# Apresentação Institucional
# Janeiro de 2013







# 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.

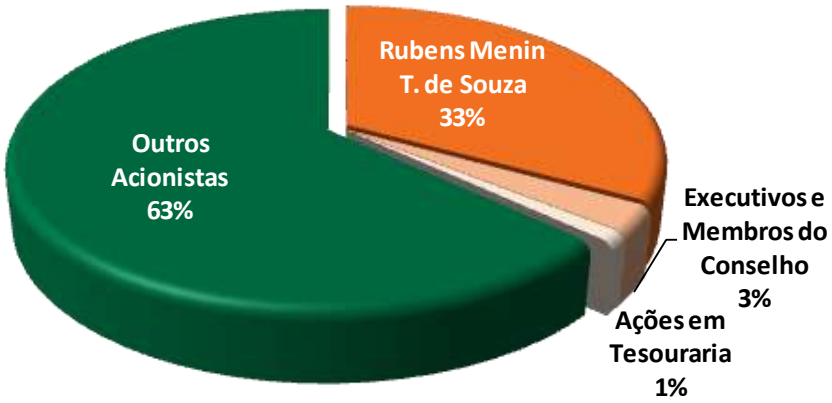
O EBITDA, de acordo com o Oficio Circular CVM 1/2007, pode ser definido como lucros antes das receitas (despesas) financeiras líquidas, imposto de renda e contribuição social, depreciação e amortização e resultados não operacionais. O EBITDA é utilizado como uma medida de desempenho pela administração 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 66% do capital total




**482.743.727 ações ordinárias**

* Data base : 30/11/2012

### 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 do Setor Industrial INDX · Índice Imobiliário IMOB · Índice Brasil IBRX · Índice Brasil 50 IBRX 50 · Índice de Governança Corporativa Trade IGCT · Índice de Ações com Governança Corporativa Diferenciada IGC

Índice Brasil Amplo BM&FBOVESPA IBRA · Índice de Ações com Tag Along Diferenciado ITAG · Índice Carbono Eficiente ICO2 · Índice Valor Bovespa IVBX 2 · Índice Small Cap SMLL



# História

1979 – Fundação da MRV

1984 – Início da Diversificação Geográfica

1994 – Início do Relacionamento MRV- Caixa

1997 – Legislação – Alienação Fiduciária

2001 – Bancos Retomam Financiamento Imobiliário

2004 – Cultura de Parcerias

2007 – Private Equity; IPO; Constituição da MRV LOG

2008 – 1º Correspondente Negocial Caixa

Mar-09 – ADRs Nível1

Abr-09 – Implementação do SAP

Jun-09 – Equity Follow-On

Jul-09 – OTCQX

Dez-09 – Minha Casa, Minha Vida 1

Fev-10 – Retomada MRVLOG

Ago-10 – LOG Commercial Prooperties

Dez-10 – Aumento dos preços teto do MCMV

Jan-11 – Minha Casa, Minha Vida 2

Mar-11 – Alterações MCMV 2

Jul-11 – URBAMAIS

Nov-11

Mar-12

Jul-12

Out-12



## Negócio, Missão, Visão e Valores

- **Negócio**

Incorporação, construção e venda de unidades habitacionais

- **Missão**

Concretizar o sonho da casa própria oferecendo imóveis com a melhor relação custo/benefício para o cliente.



- **Visão**

Ser a melhor empresa de incorporação, construção e venda de empreendimentos econômicos do Brasil.



- **Valores**
  - ✓ **Ética e transparência**
  - ✓ **Pensar como o cliente**
  - ✓ **Geração de valor para o Acionista**
  - ✓ **Time comprometido**
  - ✓ **Dividir o sucesso**
  - ✓ **Sustentabilidade**





## Nossos produtos



Spazio Urano – Uberlândia, MG



Parque Requinte – Ribeirão Preto, SP



Four Seasons – Fortaleza, CE



Esmeralda Ville – Campinas, SP



Forte Iracema – Fortaleza, CE



## Grande Diversificação Geográfica



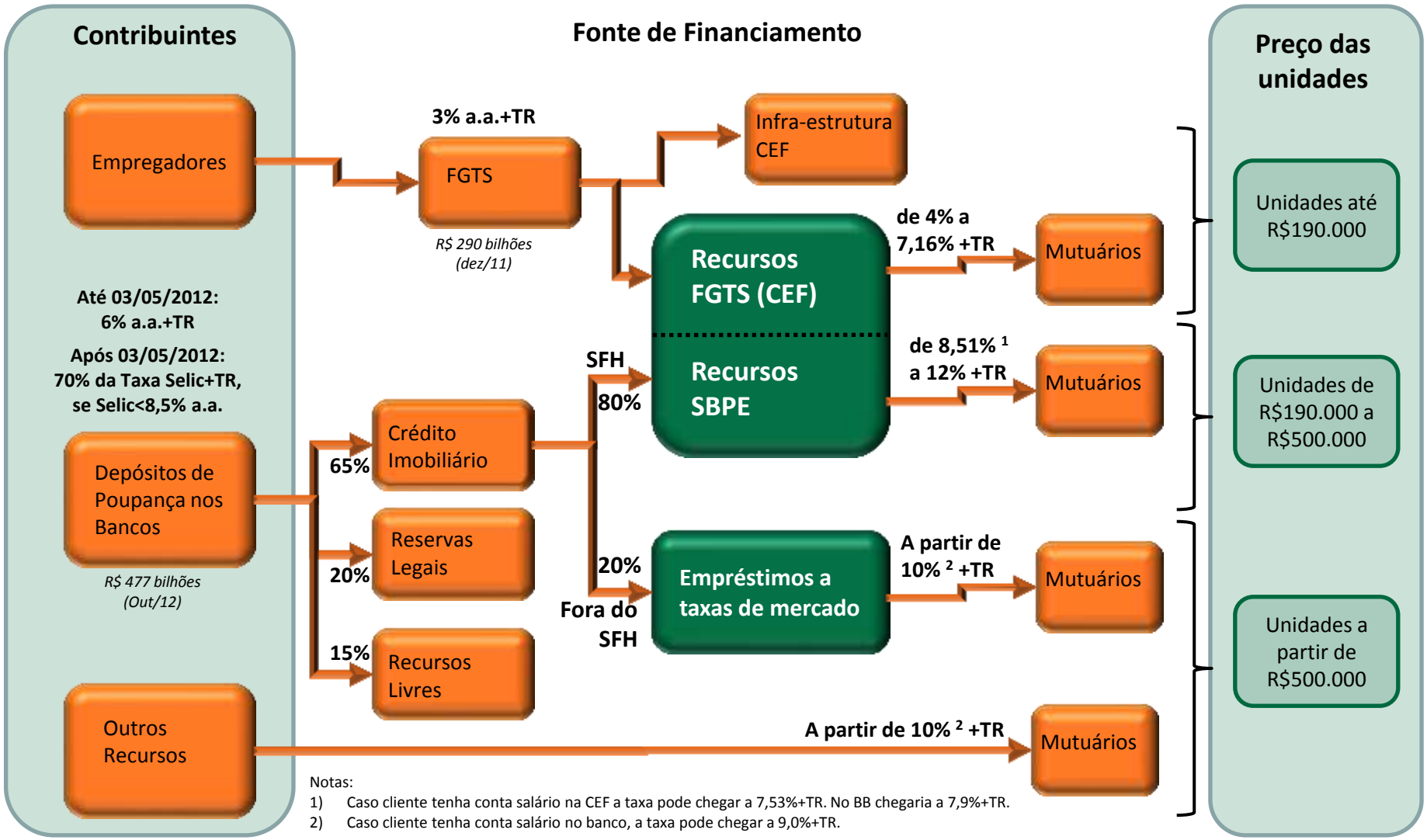

**Presença marcante**

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

- Diluição da Competição
- Menor risco de execução



# SFH (Sistema Financeiro de Habitação)



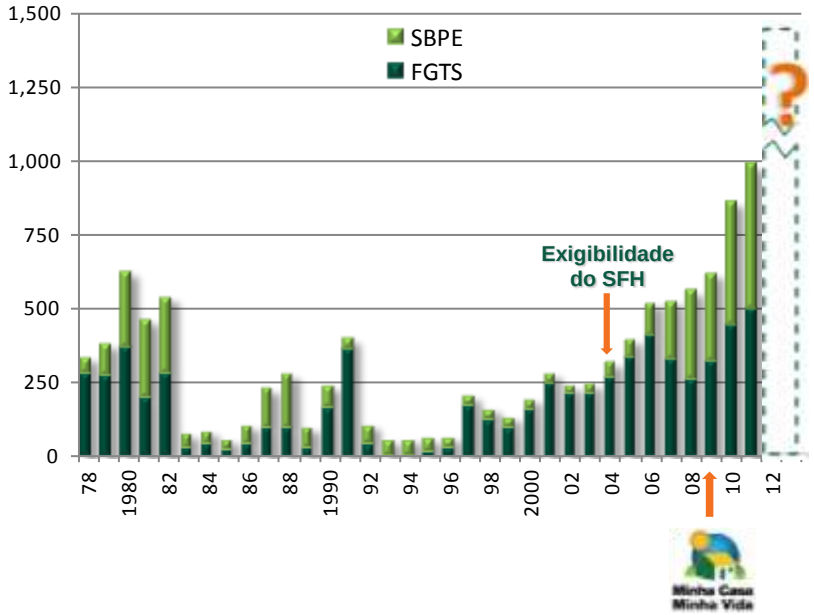

Notas:
1) Caso cliente tenha conta salário na CEF a taxa pode chegar a 7,53%+TR. No BB chegaria a 7,9%+TR.
2) Caso cliente tenha conta salário no banco, a taxa pode chegar a 9,0%+TR.



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

Minha Casa Minha Vida

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

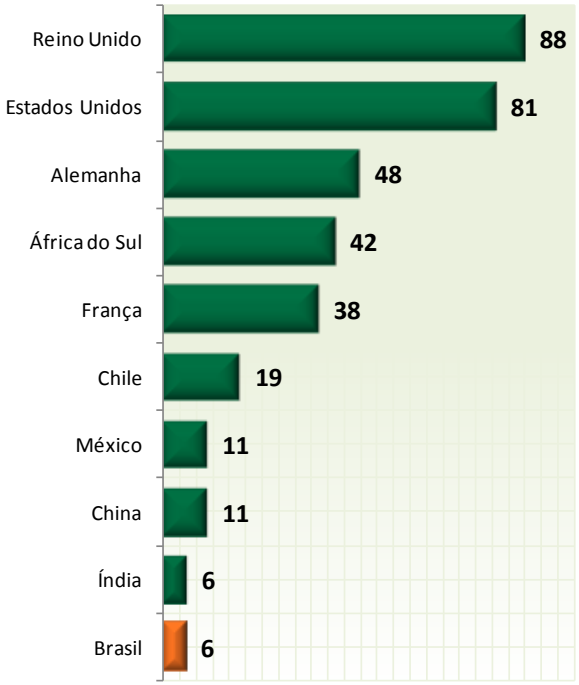



Fonte : CBIC

**Crescimento da oferta de crédito**

## Crédito Imobiliário

**Participação do Crédito Imobiliário no PIB (%) – 2011**




Fonte : Abecip, 2011

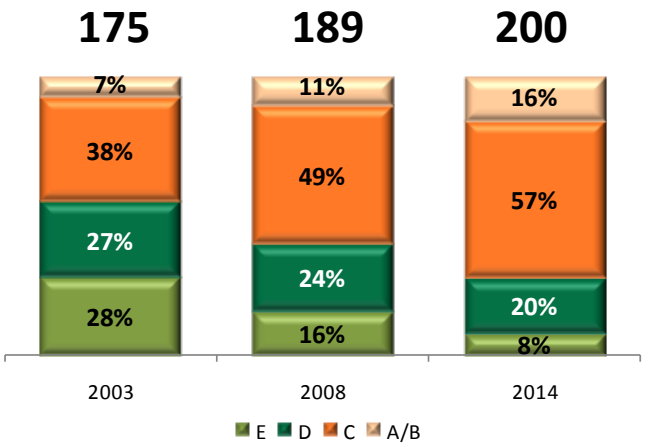
**Expectativa de 1,5 milhão por ano de novas residências no país em 10 anos**

Fonte : IBGE



# O momento da economia brasileira é muito positivo

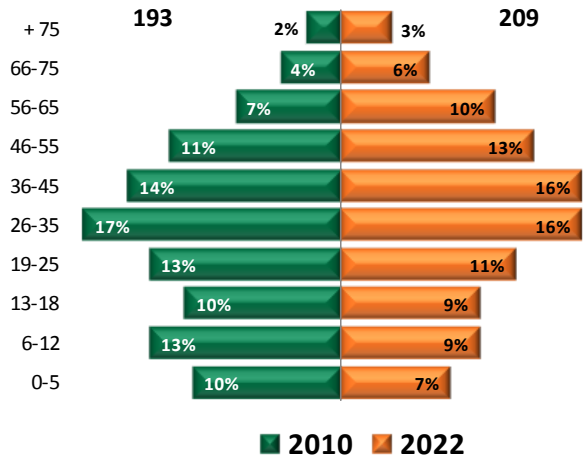
## População por Faixas de renda




**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

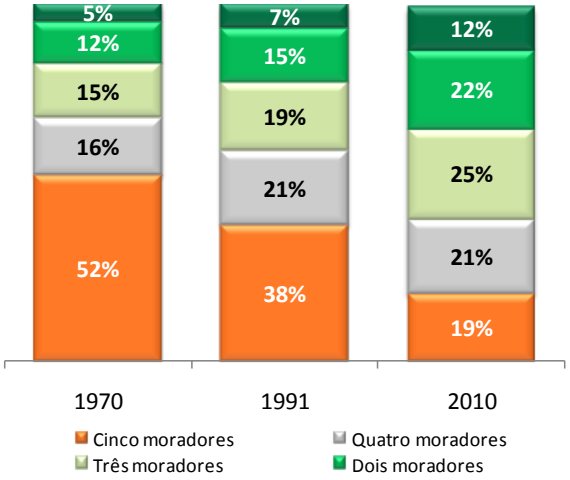
## População por Faixa Etária




Fonte : ConstruBusiness 2010 – 29/11/2010

## Famílias Menores = Mais demanda

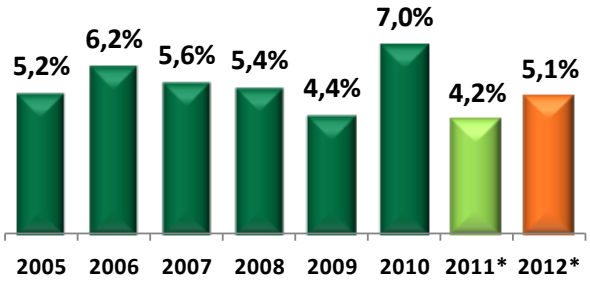
### Evolução de moradores por apartamento




* Salário Mínimo (SM): mais baixo valor de salário mensal que os empregadores podem legalmente pagar a seus funcionários
2012: R$ 622,00
2013: R$ 678,00

Fonte : IBGE – Censo 2010

## Crescimento do Massa Real de Rendimento




Fonte : IBGE
(2011* estimado)

**Crescimento independente de programa de Governo**

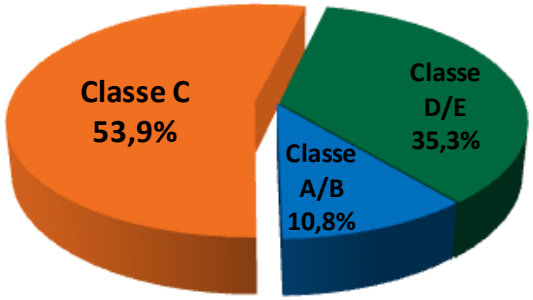


# Nova Classe Média[1]: Forte Demanda...

**População Brasileira: 193 milhões de pessoas**

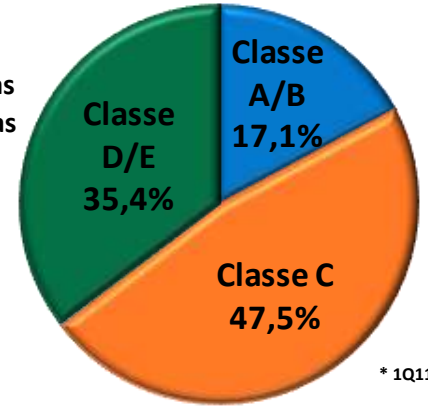
↓

Nova Classe Média: mais de 100 milhões de brasileiros



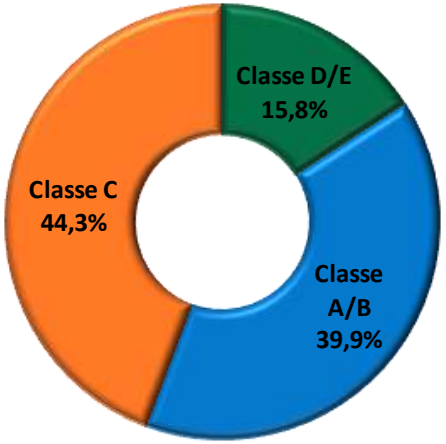

Fonte: Data Popular - 2011

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



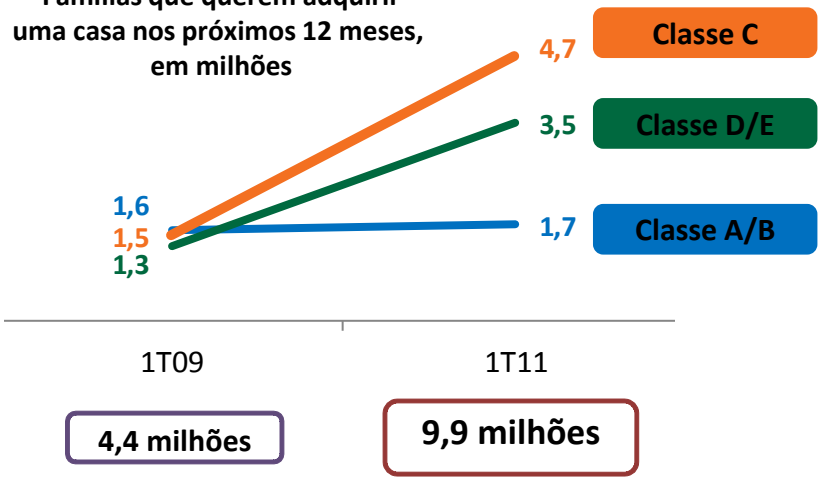

* 1Q11

A Nova Classe Média gastou **R$1,03 trilhões*** em 2011.




| Gastos da Classe C | |
|---|---|
| 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% |

**Famílias que querem adquirir uma casa nos próximos 12 meses, em 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

Minha Casa Minha Vida 2

| | | MCMV 1 | | MCMV 2 |
|---|---|---|---|---|
| **Recursos do Programa Governamental (R$ bilhões)** | | **34,0** | | **72,6** |
| **Número total de Unidades a serem construídos** | | **1.000.000** | | **2.400.000** |
| ***Renda familiar*** | | ***Unidades*** | | ***Unidades*** |
| Faixa I | até R$1.395 | 400.000 | até R$1.600 | 1.600.000 |
| Faixa II | de R$1.395 até R$2.790 | 400.000 | de R$1.600 até R$3.275 | 600.000 |
| Faixa III | de R$2.790 até R$4.650 | 200.000 | de R$3.275 até R$5.000 | 200.000 |
| Meta (Prazo) | | Dez/10 | | Dez/14 |
| Duração | | 2 anos | | 4 anos |



# Novos Parâmetros MCMV 2

Minha Casa Minha Vida 2

## Preço da Unidade

| Regiões | a partir de Out/12 | antes de Out/12 |
|---|---|---|
| Regiões Metropolitanas do Rio de Janeiro, São Paulo e Brasília | até R$190.000 | até R$170.000 |
| Cidades com mais de 1 milhão de habitantes + Capitais Estaduais | até R$170.000 | até R$150.000 |
| Cidades entre 250 mil e 1 milhão de habitantes | até R$145.000 | até R$130.000 |
| Cidades entre 50 mil e 250 mil habitantes | até R$115.000 | até R$100.000 |
| Outras Cidades | até R$90.000 | até R$80.000 |

## Subsídio Máximo

| Renda Familiar | Regiões Metropolitanas de SP, RJ, DF | Outras Cidades |
|---|---|---|
| Até R$1,600 | R$ 25.000 | R$ 17.960 |
| De R$1,600 a R$2,325 | R$ 25.000 | R$ 17.960 |
| De R$2,325 a R$2,790 | R$ 10.783 | R$ 2.113 |
| De R$2,790 a R$3,275 | R$ 2.113 | R$ 2.113 |
| Acima de R$3,275 | R$ 0 | R$ 0 |

Nota: Subsídio máximo passou de R$23.000 para R$25.000.

## Custo do Financiamento

| a partir de Out/12 | | antes de Out/12 | |
|---|---|---|---|
| Renda Familiar | Taxa de juros | Renda Familiar | Taxa de juros |
| até R$1.600 | 4,0% + TR | até R$1.600 | 4,0% + TR |
| De R$1.600 a R$2.455 | 5,0% + TR | De R$1.600 a R$2.325 | 5,0% + TR |
| De R$2.455 a R$3.275 | 6,0% + TR | De R$2.325 a R$3.100 | 6,0% + TR |
| De R$3.275 a R$5.400 | 7,16% + TR | De R$3.100 a R$5.400 | 8,16% + TR |

## Renda Familiar Mensal

| Faixa | a partir de Out/12 | antes de Out/12 |
|---|---|---|
| Faixa I | até R$1.600 | até R$1.600 |
| Faixa II | De R$1.600 a R$3.275 | De R$1.600 a R$3.100 |
| Faixa III | De R$3.275 a R$5.000 | De R$3.100 a R$5.000 |

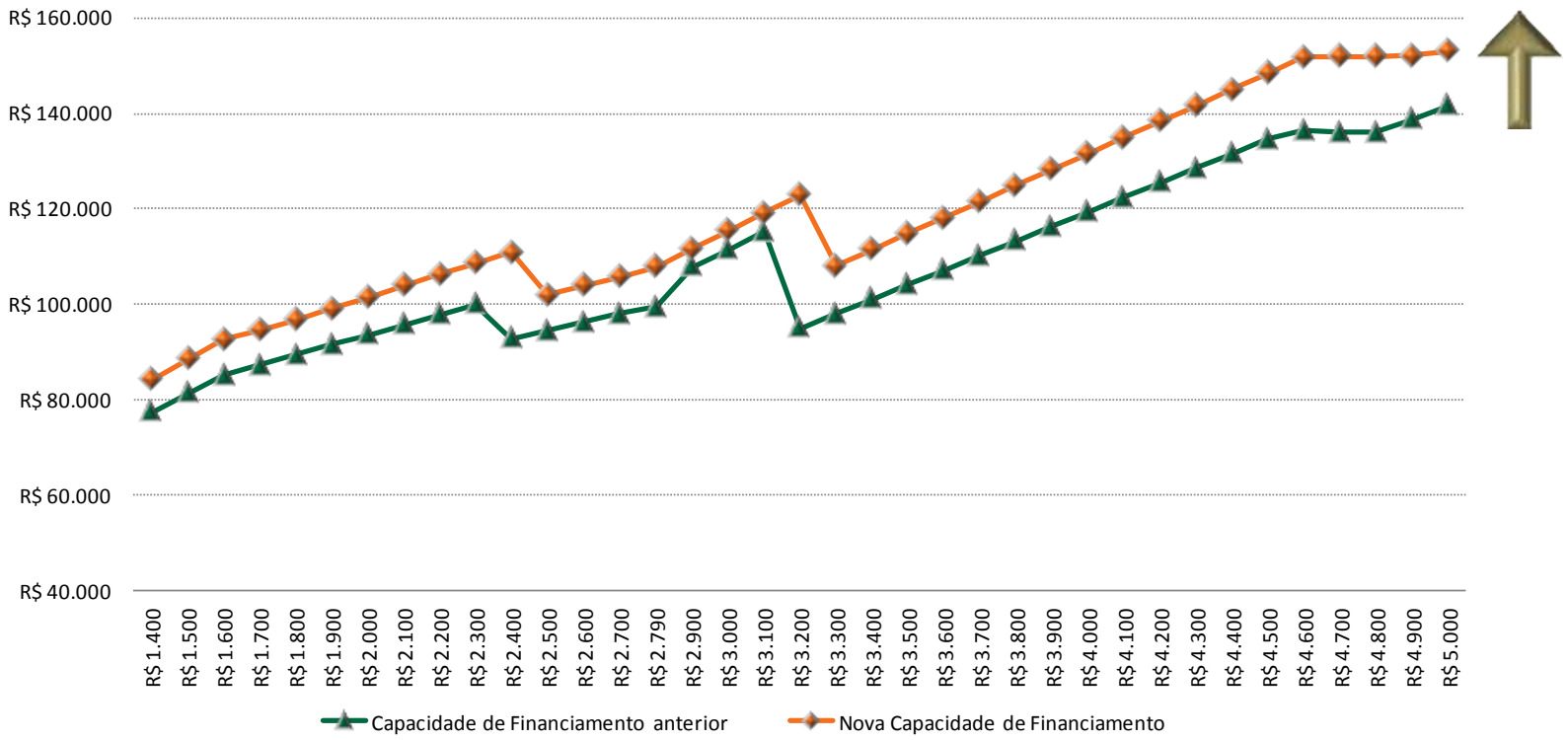
Novo: aprovado pelo Conselho Curador do FGTS em 04/10/2012

* Salário Mínimo (SM): mais baixo valor de salário mensal que os empregadores podem legalmente pagar a seus funcionários
2012: R$ 622,00
2013: R$ 678,00



# Maior Poder de Compra

## Incremento do Poder de Compra com a atualização do MCMV 2 *




•Baseado na tabela SAC.
•Atualização aprovada pelo Conselho Curador do FGTS no dia 04/10/2012.

**Com a revisão das regras do MCMV, o poder de compra dos clientes da MRV para unidades do programa melhorou, em média, 13%.**



## Minha Casa, Minha Vida

# MRV tem a 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%** |

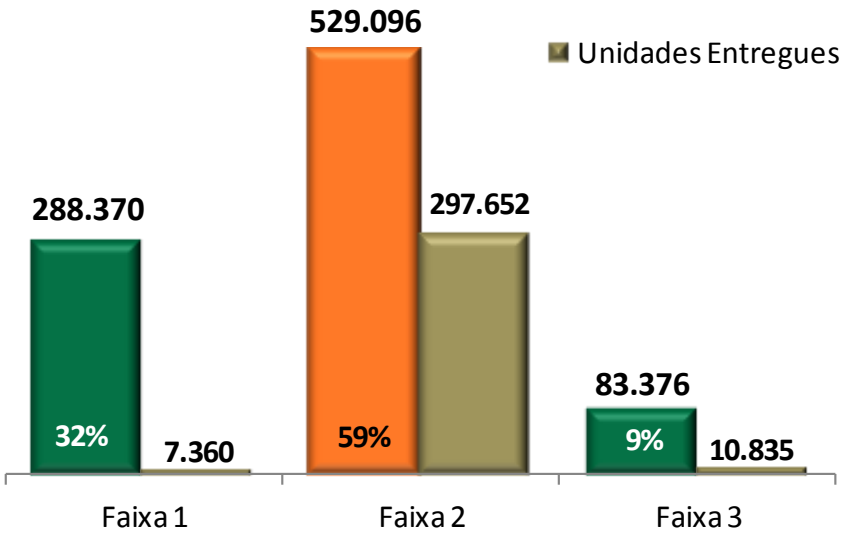
Fonte : Caixa e MRV

### Minha Casa Minha Vida 2 (2011-2014)*

| Status 20 Set 2012 | | CAIXA | MRV Engenharia | |
|---|---|---|---|---|
| Assinado | (unidades) | **912.501** | **76.219** | **8%** |
| | 00-03 SM | 289.783 | 2.741 | 1% |
| | 03-10 SM | 622.718 | 73.478 | 12% |

*Fonte : Caixa e MRV*

### Total de Unidades Contratadas – MCMV 2 (até ago/2012)




Fonte: Reuters – 26 de setembro de 2012 (Ministério das Cidades)

*Faixa I: renda mensal até R$1.600; Faixa II: renda mensal de R$1.600 a R$3.100; Faixa III: renda mensal de R$3.100 a R$5.000.*
** Dados referentes somente ao Programa MCMV – Caixa até 20/09/2012; MRV até 20/09/2012.*



# MRV no Minha Casa, Minha Vida 2

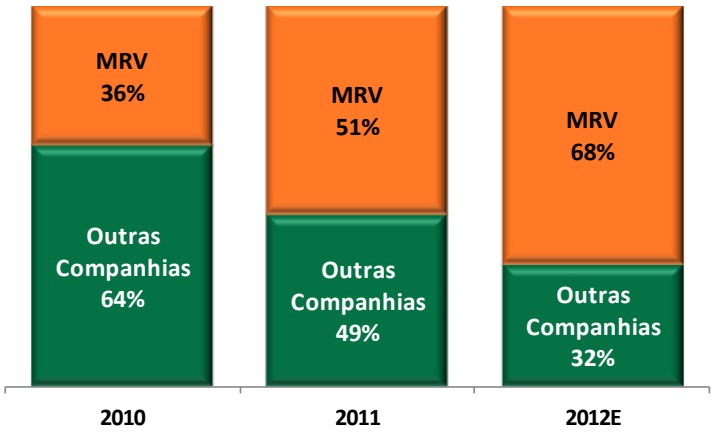
## Ranking MCMV 2

| | Soma dos Contratos (R$ million) | Nº de Projetos |
|---|---|---|
| **1) MRV Engenharia e Participações S/A** | R$ 5.818 | 394 |
| 2) Construtora Tenda S/A | R$ 1.093 | 93 |
| 3) Emccamp Residencial S/A | R$ 1.018 | 48 |
| 4) Direcional Engenharia S/A | R$ 789 | 21 |
| 5) Sertenge S/A | R$ 548 | 33 |
| 6) Construtora Emcasa S/A | R$ 511 | -* |
| 7) R. Carvalho Const. e Emp. Ltda | R$ 473 | 54 |
| 8) Gráfico Empreendimentos Ltda | R$ 464 | 23 |
| 9) Brookfield MB Emp. Imob. S/A | R$ 413 | - |
| 10) Construtora Novolar Ltda | R$ 398 | 20 |
| 11) L. Marquezzo Const. e Emp. Ltda | R$ 374 | 28 |
| 12) Bairro Novo Emp. Imob. S/A | R$ 353 | - |
| 13) Casa Alta Construções Ltda | R$ 336 | 27 |
| 14) HF Engenharia e Emp. Ltda | R$ 335 | - |
| 15) Canopus Construções Ltda | R$ 324 | 28 |
| 16) FCK Const. e Incorp. Ltda | R$ 296 | 26 |
| 17) Jotanunes Construtora Ltda | R$ 277 | - |
| 18) Dimensão Eng. e Const. Ltda | R$ 274 | 20 |
| 19) Contrato Const. e Avaliações Ltda | R$ 273 | - |
| 20) FMN Engenharia Ltda | R$ 265 | 42 |

* Número não divulgado por não constar na lista das 20 construtoras com mais projetos.

