Apresentação Institucional
Dezembro 2014







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.



Sumário

1. Visão Geral da Companhia 4

2. Áreas de Negócio 33

3. Sustentabilidade..... 49

4. Oportunidades do Mercado & Estratégias da Companhia..... 58

5. MCMV 64

6. Economia Brasileira e Setor de Habitação 67

7. Financeiro 82

8. SUBSIDIÁRIAS

   LOG CP 87

   URBAMAIS 109

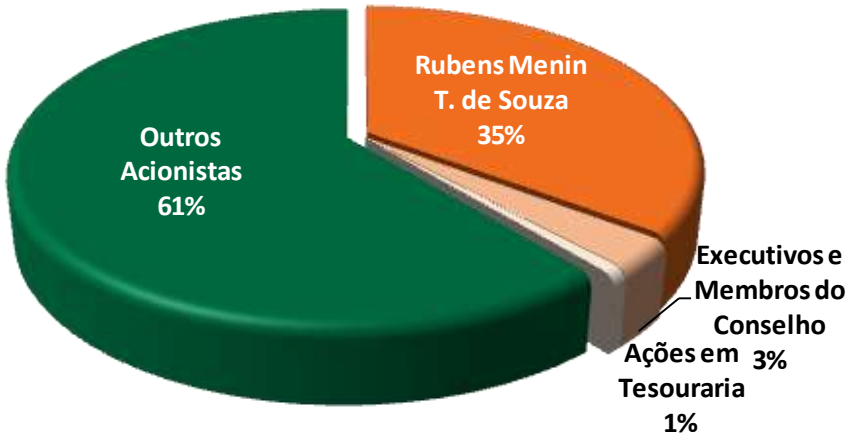


VISÃO GERAL DA COMPANHIA



Estrutura Acionária

O *free float* representa 61% do capital total



449.139.684 ações ordinárias

* Data base: 30/11/2014

Novo Mercado, o mais alto nível de Governança Corporativa

MRVE3 NOVO MERCADO BM&FBOVESPA

IBOVESPA

OTCQX

BNY MELLON

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

ADR OTCQX : **MRVNY**

MRVNY	
Cusip	553479106
ISIN	US5534791067

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 Relacionamento MRV - CAIXA

1994 — Início da Diversificação Geográfica

1997 — Legislação Alienação Fiduciária

2000 — Bancos retomam financiamento imobiliário

2004

2007 — Private Equity (Autonomy); IPO (MRVE3 NOVO MERCADO)

2008 — 1º Correspondente Negocial Caixa (CAIXA)

Mar-09 — ADRs Level1 (Deutsche Bank)

Abr-09 — Minha Casa, Minha Vida 1

Jun-09 — Equity Follow-On

Dez-09 — otcQX

Ago-10 — MRV LOG

Jan-11 — Minha Casa, Minha Vida 2

Jul-11 — MRV LOG Acordo com Starwood

Nov-11 — LOG Commercial Properties

Jul-12 — URBAMAIS Desenvolvimento Urbano

Mai-13 — LOG CP Acordo com Bradesco BBI

Mai-14 — Novo Banco Depositário ADR (BNY MELLON)

Jul-14 — Dividendos extraordinários, totalizando 35%

Nov-14

200 a 1.000 unidades por ano | 1.000 a 3.000 unidades por ano | 40.000 unidades por ano



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**





Estrutura Organizacional

Conselho de Administração
6 membros
Presidente: Rubens Menin

- 3 independentes
- 3 dependentes

Diretor Presidente
Rafael Menin

- **Diretora Executiva de Administração e CSC**
  Júnia Galvão
- **Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores**
  Leonardo Corrêa
  - **Diretor de Relações com Investidores e Planejamento Financeiro**
    Ricardo Paixão
- **Diretor Executivo de Produção**
  Homero Paiva
- **Diretor Executivo Comercial**
  Eduardo Barretto
- **Diretor Executivo de Desenvolvimento Imobiliário**
  Hudson Gonçalves
- **Diretor Executivo de Crédito Imobiliário**
  José Adib

Diretor Presidente
Eduardo Fischer

- **Diretora Executiva Jurídica**
  Maria Fernanda Maia



* Em 31 de Outubro de 2014



Nossos produtos



Esmeralda Ville – Campinas, SP



Forte Iracema – Fortaleza, CE



Spazio Urano – Uberlândia, MG



Saint Jeróme – São Paulo, SP



Nossos investimentos em urbanização e infraestrutura

Pavimentação de vias



Piracicaba - SP



Aracajú - SE

Estação de tratamento de esgoto



Americana - SP

Urbanização



Ribeirão Preto – SP

Revitalização e manutenção de parques e praças



Uberlândia – MG



Contagem – MG



Diversificação Geográfica → Baixíssima Concorrência



Presença marcante

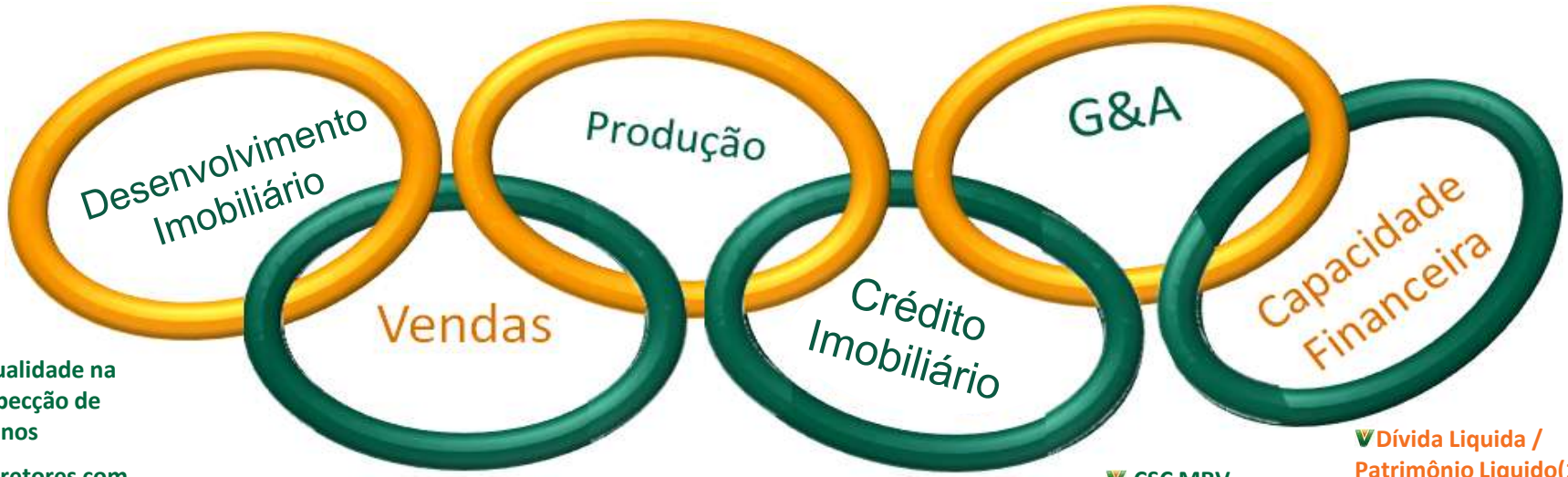
- Presente em 19 estados e no Distrito Federal
- 128 cidades atendidas pela Companhia

Concorrência	% Vendas 9M14
Muito baixa	81%
Moderada	13%
Alta	6%

- Diluição da Competição
- Menor risco de execução



O sucesso no Setor Imobiliário depende do Foco no Processo



- Qualidade na prospecção de terrenos
- 9 diretores com em média 16 anos de experiência

- Eficiência do Canal
  - 4.422 corretores
  - 33% de vendas pela internet
- Qualidade do crédito: Pré-seleção

- Construção
  - # de Funcionários: 25.256
  - 218 engenheiros
  - 257 canteiros
  - Gerência experiente
- Escala e Margens
  - Padronização: poder de barganha na cadeia de suprimentos
  - Controle de custos no canteiro

- 1.861 profissionais dedicados
- *"Caixa Aqui"* e "COBAN"– correspondente bancário

- CSC MRV (Centro de Serviços Compartilhado)
- Um dos menores custos de G&A do setor
- Sistemas de TI (SAP, MRV Obras)

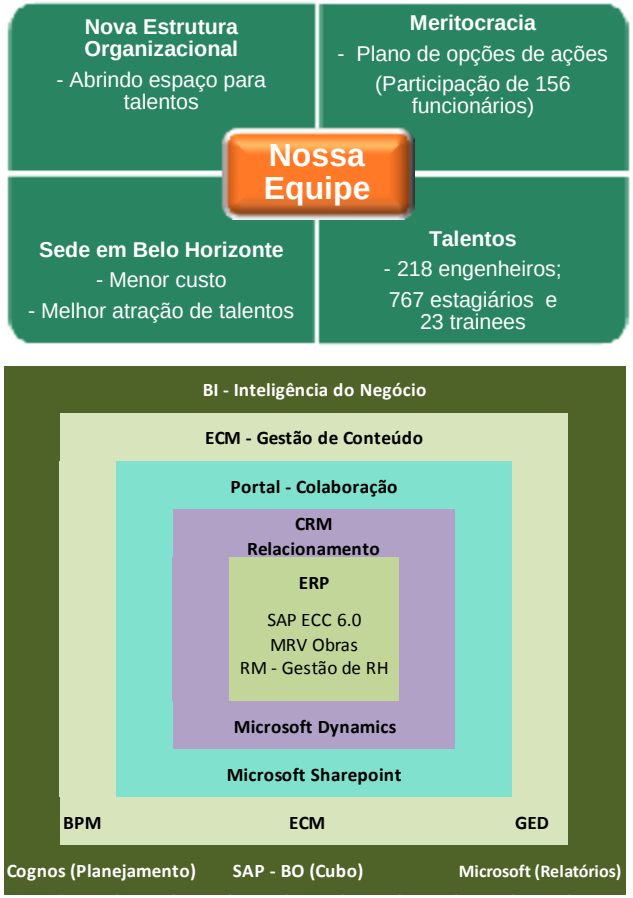
- Dívida Liquida / Patrimônio Liquido(1): 28,0%
- Ciclo curto
- Melhor Rating Corporativo da Indústria para o S&P e Fitch Ratings (brAA-, Estável)

Dados referentes a novembro/14.
Nota: (1) Dívida Líquida referente a 30/09/2014.
Obs: As informações sobre equipes incluem funcionários próprios e terceiros.



Equipe diferenciada e eficiência operacional

Equipe diferenciada e investimentos em infra-estrutura



Escala & Diluição de custos – DNA de construção

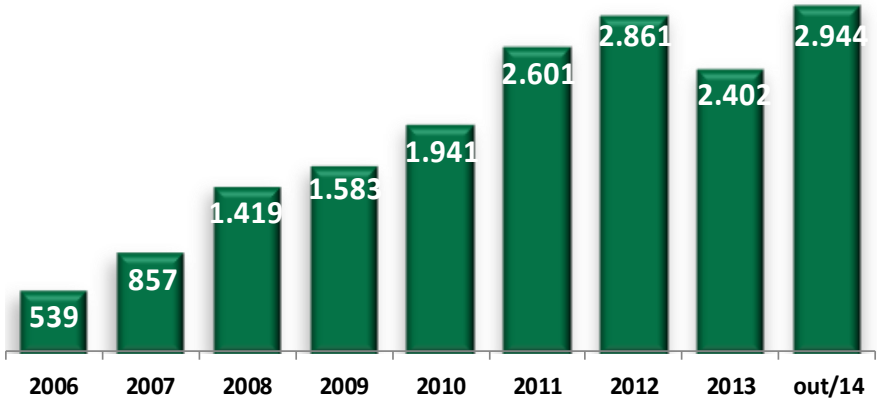
		Pre-IPO[1]	Atual[2]	Var.	Tend.
Operacional	Empreendimentos	109	257	2,4x	↗
	Unidades por empreendimento	76	361	4,7x	↗
	Gestão operacional	24	56	2,3x	↗
	Equipe de Engenharia	71	218	3,1x	↗
	Estagiários	251	767	3,1x	↑
	# empregados em construção	3.427	25.256	7,4x	↔
Administrativo	S, G & A [4]	539	2.944	5,4x	↔
	TI	ERP system	SAP-CRM-HR-Planning	-	-
	Equipe cred. imobiliário	34	1.861	54,7x	↗

Notas:
(1) Em 31 de dezembro de 2006
(2) Em 30 de novembro de 2014.
(3) As informações sobre equipes incluem funcionários próprios e terceiros.
(4) Em 31 de outubro de 2014

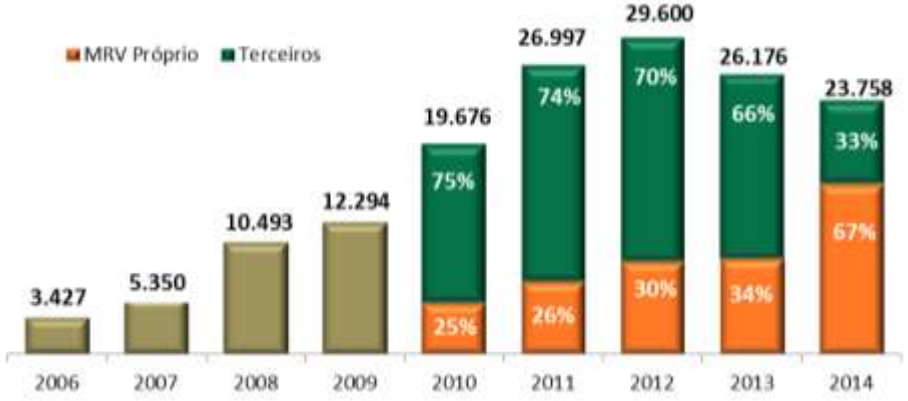


Crescimento Orgânico

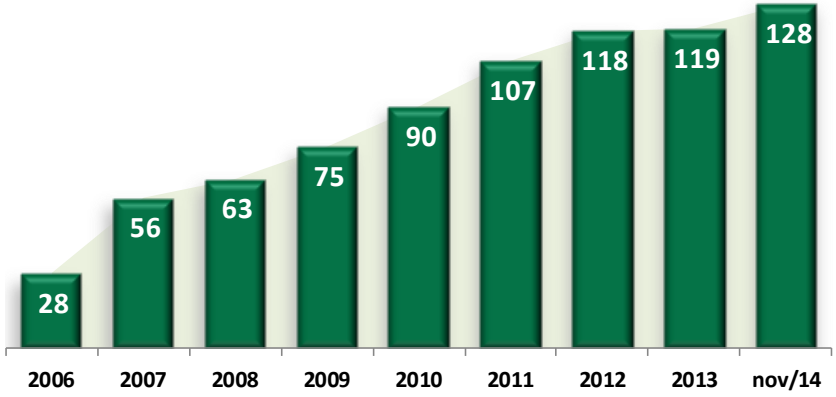
Headcount Administrativo [1]



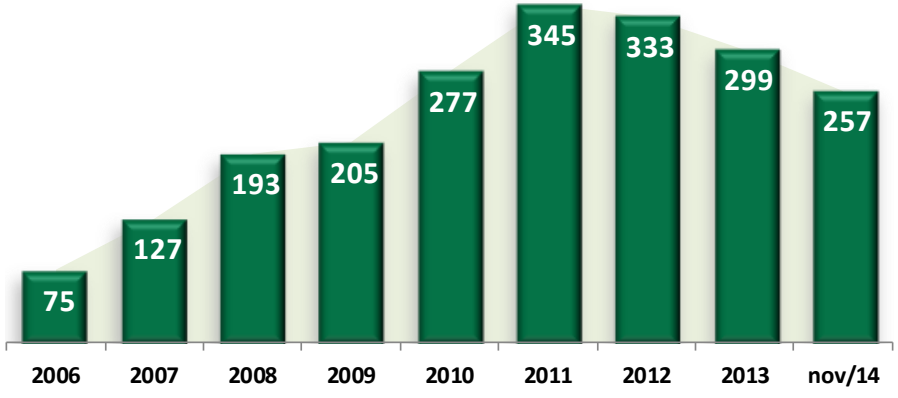
Headcount de Produção [2]



Diversificação Geográfica (# cidades)



Obras em andamento



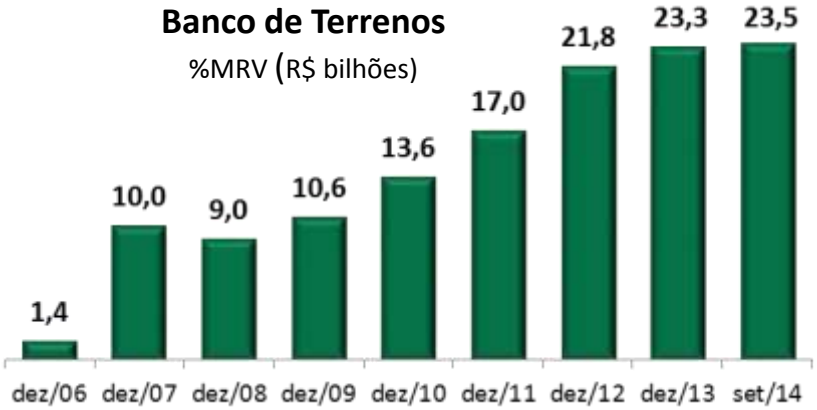
(1) As informações sobre equipes incluem funcionários próprios e terceiros.

(2) – Média anual do número de funcionários; Última atualização 31/10/14



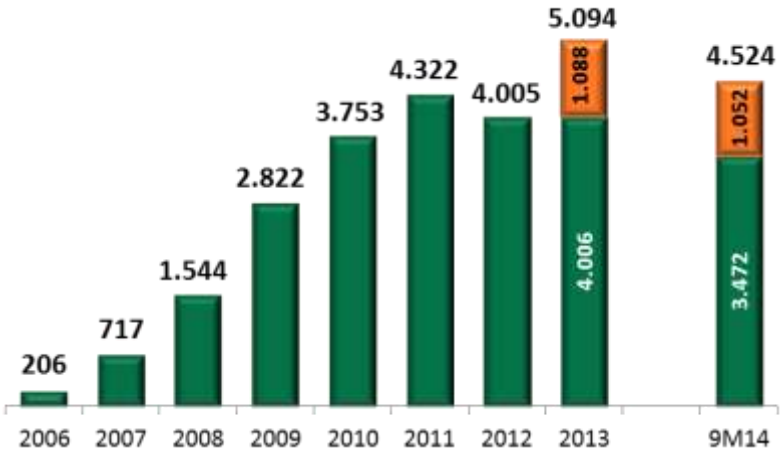
Consistência dos Resultados Operacionais (R$) ...

Banco de Terrenos
%MRV (R$ bilhões)



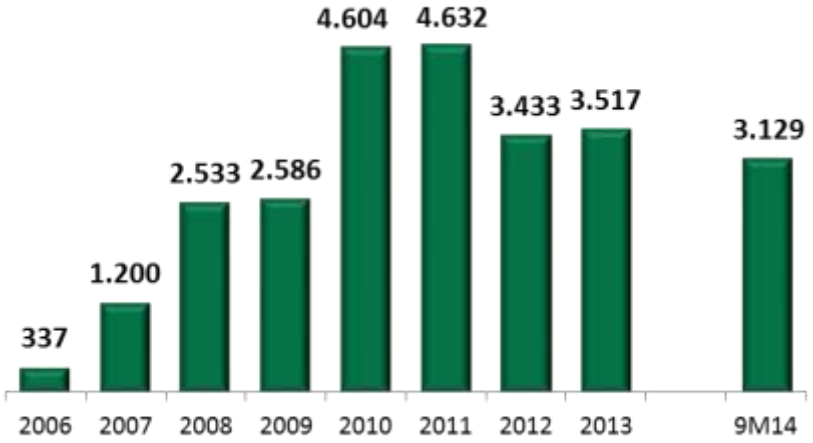
* Vendas líquidas de permuta e brutas de cancelamentos

Vendas Contratadas* - %MRV (R$ milhões)



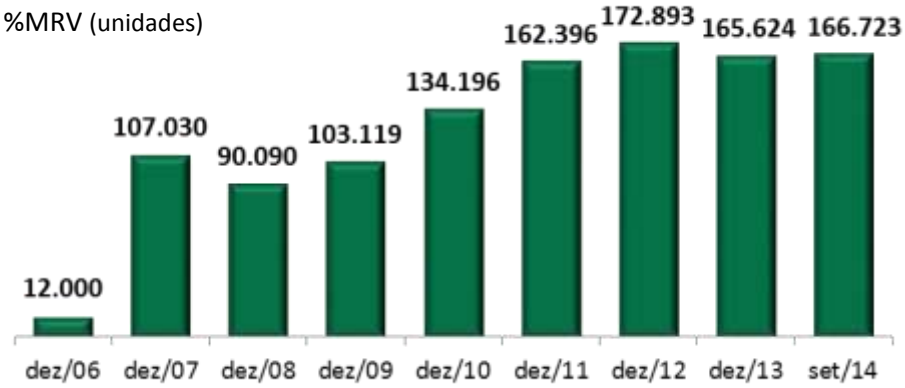
Distratos (R$ milhões)

Lançamentos %MRV (R$ milhões)



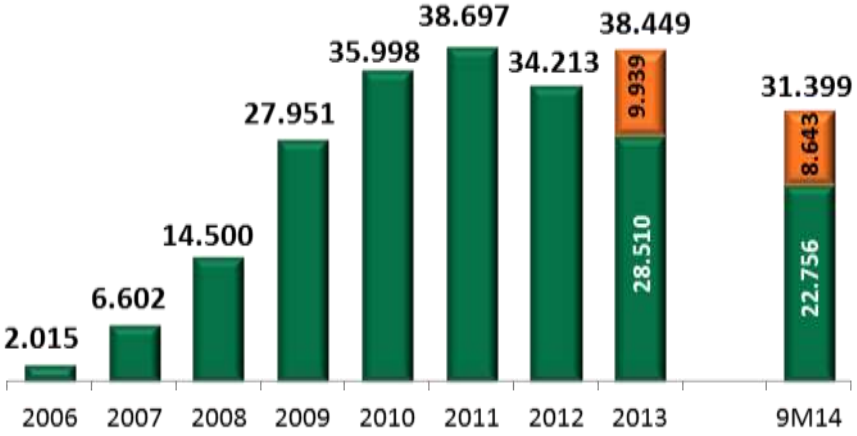
Consistência dos Resultados Operacionais (unidades) ...

