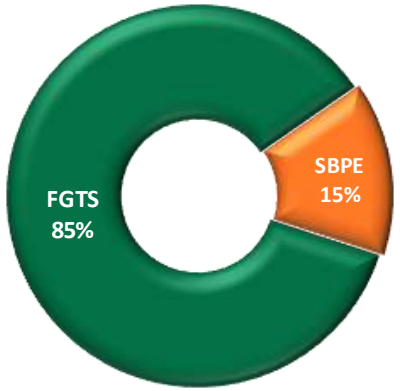


VGV (%MRV - R$ milhões)

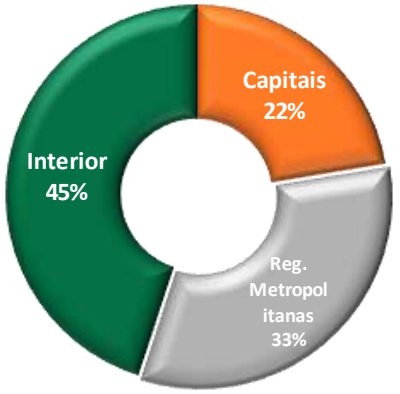
Lançamentos (R$ milhões)



Lançamentos 2011
Por fonte de financiamento (unidades)



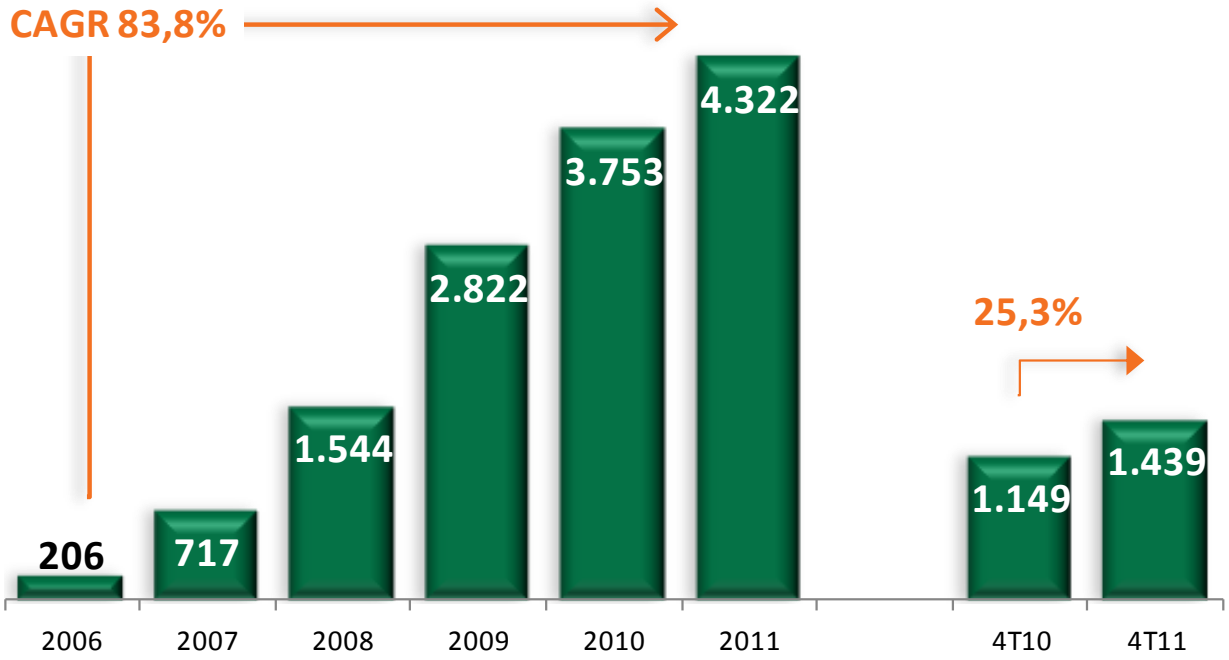
Lançamentos 2011
Por Distribuição Geográfica (R$)



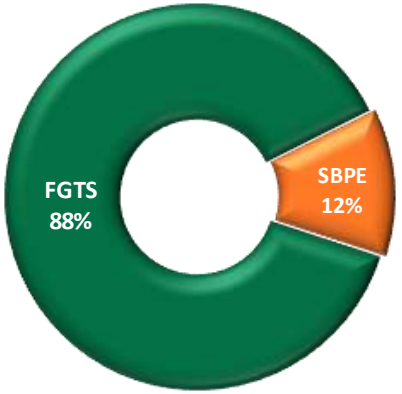


Vendas Contratadas (%MRV - R$ milhões)

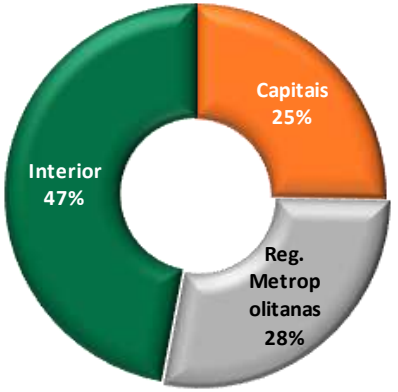
Vendas Contratadas
(R$ milhões)



Vendas Contratadas 2011
Por fonte de financiamento (unidades)

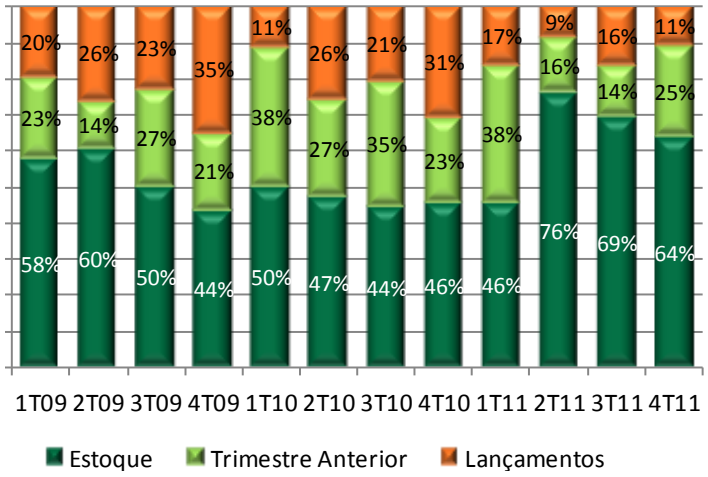


Vendas Contratadas 2011
Por Distribuição Geográfica (R$)



Vendas Contratadas (%MRV)

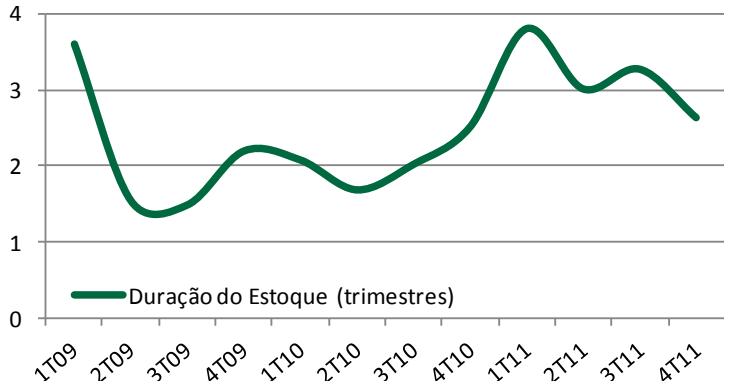
Vendas Contratadas por período de lançamento



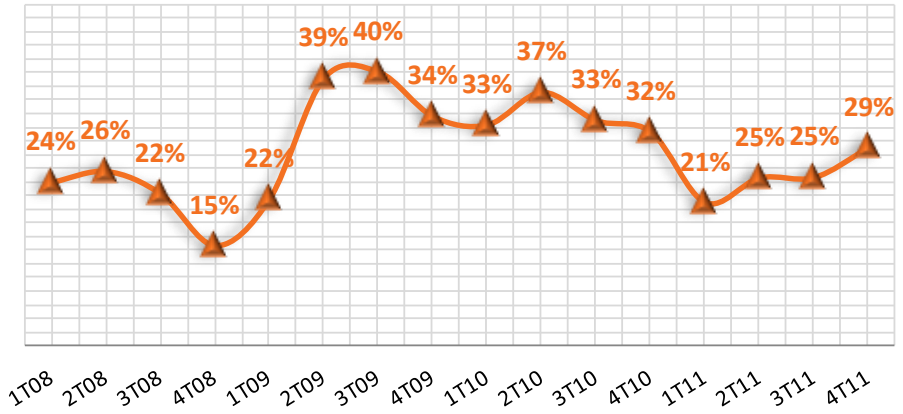
Vendas Contratadas por período de lançamento

Período de Lançamento	Vendas Contratadas %MRV (em %)									
	2008	2009	1T10	2T10	3T10	4T10	1T11	2T11	3T11	4T11
4T11										11%
3T11									16%	25%
2T11								9%	14%	8%
1T11							17%	16%	12%	9%
4T10						31%	38%	34%	24%	16%
3T10					21%	23%	11%	13%	7%	6%
2T10				26%	35%	15%	9%	8%	5%	6%
1T10			11%	27%	8%	4%	3%	3%	2%	2%
2009		48%	60%	32%	19%	12%	11%	9%	9%	8%
2008	57%	44%	22%	12%	13%	11%	9%	8%	7%	6%
Antes de 2008	43%	9%	7%	3%	4%	4%	3%	3%	3%	3%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Duração do Estoque



Vendas sobre Oferta

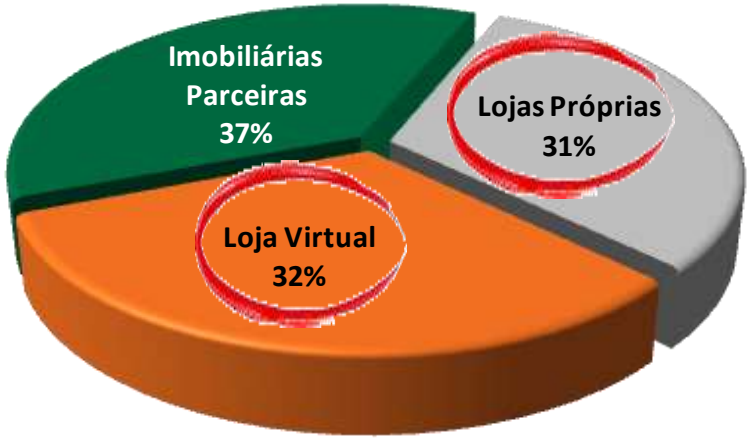


Vendas sobre Oferta=
Vendas / (Estoque Inicial + Lançamentos)



Canais de Venda

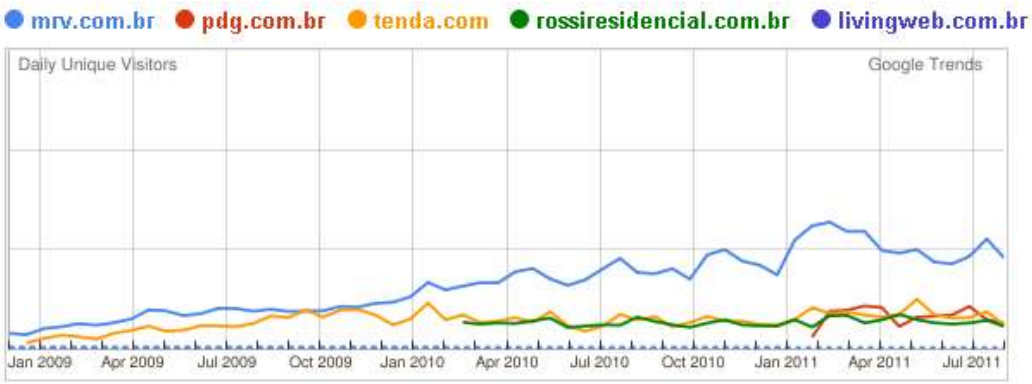
Canal de Vendas



* Data base : 2011

- Site mais visitado do setor (Fonte: Google trends for websites)
- Construtora mais seguida nas mídias sociais : 24 mil seguidores pelo Twitter e 50.000 mil fãs no Facebook
- 2,1 milhões de visitas por mês, em média.
- 200 corretores online. Atendimento diário de 3.100

Google trends

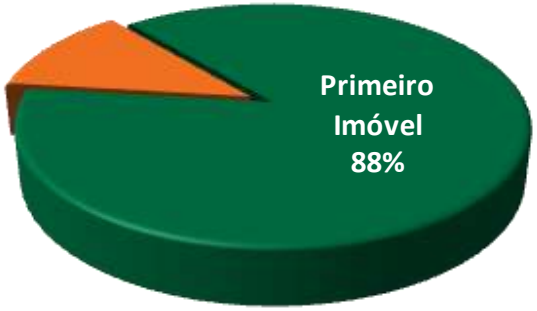


- ✓ 81 milhões de brasileiros com acesso à internet.
- ✓ 66% de Classe C tem acesso à internet

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



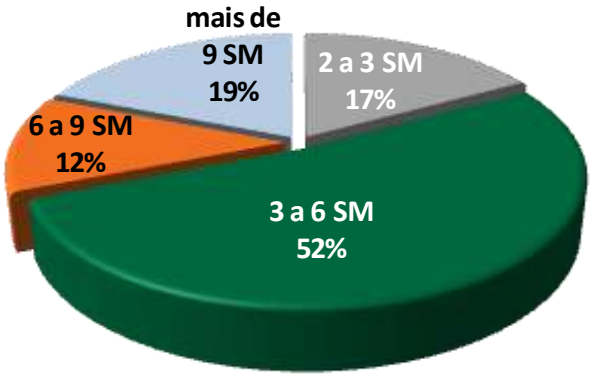
Perfil do Cliente



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

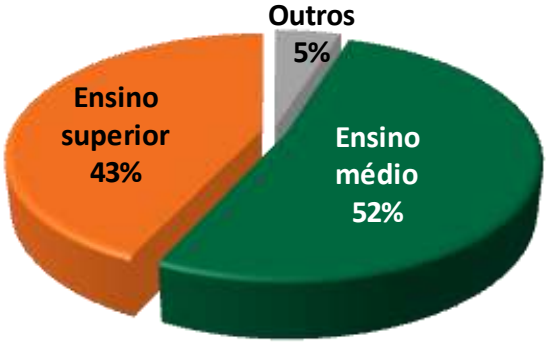
... os clientes MRV são jovens: 68% deles têm entre 21 e 35 anos





... 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



Máquina de construção está construída... e continuamos aprimorando...

