



MRV ANUNCIA RESULTADOS DO 2T14

Maior Lucro trimestral da Companhia Evolução positiva da Margem Bruta e do Lucro Por Ação

Belo Horizonte, 14 de agosto de 2014 – MRV Engenharia e Participações S.A. (BM&FBovespa: MRVE3 – ADR OTCQX: MRVNY), anuncia hoje seus resultados do primeiro semestre (1S14) de 2014. As informações financeiras são apresentadas em milhões de Reais (R\$ milhões), exceto quando indicado o contrário, e têm como base as informações contábeis consolidadas, preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC.

TELECONFERÊNCIAS RESULTADOS 2T14

Português

15 de Agosto de 2014

11h00 (Brasília) / 10h00 (Nova York)

Telefone: +55 (11) 2188 0155

Código: MRV

Inglês

15 de Agosto de 2014

11h00 (Brasília) / 10h00 (Nova York)

Telefone: +1 646 843 6054

Código: MRV

Destaques

- ✔ Maior Lucro por Ação (LPA) trimestral, atingido LPA de R\$ 0,865. O LPA do segmento residencial atingiu R\$ 0,288 neste trimestre, um aumento de R\$ 0,117 q-o-q.
- ✔ Maior lucro líquido trimestral da história da Companhia, atingindo R\$ 401 milhões.
- ✔ Ajuste a Valor de Mercado dos Ativos da LOG CP, no valor de R\$ 706 milhões, dos quais R\$ 267,6 milhões refletidos no Resultado da MRV.
- ✔ Margem Bruta de 27,8%, um aumento de 1,3 p.p. y-o-y e 1,5 p.p. q-o-q.
- ✔ Geração de Caixa Operacional Livre Potencial de R\$ 210 milhões neste trimestre, como resultado da Geração de Caixa Operacional Livre de R\$ 138 milhões e da variação das Contas Transitórias no Contas a Receber no 2T14 de R\$ 72 milhões, que se converterá em caixa no curto prazo.
- ✔ Em 2014, até o dia 29/07/14, foram recompradas 25.048.800 ações, equivalentes a 5,18% do total das ações da Companhia em 31 de dezembro de 2013, a um valor total de R\$ 179 milhões, das quais 20.081.659 ações já foram canceladas. Apenas neste segundo trimestre foram recompradas 18.598.800 ações a um valor total de R\$ 131,4 milhões.
- ✔ No 2T14, as vendas atingiram R\$ 1.519 milhões, volume 10% superior ao mesmo período do ano passado, mesmo com o efeito negativo da Copa no mês de junho: resultado da resiliência do segmento econômico e da baixíssima concorrência.



Eventos relevantes do trimestre

Mercado e Venda Contratada: Resiliência

A Companhia continua operando em um mercado forte e resiliente em função da oferta de crédito e condições de financiamentos imobiliários favoráveis e do nível de emprego em patamares saudáveis.

A despeito do impacto negativo da copa, as vendas atingiram nível recorde em um semestre, no valor de R\$ 3,06 bilhões, 23% superior ao 1S13, impulsionadas pela consolidação da marca MRV Engenharia e baixíssima concorrência, especialmente em cidades médias e regiões metropolitanas.

Repasse e Geração de Caixa: operação normalizada e estável

Tivemos, como um dos destaques do trimestre, a forte Geração de Caixa Operacional Livre Potencial de R\$ 210 milhões, como resultado da Geração de Caixa Operacional Livre de R\$ 138 milhões e da variação das Contas Transitórias no Contas a Receber no 2T14 de R\$ 72 milhões, que se converterá em caixa no curto prazo.

Melhoria das Margens

Tivemos a melhor margem líquida trimestral da história da Companhia, atingindo 39,6%.

A evolução da margem bruta da Companhia reflete a melhoria do desempenho dos novos projetos e a conclusão dos projetos antigos. A margem bruta do 2T14 aumentou 1,5 p.p. q-o-q e 1,3 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior.

Conforme vimos sinalizando, nosso desempenho financeiro é parte de um processo gradativo de recuperação de rentabilidade, à medida que o resultado reflete o aumento da eficiência operacional.

Gestão do Capital

Como parte do nosso compromisso de geração de valor ao acionista, a Companhia já recomprou em 2014 um total de 25.048.800 ações, das quais 20.081.659 ações já foram canceladas. Adicionalmente, realizamos, em Junho, uma distribuição de lucros de 35%, 10 p.p. superior ao mínimo exigido por lei.

O resultado da (i) melhoria operacional e financeira, (ii) recompras / cancelamentos de ações, e (iii) redução do capital da empresa permitiu um aumento do Lucro trimestral por Ação de R\$ 0,171 no 1T14 para R\$ 0,865 no 2T14. Mesmo se isolados os efeitos da LOG no resultado da MRV, o LPA apresentou uma evolução positiva tendo um acréscimo de 68,2% em relação ao 1T14 ou R\$ 0,117 por ação, e 17,4% em relação ao 2T13 ou R\$ 0,043 por ação.

LOG Commercial Properties e Urbamais

As empresas de Propriedade e Loteamento nas quais a MRV possui participação gerarão um grande valor para os nossos acionistas.



LOG Commercial Properties

A inflação anual brasileira tem sido relativamente alta e, o seu acumulo ao longo de alguns anos, vem provocando distorções nos balanços das Companhias de propriedade como é o caso da LOG CP. Os contratos de aluguel são corrigidos pelo IGPM, mas nem o preço das propriedades nem o valor da depreciação das mesmas vêm sofrendo correção. De forma a refletir o valor justo do negócio, no 2T14, a LOG CP optou por registrar os seus ativos pelo seu valor justo (em conformidade com o CPC28), marcando o valor de suas propriedades para cima ou para baixo, incorporando nesta flutuação a potencial depreciação e/ou valorização de cada um dos imóveis.

Logo, neste trimestre, foi reconhecido no resultado da LOG CP um total líquido de R\$ 706 milhões referente à variação do valor justo das suas propriedades, dos quais R\$ 267,6 milhões foram registrados nos Demonstrativos Financeiros da MRV.

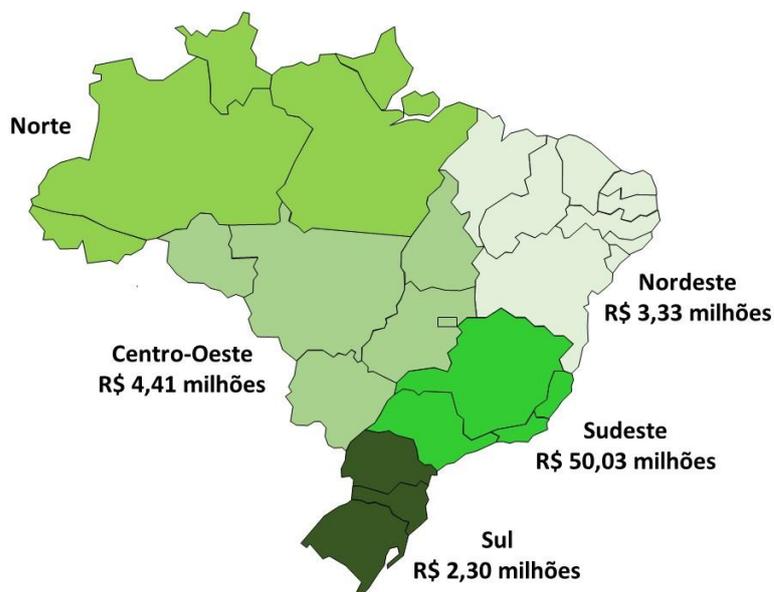
Urbamais

No 2º trimestre a Urbamais deu continuidade às atividades de prospecção de novas áreas e aprovação de projetos. Em Julho a Urbamais obteve os registros finais para lançamento do seu primeiro empreendimento em Araraquara (SP) realizado no dia 09 de agosto de 2014. O projeto Parque Atlanta, possui 337 lotes, em um condomínio fechado, com área verde e lazer completo, e possui VGV total estimado de R\$ 32 milhões, com sucesso de vendas no lançamento.



Infraestrutura

Somente no 1º semestre de 2014, a MRV investiu mais de 60 milhões em urbanismo nas cidades onde está presente. A melhoria do entorno dos empreendimentos é preocupação constante da companhia, e propicia mais qualidade de vida aos nossos clientes.



Terraplanagem e pavimentação de ruas, construção de passeios, redes de esgoto e elétrica, plantio de árvores e adoção de praças e parque, entre diversas outras melhorias são executadas no entorno de todos os empreendimentos.

Terraplanagem e pavimentação de ruas, construção de passeios (R\$ 41,4 milhões)



Piracicaba - SP



Rio das Ostras - RJ

Redes de esgoto e elétrica (R\$ 14 milhões)



Americana - SP

Meio Ambiente (R\$ 7 milhões)



Uberlândia - MG



Contagem - MG



Rio das Ostras - RJ





Ciente da importância do conhecimento para o crescimento pessoal e profissional das pessoas – especialmente num país que ainda conta com 16 milhões de analfabetos, segundo dados recentes da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (Pnad) – desde 2011 a MRV vem desenvolvendo em seus canteiros de obras o projeto Escola Nota 10, em que oferece cursos de alfabetização para seus trabalhadores em diversas áreas.

Hoje, o programa já está presente em mais de 60 canteiros de obras da empresa, e continua sendo ampliado sempre em parceria com o Serviço Social da Indústria – SESI, Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial – SENAI e sindicatos da Indústria da Construção Civil e dos Trabalhadores.





Indicadores Financeiros¹

Os indicadores financeiros apresentados neste relatório estão em conformidade com os pronunciamentos CPC 19 (R2) – Negócios em Conjunto (IFRS 11), que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2013, exceto quando mencionado o contrário.