Banco de Terrenos
%MRV (unidades)

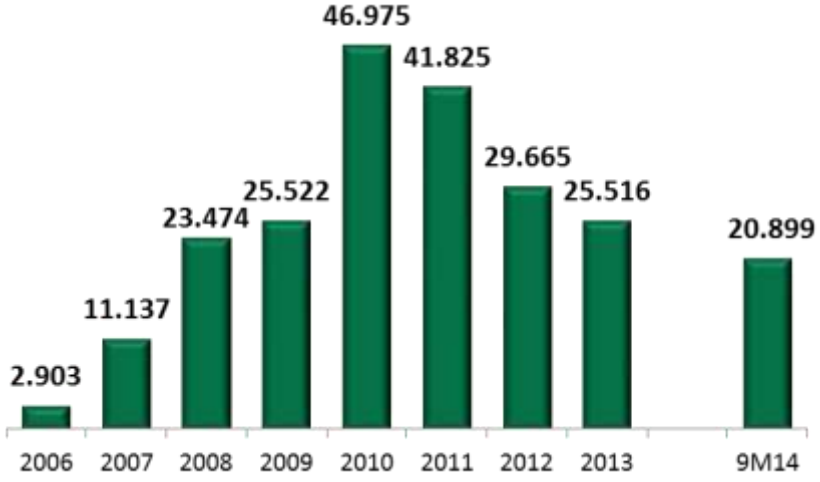


* Vendas líquidas de permuta e brutas de cancelamentos

Vendas Contratadas* - %MRV (unidades)



Lançamentos %MRV (unidades)





Distratos (% MRV) e Vendas Simultâneas (SICAQ / SAC)

Distratos (%MRV)

(em R$ mil)	2013	1T14	2T14	3T14	9M14
Vendas Brutas	5.094.056	1.538.059	1.518.808	1.466.936	4.523.804
Distratos (Valor de Contrato)	1.087.785	327.981	412.218	311.778	1.051.977
Distratos / Vendas	21,4%	21,3%	27,1%	21,3%	23,3%
Vendas Líquidas	4.006.272	1.210.077	1.106.591	1.155.158	3.471.826
Unidades Vendidas Brutas	38.449	10.734	10.636	10.029	31.399
Unidades Distratadas	9.939	2.771	3.363	2.509	8.643
Distratos / Vendas	25,9%	25,8%	31,6%	25,0%	27,5%
Unidades Vendidas Líquidas	28.509	7.963	7.273	7.520	22.756

Velocidade de Revenda das Unidades Distratadas

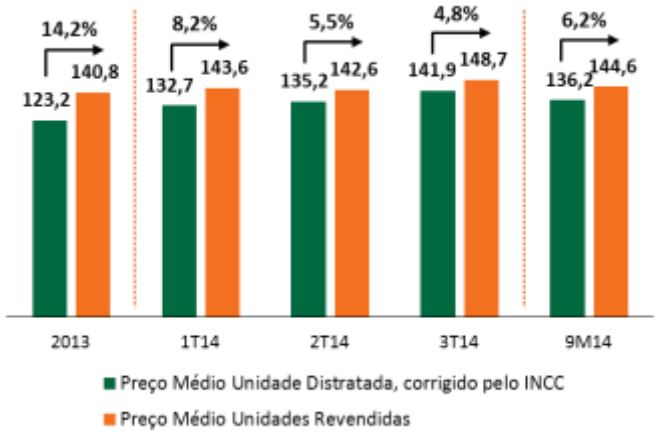


Vendas Simultâneas (SICAQ / SAC)

Vendas Simultâneas (SICAQ/SAC) *	3T14	2T14	3T13	Var. 3T14 x 2T14	Var. 3T14 x 3T13
%MRV					
Vendas (em unidades)	**10.029**	10.636	10.250	5,7% ↓	2,2% ↓
Total vendas simultâneas	**4.290**	1.759	355	143,9% ↑	1108,5% ↑
% Vendas simultâneas / Total	**42,77%**	16,54%	3,46%	26,2 p.p. ↑	39,3 p.p. ↑

* Contempla os segmentos residencial e loteamento.

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

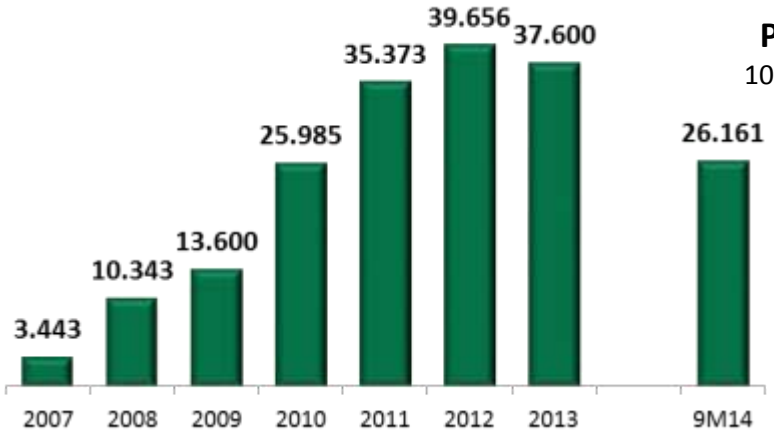


* Valor médio de contrato da unidade distratada corrigido pelo INCC do período entre a venda original e a revenda.

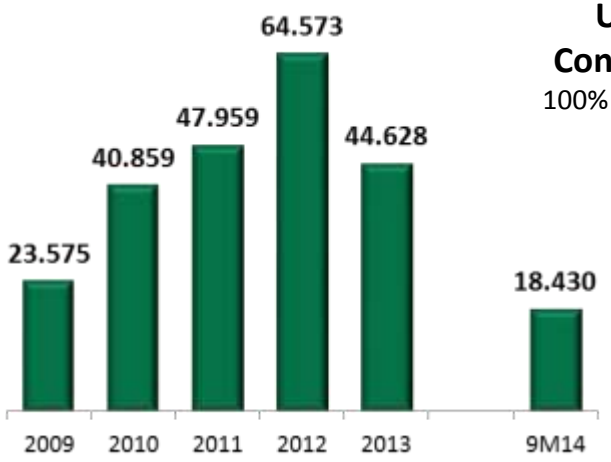


Consistência dos Resultados Operacionais...

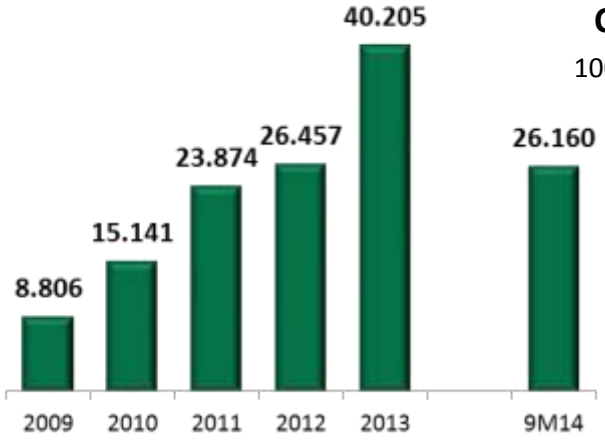
Unidades Produzidas
100% (unidades)



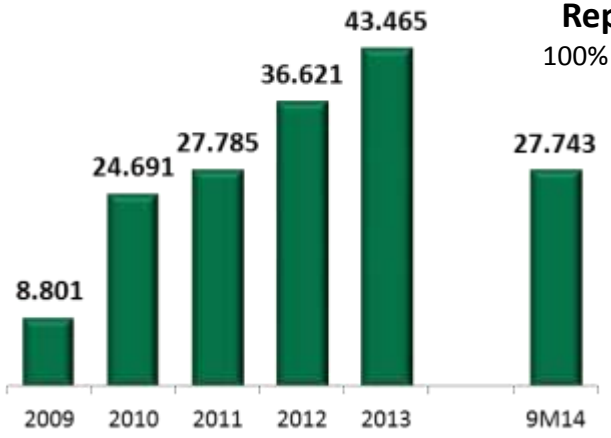
Unidades Contratadas
100% (unidades)



Unidades Concluídas
100% (unidades)

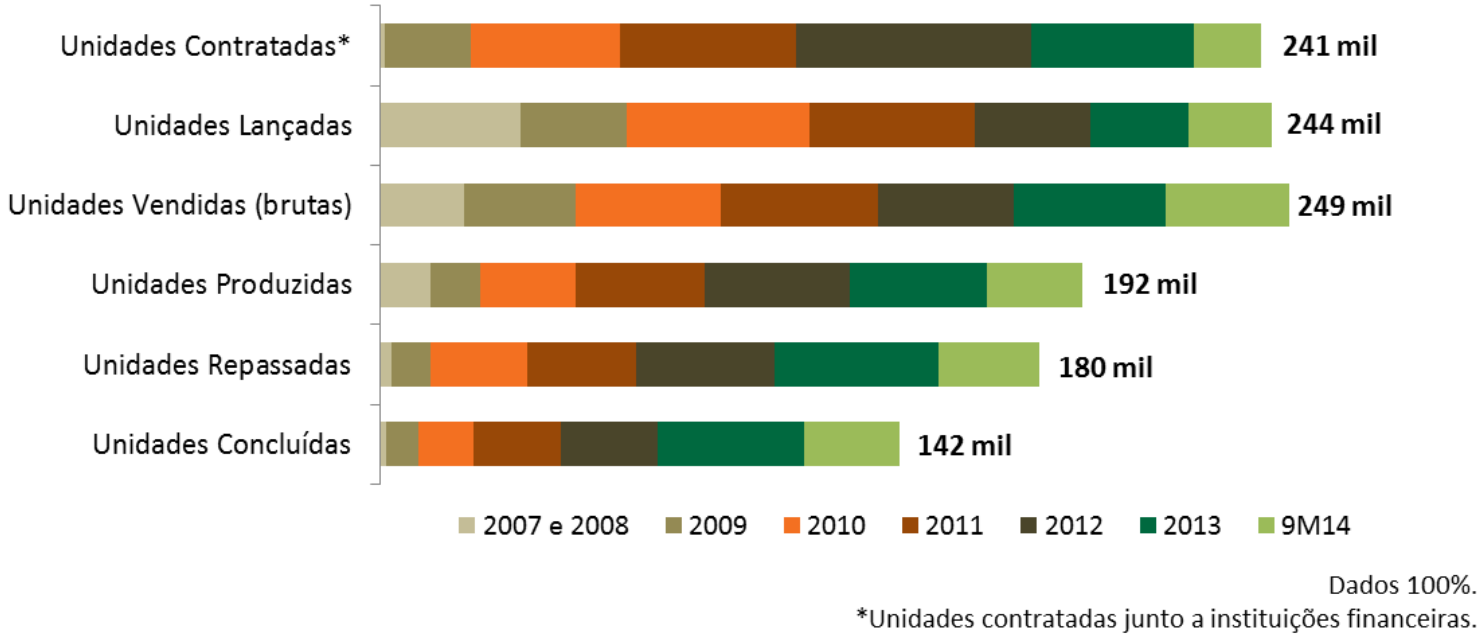


Unidades Repassadas
100% (unidades)





Operação Balanceada

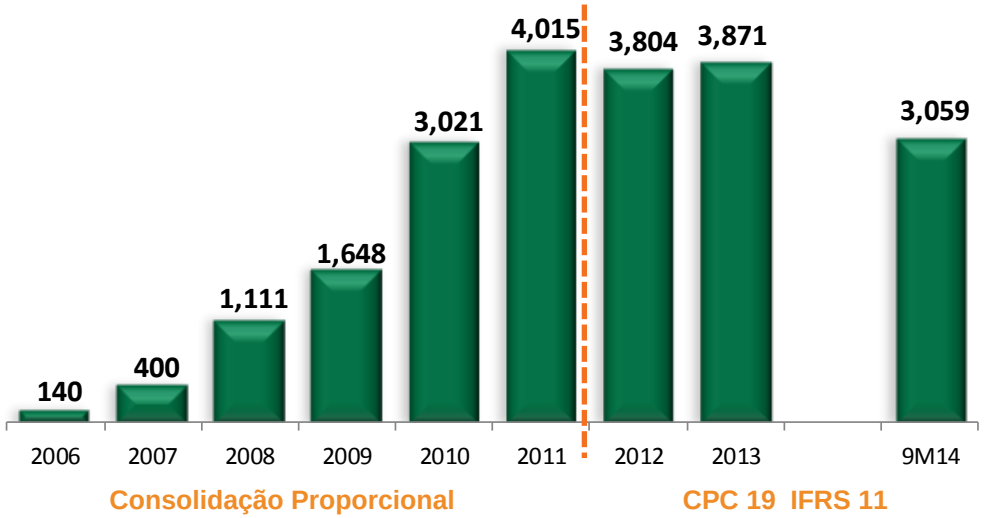


Dados 100%.
*Unidades contratadas junto a instituições financeiras.

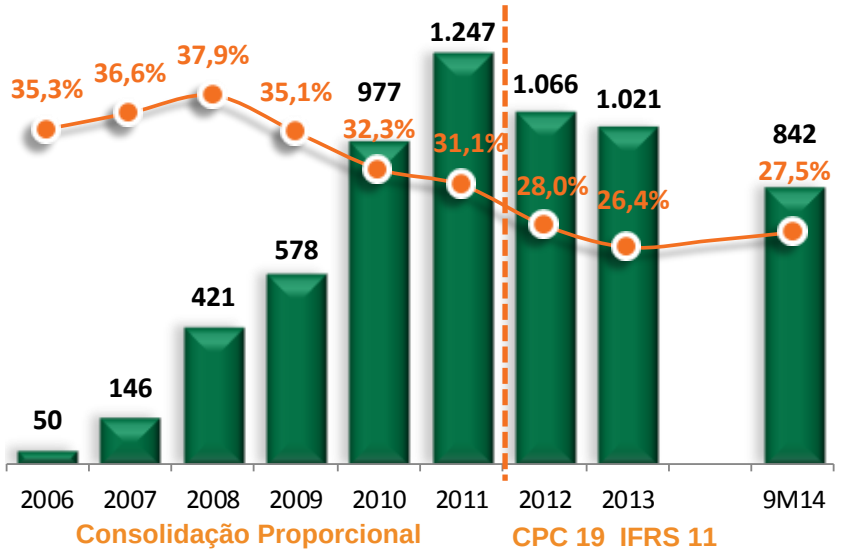
Dados operacionais acumulados desde 2007 até o período indicado no gráfico.

... e Resultados financeiros

Receita líquida (em R$ milhões)



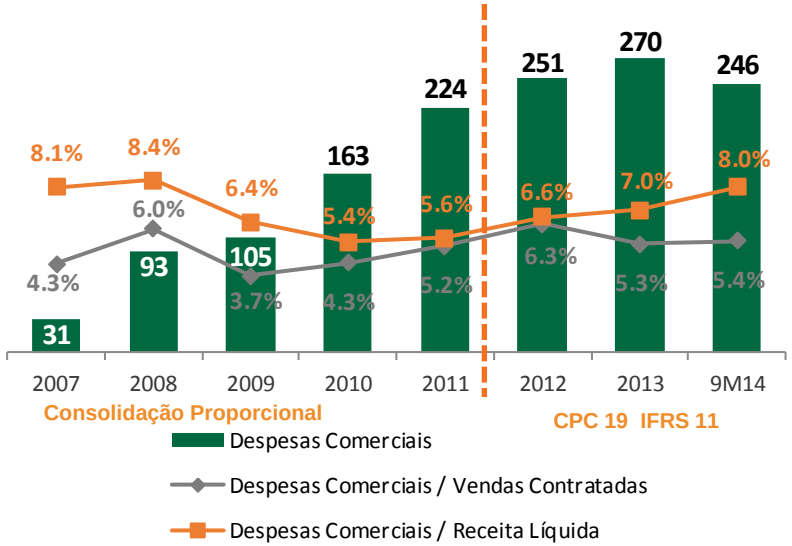
Lucro bruto (em R$ milhões)
e **Margem Bruta** (%)



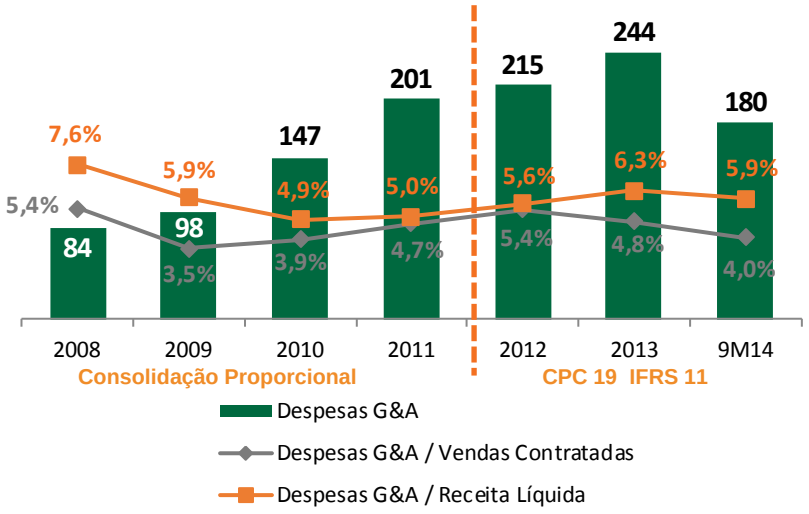


... e Resultados financeiros

Despesas Comerciais (em R$ milhões)



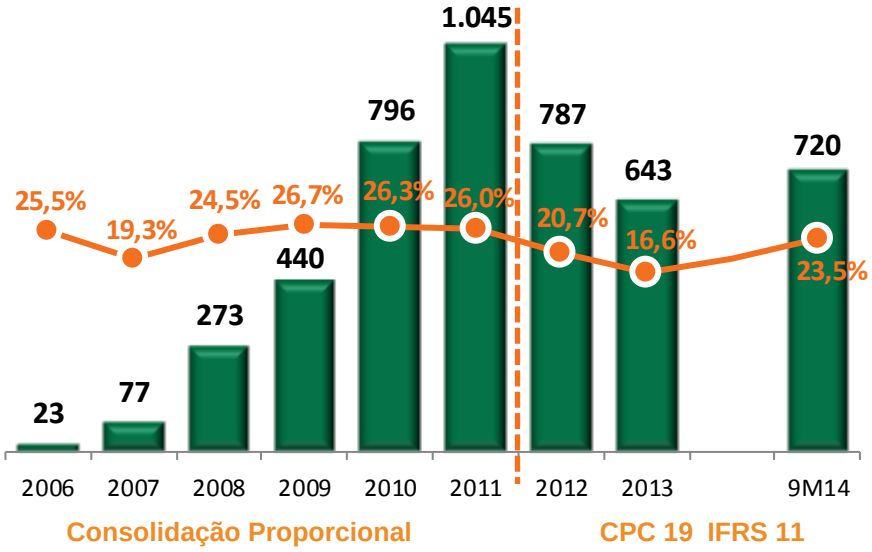
Despesas G&A (em R$ milhões)



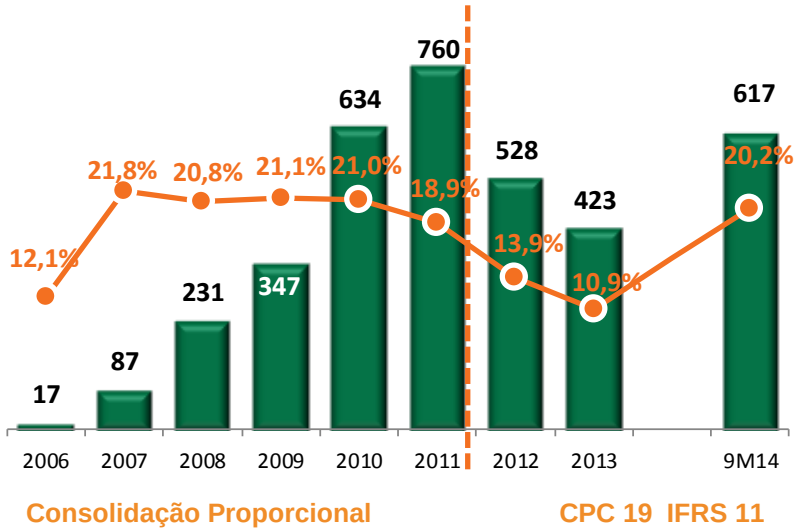


... e Resultados financeiros

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



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

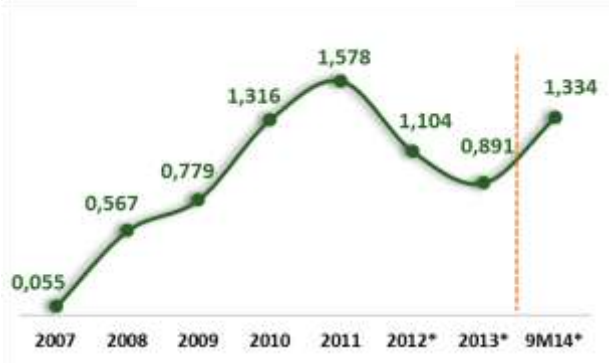


9M14: com efeito do Valor Justo da LOG de R$ 268 milhões.