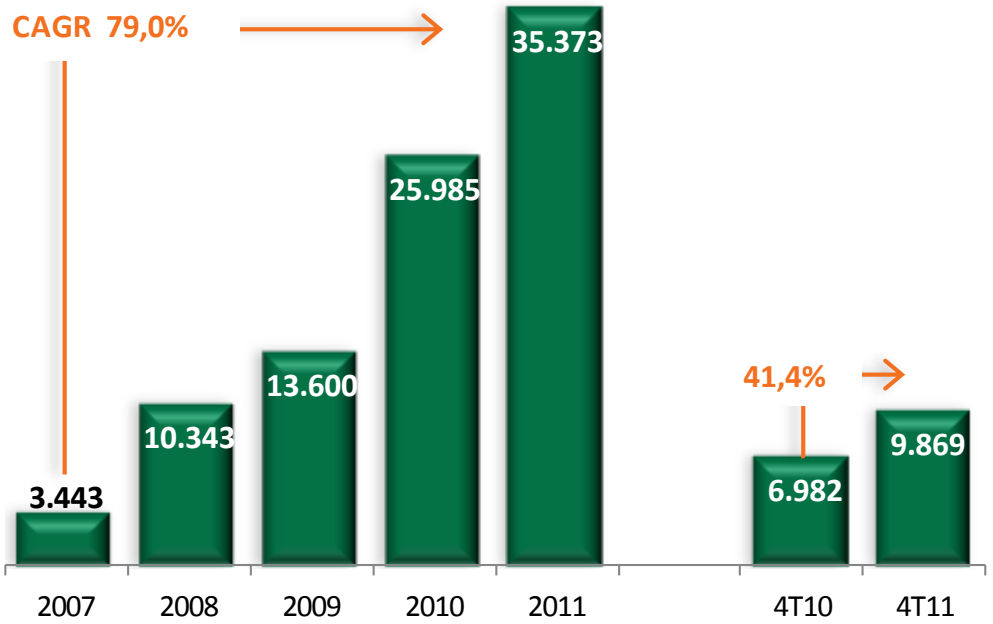
Estrutura de Gestão



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

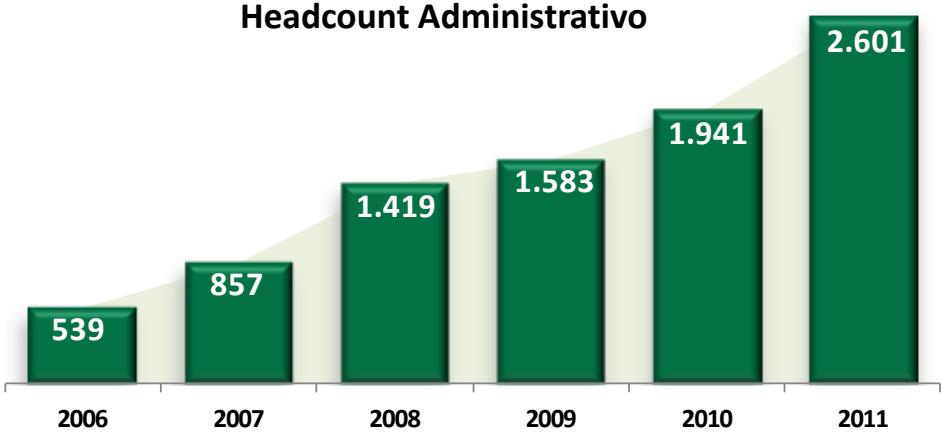
		Pre-IPO[1]	Atual[2]	Var.	Tend.
Operacional	Empreendimentos	109	330	3,0x	↗
	Unidades por empreendimento	76	290	3,8x	↑
	Gestão operacional	24	69	2,9x	↗
	Equipe de Engenharia	71	273	3,8x	↗
	Estagiários	251	927	3,9x	↑
	# empregados em construção [3]	3.427	32.289	9,4x	↗
Administrativo	S, G & A	539	2.694	5,0x	↔
	TI	ERP system	SAP-CRM-HR-Planning	-	-
	Equipe cred. imobiliário	34	765	22.5x	↑

Notas:
(1) Em 31 de dezembro de 2006
(2) Em 31 de Março de 2012
(3) Em 31 de Março de 2012

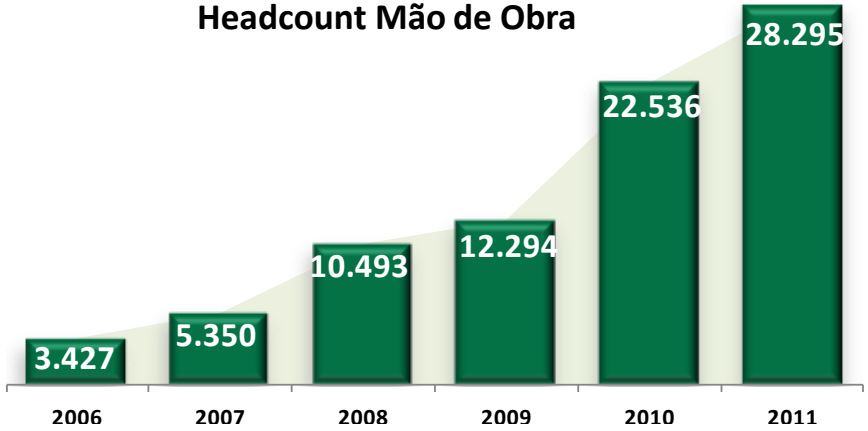


Crescimento Orgânico

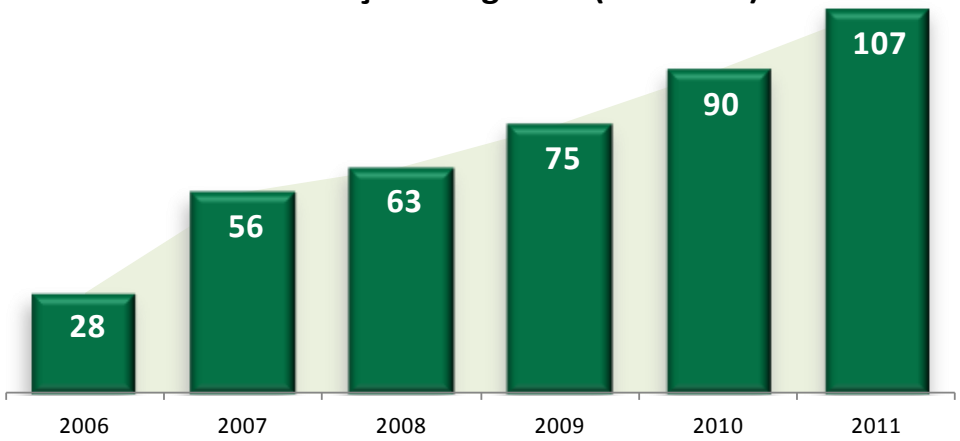
Headcount Administrativo



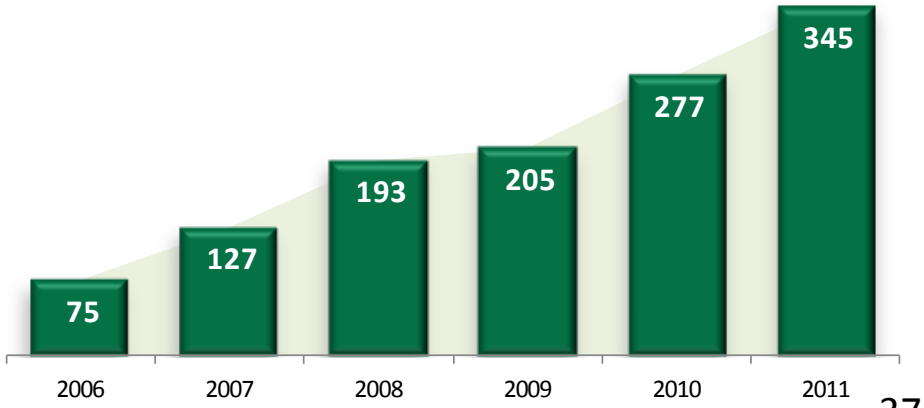
Headcount Mão de Obra



Diversificação Geográfica (# cidades)



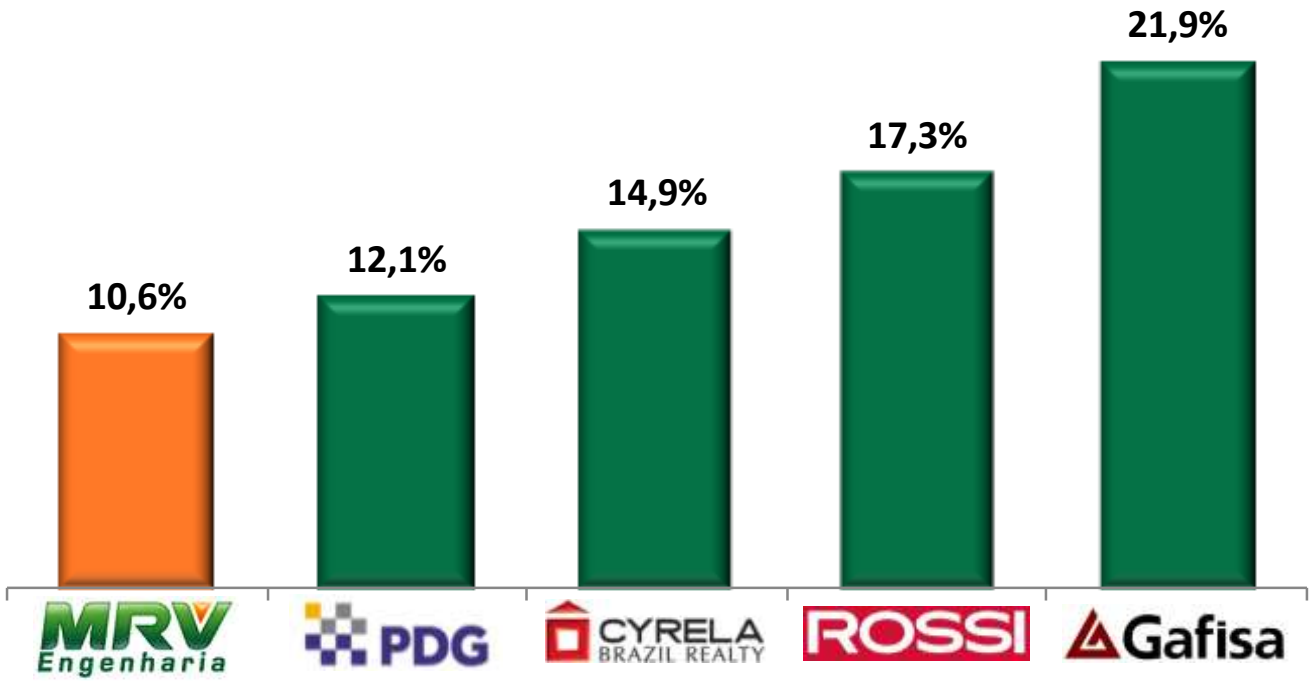
Obras em andamento





Disciplina Financeira

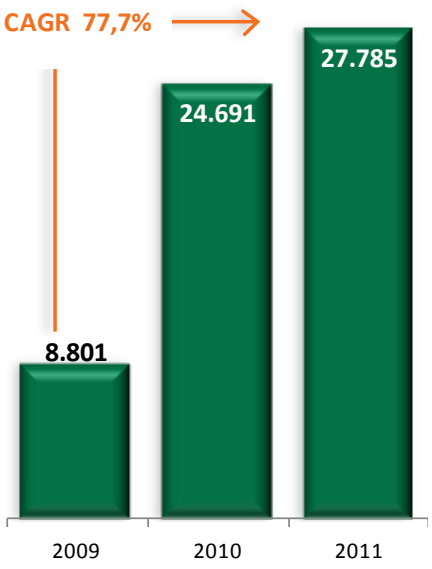
Despesas SG&A mais baixas do setor – 2011
(% receita líquida)



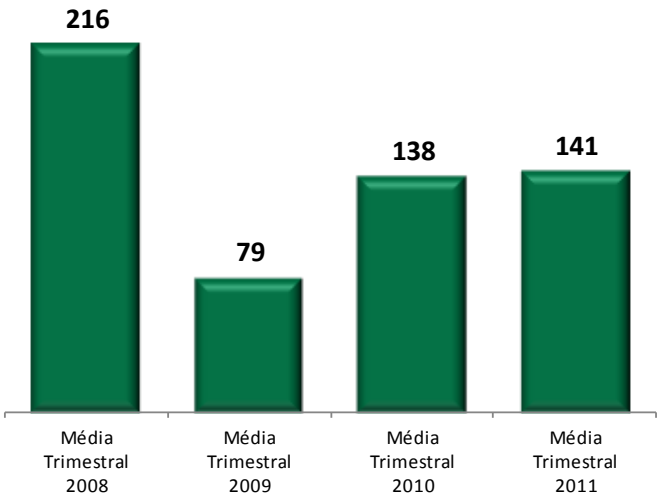


Foco no Fluxo de Caixa

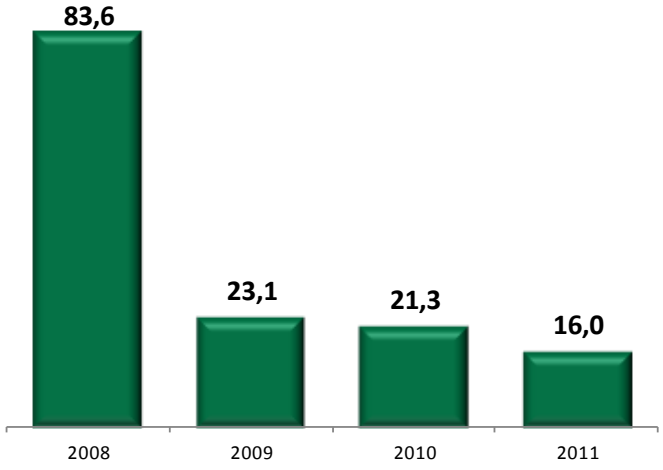
Repasses
(em unidades)



Cash Burn Construção Residencial
(R$ milhões)



Cash Burn Construção Residencial por unidade produzida
(R$ mil)



Unidades produzidas			
2008	**2009**	**2010**	**2011**
10.343	13.600	25.985	35.373

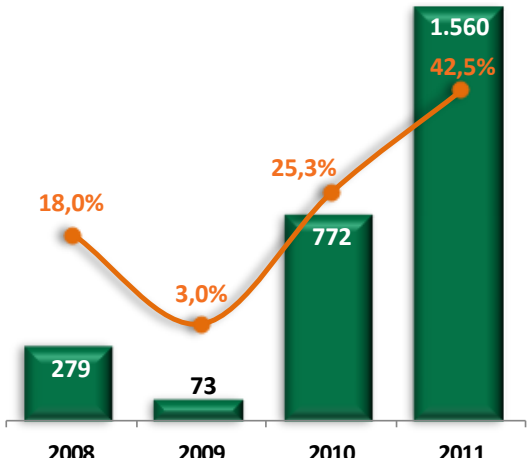
Destaques Importantes

- Melhoria de sistemas e processos da CEF em 2011 → benefícios a partir de 2012;
- Crescimento das operações do BB no modelo “Crédito Associativo”, iniciada em 2011.

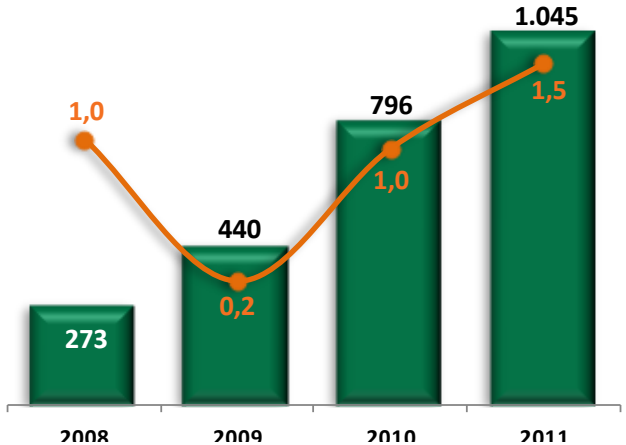


Endividamento sob controle e Caixa Forte

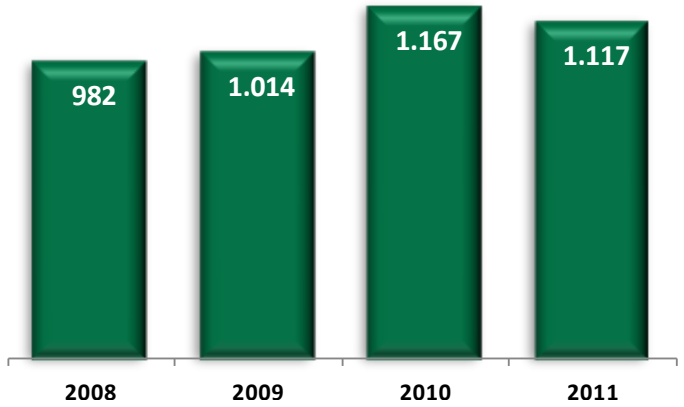
Dívida líquida (R$ milhões) e
Dívida líquida / PL (%)