Indicadores Financeiros (em R\$ milhões)	2T14	1T14	2T13	Var. 2T14 x 1T14	Var. 2T14 x 2T13	1S14	1S13	Var. 1S14 x 1S13
Receita Operacional Líquida	983	891	978	10,4% ↑	0,5% ↑	1.874	1.778	5,4% ↑
Resultado financeiro alocado à receita líquida	31	20	41	51,0% ↑	26,2% ↓	51	71	28,9% ↓
Receita Operacional Líquida Total	1.014	911	1.020	11,3% ↑	0,6% ↓	1.925	1.849	4,1% ↑
Custo Financeiro alocado ao CMV	29	31	33	6,8% ↓	12,0% ↓	61	69	12,0% ↓
Lucro Bruto	282	240	271	17,4% ↑	4,1% ↑	522	488	7,2% ↑
% Margem Bruta	27,8%	26,4%	26,6%	1,5 p.p. ↑	1,3 p.p. ↑	27,1%	26,4%	0,8 p.p. ↑
Despesas comerciais	81	69	71	17,7% ↑	13,1% ↑	149	134	11,4% ↑
Despesas comerciais / ROL (%)	8,0%	7,5%	7,0%	0,4 p.p. ↑	1,0 p.p. ↑	7,8%	7,3%	0,5 p.p. ↑
Despesas comerciais / Vendas contratadas (%)	5,3%	4,5%	5,2%	0,9 p.p. ↑	0,1 p.p. ↑	4,9%	5,4%	0,5 p.p. ↓
Despesas gerais e administrativas	56	61	61	7,4% ↓	7,4% ↓	117	119	1,7% ↓
Despesas G&A / ROL (%)	5,5%	6,7%	5,9%	1,1 p.p. ↓	0,4 p.p. ↓	6,1%	6,4%	0,4 p.p. ↓
Despesas G&A / Vendas contratadas (%)	3,7%	3,9%	4,4%	0,2 p.p. ↓	0,7 p.p. ↓	3,8%	4,8%	1,0 p.p. ↓
EBITDA	428	132	186	225,3% ↑	130,2% ↑	560	315	78,0% ↑
% Margem EBITDA	42,3%	14,5%	18,3%	27,8 p.p. ↑	24,0 p.p. ↑	29,1%	17,0%	12,1 p.p. ↑
EBITDA Ajustado (ex. não recorrente LOG)*	161	132	162	22,1% ↑	0,8% ↓	292	291	0,6% ↑
% Margem EBITDA Ajustada (ex. não recorrente LOG)*	15,9%	14,5%	15,9%	1,4 p.p. ↑	0,0 p.p. ↓	15,2%	15,7%	0,5 p.p. ↓
Lucro Líquido	401	81	141	395,4% ↑	184,6% ↑	482	220	119,3% ↑
% Margem Líquida	39,6%	8,9%	13,8%	30,7 p.p. ↑	25,7 p.p. ↑	25,1%	11,9%	13,2 p.p. ↑
Lucro Líquido Ajustado (ex. não recorrente LOG)*	134	81	117	65,0% ↑	14,2% ↑	215	196	9,6% ↑
% Margem Líquida Ajustada (ex. não recorrente LOG)*	13,2%	8,9%	11,5%	4,3 p.p. ↑	1,7 p.p. ↑	11,1%	10,6%	0,6 p.p. ↑
Lucro por Ação (R\$)	0,865	0,171	0,296	405,1% ↑	192,5% ↑	1,029	0,461	123,3% ↑
Lucro por Ação (R\$) Ajustado (ex. não recorrente LOG)*	0,288	0,171	0,245	68,2% ↑	17,4% ↑	0,458	0,411	11,6% ↑
ROE (12 meses)	16,5%	10,5%	12,7%	6,0 p.p. ↑	3,8 p.p. ↑	16,5%	12,7%	3,8 p.p. ↑
ROE (anualizado)	37,6%	7,8%	14,3%	29,7 p.p. ↑	23,3 p.p. ↑	22,9%	11,3%	11,6 p.p. ↑
ROE (12 meses) Ajustado (ex. não recorrente LOG)*	9,9%	9,7%	12,1%	0,2 p.p. ↑	2,2 p.p. ↓	9,9%	12,1%	2,2 p.p. ↓
ROE (anualizado) Ajustado (ex. não recorrente LOG)*	12,5%	7,8%	11,9%	4,7 p.p. ↑	0,6 p.p. ↑	10,2%	10,1%	0,1 p.p. ↑
Receita Bruta de Vendas a Apropriar	3.724	3.651	3.104	2,0% ↑	20,0% ↑	3.724	3.104	20,0% ↑
Custo de Unidades Vendidas a Apropriar	(2.115)	(2.081)	(1.823)	1,6% ↑	16,0% ↑	(2.115)	(1.823)	16,0% ↑
Resultado a Apropriar	1.609	1.570	1.280	2,5% ↑	25,6% ↑	1.609	1.280	25,6% ↑
% Margem do Resultado a Apropriar	43,2%	43,0%	41,3%	0,2 p.p. ↑	1,9 p.p. ↑	43,2%	41,3%	1,9 p.p. ↑
Geração de Caixa	138	56	116	146,1% ↑	18,7% ↑	193	178	8,8% ↑
Dívida Líquida (caixa líquido)	1.435	1.304	1.692	10,0% ↑	15,2% ↓	1.435	1.692	15,2% ↓
Dívida Líquida/PL	30,8%	29,5%	39,3%	1,3 p.p. ↑	8,5 p.p. ↓	30,8%	39,3%	8,5 p.p. ↓
Dívida Líquida/EBITDA 12M	1,61x	2,02x	2,39x	20,0% ↓	32,4% ↓	1,61x	2,39x	32,4% ↓
Dívida Líquida/EBITDA 12M (ex. não recorrente LOG)*	2,33x	2,12x	2,47x	10,3% ↑	5,6% ↓	2,33x	2,47x	5,6% ↓

* Efeitos não recorrentes da LOG CP:

2T13: Ganho em transação de capital (R\$ 22,7 milhões) e venda de participação no Shopping Contagem (R\$ 1,3 milhão)

2T14: mudança para contabilização a valor de mercado (R\$ 267,6 milhões)

¹ Exceto quando mencionado o contrário, todos os valores incluídos nesta divulgação de resultados consideram lucro líquido e patrimônio líquido atribuído aos acionistas da controladora.



Operação Balanceada

Operação Balanceada	2T14	1T14	2T13	Var. 2T14 x 1T14	Var. 2T14 x 2T13	1S14	1S13	Var. 1S14 x 1S13
Unidades Contratadas*	239.539	227.018	200.477	5,5% ↑	19,5% ↑	239.539	200.477	19,5% ↑
Unidades Vendidas (brutas)	238.252	226.764	205.949	5,1% ↑	15,7% ↑	238.252	205.949	15,7% ↑
Unidades Lançadas	237.286	229.896	214.475	3,2% ↑	10,6% ↑	237.286	214.475	10,6% ↑
Unidades Produzidas	182.538	173.796	155.128	5,0% ↑	17,7% ↑	182.538	155.128	17,7% ↑
Unidades Repassadas	170.891	160.095	139.428	6,7% ↑	22,6% ↑	170.891,0	139.428	22,6% ↑
Unidades Concluídas	134.387	124.356	98.650	8,1% ↑	36,2% ↑	134.387	98.650	36,2% ↑

Dados operacionais acumulados desde 2007 até o trimestre indicado na tabela. Dados 100%.

*Unidades contratadas junto a instituições financeiras.

Desempenho Operacional - MRV

Banco de Terrenos

Banco de Terrenos	2T14	1T14	2T13	Var. 2Q14 x 1T14	Var. 2T14 x 2T13	1S14	1S13	Var. 1S14 x 1S13
%MRV								
Landbank (em R\$ bilhões)	24,5	23,2	22,5	5,5% ↑	8,7% ↑	24,5	22,5	8,7% ↑
Aquisições/Ajustes (R\$ milhões)	2,3	1,1	0,3	102,7% ↑	638,5% ↑	3,0	2,5	19,7% ↑
Número de Unidades	172.312	167.474	167.346	2,9% ↑	3,0% ↑	172.312	167.346	3,0% ↑
Área Útil (m ² mil)	7.904	7.703	7.641	2,6% ↑	3,4% ↑	7.904	7.641	3,4% ↑
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	142	139	135	2,5% ↑	5,6% ↑	142	135	5,6% ↑
Preço Médio por m ² (em R\$ mil)	3,1	3,0	2,9	2,8% ↑	5,1% ↑	3,1	2,9	5,1% ↑
% Permuta - banco de terreno	52%	56%	57%	4,4 p.p. ↓	5,3 p.p. ↓	52%	57%	5,3 p.p. ↓
% Permuta - aquisições no período	72%	38%	78%	33,8 p.p. ↑	5,8 p.p. ↓	53%	75%	21,9 p.p. ↓
Por fonte de financiamento - FGTS	81%	82%	84%	1,5 p.p. ↓	3,2 p.p. ↓	81%	84%	3,2 p.p. ↓
Por fonte de financiamento - SBPE	19%	18%	16%	1,5 p.p. ↑	3,2 p.p. ↑	19%	16%	3,2 p.p. ↑
100%								
Número de Empreendimentos	366	370	387	1,1% ↓	5,4% ↓	366	387	5,4% ↓
Landbank (em R\$ bilhões)	25,9	24,6	24,1	5,4% ↑	7,5% ↑	25,9	24,1	7,5% ↑
Número de Unidades	181.875	177.012	178.784	2,7% ↑	1,7% ↑	181.875	178.784	1,7% ↑
Unidades por projeto	497	478	462	3,9% ↑	7,6% ↑	497	462	7,6% ↑
Área Útil (m ² mil)	8.351	8.145	8.172	2,5% ↑	2,2% ↑	8.351	8.172	2,2% ↑
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	142	139	135	2,6% ↑	5,7% ↑	142	135	5,7% ↑
Preço Médio por m ² (em R\$ mil)	3,1	3,0	2,9	2,8% ↑	5,2% ↑	3,1	2,9	5,2% ↑
%CPC 19 IFRS 11								
Landbank (em R\$ bilhões)	25,5	24,0	23,2	6,5% ↑	9,9% ↑	25,5	23,2	9,9% ↑
Número de Unidades	179.039	172.484	172.168	3,8% ↑	4,0% ↑	179.039	172.168	4,0% ↑

Rotineiramente são realizadas atualizações dos preços dos projetos em nosso banco de terrenos.

Dos R\$ 24,5 bilhões do banco de terrenos, R\$ 1.025 milhões já possuem registros de incorporação (RI) emitidos (7.351 unidades).

O banco de terrenos já está consolidado, sendo que as aquisições visam à reposição dos terrenos lançados e majoritariamente com permuta. Oportunidades pontuais podem provocar oscilações no percentual permutado em determinados períodos.