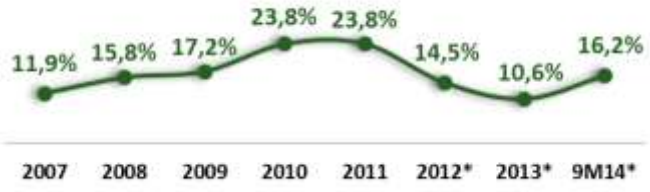


Indicadores de Rentabilidade (2006-2011: Consolidação Proporcional / 2012-1S14: CPC 19 IFRS11)

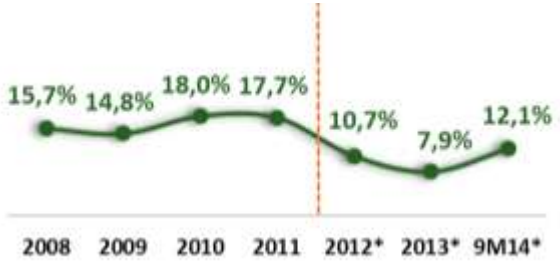
Lucro por ação (R$)



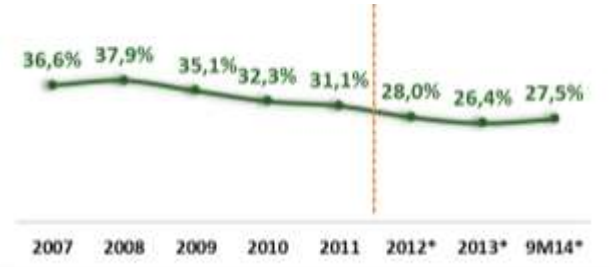
ROE (a.a.)[1]



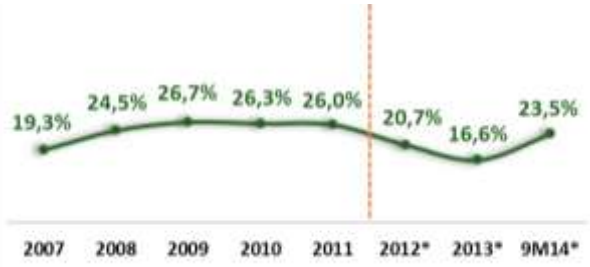
ROIC (a.a.)



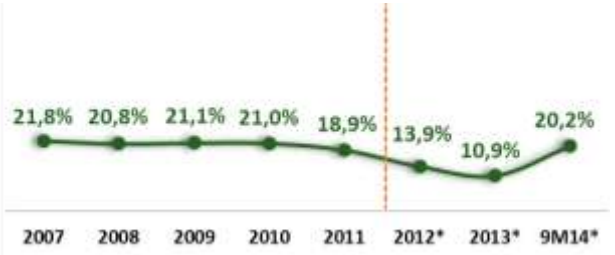
Margem bruta
(com encargos financeiros)



Margem EBITDA



Margem líquida



9M14*: com efeito do valor justo da LOG de R$ 268 milhões.

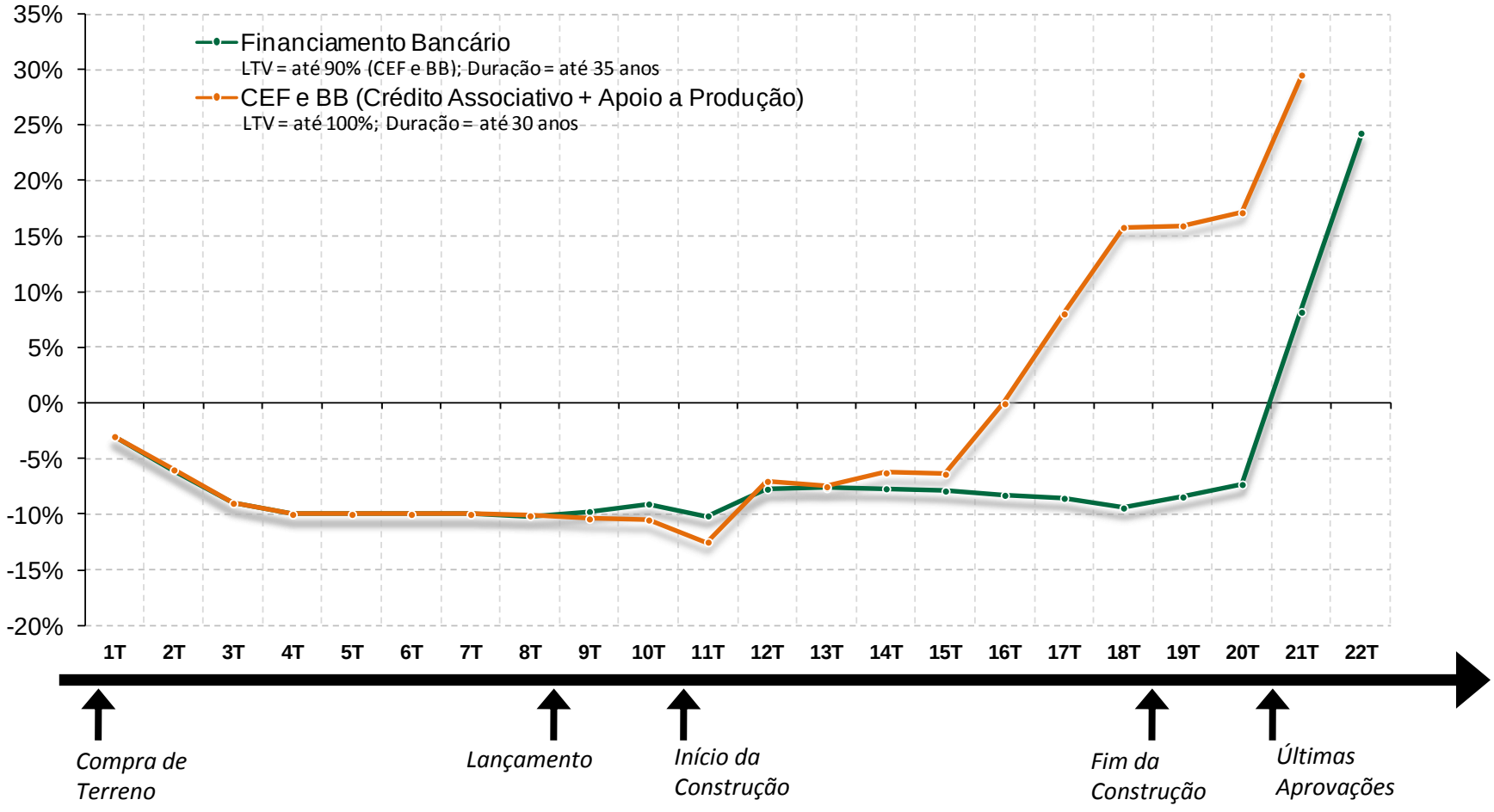
[1] Patrimônio líquido: média dos últimos 5 períodos.

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

Parâmetros de Fluxo de Caixa – Projeto típico da MRV



Fluxo de Caixa Acumulado em % do VGV





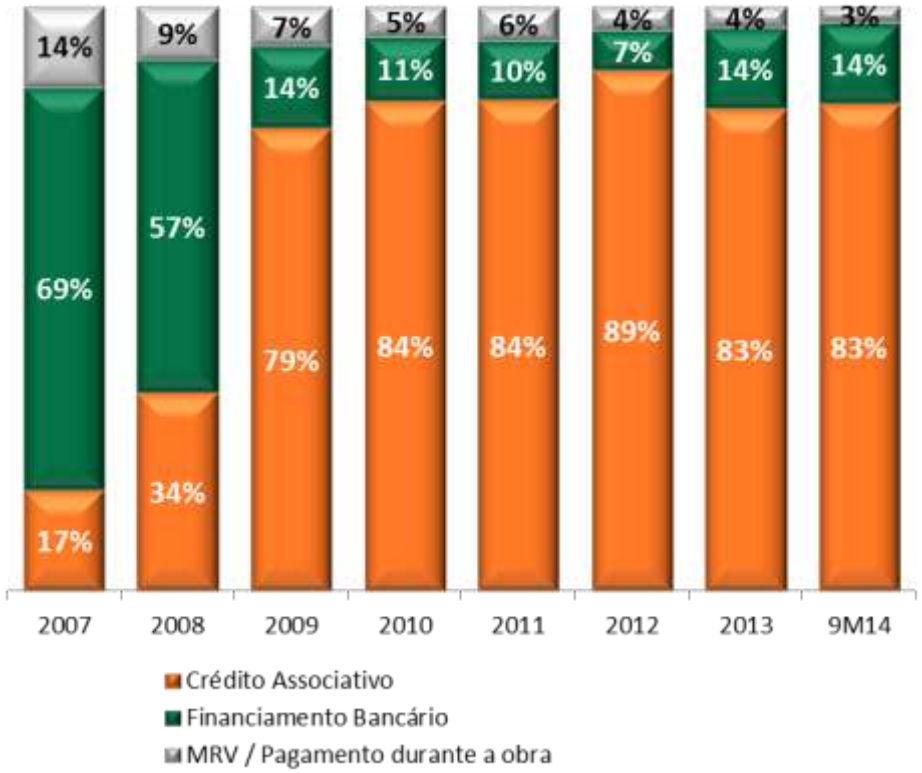
Parâmetros Fluxo de Caixa – Modelo MRV

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	22º
Indicadores Operacionais																							
Curva de Construção												7,0%	12,0%	12,0%	15,0%	15,0%	18,0%	13,0%	8,0%				
Curva de Vendas										20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	4,0%	4,0%	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%				
Fluxo de Caixa Financiamento Bancário																							
Recebimento Bruto	**100,0%**									0,8%	1,1%	1,4%	1,8%	1,5%	1,6%	1,7%	1,8%	1,9%	2,1%	2,1%	2,1%	40,0%	40,0%
PIS e COFINS	**3,1%**											0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	1,3%	1,3%
Recebimento líquido	**96,9%**									0,8%	1,1%	1,4%	1,8%	1,5%	1,6%	1,6%	1,7%	1,9%	2,0%	2,0%	2,0%	38,7%	38,7%
Entrada de Financiamento	**45,0%**												6,8%	5,4%	6,3%	6,8%	7,7%	6,8%	4,5%	0,9%			
Juros Financiamento	**5,6%**													0,2%	0,3%	0,4%	0,5%	0,7%	0,8%	0,9%	0,9%	0,7%	0,1%
Amortização de Financiamento	**45,0%**																					22,5%	22,5%
Desembolso para Terreno	**10,0%**	3,0%	3,0%	3,0%	1,0%																		
Desembolso para pré-produto e urbanização	**4,0%**								0,1%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%				
Desembolso para Obra	**52,0%**											2,1%	5,7%	6,2%	7,3%	7,8%	8,8%	7,8%	5,2%	1,0%			
Desembolso para Registros Finais	**1,0%**																		1,0%				
Resultado	**24,3%**	-3,0%	-3,0%	-3,0%	-1,0%				-0,1%	0,4%	0,7%	-1,1%	2,4%	0,1%	-0,1%	-0,2%	-0,4%	-0,3%	-0,9%	1,0%	1,1%	15,5%	16,1%
Fluxo de Caixa CEF + BB																							
Recebimento	**100,0%**									0,1%	0,3%	0,5%	8,0%	4,6%	11,7%	12,0%	16,1%	16,8%	14,8%	1,2%	1,2%	12,8%	
PIS e COFINS	**3,1%**												0,3%	0,1%	0,4%	0,4%	0,5%	0,5%	0,5%	0,0%	0,0%	0,4%	
Recebimento líquido	**96,9%**									0,1%	0,3%	0,5%	7,7%	4,4%	11,3%	11,6%	15,6%	16,3%	14,4%	1,2%	1,2%	12,4%	
Entrada de Financiamento	**16,0%**												6,0%	6,0%	4,0%								
Juros Financiamento	**0,3%**												0,0%	0,1%	0,2%	0,0%							
Amortização de Financiamento	**16,0%**												2,1%	4,2%	6,2%	3,5%							
Desembolso para Terreno	**10,0%**	3,0%	3,0%	3,0%	1,0%																		
Desembolso para pré-produto e urbanização	**4,0%**								0,1%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%				
Desembolso para Obra	**52,0%**											2,1%	5,7%	6,2%	7,3%	7,8%	8,8%	7,8%	5,2%	1,0%			
Desembolso para Registros Finais	**1,0%**																		1,0%				
Resultado	**29,5%**	-3,0%	-3,0%	-3,0%	-1,0%				-0,1%	-0,3%	-0,1%	-2,0%	5,5%	-0,5%	1,2%	-0,1%	6,3%	8,1%	7,8%	0,1%	1,2%	12,4%	

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

Vendas Contratadas: Mix de financiamento

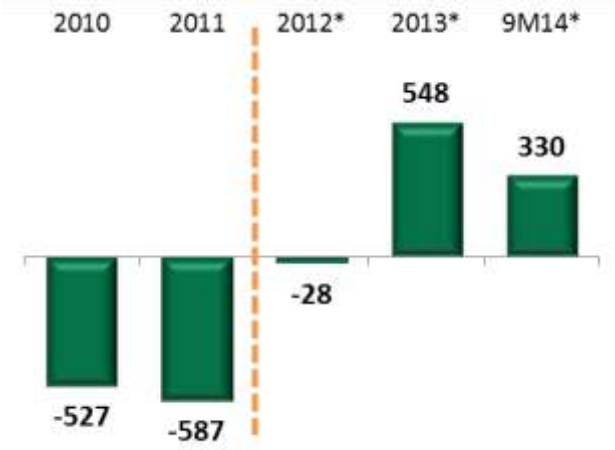
Evolução das Vendas Contratadas por tipo de financiamento (R$) - %MRV



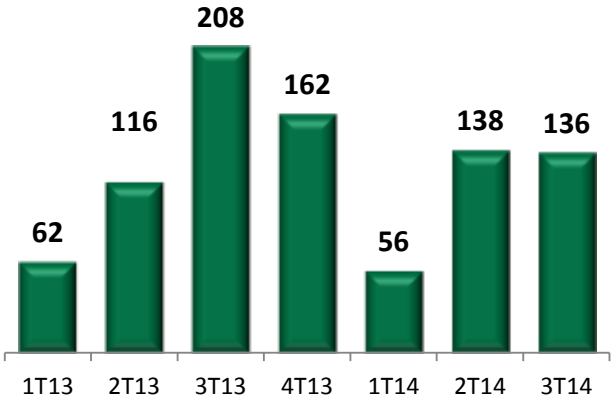


Foco no Fluxo de Caixa

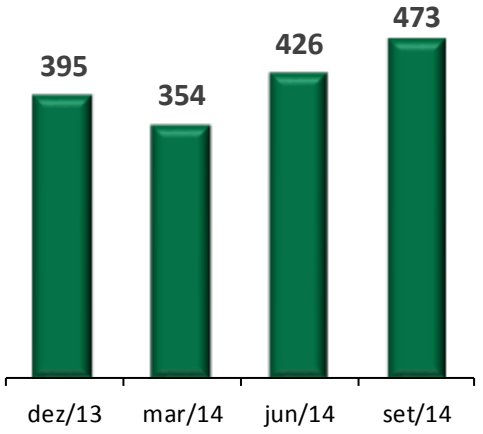
Geração de Caixa – Cash Burn
2010-2011: Consolidação proporcional
2012* - 1S14*: CPC 19 IFRS 11 (R$ milhões)



Geração de Caixa – Cash Burn
CPC 19 IFRS 11
(R$ milhões)



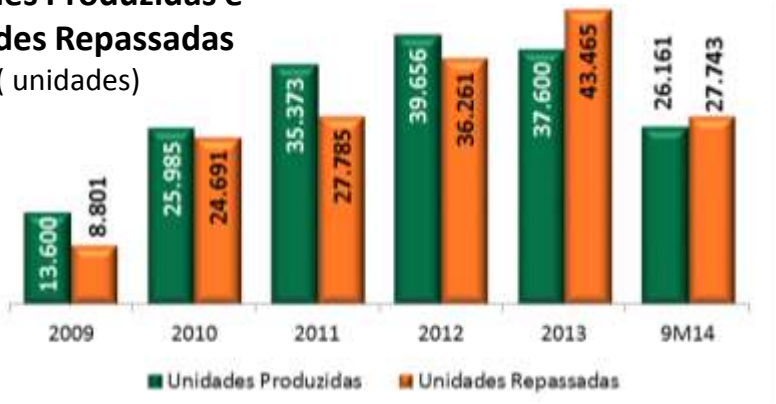
Contas Transitórias
(R$ milhões)



Destaques Importantes

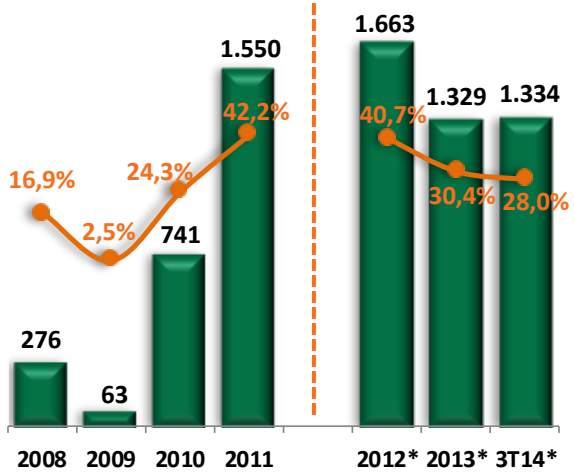
- Melhoria de sistemas e processos da CEF em 2011 → benefícios a partir de 2012;
- Crescimento das operações do BB no modelo "Crédito Associativo", iniciada em 2013.
- Implementação do Projeto "SICAQ/SAC" em 2013.

Unidades Produzidas e
Unidades Repassadas
(unidades)

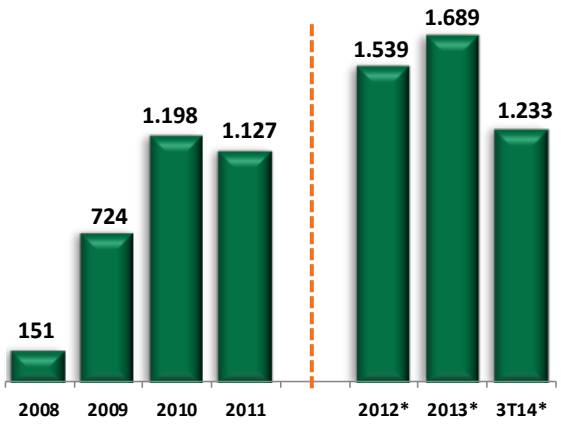


Geração de Caixa (2008-2011: Consolidação Proporcional / 2012 a 2T14: CPC 19 IFRS11)

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



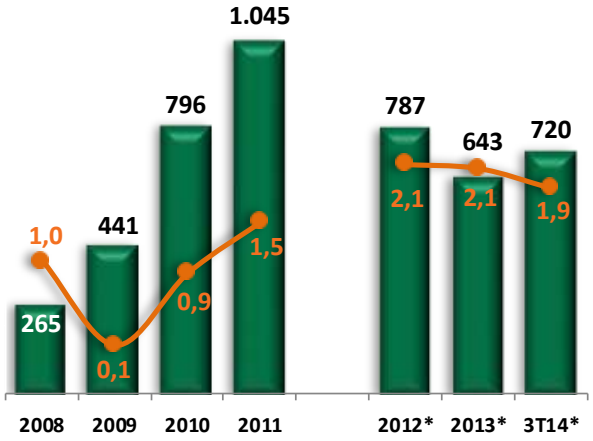
Posição de Caixa (R$ milhões)



2008 – 2011: Consolidação Proporcional / 2012 - 2T14*: CPC 19 IFRS 11*

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

EBITDA (R$ milhões) e
Dívida líquida / EBITDA 12M **



** com efeito valor justo da LOG de R$268 milhões

Cronograma de vencimento da dívida[1]
(R$ milhões)



Duration: 19 meses [1]

1) 31 de junho de 2014.
* Inclui arrendamento mercantil.