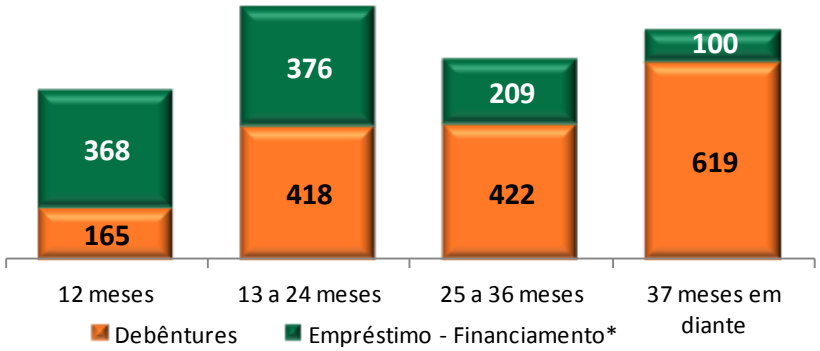
EBITDA (R$ milhões) e
Dívida líquida / EBITDA(1)



Posição de Caixa (R$ milhões)



Cronograma de pagamento da dívida
(R$ milhões)



Duration: 26 meses

- A operação gera caixa para suportar este nível de endividamento
- Posição de caixa sólida



Detalhamento da Dívida e Covenants Financeiros

Rating Corporativo

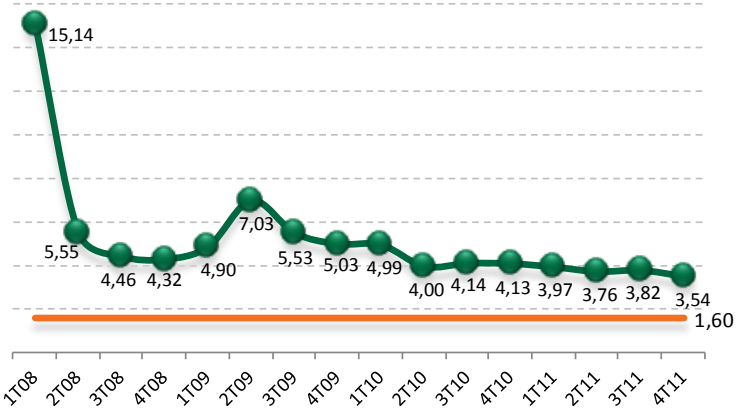
STANDARD &POOR'S — **brAA-**

FitchRatings — **brAA-**

Custo Médio Ponderado da Dívida

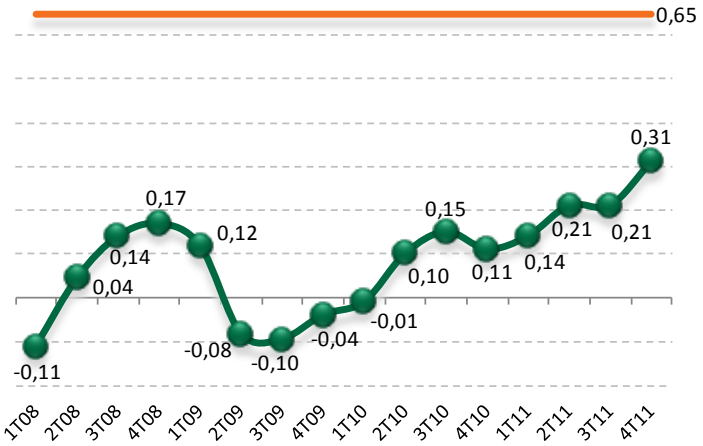
(R$ Milhões)	Saldo Devedor Dez/11	Saldo Devedor/Total (%)	Custo Médio
CDI	1.829	68,3%	CDI + 1,49%
TR	811	30,3%	TR + 8,09%
Outros (IPCA + 10,8%, Pré Fixada 4,5%, outros)	37	1,4%	-
Total	**2.677**	**100%**	**-**

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



Covenant

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



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



Guidance

Guidance	2012
Vendas Contratadas (%MRV) - R$ milhões	4.500 ~ 5.500
Margem EBITDA*	24% ~ 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:

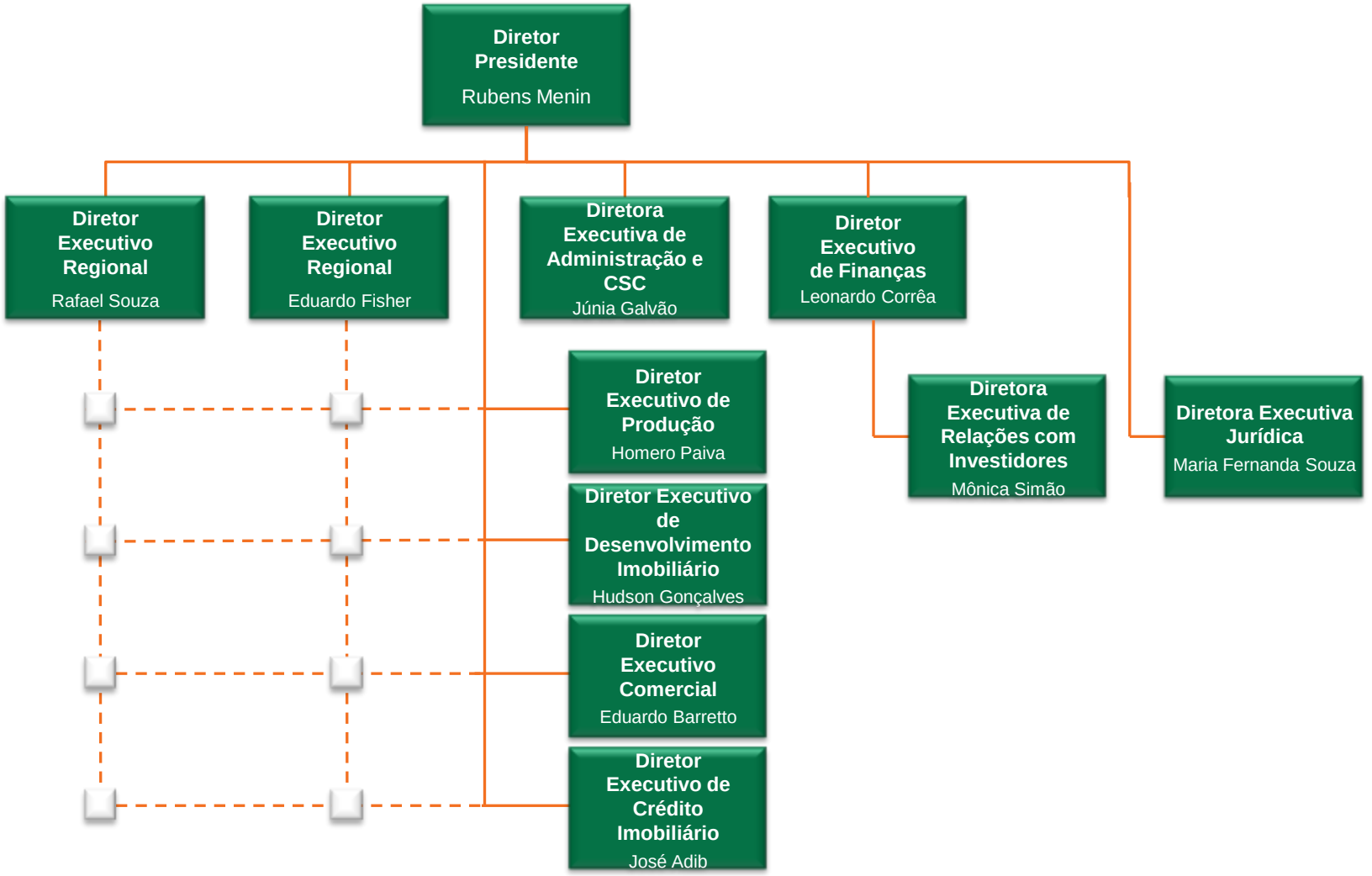
www.mrv.com.br/ri



Anexos MRV



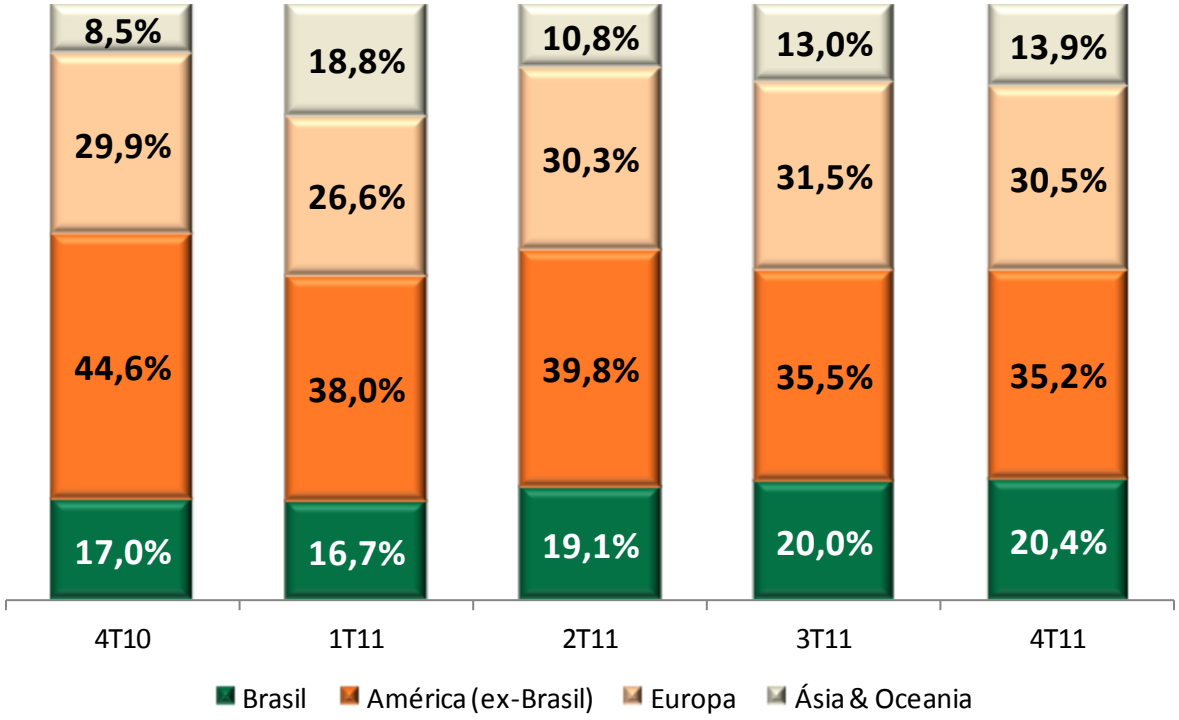
Estrutura Organizacional





Base Acionária MRV

Acionistas por país – % Free Float
Média Trimestral



Fonte: MRV



DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS (R$ milhões)

em R$ milhões	4T11	3T11	4T10	Var. 4T11 x 3T11	Var. 4T11 x 4T10	2011	2010	Var. 2011 x 2010
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	**1.168**	**1.056**	**866**	**10,6%**	**34,9%**	**4.015**	**3.021**	**32,9%**
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	(829)	(722)	(631)	14,7%	31,4%	(2.768)	(2.044)	35,4%
LUCRO BRUTO	**340**	**334**	**236**	**1,8%**	**44,2%**	**1.247**	**977**	**27,7%**
Margem Bruta	*29,1%*	*31,6%*	*27,2%*	*(2,5 p.p.)*	*1,9 p.p.*	*31,1%*	*32,3%*	*(1,3 p.p.)*
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS								
Despesas comerciais	(67)	(60)	(53)	12,2%	27,1%	(224)	(163)	37,5%
Despesas gerais e administrativas	(62)	(53)	(40)	17,4%	56,2%	(201)	(147)	37,1%
Outras receitas operacionais, líquidas	32	38	5	(16,2%)	561,4%	71	3	2.271,1%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	**242**	**259**	**148**	**(6,5%)**	**63,9%**	**893**	**670**	**33,3%**
RESULTADO FINANCEIRO								
Despesas financeiras	(34)	(43)	(20)	(21,9%)	66,2%	(137)	(40)	241,6%
Receitas financeiras	27	30	33	(9,6%)	(16,0%)	123	100	22,4%
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	2	9	4	(81,6%)	(59,2%)	23	30	(22,6%)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	**238**	**255**	**164**	**(6,9%)**	**44,7%**	**903**	**760**	**18,7%**
Imposto de renda e contribuição social	(14)	(32)	(11)	(56,4%)	28,7%	(86)	(85)	1,2%
LUCRO DO EXERCÍCIO	**224**	**223**	**153**	**0,2%**	**45,8%**	**816**	**675**	**20,9%**
LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS	15	15	1	(0,8%)	1.035,2%	56	41	38,0%
LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS PROPRIETÁRIOS DA CONTROLADORA	**209**	**209**	**152**	**0,2%**	**37,5%**	**760**	**634**	**19,8%**
Margem líquida	*17,9%*	*19,8%*	*17,6%*	*(1,9 p.p.)*	*0,3 p.p.*	*18,9%*	*21,0%*	*(2,1 p.p.)*

em R$ milhões	4T11	3T11	4T10	Var. 4T11 x 3T11	Var. 4T11 x 4T10	2011	2010	Var. 2011 x 2010
Lucro antes dos impostos	238	255	164	(6,9%)	44,7%	903	760	18,7%
Depreciações e Amortizações	6	5	2	16,4%	165,0%	19	14	37,9%
Resultado Financeiro	5	4	(16)	20,0%	(128,8%)	(10)	(91)	(89,4%)
Encargos financeiros incluídos no CMV	38	37	37	4,4%	2,7%	133	112	18,3%
EBITDA	**287**	**301**	**187**	**(4,7%)**	**53,0%**	**1.045**	**796**	**31,3%**
Margem EBITDA	*24,6%*	*28,5%*	*21,6%*	*(4,0 p.p.)*	*2,9 p.p.*	*26,0%*	*26,3%*	*(0,3 p.p.)*



BALANÇO PATRIMONIAL (R$ milhões)

ATIVO	31/12/2011	30/09/2011	31/12/2010	Var. Dez/11 x Set/11	Var. Dez/11 x Dez/10
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	930	1.196	865	(22,2%)	7,6%
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	187	227	302	(17,5%)	(38,1%)
Clientes por incorporação de imóveis	2.856	2.643	1.953	8,1%	46,3%
Clientes por prestação de serviços	1	1	2	32,5%	(22,5%)
Clientes por locação	1	1	0	9,8%	336,5%
Estoques (Imóveis a comercializar)	1.856	1.697	1.361	9,4%	36,3%
Aplicações vinculadas em poupança	10	4	31	146,7%	(69,0%)
Tributos Correntes a Recuperar	105	81	35	29,0%	199,8%
Despesas Comerciais antecipadas	-	6	-	-	-
Outros ativos	53	50	36	5,6%	45,8%
Total do ativo circulante	**5.999**	**5.905**	**4.585**	**1,6%**	**30,8%**
NÃO CIRCULANTE					
Títulos e valores mobiliários de longo prazo					
Clientes por incorporação de imóveis	1.809	1.523	1.305	18,8%	38,6%
Estoques (Imóveis a comercializar)	870	801	545	8,6%	59,6%
Créditos com empresas ligadas	66	57	61	15,1%	7,8%
Despesas Comerciais antecipadas	-	17	-		
Impostos diferidos ativos	1	1	1	5,0%	37,3%
Depósitos judiciais e outros	81	56	58	44,3%	40,5%
Total do realizável a longo prazo	**2.827**	**2.456**	**1.970**	**15,1%**	**43,5%**
Propriedades para investimentos	223	238	156	(6,5%)	43,2%
Imobilizado	78	70	51	10,9%	52,0%
Intangível	34	32	29	7,4%	16,1%
Total do ativo não circulante	**3.162**	**2.796**	**2.206**	**13,1%**	**43,3%**
TOTAL DO ATIVO	**9.161**	**8.701**	**6.791**	**5,3%**	**34,9%**