Lançamentos (%MRV), brutos de permutas

Lançamentos	2T14	1T14	2T13	Var. 2T14 x 1T14	Var. 2T14 x 2T13	1S14	1S13	Var. 1S14 x 1S13
%MRV								
GVV (em R\$ milhões)	1.047	1.158	634	9,6% ↓	65,1% ↑	2.205	1.388	58,9% ↑
Número de Unidades	6.912	7.841	5.020	11,8% ↓	37,7% ↑	14.753	11.137	32,5% ↑
Tamanho médio dos lançamentos (unidades)	346	290	418	19,0% ↑	17,4% ↓	314	359	12,6% ↓
Área Útil (m ² mil)	316	356	231	11,2% ↓	36,5% ↑	671	506	32,6% ↑
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	152	148	126	2,6% ↑	19,9% ↑	149	125	19,9% ↑
Preço Médio por m ² (em R\$ mil)	3,3	3,3	2,7	1,8% ↑	20,9% ↑	3,3	2,7	19,8% ↑
Por fonte de financiamento - FGTS	68%	71%	89%	3,4 p.p. ↓	21,6 p.p. ↓	70%	89%	19,2 p.p. ↓
Por fonte de financiamento - SBPE	32%	29%	11%	3,4 p.p. ↑	21,6 p.p. ↑	30%	11%	19,2 p.p. ↑
Por região - Capital	26%	30%	5%	3,7 p.p. ↓	20,6 p.p. ↑	28%	7%	20,8 p.p. ↑
Por região - Região Metropolitana	45%	20%	18%	25,0 p.p. ↑	26,9 p.p. ↑	31%	21%	10,8 p.p. ↑
Por região - Interior	29%	51%	77%	21,4 p.p. ↓	47,5 p.p. ↓	41%	72%	31,6 p.p. ↓
100%								
Número de Empreendimentos	20	27	12	25,9% ↓	66,7% ↑	47	31	51,6% ↑
GVV (em R\$ milhões)	1.119	1.250	673	10,5% ↓	66,1% ↑	2.369	1.457	62,6% ↑
Número de Unidades	7.390	8.473	5.348	12,8% ↓	38,2% ↑	15.863	11.706	35,5% ↑
Área Útil (m ² mil)	338	384	246	12,2% ↓	37,1% ↑	722	532	35,8% ↑
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	151	148	126	2,6% ↑	20,2% ↑	149	124	20,0% ↑
Preço Médio por m ² (em R\$ mil)	3,3	3,3	2,7	1,9% ↑	21,1% ↑	3,3	2,7	19,8% ↑
%CPC 19 IFRS 11								
GVV (em R\$ milhões)	1.042	1.184	648	12,0% ↓	60,8% ↑	2.226	1.416	57,2% ↑
Número de Unidades	7.010	8.025	5.176	12,6% ↓	35,4% ↑	15.035	11.406	31,8% ↑

Vendas Contratadas (%MRV), líquidas de permutas

Vendas contratadas*	2T14	1T14	2T13	Var. 2T14 x 1T14	Var. 2T14 x 2T13	1S14	1S13	Var. 1S14 x 1S13
%MRV								
Vendas (em R\$ milhões)	1.519	1.538	1.381	1,3% ↓	10,0% ↑	3.057	2.476	23,5% ↑
Número de Unidades	10.636	10.734	10.551	0,9% ↓	0,8% ↑	21.369	19.366	10,3% ↑
Área Útil (m ² mil)	487	495	477	1,6% ↓	2,0% ↑	982	874	12,3% ↑
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	143	143	131	0,3% ↓	9,1% ↑	143	128	11,9% ↑
Preço Médio por m ² (em R\$ mil)	3,1	3,1	2,9	0,3% ↑	7,8% ↑	3,1	2,8	10,0% ↑
Por fonte de financiamento - FGTS	82%	82%	87%	0,3 p.p. ↓	5,2 p.p. ↓	82%	89%	7,3 p.p. ↓
Por fonte de financiamento - SBPE	18%	19%	12%	0,6 p.p. ↓	6,0 p.p. ↑	18%	11%	7,3 p.p. ↑
Por região - Capital	19%	19%	14%	0,8 p.p. ↑	5,5 p.p. ↑	19%	15%	3,8 p.p. ↑
Por região - Região Metropolitana	26%	26%	26%	0,1 p.p. ↓	0,2 p.p. ↑	26%	27%	0,9 p.p. ↓
Por região - Interior	55%	55%	60%	0,7 p.p. ↓	5,7 p.p. ↓	55%	58%	2,9 p.p. ↓
VSO	26%	26%	27%	0,0 p.p. ↓	1,1 p.p. ↓	44%	43%	1,6 p.p. ↑
100%								
GVV (em R\$ milhões)	1.648	1.669	1.495	1,2% ↓	10,2% ↑	3.317	2.700	22,8% ↑
Número de Unidades	11.488	11.574	11.388	0,7% ↓	0,9% ↑	23.062	21.062	9,5% ↑
Área Útil (m ² mil)	538	546	531	1,5% ↓	1,4% ↑	1.084	978	10,8% ↑
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	143	144	131	0,5% ↓	9,2% ↑	144	128	12,2% ↑
Preço Médio por m ² (em R\$ mil)	3,1	3,1	2,8	0,2% ↑	8,7% ↑	3,1	2,8	10,8% ↑
%CPC 19 IFRS 11								
GVV (em R\$ milhões)	1.522	1.529	1.364	0,5% ↓	11,6% ↑	3.051	2.482	22,9% ↑
Número de Unidades	10.732	10.851	10.526	1,1% ↓	2,0% ↑	21.583	19.628	10,0% ↑

* Líquida de permuta e bruta de distrato

O recorde de vendas contratadas no 1ST4 foi função de um mercado com pouca concorrência nos segmentos e praças onde atuamos - cenário que deve perdurar num horizonte de médio / longo prazo – e da contínua oferta de crédito com condições de financiamento bastante atrativas para o nosso segmento.



Vendas por Período de Lançamento (%MRV)

Período de Lançamento	Vendas Contratadas												
	2009	2010	2011	1T12	2T12	3T12	4T12	1T13	2T13	3T13	4T13	1T14	2T14
2T14													5%
1T14												8%	15%
4T13											19%	21%	11%
3T13										12%	17%	9%	5%
2T13									5%	12%	8%	5%	4%
1T13								7%	14%	8%	6%	4%	5%
4T12							7%	15%	12%	7%	6%	4%	3%
3T12						14%	20%	13%	5%	4%	5%	6%	6%
2T12					14%	16%	20%	7%	7%	7%	4%	4%	6%
1T12				3%	12%	10%	5%	5%	4%	2%	4%	4%	3%
2011			38%	62%	46%	36%	28%	26%	25%	24%	14%	15%	17%
2010		55%	43%	27%	19%	16%	13%	18%	19%	14%	11%	12%	13%
2009	45%	27%	9%	4%	4%	4%	3%	4%	5%	5%	4%	6%	6%
Antes de 2009	55%	18%	10%	4%	5%	4%	4%	5%	4%	4%	4%	2%	2%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Os lançamentos do 2T14 foram mais concentrados no mês de junho, sendo que as vendas do período foram principalmente das unidades em estoque.

As vendas provenientes da implantação do projeto SICAQ/SAC (venda e repasse simultâneos) já representam 22% do volume de vendas de junho.

Produção e Crédito Imobiliário

Construção e Crédito Imobiliário	2T14	1T14	2T13	Var. 2T14 x 1T14	Var. 2T14 x 2T13	1S14	1S13	Var. 1S14 x 1S13
100%								
Unidades Produzidas	8.743	7.796	9.780	12,2% ↑	10,6% ↓	16.539	18.932	12,6% ↓
Unidades Concluídas	10.031	8.451	8.283	18,7% ↑	21,1% ↑	18.482	14.499	27,5% ↑
Nº de canteiros de obra	273	284	326	3,9% ↓	16,3% ↓	557	667	16,5% ↓
Unidades Contratadas	12.521	4.127	11.153	203,4% ↑	12,3% ↑	16.648	18.087	8,0% ↓
Unidades Repassadas	10.796	7.445	12.521	45,0% ↑	13,8% ↓	18.241	22.798	20,0% ↓
%MRV								
Unidades Produzidas	8.162	7.250	8.835	12,6% ↑	7,6% ↓	15.412	17.101	9,9% ↓
Unidades Concluídas	8.655	7.708	7.831	12,3% ↑	10,5% ↑	16.362	13.526	21,0% ↑
Unidades Contratadas	11.791	3.742	10.699	215,1% ↑	10,2% ↑	15.533	17.013	8,7% ↓
Unidades Repassadas	9.746	7.125	11.677	36,8% ↑	16,5% ↓	16.870	21.180	20,3% ↓
%CPC 19 IFRS 11								
Unidades Produzidas	8.103	7.227	8.656	12,1% ↑	6,4% ↓	15.329	16.884	9,2% ↓
Unidades Concluídas	7.866	7.843	7.939	0,3% ↑	0,9% ↓	15.709	13.915	12,9% ↑
Unidades Contratadas	12.361	3.711	11.153	233,1% ↑	10,8% ↑	16.072	17.727	9,3% ↓
Unidades Repassadas	9.932	7.152	12.378	38,9% ↑	19,8% ↓	17.084	22.415	23,8% ↓

O volume de unidades produzidas no 2T14 aumentou em relação ao primeiro trimestre, em função do aumento de obras iniciadas neste ano.

O volume de unidades repassadas, a despeito do efeito negativo da Copa, retornou ao patamar normalizado devido à estabilização dos sistemas e processos nos Bancos em que atuamos.

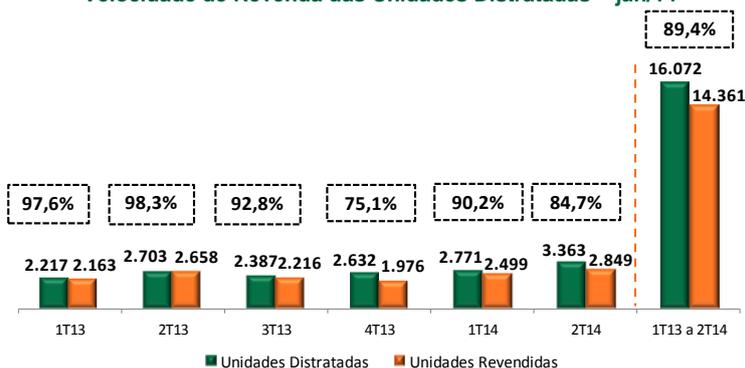


Distratos (%MRV)

(em R\$ mil)	1T13	2T13	3T13	4T13	1T14	2T14	Var. 2T14 x 2T13
Vendas Brutas	1.094.722	1.381.231	1.388.108	1.229.996	1.538.059	1.518.808	10,0% ↑
Distratos (Valor de Contrato)	232.615	293.669	265.548	295.952	327.981	412.218	40,4% ↑
Distratos / Vendas	21,2%	21,3%	19,1%	24,1%	21,3%	27,1%	5,88 p.p. ↑
Vendas Líquidas	862.106	1.087.562	1.122.560	934.043	1.210.077	1.106.591	1,7% ↑
(em unidades)	1T13	2T13	3T13	4T13	1T14	2T14	Var. 2T14 x 2T13
Unidades Vendidas Brutas	8.816	10.551	10.250	8.832	10.734	10.636	0,8% ↑
Unidades Distratadas	2.217	2.703	2.387	2.632	2.771	3.363	24,4% ↑
Distratos / Vendas	25,1%	25,6%	23,3%	29,8%	25,8%	31,6%	6,00 p.p. ↑
Unidades Vendidas Líquidas	6.599	7.848	7.863	6.200	7.963	7.273	7,3% ↓

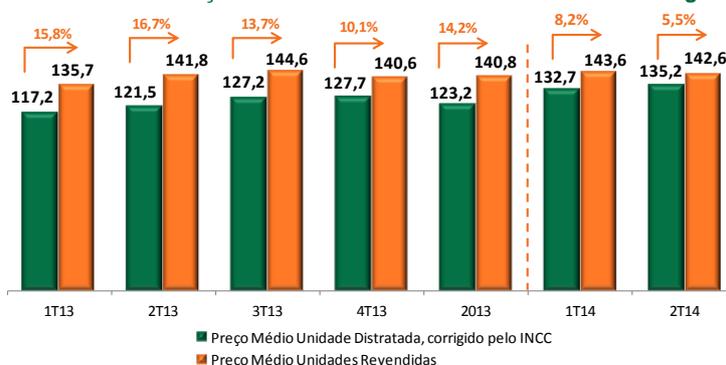
O volume de distratos permaneceu elevado em função de maior rigor nos critérios de análise e avaliação de crédito, quando da concessão dos financiamentos imobiliários, por parte do Banco do Brasil e da CEF, critérios estes alterados no final de 2013.