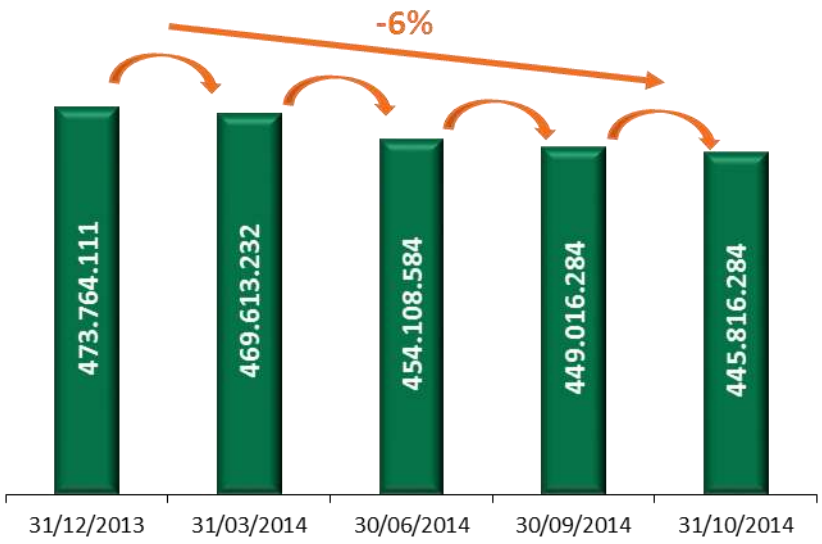
Programa de Recompra de Ações

Programa de Recompra Ativo	
Vigência:	03/06/14 a 02/06/15
Nº ações aprovadas:	20.000.000
Nº ações recompradas:	12.691.100
Saldo disponível para recompra:	7.308.900

Em 2014:

- **31.161.100 ações recompradas**
- **R$ 229 milhões de volume financeiro**
- **34.081.659 ações canceladas**

Nº de Ações Elegíveis a Dividendos



Preço Médio da Recompra em 2014:
R$ 7,34
Valor de Livro:
R$ 9,9951

Desconto de 27%

Detalhamento da Dívida e Covenants Financeiros

Rating Corporativo

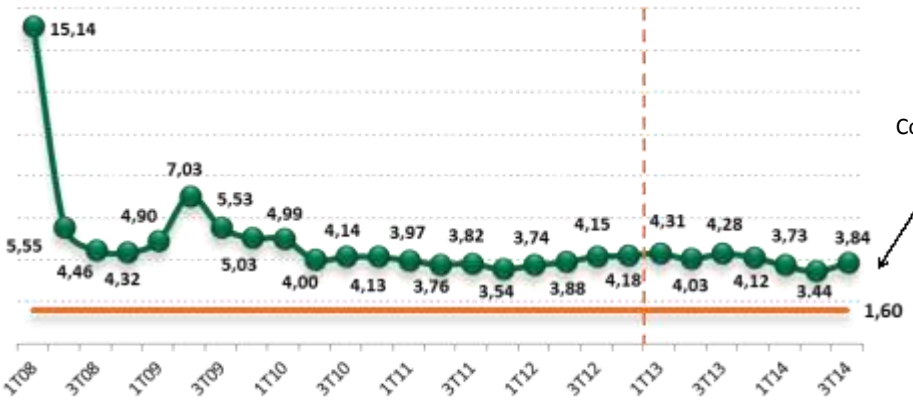
STANDARD &POOR'S — **brAA-**

FitchRatings — **brAA-**

Dívida Total

(R$ Milhões)	Saldo Devedor Set/14	Saldo Devedor / Total (%)	Custo Médio
CDI	(1.658)	64,6%	CDI + 1,4%
TR	(906)	35,3%	TR + 8,4%
Outros (Pré Fixada)	(3)	0,1%	4,5%
Total	**(2.567)**	**100,0%**	

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



Covenant

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



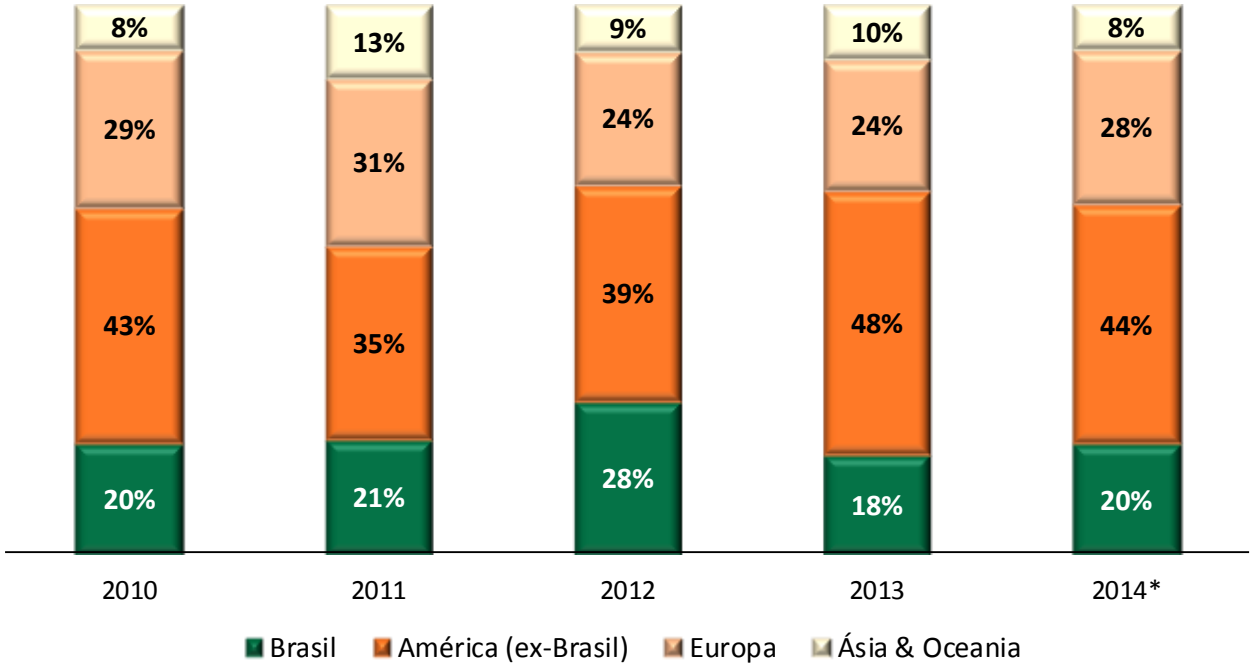
Covenants: 1T08 a 4T12 – consolidação proporcional; 1T13 a 2T14 – CPC 19 – IFRS 11.
Nota: "Dívida líquida" exclui financiamentos SFH. "Imóveis a pagar" exclui terrenos parcela relativa à permuta

Base Acionária MRV



Acionistas por país

% Free Float



Fonte: MRV

2014*: Posição acionária anual média. Última atualização: 30/11/2014.



Estimativas dos Analistas – Consenso

Estimativas - Consenso dos Analistas (R$ milhões)			
	2014	2015	Nº instituições
Lançamentos	4.436	4.730	12
Vendas Contratadas	5.064	5.115	7
Vendas Contratadas Líquidas	4.262	4.202	5
Receita Líquida	4.145	4.459	14
Lucro Bruto	1.156	1.275	7
Margem Bruta	27,9%	28,4%	7
Lucro Bruto ex-juros	1.253	1.392	5
Margem Bruta ex-juros	30,0%	31,9%	5
Lucro Líquido	527	608	14
Margem Líquida	12,7%	13,6%	14
EPS	1,1	1,3	12
ROE	12,8%	12,9%	14
EV/EBITDA	7,1	6,1	11

*Data atualização: 24/11/2014

Instituições contempladas: Bradesco, BTG Pactual, Citi, Credit Suisse, Deutsche Bank, Itaú, JP Morgan, Bank of America Merril Lynch, Morgan Stanley, Santander, Votorantim, BES, Coinvalores, Lopes Filho.

* Nota: estimativas não contemplam o efeito do valor justo da LOG.



ÁREAS DE NEGÓCIO



Governança Corporativa – Comitês

Comitê de Recursos Humanos

- Prover estratégias para atrair e reter os talentos da empresa.
- Composto por três Conselheiro e dois Diretores Executivos da Companhia.

Comitê de Governança Corporativa

- Acompanhar a evolução das melhores práticas internacionais de governança corporativa e ajustes para evoluções no sistema de governança corporativa da Companhia sempre que julgar necessário.
- Composto por um Conselheiro e duas Diretoras Executivas.

Comitê de Relacionamento com o Cliente

- Amenizar ou resolver situações gerais que estão causando problemas para os clientes.
- Definir estratégica de melhoria dos processos em prol da satisfação dos clientes.
- Composto por um Conselheiro, um Diretor Executivo e um Gerente Executivo.

Comitê de Desenvolvimento Imobiliário

- Definir a estratégia de expansão geográfica e de aquisições de terrenos.
- Composto por três Conselheiros e dois Diretores Executivos .

Comitê de Gestão de Riscos

- Avaliar dos riscos financeiros e operacionais da Companhia, e fixar estratégias para mitigação dos mesmos.
- Composto por dois Conselheiros e dois Diretores Executivos.

Comitê de Ética

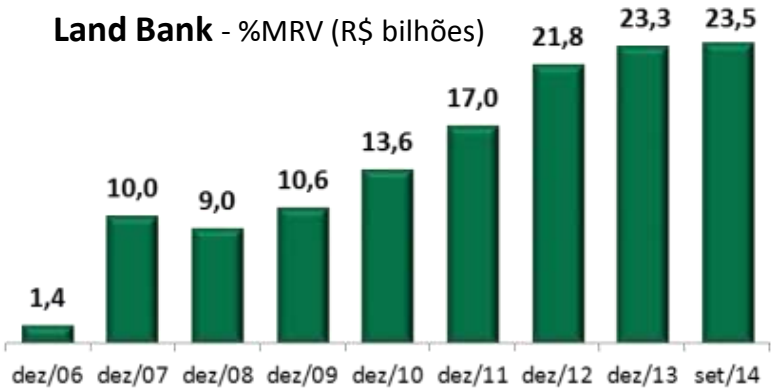
- Gestão da ética na MRV.
- Composto por dois Conselheiro e por três Diretores Executivos



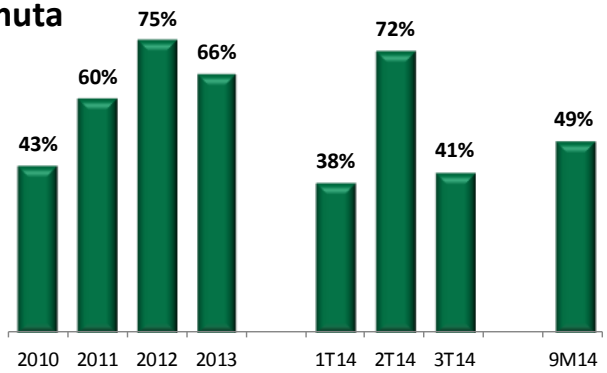
Incorporação

Desenvolvimento Imobiliário – Banco de Terrenos

Land Bank - %MRV (R$ bilhões)



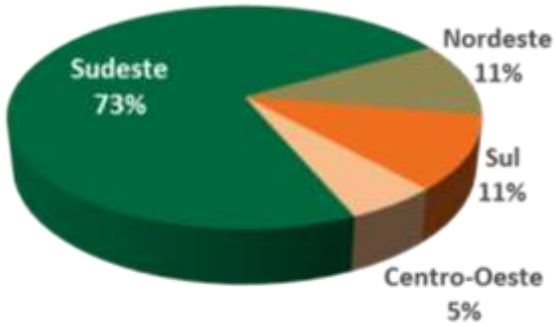
% de Permuta
(%MRV)



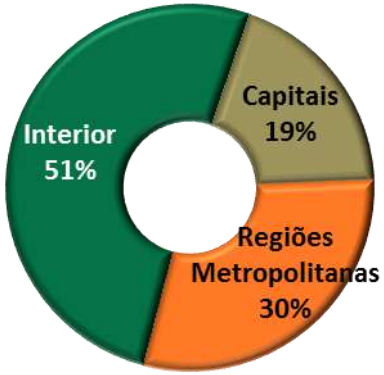
A redução da concorrência nos permitiu:

- Aumentar % de permuta
- Dilatar parcelamento dos pagamentos

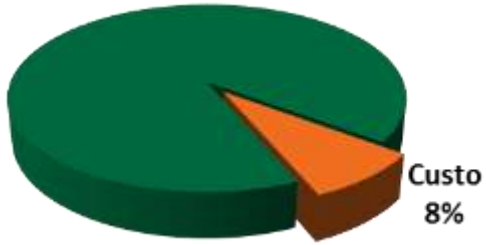
→ **OTIMIZAÇÃO NO FLUXO DE CAIXA**



Distribuição geográfica do Banco de Terrenos por Região Brasileira
Set/14 (R$)



Distribuição geográfica do Banco de Terrenos
Set/14 (R$)



% custo terreno / VGV
Set/14



Incorporação

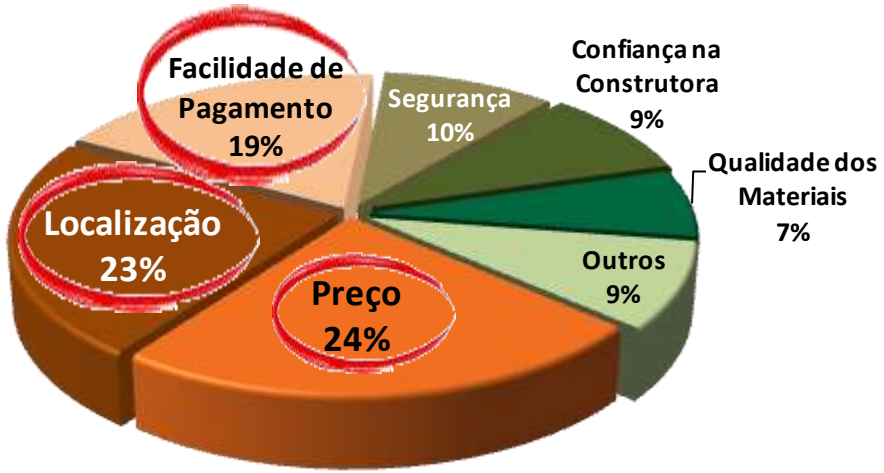
Pesquisa e Análise de Mercado

Demografia, Renda, Expectativas, etc.

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

Estratégia de Desenvolvimento

O que nossos clientes procuram?



Estratégia voltada para o cliente

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



Incorporação

Localização do Banco de Terrenos e Projetos



Recife, PE – 860 unidades



Taguatinga, DF – 2.748 unidades



Cuiabá, MT – 912 unidades



Valparaíso de Goiás, GO – 2.256 unidades



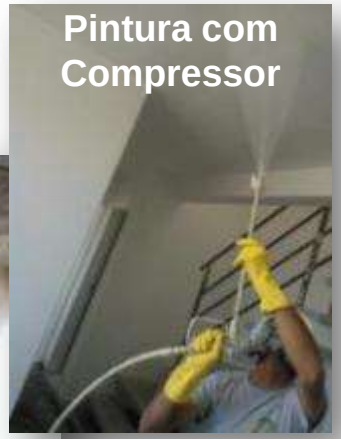
Produção













Novas Tecnologias

Padronização, Mecanização e Processos Inteligentes

- 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



Produção

Mecanização das obras

- Equipe Estratégica de Equipamentos
- Mecanização das obras
  - Investimento de R$ 15MM em compras (desde janeiro 2011)
  - Investimento de R$ 49,5MM em contratos de locação de equipamento de médio porte (desde 2011)


Grua


Manipulador telescópico


Mini carregadeira

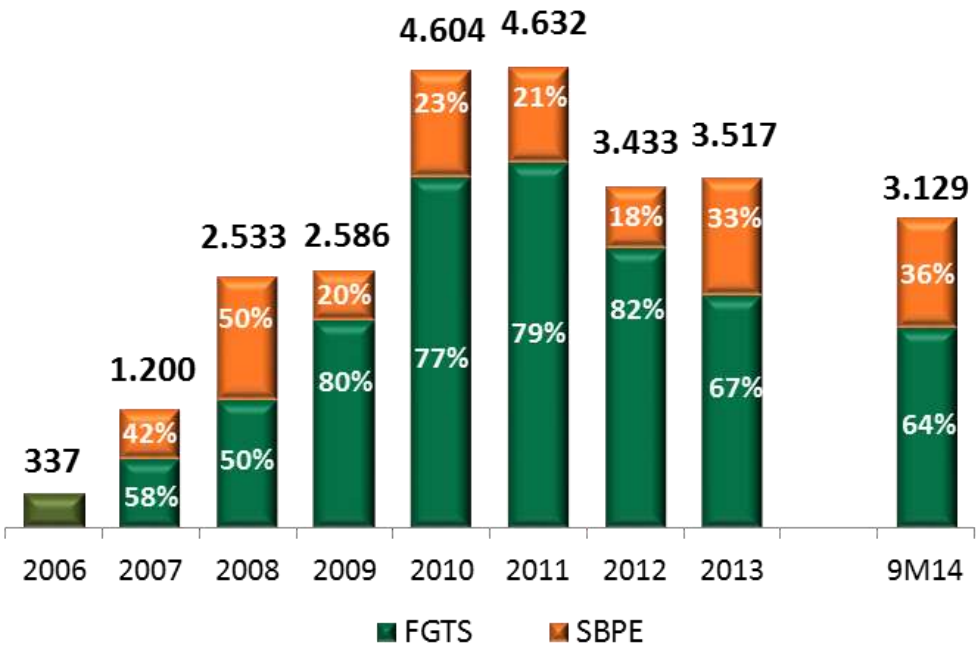
Data base: Setembro 2014



Incorporação

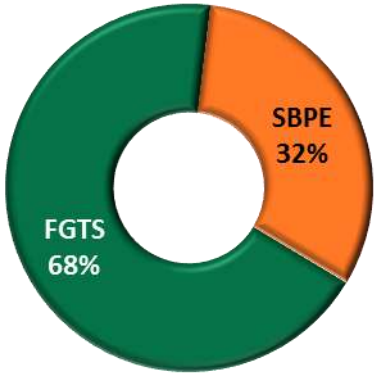
Lançamentos (%MRV – R$ milhões)

Lançamentos - %MRV (R$ milhões)



Lançamentos 9M14

Por fonte de financiamento (unidades)



Lançamentos 9M14

Por Distribuição Geográfica (R$)

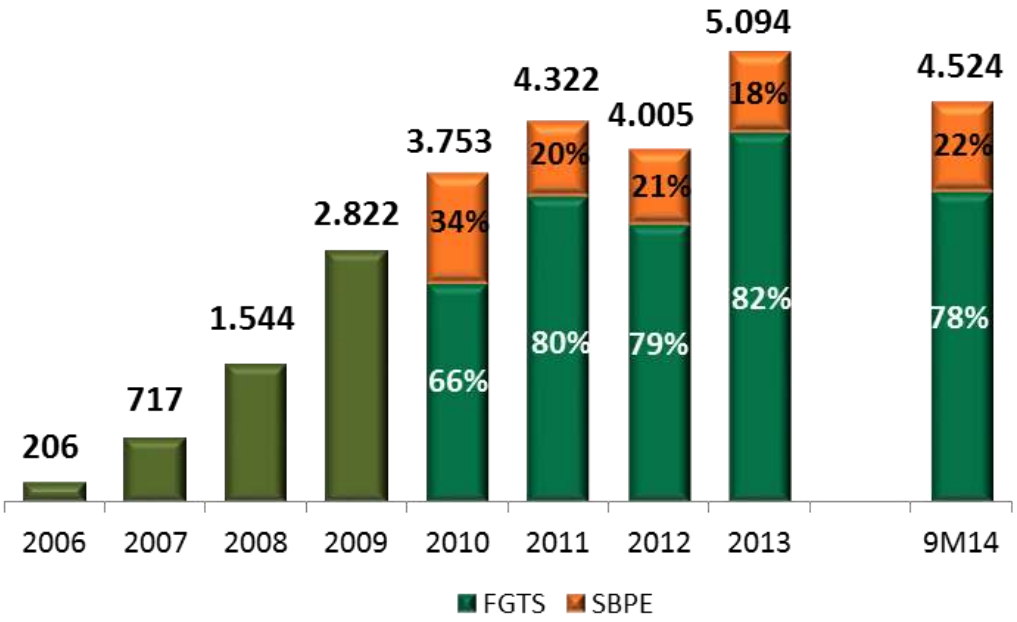




Vendas

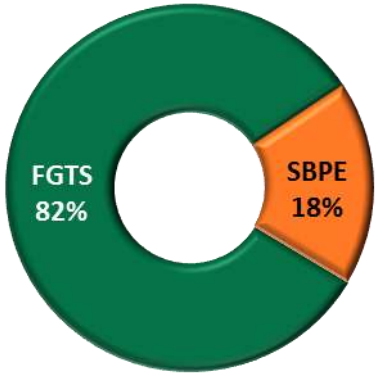
Vendas Contratadas (%MRV – R$ milhões)

Vendas Contratadas - %MRV(R$ milhões)



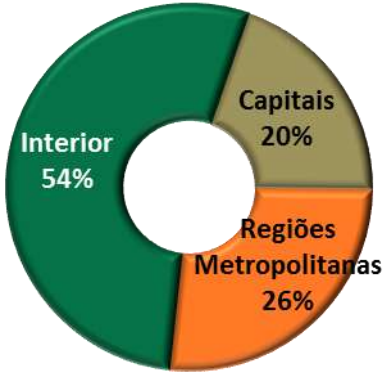
Vendas Contratadas 9M14

Por fonte de financiamento (unidades)



Vendas Contratadas 9M14

Por Distribuição Geográfica (R$)