BALANÇO PATRIMONIAL (R$ milhões) (continuação)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/12/2011	30/09/2011	31/12/2010	Var. Dez/11 x Set/11	Var. Dez/11 x Dez/10
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	250	257	155	(3,0%)	61,6%
Empréstimos e financiamentos	532	544	545	(2,2%)	(2,2%)
Contas a pagar por aquisição de terrenos	287	247	275	16,2%	4,2%
Adiantamentos de clientes	1.234	1.049	557	17,7%	121,5%
Obrigações sociais e trabalhistas	94	100	73	(5,4%)	29,1%
Obrigações fiscais	48	45	56	8,3%	(13,5%)
Provisão para manutenção de imóveis	15	12	8	25,8%	80,6%
Dividendos propostos	181	-	152	-	18,9%
Outras contas a pagar	8	2	2	214,4%	274,1%
Total do passivo circulante	**2.649**	**2.256**	**1.822**	**17,4%**	**45,3%**
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos e financiamentos	2.145	2.127	1.395	0,8%	53,7%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	113	80	63	41,3%	78,8%
Adiantamentos de clientes	115	189	122	(39,2%)	(5,9%)
Provisão para manutenção de imóveis	130	106	64	23,0%	102,9%
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	7	9	7	(19,2%)	(5,8%)
Impostos diferidos passivos	333	319	264	4,4%	25,8%
Outros passivos não circulantes	-	0	-	-	-
Total do passivo não circulante	**2.842**	**2.830**	**1.916**	**0,4%**	**48,3%**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da Controladora	3.423	3.394	2.875	0,9%	19,1%
Participações não controladoras	247	222	178	11,1%	38,9%
Total do Patrimônio Líquido	**3.670**	**3.616**	**3.053**	**1,5%**	**20,2%**
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**9.161**	**8.701**	**6.791**	**5,3%**	**34,9%**



FLUXO DE CAIXA (R$ milhões)

Consolidado (R$ milhões)	4T11	3T11	4T10	Var. 4T11 x 3T11	Var. 4T11 x 4T10	2011	2010	Var. 2011 x 2010
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS								
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	224	223	153	0,2%	45,8%	816	675	20,9%
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa aplicado nas atividades operacionais:	60	83	99	(27,0%)	(39,2%)	259	268	(3,3%)
Redução (aumento) nos ativos operacionais:	(584)	(217)	(367)	169,5%	59,0%	(1.614)	(1.384)	16,6%
Aumento (redução) nos passivos operacionais:	30	(168)	(32)	(117,9%)	(194,5%)	57	64	(10,8%)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**(269)**	**(79)**	**(146)**	**241,8%**	**84,2%**	**(482)**	**(377)**	**27,7%**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO								
(Aumento) redução em títulos e valores mobiliários	68	71	(245)	(4,9%)	(127,7%)	143	(301)	(147,6%)
Adiantamentos a partes relacionadas	(24)	(102)	(53)	(76,8%)	(55,7%)	(235)	(119)	97,0%
Recebimento de partes relacionadas	21	100	68	(78,7%)	(68,6%)	243	157	55,0%
Aquisição de propriedades para investimento	(81)	45	4	(279,0%)	(2.039,9%)	(105)	(80)	30,9%
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(16)	(17)	(19)	(2,4%)	(13,3%)	(50)	(49)	2,4%
Recebimento pela venda de ativo imobilizado e imóveis destinados a venda	-	-	-	-	-	-	1	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	**(32)**	**98**	**(245)**	**(132,3%)**	**(87,1%)**	**(4)**	**(392)**	**(98,9%)**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO								
Recebimentos líquidos pela emissão de ações	0	0	0	(87,7%)	(87,0%)	0	1	(63,9%)
Gasto com a Emissão de Ações	(1)	-	-	-	-	(1)	(0)	318,5%
Ações em Tesouraria	-	(36)	-	-	-	(36)	-	-
Ganho (perda) em alienação parcial de participação em controlada	-	-	(1)	-	-	-	(1)	-
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	181	206	168	(12,5%)	7,7%	987	621	58,8%
Recebimento por debêntures	-	500	394	-	-	500	821	(39,1%)
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(155)	(184)	(271)	(15,8%)	(42,9%)	(760)	(451)	68,4%
Dividendos pagos	-	(0)	-	-	-	(87)	(83)	5,4%
Juros de Capital Próprio Pagos	0	(0)		(111,1%)	-	(65)	-	-
Aportes líquidos de acionistas não controladores	10	3	8	240,1%	22,0%	13	12	8,2%
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	**36**	**490**	**299**	**(92,7%)**	**(88,1%)**	**552**	**921**	**(40,1%)**
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	**(265)**	**509**	**(92)**	**(152,2%)**	**187,0%**	**66**	**152**	**(56,7%)**
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA								
No início do exercício	1.196	687	957	74,1%	24,9%	865	713	21,2%
No fim do exercício	930	1.196	865	(22,2%)	7,6%	930	865	7,6%



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



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)	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

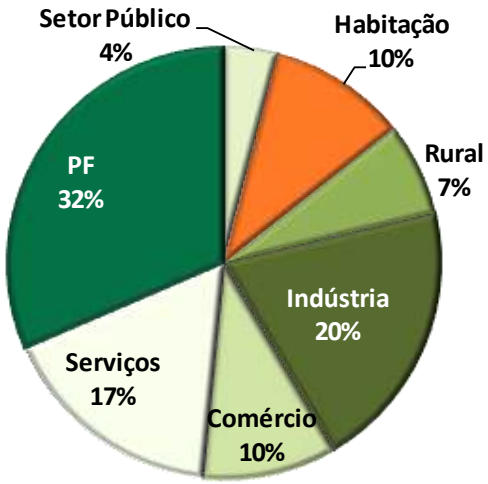
TR aumentando → **Pouco efeito nas parcelas**

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).

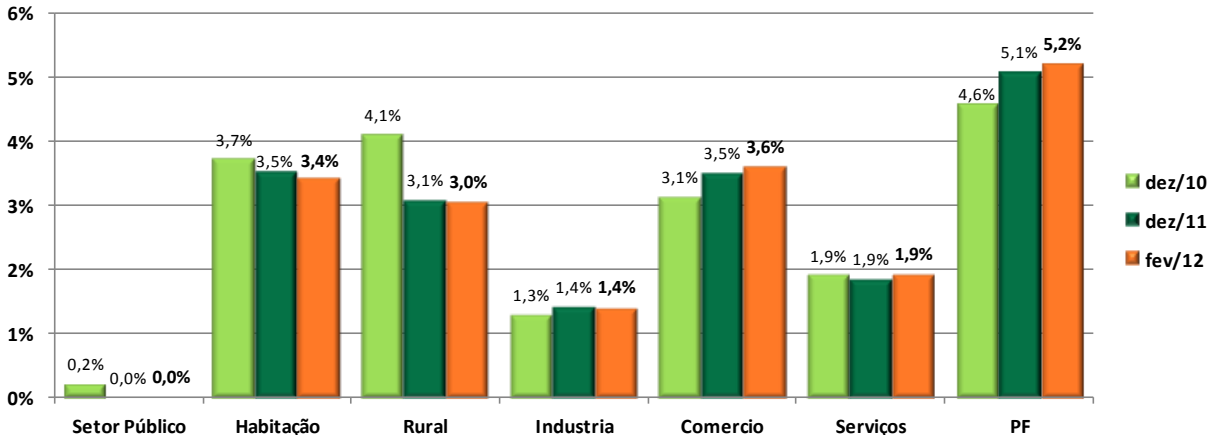
Crédito Habitacional

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

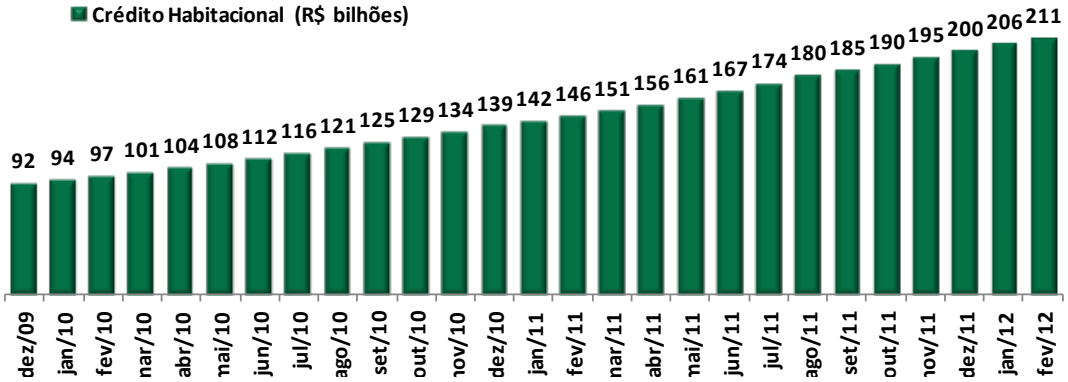


Inadimplência do Crédito nos Setores Econômicos



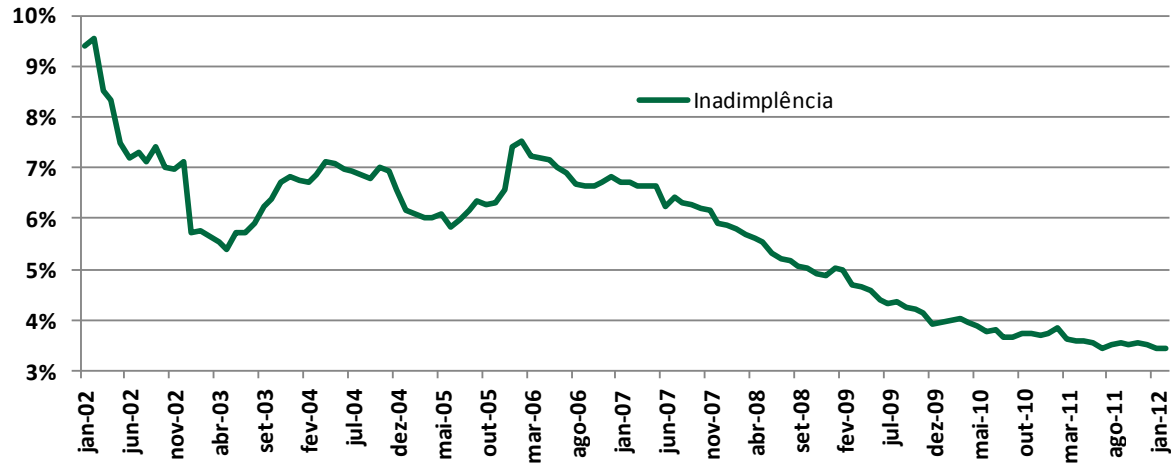
*Inadimplência : Atraso de pagamento acima de 180 dias.

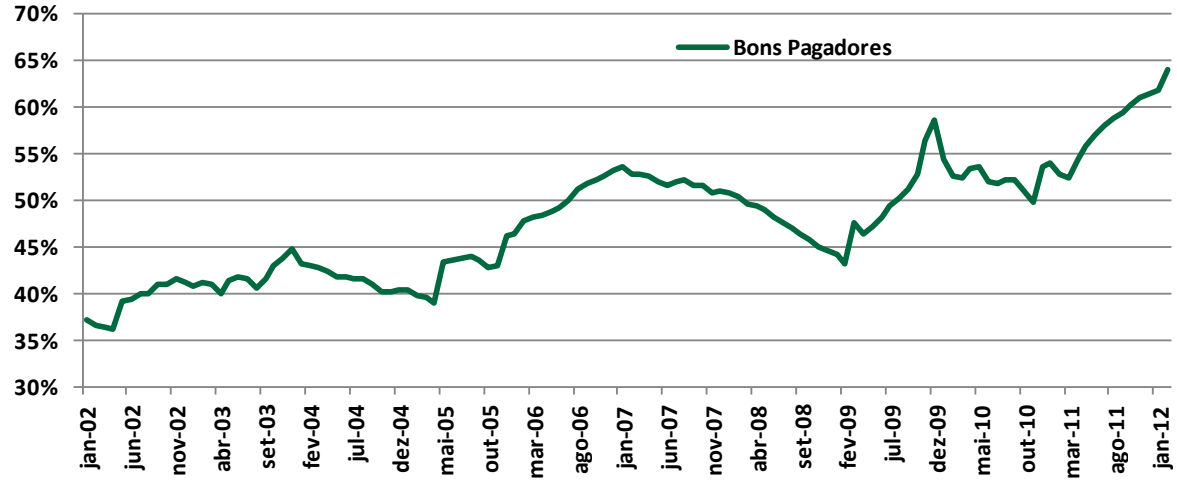
Crédito Habitacional (R$ bilhões)



Fonte : BCB – Fevereiro, 29 /2012

Crédito Habitacional





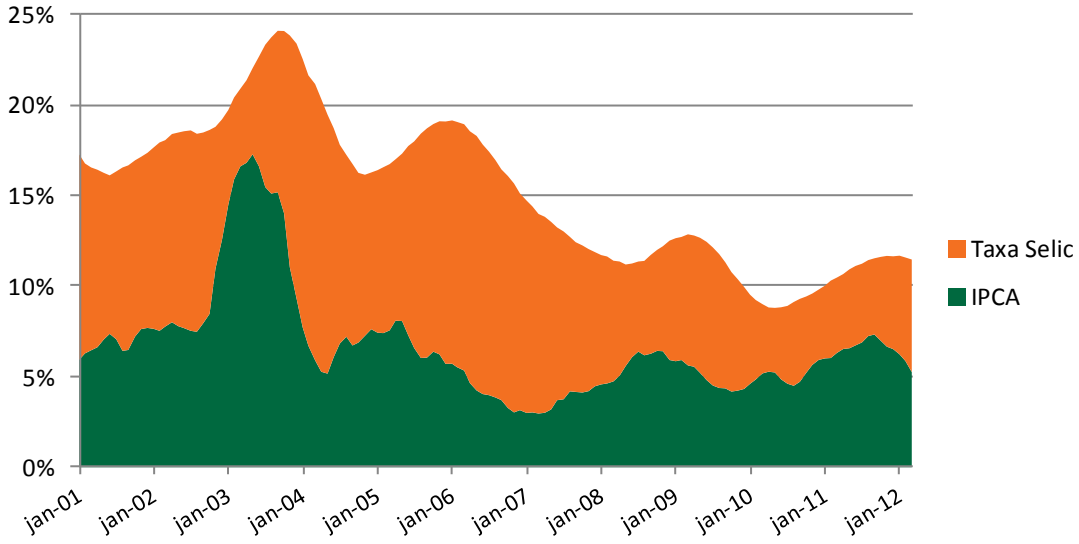
* Inadimplência : Atraso de pagamento acima de 180 dias.