Fonte: Valor Econômico – 06 de junho de 2012 (Ministério das Cidades)

## Evolução do % de unidades lançadas no MCMV (faixa 3-10 SM*)



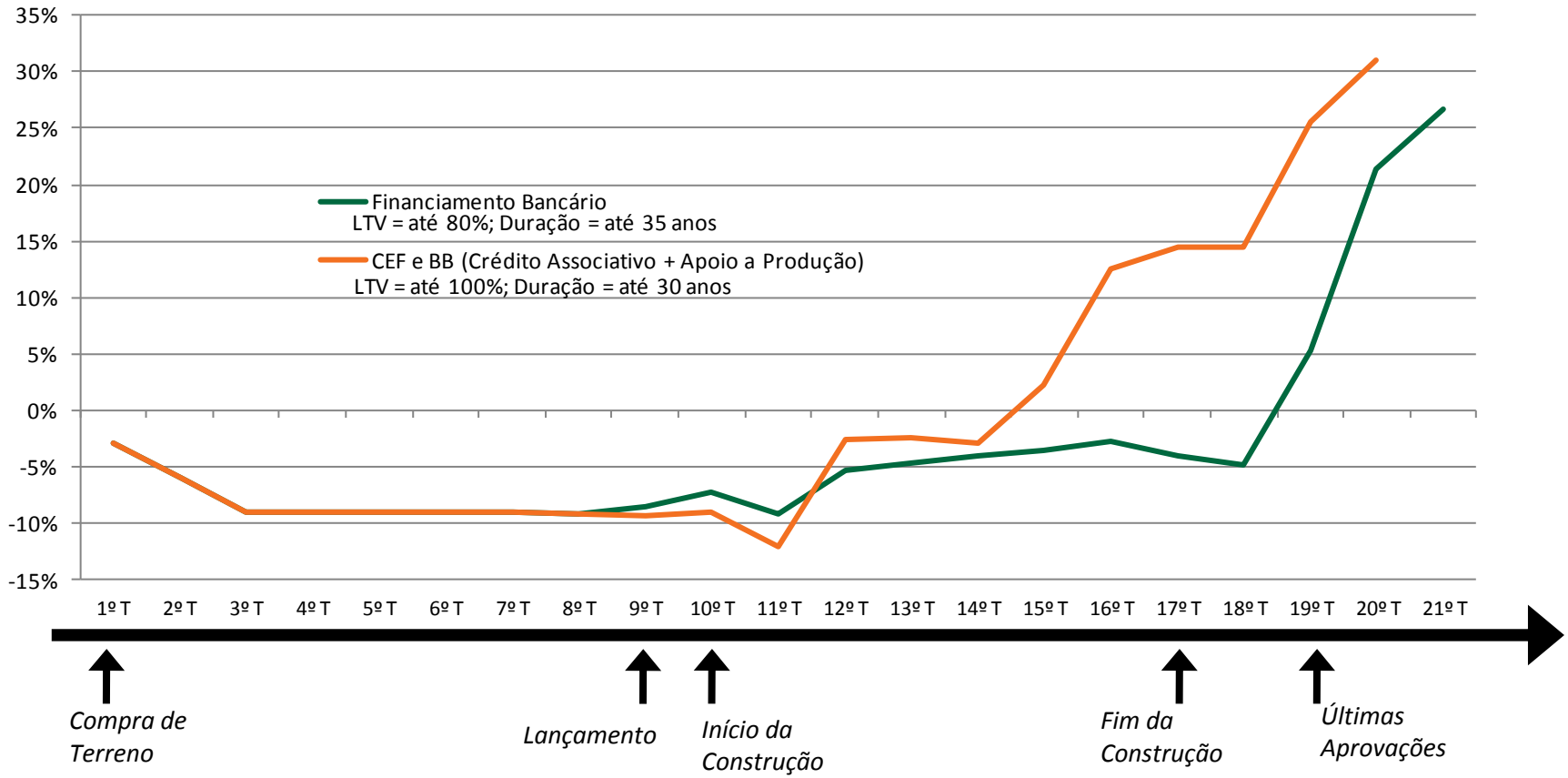

- *Os dados são estimados e baseados nas divulgações de resultados das empresas listadas*
- *Outras Cias: Direcional, PDG, Gafisa, Cyrela, Rodobens, Rossi, Brookfield, CCDI, Even, Ez Tec, Tecnisa, Trisul e Viver*
- *2012E: Lançamentos 9M12 anualizado*

**Entre as Top 20, MRV foi responsável por 40% do total contratado no MCMV 2**

# Parâmetros de Fluxo de Caixa – Projeto típico da MRV



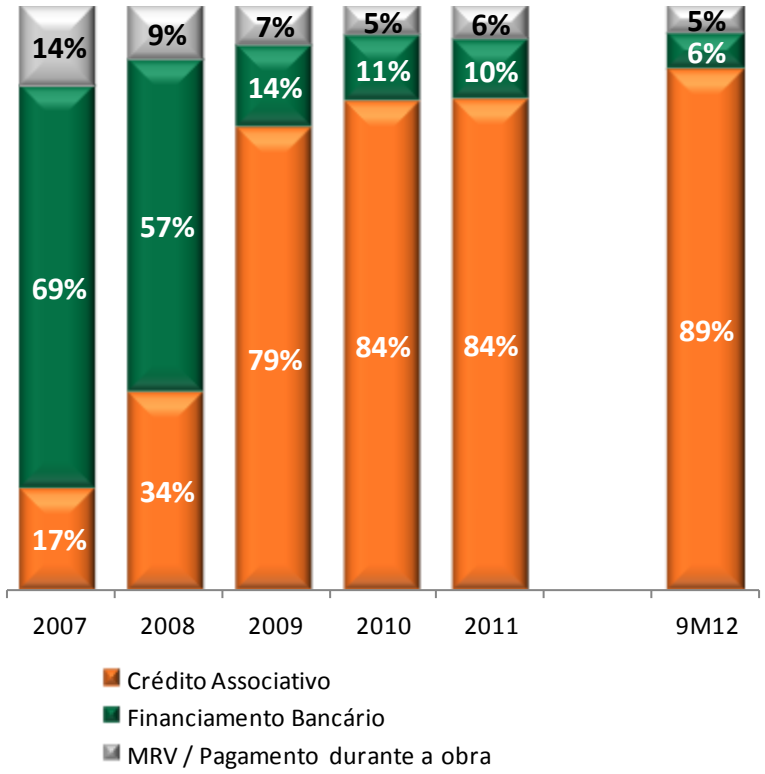
## Fluxo de Caixa Acumulado em % do VGV




*Dados de suporte disponíveis na página 66.

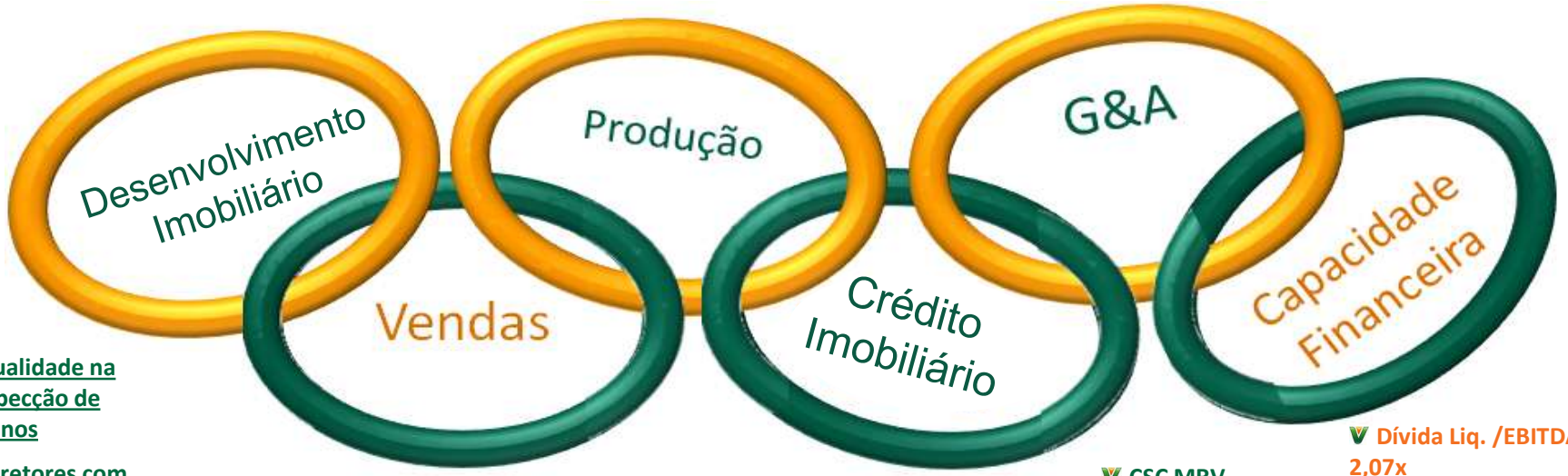
# Vendas Contratadas: Crédito Associativo

## 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**

- 3.877 corretores
- 33% de vendas pela internet

**Qualidade do crédito:** Pré-seleção

**Construção**

- # de Funcionários: 27.721
- 291 engenheiros
- 333 canteiros
- Gerência experiente

**Escala e Margens**

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

913 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): 2,07x

Dívida Liquida / Patrimônio Liquido(1): 48,3%

Ciclo curto

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

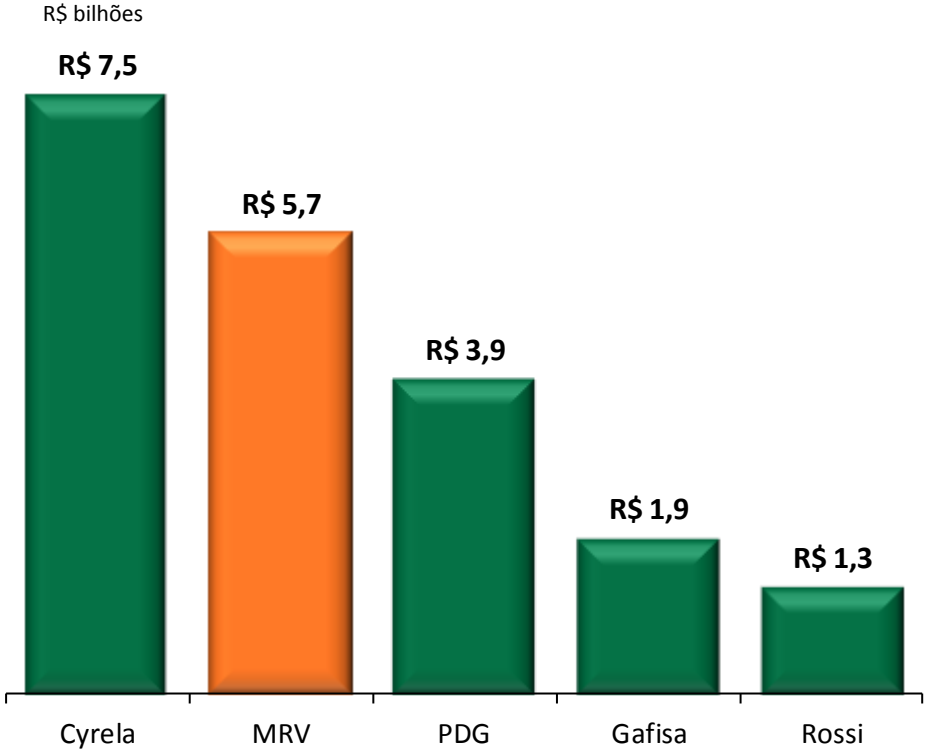
Nota: (1) Dívida Líquida referente a 30/09/2012. EBITDA e patrimônio líquido foram anualizados.



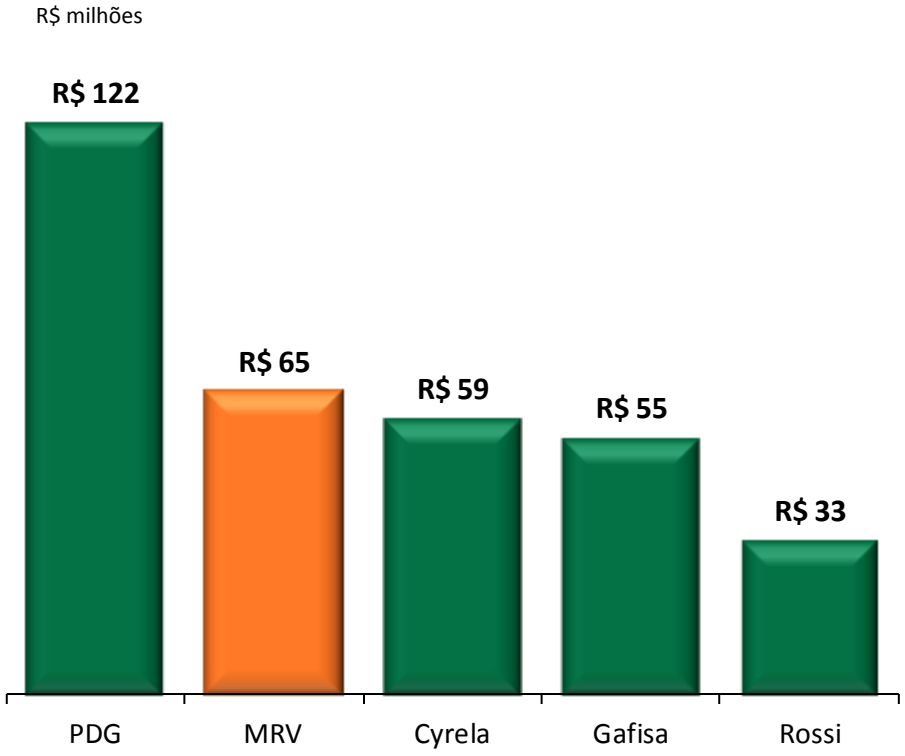
# Ações MRV: Volume negociado de R$ 65 milhões / dia

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, AE em 26 de dezembro de 2012.

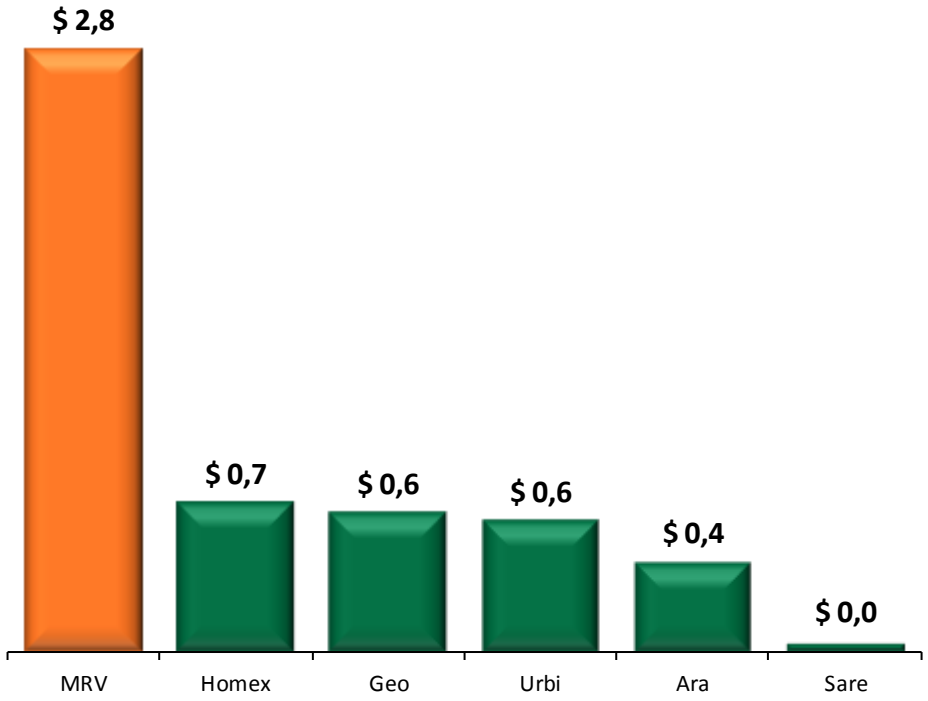
1) YTD até 26/12/2012



# MRV entre as construtoras mexicanas

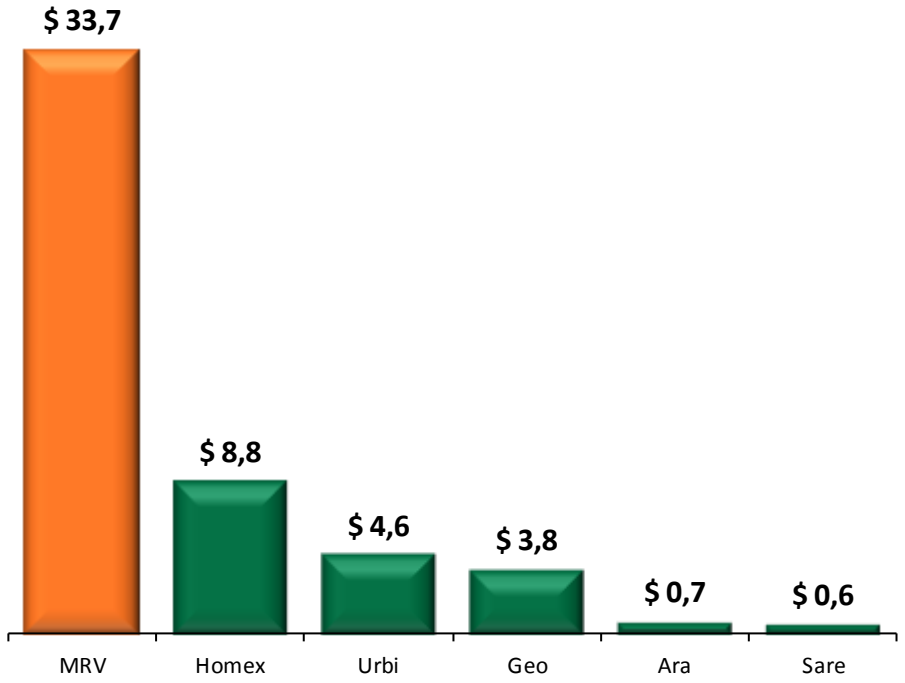
## Market Cap

US$ bilhões (Câmbio R$2,08)




## Média de Negociação Diária [1]

US$ milhões (Câmbio médio YTD: R$1,95)

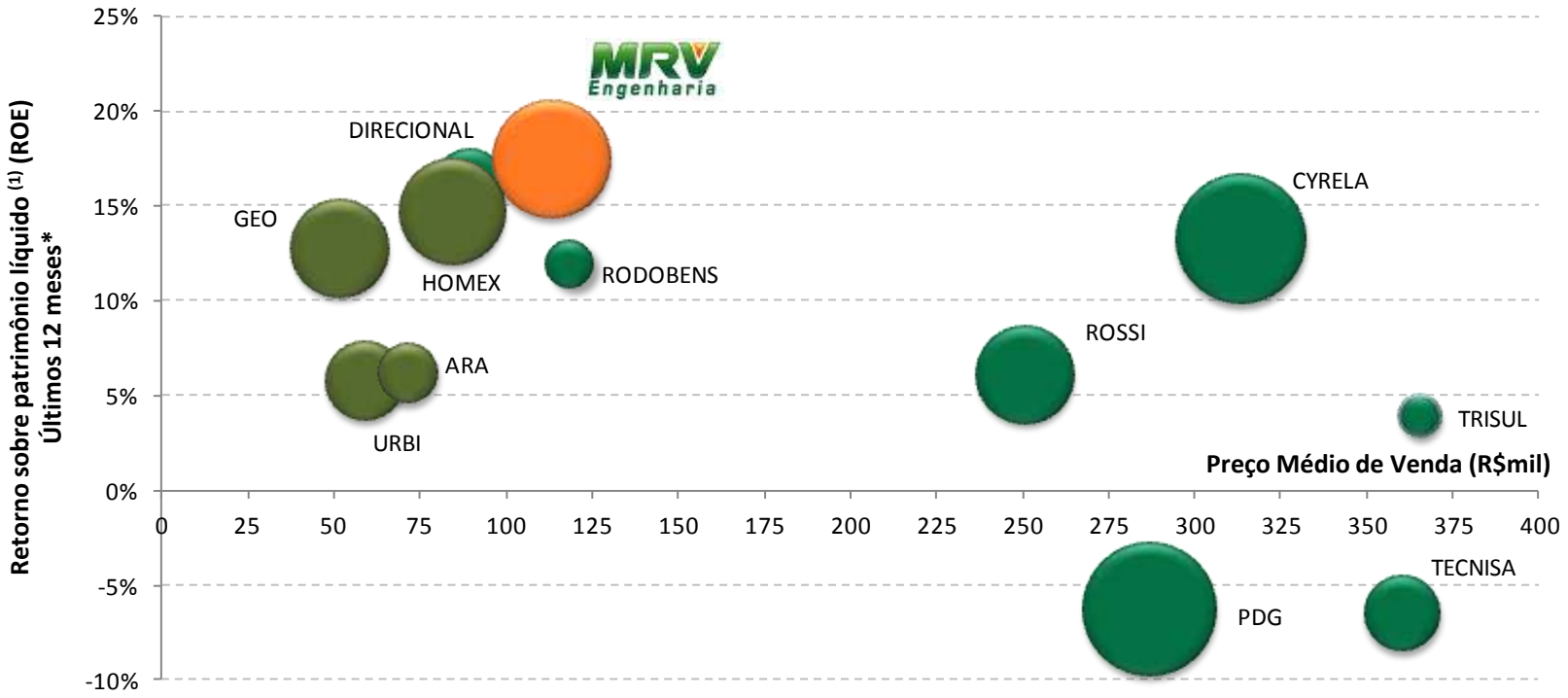



Fonte: Empresas, AE – de 26 de dezembro, 2012.

1 YTD até 26/12/2012

# Melhor retorno para Acionistas

## ROE x Preço Médio de Venda (9M12)*



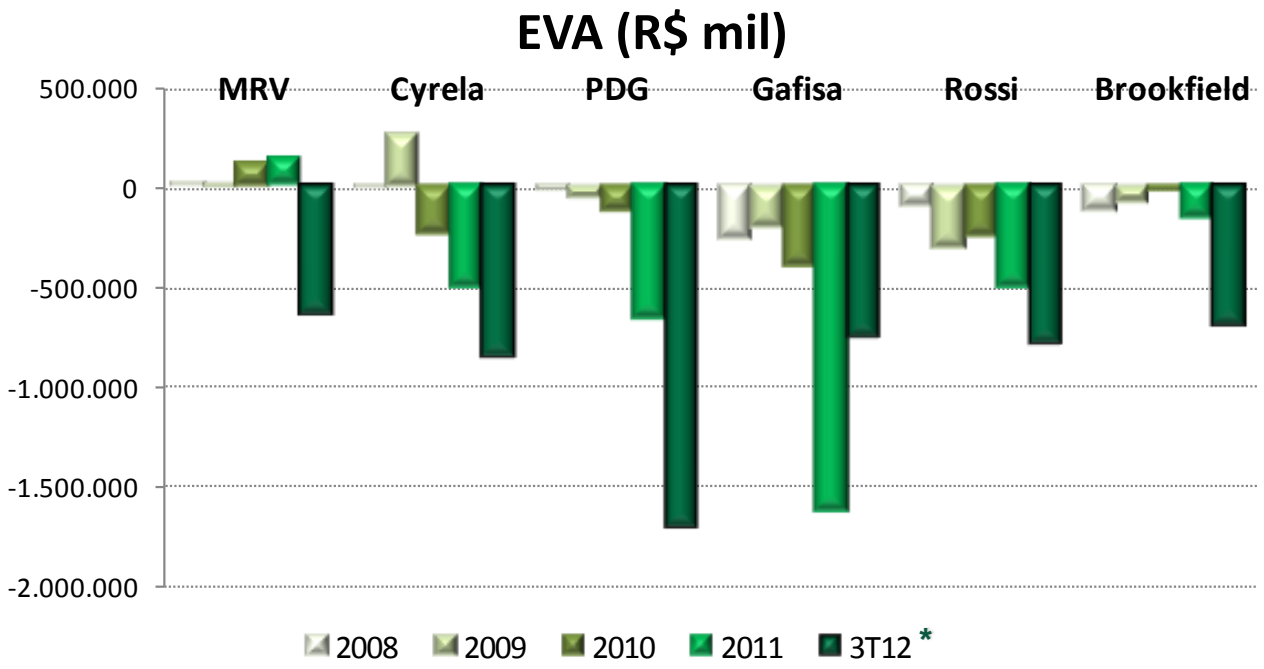

**Tamanho da Bolha: Vendas Contratadas do período**

Nota (1): Patrimônio líquido médio jun/11 – set/12
*9M12: acumulado dos últimos 12 meses.

Fonte: Relatórios das Companhias e Resultados Trimestrais
EZTEC – EVEN – GAFISA – VIVER: fora do nosso foco (preço médio de venda>R$400.000)
VIVER: ROE 12m: -38,6%
BROOKFIELD – SARE:: Não divulgam os dados em questão



## Gestão por Geração de Valor




| WACC Atual (R$ Nominal) | |
|---|---|
| MRV | 13,5% |
| Cyrela | 13,5% |
| PDG | 14,3% |
| Gafisa | 14,3% |
| Rossi | 14,3% |
| Brookfield | 13,5% |

*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.**

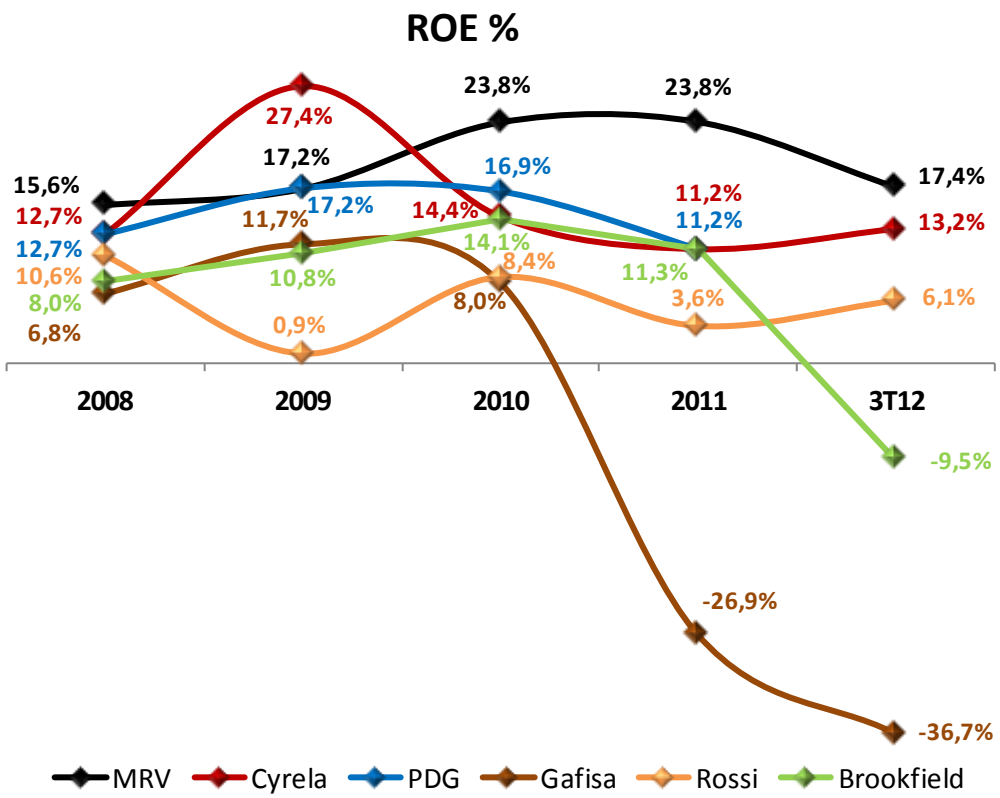
*(1) NOPAT (Net Operating Profit after Taxes) é o lucro operacional gerado pelas operações da empresa deduzido do imposto de renda.*

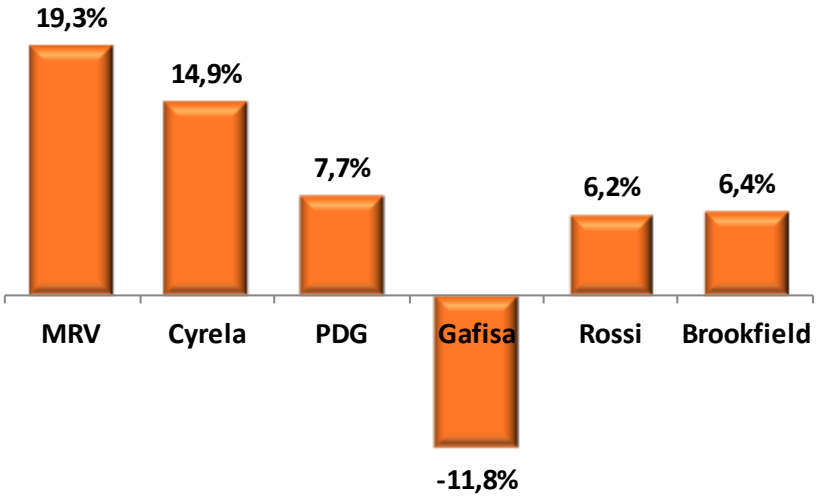
*(2) O Custo de Capital é o custo do capital investido, ponderado pelo custo de capital próprio e o custo do capital de terceiros (WACC - Weighted Average Cost of Capital).*