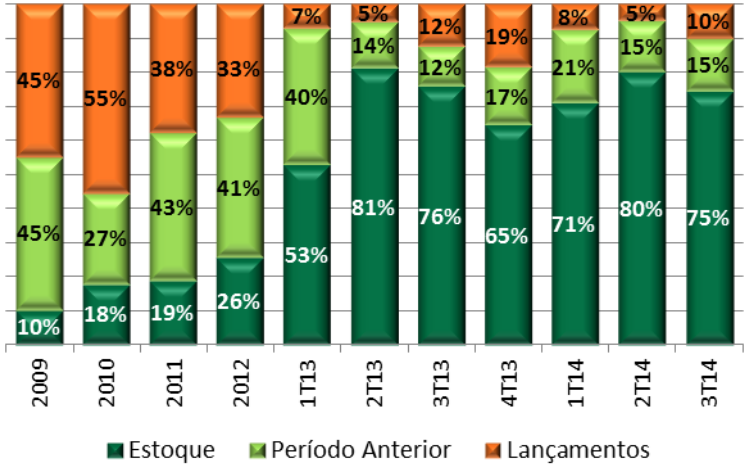




Vendas

Vendas Contratadas (%MRV – R$ milhões)

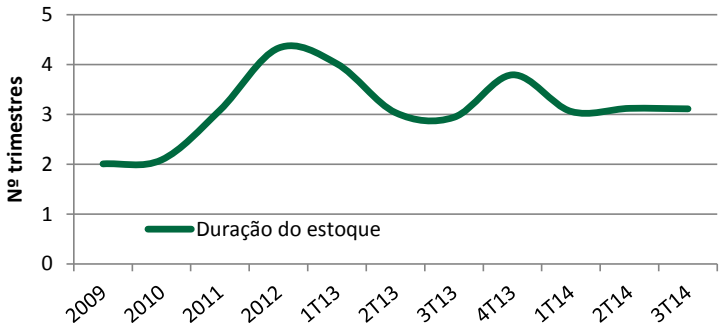
Vendas Contratadas por período de lançamento



Vendas Contratadas por período de lançamento

Período de Lançamento	Vendas Contratadas %MRV (em %)										
	2009	2010	2011	2012	1T13	2T13	3T13	4T13	1T14	2T14	3T14
3T14											10%
2T14										5%	15%
1T14									8%	15%	12%
4T13								19%	21%	11%	6%
3T13							12%	17%	9%	5%	4%
2T13						5%	12%	8%	5%	4%	3%
1T13					7%	14%	8%	6%	4%	5%	5%
2012				33%	40%	27%	21%	19%	18%	18%	12%
2011			38%	41%	26%	25%	24%	14%	15%	17%	16%
2010		55%	43%	18%	18%	19%	14%	11%	12%	13%	10%
2009	45%	27%	9%	3%	4%	5%	5%	4%	6%	6%	3%
Antes de 2009	55%	18%	10%	4%	5%	4%	4%	4%	2%	2%	2%
TOTAL	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Duração do Estoque



Vendas sobre Oferta



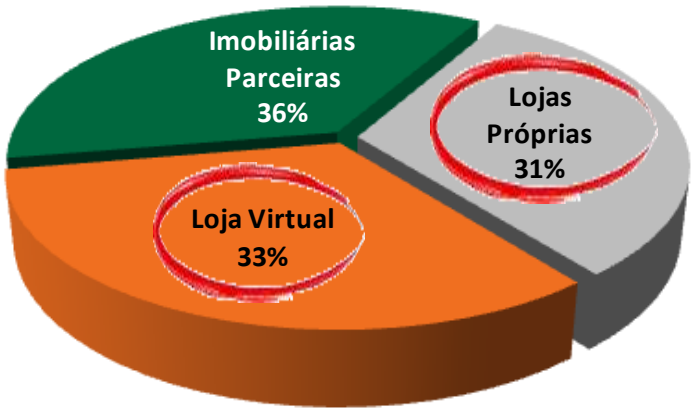
Vendas sobre Oferta= Vendas / (Estoque Inicial + Lançamentos)



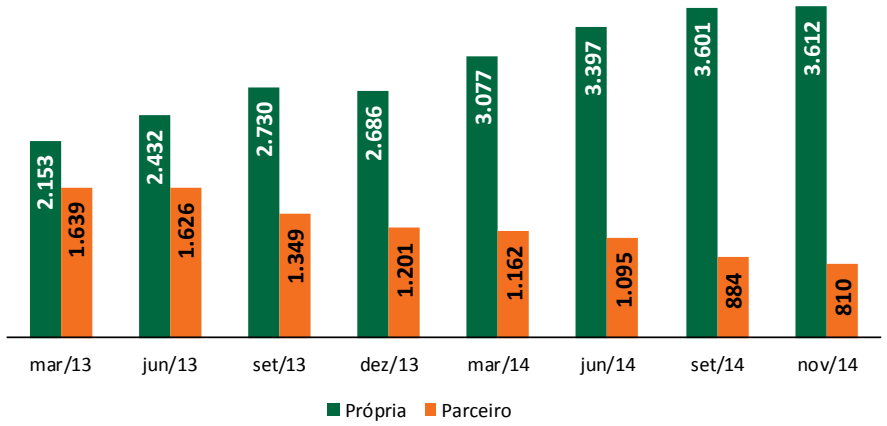
Vendas

Canais de Venda

Canal de Vendas

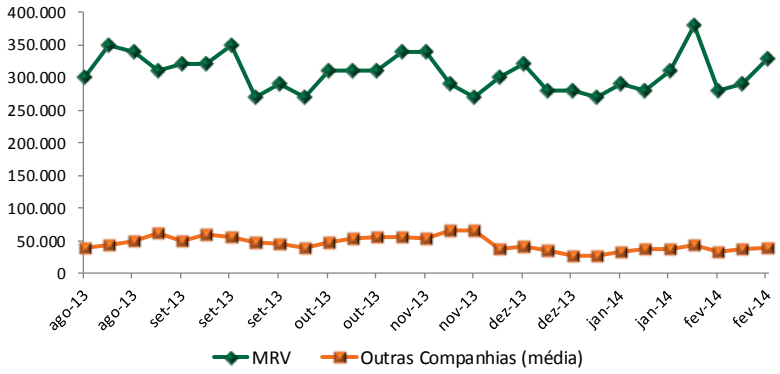


Força de Vendas



Obs: As informações sobre equipes incluem funcionários próprios e terceiros.

Visitas ao Website



Fonte : Similar Web, junho/2014

Outras: Rossi, Gafisa, PDG, Tenda, Living, Tecnisa, Even, Direcional

* Data base : 1T14

- ✓ 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



Relacionamento com o Cliente



269.249 (Média do total de acessos gerais 2014)

781 clientes atendidos em 2014

62.415 clientes acessaram o **Portal de Relacionamento** (média mês acessos únicos)

53.325 Volume de Chamadas Atendidas (média mês)

+108.000 Acessos aos vídeos do Conexão MRV

Website mais seguido na Mídia Social:

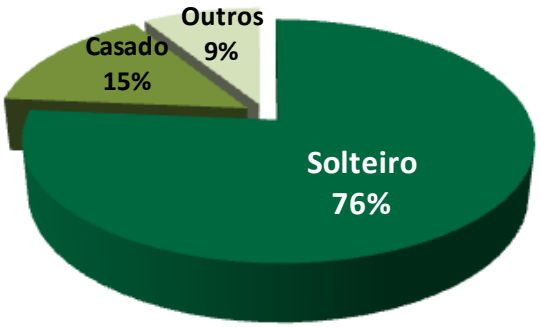
- **Twitter**
  Mais de 137.000 seguidores
- **Facebook:**
  Mais de 1,9 milhão de fãs

Data base: nov/14

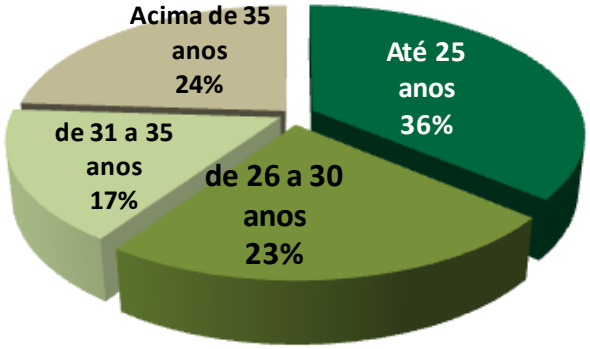


Vendas

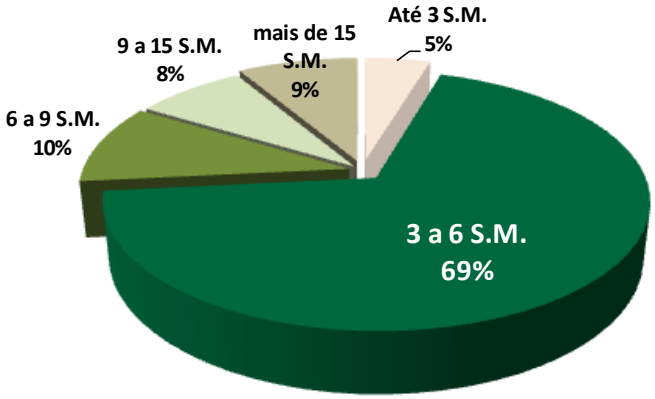
Perfil do Cliente



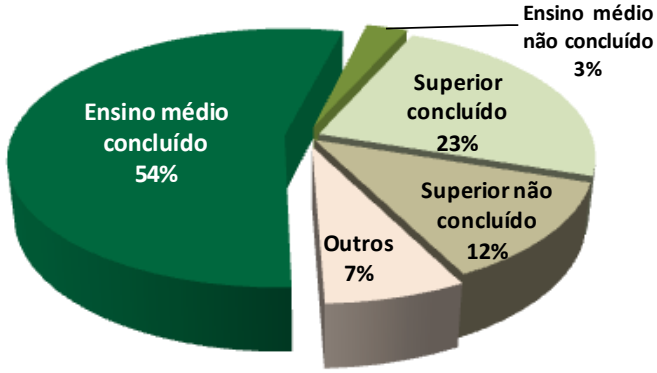
... 76% dos nossos clientes são solteiros.
... a maioria em busca do primeiro imóvel para formação de família



... os clientes MRV são jovens:
59,5% têm até 30 anos



... 75,3% dos compradores dos apartamentos da MRV têm renda inferior ou igual a 6 S.M.



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

Fonte : CRM MRV – 30/09/2014

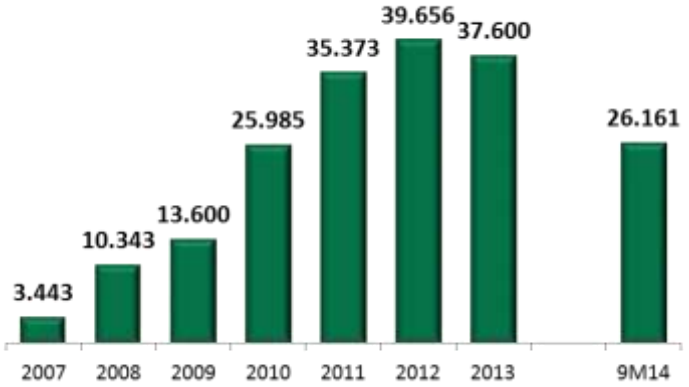


Produção

Estrutura e Indicadores de Performance

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

Unidades Produzidas – 100%*



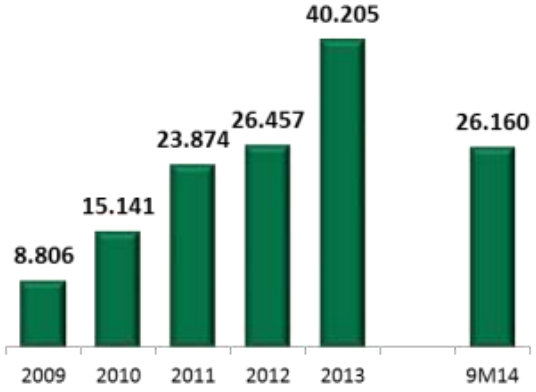
*Unidades Produzidas = m² produzido / tamanho médio da unidade

Estrutura de Produção



Referente a novembro/2014.
Obs: As informações sobre equipes incluem funcionários próprios e terceiros.

Unidades Concluídas – 100%**



**Unidades Concluídas: finalizadas pela engenharia. Registradas após conclusão de obra



Administração & CSC

Estrutura do CSC



CSC: centro de serviços compartilhados

- Aluguel em Belo Horizonte é mais barato que outras capitais
- Mão-de-obra qualificada
- Menor concorrência
- Salários menores que São Paulo
- Espaço otimizado
- Trabalho em turnos



CSC – Números relevantes

- 2.137 usuários CRM
- 2.372 usuários MRV OBRAS
- 6.788 usuários de BI
- R$ 17,4 MM de investimento em inovação

TI

Relacionamento com Clientes

- Base com 168.469 mil clientes ativos
- Capacidade de tratamento de 4.518 eventos/dia

CSC

- 2.724 contas bancárias conciliadas
- 120.439 mil pagamentos processados / mês
- 63.902mil notas fiscais processadas / mês
- 22.121 mil funcionários próprios gerenciados em folha

Contratos e Recebimentos

- 137 mil contas faturadas / mês
- 1.297 fluxos de caixa gerados / mês
- 3.133 novos contratos registrados / mês
- 209 mil ações de cobrança realizadas / mês

Dados referentes a Outubro/2014.



SUSTENTABILIDADE



Investimento Social

R$ milhões

	2011	2012	2013	9M14
Educação	11,9	6,8	0,2	0,7
Saúde	3,2	4,7	2,4	0,0
Urbanização	49,3	83,0	80,0	73,8
Meio Ambiente	1,1	2,8	10,6	11,9
	R$ 65,5	R$ 97,3	R$ 93,2	R$ 86,4



Segurança e Saúde

PODIO

Supervisão diária das condições de trabalho
de todos os colaboradores com relatório fotográfico e registro eletrônico integrado

A rede social corporativa Pódio registra e acompanha as obras e alojamentos onde tenham funcionários e prestadores de serviço alojados.....







...todas as fiscalizações ficam disponíveis, online, para pesquisas, consultas e acompanhamento.



Segurança e Saúde

A Contratação de Empreiteiros segue um POP – Procedimento Operacional Padrão com exigência de documentação legal completa das empreiteiras...





- Diálogo de Segurança
- Treinamentos constantes
- Melhoria contínua









Segurança e Saúde

Certificação OSHAS 18001 - Saúde e Segurança do Trabalho

Sistema de gestão em que a empresa certificada deve seguir orientações com relação aos procedimentos de saúde e segurança do trabalho

COMPROMISSO NACIONAL | Aperfeiçoamento das Condições de Trabalho na Indústria da Construção

A MRV aderiu em 2012 e é a única empresa de construção leve do País a aderir ao Compromisso Nacional e é a primeira em número de canteiros compreendidos no projeto



IQNet

THE INTERNATIONAL CERTIFICATION NETWORK

CERTIFICATE

IQNet and
CISQ/RINA
hereby certify that the organisation

MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA
AV. RAJA GABAGLIA, 2720 - BELO HORIZONTE - MG - BRASIL

has implemented and maintains a
Health and Safety Management System
which fulfills the requirements of the following standard
BS OHSAS 18001:2007
in the following operative units

AV. RAJA GABAGLIA, 2720 - BELO HORIZONTE - MG - BRASIL
AV. RAJA GABAGLIA, 2674 - BELO HORIZONTE - MG - BRASIL
E CANTEIROS OPERACIONAIS

for the following field of activities
EXECUTION OF BUILDING WORKS

Registration Number: IT-95796
First Issue : 2014-10-20 Current Issue : 2014-10-20 Expiry Date : 2017-10-19
The status of validity of the certificate can be verified at http://www.cisq.com or by e-mail to fedcisq@cisq.com

Michael Drechsel
President of IQNET

Ing. Claudio Provetti
President of CISQ

IQNet Partners*:
AENOR Spain AFNOR Certification France AIB-Vincotte International Belgium ANCE Mexico APCER Portugal CCC Cyprus CISQ Italy CQC China CQM China CQS Czech Republic Cro Cert Croatia DQS Holding GmbH Germany DS Denmark ELOT Greece FCAV Brazil FONDONORMA Venezuela ICONTEC Colombia IMNC Mexico INNORPI Tunisia Inspecta Certification Finland IRAM Argentina JQA Japan KFQ Korea MSZT Hungary Nemko AS Norway NSAI Ireland PCBC Poland Quality Austria Austria RR Russia SII Israel SIQ Slovenia SIRIM QAS International Malaysia SQS Switzerland SRAC Romania TEST St Petersburg Russia TSE Turkey YUQS Serbia
IQNet is represented in the USA by: AFNOR Certification, CISQ, DQS Holding GmbH and NSAI Inc.
* The list of IQNet partners is valid at the time of issue of this certificate. Updated information is available under www.iqnet-certification.com



Saúde e Alfabetização

Campanhas

- Vacinação...
- Saúde Bucal...
- Prevenção Tuberculose...



Escolas de Produção da MRV → Qualificação de Mão de Obra

- Cursos de Formação e Capacitação

Canteiro da Educação

- Alfabetização





96 escolas de alfabetização / capacitação em operação nos canteiros de obra da MRV, com mais de 1.500 alunos



Responsabilidade Social





- 5.000 Jovens atendidos por ano na Cidade dos Meninos
- 10 Instituições de educação beneficiadas desde 2011
- Construção de 5 Centros de Cuidados e Saúde e Unidades Básicas de Saúde desde 2011
- Campanha do Agasalho
- Campanha Papai Noel dos Correios





Contribuições e Doações 2013 (R$ mil)

Associação de Promoção Humana Divina Providência	1.394
Instituto Empreender Endeavor Brasil	75
Instituto Atlântico	60
Instituto Minas pela Paz	20



Meio Ambiente



499 mil árvores plantadas desde 2010, sendo 101 mil em 2014

Em 2013, 39% dos resíduos gerados foram reciclados, ou reutilizados nos empreendimentos MRV

IS0 14001 - Gestão Ambiental

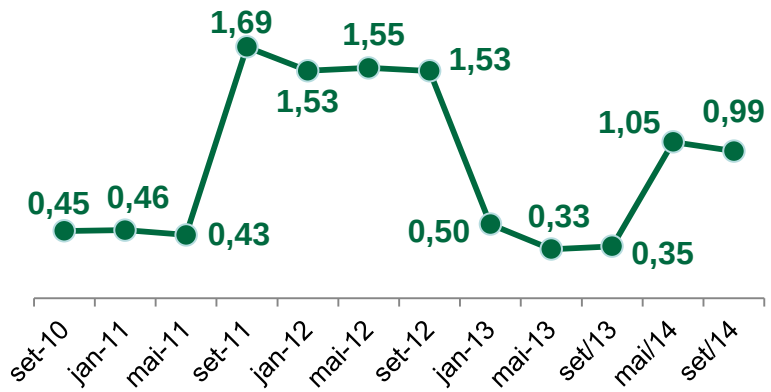
Sistema de gestão em que a empresa certificada desenvolve e controla procedimentos para itens relevantes na área de meio ambiente


CERTIFICADO N° EMS-5635/AN
CERTIFICATE No.
MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES SA
ISO 14001:2004
EXECUÇÃO DE OBRAS DE EDIFICAÇÕES
EXECUTION OF BUILDING WORKS
IAF ANAB CISQ

Sustentabilidade

Índice Carbono Eficiente ICO2

Participação MRVE3 no índice





Relatório de Sustentabilidade 2013

www.mrv.com.br/mrvsustentavel

Código de Conduta e Canal Confidencial

Junho/2012





Oportunidades do Mercado
&
Estratégias da Companhia



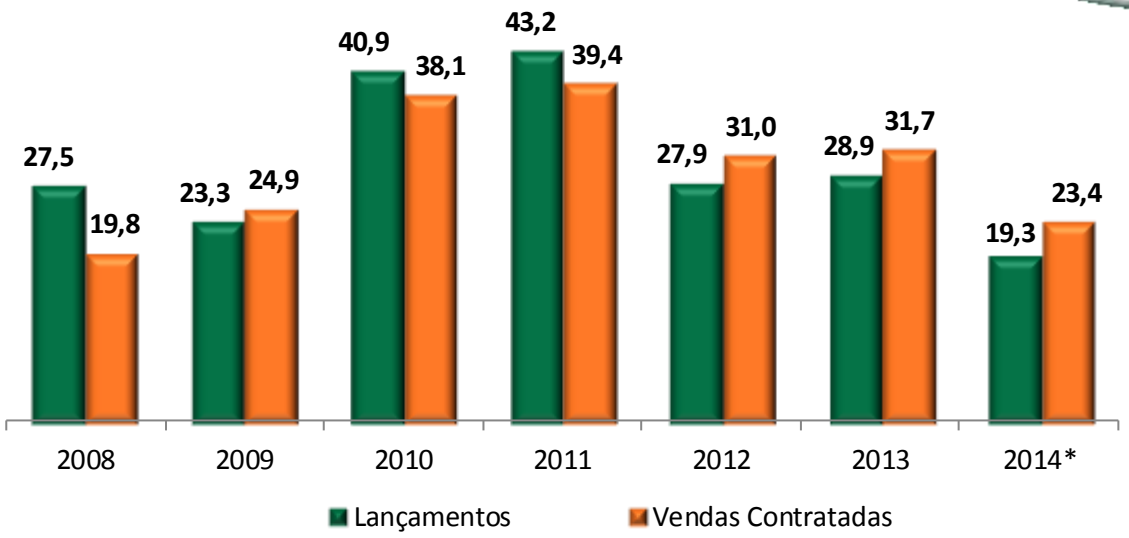
Setor de Habitação – Histórico de Lançamentos e Vendas

2012 mostra desaceleração de atividade

Lançamentos x Vendas Contratadas

(em R$ bilhões – %cia.)