Velocidade de Revenda das Unidades Distratadas – jun/14



Devido à reduzida oferta de produtos no segmento em que atuamos, continuamos vivenciando uma alta velocidade na revenda das unidades distratadas, conforme indicado na tabela acima.

Preço Médio de Revenda x Preço Médio de Venda da Unidade Distratada corrigido pelo INCC ²



² Valor Médio de contrato da unidade distratada corrigido pelo INCC do período entre a venda original e a revenda.



Em função da predominância do Crédito Associativo em nosso modelo de negócio, a grande maioria dos distratos da Companhia ocorre durante a fase de construção, permitindo a revenda da unidade distratada e a depuração da base de clientes durante o andamento da obra.

Estoque a Valor de Mercado (%MRV)

Estoque a valor de mercado	2T14	1T14	2T13	Var. 2T14 x 1T14	Var. 2T14 x 2T13
Estoque a valor de mercado (R\$ bilhões)	4,74	4,71	4,19	0,7% ↑	13,1% ↑
Fonte de Recurso (em unidades)					
FGTS	75%	75%	85%	0,5 p.p. ↑	10,0 p.p. ↓
SBPE	25%	25%	15%	0,5 p.p. ↓	10,0 p.p. ↑
Fase de Construção (em unidades)					
Não Iniciada	53%	43%	56%	10,2 p.p. ↑	3,2 p.p. ↓
Em andamento	44%	55%	38%	10,7 p.p. ↓	5,8 p.p. ↑
Encerrada	3%	3%	6%	0,5 p.p. ↑	2,6 p.p. ↓
Duração do Estoque *	3,1	3,1	3,0	2,0% ↑	2,8% ↑

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

Rotineiramente são realizadas atualizações dos preços das unidades em estoque.

Ao final de junho/2014 detínhamos aproximadamente três trimestres de vendas em estoque. O estoque de unidades concluídas permanece baixo, representando aproximadamente, apenas, oito dias do volume de vendas.



Geração de Caixa -

Geração de Caixa Potencial de R\$ 210 milhões e Geração de R\$ 138 milhões no 2T14

em R\$ milhões	2T14	1T14	2T13	Var. 2T14 x 1T14	Var. 2T14 x 2T13	1S14	1S13	Var.1S14 x 1S13
Caixa Total	1.223	1.383	1.380	11,6% ↓	11,4% ↓	1.223	1.380	11,4% ↓
Dívida Total	(2.658)	(2.687)	(3.073)	1,1% ↓	13,5% ↓	(2.658)	(3.073)	13,5% ↓
Dívida Líquida	(1.435)	(1.304)	(1.692)	10,0% ↑	15,2% ↓	(1.435)	(1.692)	15,2% ↓
Δ Dívida Líquida	(131)	25	(92)	617,0% ↓	43,0% ↑	(106)	(29)	258,2% ↑
Emissão / transferência de ações	(1)	(0)	(0)	-	-	(1)	(0)	612,2% ↑
Aportes LOG	-	-	63	-	-	-	63	-
Pagamento de dividendos	141	-	125	-	12,3% ↑	141	125	12,3% ↑
Recuperação de ações	129	31	19	315,3% ↑	568,9% ↑	160	19	730,0% ↑
Geração de Caixa Operacional Livre	138	56	116	146,1% ↑	18,7% ↑	193	178	8,8% ↑

Tivemos, neste trimestre, um Fluxo de Caixa Operacional Livre Potencial de R\$ 210 milhões, como resultado da Geração de Caixa Operacional Livre de R\$ 138 milhões e da variação das Contas Transitórias no Contas a Receber no 2T14 de R\$ 72 milhões, que se converterá em caixa no curto prazo.

Mantendo o foco na geração de caixa e buscando uma melhoria contínua no ciclo de recebimento e no processo de repasse, totalizamos a Geração de Caixa Operacional Livre, no 1S14, em R\$ 193 milhões.

Em 30 de junho de 2014, contávamos com R\$ 426 milhões em Contas Transitórias no contas a receber, que se converterão em recebíveis operacionais no curto prazo. Entre a assinatura dos clientes nos bancos e o efetivo crédito dos Reais relativos ao percentual já construído na conta da MRV, os recursos ficam em ditas Contas Transitórias.



Desempenho Econômico - Financeiro MRV

Os indicadores financeiros apresentados neste relatório estão em conformidade com os pronunciamentos CPC 19 (R2) – Negócios em Conjunto (IFRS 11), que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2013, exceto quando mencionado o contrário.

Receita Operacional Líquida

(em R\$ milhões)	2T14	1T14	2T13	Var. 2T14 x 1T14	Var. 2T14 x 2T13	1S14	1S13	Var. 1S14 x 1S13
Receita operacional líquida	983	891	978	10,4% ↑	0,5% ↑	1.874	1.778	5,4% ↑
Resultado financeiro alocado à receita líquida	31	20	41	51,0% ↑	26,2% ↓	51	71	28,9% ↓
Receita operacional líquida total	1.014	911	1.020	11,3% ↑	0,6% ↓	1.925	1.849	4,1% ↑

O crescimento da Receita Operacional Líquida no 2T14 q-o-q foi função, principalmente, do aumento no volume de unidades produzidas.

Lucro Bruto

Indicadores Financeiros (em R\$ milhões)	2T14	1T14	2T13	Var. 2T14 x 1T14	Var. 2T14 x 2T13	1S14	1S13	Var. 1S14 x 1S13
Lucro Bruto	282	240	271	17,4% ↑	4,1% ↑	522	488	7,2% ↑
% Margem Bruta	27,8%	26,4%	26,6%	1,5 p.p. ↑	1,3 p.p. ↑	27,1%	26,4%	0,8 p.p. ↑

A evolução positiva da margem bruta no 2T14 refletiu o melhor *mix* de margens dos projetos em andamento devido à conclusão dos projetos antigos com margens mais baixas.

No quadro abaixo demonstramos os encargos financeiros alocados no CMV:

Custo Financeiro alocado ao CMV

(em R\$ milhões)	2T14	1T14	2T13	Var. 2T14 x 1T14	Var. 2T14 x 2T13	1S14	1S13	Var. 1S14 x 1S13
Custo Financeiro alocado ao CMV	29	31	33	6,8% ↓	12,0% ↓	61	69	12,0% ↓
% da Receita Líquida	2,9%	3,4%	3,3%	0,6 p.p. ↓	0,4 p.p. ↓	3,2%	3,7%	0,6 p.p. ↓
Lucro Bruto com juros	282	240	271	17,4% ↑	4,1% ↑	522	488	7,2% ↑
Lucro Bruto ex. juros	311	272	304	14,6% ↑	2,4% ↑	583	556	4,8% ↑
Margem Bruta ex. juros (%)	30,7%	29,8%	29,8%	0,9 p.p. ↑	0,9 p.p. ↑	30,3%	30,1%	0,2 p.p. ↑

A margem bruta do 2T14 está impactada pelos encargos financeiros alocados no CMV (custo dos imóveis vendidos), conforme demonstrado na tabela acima.

Despesas com Vendas, Gerais e Administrativas (SG&A)

O aumento das despesas comerciais da Companhia reflete o aumento da nossa força de vendas própria e da internalização do processo de vendas, o que possibilita ganhos nas ações comerciais realizadas, em função do maior alinhamento aos interesses da empresa.

Indicadores Financeiros (em R\$ milhões)	2T14	1T14	2T13	Var. 2T14 x 1T14	Var. 2T14 x 2T13	1S14	1S13	Var. 1S14 x 1S13
Despesas comerciais	81	69	71	17,7% ↑	13,1% ↑	149	134	11,4% ↑
Despesas comerciais / ROL (%)	8,0%	7,5%	7,0%	0,4 p.p. ↑	1,0 p.p. ↑	7,8%	7,3%	0,5 p.p. ↑
Despesas comerciais / Vendas contratadas (%)	5,3%	4,5%	5,2%	0,9 p.p. ↑	0,1 p.p. ↑	4,9%	5,4%	0,5 p.p. ↓
Despesas gerais e administrativas	56	61	61	7,4% ↓	7,4% ↓	117	119	1,7% ↓
Despesas G&A / ROL (%)	5,5%	6,7%	5,9%	1,1 p.p. ↓	0,4 p.p. ↓	6,1%	6,4%	0,4 p.p. ↓
Despesas G&A / Vendas contratadas (%)	3,7%	3,9%	4,4%	0,2 p.p. ↓	0,7 p.p. ↓	3,8%	4,8%	1,0 p.p. ↓



EBITDA ³

em R\$ milhões	2T14	1T14	2T13	Var. 2T14 x 1T14	Var. 2T14 x 2T13	1S14	1S13	Var.1S14 x 1S13
Lucro antes dos impostos	425	106	158	302,8% ↑	169,0% ↑	531	252	110,5% ↑
Depreciações e Amortizações	9	10	9	5,5% ↓	5,0% ↑	19	16	17,7% ↑
Resultado Financeiro	(35)	(15)	(14)	134,1% ↑	151,6% ↑	(50)	(22)	123,8% ↑
Encargos financeiros incluídos no CMV	29	31	33	6,8% ↓	12,0% ↓	61	69	12,0% ↓
EBITDA	428	132	186	225,3% ↑	130,2% ↑	560	315	78,0% ↑
Margem EBITDA	42,3%	14,5%	18,3%	27,8 p.p. ↑	24,0 p.p. ↑	29,1%	17,0%	12,1 p.p. ↑
EBITDA Ajustado (ex. não recorrente LOG)	161	132	162	22,1% ↑	0,8% ↓	292	291	0,6% ↑
Margem EBITDA Ajustada (ex. não recorrente LOG)	15,9%	14,5%	15,9%	1,4 p.p. ↑	0,0 p.p. ↓	15,2%	15,7%	0,5 p.p. ↓

A evolução da margem EBITDA reflete a maior eficiência operacional dos projetos mais novos, conforme já comentado anteriormente.

Resultado Financeiro

(em R\$ milhões)	2T14	1T14	2T13	Var. 2T14 x 1T14	Var. 2T14 x 2T13	1S14	1S13	Var.1S14 x 1S13
Despesas financeiras	(25)	(32)	(28)	22,8% ↓	10,4% ↓	(57)	(53)	7,3% ↑
Receitas financeiras	36	37	26	3,4% ↓	38,3% ↑	73	55	32,1% ↑
Receitas financeiras provenientes de clientes	24	10	16	137,7% ↑	53,4% ↑	35	21	68,3% ↑
Total	35	15	14	134,1% ↑	151,6% ↑	50	22	123,8% ↑

O aumento das receitas financeiras provenientes de clientes seu deu em função do aumento no número de empreendimentos que obtiveram o Habite-se emitido, o que ocasiona a transferência de receita de incorporação para esta rubrica.