**3T12: acumulado dos últimos 12 meses.*



# Rentabilidade Consistente




*2008 a 2012 *(2012 acumulado 12m)*

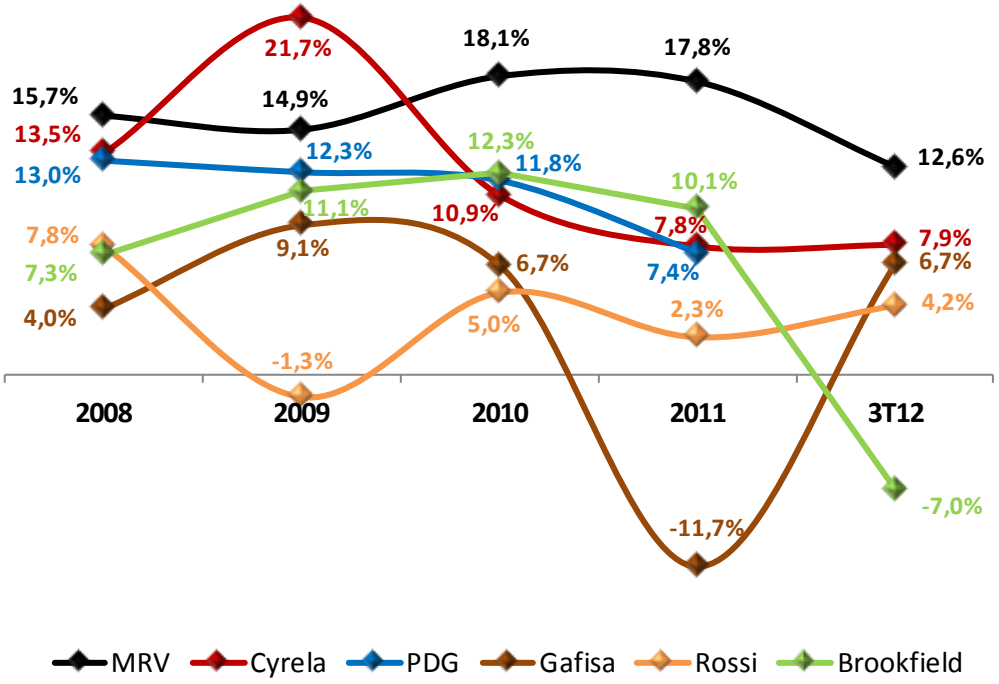
**ROE (Retorno sobre Patrimônio Líquido) = Lucro líquido [1] / Valor médio do patrimônio dos acionistas [2]**
**→ Mede a capacidade da companhia em agregar valor a ela mesma utilizando os seus próprios recursos.**

*[1] Lucro líquido atribuível aos proprietários da controladora (depois de juros e impostos) .*
*[2] Patrimônio líquido atribuível a proprietários da Controladora – média dos últimos 5 trimestres.*
**3T12: acumulado dos últimos 12 meses.*

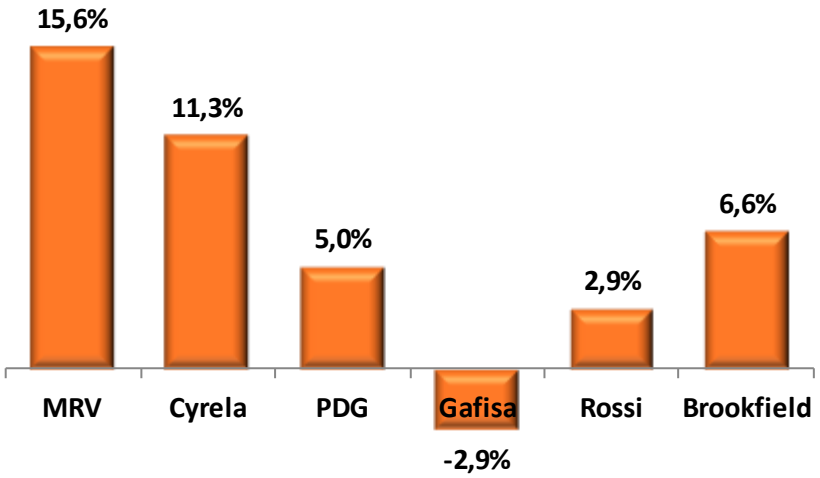


# Rentabilidade Consistente

## ROIC (%)




## ROIC Médio (%)




*2008 a 2012 *(2012 acumulado 12m)*

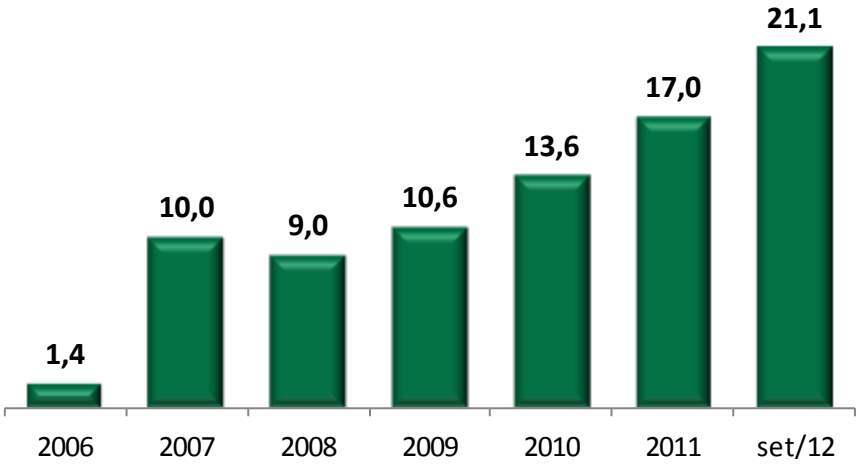
**ROIC (Retorno sobre o Capital Investido) = NOPAT[(1)]/Capital Investido[(2)]**
**→ Mede o retorno do capital aplicado nas operações da empresa.**

*[(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)*
**3T12: acumulado dos últimos 12 meses.*

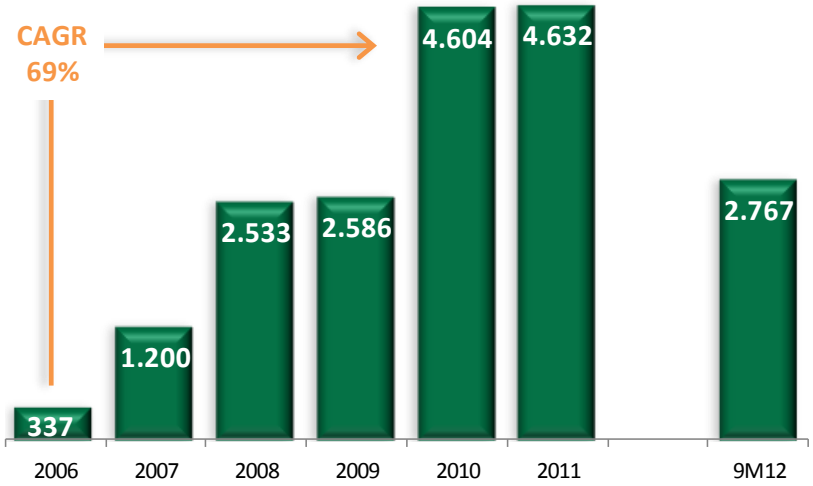


# Consistência dos Resultados Operacionais...

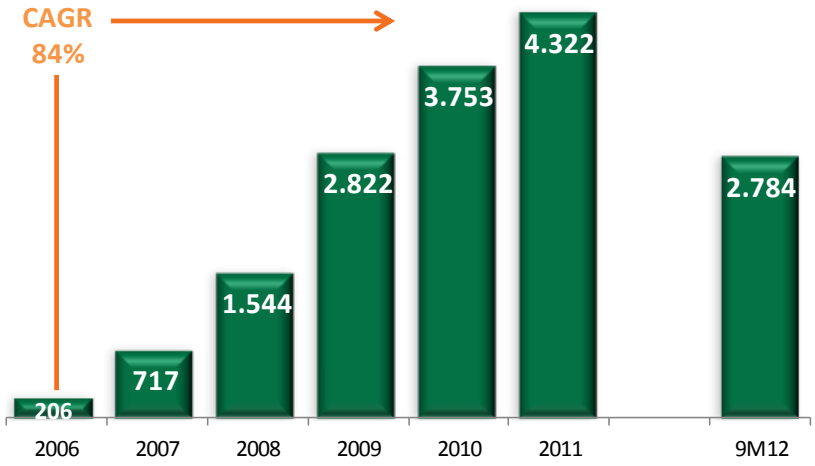
**Banco de Terrenos** (R$ bilhões)



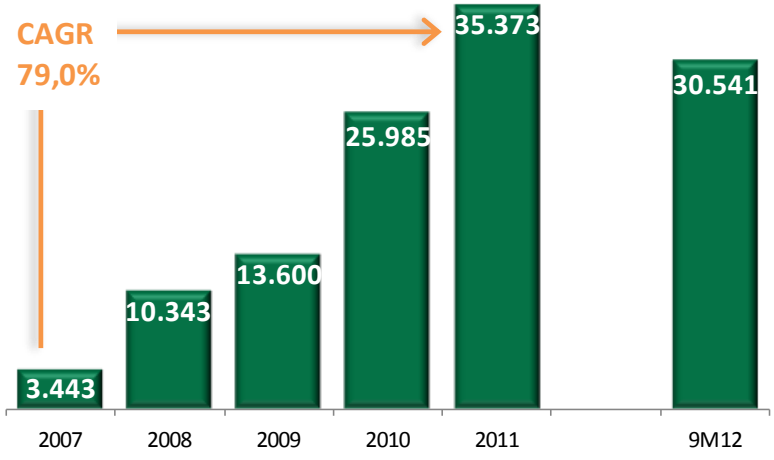

**Lançamentos** (R$ milhões)




**Vendas Contratadas** (R$ milhões)



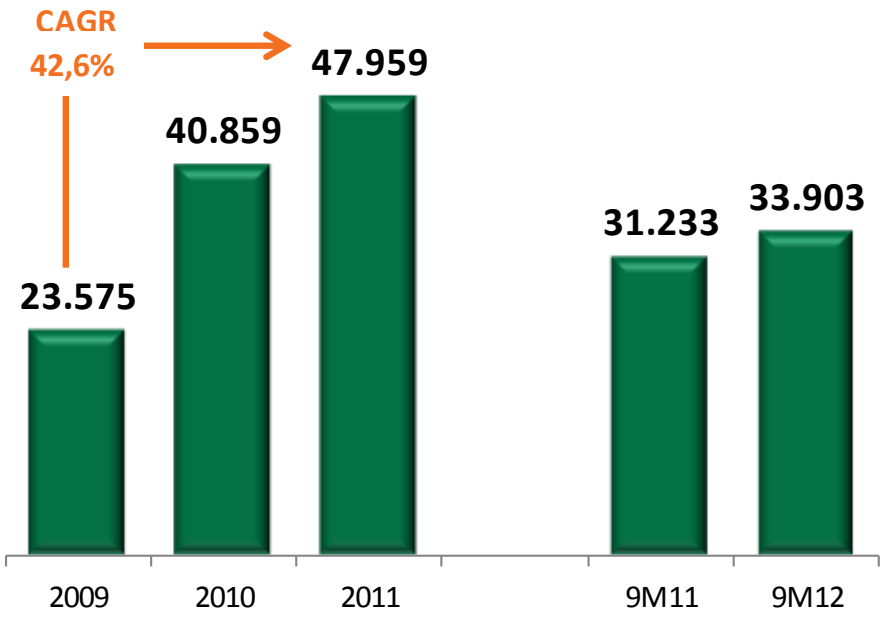

**Unidades Produzidas** (unidades)



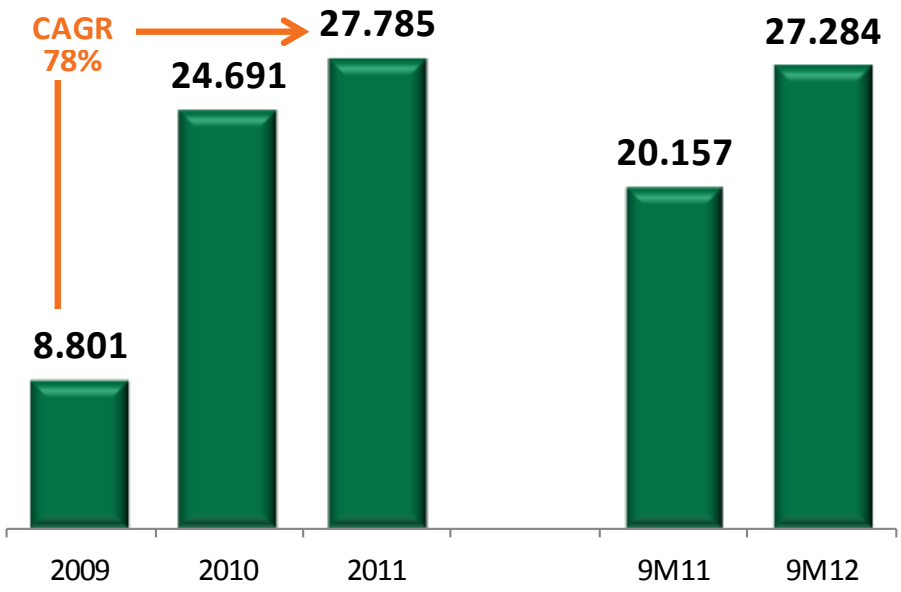


## Consistência dos Resultados Operacionais...

**Unidades Contratadas** (unidades)



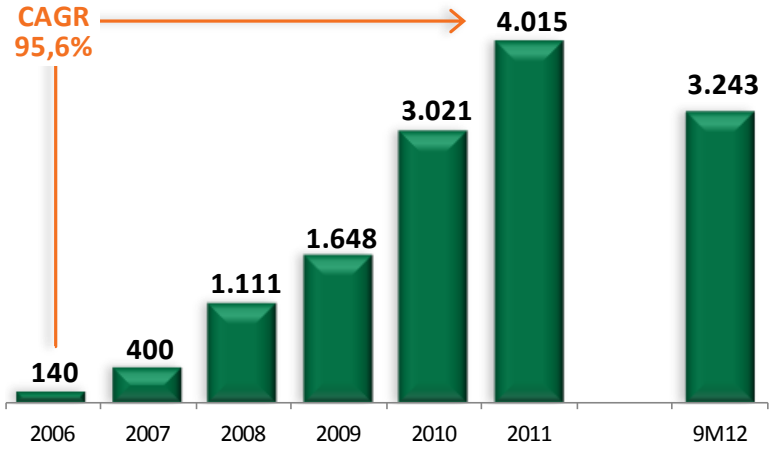

**Unidades Repassadas** (unidades)



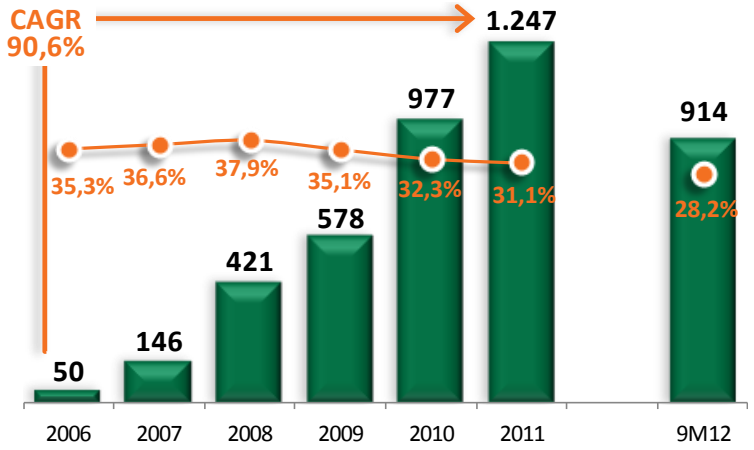


## ... e Resultados financeiros consistentes

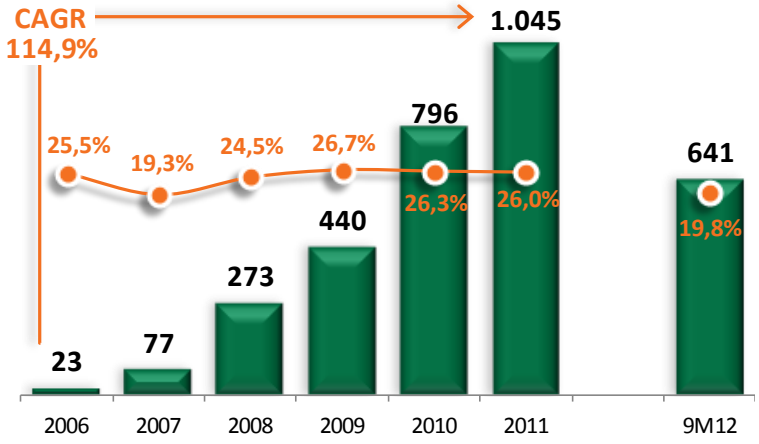
**Receita líquida** (em R$ milhões)




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

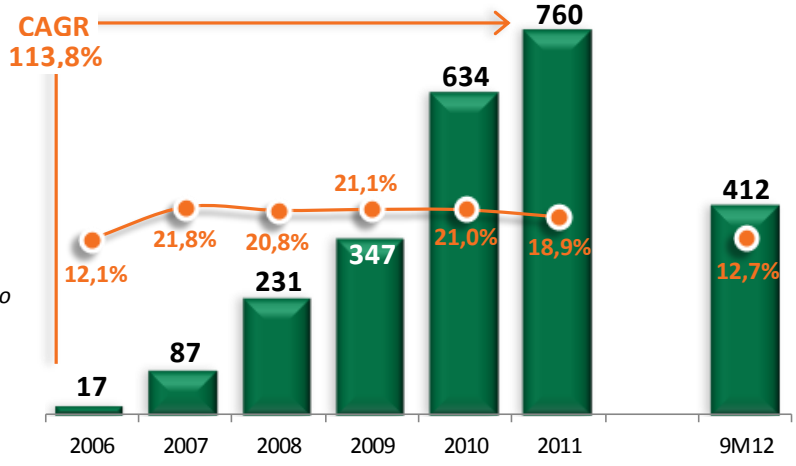



**EBITDA** (em R$ milhões) e **Margem EBITDA** (%)




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

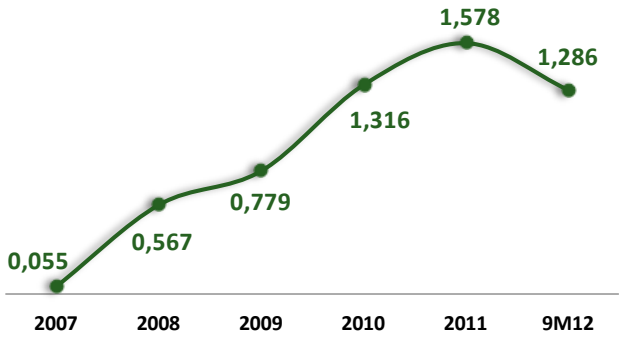
**Lucro líquido** (em R$ milhões) e **Margem Líquida** (%)



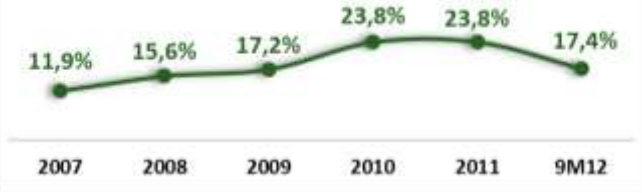


## Qualidade Operacional

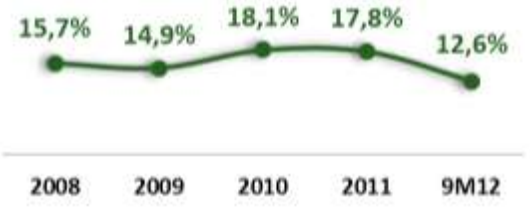
**Lucro por ação (R$)***



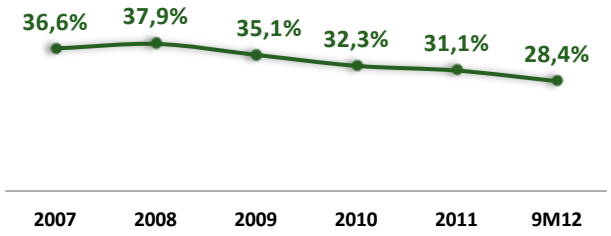

**ROE (a.a.)***



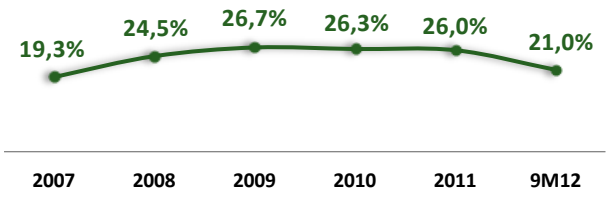

**ROIC (a.a.)***



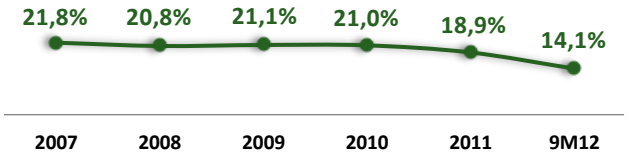

**Margem bruta***
(com encargos financeiros)




**Margem EBITDA***




**Margem líquida***




*9M12: acumulado dos últimos 12 meses.



## Geração de Valor

**Margens**
**ROE**

**Geração de Caixa**
**Dividendos**

**Operação Sustentável**

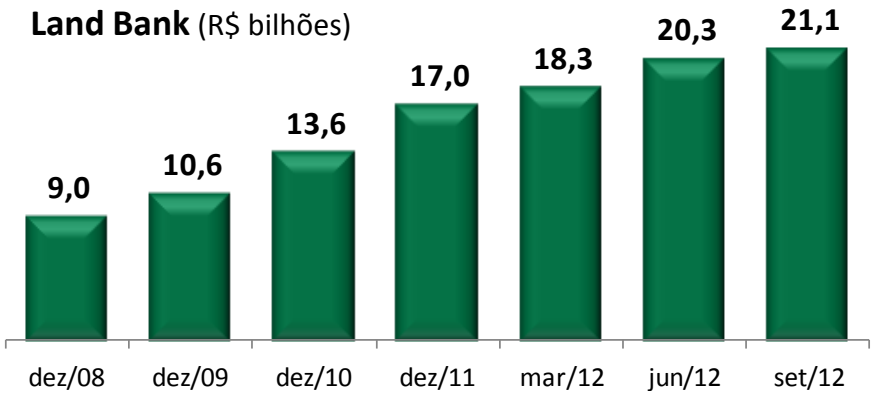
- Crescimento Orgânico
- Qualidade Operacional
- Fluxo de Caixa
- Foco no Cliente
- Mercado Demandante
- Responsabilidade Social

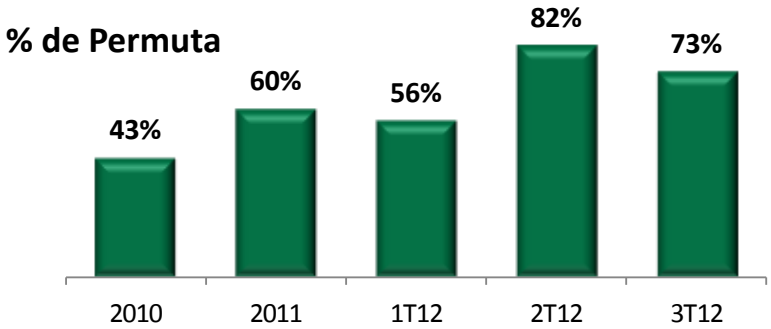


# KPIs e Detalhes Operacionais



# Desenvolvimento Imobiliário – Banco de Terrenos

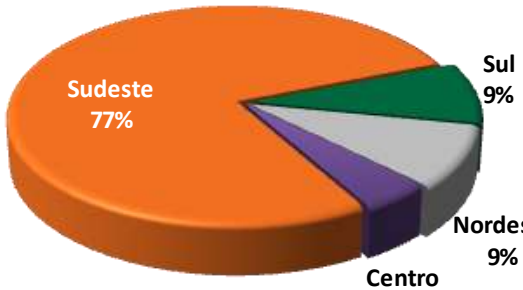



**A redução da concorrência nos permitiu:**

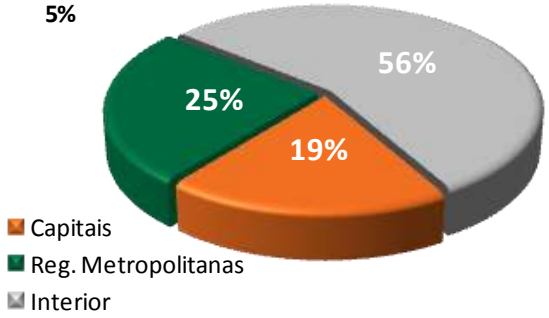
- Aumentar % de permuta
- Dilatar parcelamento dos pagamentos

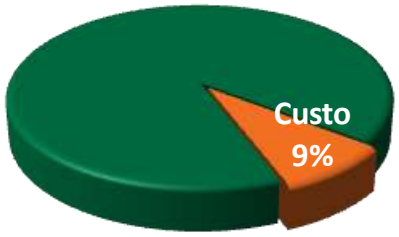
→ **OTIMIZAÇÃO NO FLUXO DE CAIXA**



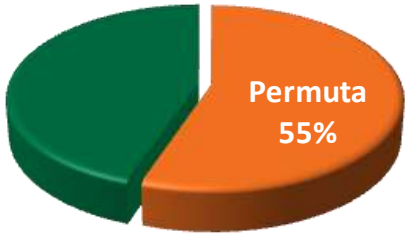

**Distribuição geográfica do Banco de Terrenos Por Região Brasileira**
Set/12 (R$)

**Distribuição geográfica do Banco de Terrenos**
Set/12 (R$)




**% permuta / land bank total**
Set/12




**% custo terreno / VGV**
Set/12



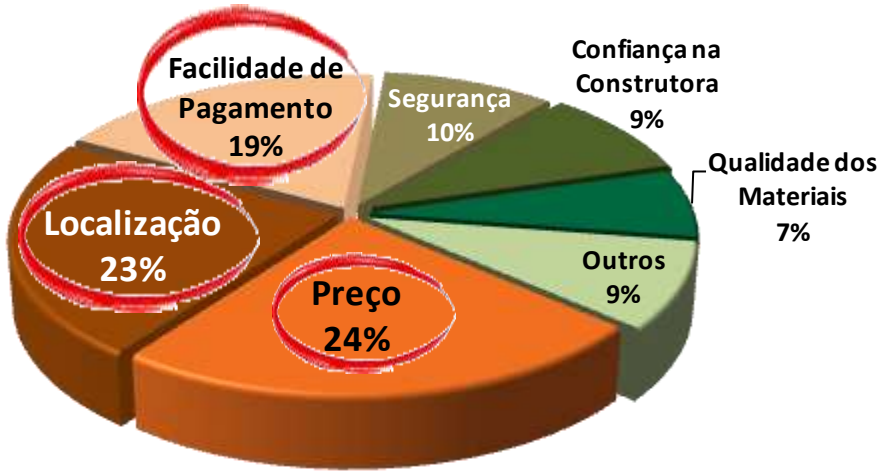
# Estratégia de Desenvolvimento Imobiliário

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



Taguatinga, DF – 2.748 unidades



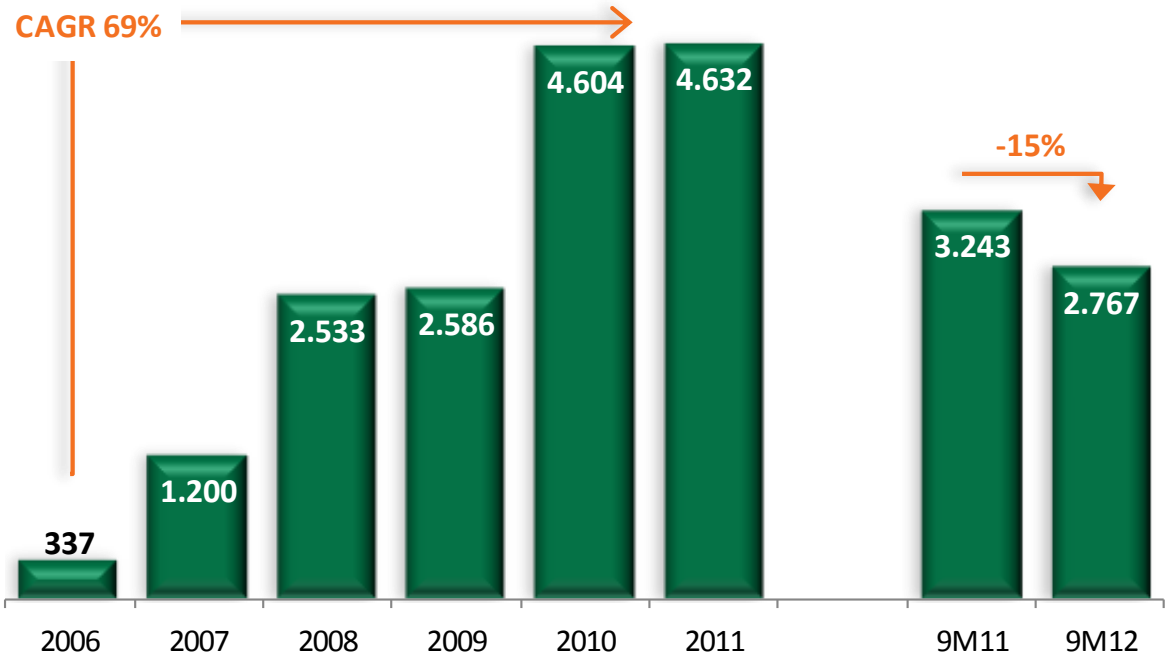
Cuiabá, MT – 912 unidades



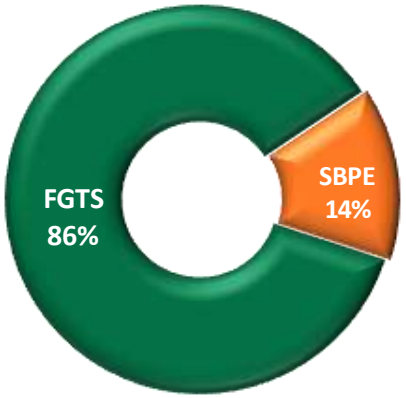
Valparaíso de Goiás, GO – 2.256 unidades

# Lançamentos (%MRV)

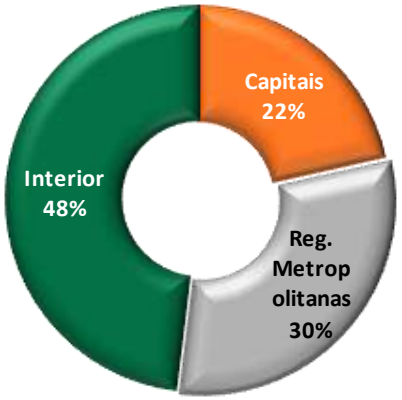
**Lançamentos** (R$ milhões)