INCC acumulado
2008 a 3T14: 47,1%



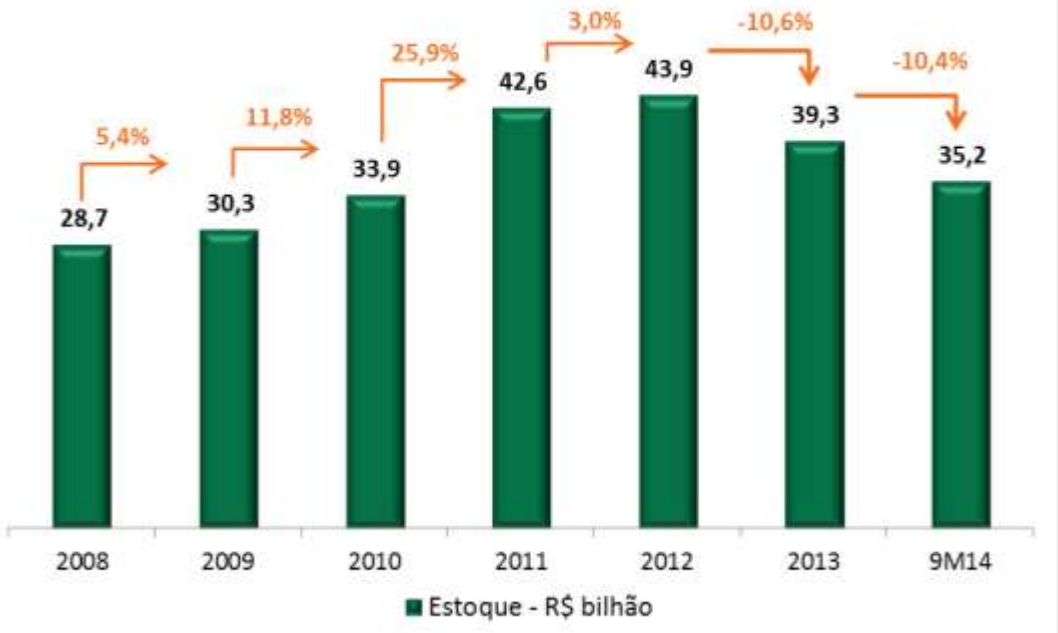
2014*: 9M14 anualizado

Fonte: Relatórios das Companhias – MRV, Cyrela, Gafisa, PDG, Rossi, Brookfield, CCDI (até 2011), Viver, Even, Rodobens, Trisul, Tecnisa, Direcional, Eztec, Helbor , JHSF, João Fortes, CR2.

Setor de Habitação – Estoque

Estoque

(em R$ bilhões – %cia.)



INCC acumulado 2008 a 3T14: 47,1%

De 2008 ao 9M14 o estoque do setor cresceu 22,5%.

2014*: 9M14 anualizado

Fonte: Relatórios das Companhias – MRV, Cyrela, Gafisa, PDG, Rossi, Brookfield, CCDI (até 2011), Viver, Even, Rodobens, Trisul, Tecnisa, Direcional, Eztec, Helbor , JHSF, João Fortes, CR2.

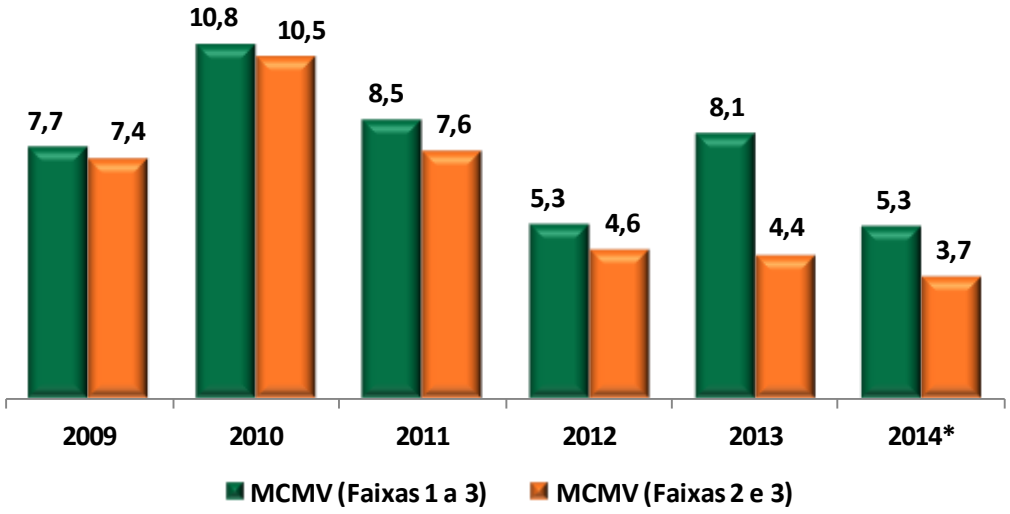


Menor Competição no Segmento de Baixa Renda. ..

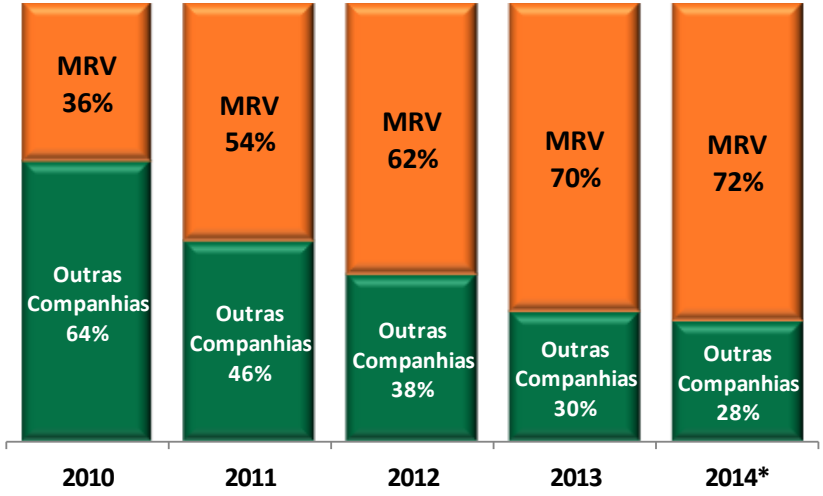
Minha Casa Minha Vida

Menor Competição no Programa MCMV

Lançamentos elegíveis ao MCMV
(em R$ bilhões) (Faixas II e III)



Evolução do % de unidades lançadas no MCMV (Faixas II e III)



- *Outras Cias: Direcional, PDG, Gafisa, Cyrela, Rodobens, Rossi, Brookfield, CCDI, Even, Ez Tec, Tecnisa, Trisul , Viver e Helbor.*

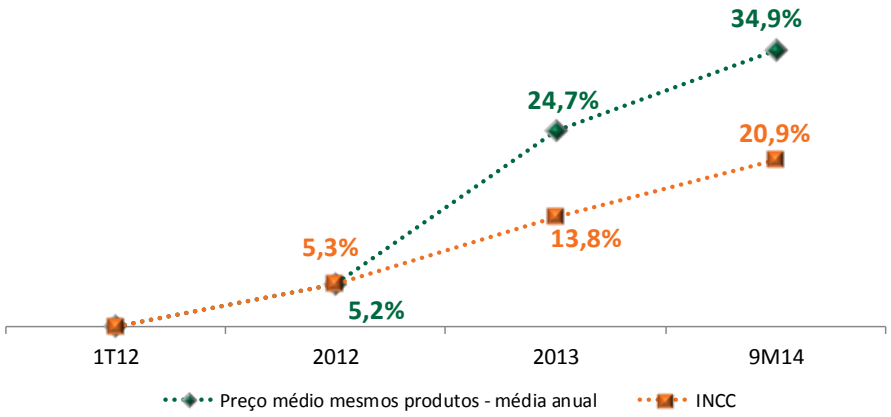
2014*: 1S14 anualizado
Nota: Os dados são estimados baseados nos relatórios das companhias listadas.

Fonte: Relatórios das Companhias– MRV, Cyrela, Gafisa, PDG, Rossi, Brookfield, CCDI (até 2011), Viver, Even, Rodobens, Trisul, Tecnisa, Direcional, Eztec , Helbor, JHSF, João Fortes e CR2.

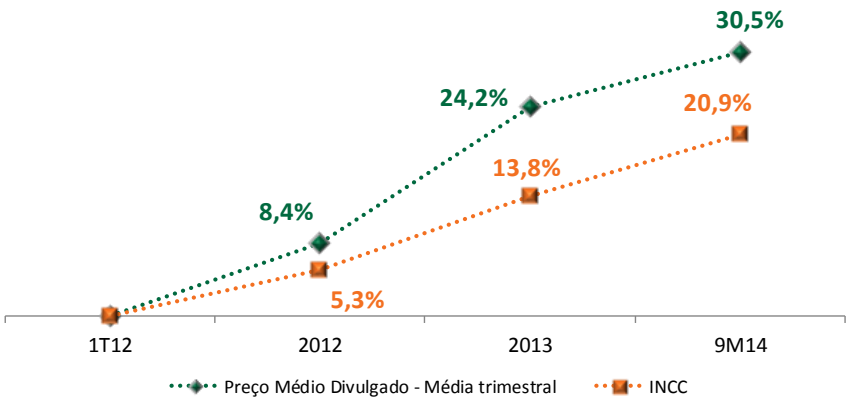


… permitiu que a MRV seja mais agressiva em preço

Evolução dos Preços de Vendas Acumulados
Conceito Mesmos Produtos*



Evolução dos Preços de Vendas acumulados
Conceito Preço Médio de Venda



* Para excluir distorções de mix geográfico e tipologia, o conceito “mesmos produtos” considera apenas a evolução dos preços em projetos que tiveram vendas em períodos consecutivos e de mesma tipologia.



Sistemas de Amortização de Financiamento

Valor da Unidade: R$ 145.000
Prazo: 360 meses

	SAC 1	SAC 2	PRICE
Renda familiar	R$ 4.000	R$ 3.068	R$ 2.118
Loan to value	90%	80%	80%
Taxa de Juros *	7,16%	6,00%	5,00%
Entrada do cliente	R$ 14.500	R$ 26.870	R$ 14.358
Subsídio	R$ 0	R$ 2.113	R$ 14.642
Valor da 1ª prestação	R$ 1.189	R$ 920	R$ 635
Valor da parcela intermediária:	R$ 796	R$ 628	R$ 637
Valor da última prestação:	R$ 390	R$ 324	R$ 667

Nota:
Simulação de aquisição de um imóvel novo em São Paulo / SP.
Fonte: Simulador de Habitação da Caixa Econômica Federal (http://www8.caixa.gov.br/siopiinternet/simulaOperacaoInternet.do?method=inicializarCasoUso).

SAC – Sistema de Amortização Constante

Amortização mensal do financiamento tem valor constante e valor decrescente da parcela

PRICE – Prestações Constantes

Amortização mensal do financiamento tem valor crescente e valor constante da prestação

* Aquisição por uma família com menos de 3 anos de contribuição ao fundo do FGTS. Em caso de mais de 3 anos de contribuição, há um desconto de 50 p.p. na taxa de juros. A conta pessoal do FGTS pode ser usado para amortizar a entrada.



MCMV



O programa Minha Casa, Minha Vida…

		MCMV 1		MCMV 2
Recursos do Programa Governamental (R$ bilhões)		**34,0**		**72,6**
Número total de Unidades a serem construídos		**1.000.000**		**3.100.000***
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		Jun/14
Duração		2 anos		4 anos

* Incluído 350.000 unidades adicionadas em Setembro/14.

Preço da Unidade	
Regiões Metropolitanas do Rio de Janeiro, São Paulo e Brasília	até R$190.000
Cidades com mais de 1 milhão de habitantes + Capitais Estaduais	até R$170.000
Cidades entre 250 mil e 1 milhão de habitantes	até R$145.000
Cidades entre 50 mil e 250 mil habitantes	até R$115.000
Outras Cidades	até R$90.000

Custo do Financiamento	
Renda Familiar	**Taxa de juros**
até R$1.600	4,0% + TR
De R$1.600 a R$2.455	5,0% + TR
De R$2.455 a R$3.275	6,0% + TR
De R$3.275 a R$5.000	7,16% + TR

	Subsídio Máximo	
Renda Familiar	**Regiões Metropoli-tanas 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

Fonte: Ministério das Cidades



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)

MCMV 1 (2009 - 2010)	TOTAL	MRV	%
Unidades Contratadas	**1.005.028**	**50.384**	**5%**
Faixa I	574.874	0	0%
Faixas II e III	430.154	50.384	12%

Minha Casa Minha Vida 2 (2011-2014)*

MCMV 2 (2011 - 31/03/14)	Total	MRV	%
Unidades Contratadas	**2.356.922**	**161.480**	**7%**
Faixa I	1.097.045	3.180	0%
Faixas II e III	1.259.877	158.300	13%

Fonte: Ministério das Cidades e MRV – 31/03/2014

Ranking MCMV

	Soma dos Contratos (R$ milhão)	N° de Projetos	Média (R$ milhões)
MRV ENGENHARIA	**6.553**	**519**	**12,6**
DIRECIONAL ENGENHARIA	3.900	50	78,0
EMCCAMP	2.233	71	31,5
CURY CONSTRUTORA	1.900	60	31,7
SERTENGE SERVIÇOS	1.462	58	25,2
CONSTRUTORA TENDA	1.715	137	12,5
GRÁFICO ENGENHARIA	1.073	38	28,2
HF ENGENHARIA	934	28	33,3
CONSTRUTORA EMCASA	860	26	33,1
CANOPUS	846	46	18,4
BROOKFIELD	945	39	24,2
NOVOLAR	895	34	26,3
CASALTA CONSTRUÇÕES	779	56	13,9
AURORA CONSTRUTORA	651	44	14,8
AMORIM COUTINHO	596	30	19,9
L MARQUEZZO	667	46	14,5
BAIRRO NOVO	669	35	19,1
JC GONTIJO	862	7	123,1
REALIZA	674	33	20,4
CCM CONSTRUTORA	682	22	31,0

Fonte: Ministério das Cidades – jul/ 2009 a abr/2014

Faixa I: renda mensal até R$1.600; Faixa II: renda mensal de R$1.600 a R$3.275; Faixa III: renda mensal de R$3.275 a R$5.000.

MRV Engenharia

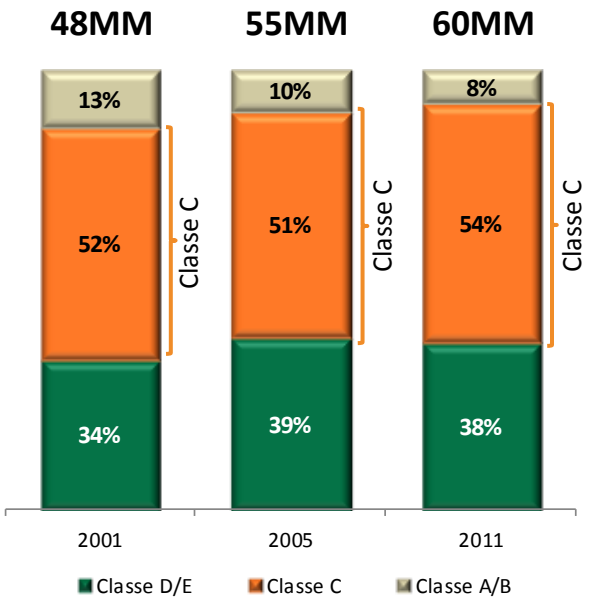


ECONOMIA BRASILEIRA / SETOR DE HABITAÇÃO



O momento da economia brasileira é muito positivo

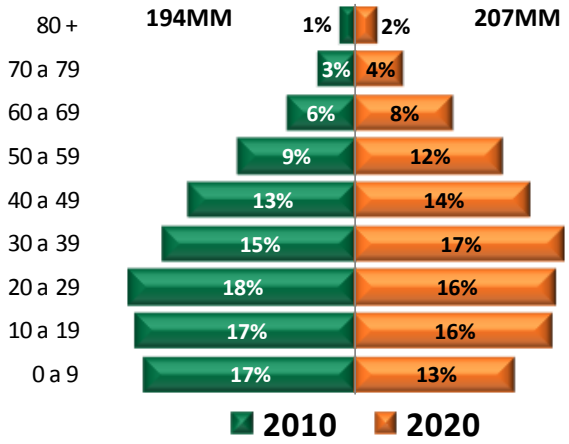
Famílias por Faixas de renda



Classe A/B: acima de 10 S.M.
Classe C: 2 a 10 S.M.
Classe D/E: até 2 S.M.
S.M. – salário mínimo: valor mais baixo de salário mensal que os empregadores podem legalmente pagar a seus funcionários.
S. M. 2014: R$ 724,00

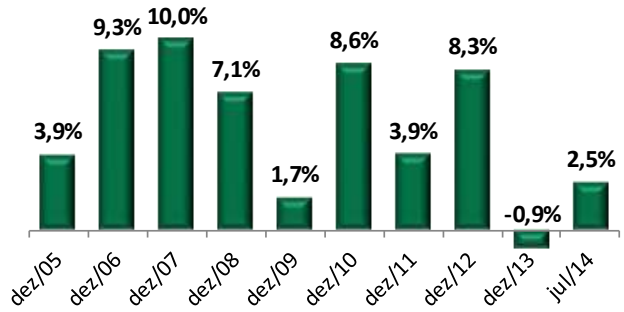
Fonte : IBGE, 2012.

População por Faixa Etária



Fonte : IBGE, 2013.

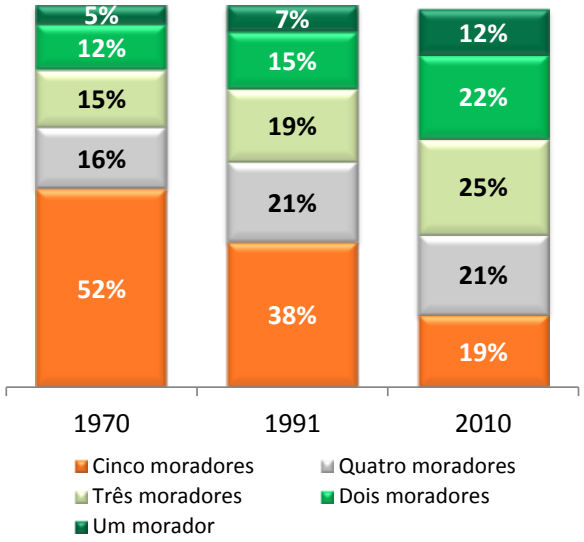
Crescimento da Massa Real de Rendimento



Fonte : IBGE, julho/14.