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

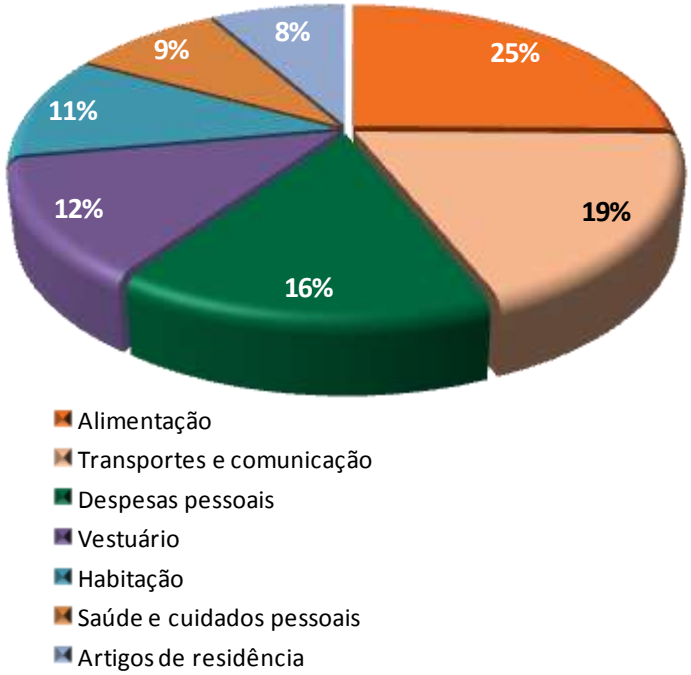
Fonte : BCB – 29/02/2012

Perspectivas da Economia Brasileira

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



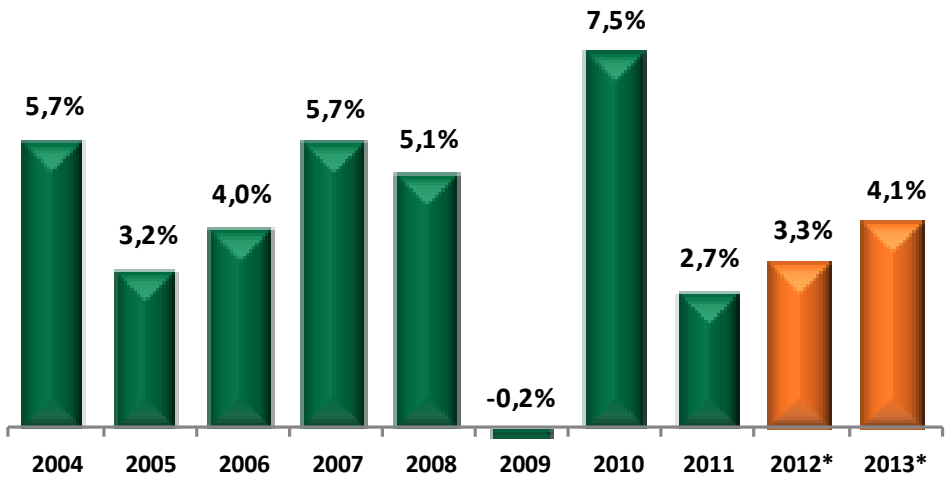
Índice de Inflação – IPCA



** Fonte: IBGE*

Perspectivas da Economia Brasileira

Crescimento PIB (% a.a)



Indicador	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012*
PIB Nominal (R$ trilhões)	2,369	2,661	3,032	3,185	3,675	4,143	4,362
Crescimento do PIB Real	4,0%	6,1%	5,2%	-0,3%	7,5%	2,7%	3,2%
Taxa de Desemprego	10,0%	9,3%	7,9%	8,1%	6,7%	6,1%	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%	11,67%	9,0%

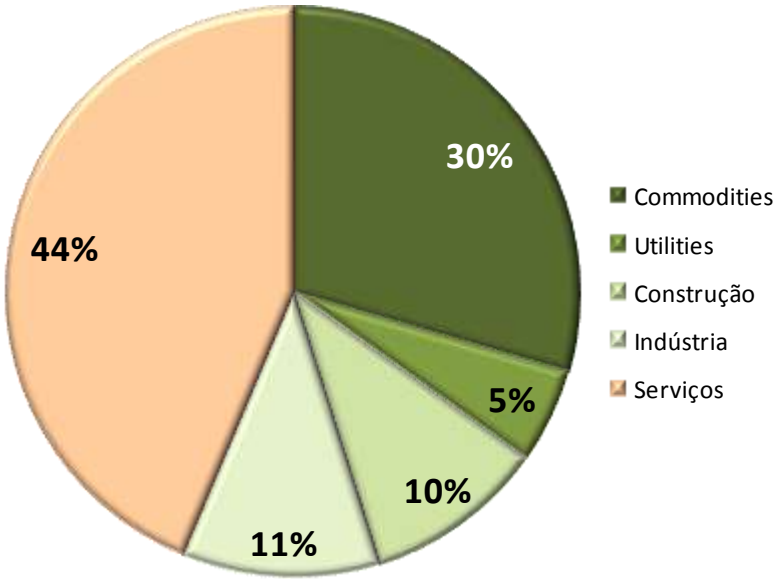
Fonte: Ipeadata

* Estimativas: BCB - Relatório Focus - 05/04/2012 e MRV

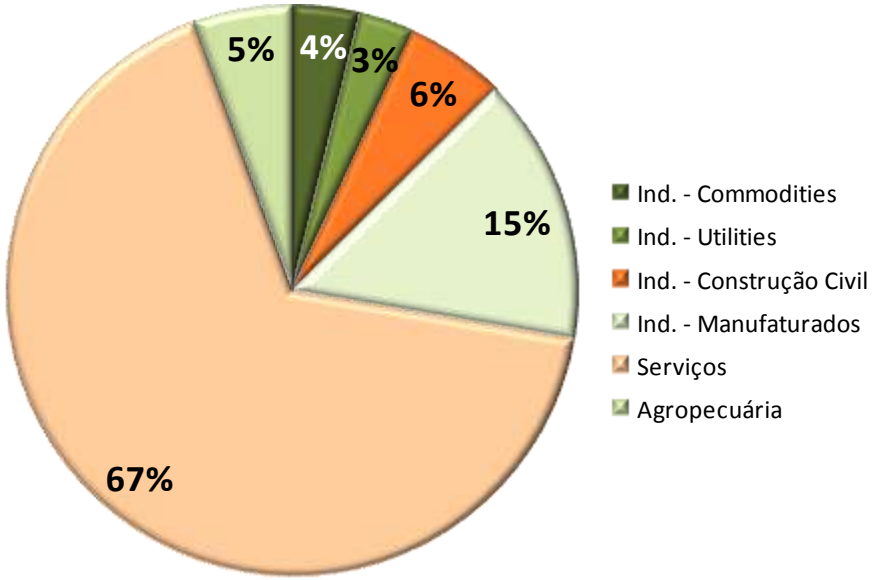
Perspectivas da Economia Brasileira

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 (Janeiro– Abril 2012)
(2) Fonte: IBGE (excl. impostos, considerando o PIB out/10-set/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.



Administração MRV

Conselho de Administração

***Rubens Menin Teixeira de Souza** – 56 anos*
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**. – 60 anos*
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** – 71 anos*
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** – 61 anos*
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** – 71 anos*
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** – 68 anos*
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** – 47 anos*
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 – *53 anos*
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 – *54 anos*
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 – *50 anos*
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 *- 41 anos*
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 – *65 anos*
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 – 52 anos
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 – *31 anos*
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 *– 38 anos*
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.

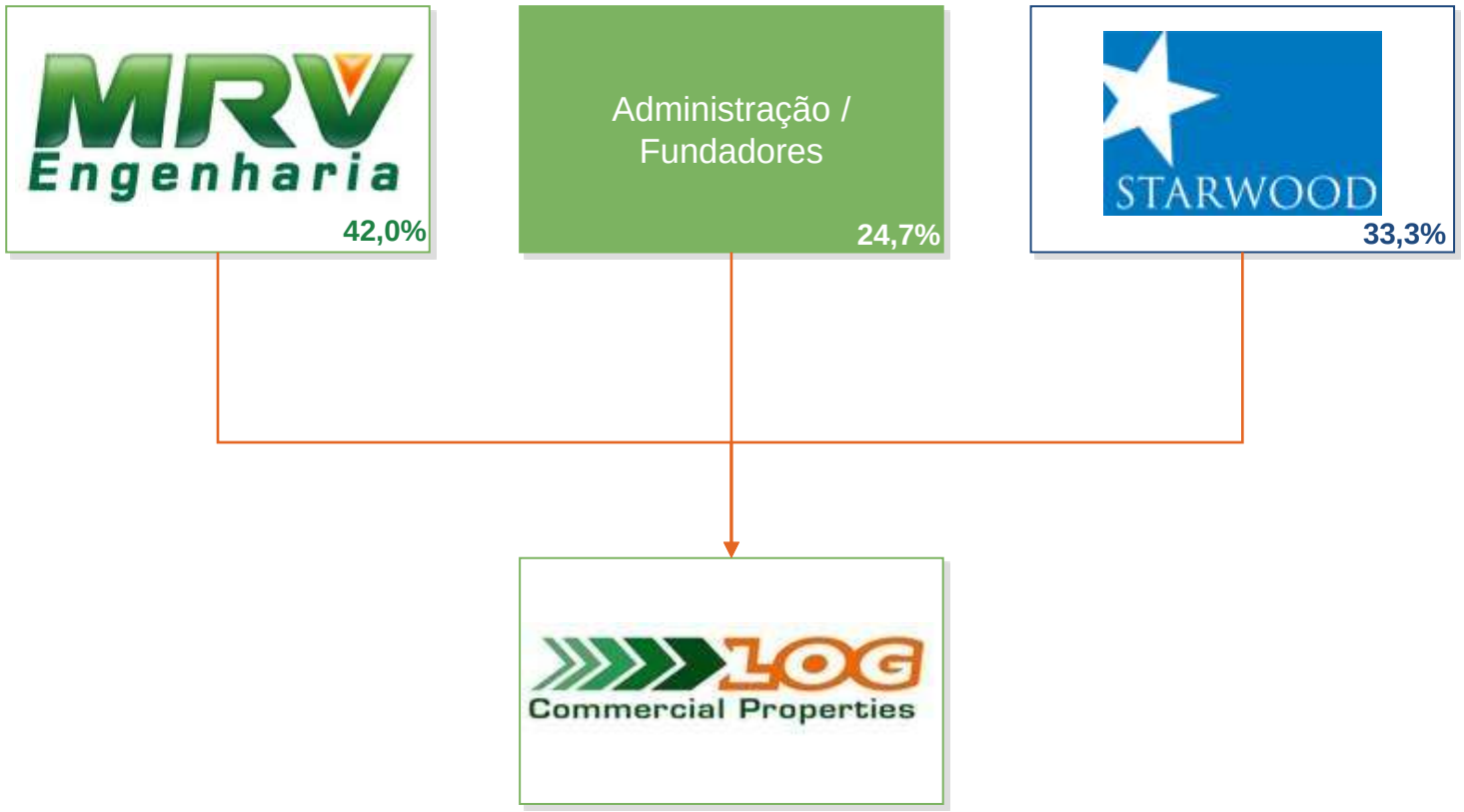
Mônica Freitas Guimarães Simão - Diretora Executiva de Relações com Investidores *– 45 anos*
Foi eleita para o cargo de Diretora Executiva de Relações com Investidores da nossa Companhia na reunião do Conselho de Administração realizada em 04 de maio de 2010. É graduada em Administração de Empresas pela 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 *– 32 anos*
Foi eleita para o cargo de Diretora Executiva 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.



Anexo
LOG Commercial Properties

Estrutura acionária atual



Histórico LOG Commercial Properties

2008

Fundação da MRV LOG

2009



1° galpão em operação: Contagem - MG

Presença em 3 cidades e 2 estados

2010

… retomada dos investimentos

Presença em 11 cidades e 4 estados





Novos galpões em operação: SP e MG

Presença em 11 cidades e 4 estados

2011

Aporte de capital de novo acionista

1ª Emissão de Debêntures

+ de 500 funcionários nos canteiros de obras

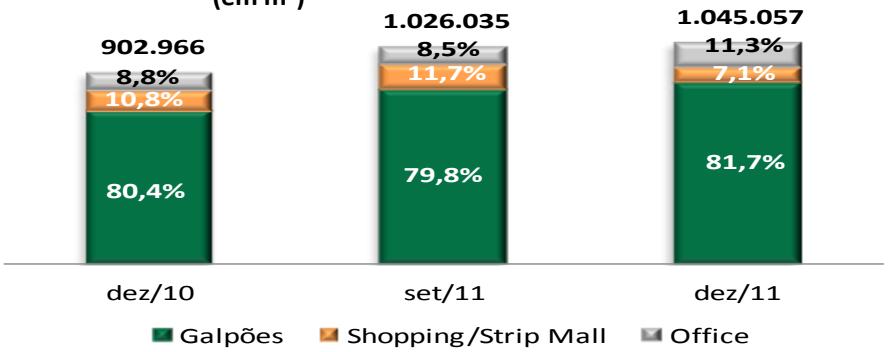
Mudança do nome e marca

Acordo de promessa de permuta – Shopping Contagem

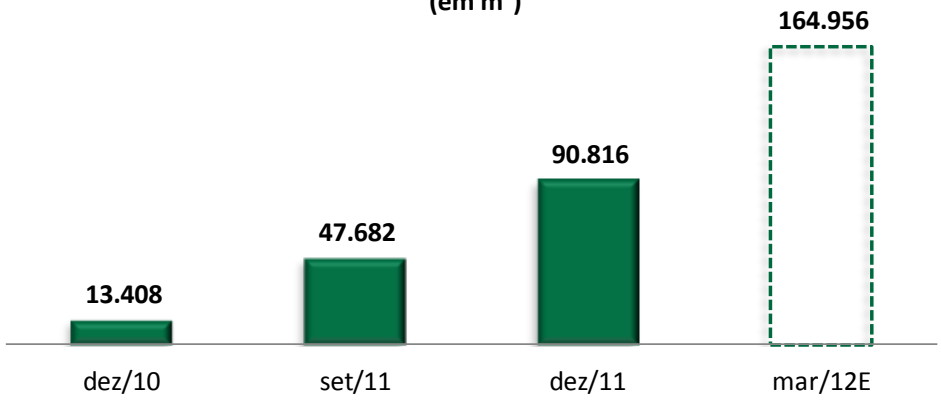
2012

Presença em 19 cidades e 7 estados

Evolução do Portfólio – % LOG (em m²)

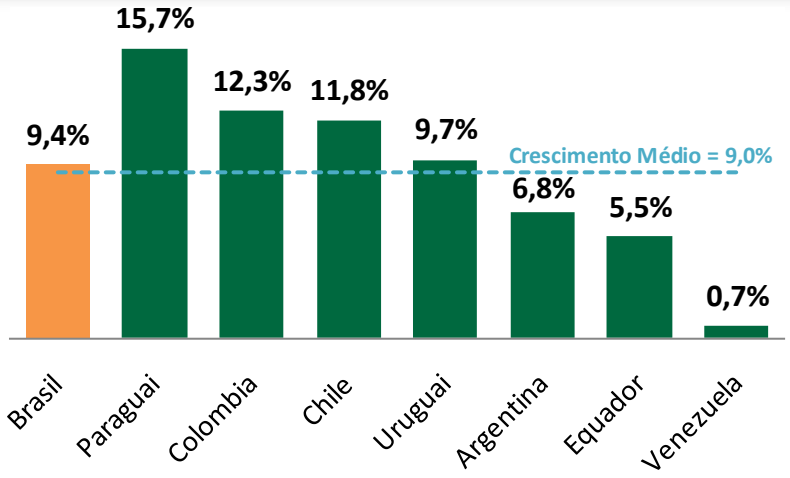


Evolução de ABL em Operação - % LOG (em m²)



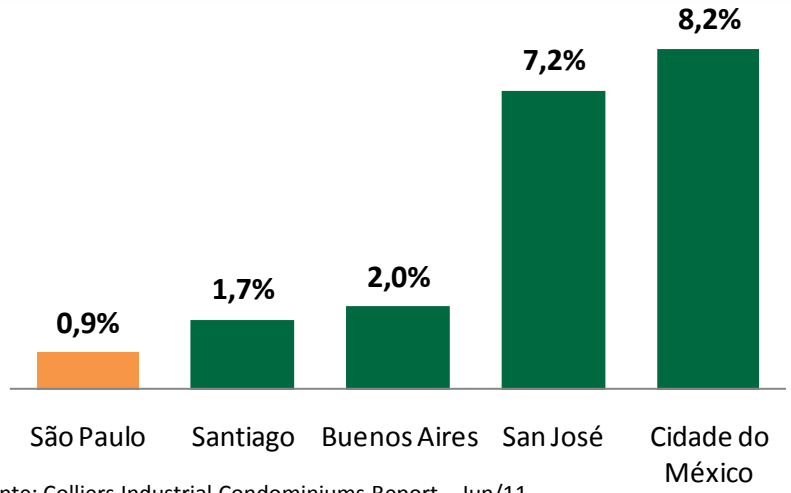
O contexto mundial e potencial de crescimento do mercado brasileiro

Crescimento das Receitas no Setor Logístico 2008-2013E



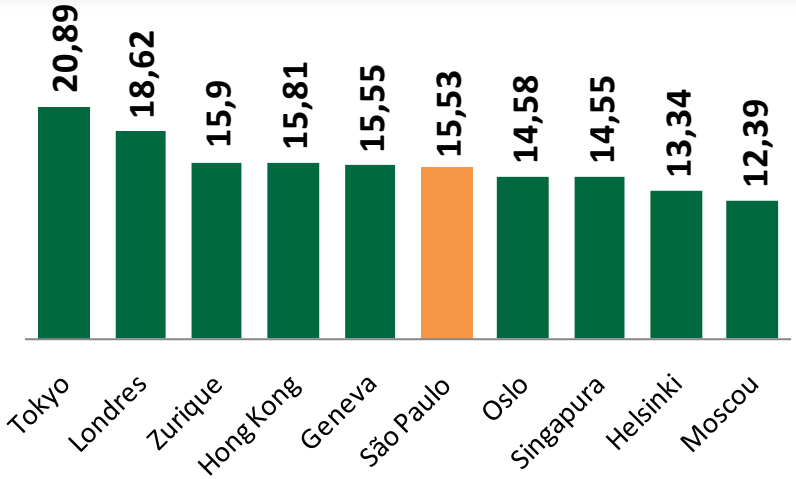
Fonte: Colliers Industrial Condominiums Report – Jun/11