**Lançamentos 9M12**
Por fonte de financiamento (unidades)



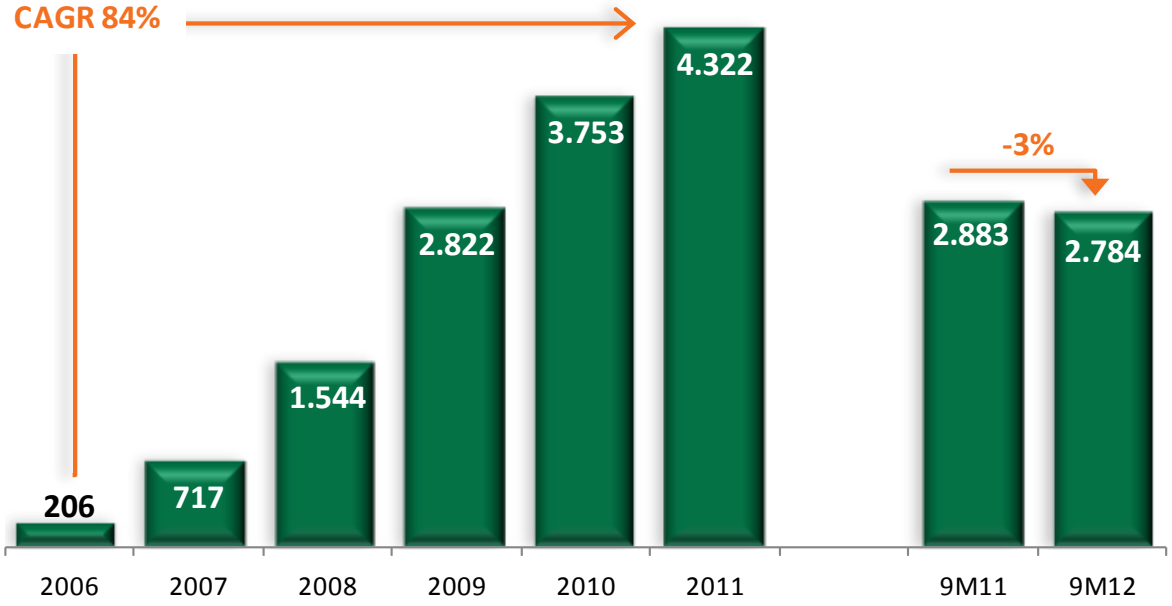

**Lançamentos 9M12**
Por Distribuição Geográfica (R$)



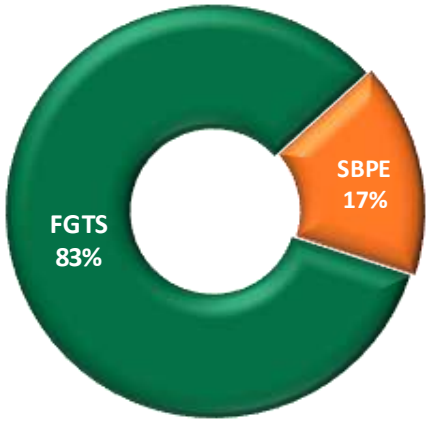
# Vendas Contratadas (%MRV)



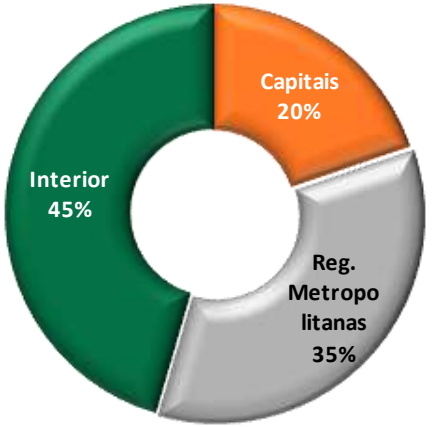
## Vendas Contratadas
(R$ milhões)




## Vendas Contratadas 9M12
Por fonte de financiamento (unidades)



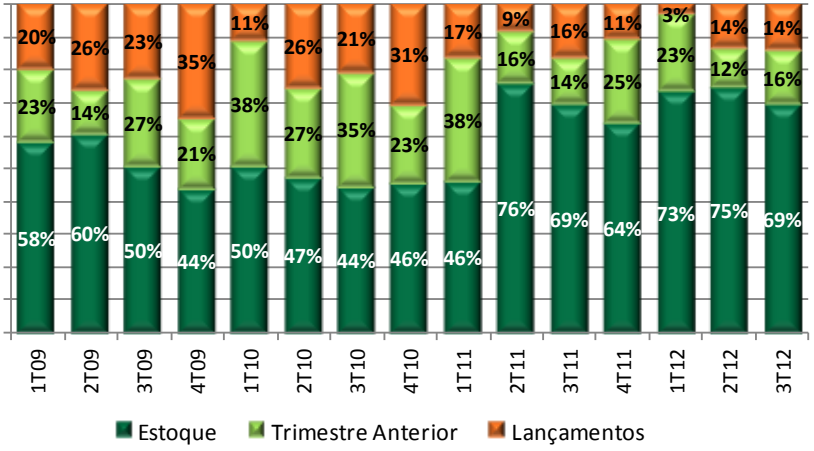

## Vendas Contratadas 9M12
Por Distribuição Geográfica (R$)





# Vendas Contratadas (%MRV)

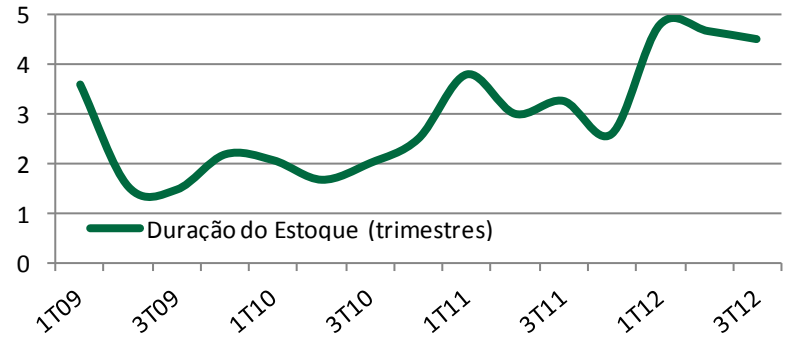
## Vendas Contratadas por período de lançamento



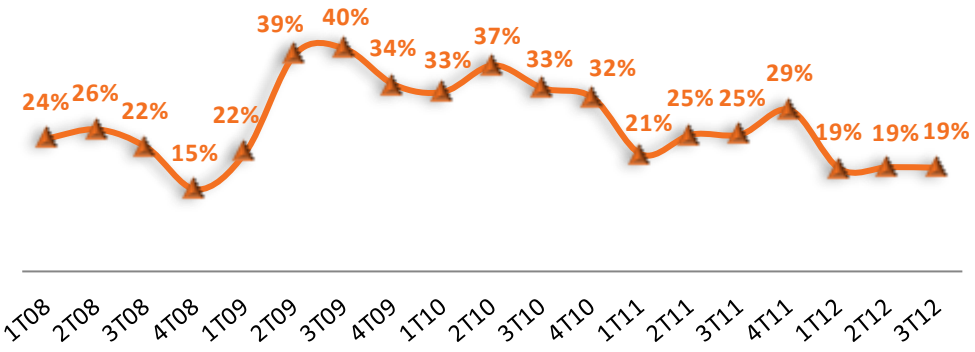

## Vendas Contratadas por período de lançamento

| Período de Lançamento | Vendas Contratadas %MRV (em %) | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2008 | 2009 | 1T10 | 2T10 | 3T10 | 4T10 | 1T11 | 2T11 | 3T11 | 4T11 | 1T12 | 2T12 | 3T12 |
| 3T12 | | | | | | | | | | | | | 14% |
| 2T12 | | | | | | | | | | | | 14% | 16% |
| 1T12 | | | | | | | | | | | 3% | 12% | 10% |
| 4T11 | | | | | | | | | | 11% | 23% | 18% | 16% |
| 3T11 | | | | | | | | | 16% | 25% | 20% | 12% | 9% |
| 2T11 | | | | | | | | 9% | 14% | 8% | 10% | 8% | 5% |
| 1T11 | | | | | | | 17% | 16% | 12% | 9% | 8% | 8% | 6% |
| 4T10 | | | | | | 31% | 38% | 34% | 24% | 16% | 15% | 10% | 6% |
| 3T10 | | | | | 21% | 23% | 11% | 13% | 7% | 6% | 6% | 5% | 4% |
| 2T10 | | | | 26% | 35% | 15% | 9% | 8% | 5% | 6% | 5% | 3% | 4% |
| 1T10 | | | 11% | 27% | 8% | 4% | 3% | 3% | 2% | 2% | 1% | 1% | 0% |
| 2009 | | 48% | 60% | 32% | 19% | 12% | 11% | 9% | 9% | 8% | 4% | 4% | 4% |
| 2008 | 57% | 44% | 22% | 12% | 13% | 11% | 9% | 8% | 7% | 6% | 2% | 3% | 3% |
| Antes de 2008 | 43% | 9% | 7% | 3% | 4% | 4% | 3% | 3% | 3% | 3% | 1% | 2% | 1% |
| Total | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

## Duração do Estoque




## Vendas sobre Oferta

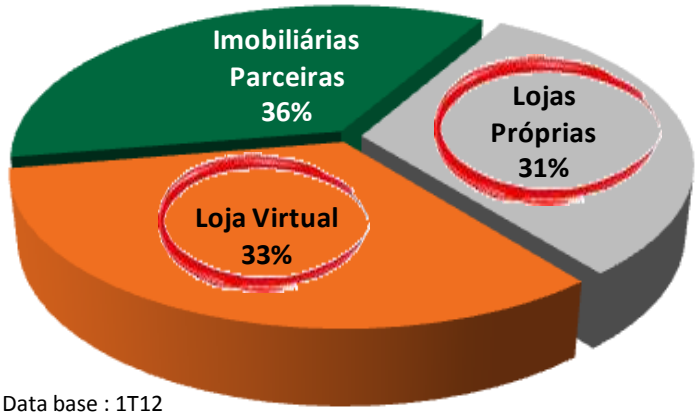



Vendas sobre Oferta=
Vendas / (Estoque Inicial + Lançamentos)



# Canais de Venda

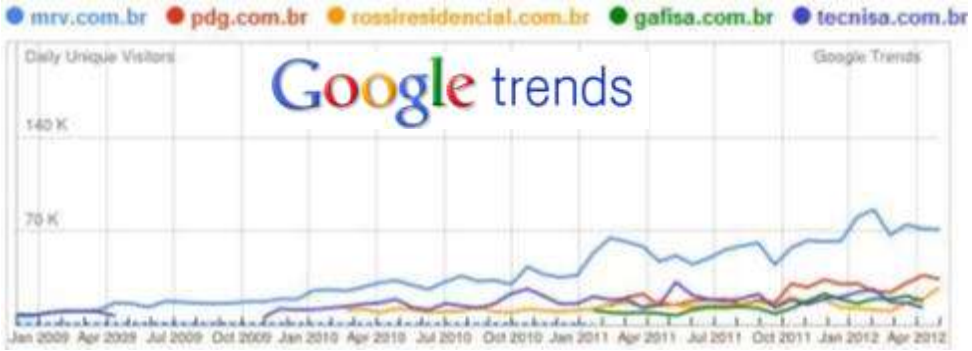
## Canal de Vendas




* Data base : 1T12

- ✓ 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




## Força de Vendas:

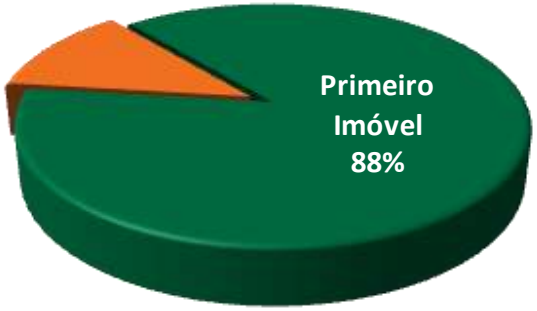
- 3.877 corretores
- 1.868 corretores próprios

## Website mais seguido na Mídia Social:

- Twitter
  Mais de 28.000 seguidores
- Facebook:
  Mais de 337.000 fãs



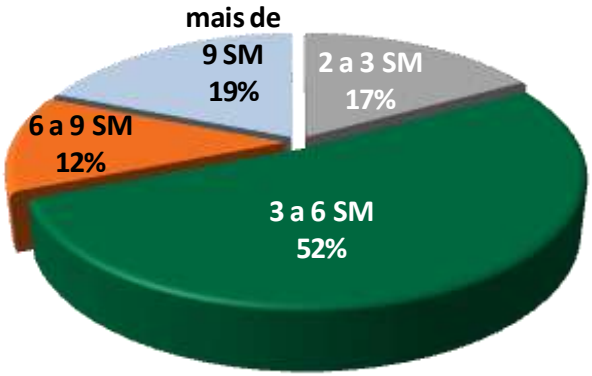
## Perfil do Cliente




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

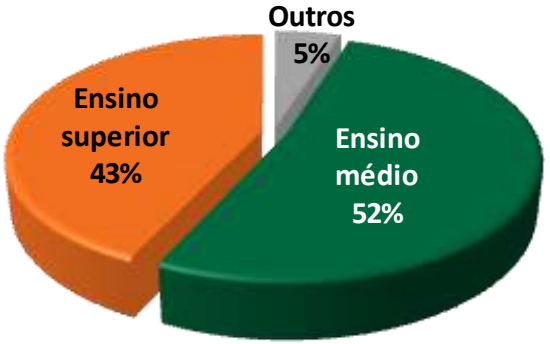
... os clientes MRV são jovens: 68% deles têm entre 21 e 35 anos




... 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*

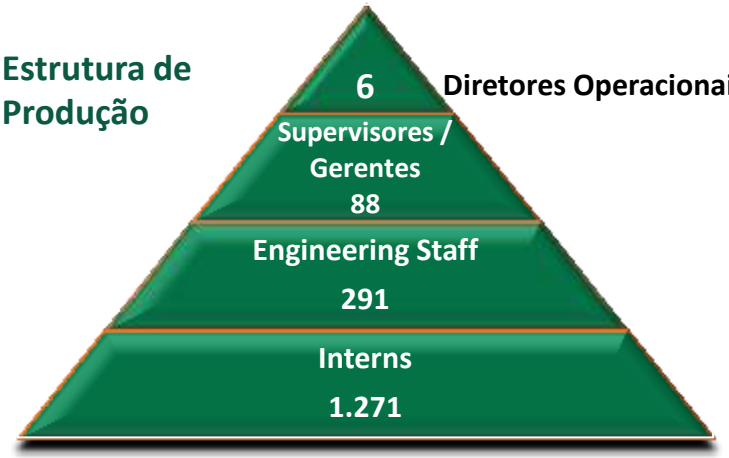


# Máquina de construção está consolidada... e continuamos aprimorando...

## Estrutura de Gestão

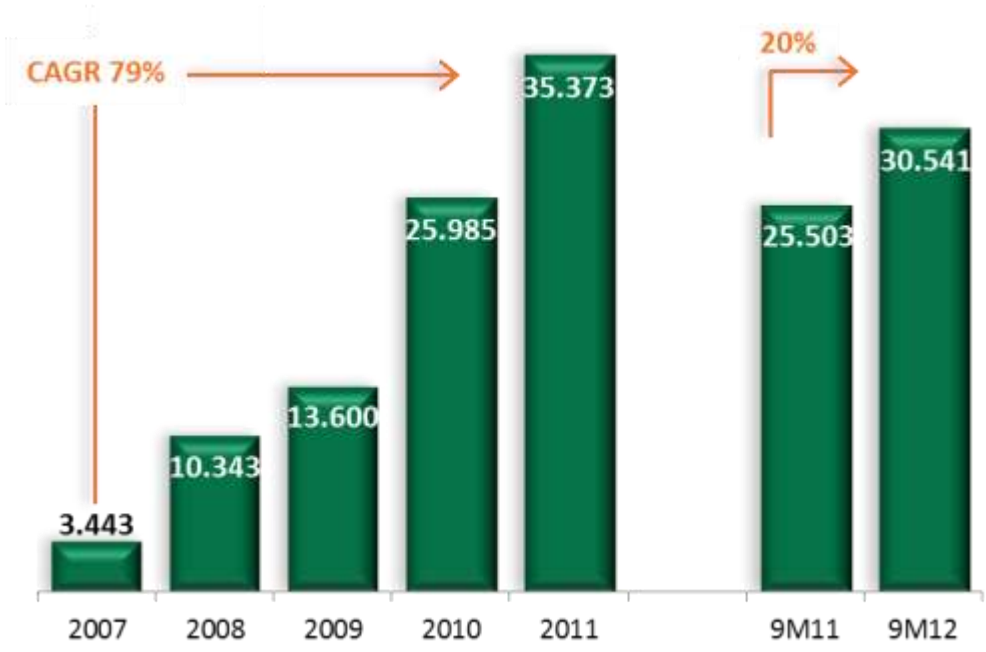



## Estrutura de Produção




Referente a setembro/2012.

## 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

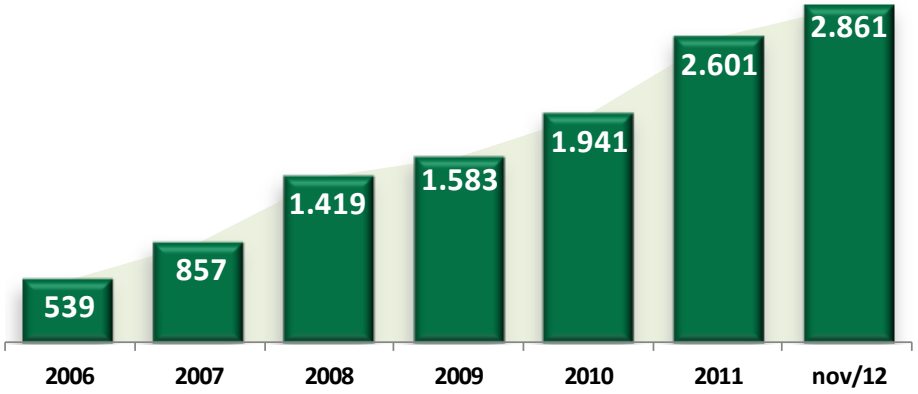
| | | Pre-IPO[1] | Atual[2] | Var. | Tend. |
|---|---|---|---|---|---|
| Operacional | Empreendimentos | 109 | 333 | 3,1x | ↗ |
| | Unidades por empreendimento | 76 | 315 | 4,1x | ↑ |
| | Gestão operacional | 24 | 94 | 4,0x | ↗ |
| | Equipe de Engenharia | 71 | 291 | 4,1x | ↗ |
| | Estagiários | 251 | 1.271 | 4,8x | ↑ |
| | # empregados em construção [3] | 3.427 | 27.721 | 8,1x | ↗ |
| Administrativo | S, G & A | 539 | 2.861 | 5,3x | ↔ |
| | TI | ERP system | SAP-CRM-HR-Planning | - | - |
| | Equipe cred. imobiliário | 34 | 913 | 26,9x | ↑ |

Notas:
(1) Em 31 de dezembro de 2006
(2) Em 30 de Novembro de 2012
(3) Em 30 de Novembro de 2012

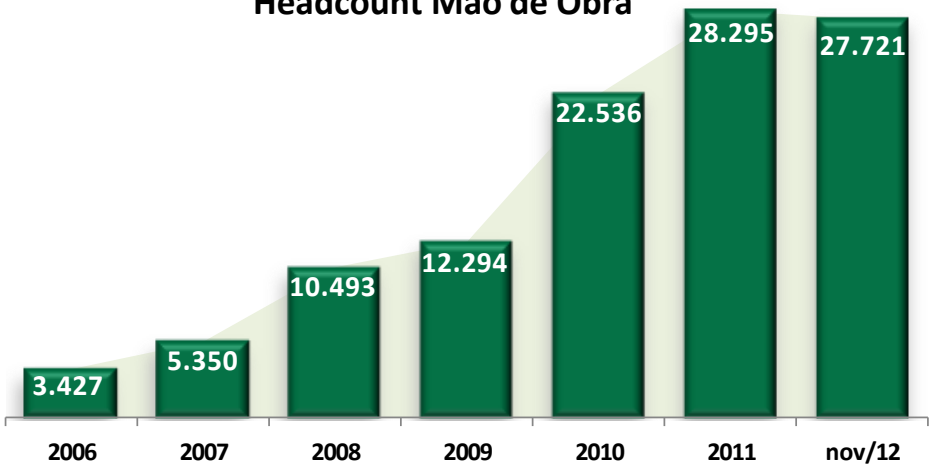


# Crescimento Orgânico

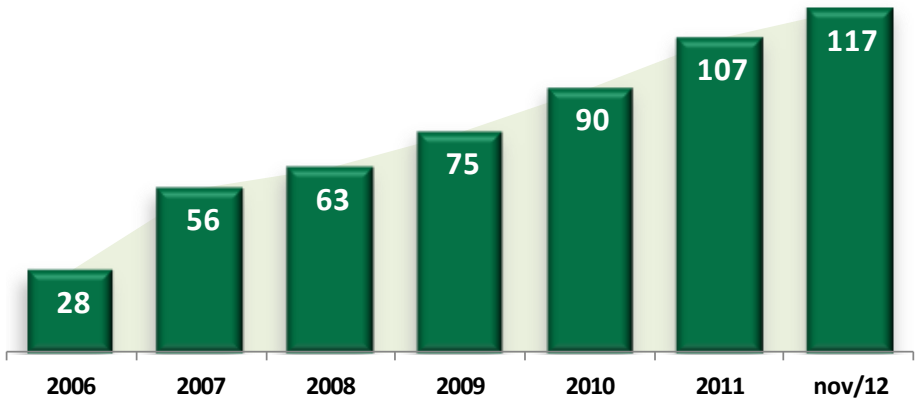
## Headcount Administrativo



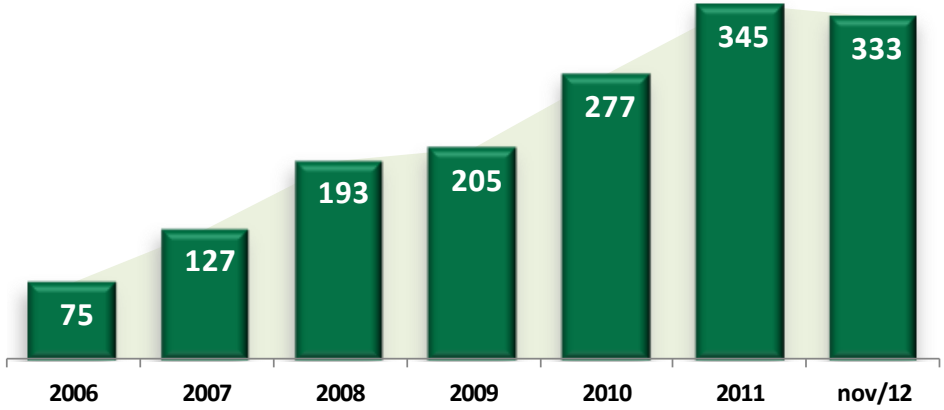

## Headcount Mão de Obra



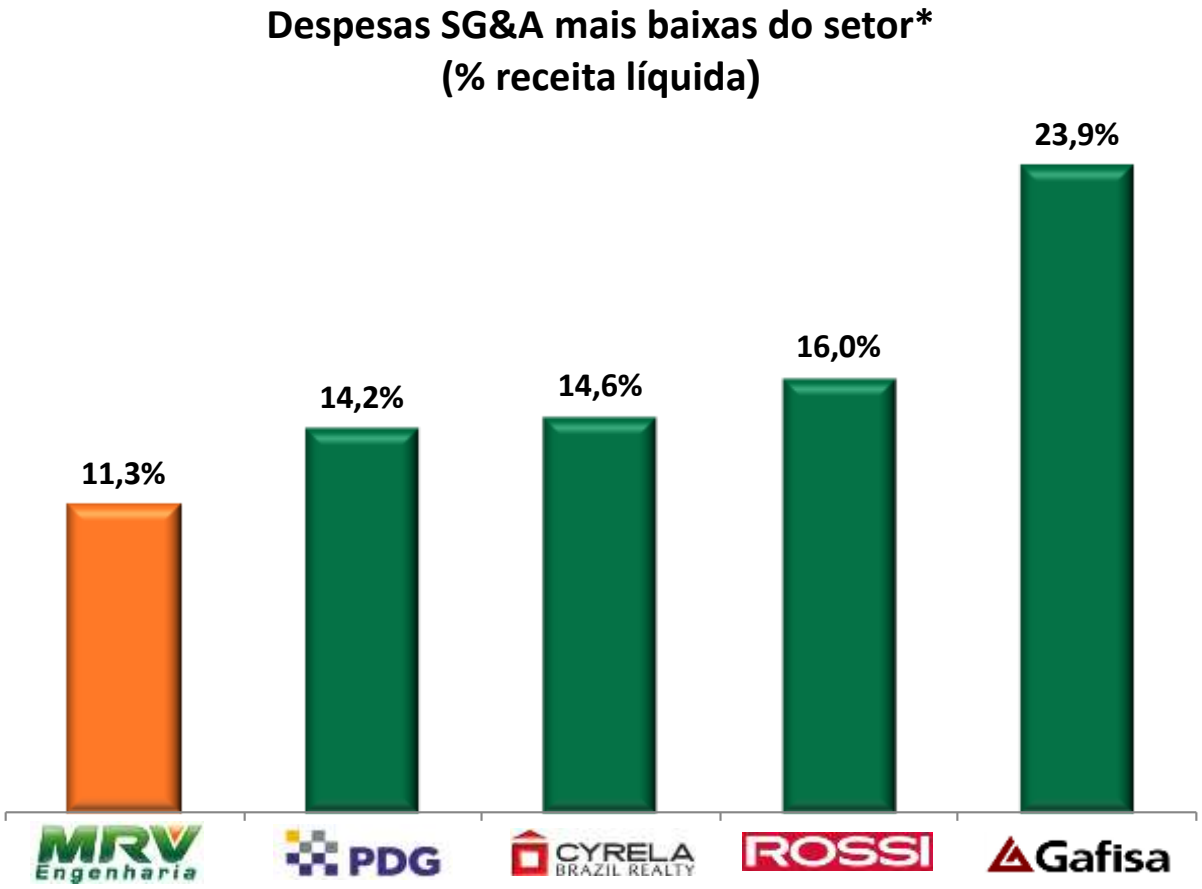

## Diversificação Geográfica (# cidades)




## Obras em andamento



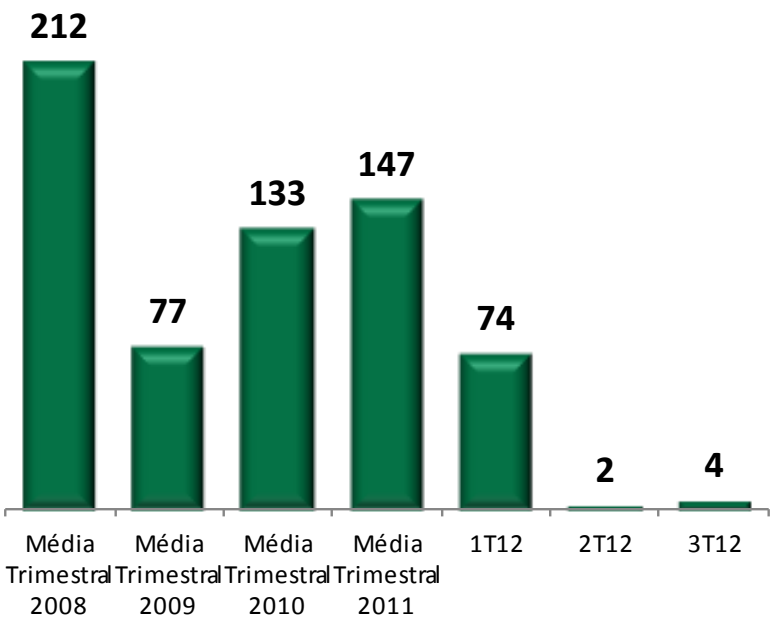
## Disciplina Financeira



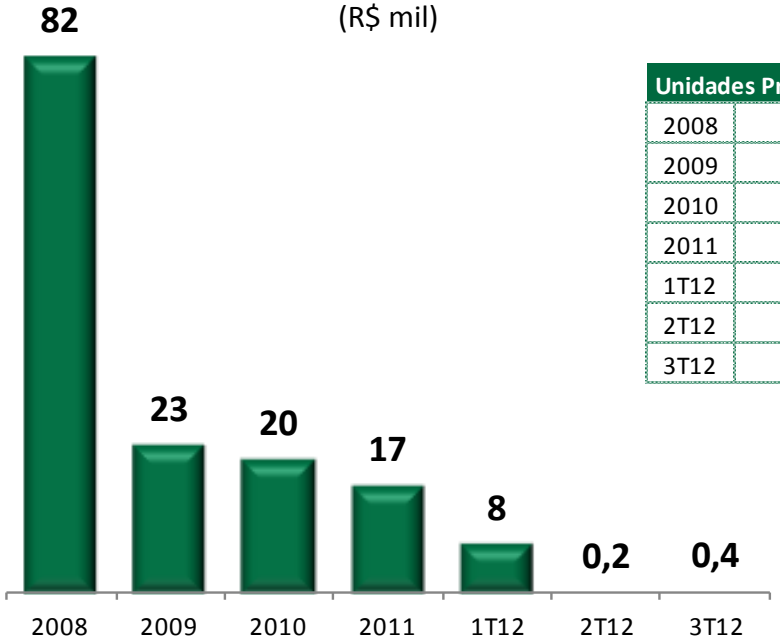

*acumulado dos últimos 12 meses, terminando em 30/09/2012.

# Foco no Fluxo de Caixa

**Cash Burn Construção Residencial**
Média Trimestral (R$ milhões)




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



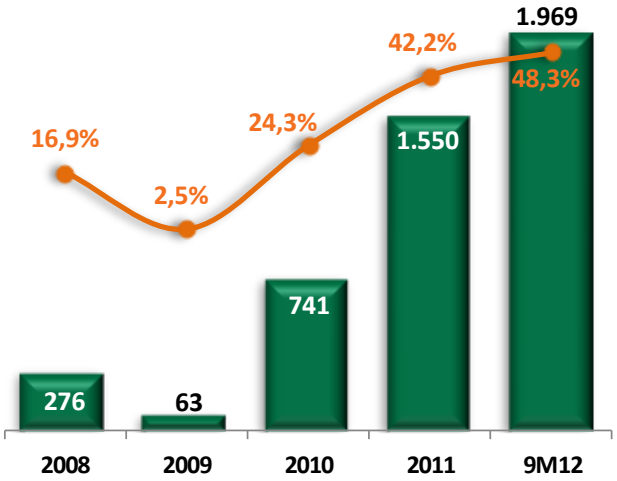

| Unidades Prozidas | |
|---|---|
| 2008 | 10.343 |
| 2009 | 13.600 |
| 2010 | 25.985 |
| 2011 | 35.373 |
| 1T12 | 9.794 |
| 2T12 | 10.349 |
| 3T12 | 10.398 |

**Destaques Importantes**

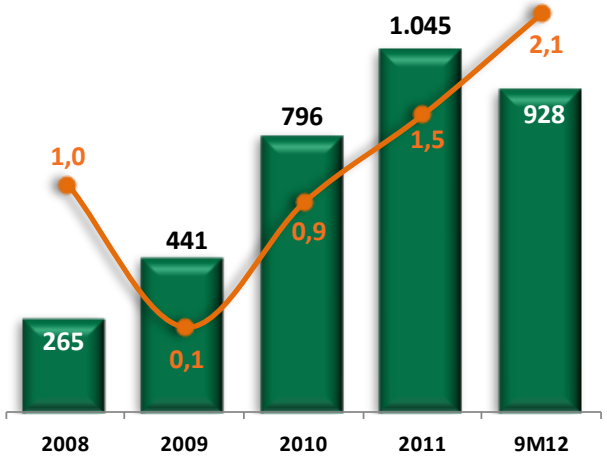
- Melhoria de sistemas e processos da CEF em 2011 → benefícios a partir de 2012;
- Crescimento das operações do BB no modelo “Crédito Associativo”, iniciada em 2011.