Abaixo estão demonstrados os resultados financeiros totais ajustados pelos encargos financeiros alocados ao custo dos imóveis vendidos:

(em R\$ milhões)	2T14	1T14	2T13	Var. 2T14 x 1T14	Var. 2T14 x 2T13	1S14	1S13	Var.1S14 x 1S13
Resultado financeiro	35	15	14	134,1% ↑	151,6% ↑	50	22	123,8% ↑
Custo Financeiro alocado ao CMV	(29)	(31)	(33)	6,8% ↓	12,0% ↓	(61)	(69)	12,0% ↓
Total ajustado	6	(16)	(19)	136,6% ↓	131,1% ↓	(10)	(46)	77,7% ↓

Lucro Líquido

Conforme tabela abaixo, a Companhia apresentou o maior lucro líquido trimestral de sua história. Adicionalmente, tivemos uma grande evolução positiva na margem líquida, quando excluídos os efeitos não recorrentes da LOG, em função da melhoria operacional.

em R\$ milhões	2T14	1T14	2T13	Var. 2T14 x 1T14	Var. 2T14 x 2T13	1S14	1S13	Var.1S14 x 1S13
Lucro Líquido	401	81	141	395,4% ↑	184,6% ↑	482	220	119,3% ↑
% Margem Líquida	39,6%	8,9%	13,8%	30,7 p.p. ↑	25,7 p.p. ↑	25,1%	11,9%	13,2 p.p. ↑
Lucro Líquido (ex. não recorrente LOG)	134	81	117	65,0% ↑	14,2% ↑	215	196	9,6% ↑
% Margem Líquida (ex. não recorrente LOG)	13,2%	8,9%	11,5%	4,3 p.p. ↑	1,7 p.p. ↑	11,1%	10,6%	0,6 p.p. ↑

³ EBITDA: Vide definição no Glossário.



Resultado a Apropriar

O resultado a apropriar da Companhia reflete o ciclo de novos projetos, com margens mais saudáveis e normalizadas.

(em R\$ milhões)	jun/14	mar/14	dez/13	Var. Jun-14 x Mar-14	Var. Jun-14 x Dez-13
Receita Bruta de Vendas a apropriar	3.724	3.651	3.172	2,0% ↑	17,4% ↑
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(2.115)	(2.081)	(1.821)	1,6% ↑	16,2% ↑
Resultado a apropriar	1.609	1.570	1.352	2,5% ↑	19,0% ↑
Margem do Resultado a apropriar %	43,2%	43,0%	42,6%	0,2 p.p. ↑	0,6 p.p. ↑

Balço Patrimonial

Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras (Títulos e valores mobiliários)

(em R\$ milhões)	jun/14	mar/14	dez/13	Var. Jun-14 x Mar-14	Var. Jun-14 x Dez-13
Caixa e equivalentes de caixa	1.039	1.131	1.423	8,1% ↓	27,0% ↓
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	184	252	266	27,1% ↓	30,9% ↓
Caixa total	1.223	1.383	1.689	11,6% ↓	27,6% ↓

A Companhia vem mantendo uma posição sólida de caixa e uma baixa alavancagem, dando tranquilidade para as nossas operações mesmo em períodos de incertezas da economia global e da economia brasileira. No 2T14, visando aumentar a eficiência na gestão do capital e retorno para os acionistas, desembolsamos R\$ 128,9 milhões relativos a recompra de ações e pagamos R\$ 141 milhões em dividendos, reduzindo temporariamente a posição de caixa da Companhia.

Cientes por Incorporação de Imóveis

(em R\$ milhões)	jun/14	mar/14	dez/13	Var. Jun-14 x Mar-14	Var. Jun-14 x Dez-13
12 meses	4.966	4.916	4.604	1,0% ↑	7,9% ↑
13 a 24 meses	2.606	2.618	2.471	0,5% ↓	5,5% ↑
25 a 36 meses	291	294	289	0,9% ↓	0,9% ↑
37 a 48 meses	49	50	49	1,1% ↓	0,4% ↓
49 meses em diante	6	6	6	1,1% ↓	0,4% ↓
Total	7.918	7.884	7.419	0,4% ↑	6,7% ↑
Cientes por incorporação de imóveis	4.194	4.232	4.247	0,9% ↓	1,2% ↓
Receita de vendas a apropriar	3.724	3.651	3.172	2,0% ↑	17,4% ↑
Total	7.918	7.884	7.419	0,4% ↑	6,7% ↑

Pró-soluto (R\$ milhões)	jun/14
Após entrega de chaves	90
Antes da entrega de chaves	304
Total	394
Contas a receber	7.918
Pró-soluto / Contas a receber (%)	5,0%



Adiantamentos de Clientes

(em R\$ milhões)	jun/14	mar/14	dez/13	Var. Jun-14 x Mar-14	Var. Jun-14 x Dez-13
12 meses	784	914	933	14,2% ↓	16,0% ↓
13 a 24 meses	395	329	365	20,0% ↑	8,2% ↑
Após 24 meses	164	143	211	14,5% ↑	22,6% ↓
Total	1.343	1.386	1.510	3,1% ↓	11,1% ↓
Adiantamentos por recebimentos	316	354	397	10,6% ↓	20,3% ↓
Adiantamentos por permutas	1.026	1.032	1.113	0,6% ↓	7,8% ↓
Total	1.343	1.386	1.510	3,1% ↓	11,1% ↓

Estoques (Imóveis a comercializar)

(em R\$ milhões)	jun/14	mar/14	dez/13	Var. Jun-14 x Mar-14	Var. Jun-14 x Dez-13
Imóveis em construção	1.175	1.157	1.193	1,5% ↑	1,5% ↓
Imóveis concluídos	52	52	55	0,3% ↓	5,4% ↓
Estoque de terrenos	2.026	1.996	1.926	1,5% ↑	5,2% ↑
Adiantamento a fornecedores	33	33	45	0,5% ↑	25,6% ↓
Estoque de materiais	10	6	7	56,9% ↑	50,2% ↑
Total	3.297	3.245	3.225	1,6% ↑	2,2% ↑
Circulante	1.831	1.656	1.735	10,5% ↑	5,5% ↑
Não circulante	1.466	1.588	1.490	7,7% ↓	1,6% ↓

Endividamento

Em 30 de junho de 2014, o endividamento total da Companhia era de R\$ 2.658 milhões e totalmente denominado em reais, indexados à variação do certificado de depósito interbancário e taxa referencial.

Cronograma de Vencimento da Dívida

(em R\$ milhões)	Empréstimo - Financiamento a Construção*	Debêntures	Total
12 meses	411	157	568
13 a 24 meses	639	559	1.197
25 a 36 meses	328	499	828
37 a 48 meses	64	-	64
48 meses em diante	1	-	1
Dívida Total	1.443	1.215	2.658

* Inclui arrendamento mercantil

Em 30 de junho de 2014, o *duration*⁴ da dívida da MRV era de 19 meses.

⁴ Duration – vide glossário no anexo 8.



Detalhamento da Dívida

(em R\$ milhões)	Vencimento	Encargos	Saldo Devedor jun-14	dez-13
Capital de Giro			1.673	1.884
Debêntures - 3ª emissão	01/02/2014	CDI + 1,6% a.a.	-	269
Debêntures - 5ª emissão	01/07/2016	CDI + 1,5% a.a.	527	525
Debêntures - 6ª emissão	03/05/2017	CDI + 1,5% a.a.	507	506
Capital de Giro - CDI	até Jun/17	CDI + 1,18 a 1,45% a.a.	510	418
CCB que lastrearam a operação de CRI	Mar/13 a Mar/15	CDI + 1,15% a.a.	129	166
Financiamento à construção			977	1.124
Debêntures - 4ª emissão	01/12/2015	TR + 8,42 a.a.	180	241
Financiamento à construção	até Dez/18	TR + 8% a 10,5% a.a.	797	883
Outros			7	10
Outros	até Abr/20	CDI + Spread e Pré-fixada 4,5%	7	10
Total			2.658	3.018

Custo médio ponderado da Dívida

(R\$ Milhões)	Saldo Devedor Jun/14	Saldo Devedor / Total (%)	Custo Médio
CDI	(1.677)	63,1%	CDI + 1,4%
TR	(977)	36,8%	TR + 8,3%
Outros (Pré Fixada)	(3)	0,1%	4,5%
Total	(2.658)	100,0%	

Dívida Líquida

Dívida Líquida MRV Consolidado

(em R\$ milhões)	jun/14	mar/14	dez/13	Var. Jun-14 x Mar-14	Var. Jun-14 x Dez-13
Dívida total	2.658	2.687	3.018	1,1% ↓	11,9% ↓
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	(1.223)	(1.383)	(1.689)	11,6% ↓	27,6% ↓
Dívida Líquida	1.435	1.304	1.329	10,0% ↑	7,9% ↑
Patrimônio Líquido Total	4.653	4.421	4.365	5,2% ↑	6,6% ↑
Dívida Líquida / PL Total	30,8%	29,5%	30,4%	1,3 p.p. ↑	0,4 p.p. ↑
EBITDA 12 meses	889	647	643	37,5% ↑	38,1% ↑
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	1,61x	2,02x	2,07x	20,0% ↓	21,9% ↓
EBITDA 12 meses Ajustado	615	616	613	0,2% ↓	0,3% ↑
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses Ajustado	2,33x	2,12x	2,17x	10,3% ↑	7,6% ↑



Risco Corporativo e Covenants

Ratings



brAA-

Covenant de Dívida⁵

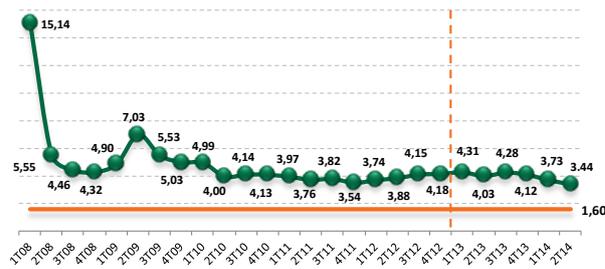


$$\frac{\text{Dívida Líquida + Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} < 0,65$$



brAA-

Covenant de Recebíveis¹⁰



$$\frac{\text{Recebíveis + Receita a apropriar + Estoques}}{\text{Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custo a apropriar}} > 1,60$$

Ações

MRVE3 (13/08/14)

463.139.684 ações

Valor de Mercado: R\$ 3,5 bi

US\$ 1,5 bi

(13/08/14: US\$ 1 = R\$ 2,27)

Média Diária de Negociação (2014):

R\$ 31,5 milhões

Programa de Recompra de Ações

Plano de Recompra (03/06/2014)

Vigência	02/06/2015
Status	Ativo
Quantidade Máxima	20.000.000
Quantidade Adquirida até 14/08/14	6.578.800
Saldo Disponível para recompra (14/08/14)	13.421.200
Ações em Tesouraria (em 14/08/14)	11.211.100

Desde Ago/2011 temos programas de recompra de ações ativos, para permanência em tesouraria e eventual cancelamento ou alienação.