Taxa de Vacância em Condomínios Industriais Classe A



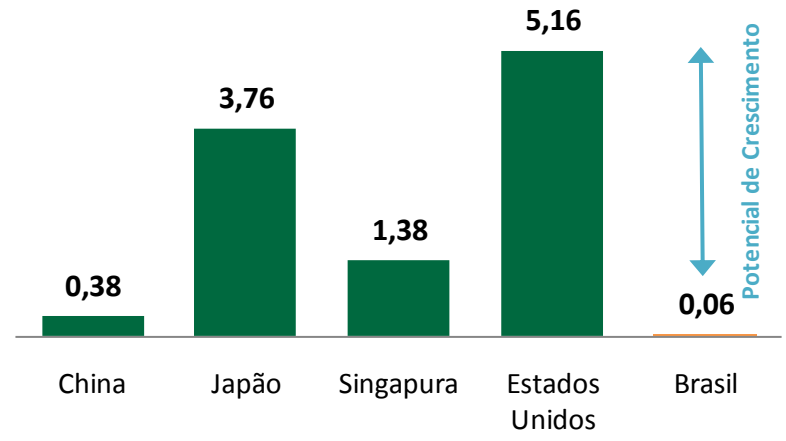
Fonte: Colliers Industrial Condominiums Report – Jun/11

Valor de Locação por m²



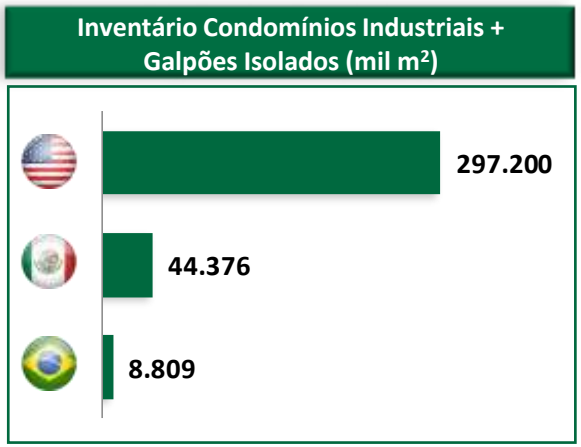
Fonte: Colliers Industrial Condominiums Report – Jun/11

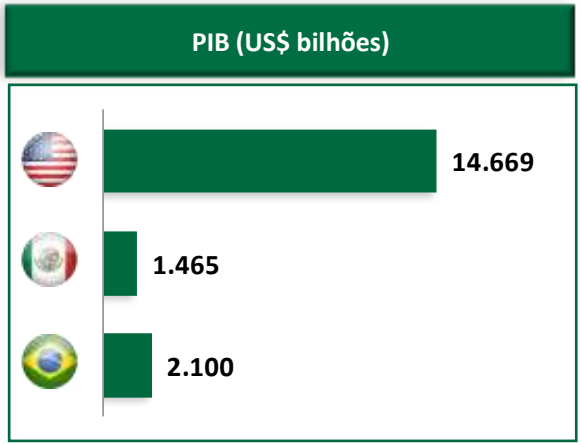
Inventário de Condomínios Logísticos por nº de habitantes

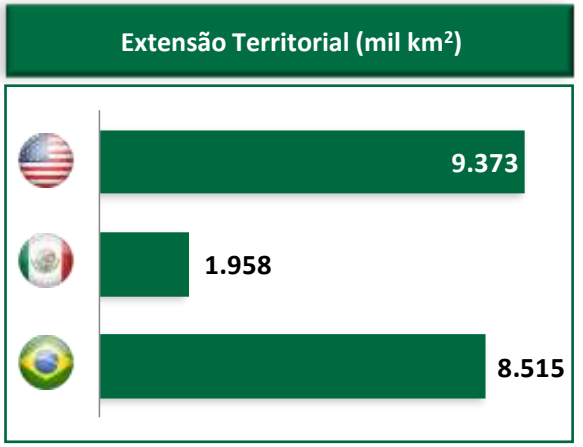


Fonte: Colliers Industrial Condominiums Report – Jun/11

O contexto mundial e potencial de crescimento do mercado brasileiro (cont.)





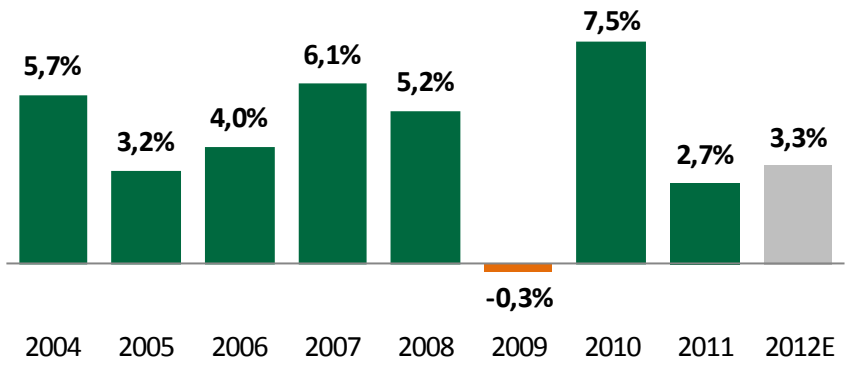


País	PIB (US$ mil) por m² Inventário Logístico	População (# hab.) por m² Inventário Logístico	Ext. territorial (mil km²) por m² Inventário Logístico
Brasil	238,4	21,7	966,6
México	33,0	2,5	44,1
Estados Unidos	49,4	1,0	31,5

- 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.

O cenário macroeconômico é favorável a investimentos comerciais...

Crescimento real do PIB (%)



Fontes: Banco Central (www.bcb.gov.br)

Taxas de Juros – NTN-B

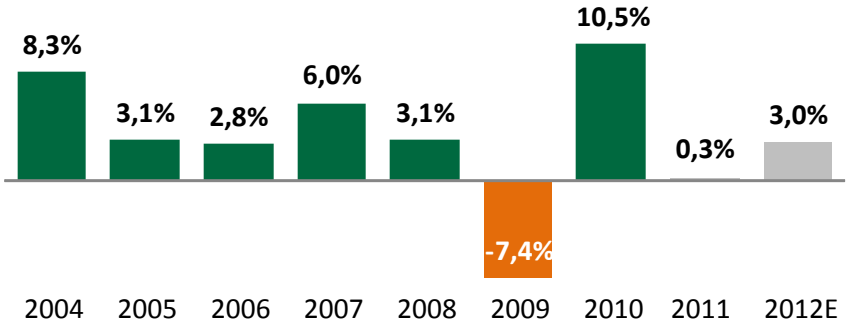
Taxas de juros mais baixas



Fontes: Tesouro Nacional (www.tesouro.fazenda.gov.br)

Aumento da produção industrial (%)

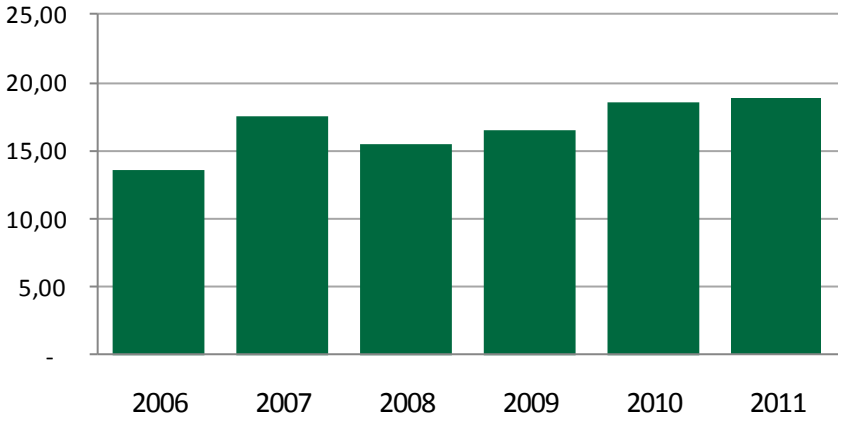
Demanda crescente por espaços industriais e centros de distruição



Fontes: Banco Central (www.bcb.gov.br)

Preço médio do aluguel (R$/m²/mês)

Previsão de aumento real nos preços de locação de 7% em 2012



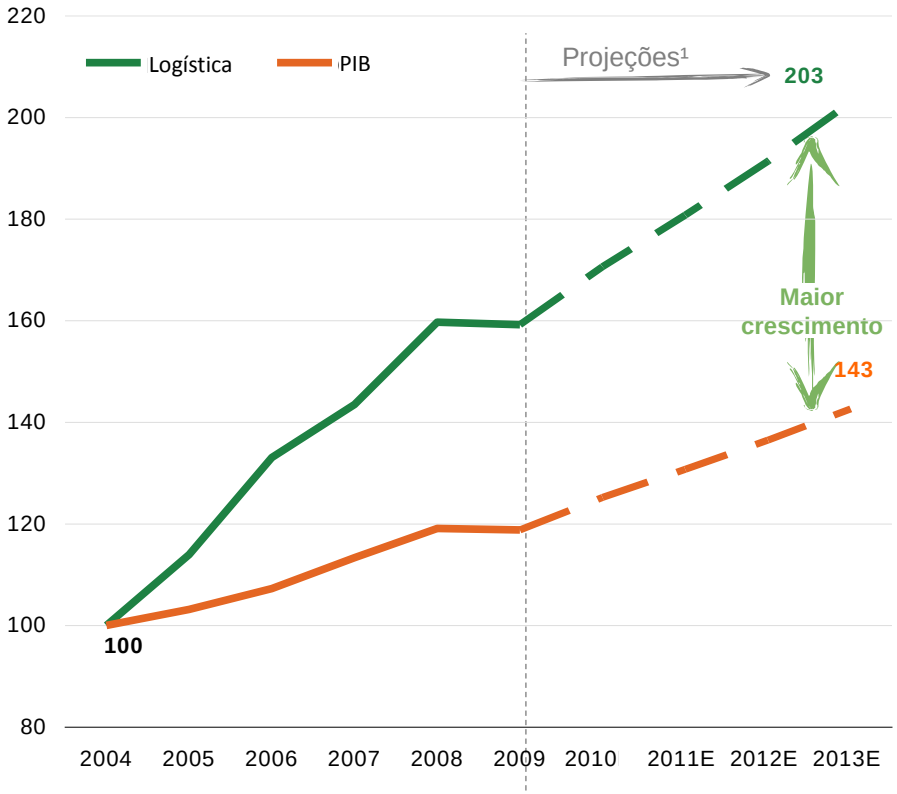
Fonte: Informativo Market Report Colliers 4T11 (Industrial)

Setores industriais, como logística, terão fortes investimentos....

As mudanças estruturais no Brasil, o crescimento do PIB e a redução das taxas de juros influenciaram significativamente o consumo doméstico e, consequentemente, os setores imobiliário e de logística.

Perspectivas positivas para o setor de logística

Crescimento indexado (base de 100 = 2004)

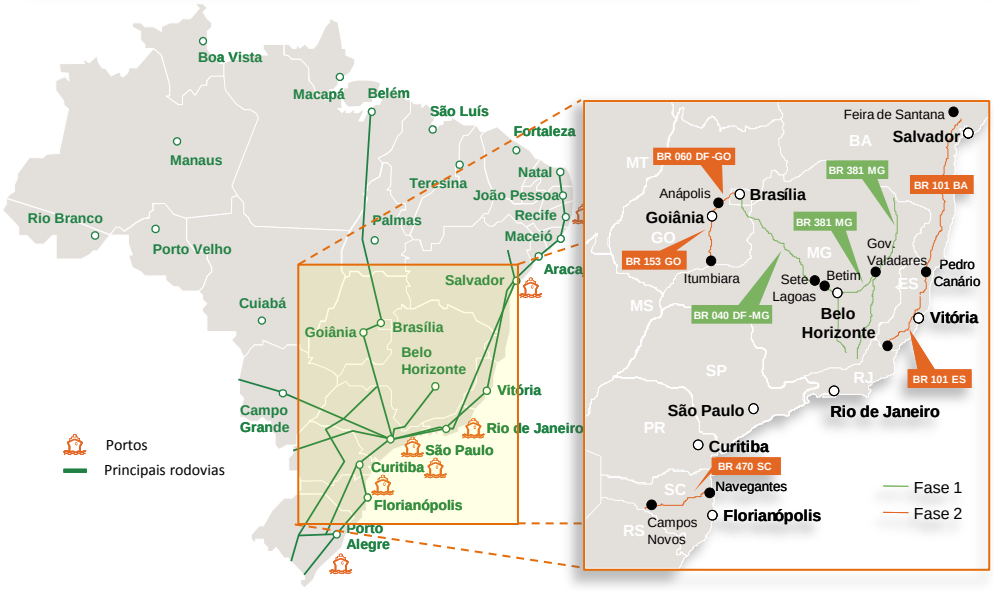


- Forte crescimento da produção industrial e do setor de logística a partir de 2010
- Serão investidos cerca de R$ 177 bilhões em infra-estrutura até 2023, por influência do PAC
- Falta de oferta adequada de complexos logísticos fora das regiões metropolitanas de São Paulo e do Rio de Janeiro, Nordeste e Minas Gerais

(1) Projeções do Banco Central do Brasil (Consensus) para o PIB; os dados sobre logística se baseiam na elasticidade do PIB de 2004 a 2009.
(2) Com base em estimativas do Credit Suisse.
Fonte: Banco Mundial, IBGE, FMI, PAC, ILOS e Credit Suisse

Dinâmica positiva do setor...

3ª rodada de concessões rodoviárias federais



Fase 1

Rodovia	Localização	Ext. (km)	CAPEX (R$ bi)
BR 040	Brasília – junção da rodovia BR 135	590	-
BR 040 MG	Junção da BR 262/381 (BH) / BR	109	-
BR 040 MG	Highway junction BR 356 (BH)	230	-
BR 116 MG	BA/MG – MG/RJ	817	-
BR 381 MG	Junção da MG 020 (BH)	301	-
Total		2.046	R$ 8,2

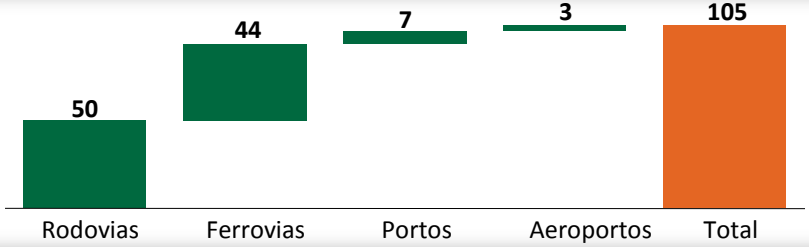
Fase 2

Rodovia	Localização	Ext. (km)	CAPEX (R$ bi)
BR 060	Junção da DF-001 (Brasília) – BR	126	-
BR 153 GO	Junção da BR 060 – divisa GO/MG	260	-
BR 101 ES	RJ/ES – ES/BA	458	-
BR 101 BA	ES/BA – junção da BR 324	791	-
BR 470 SC	Navegantes – SC/R$	359	-
Total		1.993	A ser definido

Perspectivas para os setores de infraestrutura e logística

- Espera-se que sejam feitos investimentos significativos em infraestrutura nos próximos anos, estimulados pelos fortes incentivos do governo;
- A maior parte dos atuais complexos logísticos no Brasil está localizada nas proximidades da cidade de São Paulo;
- De acordo com a Colliers, considerando-se que o mercado em São Paulo já está amplamente desenvolvido, principalmente em termos de ativos nobres, ainda há inúmeras oportunidades não exploradas em outras regiões, que devem apresentar altas taxas de crescimento nos próximos anos;
- A Colliers também acredita que a crescente demanda por complexos logísticos gerará um aumento de cerca de 7% nos preços de aluguel em 2012;
- O valor aproximado de R$ 50 bilhões a ser investido em rodovias até 2014 será utilizado para financiar a expansão de 7.917 km, a manutenção de 55.000 km e novos projetos que totalizam 12.636 km, principalmente na região Sudeste do país.