Famílias Menores = Mais demanda

Evolução de moradores por apartamento



Fonte : IBGE, 2013

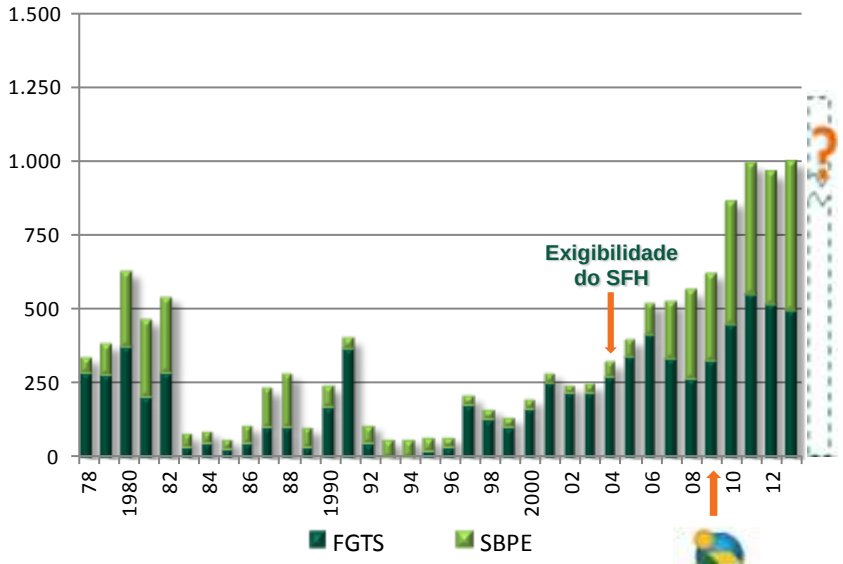
Crescimento independente de programa de Governo



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

Minha Casa Minha Vida

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

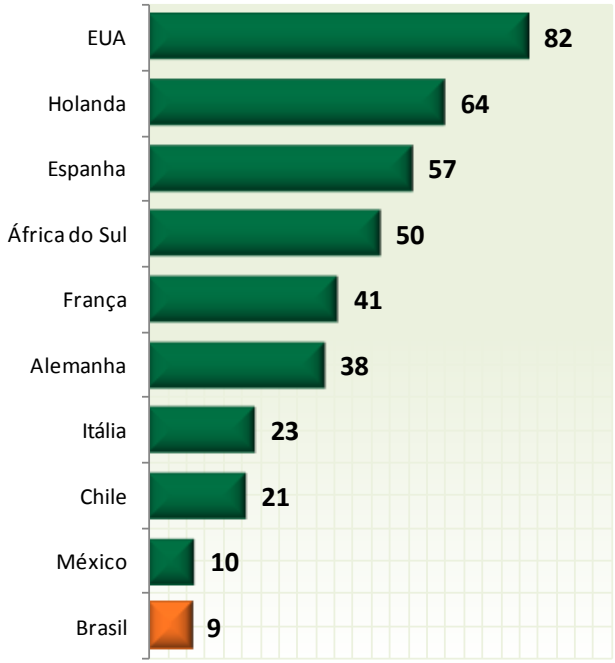


Fonte : BCB, dez/13 e FGTS, dez/13

Crescimento da oferta de crédito

Crédito Imobiliário

Participação do Crédito Imobiliário no PIB (%) – 2014



Fonte : BCB, ago/14 e Apresentação Itaú, jun/14

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

Fonte : IBGE



SFH (Sistema Financeiro de Habitação)

Contribuintes

Empregadores

Até 03/05/2012:
6% a.a.+TR

Após 03/05/2012:
Selic ≤ 8,5% a.a.: 6% + TR a.a.
Selic > 8,5% a.a.: 70% da Taxa Selic+TR

Depósitos de Poupança nos Bancos

R$ 613 bilhões (Mar/14)

Outros Recursos

Fonte de Financiamento

3% a.a.+TR

FGTS

R$ 365 bilhões (dez/13)

Infra-estrutura CEF

Recursos FGTS (CEF)

de 4% a 7,16% +TR

Mutuários

SFH

80%

Recursos SBPE

de 7,95% [1] a 12% +TR

Mutuários

65%

Crédito Imobiliário

20%

Reservas Legais

15%

Recursos Livres

20%

Fora do SFH

Empréstimos a taxas de mercado

A partir de 9,40% [2] +TR

Mutuários

A partir de 10% [2] +TR

Mutuários

Preço das unidades

Unidades até R$190.000

Unidades de R$190.000 a R$750.000*

Unidades a partir de R$650.000*

Notas:
1) Caso cliente tenha conta salário na CEF a taxa pode chegar a 7,95%+TR. No BB chegaria a 9,1%+TR.
2) Caso cliente tenha conta salário no banco, a taxa pode chegar a 8,4%+TR.
* Estados de DF, MG, RJ e SP: R$ 750.000; outros estados: R$ 650.000



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

Hipóteses:

- Valor da Unidade: R$145 mil
- Comprometimento máximo da renda: 30%
- Custo do financiamento = TR + Spread.
- Renda familiar: R$ 4.900

Parcelas Mensais (R$)*

FGTS

Taxa de Juros	TR	Taxa Real	Cota financiamento 90% – Prazo de empréstimo (anos) SAC 20	SAC 30	Cota financiamento 80% – Prazo de empréstimo (anos) SAC 20	SAC 30	PRICE 20	PRICE 30
7,16%	0,00%	7,16%	1.319	1.151	1.174	1.025	911	818
7,16%	0,50%	7,66%	1.326	1.157	1.180	1.030	946	818
7,16%	1,00%	8,16%	1.332	1.163	1.186	1.035	982	818
7,16%	1,50%	8,66%	1.339	1.168	1.192	1.040	1.018	819
7,16%	2,00%	9,16%	1.345	1.174	1.198	1.045	1.056	819

Taxa de Juros Real (% a.a)

*13ª parcela

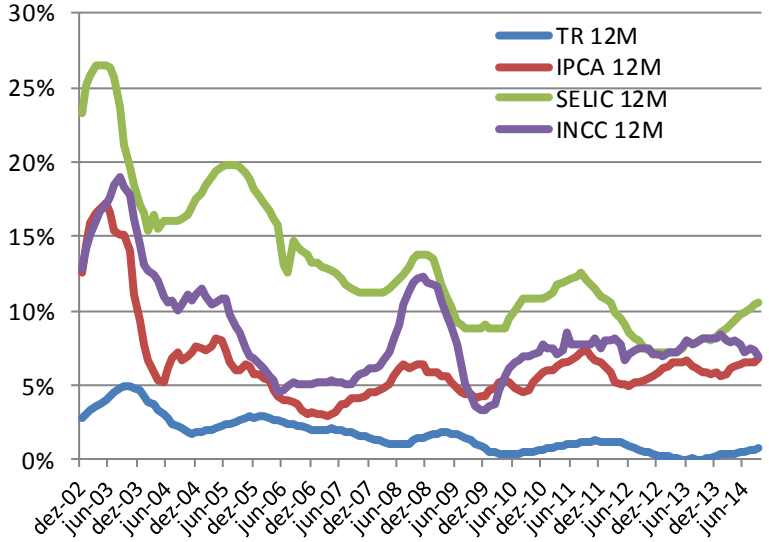
SBPE

Taxa de Juros	TR	Taxa Real	Cota financiamento 90% – Prazo de empréstimo (anos) SAC 20	SAC 30	Cota financiamento 80% – Prazo de empréstimo (anos) SAC 20	SAC 30	PRICE 20	PRICE 30
7,95%	0,00%	7,95%	1.401	1.235	1.247	1.099	1.001	881
7,95%	0,50%	8,45%	1.408	1.241	1.253	1.104	1.037	882
7,95%	1,00%	8,95%	1.415	1.247	1.259	1.110	1.074	882
7,95%	1,50%	9,45%	1.422	1.253	1.266	1.115	1.112	882
7,95%	2,00%	9,95%	1.429	1.259	1.272	1.121	1.150	882

Taxa de Juros Real (% a.a)

*13ª parcela

Taxas de Juros e de Inflação



Fonte: IBGE, BCB, FGV – setembro/2014

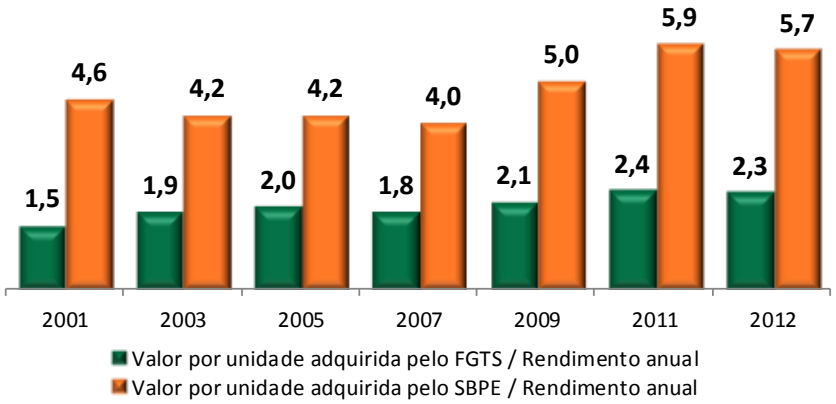
- INCC: índice de inflação da construção
- IPCA: índice oficial de inflação do Brail

Nota : TR = Taxa de Referência do Sistema Financeiro de Habitação Brasileiro e para depósitos de poupança. TR é uma taxa flutuante.

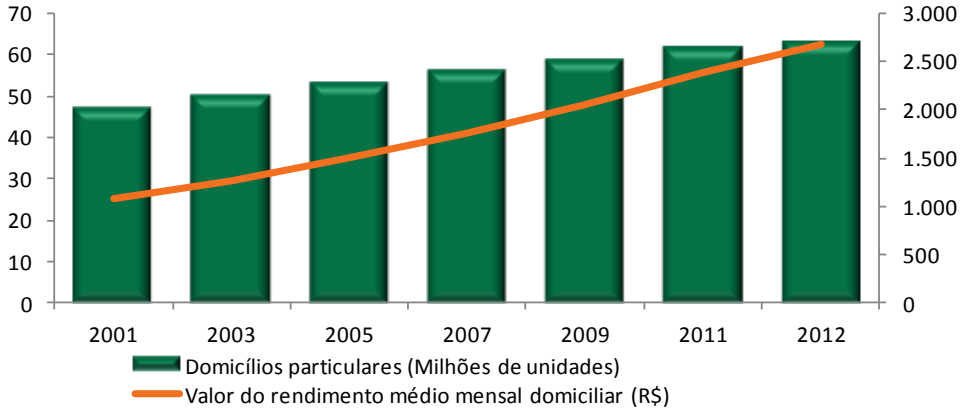


Crédito Habitacional & Domicílios

Valor Financiado por unidade adquirida x Rendimento Domiciliar Anual



Nº de domicílios x Rendimento Domiciliar Anual



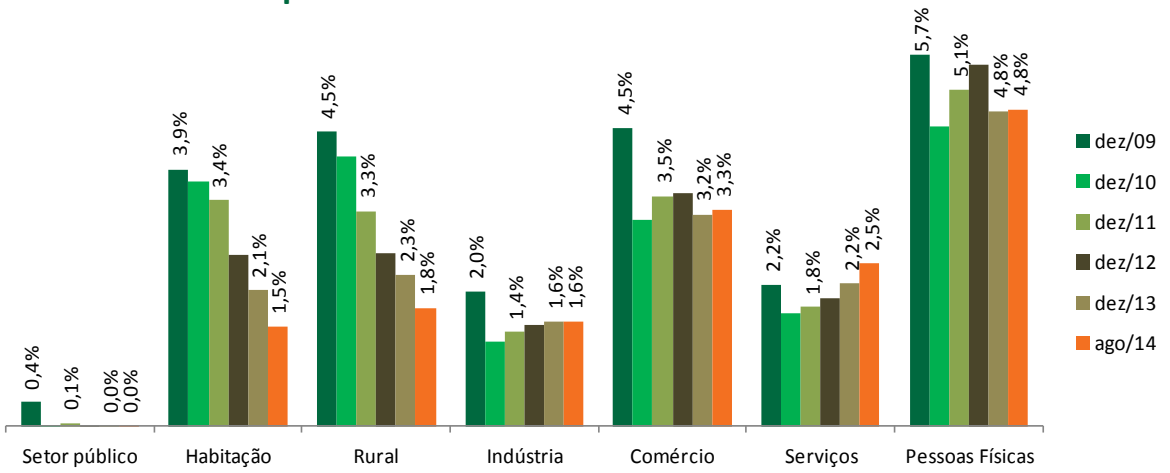
	2001	2003	2005	2007	2009	2011	2012
População residente (Mil pessoas)	170.821	175.591	183.880	188.031	191.792	195.243	196.007
Valor do rendimento médio mensal domiciliar (R$)	1.075	1.266	1.503	1.758	2.055	2.380	2.676
Valor do rendimento médio ANUAL domiciliar (R$)	12.900	15.192	18.036	21.096	24.660	28.560	32.112
Domicílios particulares (Milhões de unidades)	47	50	53	56	59	61	63
Valor financiado pelo FGTS para unidades adquiridas novas (R$)	19.628	28.109	35.541	38.844	51.611	67.214	74.138
Valor por unidade adquirida pelo FGTS / Rendimento anual	1,5	1,9	2,0	1,8	2,1	2,4	2,3
Valor financiado pelo SBPE para unidades adquiridas (R$)	58.934	63.628	75.464	84.100	122.970	168.288	184.491
Valor por unidade adquirida pelo SBPE / Rendimento anual	4,6	4,2	4,2	4,0	5,0	5,9	5,7

Fonte: IBGE – out/2013, FGTS – abr/2013, BCB – fev/2013

Crédito Habitacional

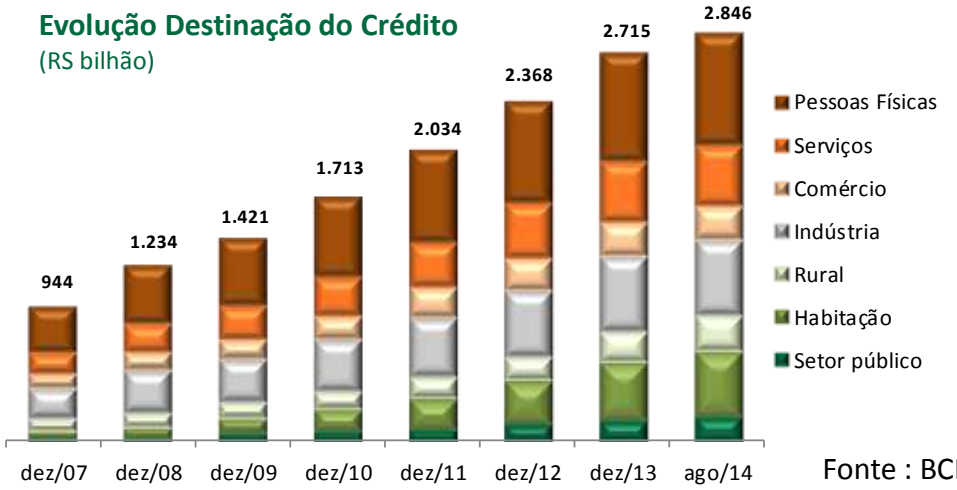
16% do Crédito é destinado ao Setor Habitacional, o que abrange as operações realizadas com pessoas físicas ou cooperativas habitacionais com a finalidade de construção, reforma ou aquisição de unidades residenciais.

Inadimplência do Crédito nos Setores Econômicos

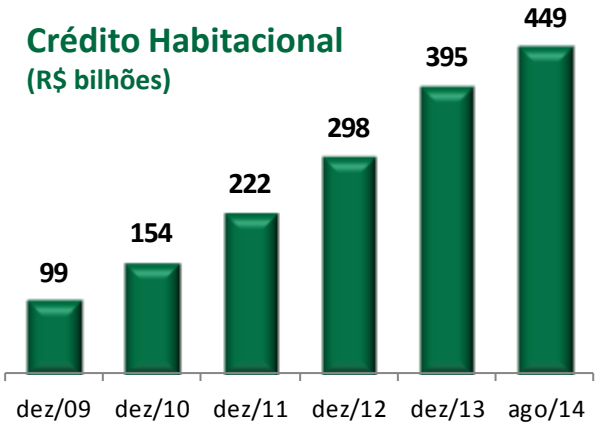


*Inadimplência : Atraso de pagamento acima de 180 dias.

Evolução Destinação do Crédito
(RS bilhão)



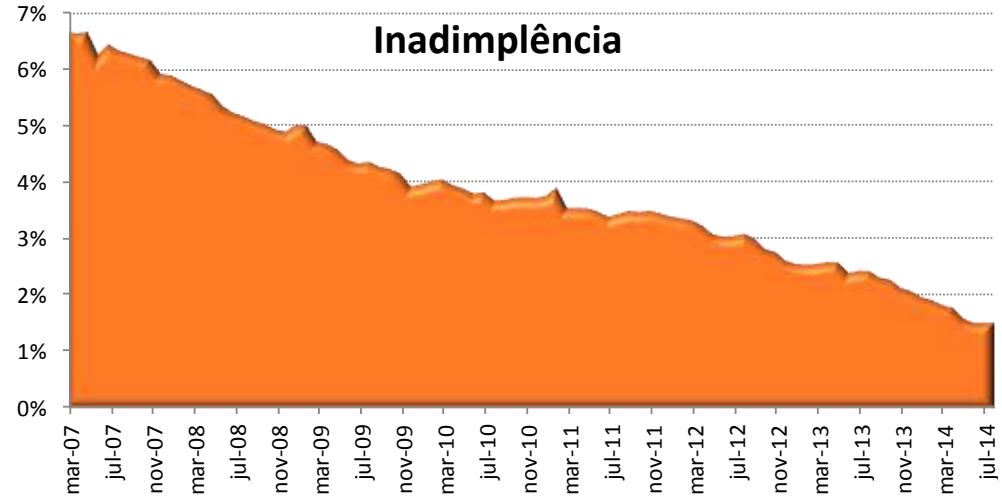
Crédito Habitacional
(R$ bilhões)

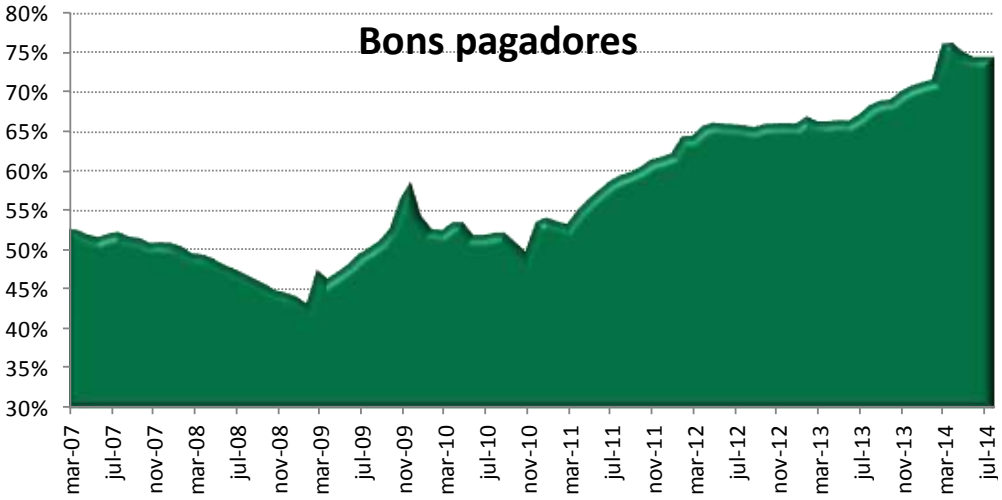


Fonte : BCB – Agosto, 2014



Crédito Habitacional





* Inadimplência : Atraso de pagamento acima de 180 dias.
** Bons pagadores : Sem atraso ou atraso de pagamento abaixo de 15 dias.

Fonte : BCB – Agosto, 2014



RET – Regime Especial de Tributação

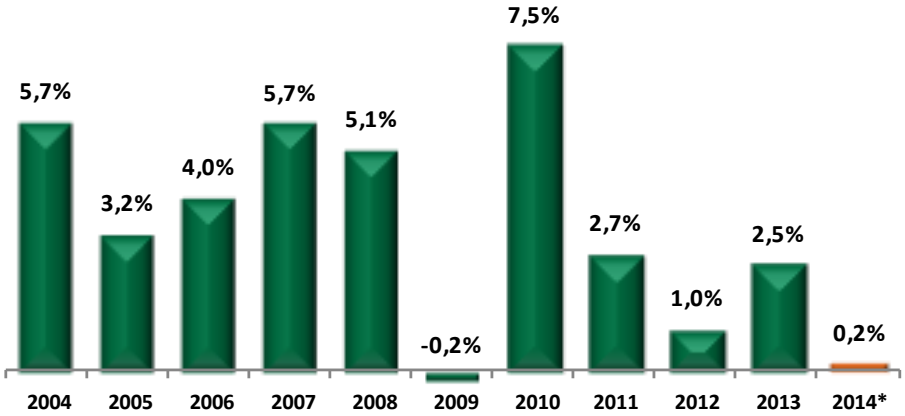
RET	RET 6% (vigente até 2012)	RET 4% (vigente a partir de 2013)	RET 1%	Lucro Presumido	Lucro Real
PIS/COFINS					
Base de cálculo	Receita bruta recebida das atividades imobiliárias	Receita bruta recebida das atividades imobiliárias	Receita bruta recebida das atividades imobiliárias	Receita bruta recebida das atividades imobiliárias	Receita bruta recebida das atividades imobiliárias e demais receitas
Alíquotas	3,13%	2,08%	0,53%	3,65%	9,25%
IRPJ/CSLL					
Base de cálculo	Receita bruta recebida das atividades imobiliárias	Receita bruta recebida das atividades imobiliárias	Receita bruta recebida das atividades imobiliárias	Receita bruta recebida das atividades imobiliárias e demais receitas	Lucro contábil ajustado. O lucro bruto da atividade imobiliária é tributado à medida do recebimento.
Alíquotas	2,87%	1,92%	0,47%	3,08%	34,0%
TOTAL	**6,00%**	**4,00%**	**1,00%**	**6,73%**	
Comentários Adicionais					
	Tributação por empreendimento sujeito ao Patrimônio de Afetação	Tributação por empreendimento sujeito ao Patrimônio de Afetação	Tributação por empreendimento sujeito ao Patrimônio de Afetação. Somente unidade até R$ 100K e enquadrada no PMCMV está sujeita a 1%. (Aumento de preço de R$85mil para R$100mil em Dezembro 2012)	-	Possibilidade de constituição de crédito sobre alguns custos. Crédito estimado em 3,75% da receita recebida
	As demais receitas são tributadas pelo regime de tributação da incorporadora	As demais receitas são tributadas pelo regime de tributação da incorporadora	As demais receitas são tributadas pelo regime de tributação da incorporadora	-	-

Fonte: Instrução Normativa RFB nº 934, Revogada pela Instrução Normativa RFB nº 1.435.