# Endividamento sob controle e Caixa Forte

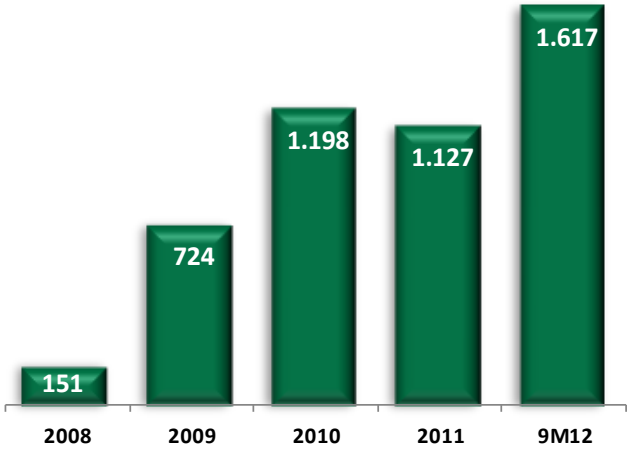
**Dívida líquida** (R$ milhões) e Dívida líquida / PL (%)



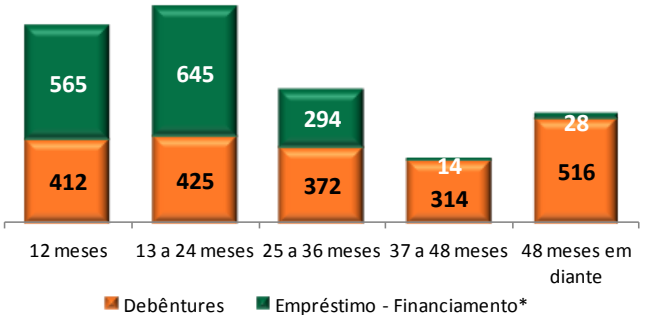

**EBITDA**[1] (R$ milhões) e Dívida líquida / EBITDA[1]




**Posição de Caixa** (R$ milhões)




**Cronograma de pagamento da dívida** [2] (R$ milhões)




**Duration: 25 meses** [2]

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

1) EBITDA em 1S12: acumulado dos últimos 12 meses.
2) Referente a 30/09/2012.

# Detalhamento da Dívida e Covenants Financeiros

### Rating Corporativo

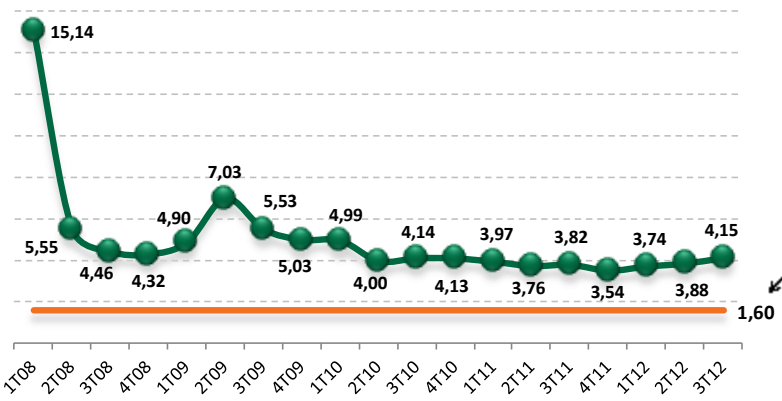
STANDARD &POOR'S — **brAA-**

FitchRatings — **brAA-**

### Custo Médio Ponderado da Dívida

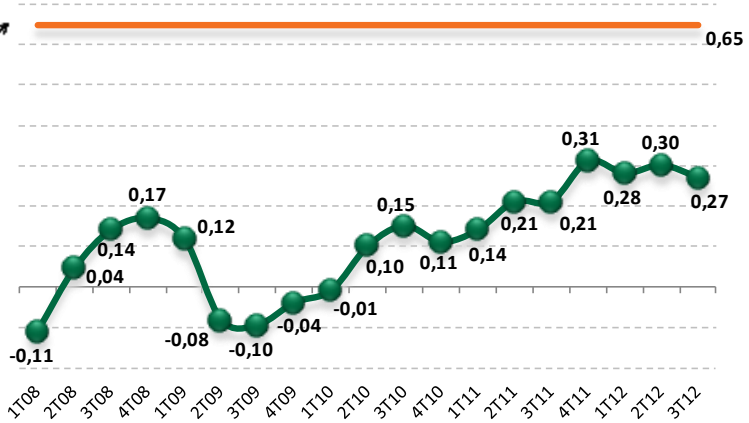
| (R$ Milhões) | Saldo Devedor Set/12 | Saldo Devedor /Total (%) | Custo Médio |
|---|---|---|---|
| CDI | 2.220 | 62% | CDI + 1,5% |
| TR | 1.351 | 38% | TR + 8,1% |
| Outros (IPCA + 10,8%, Pré Fixada 4,5%, outros) | 14 | 0% | - |
| **Total** | **3.586** | **100%** | - |

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




Covenant

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




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



## 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



# Demonstração do Resultado Consolidada (R$ milhões)

| em R$ milhões | 3T12 | 2T12 | 3T11 | Var. 3T12 x 2T12 | Var. 3T12 x 3T11 | 9M12 | 9M11 | Var.9M12 x 9M11 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA** | **1.145** | **1.091** | **1.056** | **4,9%** | **8,4%** | **3.243** | **2.847** | **13,9%** |
| CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS | (811) | (781) | (722) | 3,9% | 12,3% | (2.329) | (1.939) | 20,1% |
| **LUCRO BRUTO** | **333** | **311** | **334** | **7,4%** | **(0,1%)** | **914** | **908** | **0,7%** |
| *Margem Bruta* | *29,1%* | *28,5%* | *31,6%* | *0,7 p.p.* | *(2,5 p.p.)* | *28,2%* | *31,9%* | *(3,7 p.p.)* |
| RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS | | | | | | | | |
| Despesas comerciais | (74) | (72) | (60) | 3,2% | 24,0% | (209) | (157) | 32,9% |
| Despesas gerais e administrativas | (52) | (57) | (53) | (9,4%) | (1,7%) | (163) | (139) | 16,6% |
| Outras receitas operacionais, líquidas | (15) | (8) | 38 | 82,5% | (139,7%) | (27) | 40 | (168,1%) |
| **LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO** | **192** | **173** | **259** | **11,1%** | **(25,8%)** | **516** | **651** | **(20,7%)** |
| RESULTADO FINANCEIRO | | | | | | | | |
| Despesas financeiras | (36) | (35) | (43) | 3,7% | (17,1%) | (104) | (103) | 1,2% |
| Receitas financeiras | 21 | 23 | 30 | (7,7%) | (29,6%) | 70 | 96 | (26,6%) |
| Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis | 4 | 4 | 9 | (9,4%) | (56,9%) | 12 | 22 | (44,1%) |
| **LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL** | **182** | **166** | **255** | **9,5%** | **(28,8%)** | **494** | **665** | **(25,7%)** |
| Imposto de renda e contribuição social | (23) | (9) | (32) | 154,9% | (27,4%) | (47) | (72) | (34,7%) |
| **LUCRO DO EXERCÍCIO** | **159** | **157** | **223** | **1,1%** | **(29,0%)** | **447** | **593** | **(24,6%)** |
| LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS | 8 | 11 | 15 | (30,9%) | (46,2%) | 34 | 42 | (17,1%) |
| **LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS PROPRIETÁRIOS DA CONTROLADORA** | **151** | **145** | **209** | **3,6%** | **(27,8%)** | **412** | **551** | **(25,2%)** |
| *Margem líquida* | *13,2%* | *13,3%* | *19,8%* | *(0,2 p.p.)* | *(6,6 p.p.)* | *12,7%* | *19,4%* | *(6,6 p.p.)* |

| em R$ milhões | 3T12 | 2T12 | 3T11 | Var. 3T12 x 2T12 | Var. 3T12 x 3T11 | 9M12 | 9M11 | Var.9M12 x 9M11 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lucro antes dos impostos | 182 | 166 | 255 | 9,5% | (28,8%) | 494 | 665 | (25,7%) |
| Depreciações e Amortizações | 7 | 5 | 5 | 41,5% | 34,9% | 17 | 13 | 34,1% |
| Resultado Financeiro | 11 | 7 | 4 | 48,0% | 171,0% | 22 | (14) | (253,6%) |
| Encargos financeiros incluídos no CMV | 38 | 34 | 37 | 12,2% | 3,9% | 108 | 95 | 14,2% |
| **EBITDA** | **238** | **212** | **301** | **12,0%** | **(21,1%)** | **641** | **758** | **(15,4%)** |
| *Margem EBITDA* | *20,8%* | *19,4%* | *28,5%* | *1,3 p.p.* | *(7,8 p.p.)* | *19,8%* | *26,6%* | *(6,9 p.p.)* |



# Balanço Patrimonial Consolidado (R$ milhões)

| ATIVO | 30/09/2012 | 30/06/2012 | 31/12/2011 | Var. Set/12 x Jun/12 | Var. Set/12 x Dez/11 |
|---|---|---|---|---|---|
| **CIRCULANTE** | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 1.473 | 1.381 | 930 | 6,7% | 58,3% |
| Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários) | 144 | 183 | 197 | (21,6%) | (27,0%) |
| Clientes por incorporação de imóveis | 2.860 | 2.871 | 2.856 | (0,4%) | 0,1% |
| Clientes por prestação de serviços | 2 | 1 | 1 | 28,6% | 12,8% |
| Clientes por locação | 3 | 2 | 1 | 37,8% | 294,9% |
| Estoques (Imóveis a comercializar) | 2.021 | 2.094 | 1.856 | (3,5%) | 8,9% |
| Tributos Correntes a Recuperar | 90 | 93 | 105 | (3,2%) | (13,7%) |
| Outros ativos | 66 | 52 | 53 | 27,2% | 24,4% |
| **Total do ativo circulante** | **6.658** | **6.677** | **5.999** | **-0,3%** | **11,0%** |
| | | | | | |
| **NÃO CIRCULANTE** | | | | | |
| Clientes por incorporação de imóveis | 2.252 | 2.000 | 1.809 | 12,6% | 24,5% |
| Estoques (Imóveis a comercializar) | 1.249 | 1.056 | 870 | 18,3% | 43,6% |
| Créditos com empresas ligadas | 61 | 56 | 66 | 8,1% | (7,1%) |
| Impostos diferidos ativos | 1 | 1 | 1 | 13,5% | 7,2% |
| Depósitos judiciais e outros | 84 | 99 | 81 | (14,8%) | 4,2% |
| Propriedades para investimentos | 367 | 296 | 223 | 23,9% | 64,6% |
| Imobilizado | 98 | 97 | 78 | 0,9% | 25,6% |
| Intangível | 43 | 41 | 34 | 4,1% | 25,6% |
| **Total do ativo não circulante** | **4.155** | **3.647** | **3.162** | **13,9%** | **31,4%** |
| | | | | | |
| **TOTAL DO ATIVO** | **10.813** | **10.324** | **9.161** | **4,7%** | **18,0%** |



# Balanço Patrimonial Consolidado (R$ milhões) (continuação)

| PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 30/09/2012 | 30/06/2012 | 31/12/2011 | Var. Set/12 x Jun/12 | Var. Set/12 x Dez/11 |
|---|---|---|---|---|---|
| **PASSIVO CIRCULANTE** | | | | | |
| Fornecedores | 238 | 241 | 250 | (1,3%) | (4,8%) |
| Empréstimos e financiamentos | 978 | 884 | 532 | 10,6% | 83,6% |
| Contas a pagar por aquisição de terrenos | 270 | 264 | 287 | 2,2% | (5,8%) |
| Adiantamentos de clientes | 1.542 | 1.356 | 1.234 | 13,7% | 25,0% |
| Obrigações sociais e trabalhistas | 120 | 102 | 94 | 18,1% | 27,6% |
| Obrigações fiscais | 50 | 53 | 48 | (6,0%) | 2,6% |
| Provisão para manutenção de imóveis | 18 | 11 | 15 | 59,0% | 21,7% |
| Dividendos propostos | - | - | 181 | - | - |
| Outras contas a pagar | 17 | 16 | 8 | 10,0% | 130,6% |
| **Total do passivo circulante** | **3.233** | **2.927** | **2.649** | **10,5%** | **22,1%** |
| **PASSIVO NÃO CIRCULANTE** | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 2.609 | 2.591 | 2.145 | 0,7% | 21,6% |
| Contas a pagar por aquisição de terrenos | 218 | 188 | 113 | 15,5% | 93,3% |
| Adiantamentos de clientes | 168 | 211 | 115 | (20,4%) | 46,0% |
| Provisão para manutenção de imóveis | 177 | 165 | 130 | 7,0% | 35,7% |
| Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários | 16 | 11 | 7 | 48,5% | 134,7% |
| Impostos diferidos passivos | 315 | 313 | 333 | 0,6% | (5,2%) |
| Outros passivos não circulantes | 0 | 1 | - | (66,5%) | - |
| **Total do passivo não circulante** | **3.503** | **3.481** | **2.842** | **0,6%** | **23,2%** |
| **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** | | | | | |
| Patrimônio líquido atribuível a proprietários da Controladora | 3.810 | 3.660 | 3.423 | 4,1% | 11,3% |
| Participações não controladoras | 268 | 256 | 247 | 4,4% | 8,2% |
| **Total do Patrimônio Líquido** | **4.078** | **3.917** | **3.670** | **4,1%** | **11,1%** |

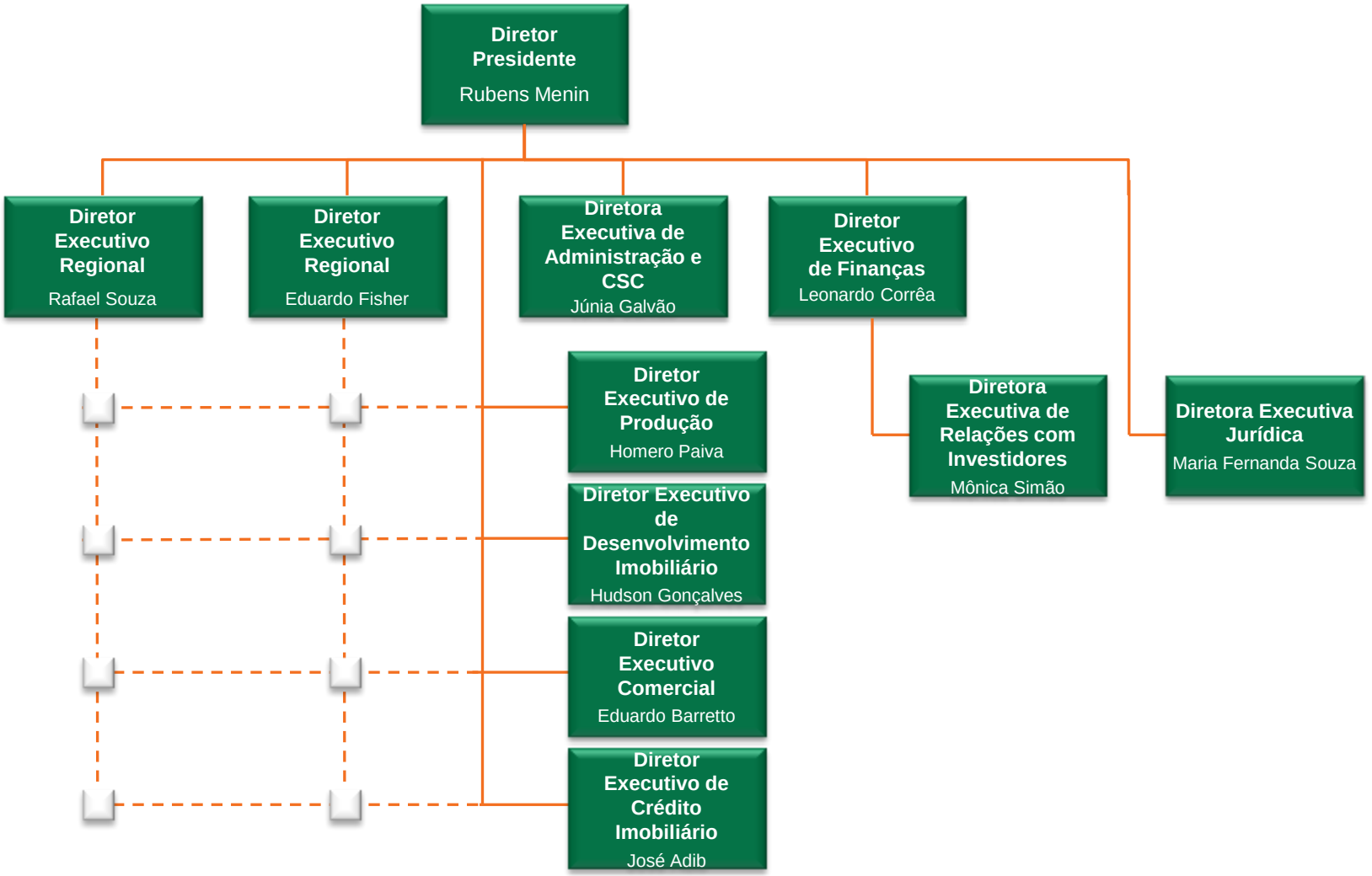


# Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidada (R$ milhões)

| Consolidado (R$ milhões) | 3T12 | 2T12 | 3T11 | Var. 3T12 x 2T12 | Var. 3T12 x 3T11 | 9M12 | 9M11 | Var. 9M12 x 9M11 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS** | | | | | | | | |
| LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO | 159 | 157 | 223 | 1,1% | (29,0%) | 447 | 593 | (24,6%) |
| Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa aplicado nas atividades operacionais: | 81 | 53 | 82 | 53,5% | (1,2%) | 179 | 195 | (8,6%) |
| Redução (aumento) nos ativos operacionais: | (240) | (107) | (217) | 125,0% | 10,8% | (573) | (1.031) | (44,4%) |
| Aumento (redução) nos passivos operacionais: | 33 | (67) | (168) | (148,6%) | (119,5%) | (85) | 31 | (376,8%) |
| **Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais** | **33** | **36** | **(79)** | **(9,3%)** | **(141,3%)** | **(32)** | **(212)** | **(84,7%)** |
| **FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO** | | | | | | | | |
| (Aumento) redução em títulos e valores mobiliários | 47 | (27) | 71 | (272,0%) | (34,9%) | 67 | 75 | (11,3%) |
| Adiantamentos a partes relacionadas | (20) | (19) | (102) | 5,4% | (80,3%) | (54) | (211) | (74,4%) |
| Recebimento de partes relacionadas | 16 | 33 | 100 | (49,4%) | (83,5%) | 63 | 222 | (71,6%) |
| Aquisição de propriedades para investimento | (68) | (33) | 45 | 107,8% | (249,6%) | (134) | (24) | 453,6% |
| Aquisição de ativo imobilizado e intangível | (10) | (19) | (17) | (47,3%) | (41,1%) | (46) | (34) | 34,0% |
| **Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento** | **(34)** | **(65)** | **98** | **(46,8%)** | **(135,2%)** | **(104)** | **27** | **(484,9%)** |
| **FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO** | | | | | | | | |
| Recebimentos líquidos pela emissão de ações | 0 | 0 | 0 | (95,7%) | (96,2%) | 0 | 0 | 86,3% |
| Ações em Tesouraria | (3) | (28) | (36) | (90,7%) | (92,7%) | (30) | (36) | (18,0%) |
| Valores recebidos de empréstimos e financiamentos | 315 | 416 | 206 | (24,2%) | 52,8% | 1.077 | 806 | 33,7% |
| Recebimento por debêntures | - | 530 | 500 | - | - | 530 | 500 | 6,1% |
| Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures | (222) | (357) | (184) | (37,7%) | 21,0% | (704) | (605) | 16,4% |
| Dividendos pagos | - | (181) | (0) | - | - | (181) | (87) | 107,7% |
| Juros de Capital Próprio Pagos | - | - | (0) | - | - | - | (65) | - |
| Aportes líquidos de acionistas não controladores | 3 | (4) | 3 | (192,6%) | 14,0% | (14) | 3 | (569,4%) |
| **Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento** | **94** | **377** | **490** | **(75,1%)** | **(80,8%)** | **680** | **516** | **31,7%** |
| **AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA** | **92** | **348** | **509** | **(73,6%)** | **(81,9%)** | **543** | **331** | **164,0%** |
| CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA | | | | | | | | |
| No início do exercício | 1.381 | 1.033 | 687 | 33,7% | 101,0% | 930 | 865 | 7,6% |
| No fim do exercício | 1.473 | 1.381 | 1.196 | 6,7% | 23,2% | 1.473 | 1.196 | 23,2% |



# Estrutura Organizacional





## Processo Construtivo MRV

Fundação → Cinta-mento → Estrutura - Alvenaria e Laje → Gesso → Acaba-mento → Pintura → Limpeza















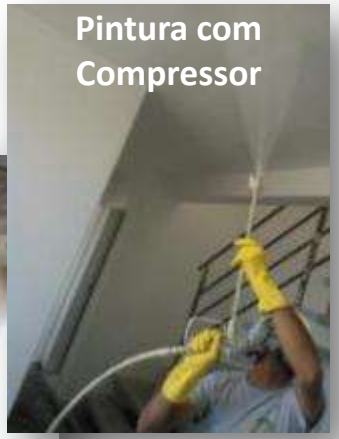






## Novas Tecnologias (Padronização, Mecanização e Processos inteligentes)


Lajão


Pintura com Compressor


Shaft


Central de Kits


Laje Içada


Painéis Metálicos

- Menor quantidade de mão de obra
- Menos resíduos
- Maior racionalização da produção
- Maior organização do canteiro
- Padronização de Projetos
- Maior Velocidade de produção
- Equipe estratégica de equipamentos
- Simplificação dos projetos
- Economicamente viável
- Maior sustentabilidade ambiental
- Aumento da segurança do trabalho



# Mecanização das obras

- Equipe Estratégica de Equipamentos
- Mecanização das obras
  - Investimento de R$ 15MM em compras (desde 2011)
  - Investimento de R$ 20MM em contratos de locação de equipamento de médio porte (desde 2011)


Grua


Manipulador telescópico


Mini carregadeira



# SIPAT, Treinamentos, Campanhas Socioeducativas

Escolas de Produção da MRV → Qualificação de Mão de Obra

- Cursos de Formação e Capacitação

Canteiro da Educação

- Alfabetização





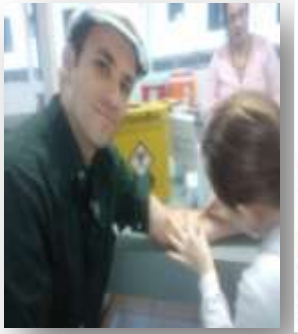
- Treinamentos constantes
- Melhoria contínua





Campanhas

- Vacinação
- Saúde Bucal
- Prevenção Tuberculose










# Respeito ao Trabalhador

## Áreas de vivência





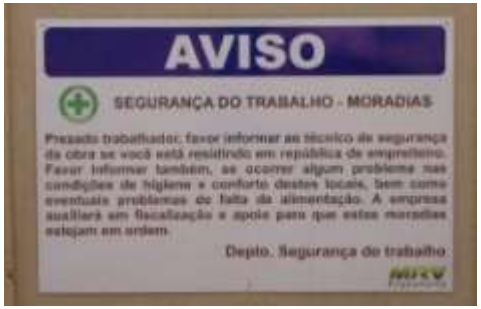





## Segurança e Condições de Trabalho

Comunicação Visual nas obras e alojamentos próprios/terceiros








**Supervisão diária das condições de trabalho de todos os colaboradores**



## Respeito ao Trabalhador - Alojamentos

Alojamento Parque Gardênias





Alojamento Parque Mar Báltico e Mar do Caribe





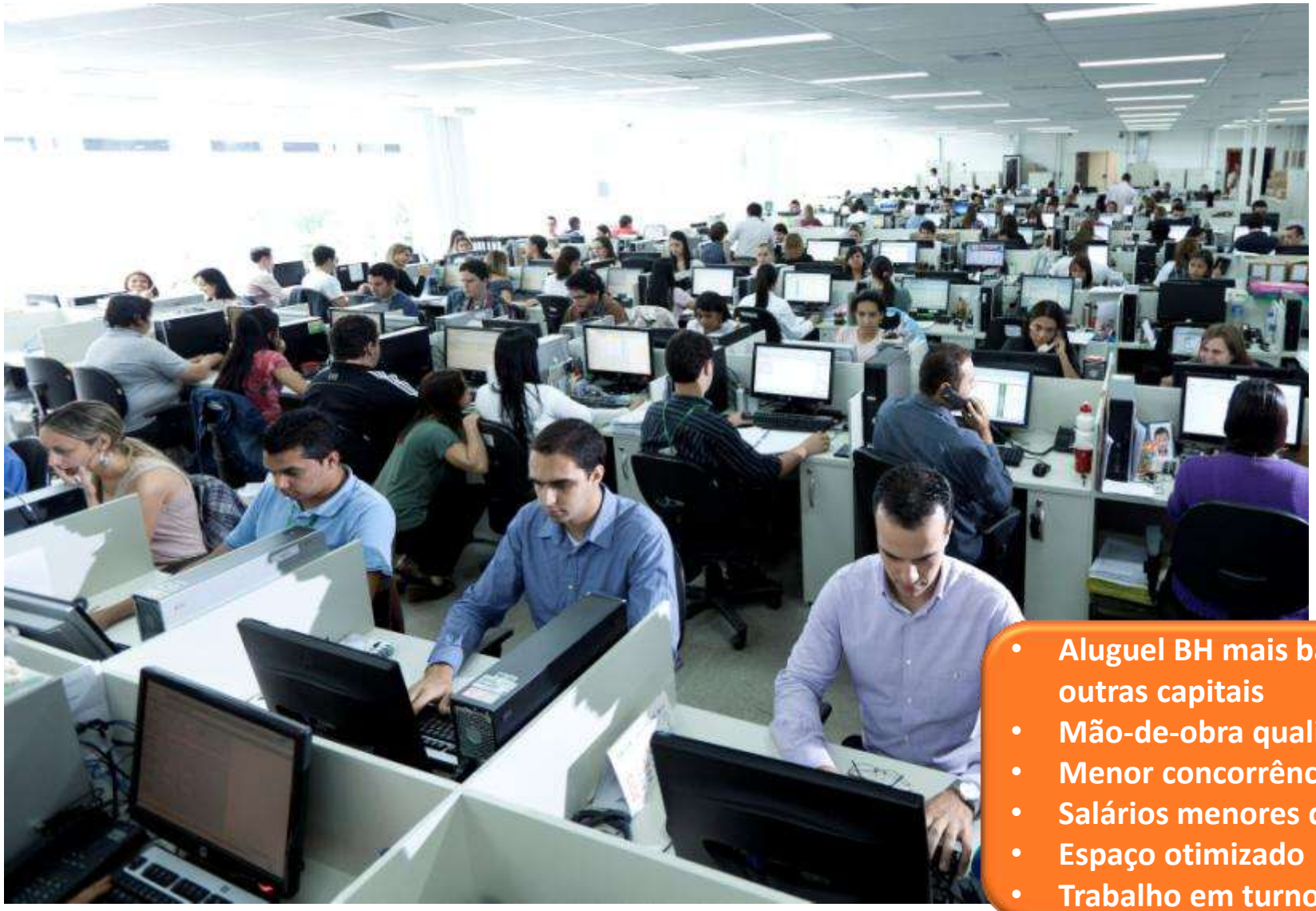
Alojamento Curitiba





# Estrutura CSC





- Aluguel BH mais barato que outras capitais
- Mão-de-obra qualificada
- Menor concorrência
- Salários menores que SP
- Espaço otimizado
- Trabalho em turnos



# CSC – Números relevantes

- 1.100 usuários SAP
- 2.200 usuários CRM
- 2.500 usuários MRV OBRAS
- 3.100 usuários de BI
- R$ 14 MM de investimento em inovação

TI

Relacionamento com Clientes

- Base com 155 mil clientes ativos
- Capacidade de tratamento de 3.400 eventos/dia

CSC

- 2.000 contas bancárias conciliadas
- 107 mil pagamentos processados / mês
- 64 mil notas fiscais processadas / mês
- 11 mil funcionários próprios gerenciados em folha

Contratos e Recebimentos

- 102 mil contas faturadas / mês
- 2.000 fluxos de caixa gerados / mês
- 4.000 novos contratos registrados / mês
- 58 mil ações de cobrança realizadas / mês

Dados referentes a Outubro/2012.



## Relacionamento com Clientes

### Pensar como o cliente

➢ Nos colocamos no lugar do cliente. Tratamos o cliente como gostamos de ser tratados. Ouvimos com atenção para melhorar nossos produtos e serviços. Erros acontecem, mas as soluções devem ser ágeis, definitivas e exemplares. No dia a dia a prioridade é o cliente.



**Portal: auto-atendimento**




**Mr.V Responde**




**Vídeos Explicativos Conexão MRV**



**4005-1313**

**Agenda Positiva**



## Indicadores – Relacionamento com Clientes

**56.480** clientes em Out acessaram o **Portal de Relacionamento**

**Welcome Call**



**2.150** **Contatos/mês**

**Virtual**

**99,4%**

de tratamento de reclamações no Prazo

**761** seguidores em Ago

**792** seguidores em Set

**818** seguidores em Out

**411** Atendimentos Realizados

**Amigos**

1.756 Jul

1.876 Ago

**2.202 Set**

**37.100**

**Acessos aos vídeos MRV**

**MRV - Financiamento Associativo**

**7.756**

**FanPage (Out)**

**2.219** **Curtiram**



# Régua de comunicação

Informações sobre a valorização do empreendimento

Linguagem específica para Classe B e Classe C





## Sustentabilidade

MRVE3 NOVO MERCADO BM&FBOVESPA

➢ Acreditamos que o desenvolvimento pessoal e profissional, resultados financeiros sólidos, investimento social e preservação do meio ambiente geram felicidade às pessoas e um mundo melhor.