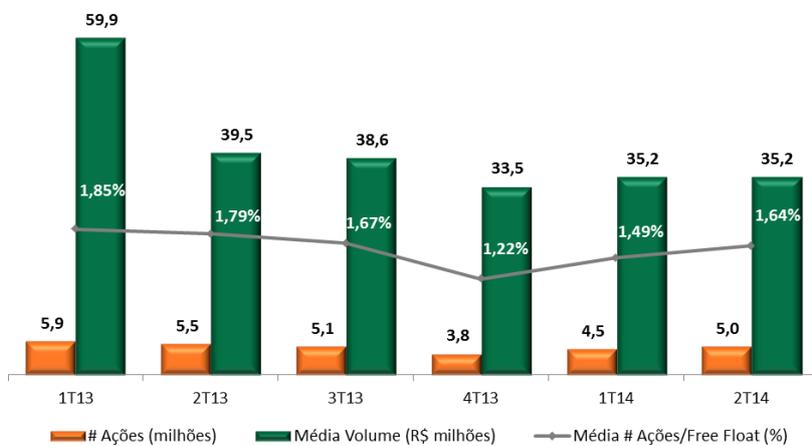
No 2T14 recomparamos 18.598.800 ações, no valor total de R\$ 131,4 milhões. Em 2014, até o dia 29/07/14, foram recompradas 25.048.800 ações, equivalentes a 5,18% do total das ações da Companhia em 31 de dezembro de 2013, a um valor total de R\$ 179 milhões, das quais 20.081.659 ações já foram canceladas.

A empresa está voltada para uma gestão de agregação de valor aos acionistas e utilizará a consistente geração de caixa para recomprar suas ações em momentos de preços depreciados, com o posterior cancelamento destas ações.

⁵ Covenants de Dívida e Recebíveis calculados conforme pronunciamento CPC 19 (R2) – IFRS 11 a partir do 1T13



Liquidez





LOG Commercial Properties (aguardando retorno LOG)

A LOG CP, a partir do 3T13 quando do pedido de registro de Companhia aberta na categoria "B" na CVM, passou a disponibilizar seus resultados detalhadamente e de forma independente. O ER da LOG está disponível no site da MRV (http://ri.mrv.com.br/relatorios_trimestrais.aspx?l=1). Abaixo os principais indicadores da LOG CP:

Destaques Operacionais (em ABL m ² , no %LOG)	2T14	1T14	2T13	2T14 x 1T14	2T14 x 2T13	1S14	1S13	1S14 x 1S13
Portfólio	1.354.172	1.327.457	1.386.274	2,0%	-2,3%	1.354.172	1.386.274	-2,3%
Galpões	1.188.766	1.173.771	1.200.607	1,3%	-1,0%	1.188.766	1.200.607	-1,0%
Retail *	51.056	51.056	82.956	0,0%	-38,5%	51.056	82.956	-38,5%
Office	114.350	102.630	102.711	11,4%	11,3%	114.350	102.711	11,3%
ABL Aprovado	41.395	2.621	90.925	1479,6%	-54,5%	916.927	786.037	16,7%
Galpões	41.395	1.435	94.114	2784,4%	-56,0%	903.320	776.066	16,4%
Retail *	-	1.185	(3.189)	-100,0%	-100,0%	13.607	9.971	36,5%
Office	-	-	-	0,0%	0,0%	-	-	0,0%
ABL Produzido	38.256	35.602	52.078	7,5%	-26,5%	627.544	457.853	37,1%
Galpões	36.686	34.618	49.383	6,0%	-25,7%	615.771	450.331	36,7%
Retail *	1.570	984	2.695	59,6%	-41,8%	11.773	7.522	56,5%
Office	-	-	-	0,0%	0,0%	-	-	0,0%
ABL Entregue	37.802	20.092	78.037	88,1%	-51,6%	470.550	330.941	42,2%
Galpões	37.802	20.116	78.037	87,9%	-51,6%	467.929	330.941	41,4%
Retail *	-	(23)	-	-100,0%	0,0%	2.621	-	0,0%
Office	-	-	-	0,0%	0,0%	-	-	0,0%

Destaques Financeiros (em R\$ milhões)	2T14	1T14 Reapresent.	2T13	2T14 x 1T14	2T14 x 2T13	1S14	1S13	1S14 x 1S13
Receita Operacional Líquida	16	14	11	12,3%	45,3%	30	20	47,9%
EBITDA	248	11	10	2184,9%	2462,4%	259	16	1526,6%
Margem EBITDA (%)	1584,5%	77,9%	89,8%	1506,6 p.p.	1494,7 p.p.	874,9%	79,5%	795,3 p.p.
EBITDA Ajustado**	11	10	6	13,0%	71,6%	21	13	63,8%
Margem EBITDA Ajustado (%)	70,1%	69,7%	59,3%	0,4 p.p.	10,9 p.p.	69,9%	63,2%	6,8 p.p.
FFO	245	11	7	2140,3%	3185,4%	256	11	2156,3%
Margem FFO (%)	1562,6%	78,3%	69,1%	1484,3 p.p.	1493,5 p.p.	863,5%	56,6%	806,9 p.p.
FFO Ajustado **	6	6	4	9,2%	53,8%	12	8	52,5%
Margem FFO Ajustado (%)	40,9%	42,1%	38,7%	-1,2 p.p.	2,3 p.p.	41,5%	40,2%	1,3 p.p.

* Retail: Shopping Centers e Strip Malls.

** EBITDA e FFO Ajustado: não considera resultados não recorrentes de venda de participação no Shopping Contagem e o ganho/perda com Valor Justo das Propriedades para investimento.

*** Os destaques operacionais consideram as subsidiárias controladas em conjunto.



Urbamais

100%	31/07/2014
Nº de empreendimentos	13
Banco de terrenos (R\$ milhões)	2.021
Área aproveitável (milhões de m ²)	5,5
Preço médio por m2 (R\$)	368

Relações com Investidores

Leonardo Corrêa

Diretor Executivo de Finanças

Tel.: +(55 31) 3348-7106

E-mail: ri@mr.com.br

www.mrv.com.br/ri

Mônica Simão

Diretora Executiva de Relações com Investidores

Tel.: +(55 31) 3348-7295

E-mail: ri@mr.com.br

www.mrv.com.br/ri

Matheus Torga

Gestor Executivo de Relações com Investidores

Tel.: +(55 31) 3348-7216

E-mail: ri@mr.com.br

www.mrv.com.br/ri



Anexo 01 – Demonstração do Resultado MRV Consolidado (R\$ milhões) (CPC 19 – IFRS 11)

em R\$ milhões	2T14	1T14	2T13	Var. 2T14 x 1T14	Var. 2T14 x 2T13	1S14	1S13	Var.1S14 x 1S13
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	1.014	911	1.020	11,3% ↑	0,6% ↓	1.925	1.849	4,1% ↑
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	(732)	(671)	(749)	9,1% ↑	2,3% ↓	(1.402)	(1.361)	3,0% ↑
LUCRO BRUTO	282	240	271	17,4% ↑	4,1% ↑	522	488	7,2% ↑
<i>Margem Bruta</i>	27,8%	26,4%	26,6%	1,5 p.p. ↑	1,3 p.p. ↑	27,1%	26,4%	0,8 p.p. ↑
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS								
Despesas comerciais	(81)	(69)	(71)	17,7% ↑	13,1% ↑	(149)	(134)	11,4% ↑
Despesas gerais e administrativas	(56)	(61)	(61)	7,4% ↓	7,4% ↓	(117)	(119)	1,7% ↓
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	(15)	(16)	6	11,6% ↓	-	(31)	(9)	260,1% ↑
Resultado em participação societária	259	(4)	(1)	-	-	255	3	7215,5% ↑
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	390	90	144	330,9% ↑	170,7% ↑	480	230	109,2% ↑
RESULTADO FINANCEIRO								
Despesas financeiras	(25)	(32)	(28)	22,8% ↓	10,4% ↓	(57)	(53)	7,3% ↑
Receitas financeiras	36	37	26	3,4% ↓	38,3% ↑	73	55	32,1% ↑
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	24	10	16	137,7% ↑	53,4% ↑	35	21	68,3% ↑
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	425	106	158	302,8% ↑	169,0% ↑	531	252	110,5% ↑
Imposto de renda e contribuição social	(17)	(17)	(10)	1,0% ↓	72,3% ↑	(34)	(11)	193,4% ↑
LUCRO DO PERÍODO	408	89	148	360,7% ↑	175,3% ↑	497	241	106,6% ↑
LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS	7	8	7	7,0% ↓	3,2% ↓	15	21	28,7% ↓
LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA CONTROLADORA	401	81	141	395,4% ↑	184,6% ↑	482	220	119,3% ↑
<i>Margem líquida</i>	39,6%	8,9%	13,8%	30,7 p.p. ↑	25,7 p.p. ↑	25,1%	11,9%	13,2 p.p. ↑

EBITDA (R\$ milhões) - (CPC 19 – IFRS 11)

em R\$ milhões	2T14	1T14	2T13	Var. 2T14 x 1T14	Var. 2T14 x 2T13	1S14	1S13	Var.1S14 x 1S13
Lucro antes dos impostos	425	106	158	302,8% ↑	169,0% ↑	531	252	110,5% ↑
Depreciações e Amortizações	9	10	9	5,5% ↓	5,0% ↑	19	16	17,7% ↑
Resultado Financeiro	(35)	(15)	(14)	134,1% ↑	151,6% ↑	(50)	(22)	123,8% ↑
Encargos financeiros incluídos no CMV	29	31	33	6,8% ↓	12,0% ↓	61	69	12,0% ↓
EBITDA	428	132	186	225,3% ↑	130,2% ↑	560	315	78,0% ↑
<i>Margem EBITDA</i>	42,3%	14,5%	18,3%	27,8 p.p. ↑	24,0 p.p. ↑	29,1%	17,0%	12,1 p.p. ↑



Anexo 02 – Balanço Patrimonial MRV Consolidado (R\$ milhões) (CPC 19 – IFRS 11)