PAC 2 – Investimentos em infraestrutura (2011-2014)



A cobertura nacional da LOG Commercial Properties deve ser favorecida pela infraestrutura de logística amplamente subdesenvolvida no Brasil

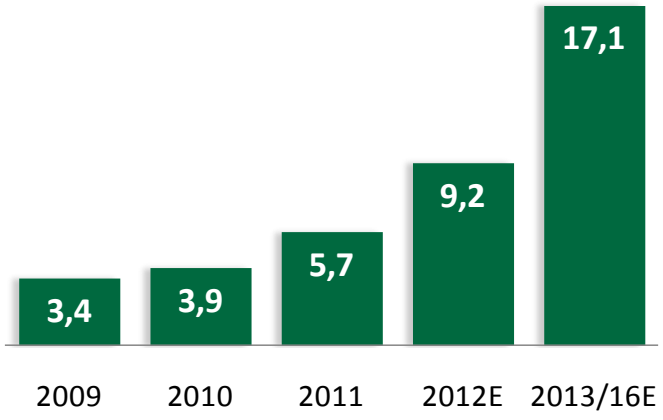
O mercado de condomínios industriais atual

Market Report Colliers International (4T11)

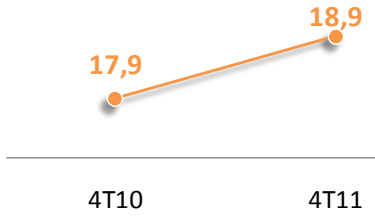
O inventário de condomínios industriais do país vai aumentar em 3,4 milhões de m² em 2012 e deve triplicar de tamanho até 2016, atingindo 17,1 milhões de m².

Evolução do Inventário de Condomínios Logísticos (ABL)

Inventário Brasil em 31/dez/11:
5,7 milhões de m²

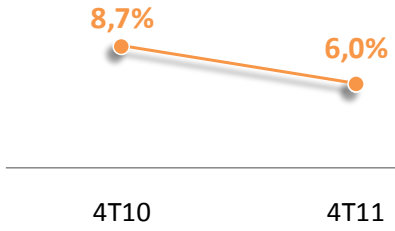


Evolução do Ticket Médio em Condomínios Industriais (R$/m²/mês)



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

Evolução da Vacância Condomínios Industriais (%)



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

O negócio da LOG Commercial Properties

A LOG Commercial Properties 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

- 100% Greenfield
- Pleno controle do ciclo, desde a aquisição do terreno até a entrega do projeto
- Multilocatários
- Projetos em módulos
- Arquitetura flexível
- Prazo de locações de 3 a 10 anos
- Portfólio: 22 projetos



Shopping Centers

- 100% Greenfield
- Shoppings completos
- Operados por companhias Especializadas
- Portfólio: 3 projetos



Strip Malls

- 100% Greenfield
- Centro comerciais regionais
- Portfólio: 5 projetos



Escritórios

- 100% Greenfield
- Exploração de regiões comerciais com demanda reprimida por espaços para escritórios
- Portfólio: 3 projetos



Loteamentos Industriais

- 100% Greenfield
- Pleno controle do ciclo, desde a aquisição do terreno até a entrega
- Portfólio: 1 projeto



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

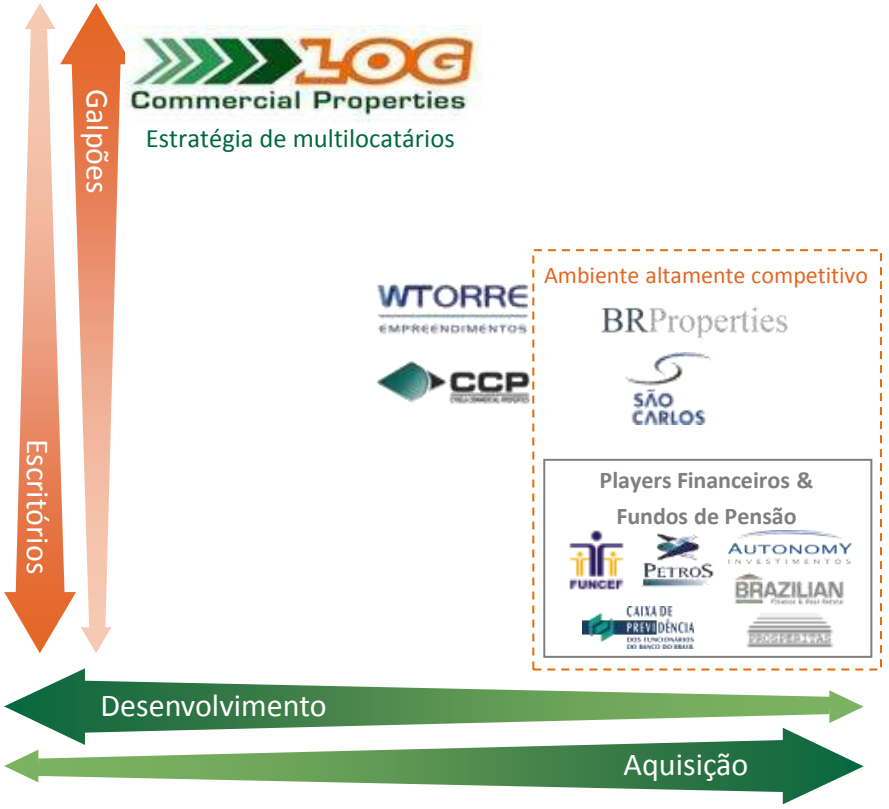
Aquisição do terreno
- Time dedicado para captar novas oportunidades
- Ampla base de dados compartilhada com a MRV

Construção
- Know-how e experiência
- Sinergia com a MRV
- 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 Commercial Properties controla todo o ciclo de desenvolvimento, construção e administração de seus ativos

Modelo dos 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 Jundiaí





Perspectiva Real LOG Jundiaí (foto aérea)



Perspectiva Real LOG Jundiaí (foto aérea)

Modelo de negócios

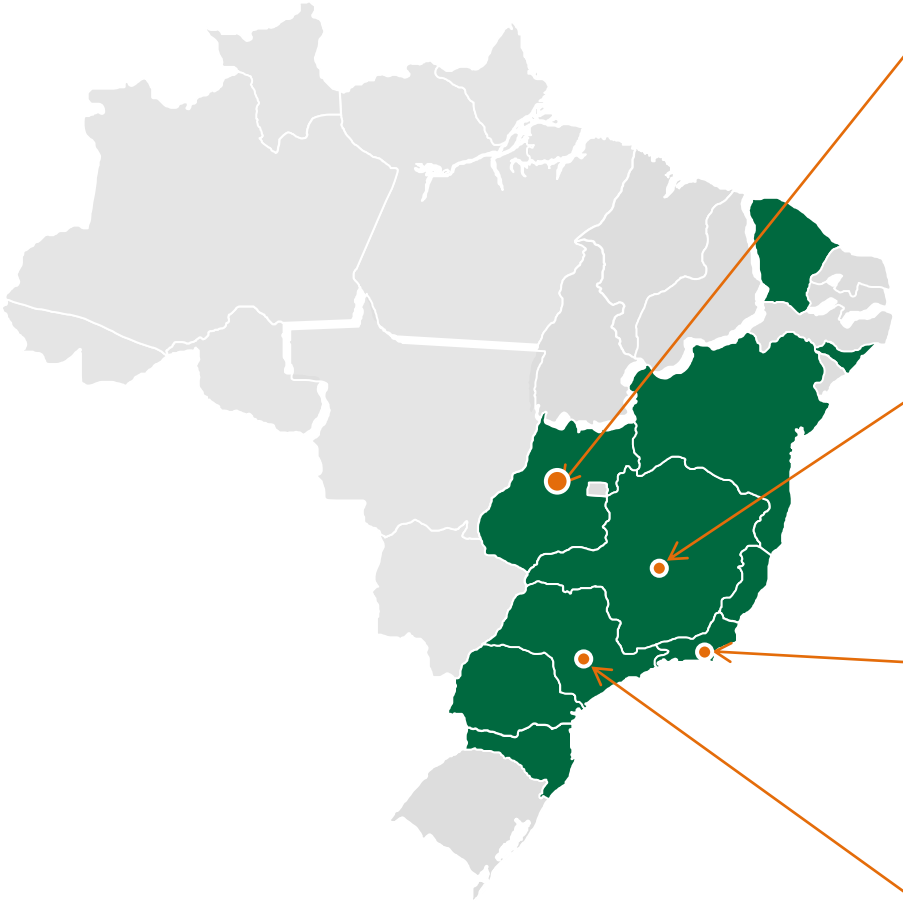
1m	2m	3m	4m	5m	6m	7m	8m	9m	10m	11m	12m	13m	14m	15m	16m	10 a 25 anos

Negociação comercial
Aquisição do terreno
Desenvolvimento

Construção
(negociação com potenciais locatários)

Operação/administração
e aluguéis

Complexos Logísticos - Galpões





LOG Goiânia
Localização: Goiania / DF
ABL: 78.003 m²



LOG I
Localização: Contagem/MG
ABL: 58.417 m²



LOG Campos
Localização: Campos dos Goitacazes / RJ
ABL: 50.045 m²



LOG Hortolândia
Localização: Hortolândia / SP
ABL: 63.345 m²

Modelo dos shopping centers

Racional

- Construção de shopping centers em áreas adjacentes a grandes empreendimentos/projetos residenciais da MRV
- Desenvolvimento/criação de novos pólos de consumidores com demanda por centros comerciais
- Classe média emergente
- Projetos MRV cada vez maiores e concentração de projetos atraem um maior mercado consumidor potencial
- Parceria com os principais operadores/administradores de shopping centers no país

Shopping Contagem





Shopping Contagem – Associação com BRMALLS

- Promessa de permuta celebrada em 23/set/11
- SPE Cabral* deterá 30% do Shopping
- ABL de aproximadamente 45.000 m^2
- 250 lojas e 2.500 vagas de estacionamento
- Inauguração prevista para o 4º trimestre de 2013
- Investimento LOG CP de aproximadamente R$19 milhões







* LOG possui 50% da SPE Cabral

Modelo de centros de conveniência e serviços

Racional

- Construção de centros de conveniência e serviços em áreas adjacentes a grandes empreendimentos/projetos residenciais da MRV
- Desenvolvimento/criação de novos pólos de consumidores com demanda por centros comerciais
- Projetos MRV cada vez maiores e concentração de projetos atraem um maior mercado consumidor
- Classe média emergente

Modelo de negócios integrado, alavancado pelas fortes sinergias com a MRV


Plaza Betim


Plaza Top Life Serra

Modelo de projetos comerciais para escritórios

Racional

- Desenvolvimento/criação de novos pólos de consumidores com demanda por escritórios
- Classe média emergente
- Carência de escritórios Classe B com boa qualidade e localização

Office Park Pirituba





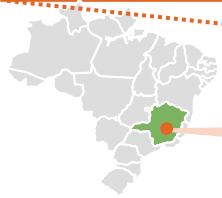
Modelo de loteamento industrial

Racional

- Déficit de loteamentos industriais no Brasil
- Lotes desenvolvidos especificamente para suprir a demanda e atender todos os tipos de usuários finais
- A LOG Commercial Properties deverá fornecer infraestrutura completa no local
- Lotes com grande potencial de valorização
- Benefício da nova infra-estrutura e dos complexos/investimentos logísticos e industriais a serem realizados nos próximos anos

Loteamento industrial – Betim, MG

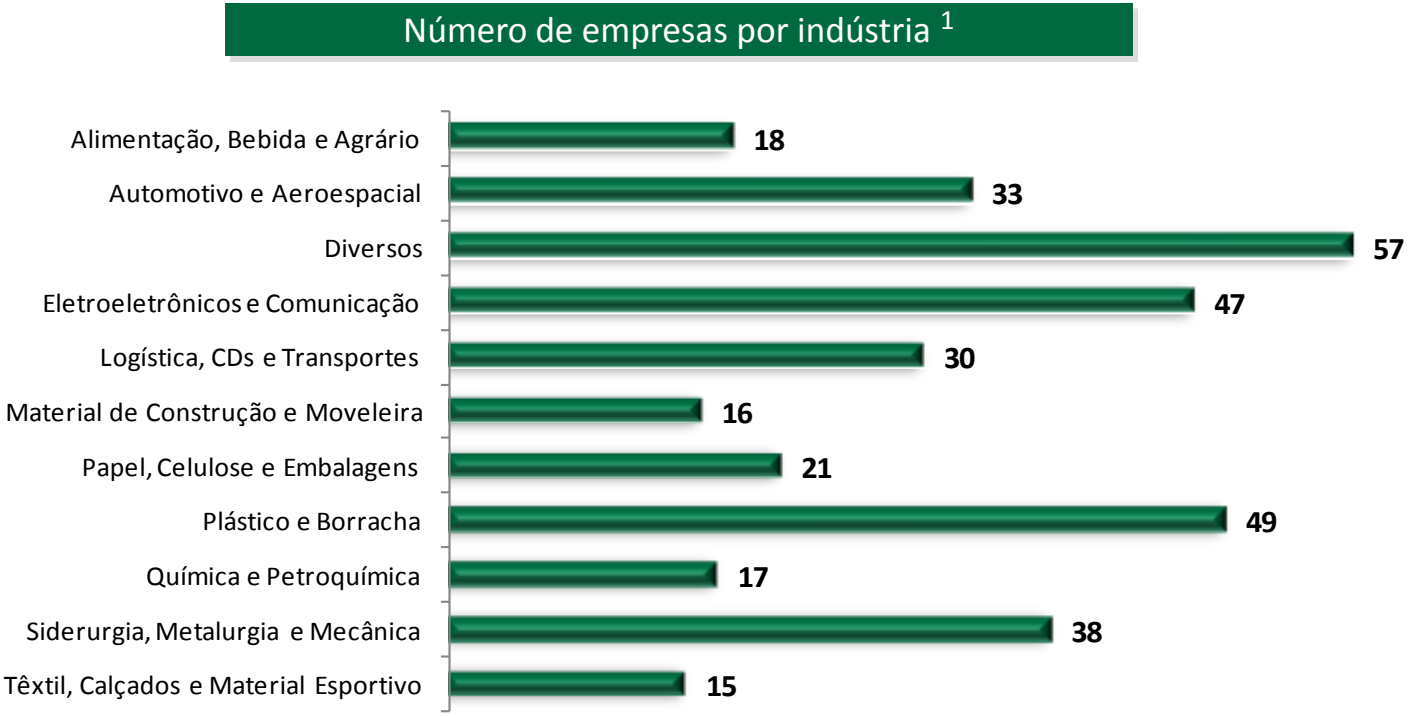






Loteamento industrial por indústria

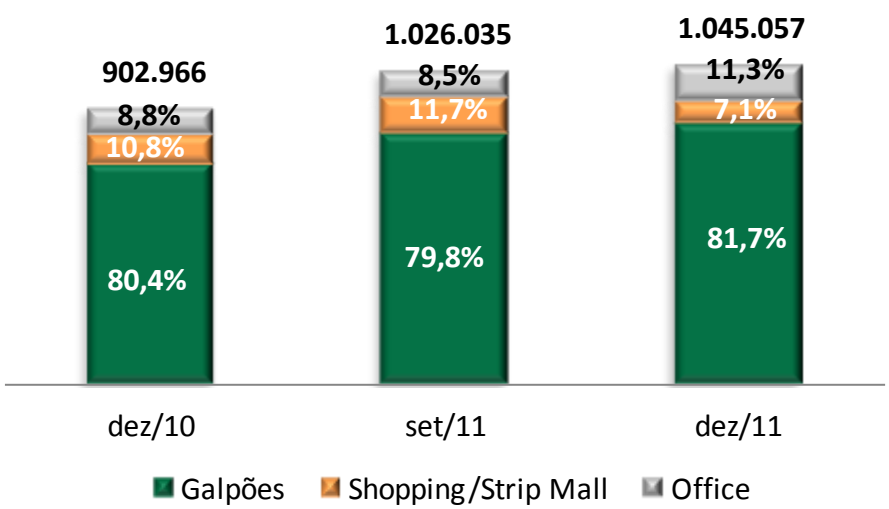
- Estudo da Colliers International sobre o loteamento industrial estima a instalação de 341 empresas no local