**Priorizamos plantio de árvores e preservação das áreas verdes. Em 2011, mais de 100 mil árvores foram plantadas.**

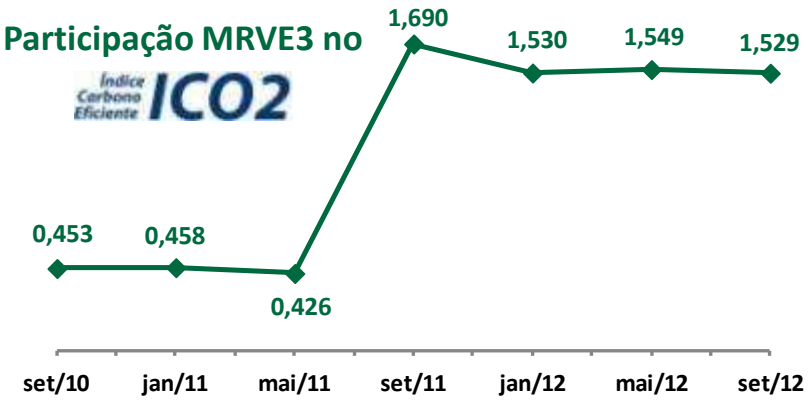
**Educação está entre as principais linhas de ação de responsabilidade social**

### Responsabilidade Social

- ✓ Cidade dos Meninos São Vicente de Paulo
- ✓ Centro de Educação Infantil de Contagem
- ✓ Centro Solidário em Uberlândia
- ✓ Melhorias nas cidades e bairros onde atuamos

### Controle de Emissões Equivalentes

Participação MRVE3 no Índice Carbono Eficiente ICO2




### Novo Código de Conduta e Canal Confidencial

**Mais ferramentas de reforço da transparência (junho/2012)**




http://www.mrv.com.br/mrvsustentavel/



# Parâmetros Fluxo de Caixa – Modelo MRV

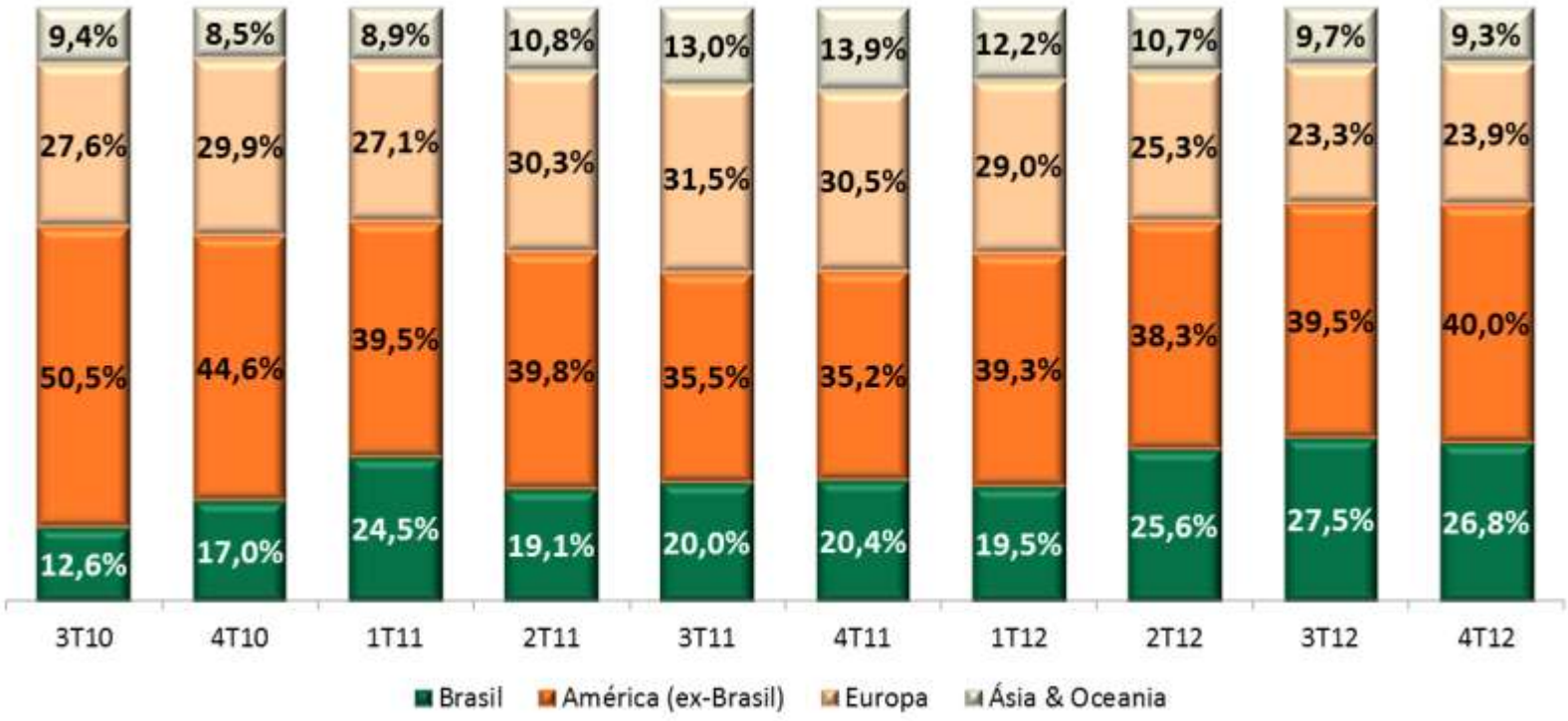
| Modelo MRV | % VGV | Trimestre | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1º | 2º | 3º | 4º | 5º | 6º | 7º | 8º | 9º | 10º | 11º | 12º | 13º | 14º | 15º | 16º | 17º | 18º | 19º | 20º | 21º |
| **Indicadores Operacionais** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Curva de Construção | | | | | | | | | | | 2,0% | 9,0% | 16,5% | 17,5% | 18,0% | 18,0% | 16,0% | 3,0% | | | | |
| Curva de Vendas | | | | | | | | | | 25,0% | 25,0% | 15,0% | 15,0% | 9,0% | 4,0% | 3,0% | 3,0% | 1,0% | | | | |
| **Fluxo de Caixa Financiamento Bancário** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Recebimento Bruto | **100,0%** | | | | | | | | | 1,1% | 1,7% | 1,9% | 2,3% | 2,6% | 2,7% | 2,9% | 3,4% | 1,4% | | 26,7% | 40,0% | 13,3% |
| PIS e COFINS | **5,0%** | | | | | | | | | 0,1% | 0,1% | 0,1% | 0,1% | 0,1% | 0,1% | 0,1% | 0,2% | 0,1% | | 1,3% | 2,0% | 0,7% |
| Recebimento líquido | **95,0%** | | | | | | | | | 1,0% | 1,6% | 1,8% | 2,2% | 2,5% | 2,6% | 2,8% | 3,2% | 1,3% | | 25,4% | 38,0% | 12,6% |
| Entrada de Financiamento | **43,0%** | | | | | | | | | | | | 9,5% | 7,1% | 8,0% | 7,7% | 7,5% | 3,2% | | | | |
| Juros Financiamento | **4,8%** | | | | | | | | | | | | | 0,2% | 0,4% | 0,5% | 0,7% | 0,8% | 0,8% | 0,9% | 0,5% | |
| Amortização de Financiamento | **43,0%** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 14,3% | 21,5% | 7,2% |
| Desembolso para Terreno | **9,0%** | 3,0% | 3,0% | 3,0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Desembolso para pré-produto e urbanização | **3,00%** | | | | | | | | 0,2% | 0,3% | 0,3% | 0,3% | 0,3% | 0,4% | 0,3% | 0,4% | 0,3% | 0,2% | | | | |
| Desembolso para Obra | **50,5%** | | | | | | | | | | | 3,5% | 7,6% | 8,3% | 9,3% | 9,1% | 8,8% | 3,9% | | | | |
| Desembolso para Registros Finais | **1,0%** | | | | | | | | | | | | | | | | | 1,0% | | | | |
| Resultado | **26,7%** | -3,0% | -3,0% | -3,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | -0,2% | 0,7% | 1,3% | -2,0% | 3,8% | 0,7% | 0,6% | 0,5% | 0,9% | -1,4% | -0,8% | 10,2% | 16,0% | 5,4% |
| **Fluxo de Caixa - CEF** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Recebimento | **100,0%** | | | | | | | | | 0,2% | 0,5% | 0,8% | 10,5% | 5,8% | 19,2% | 17,6% | 20,4% | 7,4% | | 11,7% | 5,9% | |
| PIS e COFINS | **5,0%** | | | | | | | | | | | | 0,5% | 0,3% | 1,0% | 0,9% | 1,0% | 0,4% | | 0,6% | 0,3% | |
| Recebimento líquido | **95,0%** | | | | | | | | | 0,2% | 0,5% | 0,8% | 10,0% | 5,5% | 18,2% | 16,7% | 19,4% | 7,0% | | 11,1% | 5,6% | |
| Entrada de Financiamento | **15,0%** | | | | | | | | | | | | 7,5% | 7,5% | | | | | | | | |
| Juros Financiamento | **0,4%** | | | | | | | | | | | | 0,1% | 0,2% | 0,1% | | | | | | | |
| Amortização de Financiamento | **15,0%** | | | | | | | | | | | | | 4,0% | 9,0% | 2,0% | | | | | | |
| Desembolso para Terreno | **9,0%** | 3,0% | 3,0% | 3,0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Desembolso para pré-produto e urbanização | **3,0%** | | | | | | | | 0,2% | 0,3% | 0,3% | 0,3% | 0,3% | 0,4% | 0,3% | 0,4% | 0,3% | 0,2% | | | | |
| Desembolso para Obra | **50,5%** | | | | | | | | | | | 3,5% | 7,6% | 8,3% | 9,3% | 9,1% | 8,8% | 3,9% | | | | |
| Desembolso para Registros Finais | **1,0%** | | | | | | | | | | | | | | | 0,0% | 0,0% | 1,0% | | | | |
| Resultado | **31,1%** | -3,0% | -3,0% | -3,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | -0,2% | -0,1% | 0,2% | -3,0% | 9,5% | 0,1% | -0,5% | 5,2% | 10,3% | 1,9% | | 11,1% | 5,6% | 0,0% |

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



## Base Acionária MRV

### Acionistas por país – % Free Float
**Média Trimestral**




Fonte: MRV



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

**Hipóteses:**

- Valor da Unidade: R$100 mil
- Comprometimento da renda: 30%
- Taxa Real = Taxa de Juros + Correção Monetária de TR.
- Sistema de Amortização : SAC
- Renda familiar: R$ 3.500

## Parcelas Mensais (R$)*

**FGTS**

| Taxa de Juros | TR | Taxa Real | Cota financiamento 100% / Prazo de empréstimo (anos) 20 | 90% / 25 | 80% / 30 |
|---|---|---|---|---|---|
| 7,16% | 0,00% | 7,16% | 1.010 | 840 | 707 |
| 7,16% | 0,50% | 7,66% | 1.015 | 844 | 710 |
| 7,16% | 1,00% | 8,16% | 1.020 | 849 | 714 |
| 7,16% | 1,50% | 8,66% | 1.025 | 853 | 717 |
| 7,16% | 2,00% | 9,16% | 1.030 | 857 | 721 |

Taxa de Juros Real (% a.a)

*13ª parcela

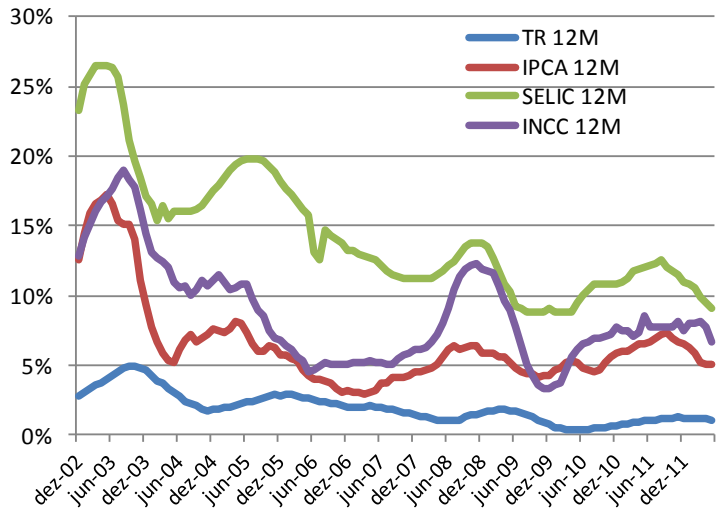
**SBPE**

| Taxa de Juros | TR | Taxa Real | Cota financiamento 90% / Prazo de empréstimo (anos) 20 | 90% / 25 | 90% / 30 | 90% / 35 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 8,51% | 0,00% | 8,51% | 1.006 | 937 | 892 | 859 |
| 8,51% | 0,50% | 9,01% | 1.011 | 942 | 896 | 863 |
| 8,51% | 1,00% | 9,51% | 1.016 | 947 | 901 | 868 |
| 8,51% | 1,50% | 10,01% | 1.021 | 951 | 905 | 872 |
| 8,51% | 2,00% | 10,51% | 1.026 | 956 | 910 | 876 |

Taxa de Juros Real (% a.a)

*13ª parcela

**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.

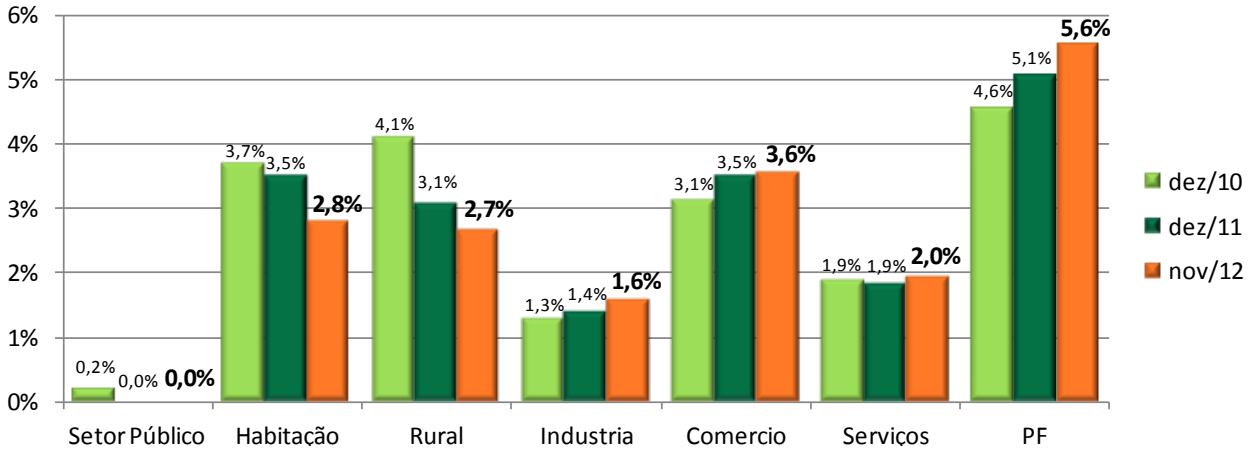
**Queda nas Taxas de Juros**

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

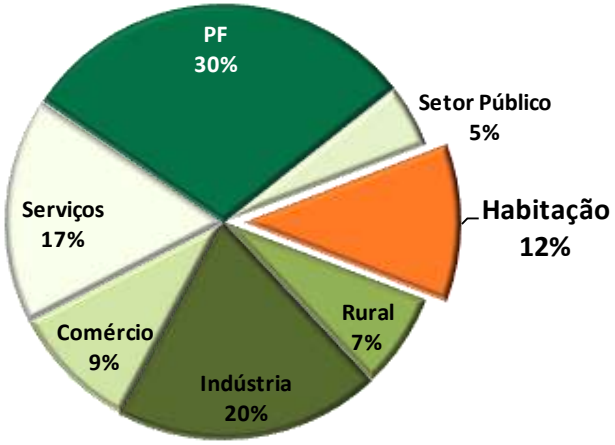
**12% do Crédito é destinado ao Setor Habitacional, o que abrange as operações realizadas com pessoas físicas ou cooperativas habitacionais com a finalidade de construção, reforma ou aquisição de unidades residenciais.**

## Inadimplência do Crédito nos Setores Econômicos

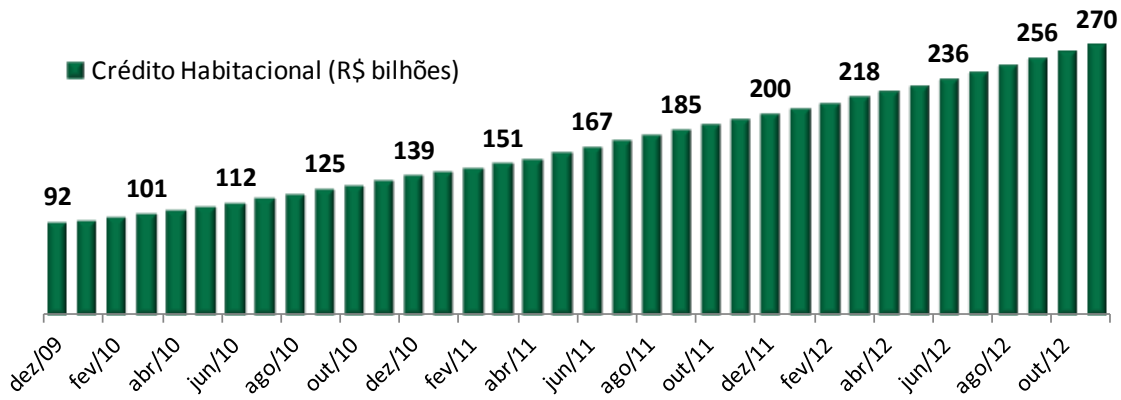



*Inadimplência : Atraso de pagamento acima de 180 dias.

## Destinação do Crédito

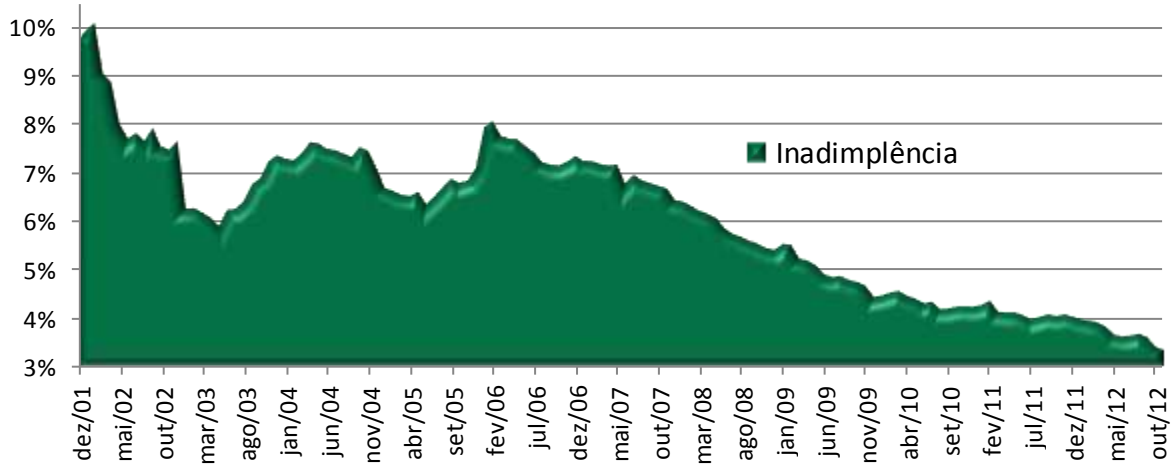


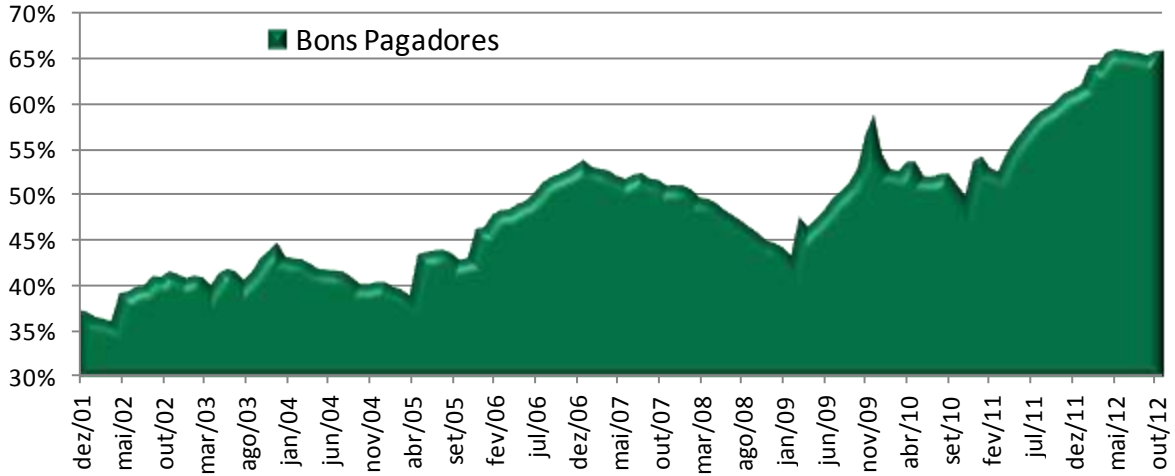

## Crédito Habitacional (R$ bilhões)




Fonte : BCB – 30/novembro/2012

# Crédito Habitacional



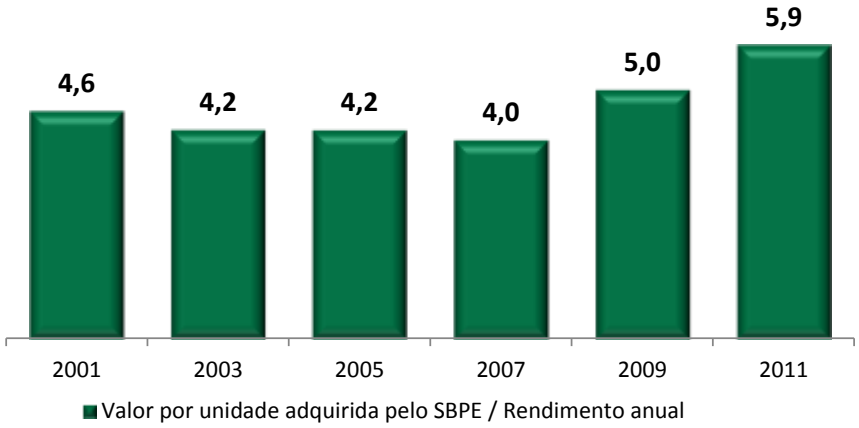

* Inadimplência : Atraso de pagamento acima de 180 dias.

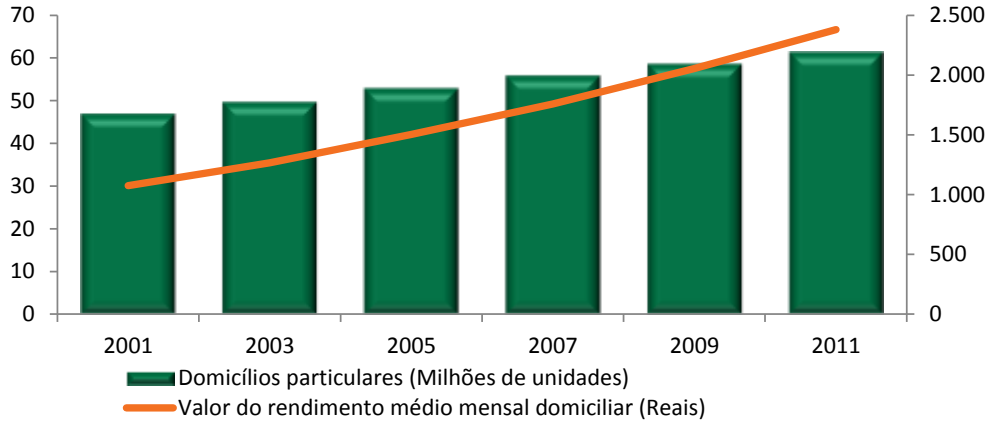
** Bons pagadores : Sem atraso ou atraso de pagamento abaixo de 15 dias.

Fonte : BCB – 30/novembro/2012



# Crédito Habitacional & Domicílios



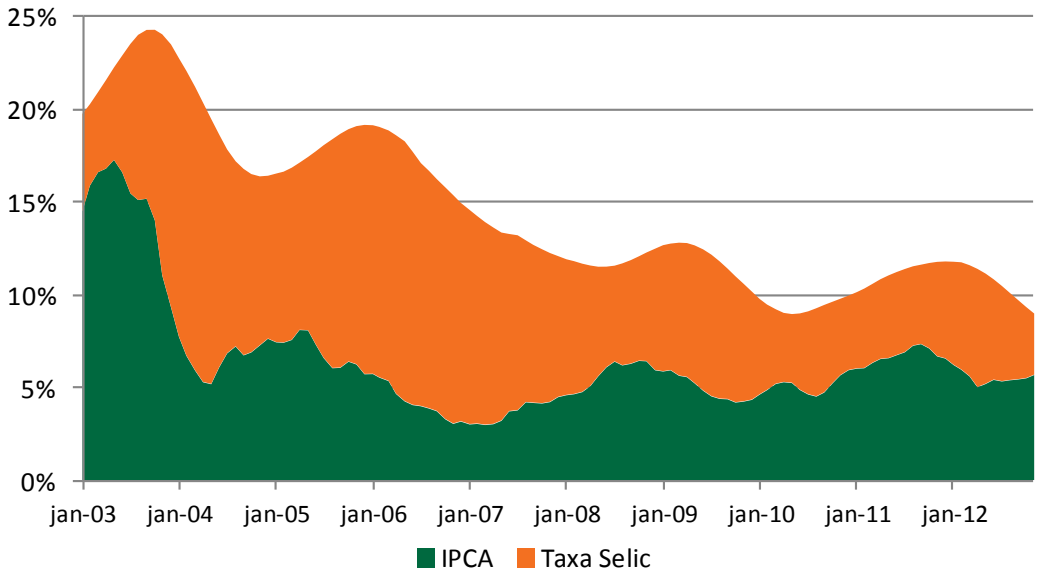

| | 2001 | 2003 | 2005 | 2007 | 2009 | 2011 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| População residente (Mil pessoas) | 170.821 | 175.591 | 183.880 | 188.031 | 191.792 | 195.243 |
| Valor do rendimento médio mensal domiciliar (Reais) | 1.075 | 1.266 | 1.503 | 1.758 | 2.055 | 2.380 |
| Valor do rendimento médio ANUAL domiciliar (Reais) | 12.900 | 15.192 | 18.036 | 21.096 | 24.660 | 28.560 |
| Domicílios particulares (Milhões de unidades) | 47 | 50 | 53 | 56 | 59 | 61 |
| Valor financiado pelo SBPE para unidades adquiridas (R$) | 58.934 | 63.628 | 75.464 | 84.100 | 122.970 | 168.288 |
| Valor por unidade adquirida pelo SBPE / Rendimento anual | 4,6 | 4,2 | 4,2 | 4,0 | 5,0 | 5,9 |

** Fonte: IBGE*

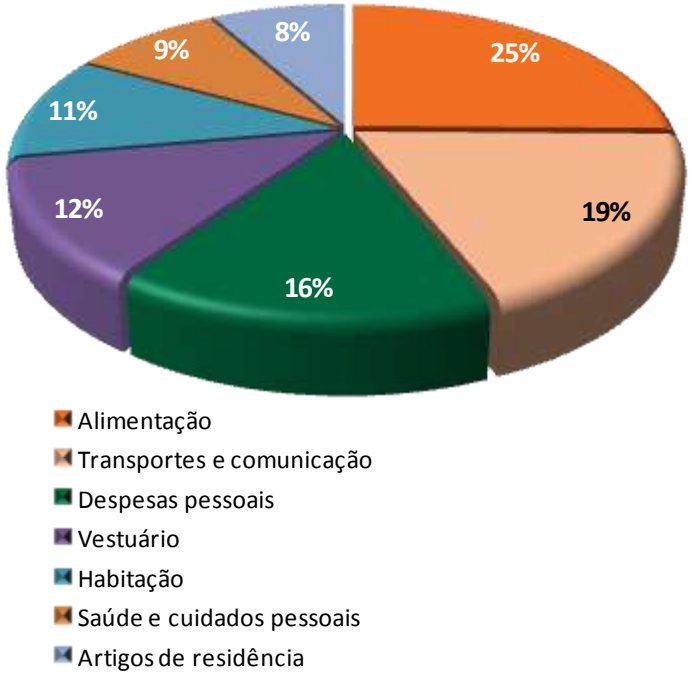


# Perspectivas da Economia Brasileira

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



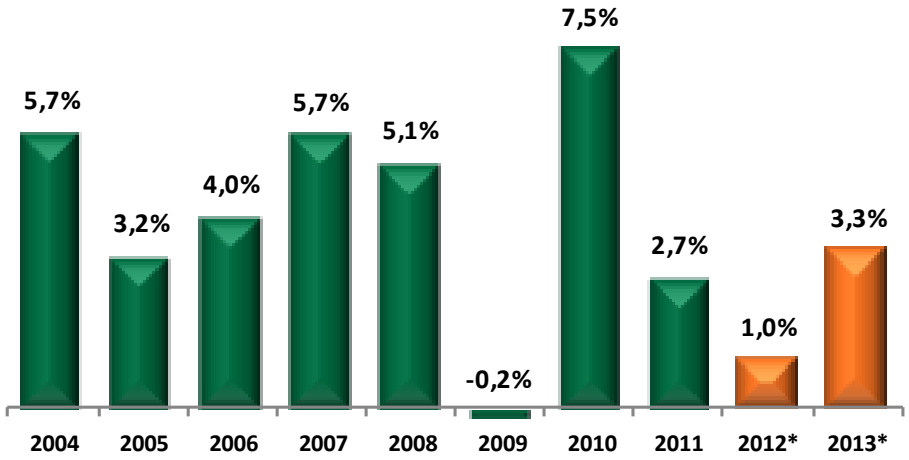

**Índice de Inflação – IPCA**




** Fonte: IBGE*

# Perspectivas da Economia Brasileira

**Crescimento PIB** (% a.a)




| Indicador | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012* | 2013* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PIB Nominal (R$ trilhões) | 2,369 | 2,661 | 3,032 | 3,185 | 3,675 | 4,158 | 4,531 | n.d. |
| Crescimento do PIB Real | 4,0% | 6,1% | 5,2% | -0,3% | 7,5% | 2,7% | 1,0% | 3,3% |
| Taxa de Desemprego | 10,0% | 9,3% | 7,9% | 8,1% | 6,7% | 6,1% | 5,7% | 5,2% |
| Crédito Bancário (% PIB) | 30,7% | 33,4% | 40,8% | 44,4% | 46,4% | 50,2% | 54,2% | n.d. |
| Inflação (IPCA) | 3,1% | 4,5% | 5,9% | 4,3% | 5,9% | 6,5% | 5,7% | 5,5% |
| Taxa Referencial - TR | 2,0% | 1,4% | 1,6% | 0,7% | 0,7% | 1,2% | 0,3% | n.d. |
| Taxa de juros média (Selic) | 15,3% | 12,0% | 12,4% | 10,0% | 9,8% | 11,7% | 8,5% | 7,3% |