ATIVO	30/06/2014	31/03/2014	31/12/2013	Var. Jun/14 x Mar/14	Var. Jun/14 x Dez/13
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	1.039	1.131	1.423	8,1% ↓	27,0% ↓
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	184	252	266	27,1% ↓	30,9% ↓
Clientes por incorporação de imóveis	2.261	2.231	2.294	1,3% ↑	1,4% ↓
Clientes por prestação de serviços	1	1	1	2,0% ↑	9,8% ↓
Estoques (Imóveis a comercializar)	1.831	1.656	1.735	10,5% ↑	5,5% ↑
Tributos Correntes a Recuperar	151	123	112	22,6% ↑	35,2% ↑
Outros ativos	47	41	39	13,2% ↑	19,3% ↑
Total do ativo circulante	5.514	5.437	5.871	1,4% ↑	6,1% ↓
NÃO CIRCULANTE					
Clientes por incorporação de imóveis	1.933	2.001	1.952	3,4% ↓	1,0% ↓
Estoques (Imóveis a comercializar)	1.466	1.588	1.490	7,7% ↓	1,6% ↓
Créditos com empresas ligadas	57	57	51	0,1% ↓	12,5% ↑
Outros ativos não circulantes	93	78	76	18,7% ↑	22,8% ↑
Participações em controladas e controladas em conjunto	859	633	632	35,6% ↑	35,9% ↑
Imobilizado	78	78	80	0,1% ↓	2,3% ↓
Intangível	48	48	48	0,4% ↑	1,5% ↑
Total do ativo não circulante	4.534	4.484	4.328	1,1% ↑	4,8% ↑
TOTAL DO ATIVO	10.048	9.921	10.198	1,3% ↑	1,5% ↓



Anexo 02 – Balanço Patrimonial MRV Consolidado (R\$ milhões) - (CPC 19 – IFRS 11) – continuação

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30/06/2014	31/03/2014	31/12/2013	Var. Jun/14 x Mar/14	Var. Jun/14 x Dez/13
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	237	174	188	35,9% ↑	26,1% ↑
Empréstimos e financiamentos	568	599	775	5,2% ↓	26,7% ↓
Contas a pagar por aquisição de terrenos	228	330	292	31,1% ↓	22,2% ↓
Adiantamentos de clientes	784	914	933	14,2% ↓	16,0% ↓
Obrigações sociais e trabalhistas	95	115	92	17,2% ↓	3,5% ↑
Obrigações fiscais	53	33	48	62,7% ↑	10,2% ↑
Provisão para manutenção de imóveis	34	34	33	0,5% ↑	3,1% ↑
Impostos diferidos passivos	76	76	81	0,4% ↑	5,9% ↓
Dividendos propostos	-	100	100	-	-
Outras contas a pagar	15	14	17	4,6% ↑	14,7% ↓
Total do passivo circulante	2.090	2.389	2.561	12,5% ↓	18,4% ↓
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos e financiamentos	2.089	2.088	2.243	0,1% ↑	6,8% ↓
Contas a pagar por aquisição de terrenos	461	354	264	30,5% ↑	74,5% ↑
Adiantamentos de clientes	559	472	576	18,3% ↑	3,1% ↓
Provisão para manutenção de imóveis	86	86	90	0,7% ↓	4,7% ↓
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	34	30	23	13,6% ↑	45,8% ↑
Impostos diferidos passivos	62	67	62	6,9% ↓	1,0% ↑
Outras contas a pagar	13	13	14	0,0% ↑	3,1% ↓
Total do passivo não circulante	3.305	3.110	3.272	6,3% ↑	1,0% ↑
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	4.384	4.153	4.101	5,6% ↑	6,9% ↑
Participações não controladoras	268	268	264	0,1% ↓	1,5% ↑
Total do Patrimônio Líquido	4.653	4.421	4.365	5,2% ↑	6,6% ↑
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	10.048	9.921	10.198	1,3% ↑	1,5% ↓



Anexo 03 – Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidado (R\$ milhões) (CPC 19 – IFRS 11)

Consolidado (R\$ milhões)	2T14	2T13	Var. 2T14 x 2T13	1S14	1S13	Var. 1S14 x 1S13
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS						
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	408	148	175,3% ↑	497	241	106,6% ↑
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa aplicado nas atividades operacionais	(176)	(17)	954,7% ↑	(106)	(7)	1495,9% ↑
Redução (aumento) nos ativos operacionais	(34)	172	-	55	375	85,5% ↓
Aumento (redução) nos passivos operacionais	(77)	(153)	49,5% ↓	(260)	(417)	37,5% ↓
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	121	151	20,1% ↓	185	193	3,8% ↓
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO						
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	74	(47)	-	93	(73)	-
Adiantamentos a empresas ligadas	(5)	(51)	90,1% ↓	(53)	(80)	33,2% ↓
Recebimento de empresas ligadas	6	47	86,6% ↓	49	78	36,8% ↓
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	33	(74)	-	28	(63)	-
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(12)	(15)	22,0% ↓	(22)	(23)	6,6% ↓
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	97	(141)	168,9% ↓	96	(160)	-
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO						
Recebimento pela emissão de ações	-	0	-	0	0	103,4% ↑
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	1	-	-	1	-	-
Ações em tesouraria	(129)	(19)	568,9% ↑	(160)	(19)	729,9% ↑
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	273	572	52,4% ↓	475	858	44,7% ↓
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(306)	(439)	30,2% ↓	(830)	(975)	14,9% ↓
Transações de Capital	(0)	-	-	(0)	-	-
Dividendos pagos	(141)	(125)	12,3% ↑	(141)	(125)	12,3% ↑
Distribuições a acionistas não controladores, líquidas	(7)	(8)	9,1% ↓	(11)	(8)	39,9% ↑
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(309)	(19)	1557,8% ↑	(665)	(269)	147,3% ↑
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(92)	(8)	999,2% ↑	(383)	(236)	62,2% ↑
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA						
No início do período	1.131	1.157	2,3% ↓	1.423	1.385	2,7% ↑
No fim do período	1.039	1.149	9,6% ↓	1.039	1.149	9,6% ↓



Anexo 04 – Demonstração do Resultado Consolidada LOG CP 100% (R\$ milhões) (CPC 19 – IFRS 11)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO	2T14	1T14 Reapresent.	2T13	Var. 2T14 x 1T14	Var. 2T14 x 2T113	1S14	1S13	Var. 1S14 x 1S13
RECEITA LÍQUIDA	16	14	11	12,3%	45,3%	30	20	47,9%
CUSTO	-	-	(3)	-	-	-	(6)	-
LUCRO BRUTO	16	14	8	12,3%	99,7%	30	14	106,6%
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS								
Despesas comerciais	(2)	(2)	(1)	0,4%	69,3%	(5)	(2)	85,5%
Despesas gerais e administrativas	(3)	(3)	(3)	-0,1%	-5,9%	(5)	(5)	7,1%
Outras despesas operacionais, líquidas	(0)	0	(0)	-114,5%	-77,6%	0	(0)	-
Valor Justo de propriedade para investimento	171	-	-	-	-	171	-	-
Resultado de participação em controladas e	67	1	3	5034,0%	2015,5%	68	3	1970,6%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	248	11	7	2184,9%	3577,1%	259	10	2431,1%
RESULTADO FINANCEIRO								
Encargos financeiros	(7)	(7)	(3)	8,0%	181,6%	(14)	(5)	153,9%
Receitas financeiras	2	3	0	-37,4%	405,0%	5	1	457,4%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	243	7	5	3246,0%	5211,4%	250	6	4313,3%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL								
Correntes	(2)	(2)	(1)	-6,0%	100,1%	(3)	(1)	114,7%
Diferidos	3	5	1	-36,2%	376,6%	9	1	497,9%
LUCRO DOS PERÍODOS	245	11	5	2140,3%	5322,8%	256	6	4432,9%
LUCRO ATRIBUÍVEL A								
Acionistas controladores	245	11	5	2140,0%	5321,0%	256	6	4431,4%
Acionistas não controladores	0	0	-	4050,0%	-	0	-	-

Destques Financeiros (em R\$ milhões)	2T14	1T14 Reapresent.	2T13	2T14 x 1T14	2T14 x 2T13	1S14	1S13	1S14 x 1S13
Receita Operacional Líquida	16	14	11	12,3%	45,3%	30	20	47,9%
EBITDA	248	11	10	2184,9%	2462,4%	259	16	1526,6%
Margem EBITDA (%)	1584,5%	77,9%	89,8%	1506,6 p.p.	1494,7 p.p.	874,9%	79,5%	795,3 p.p.
EBITDA Ajustado**	11	10	6	13,0%	71,6%	21	13	63,8%
Margem EBITDA Ajustado (%)	70,1%	69,7%	59,3%	0,4 p.p.	10,9 p.p.	69,9%	63,2%	6,8 p.p.
FFO	245	11	7	2140,3%	3185,4%	256	11	2156,3%
Margem FFO (%)	1562,6%	78,3%	69,1%	1484,3 p.p.	1493,5 p.p.	863,5%	56,6%	806,9 p.p.
FFO Ajustado **	6	6	4	9,2%	53,8%	12	8	52,5%
Margem FFO Ajustado (%)	40,9%	42,1%	38,7%	-1,2 p.p.	2,3 p.p.	41,5%	40,2%	1,3 p.p.

** EBITDA e FFO Ajustado: não considera resultados não recorrentes de venda de participação no Shopping Contagem e o ganho/perda com Valor Justo das Propriedades para investimento.



Anexo 05 – Balanço Patrimonial Consolidado LOG CP 100% (R\$ milhões) (CPC 19 – IFRS 11)

ATIVO	30/jun/14	31/03/2014 Reapresent.	31/dez/13	Var. Jun/14 x Mar/14	Var. Jun/14 x Dez/13	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30/jun/14	03/31/2014 Reapresent.	31/dez/13	Var. Jun/14 x Mar/14	Var. Jun/14 x Dez/13
CIRCULANTE						PASSIVO CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	8	76	151	-89,9%	-94,9%	Fornecedores	11	9	11	13,5%	-1,7%
Contas a receber	22	22	21	3,4%	7,7%	Empréstimos e debêntures	159	156	245	2,1%	-35,0%
Impostos a recuperar	8	7	5	19,8%	63,4%	Salários, encargos sociais e benefícios	3	5	4	-22,9%	-13,4%
Despesas antecipadas	2	2	2	9,7%	26,4%	Impostos e contribuições a recolher	3	4	4	-9,8%	-19,4%
Outros ativos	-	-	0	-	-	Contas a pagar por aquisição de terrenos	3	7	14	-58,2%	-80,3%
Total do ativo circulante	40	106	179	-61,9%	-77,4%	Adiantamentos - Permutas	2	2	7	-28,0%	-76,9%
NÃO CIRCULANTE						PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Contas a receber	11	13	14	-19,4%	-24,8%	Dividendos a pagar	3	3	3	0,0%	0,0%
Despesas antecipadas	3	3	3	-2,7%	18,0%	Obrigações com empresas relacionadas	-	0	0	-	-
Impostos a recuperar	35	34	20	1,8%	76,4%	Outros	25	48	69	-48,2%	-64,4%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	54	47	7	16,2%	732,9%	Total do passivo circulante	209	233	357	-10,5%	-41,5%
Outros	0	0	0	0,0%	0,0%	PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Investimento em controladas em conjunto	226	159	157	42,3%	44,3%	Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	1.460	1.215	740	20,1%	97,3%
Propriedades para investimento	2.093	1.809	1.247	15,7%	67,9%	Participações dos acionistas não controladores	0	0	0	78,5%	163,6%
Imobilizado	1	1	1	4,2%	9,1%	Total do patrimônio líquido	1.460	1.215	740	20,1%	97,3%
Total do ativo não circulante	2.423	2.067	1.448	17,3%	67,4%	Total dos passivos	1.004	958	886	4,8%	13,2%
TOTAL DOS ATIVOS						TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
2.464						2.464					
2.173						2.173					
1.626						1.626					
13,4%						13,4%					
51,5%						51,5%					