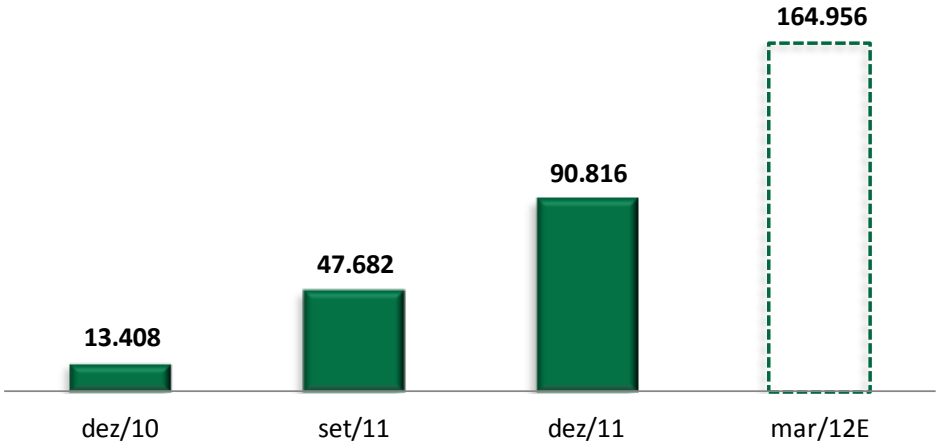
Nota 1: Fonte Colliers International – estimativa de mix por industrial Loteamento Betim LOG CP

Evolução dos Indicadores Operacionais

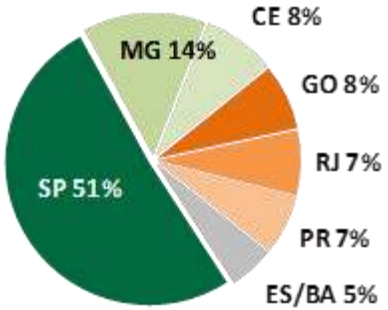
Evolução Portfólio Existente - % LOG
(em ABL m²)



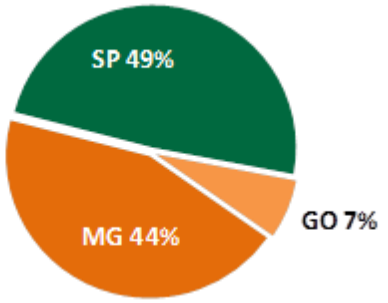
Evolução ABL Entregue - % LOG
(em ABL m²)



Distribuição Geográfica do Portfólio - % LOG
em 31/12/11



Distribuição Geográfica do ABL Entregue
até o 1T12- %LOG

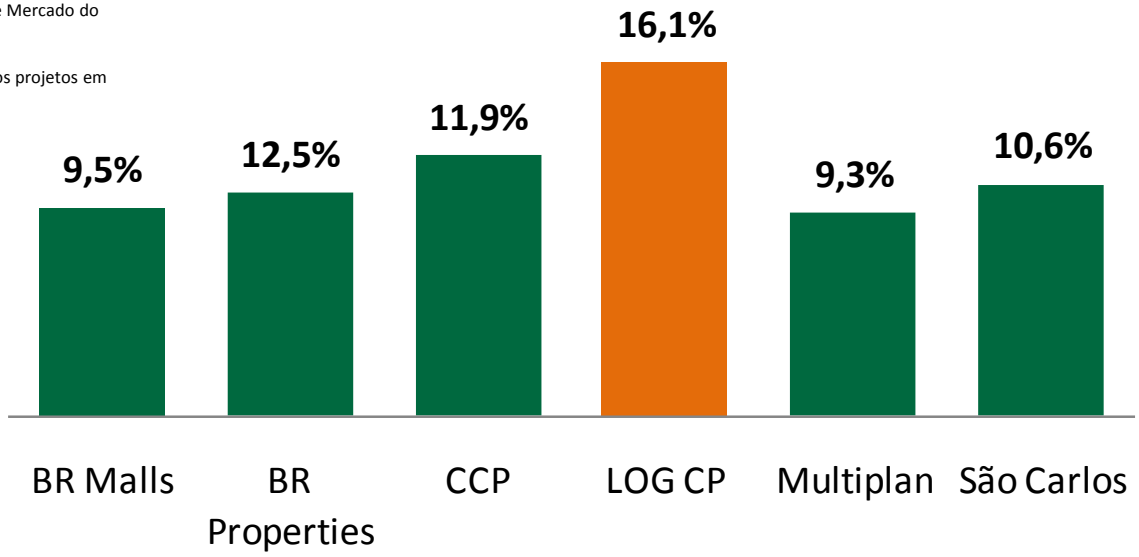


Cap Rate LOG CP x Concorrentes

Fontes:
BRMALLS: Cap Rate médio últimos 5 anos (A.I. 08/11)
BR Properties: Cap Rate divulgado no 4T10
Multiplan: Cap Rate divulgado no 2T11
São Carlos: Cap Rate divulgado no 4T10
CCP: Cap Rate calculado Receita Bruta / Valor de Mercado do Portfólio do 4T10

LOG CP: Yield on Cost calculado Receita Bruta dos projetos em Operação / Investimento

Benchmark Cap Rate (% a.a.)
Properties e Malls

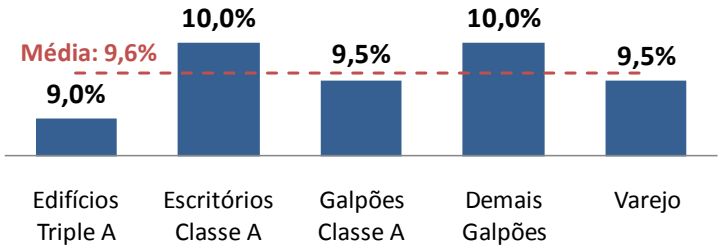


Exemplo recente da fusão entre BR Properties e BTG Pactual (4T11):

BR Properties BTG PACTUAL

• **Fusão:** Incorporação de 100% da BTG-WT Properties através da emissão de novas ações BRPR3

Valuation - Precificação do portfólio com base na receita potencial



Demonstrações Financeiras Consolidadas
Balanço Patrimonial (em R$mil)

ATIVO	31/12/11	30/09/11	Var. % dez/11 x set/11
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	201	80	151,7%
Clientes por aluguel	2	1	34,2%
Impostos a recuperar	1	1	42,5%
Despesas antecipadas	0	0	137,4%
Estoques	5	-	-
Outros ativos	0	0	183,3%
Total do ativo circulante	**209**	**82**	**154,5%**
NÃO CIRCULANTE			
Despesas antecipadas	1	0	46,3%
Estoques	4	5	-6,3%
Créditos com empresas relacionadas	-	0	-
Imposto de renda e contribuição social diferidos	2	1	29,8%
Depósitos judiciais	0	0	150,0%
Propriedades para investimento	582	514	13,4%
Imobilizado	0	0	-8,3%
Total do ativo não circulante	**589**	**520**	**13,2%**
TOTAL DOS ATIVOS	**798**	**602**	**32,5%**

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/12/11	30/09/11	Var. % dez/11 x set/11
PASSIVO CIRCULANTE			
Fornecedores	11	6	66,8%
Empréstimos e debêntures	117	72	64,0%
Salários, encargos sociais e benefícios	2	1	27,8%
Impostos e contribuições a recolher	1	1	-1,5%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	61	83	-26,4%
Adiantamentos - Permutas	15	13	14,1%
Dividendos a pagar	1	-	-
Obrigações com empresas relacionadas	0	0	-11,8%
Outros	0	0	49,8%
Total do passivo circulante	**208**	**177**	**17,4%**
PASSIVO NÃO CIRCULANTE			
Empréstimos e debêntures	128	174	-26,1%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	6	11	-43,9%
Adiantamentos - Permutas	26	28	-6,6%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1	1	24,0%
Outros	1	1	0,2%
Total do passivo não circulante	162	214	-24,1%
Total dos passivos	**371**	**391**	**-5,3%**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	427	211	102,6%
Participações dos acionistas não controladores	0	0	21,4%
Total do patrimônio líquido	**427**	**211**	**102,6%**
TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**798**	**602**	**32,5%**

Demonstrações Financeiras Consolidadas
DRE (em R$ mil)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	4T11	3T11	4T10	Var. % 4T11 x 3T11	Var. % 4T11 x 4T10	2011	2010	Var. % 2011 x 2010
RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS	**3,3**	**2,0**	**0,5**	**63,9%**	**534,4%**	**7,2**	**2,0**	**264,9%**
CUSTO DOS ALUGUÉIS	(0,6)	(0,5)	(0,1)	36,7%	415,0%	(1,5)	(0,5)	215,4%
LUCRO BRUTO	**2,7**	**1,6**	**0,4**	**71,8%**	**570,4%**	**5,7**	**1,5**	**280,7%**
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS								
Despesas comerciais	(0,2)	(0,4)	(0,0)	-49,5%	1.461,5%	(0,7)	(0,1)	1.302,0%
Despesas gerais e administrativas	(2,0)	(1,2)	(0,6)	59,7%	206,3%	(5,4)	(1,6)	242,3%
Outras despesas operacionais, líquidas	(0,0)	(0,0)	(0,0)	7,9%	51,9%	(0,1)	(0,1)	25,6%
(PREJUÍZO) LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	**0,4**	**(0,1)**	**(0,3)**	**-430,3%**	**-249,8%**	**(0,5)**	**(0,2)**	**140,9%**
RESULTADO FINANCEIRO								
Encargos financeiros	(0,1)	(0,2)	(0,5)	-40,3%	-80,8%	(1,1)	(2,7)	-59,1%
Receitas financeiras	6,8	2,0	1,0	246,3%	571,4%	10,5	3,4	211,2%
(PREJUÍZO) LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	**7,1**	**1,7**	**0,2**	**327,1%**	**3.068,4%**	**8,9**	**0,5**	**1.715,4%**
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL								
Correntes	(0,3)	(0,2)	(0,1)	63,0%	552,0%	(0,6)	(0,2)	200,9%
Diferidos	(1,8)	(0,1)	0,0	1183,2%	-3.844,9%	(1,6)	0,3	-641,3%
LUCRO (PREJUÍZO) DOS PERÍODOS	**5,0**	**1,3**	**0,2**	**274,7%**	**2.117,9%**	**6,6**	**0,6**	**1.054,2%**
LUCRO (PREJUÍZO) ATRIBUÍVEL A								
Acionistas controladores	5,0	1,3	0,2	274,2%	2.473,1%	6,6	0,5	1.315,9%
Acionistas não controladores	0,0	(0,0)	0,0	-300,0%	-93,5%	0,0	0,1	-70,4%

Demonstrações Financeiras Consolidadas
Fluxo de Caixa (em R$ mil)

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	2011	2010	Var. % 2011 x 2010
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro Liquido do Exercício	7	1	1.054,2%
Ajustes para reconciliar o lucro liq. com o caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	4	3	62,9%
(Aumento) redução nos ativos operacionais:	(10)	(1)	1.241,0%
Aumento nos passivos operacionais:	3	1	294,2%
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	**4**	**3**	**26,6%**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Redução (aumento) com empresas relacionadas	-	2	-
Aquisição de propriedades para investimento	(275)	(113)	143,1%
Outros	(0)	(0)	-98,3%
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	**(275)**	**(111)**	**146,5%**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Amortização de empréstimo	(62)	-	-
Captação de empréstimo e debêntures, líquido	187	106	76,8%
Pagamento de juros	(28)	(4)	618,1%
Integralização de capital	350	27	1.219,1%
Gastos com emissão de ações	(6)	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	9	-
Aumento de obrigações com empresas relacionadas	75	(0)	-73.772,5%
Pagamento de obrigações com empresas relacionadas	(75)	-	-
Aporte (compra) de acionistas não controladores	(3)	0	-2.169,3%
Pagamento de dividendos	(0)	-	-
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	**438**	**138**	**218,1%**
(REDUÇÃO) AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	**167**	**29**	**468,9%**
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do exercício	33	4	796,6%
No fim do período	201	33	505,5%
INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES			
(Pagamentos de saldos em aberto de períodos anteriores) aquisição de propriedades para investimento não pagas no período, líquido.	16	(141)	-111,1%

Administração LOG Commercial Properties

Conselho de Administração

Rubens Menin Teixeira de Souza *– 56 anos*
Presidente do Conselho de Administração da LOG Commercial Properties, 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 e Presidente do Conselho de Administração da MRV Engenharia e Participações S.A.. É sócio-fundador do Banco Intermedium e Presidente do Conselho de Administração desde a constituição desta companhia, em 1994.

Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez*. – 60 anos*
É 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. É membro do Conselho de Administração da MRV Engenharia e Participações S.A. e Diretor-Presidente da LOG Commercial Properties.

Leonardo Guimarães Corrêa – *53 anos*
Formado em Economia pela Universidade Federal de Minas Gerais (1980), com pós-graduação em Finanças na FGV (1986). Foi gerente de tesouraria no Lloyds Bank entre 1982 e 1990 e tesoureiro do JP Morgan de 1990 a 2000. Ex-sócio do Banco Pactual (2000-2003) e da Perfin Administração de Recursos (2003-2006). É Diretor Executivo de Finanças da MRV Engenharia e Participações S.A. desde 2006.

Marcelo Martins Patrus - 48 anos
Graduado em Administração de Empresas (1985) e Contabilidade (1987) pela Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais (PUC). É Acionista e Diretor Presidente da Patrus Transportes Urgentes, uma companhia líder no setor de logística no Brasil, com mais de 1.700 empregados e uma frota de 2.100 veículos, abrangendo 9 Estados do Sul, Sudeste e Nordeste. Possui mais de 25 anos de experiência no setor de logística, além de ser um membro de várias associações da indústria.

Barry Stuart Sternlicht – *51 anos*
Presidente e fundador da Starwood Capital Group. É o Presidente do Conselho da Societé du Louvre. Foi responsável, nos últimos 20 anos, pela estruturação de mais de 400 transações de investimento totalizando mais de US$ 40 bilhões em ativos. Foi o fundador e Presidente da Starwood Hotels & Resorts Worlwide, empresa que hoje é uma das maiores companhias hoteleiras do mundo com 800 propriedades em 80 países que empregam mais de 115 mil pessoas. É graduado pela Brown University e possui MBA pela Harvard Business School.

Ryan William Hawley
É formado em Economia pela Universidade de Berkeley (CA) e possui mestrado na London School of Economics. Especialista na construção de modelos financeiros, na estruturação de due dilligence e Road show para assessoramento de transações de aquisições, fusões e refinanciamentos.

Diretoria Executiva

Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez – Diretor Presidente. (Vide anterior)

Sérgio Fischer Teixeira de Souza - Diretor Executivo de Operações – *34 anos*
Formado em Engenharia Civil na Universidade Federal de Minas Gerais (2002), com pós-graduação em Finanças na Fundação Dom Cabral (2004). Atuou na MRV de 1997 a 2004, no departamento de Engenharia e Fornecimento. Após, tornou-se Vice Presidente da MIC Corporation, responsável pelo desenvolvimento de projetos de caráter comercial, industrial e residencial na Florida, EUA.

Felipe Enck Gonçalves - Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores – *31 anos*
Formado em Economia na Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais em 2002 e graduado em Contabilidade na Fundação Mineira de Educação e Cultura no ano de 2007. De 2002 a 2007 atuou na Ernst & Young do Brasil e de 2007 a 2009 atuou na Ernst & Young de Londres. A partir de 2010 se juntou à MRV Engenharia como Gestor Executivo de Relações com Investidores e 2011 transferiu-se para a LOG Commercial Properties.