Fonte: Ipeadata

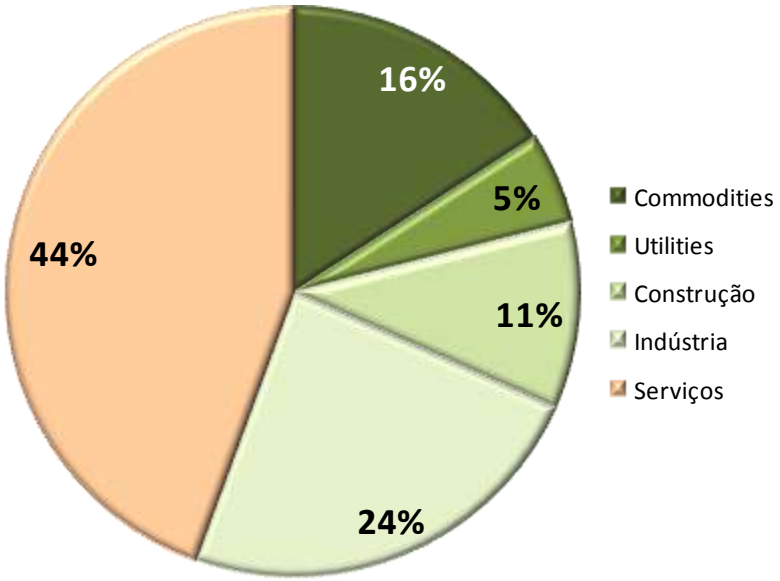
* Estimativas: BCB - Relatório Focus - 21/12/2012 e MRV



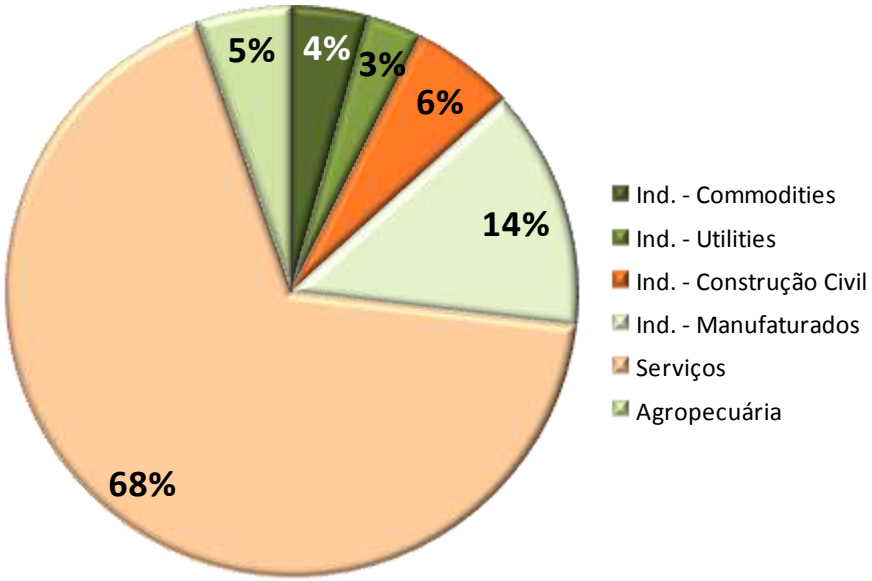
## Perspectivas da Economia Brasileira

**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)**



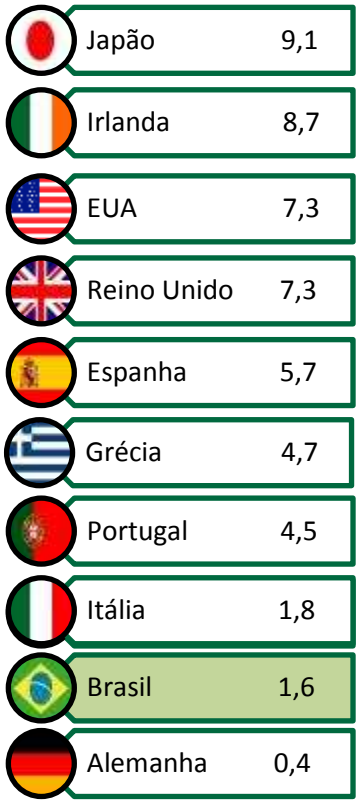

**Composição do PIB Brasileiro, por Setor (2)**



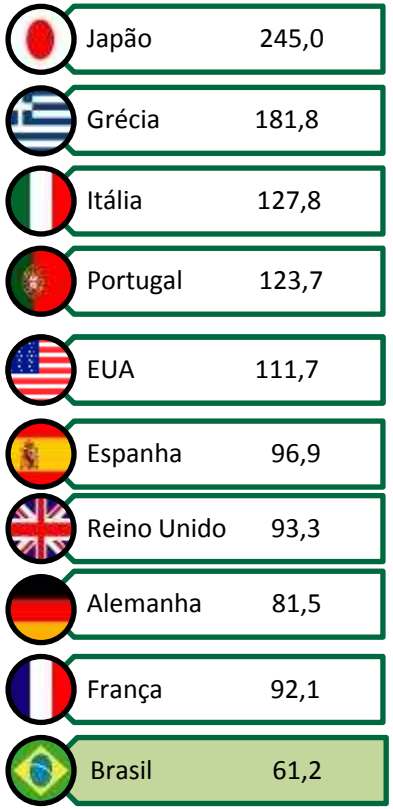

Nota:
(1) Fonte: BM&F Bovespa (Setembro – Dezembro 2012)
(2) Fonte: IBGE (excl. impostos, considerando o PIB jul/11- jun/12)

# Economia brasileira sob controle

## Déficit Público Estimado 2013 (% PIB)




## Dívida Pública Bruta Estimada 2013 (% PIB)




Fonte : Estimativas FMI– Out/12



## 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. Sr. Souza também preside o Conselho de Administração da LOG Commercial Properties e Urbamais.

***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. Sr. Fernandez integra o Conselho de Administração da LOG Commercial Properties e Urbamais e acumula o cargo de Diretor-Presidente destas empresas.

***Levi Henrique** – 72 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** – 72 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** – 69 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** – 48 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. É membro do Conselho de Adiministração da LOG Commercial Properties e da Urbamais

***Eduardo Paes Barretto - 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 –*** *51 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



# 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.

***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 e membro do Conselho de Administração da Urbamais.

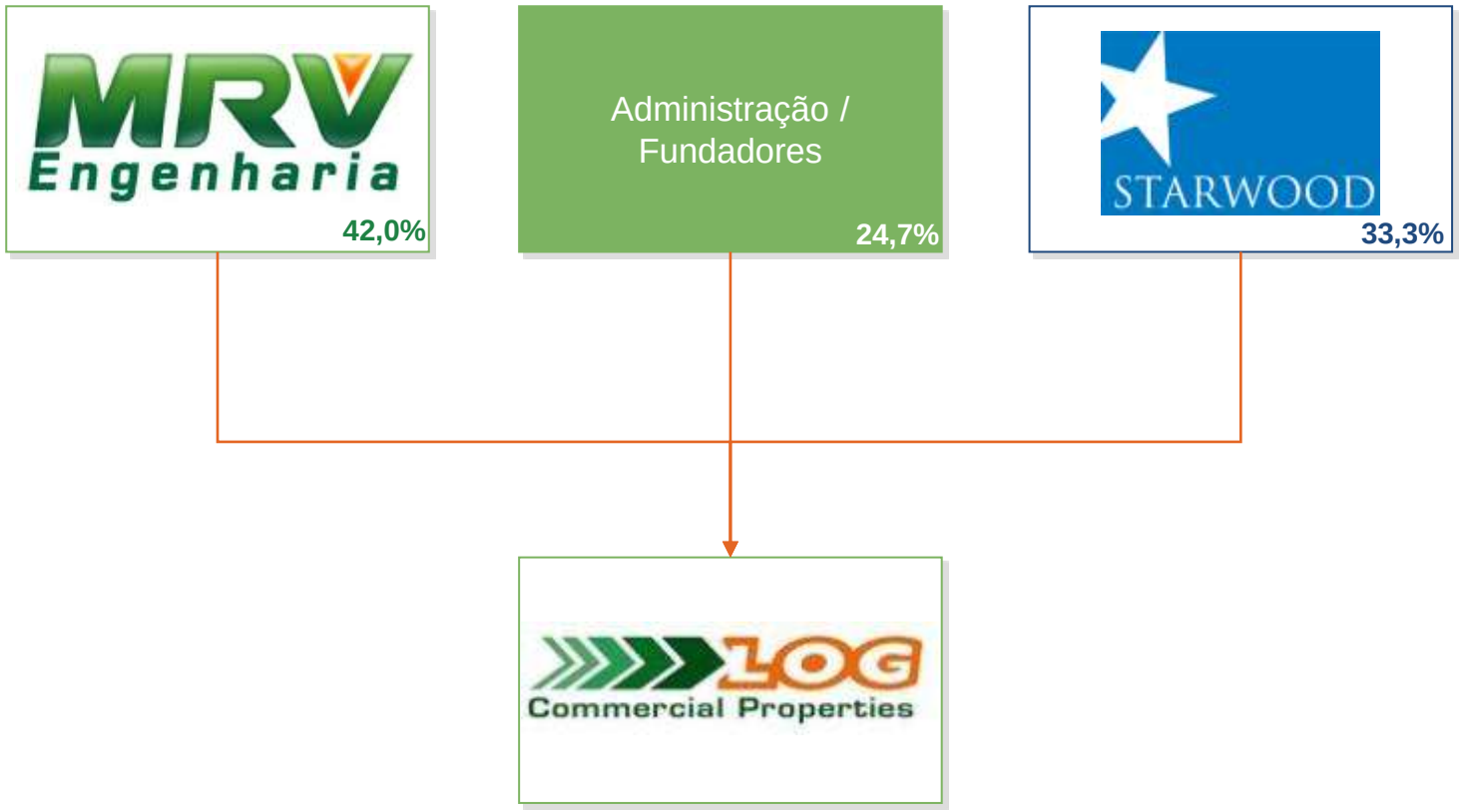
***Mônica Freitas Guimarães Simão - Diretora Executiva de Relações com Investidores*** *– 45 anos*
Foi eleita para o cargo de Diretora Executiva de Relações com Investidores da nossa Companhia na reunião do Conselho de Administração realizada em 04 de maio de 2010. É graduada em Administração de Empresas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



# Anexo
# LOG Commercial Properties

# Estrutura acionária atual



# Histórico LOG Commercial Properties

**2008**

Criação da MRV LOG

**2009**



Entrega do 1º galpão em Contagem – MG

Presente em 3 cidades e 2 estados

**2010**

… retomada dos investimentos



Novos galpões entregues: SP e MG

Presente em 11 cidades e 4 estados

**2011**

Private Equity

Emissão da 1ª Debênture

Presente em 18 cidades e 8 estados

+ 500 empregados nos canteiros de obra

Acordo de permuta Shopping Contagem

**2012**

Mudança do nome

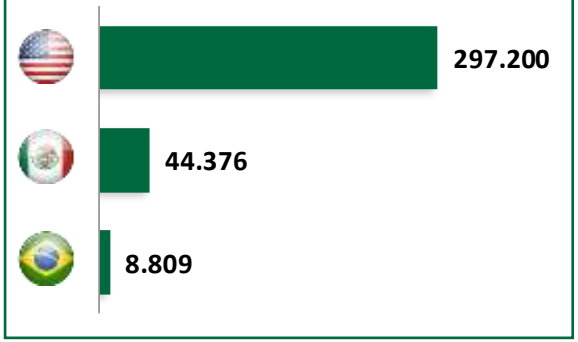
Emissão da 2ª Debênture

Presente em 25 cidades e 9 estados

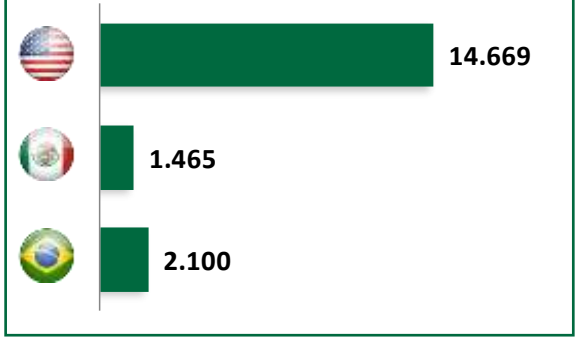
# O contexto mundial e potencial de crescimento do mercado brasileiro (cont.)

## O Contexto Global

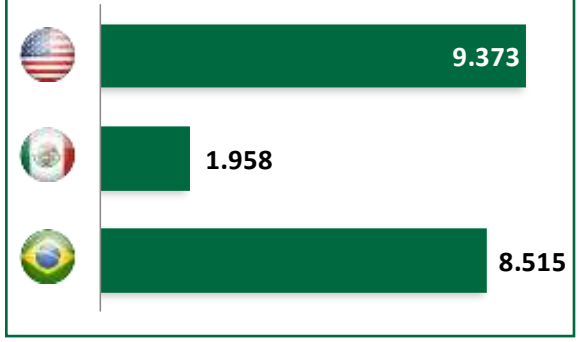
### Inventário Condomínios Industriais + Galpões Isolados (mil m²)




### PIB (US$ bilhões)

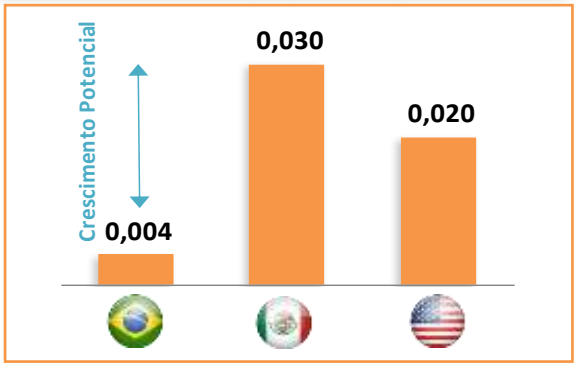



### Extensão Territorial (mil km²)

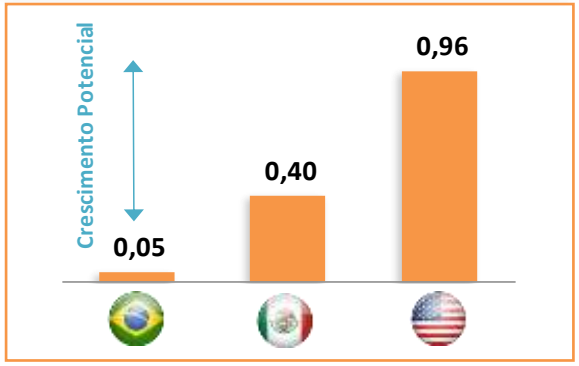



## Crescimento Potencial a ser Explorado

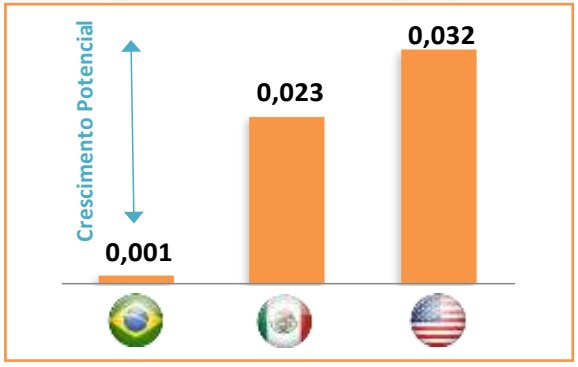
### Inventário Condomínios Industriais (m²) Por PIB (US$ milhões)




### Inventário Condomínios Industriais (m²) Por População (# habitantes)



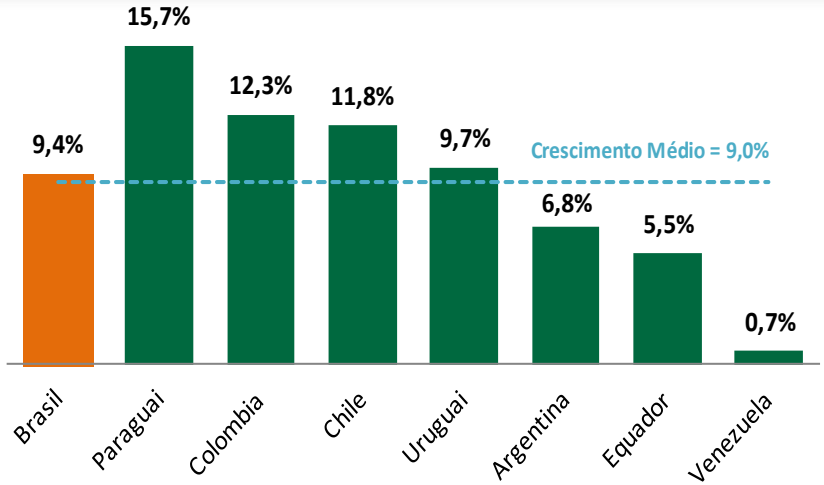

### Inventário Condomínios Industriais (m²) por Extensão Territorial (km²)




- 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 2012 para Infra-estrutura de estradas, previstos em aproximadamente R$14 bi
- Elevados índices relativos de crescimento dos BRICS, eventos esportivos Nos próximos anos, PAC/PAC2.

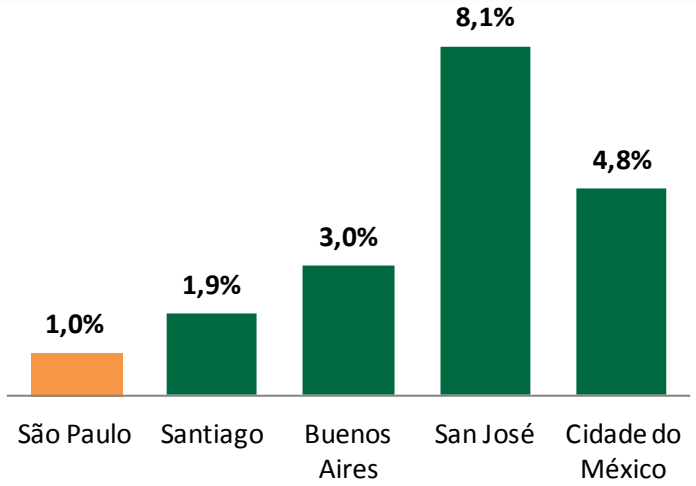
# O contexto mundial e potencial de crescimento do mercado brasileiro

## Crescimento das Receitas no Setor Logístico 2008-2013E



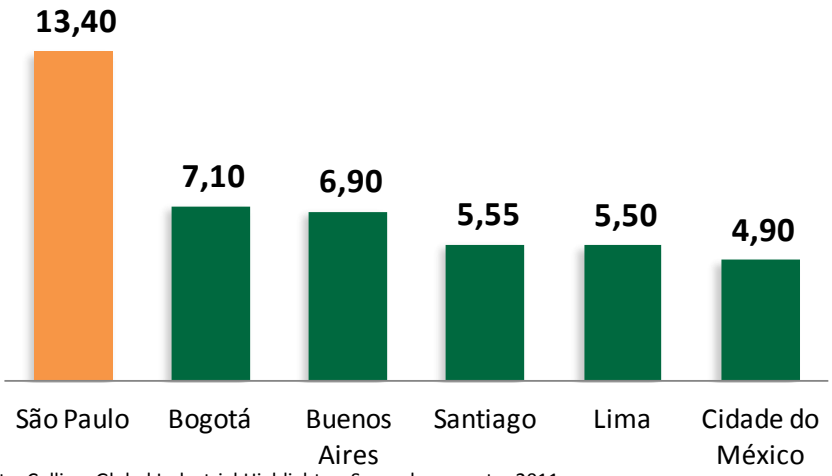

Fonte: Colliers International - Global Industrial Highlights – jun-11

## Taxa de Vacância em Condomínios Industriais Classe A



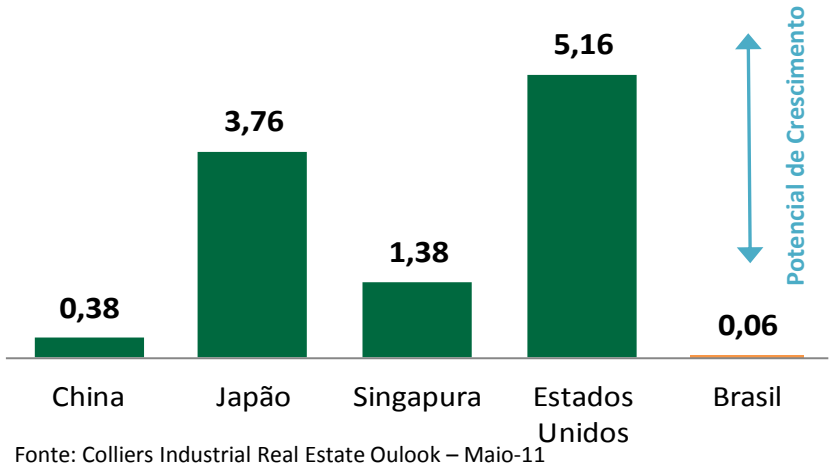

Fonte: Colliers International - Global Industrial Highlights – dez-11

## Valor de Locação por m² (USD/ABL/mês)




Fonte: Colliers Global Industrial Highlights - Segundo semestre 2011

## Inventário de Condomínios Industriais por # Habitantes

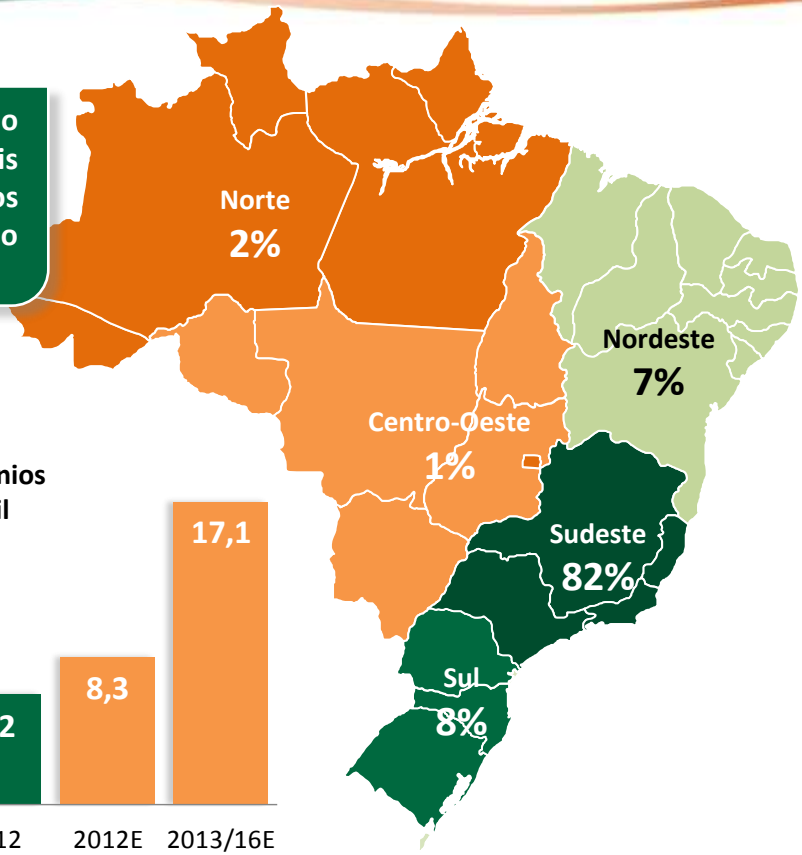



Fonte: Colliers Industrial Real Estate Oulook – Maio-11

# O mercado de condomínios industriais atual

De acordo com a Colliers International o inventário brasileiro de condomínios industriais vai aumentar em 2,6 milhões de metros quadrados em 2012 e deve triplicar de tamanho até 2016, atingindo mais de 17 milhões m².

O mercado brasileiro de condomínios industriais é altamente concentrado na região sudeste, com 82% do total. As demais regiões do país carecem de áreas comerciais/industriais e com os investimentos em infra-estrutura sendo feitos nestes Estados, o mercado de condomínios industriais se expandirá.

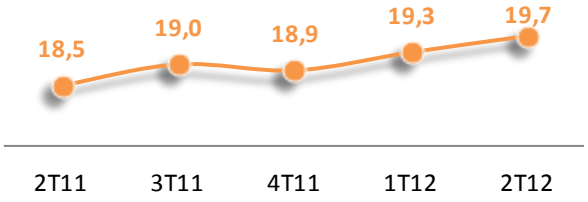



**Evolução de Condomínios Industriais no Brasil (m² milhões)**



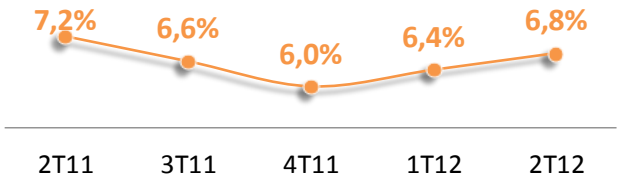

**Condomínios Industriais Preço Médio (R$/m²/mês)**

Forte demanda e taxas de absorção elevadas são indicadores de mercado com elevada liquidez....




**Taxa de Vacância dos Condomínios Industriais (%)**

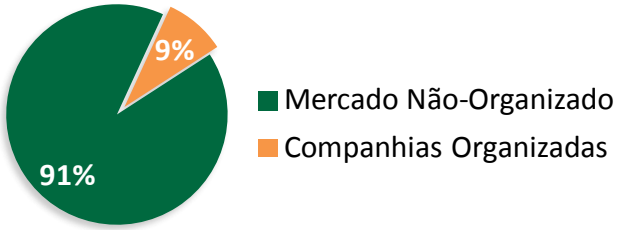
... resultando em menores taxas de vacância no inventário de novos condomínios Industriais.



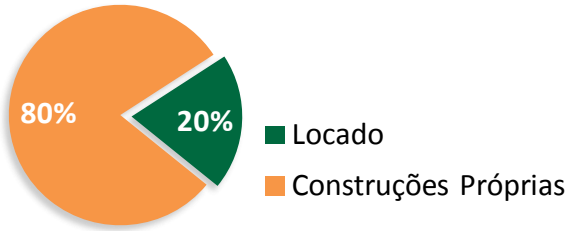

Fonte: Colliers Market Report – Dez-11 e 2ºTri 2012

# O mercado de condomínios industriais atual
(cont.)

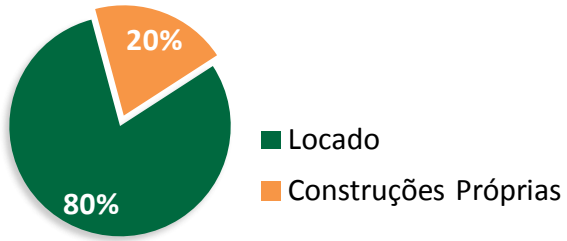
**Indústria fragmentada no Brasil (em termos de ABL):**




**A grande maioria das empresas no Brasil ainda possui seu ativo imobiliário...**




**... enquanto nos EUA, apenas 20% das empresas possuem seus ativos imobiliários.**




Fonte: Itaú Securities e outras fontes


Galpão LOG I

**O mercado de galpões no Brasil tem especificações de classe internacional. Eles têm de 1.000 a 50.000 m² de tamanho médio, pé direito de 11 a 12 metros e capacidade carga do piso 5 a 6 ton/m². Localização, custos de fretes, e maiores áreas locáveis são as principais características solicitadas pelos clientes.**

| Tamanho médio de Galpões existentes (em m²) | Divisão do Inventário Existente(%) |
|---|---|
| < 1.000 | 0,3% |
| 1.000 a 5.000 | 9,7% |
| 5.001 a 10.000 | 6,7% |
| 10.001 a 50.000 | 48,8% |
| > 50.000 | 34,5% |

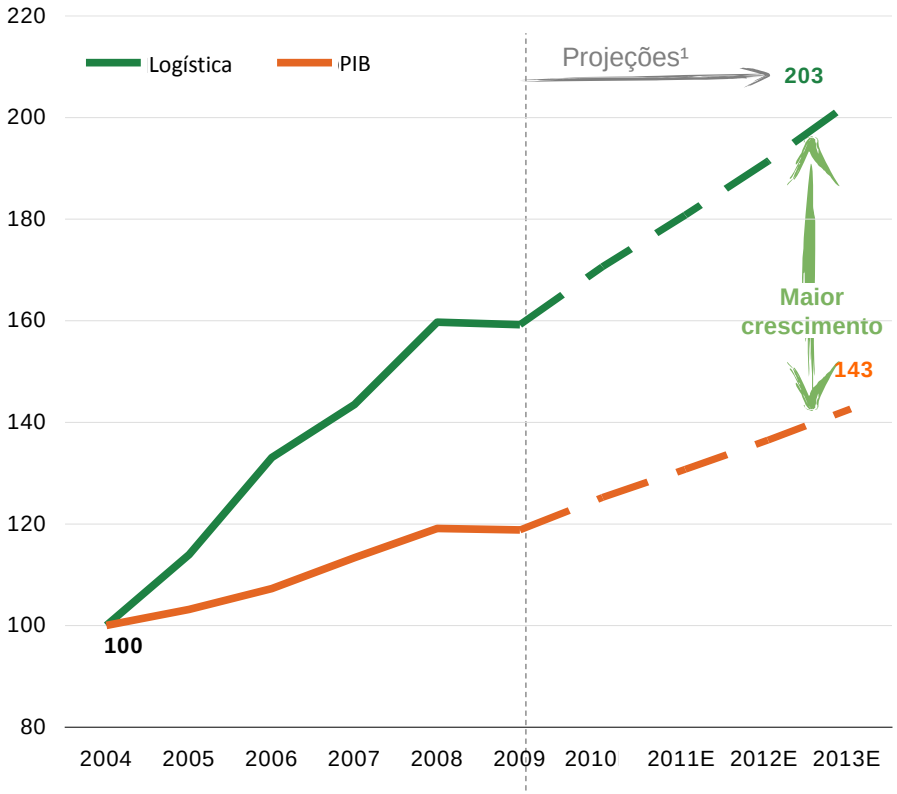
Fonte: Colliers International

# 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)

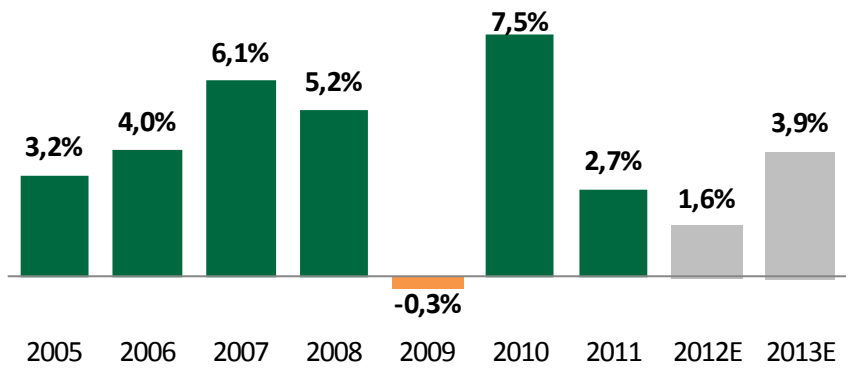



- Forte crescimento da produção industrial e do setor de logística a partir de 2010
- Serão investidos cerca de R$ 177 bilhões em infra-estrutura até 2023, por influência do PAC
- Falta de oferta adequada de complexos logísticos fora das regiões metropolitanas de São Paulo e do Rio de Janeiro, Nordeste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