Anexo 06 – Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidada LOG CP 100% (R\$ milhões) (CPC 19 – IFRS 11)

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	jun/14	jun/13	Var. jun/14 x jun/13
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro Líquido do período	256	6	4431,4%
Ajustes para reconciliar o lucro liq. com o caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(234)	7	-
(Aumento) redução nos ativos operacionais	(10)	(3)	272,9%
Aumento (redução) nos passivos operacionais	6	5	19,2%
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	18	15	20,5%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aumento / aquisição de investimentos	(45)	(4)	1071,4%
Aquisição de propriedades para investimento	(121)	(179)	-32,2%
Outros	(0)	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(166)	(183)	-9,1%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquido	170	221	-22,9%
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(132)	(86)	53,8%
Pagamento de juros	(34)	(28)	22,6%
Aporte de acionistas	-	278	-
Gastos com emissão de ações	-	(4)	-
Pagamento de obrigações com empresas relacionadas	-	(56)	-
Aumento de obrigações com empresas relacionadas	-	56	-
Pagamentos de dividendos	-	(1)	-
Aporte de (distribuição a) acionistas não controladores	0	0	214,8%
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	5	382	-
(REDUÇÃO) AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(144)	214	-
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do exercício	151	24	527,5%
No fim do período	8	238	-96,8%



Anexo 07 – Glossário

ABL - Área Bruta Locável, que corresponde às áreas disponíveis para locação.

Banco de Terrenos (Landbank) – terrenos mantidos em estoque com a estimativa de VGV futuro dos mesmos.

Cash Burn – consumo de caixa medido pela variação da dívida líquida, excluindo-se os aumentos de capital, recompra de ações mantidas em tesouraria e os dividendos pagos, quando houver.

Duration – Prazo médio ponderado de vencimento da dívida.

EBITDA - é o lucro líquido antes do resultado financeiro, encargos financeiros incluídos na rubrica de custo dos imóveis vendidos, do imposto de renda e da contribuição social, das despesas de depreciação e amortização e da participação de acionistas não controladores. A MRV entende que a reversão do ajuste a valor presente das contas a receber de unidades vendidas e não entregues registrada como receita operacional bruta faz parte de suas atividades operacionais e, portanto, esta receita não foi excluída no cálculo do EBITDA. O EBITDA não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e as IFRS, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. Outras empresas podem calcular o EBITDA de uma maneira diferente da MRV. Em razão de não serem consideradas, para o seu cálculo, o resultado financeiro, encargos financeiros incluídos na rubrica de custo dos imóveis vendidos, o imposto de renda e a contribuição social, as despesas de depreciação e amortização e a participação de acionistas não controladores, o EBITDA funciona como indicador do desempenho econômico geral da MRV, que não é afetado por alterações da carga tributária do imposto de renda e da contribuição social ou dos níveis de depreciação e amortização. O EBITDA, no entanto, apresenta limitações que prejudicam a sua utilização como medida da lucratividade da MRV, em razão de não considerar determinados custos decorrentes dos negócios da MRV, que poderiam afetar, de maneira significativa, os lucros da MRV.

FFO – Funds From Operations, que é igual ao Lucro Líquido menos depreciação.

FIP MPlus – fundo de private equity gerido pelo Bradesco BBI

INCC – Índice Nacional de Custos da Construção – refere-se ao índice de inflação atrelado aos custos de construção de unidades residenciais.

LOG Commercial Properties – Empresa subsidiária, controlada em conjunto, com atuação em propriedades comerciais e industriais.

Lucro por ação - O lucro básico por ação é calculado por meio da divisão do lucro líquido do trimestre atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período, excluídas as ações em tesouraria, se houver.

Margem FFO – Margem calculada dividindo o resultado do FFO pela Receita Operacional Líquida.

Minha Casa Minha Vida - O Programa Minha Casa Minha Vida, conhecido como MCMV, é o programa nacional de habitação do Governo Federal, que tem como objetivo a redução do Déficit Habitacional. O programa prevê a construção de três milhões de moradias para famílias com renda mensal de até R\$ 5,4 mil. Este programa está na segunda fase. O Minha Casa Minha Vida 1, lançado em abril de 2009, com o objetivo de construir um milhão de moradias, que foram contratadas até 2010 e atualmente está em vigor o Minha Casa Minha Vida 2, lançado em 2010, com o objetivo de construir dois milhões adicionais de moradias, a serem contratadas entre 2011 e 2014.



NOI - Net Operating Income, que é igual à Receita Operacional menos as despesas diretas do empreendimento.

Novo Mercado - Segmento especial de listagem da BOVESPA, com regras diferenciadas de governança corporativa, do qual a Companhia faz parte a partir de 23 de julho de 2007.

OCPC 04 e Método POC (Percentage of Completion) – A receita, bem como os custos e despesas relativos à atividade de incorporação, são apropriados ao resultado ao longo do período de construção do empreendimento imobiliário, à medida da evolução do custo incorrido, de acordo com o OCPC 04. A maior parte das nossas vendas é realizada a prazo, com os recebimentos em parcelas. Em geral, recebemos o valor (ou parte do valor, no caso de vendas a prazo) dos contratos de venda antes da apropriação da receita. A receita de incorporação relativa a um período reflete a apropriação de vendas contratadas anteriormente.

Permuta física – sistema de compra de terreno pelo qual o proprietário do terreno recebe um determinado número de unidades do empreendimento a ser construído no mesmo.

Portfólio LOG Commercial Properties – contempla a ABL dos projetos em operação, em construção e a ABL potencial em desenvolvimento.

Recursos do SFH – Recursos do SFH são originados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e dos depósitos de caderneta de poupança (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE).

Resultados de Vendas de Imóveis a Apropriar – Se refere ao resultado do saldo de transações de vendas de imóveis já contratadas, referentes a imóveis não concluídos e seus respectivos custos orçados a incorrer.

RET- Regime Especial de Tributação

ROE - Return On Equity (em português: Retorno sobre o Patrimônio Líquido). O ROE é definido pelo quociente entre o lucro líquido (depois de juros e impostos) e o valor médio do patrimônio dos acionistas.

Starwood Capital Global Group - O Starwood é um gestor de Private Equity com sede em Greenwich, nos Estados Unidos. Criado em 1991, o Starwood já investiu mais de US\$ 8 bilhões em capital, representando mais de US\$ 26 bilhões em ativos. O Starwood possui aproximadamente US\$ 16 bilhões em ativos sob gestão, tendo investido em praticamente todos os ramos imobiliários de forma global, incluindo escritórios, shoppings, residencial, golf, hotéis, resorts e ativos industriais.

SBPE – Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – Financiamento bancário que tem como fonte os recursos da poupança.

Unidades Concluídas – Unidades finalizadas pela engenharia. Registradas após a conclusão da obra.

Unidades Produzidas – Unidades produzidas por medição de evolução da obra, construção equivalente.

Unidades Contratadas – Total de unidades que tiveram o financiamento a construção (pessoa jurídica) contratado em uma instituição financeira no período.

Unidades repassadas – Quantidade de clientes (pessoa física) que assinaram seus financiamentos com uma instituição financeira no período.

Venda Contratada – Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes à venda de Unidades prontas ou para entrega futura.



VSO – Vendas sobre oferta.

VG – Valor Geral de Vendas - O valor do VG equivale ao total de Unidades potenciais de lançamento, multiplicado pelo preço médio de venda estimado da Unidade.

Yield on cost – Taxa de retorno calculada pela divisão das receitas de aluguel pelo investimento total.

Aviso

As afirmações contidas neste documento relacionadas a perspectivas sobre os negócios, projeções sobre resultados operacionais e financeiros e aquelas relacionadas a perspectivas de crescimento da MRV são meramente projeções e, como tais, são baseadas exclusivamente nas expectativas da diretoria sobre o futuro dos negócios.

Essas expectativas dependem, substancialmente, das aprovações e licenças necessárias para homologação dos projetos, condições de mercado, do desempenho da economia brasileira, do setor e dos mercados internacionais e, portanto, estão sujeitas a mudanças sem aviso prévio.

O presente relatório de desempenho inclui dados não contábeis como operacionais, financeiros e projeções com base na expectativa da Administração da Companhia. Os dados não contábeis tais como quantitativos e valores de Lançamentos, Vendas Contratadas, valores do programa do MCMV, estoque a valor de mercado, Banco de Terrenos, Resultado a apropriar, consumo de caixa, e projeções não foram objeto de revisão por parte dos auditores independentes da Companhia.

O EBITDA indicado neste relatório representa o lucro líquido antes do resultado financeiro, encargos financeiros incluídos na rubrica de custo dos imóveis vendidos, do imposto de renda e da contribuição social, das despesas de depreciação e amortização e da participação de acionistas não controladores. A MRV entende que a reversão do ajuste a valor presente das contas a receber de unidades vendidas e não entregues registrada como receita operacional bruta faz parte de suas atividades operacionais e, portanto, esta receita não foi excluída no cálculo do EBITDA. O EBITDA não é uma medida de desempenho financeiro segundo as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil e as IFRS, tampouco deve ser considerado isoladamente, ou como alternativa ao lucro líquido, como medida de desempenho operacional, ou alternativa aos fluxos de caixa operacionais, ou como medida de liquidez. Em razão de não serem consideradas, para o seu cálculo, o resultado financeiro, encargos financeiros incluídos na rubrica de custo dos imóveis vendidos, o imposto de renda e a contribuição social, as despesas de depreciação e amortização e a participação de acionistas não controladores, o EBITDA funciona como indicador do desempenho econômico geral da MRV, que não é afetado por alterações da carga tributária do imposto de renda e da contribuição social ou dos níveis de depreciação e amortização. O EBITDA, no entanto, apresenta limitações que prejudicam a sua utilização como medida da lucratividade da MRV, em razão de não considerar determinados custos decorrentes dos negócios da MRV, que poderiam afetar, de maneira significativa, os lucros da MRV, tais como resultado financeiro, tributos, depreciação e amortização, despesas de capital e outros encargos relacionados.

Relacionamento com Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os nossos auditores independentes - Ernst & Young Auditores Independentes S/S (“Ernst & Young”) - não prestaram durante o primeiro trimestre de 2014 outros serviços que não os relacionados à auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.



Sobre a MRV

A MRV Engenharia e Participações S.A. é a maior incorporadora e construtora brasileira no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares, com mais de 34 anos de atuação, presente em 122 cidades, em 19 estados brasileiros e no Distrito Federal. A MRV integra o Novo Mercado da BM&FBovespa e é negociada com o código MRVE3. Os ADRs são negociados no OTCQX International Premier do Mercado de Balcão (OTC), sob o código MRVNY.