# O cenário macroeconômico é favorável a investimentos comerciais...

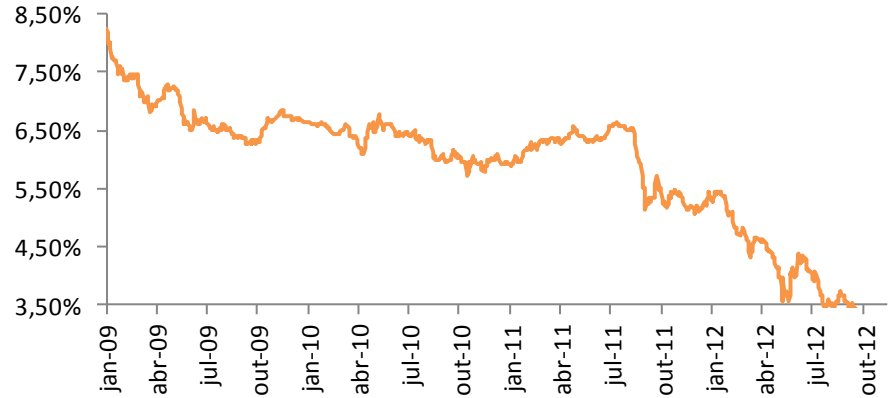
## Crescimento real do PIB (%)




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

## Taxas de Juros – NTN-B

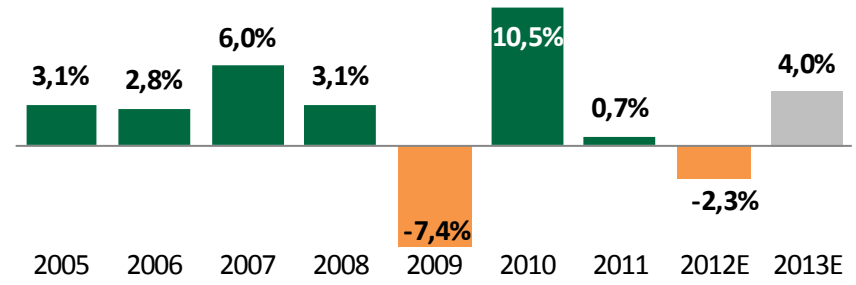
Taxas de juros mais baixas




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

## Aumento da produção industrial (%)

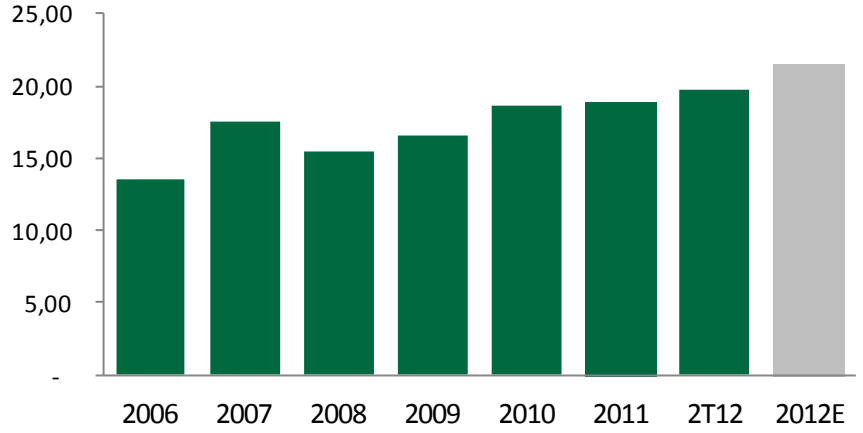
Demanda crescente por espaços industriais e centros de distribuição




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

## Preço médio do aluguel (R$/m²/mês)

Previsão de aumento real nos preços de locação de 6% a 9% em 2012




Fonte: Market Report 2T12 – Colliers International

# 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
- Atualmente possui 28 complexos logísticos, com 44.343 m² de ABL médio



## Shopping Centers

- 100% Greenfield
- Shoppings completos
- Operados por companhias especializadas
- Conta com 3 Shoppings de com 31.667 m² de ABL em média



## Strip Malls

- 100% Greenfield
- Centro comerciais regionais
- Conta com 5 Strip Malls com um total de 3.877m² de ABL em média



## Escritórios

- 100% Greenfield
- Exploração de regiões comerciais com demanda reprimida por espaços para escritórios
- Conta com 3 projetos com 40.542 m² de ABL em média



## Loteamentos Industriais

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



# LOG – Presença nacional

Presente em 25 cidades e 9 estados


LOG Gaiolli
Guarulhos-SP


LOG I
Contagem-MG




LOG Campos, (Fase1)
Campos dos Goytacazes-RJ


Shopping Contagem
Contagem-MG


LOG Goiânia
Goiânia-GO


LOG Hortolândia
Hortolândia-SP

# 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

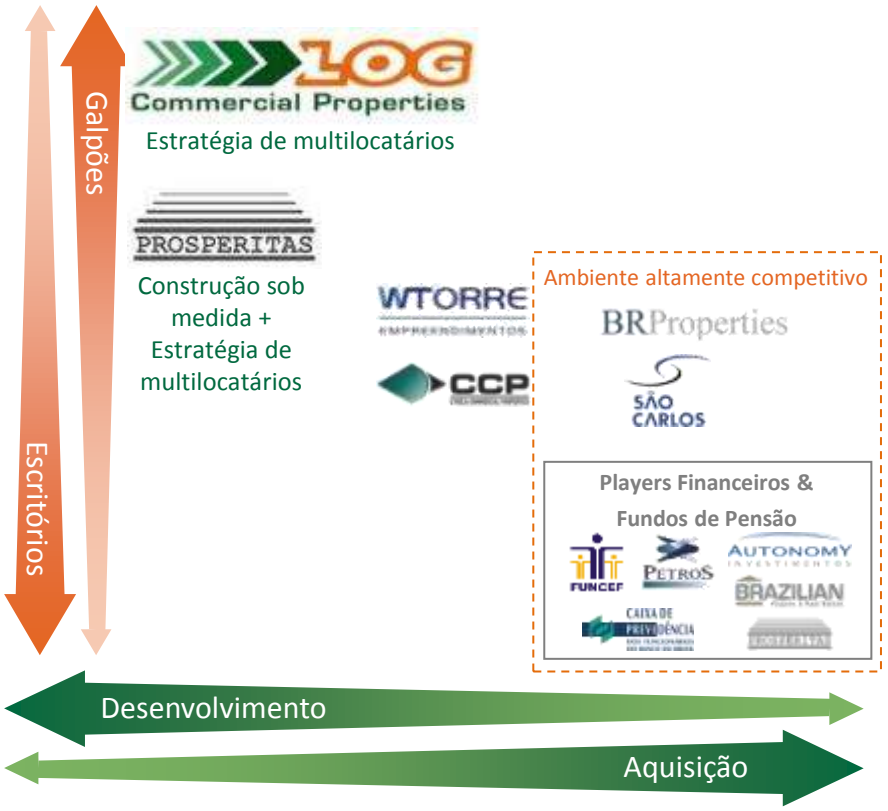
**Aquisição do terreno**
- Time dedicado para captar novas oportunidades
- Ampla base de dados compartilhada com a MRV

**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*

## Modelo de negócios

1m | 2m | 3m | 4m | 13m | 14m | 15m | 16m | 17m | 18m | 19m | 20m | 21m | 22m | 23m | 10 a 25 anos

Negociação comercial
Aquisição do terreno
Desenvolvimento

Construção
(negociação com potenciais locatários)

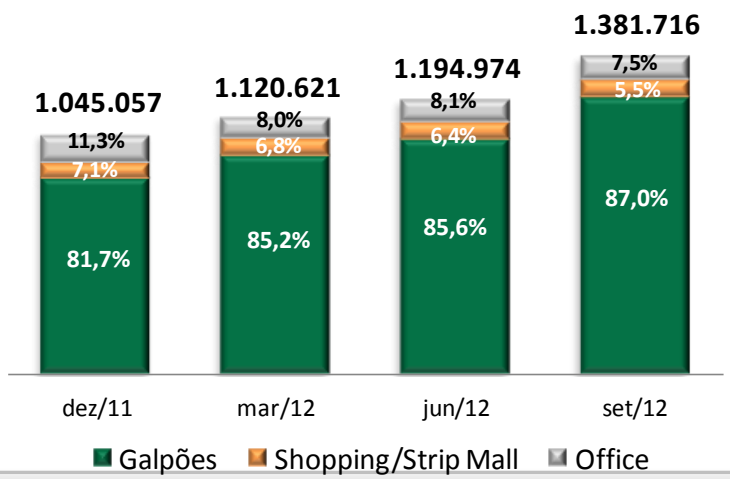
Operação/administração
e aluguéis

**Curva Estimada de Ocupação dos Galpões LOG**

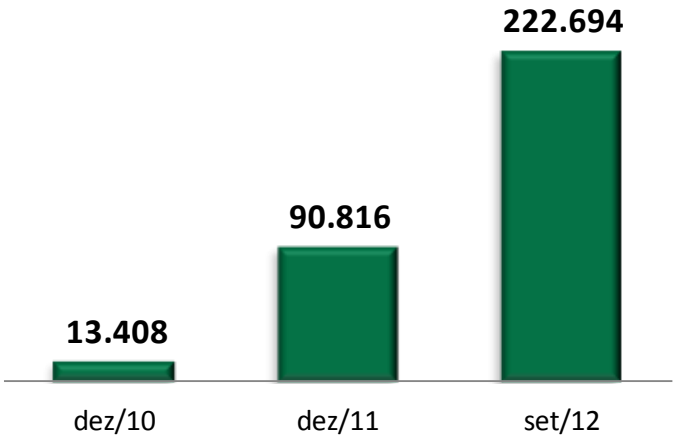
| Projeto | 1º Mês | 2º Mês | 3º Mês | 4º Mês | Após o 4º Mês |
|---|---|---|---|---|---|
| Galpões | 25% | 50% | 75% | 95% | 95% |

# Evolução dos Indicadores Operacionais

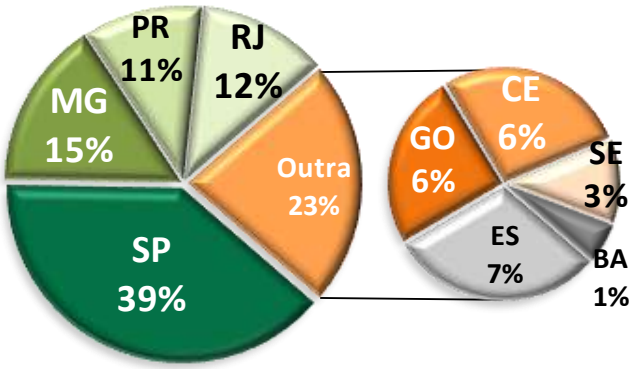
**Evolução Portfólio Existente - % LOG**
**(em ABL m²)**



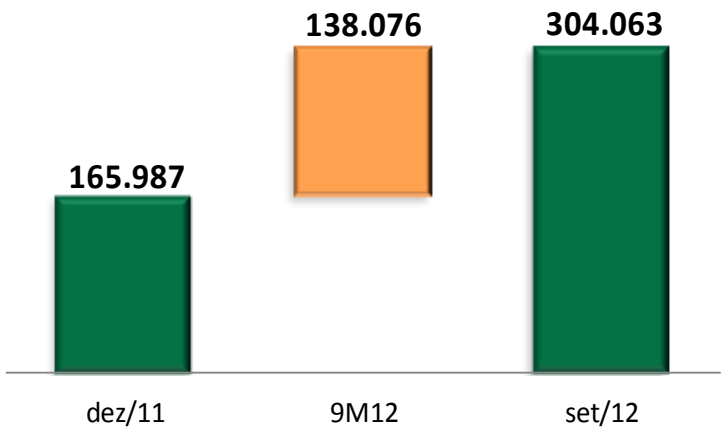

**ABL Entregue**
**(em m²)**




**Portfolio LOG**
**Distribuição Geográfica (m²)**

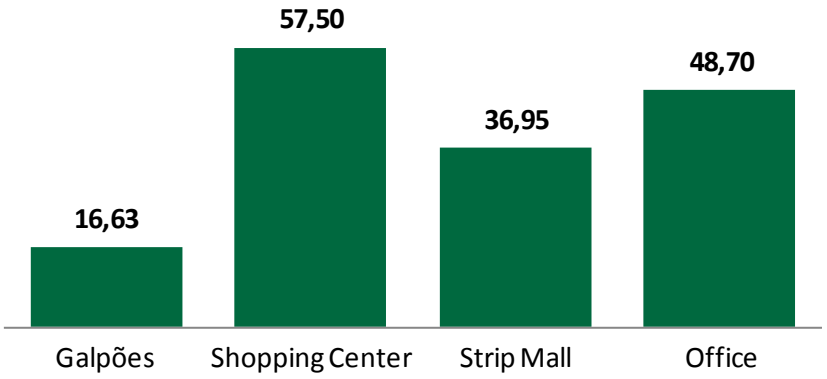



**ABL Construído Acumulado**
**(em m²) - %LOG**

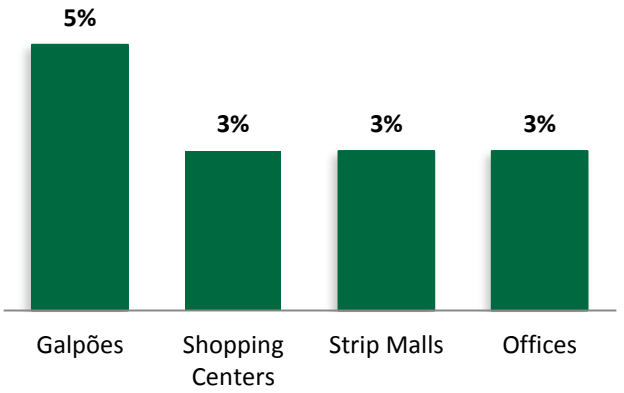


# Indicadores Operacionais - Comercialização

**Preço Médio do Portfólio (Estimado) - R$/ABL/Mês**




**Vacância Física do Portfólio (Estimada) por Segmento (%)**




**ABL locado = aproximadamente 6.000 m² em média por locatário**
**(base 30/set/12, apenas galpões)**

**Comercialização do Loteamento Betim (em m² e R$ mil)**

| Projeto | Área Comercializável %LOG (m²) | Veloc. de Vendas (mês) | VGV %LOG (R$ mil) |
|---|---|---|---|
| Loteamento | 1.420.477 | 5% | 170.457 |

*VGV: Valor Geral de Vendas*

# Geração de Valor

## Projetos entregues até 30/set/12



**LOG I, em Contagem/MG**
ABL: 58.417 m²
100% locado



**LOG II, em Contagem/MG**
ABL: 14.685 m²
100% locado



**LOG Jundiaí, em Jundiaí/SP**
ABL: 33.743 m²
100% locado



**LOG Gaiolli, em Guarulhos/SP**
ABL: 32.988 m²
100% locado



**LOG Goiânia (G1), em Goiânia/GO**
ABL: 11.099 m²
100% locado



**LOG Guarulhos Papa, em Guarulhos/SP**
ABL: 13.969 m²
100% locado



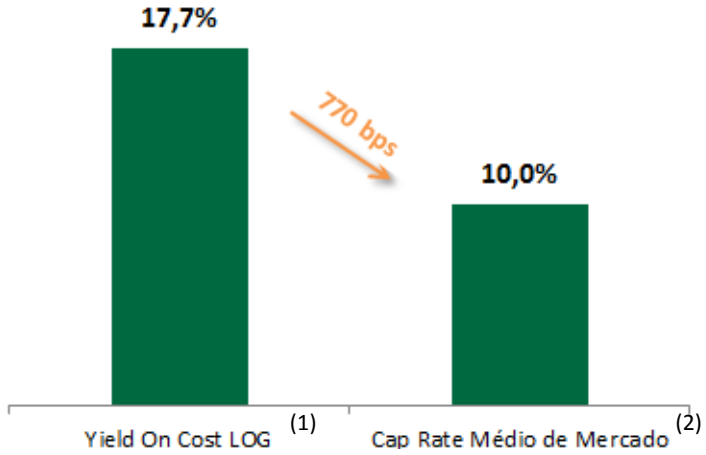
**LOG Sumaré (G1), em Sumaré /SP**
ABL: 24.771 m²
Negociações em Andamento



**LOG Hortolândia (G1 e G3), em Hortolândia/SP**
ABL: 33.020 m²
30,2% locado
Entrega: Dez/12

## Spread do Valor Gerado pela LOG

**Yield on Cost LOG (em 30/set/12) x Cap Rate Médio de Mercado (%)**




(1) Yield on Cost: valores dos ativos entregues até 30/set/12
(2) Fonte: Colliers International e CBRE

***Drivers de geração de valor da LOG***

- alta capacidade compressão de Cap Rate
- entrega de maiores taxas de retorno aos acionistas
- queda das taxas de juros beneficiam as taxas de retorno da LOG

# Demonstrações Financeiras Consolidadas
# Balanço Patrimonial (em R$ milhões)

| ATIVO | 30/06/12 | 31/03/12 | Var. % jun/12 x mar/12 |
|---|---|---|---|
| **CIRCULANTE** | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 109 | 174 | -37,6% |
| Clientes por aluguel | 5 | 2 | 156,8% |
| Impostos a recuperar | 4 | 2 | 71,2% |
| Despesas antecipadas | 1 | 1 | 88,9% |
| Estoques | 1 | 2 | -64,5% |
| Outros ativos | 0 | 0 | 352,9% |
| **Total do ativo circulante** | **119** | **181** | **-34,0%** |
| | | | |
| **NÃO CIRCULANTE** | | | |
| Despesas antecipadas | 2 | 1 | 261,1% |
| Estoques | 9 | 8 | 16,0% |
| Créditos com empresas relacionadas | - | - | 0,0% |
| Impostos a recuperar | 7 | 4 | 58,1% |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | 2 | 2 | 6,5% |
| Outros | 0 | 0 | -63,2% |
| Propriedades para investimento | 757 | 674 | 12,4% |
| Imobilizado | 0 | 0 | 19,8% |
| **Total do ativo não circulante** | **777** | **688** | **12,9%** |
| | | | |
| **TOTAL DOS ATIVOS** | **896** | **869** | **3,2%** |

| PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 30/06/12 | 31/03/12 | Var. % jun/12 x mar/12 |
|---|---|---|---|
| **PASSIVO CIRCULANTE** | | | |
| Fornecedores | 12 | 9 | 27,0% |
| Empréstimos e debêntures | 58 | 124 | -53,0% |
| Salários, encargos sociais e benefícios | 1 | 2 | -12,7% |
| Impostos e contribuições a recolher | 2 | 1 | 45,0% |
| Contas a pagar por aquisição de terrenos | 66 | 73 | -9,3% |
| Adiantamentos - Permutas | 16 | 16 | -6,0% |
| Dividendos a pagar | 1 | 1 | 0,0% |
| Obrigações com empresas relacionadas | 0 | 0 | 9,4% |
| Outros | 0 | 0 | -37,6% |
| **Total do passivo circulante** | **156** | **227** | **-31,3%** |
| | | | |
| **PASSIVO NÃO CIRCULANTE** | | | |
| Empréstimos e debêntures | 281 | 183 | 53,2% |
| Contas a pagar por aquisição de terrenos | - | 1 | -100,0% |
| Adiantamentos - Permutas | 24 | 25 | -1,7% |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | 2 | 1 | 16,9% |
| Outros | 1 | 1 | 0,2% |
| Total do passivo não circulante | 307 | 211 | 45,5% |
| **Total dos passivos** | **463** | **438** | **5,7%** |
| | | | |
| **PATRIMÔNIO LÍQUIDO** | | | |
| Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora | 433 | 431 | 0,5% |
| Participações dos acionistas não controladores | 0 | 0 | -22,2% |
| **Total do patrimônio líquido** | **433** | **431** | **0,5%** |
| | | | |
| **TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO** | **896** | **869** | **3,2%** |

# Demonstrações Financeiras Consolidadas
# DRE (em R$ milhões)

| DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO | 2T12 | 1T12 | 2T11 | Var. % 2T12 x 1T12 | Var. % 2T12 x 2T11 | 1S12 | 1S11 | Var. % 1S12 x 1S11 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS** | **7** | **4** | **1** | **98,1%** | **406,0%** | **11** | **2** | **457,1%** |
| CUSTO DOS ALUGUÉIS | (2) | (1) | (0) | 122,5% | 426,8% | (2) | (0) | 455,8% |
| **LUCRO BRUTO** | **5** | **3** | **1** | **91,5%** | **399,8%** | **8** | **1** | **457,4%** |
| **RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS** | | | | | | | | |
| Despesas comerciais | (1) | (0) | (0) | 59,5% | 983,3% | (1) | (0) | 1221,9% |
| Despesas gerais e administrativas | (2) | (2) | (1) | 12,6% | 52,0% | (4) | (2) | 65,0% |
| Outras despesas operacionais, líquidas | (0) | 0 | (0) | -115,6% | 75,0% | 0 | (0) | -258,3% |
| **(PREJUÍZO) LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO** | **3** | **1** | **(0)** | **298,1%** | **-1171,5%** | **3** | **(1)** | **-506,7%** |
| **RESULTADO FINANCEIRO** | | | | | | | | |
| Encargos financeiros | (3) | (0) | (1) | 725,2% | 387,8% | (3) | (1) | 238,4% |
| Receitas financeiras | 2 | 5 | 1 | -51,8% | 141,4% | 7 | 2 | 306,3% |
| **(PREJUÍZO) LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL** | **2** | **5** | **0** | **-51,6%** | **1300,0%** | **8** | **0** | **12350,8%** |
| **IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL** | | | | | | | | |
| Correntes | (0) | (1) | (0) | -75,6% | 176,0% | (1) | (0) | 793,2% |
| Diferidos | (0) | (0) | 0 | -78,1% | -144,0% | (1) | 0 | -238,6% |
| **LUCRO (PREJUÍZO) DOS PERÍODOS** | **2** | **4** | **0** | **-43,5%** | **605,5%** | **6** | **0** | **1859,4%** |
| **LUCRO (PREJUÍZO) ATRIBUÍVEL A** | | | | | | | | |
| Acionistas controladores | 2 | 4 | 0 | -43,5% | 607,8% | 6 | 0 | 2078,7% |
| Acionistas não controladores | - | - | 0 | 0,0% | -100,0% | - | 0 | -100,0% |

| Indicadores Financeiros (em R$ mil) | 2T12 | 1T12 | 2T11 | Var. % 2T12 x 1T12 | Var. % 2T12 x 2T11 | 1S12 | 1S11 | Var. % 1S12 x 1S11 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Margem Bruta | 76,2% | 78,8% | 77,1% | -2,6 p.p. | -0,9 p.p. | 77,1% | 77,0% | 0,1 p.p. |
| Margem Líquida | 30,7% | 107,5% | 22,0% | -76,8 p.p. | 8,7 p.p. | 56,5% | 16,1% | 40,4 p.p. |
| EBITDA | 4.402,0 | 1.441,0 | 68,0 | 205,5% | 6373,5% | 5.843,0 | (393,0) | -1586,8% |
| Margem EBITDA | 62,0% | 40,2% | 4,8% | 21,8 p.p. | 57,1 p.p. | 54,7% | -20,5% | 75,1 p.p. |
| FFO | 3.871,0 | 4.615,0 | 630,0 | -16,1% | 514,4% | 8.486,0 | 749,0 | 1033,0% |
| Margem FFO | 54,5% | 128,7% | 44,9% | -74,2 p.p. | 9,6 p.p. | 79,4% | 39,0% | 40,4 p.p. |
| Dívida Líquida (Caixa Líquido) | 230.317,0 | 133.299,0 | 130.647,0 | 72,8% | 76,3% | 230.317,0 | 130.647,0 | 76,3% |
| Dívida Líquida / PL | 0,5 | 0,3 | 1,6 | 71,9% | -67,7% | 0,5 | 1,6 | -67,7% |

# Demonstrações Financeiras Consolidadas
# Fluxo de Caixa (em R$ milhões)

| DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA | 1S12 | 1S11 | Var. % 1S12 x 1S11 |
|---|---|---|---|
| **FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS** | | | |
| Lucro Liquido do Exercício | 6 | 0 | 1859,4% |
| Ajustes para reconciliar o lucro liq. com o caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais | 6 | 1 | 539,6% |
| (Aumento) redução nos ativos operacionais: | (15) | (3) | 454,8% |
| Aumento nos passivos operacionais: | 0 | 1 | -78,6% |
| **Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais** | **(3)** | **(0)** | **849,7%** |
| **FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO** | | | |
| Redução (aumento) com empresas relacionadas | - | (0) | -100,0% |
| Aquisição de propriedades para investimento | (164) | (117) | 40,2% |
| **Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento** | **(164)** | **(117)** | **40,2%** |
| **FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO** | | | |
| Amortização de empréstimo | (127) | (60) | 111,7% |
| Captação de empréstimo e debêntures, líquido | 216 | 168 | 28,6% |
| Pagamento de juros | (13) | (9) | 37,1% |
| Integralização de capital | - | 0 | -100,0% |
| Aumento de obrigações com empresas relacionadas | - | 48 | -100,0% |
| Pagamento de obrigações com empresas relacionadas | - | (39) | -100,0% |
| Aporte (compra) de acionistas não controladores | (0) | (3) | -99,7% |
| Pagamento de dividendos | - | (0) | -100,0% |
| **Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento** | **76** | **105** | **-27,6%** |
| **(REDUÇÃO) AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA** | **(92)** | **(13)** | **611,8%** |
| **CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA** | | | |
| No início do exercício | 201 | 33 | 505,5% |
| No fim do período | 109 | 20 | 437,7% |

# 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. Sr. Souza também preside o Conselho de Administração da Urbamais.

***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.. Diretor-presidente da LOG Commercial Properties e acumula os cargos de membro do Conselho de Administração e Diretor-Presidente da Urbamais.

***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. e membro do Conselho de Administração da Urbamais.

***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

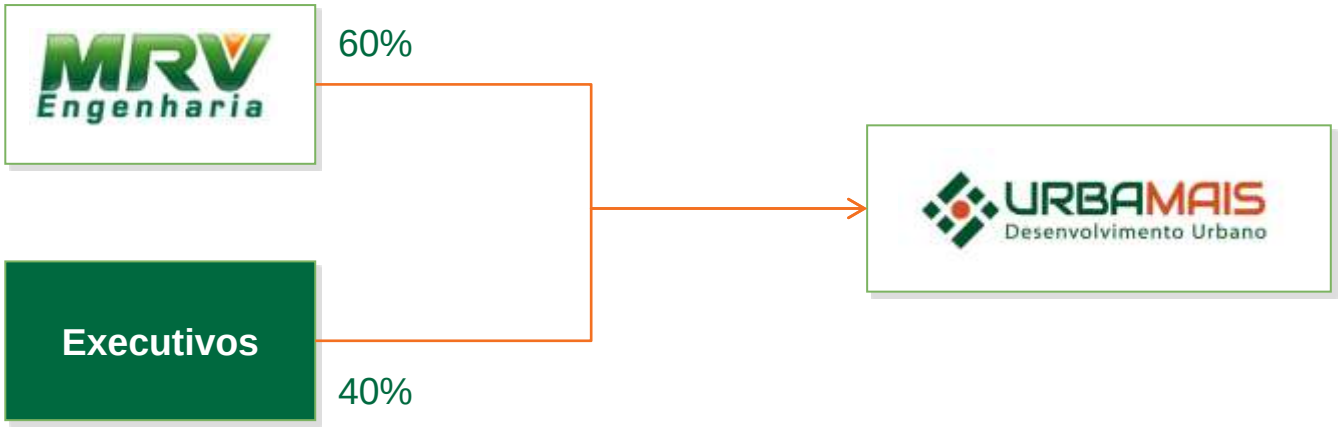
***Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez – Diretor Presidente. (Vide anterior)***

***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.

# Anexo
# URBAMAIS
# Desenvolvimento Urbano

# Composição Acionária




- Aporte de Capital de R$ 50 milhões nos próximos 12 meses, sendo a MRV responsável por 60%.
- Maturação natural do projeto demandará mais capital, que deverá ser suprida por investidores externos ao grupo inicial.

## Negócio

Desenvolvimento e comercialização de lotes e áreas urbanizadas em loteamentos residenciais, comerciais e industriais com planejamento sustentável.

**Expectativa de desenvolvimento de uma área bruta total de aproximadamente 60 milhões de m² nos próximos 3 anos.**

# Clientes

| | |
|---|---|
| Lotes Residenciais | ❖ Consumidores Finais: **Classes B, C e D**<br>❖ Incorporadoras |
| Lotes Comerciais e Industriais | ❖ Empresas comerciais, industriais e de serviços<br>❖ Incorporadoras |









# Produtos



- Loteamentos Abertos
- Desenvolvimento Urbano
- Condomínios fechados

## Escopo Competitivo



# Área e Foco de Atuação




- Atuação nos principais estados brasileiros, onde a MRV possui operações.

- Áreas com tamanhos superiores a 300 mil $m^2$.

# Oportunidades

1. Demanda por novas áreas urbanas
2. Margens e rentabilidade atrativas
3. Mercado fragmentado marcado por pequenos *players* com atuação regional
4. Alta capacidade de geração de novos negócios a partir da grande diversificação geográfica da MRV
5. Gestão Profissional com foco em controle de custos, rentabilidade e geração de caixa e suportada pela estrutura e expertise da MRV
6. Mercado de Securitização em expansão e imagem consolidada da MRV no mercado de capitais

# Administração

## Conselho de Administração

***Rubens Menin Teixeira de Souza – Presidente***
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 and Presidente do Conselho de Administração da LOG Commercial Properties. É sócio-fundador do Banco Intermedium e Presidente do Conselho de Administração desde a constituição desta companhia, em 1994.

***Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez***
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., membro do Conselho de Administração e Diretor-Presidente da LOG Commercial Properties e Diretor-Presidente da Urbamais.

***Leonardo Guimarães Corrêa***
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 e membro do Conselho de Administração da LOG Commercial Properties .

***Rafael Nazareth Menin Teixeira de Souza***
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 também o cargo de Diretor Executivo Regional do Centro Oeste, Nordeste, Rio de Janeiro e Espírito Santo da MRV Engenharia e Participações S/A.

***Maria Fernanda Nazareth Menin Teixeira de Souza Maia***
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 também o cargo de Diretora Executiva Jurídica da MRV Engenharia e Participações S/A.

## Diretoria Executiva

***Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez – Diretor Presidente. (Vide acima)***

***Flávio Araújo – Diretor de Operações***
Foi eleito para o cargo de Diretor Executivo na reunião do conselho realizada em julho de 2012. Graduado em Engenharia Civil pela Faculdade de Engenharia Kenedy em 1994, com ênfase em Engenharia Rodoviária. Iniciou sua carreira em construção civil na Forenge Engenharia , posteriormente atuando na construção pesada, em empresas de médio e grande porte , como LIBE Construtora e FIDENS Engenharia S.A..