Perspectivas da Economia Brasileira

Crescimento PIB (% a.a)



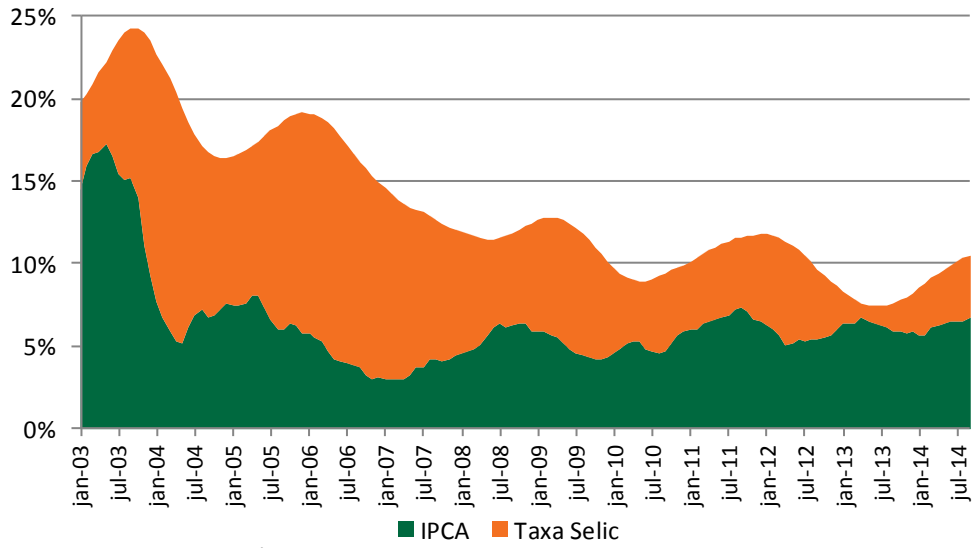
Indicador	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
PIB Nominal (R$ trilhões)	2,369	2,661	3,032	3,185	3,675	4,158	4,403	4,845	n.d.
Crescimento do PIB Real *	4,0%	6,1%	5,2%	-0,3%	7,5%	2,7%	1,0%	2,5%	0,2%
Taxa de Desemprego (YTD)	10,0%	9,3%	7,9%	8,1%	6,7%	6,1%	5,5%	5,4%	4,7%
Crédito Bancário (% PIB)	30,7%	33,4%	40,8%	44,4%	46,4%	50,2%	54,2%	56,1%	57,3%
Inflação (IPCA) *	3,1%	4,5%	5,9%	4,3%	5,9%	6,5%	5,8%	5,7%	6,4%
Taxa Referencial - TR (12 meses)	2,0%	1,4%	1,6%	0,7%	0,7%	1,2%	0,3%	0,2%	0,8%
INCC (12 meses)	5,0%	6,2%	11,9%	3,3%	7,8%	7,5%	7,1%	8,1%	7,0%
Taxa de juros média (Selic) *	15,3%	12,0%	12,4%	10,0%	9,8%	11,7%	8,5%	8,4%	11,0%

Fonte dados: FGV e CMN - out/14, IBGE, BCB - out/14

* Estimativas: BCB - Relatório Focus - 05/12/2014

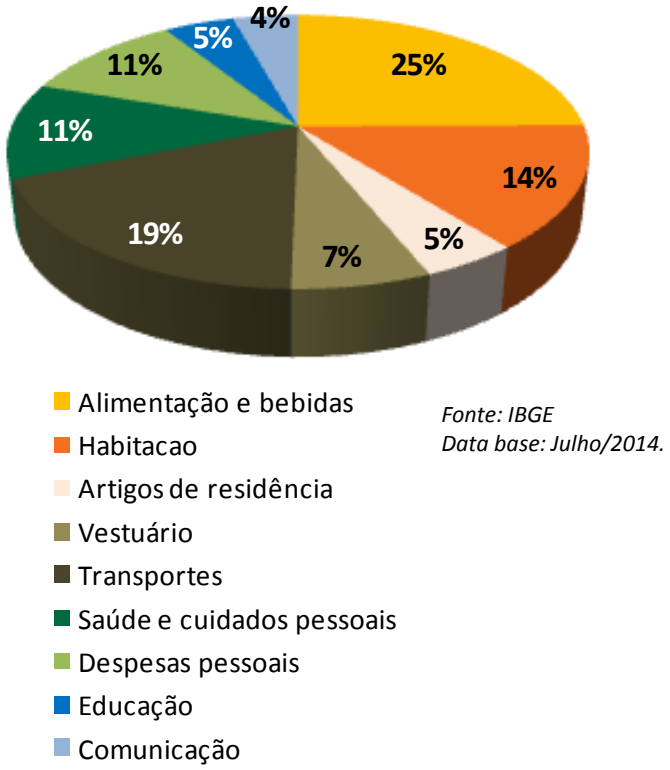
Perspectivas da Economia Brasileira

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



Data base: Ago/2014.

Índice de Inflação – IPCA



Fonte: IBGE
Data base: Julho/2014.

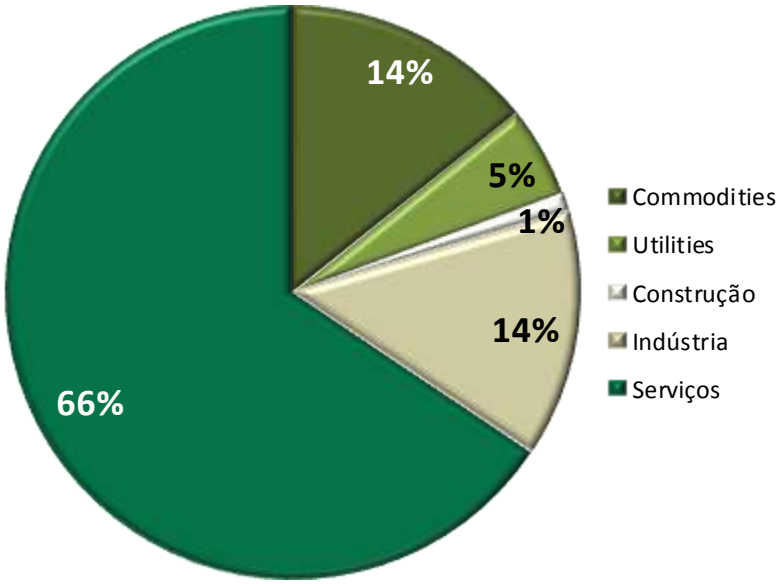
** Fonte: IBGE – set/14 e BCB – set/14.*



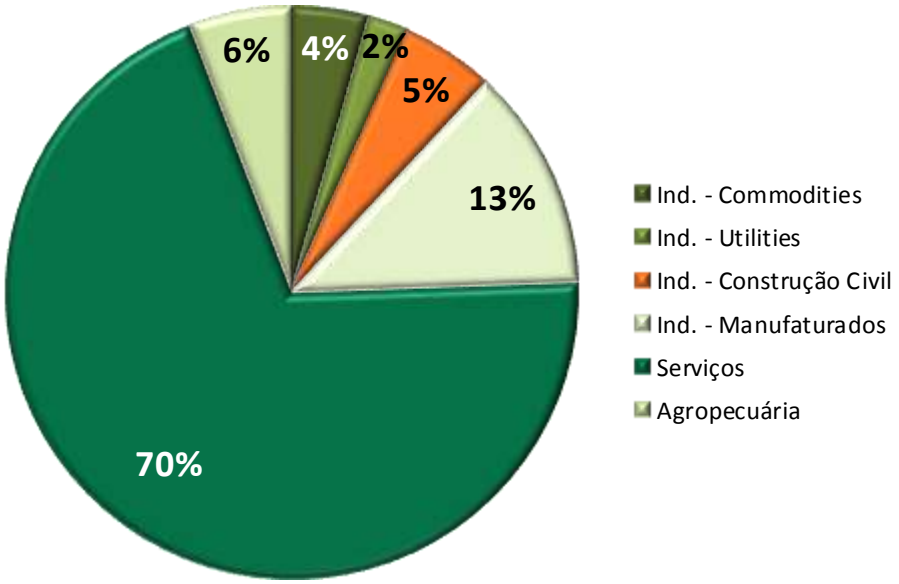
Perspectivas da Economia Brasileira

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/2014)
(2) Fonte: IBGE (excl. impostos, considerando o PIB Jul/13 a Jun/14)



Administração MRV

Conselho de Administração

Rubens Menin Teixeira de Souza – *58 anos*
Presidente do Conselho de Administração. É graduado em Engenharia Civil pela Universidade Federal de Minas Gerais em 1978, sócio-fundador do Grupo MRV, tendo exercido o cargo de Diretor Presidente da MRV até março de 2014. É sócio-fundador do Banco Intermedium S.A. 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 Propoerties e Participações S/A.

Fernando Henrique da Fonseca – *74 anos*
Graduado em Ciências Econômicas pela Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG), com especialização nas áreas Financeira, Econômica e de Negócios. É Conselheiro da Celulose Nipo-Brasileira S.A. (CENIBRA), tendo ocupado o cargo de diretor-Presidente entre 2001 e 2011. 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 – *71 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.

Levi Henrique – *74 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.

Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez*. – 62 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 S.A. e da Urbamais Properties e Participações S.A. e acumula o cargo de Diretor-Presidente destas empresas.

Rafael Nazareth Menin Teixeira de Souza *- 33 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 Presidente da MRV Engenharia e Participações S/A e é membro do Conselho de Administração da Urbamais Properties e Participações S.A..



Administração MRV

Diretoria Executiva

Eduardo Fischer Teixeira de Souza - Diretor Presidente – Região II *– 40 anos*
Foi eleito para o cargo de Diretor Presidente – Região II na reunião do Conselho de Administração realizada em 27 de março de 2014. 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 Presidente Regional do Sul e Estado de São Paulo da MRV Engenharia e Participações S.A.

Rafael Nazareth Menin Teixeira de Souza - Diretor Presidente – Região I - *33 anos*
Vide "Conselho de Administração".

Eduardo Paes Barretto - Diretor Executivo Comercial – 57 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.

Leonardo Guimarães Corrêa – Diretor Executivo Financeiro *– 55 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 S.A. e da Urbamais Properties e Paticipações S.A.

Homero Aguiar Paiva - Diretor Executivo de Produção *– 53 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.

Hudson Gonçalves de Andrade - Diretor Executivo de Desenvolvimento Imobiliário – 54 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

José Adib Tomé Simão - Diretor Executivo de Crédito Imobiliário *– 67 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.

Júnia Maria de Sousa Lima Galvão - Diretora Executiva de Administração e CSC *- 44 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.

Maria Fernanda Nazareth Menin Teixeira de Souza Maia - Diretora Executiva Jurídica *– 34 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 Properties e Participações S.A..



FINANCEIRO



Demonstração do Resultado Consolidado (R$ milhões) (CPC 19 – IFRS 11)

em R$ milhões	3T14	2T14	3T13	Var. 3T14 x 2T14	Var. 3T14 x 3T13	9M14	9M13	Var.9M14 x 9M13
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	**1.134**	1.014	1.072	11,9% ↑	5,8% ↑	**3.059**	2.921	4,7% ↑
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	(815)	(732)	(787)	11,3% ↑	3,5% ↑	(2.217)	(2.149)	3,2% ↑
LUCRO BRUTO	**319**	282	285	13,2% ↑	12,2% ↑	**842**	772	9,0% ↑
Margem Bruta	*28,2%*	*27,8%*	*26,6%*	*0,3 p.p. ↑*	*1,6 p.p. ↑*	*27,5%*	*26,4%*	*1,1 p.p. ↑*
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS								
Despesas comerciais	(97)	(81)	(67)	19,9% ↑	44,8% ↑	(246)	(201)	22,5% ↑
Despesas gerais e administrativas	(63)	(56)	(60)	12,7% ↑	4,5% ↑	(180)	(179)	0,4% ↑
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	(23)	(15)	(15)	55,0% ↑	54,6% ↑	(54)	(23)	130,9% ↑
Resultado em participação societária	(18)	259	10	-	-	237	14	1614,0% ↑
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	**119**	390	153	69,5% ↓	22,3% ↓	**599**	383	56,6% ↑
RESULTADO FINANCEIRO								
Despesas financeiras	(32)	(25)	(43)	29,7% ↑	24,6% ↓	(89)	(96)	6,9% ↓
Receitas financeiras	50	36	32	40,7% ↑	57,1% ↑	123	87	41,3% ↑
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	9	24	11	61,5% ↓	15,0% ↓	44	32	39,2% ↑
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	**146**	425	153	65,6% ↓	4,7% ↓	**677**	405	66,9% ↑
Imposto de renda e contribuição social	(6)	(17)	(18)	66,3% ↓	69,0% ↓	(39)	(30)	32,4% ↑
LUCRO DO PERÍODO	**141**	408	135	65,5% ↓	4,0% ↑	**638**	376	69,6% ↑
LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS	6	7	4	22,6% ↓	24,2% ↑	20	25	19,4% ↓
LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA CONTROLADORA	**135**	401	131	66,3% ↓	3,3% ↑	**617**	351	76,0% ↑
Margem líquida	*11,9%*	*39,6%*	*12,2%*	*27,7 p.p. ↓*	*0,3 p.p. ↓*	*20,2%*	*12,0%*	*8,2 p.p. ↑*

em R$ milhões	3T14	2T14	3T13	Var. 3T14 x 2T14	Var. 3T14 x 3T13	9M14	9M13	Var.9M14 x 9M13
Lucro antes dos impostos	146	425	153	65,6% ↓	4,7% ↓	677	405	66,9% ↑
Depreciações e Amortizações	10	9	9	8,7% ↑	7,1% ↑	29	26	13,8% ↑
Resultado Financeiro	(27)	(35)	(0)	22,3% ↓	7491,1% ↑	(78)	(23)	240,3% ↑
Encargos financeiros incluídos no CMV	31	29	34	6,6% ↑	6,9% ↓	92	102	10,3% ↓
EBITDA	**160**	428	196	62,6% ↓	18,3% ↓	**720**	511	41,0% ↑
Margem EBITDA	*14,1%*	*42,3%*	*18,3%*	28,1 p.p. ↓	4,2 p.p. ↓	*23,5%*	*17,5%*	6,1 p.p. ↑
EBITDA Ajustado (ex. não recorrente LOG)	**160**	161	190	0,3% ↓	15,5% ↓	**453**	480	5,8% ↓
Margem EBITDA Ajustada (ex. não recorrente LOG)	*14,1%*	*15,9%*	*17,7%*	1,7 p.p. ↓	3,6 p.p. ↓	*14,8%*	*16,4%*	1,6 p.p. ↓



Balanço Patrimonial Consolidado (R$ milhões) (CPC 19 – IFRS 11)

ATIVO	30/09/2014	30/06/2014	31/12/2013	Var. Set/14 x Jun/14	Var. Set/14 x Dez/13
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	1.038	1.039	1.423	0,1% ↓	27,0% ↓
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	195	184	266	6,2% ↑	26,6% ↓
Clientes por incorporação de imóveis	2.300	2.261	2.294	1,7% ↑	0,3% ↑
Clientes por prestação de serviços	1	1	1	6,0% ↓	15,2% ↓
Estoques (Imóveis a comercializar)	1.907	1.831	1.735	4,2% ↑	9,9% ↑
Tributos Correntes a Recuperar	213	151	112	40,8% ↑	90,3% ↑
Despesas antecipadas	3	2	4	40,4% ↑	14,1% ↓
Outros ativos	38	44	36	15,5% ↓	5,8% ↑
Total do ativo circulante	**5.695**	**5.514**	**5.871**	3,3% ↑	3,0% ↓
NÃO CIRCULANTE					
Clientes por incorporação de imóveis	1.853	1.933	1.952	4,1% ↓	5,1% ↓
Estoques (Imóveis a comercializar)	1.667	1.466	1.490	13,7% ↑	11,9% ↑
Créditos com empresas ligadas	56	57	51	0,6% ↓	11,8% ↑
Despesas antecipadas	55	45	34	21,1% ↑	62,4% ↑
Outros ativos não circulantes	48	48	42	0,1% ↓	13,5% ↑
Participações em controladas e controladas em conjunto	856	859	632	0,3% ↓	35,4% ↑
Imobilizado	79	78	80	0,7% ↑	1,6% ↓
Intangível	75	48	48	54,7% ↑	57,0% ↑
Total do ativo não circulante	**4.688**	**4.534**	**4.328**	3,4% ↑	8,3% ↑
TOTAL DO ATIVO	**10.383**	**10.048**	**10.198**	**3,3% ↑**	**1,8% ↑**



Balanço Patrimonial Consolidado (R$ milhões) (CPC 19 – IFRS 11) (continuação)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30/09/2014	30/06/2014	31/12/2013	Var. Set/14 x Jun/14	Var. Set/14 x Dez/13
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	251	237	188	6,1% ↑	33,8% ↑
Empréstimos e financiamentos	991	568	775	74,4% ↑	27,9% ↑
Contas a pagar por aquisição de terrenos	276	228	292	21,4% ↑	5,5% ↓
Adiantamentos de clientes	759	784	933	3,1% ↓	18,6% ↓
Obrigações sociais e trabalhistas	130	95	92	36,5% ↑	41,3% ↑
Obrigações fiscais	71	53	48	32,4% ↑	45,9% ↑
Provisão para manutenção de imóveis	33	34	33	1,8% ↓	1,2% ↑
Impostos diferidos passivos	79	76	81	3,0% ↑	3,1% ↓
Dividendos propostos	-	-	100	-	-
Outras contas a pagar	14	15	17	6,2% ↓	19,9% ↓
Total do passivo circulante	**2.604**	**2.090**	**2.561**	24,6% ↑	1,7% ↑
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos e financiamentos	1.577	2.089	2.243	24,5% ↓	29,7% ↓
Contas a pagar por aquisição de terrenos	666	461	264	44,3% ↑	151,9% ↑
Adiantamentos de clientes	577	559	576	3,2% ↑	0,1% ↑
Provisão para manutenção de imóveis	88	86	90	2,4% ↑	2,4% ↓
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	40	34	23	17,9% ↑	71,9% ↑
Impostos diferidos passivos	57	62	62	7,9% ↓	7,0% ↓
Outras contas a pagar	13	13	14	0,1% ↓	3,2% ↓
Total do passivo não circulante	**3.018**	**3.305**	**3.272**	8,7% ↓	7,8% ↓
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	4.480	4.384	4.101	2,2% ↑	9,2% ↑
Participações não controladoras	281	268	264	4,7% ↑	6,3% ↑
Total do Patrimônio Líquido	**4.761**	**4.653**	**4.365**	2,3% ↑	9,1% ↑
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**10.383**	**10.048**	**10.198**	**3,3% ↑**	**1,8% ↑**



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

Consolidado (R$ milhões)	3T14	3T13	Var. 3T14 x 3T13	9M14	9M13	Var.9M14 x 9M13
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS						
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	141	135	4,0% ↑	638	376	69,6% ↑
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa aplicado nas atividades operacionais	63	11	487,5% ↑	(43)	4	1133,9% ↓
Redução (aumento) nos ativos operacionais	(24)	250	-	30	626	95,2% ↓
Aumento (redução) nos passivos operacionais	6	(179)	-	(254)	(595)	57,3% ↓
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**185**	**218**	14,8% ↓	**371**	**410**	9,6% ↓
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO						
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	(6)	(37)	82,3% ↓	87	(110)	-
Adiantamentos a empresas ligadas	(12)	(10)	18,7% ↑	(65)	(90)	27,5% ↓
Recebimento de empresas ligadas	13	14	6,6% ↓	63	92	32,2% ↓
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	(15)	21	-	13	(41)	-
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(38)	(8)	375,8% ↑	(59)	(31)	91,1% ↑
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	**(58)**	**(19)**	203,9% ↑	**38**	**(179)**	**-**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO						
Recebimento pela emissão de ações	-	-	-	0	0	103,4% ↑
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	-	-	-	1	-	-
Ações em tesouraria	(35)	(7)	396,9% ↑	(195)	(26)	639,9% ↑
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	158	701	77,4% ↓	633	1.560	59,4% ↓
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(259)	(559)	53,7% ↓	(1.088)	(1.534)	29,1% ↓
Transações de Capital	0	-	-	(0)	-	-
Dividendos pagos	-	-	-	(141)	(125)	12,3% ↑
Distribuições a acionistas não controladores, líquidas	7	(24)	-	(4)	(32)	88,6% ↓
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento	**(129)**	**111**	-	**(793)**	**(158)**	402,1% ↑
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	**(1)**	**309**	-	**(384)**	**73**	-
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA						
No início do período	1.039	1.149	9,6% ↓	1.423	1.385	2,7% ↑
No fim do período	1.038	1.458	28,8% ↓	1.038	1.458	28,8% ↓



LOG COMMERCIAL PROPERTIES

Histórico LOG Commercial Properties

MRV Engenharia 37.87% | Administração / Fundadores 22.20% | FIP MPLUS 9.90% | FIP STARWOOD 30.03%

→ LOG Commercial Properties

Valuation*: R$ 1,3 bilhões
P/BV: 1,81

Referente a Mai/13

2008
- Criação da MRV LOG

2009
- Entrega do 1º galpão em Contagem - MG
- Presente em 3 cidades e 2 estados

2010
- MRV LOG … retomada dos investimentos
- Presente em 11 cidades e 4 estados

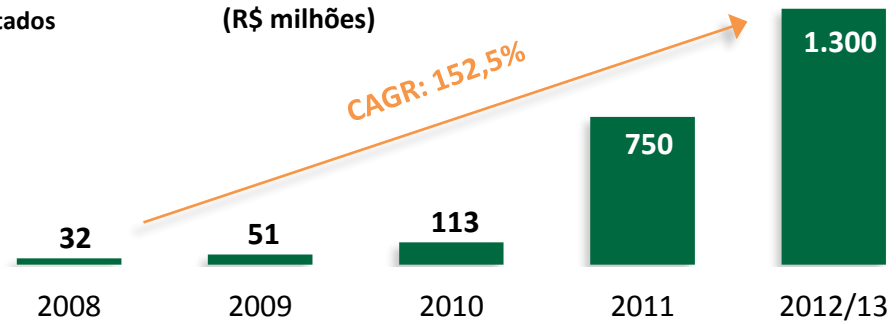
2011
- STARWOOD Private Equity
- BRMALLS Acordo de permuta Shopping Contagem
- Presente em 18 cidades e 8 estados
- Emissão da 1ª Debênture
- + 500 empregados nos canteiros de obra

2012
- LOG Commercial Properties Mudança do nome
- Emissão da 2ª Debênture
- Presente em 26 cidades e 9 estados

2013
- Emissão da 3ª Debênture
- FIP MPLUS 2º Rodada Private Equity
- Registro na Categoria B na CVM.

2014
- Emissão da 4ª Debênture
- Emissão da 5ª Debênture

Evolução do Valor de Mercado da LOG: (R$ milhões)



•Valuation post-money.
1) PL referente a 2T11 + R$350 mi capitalizados.
2) PL referente a 1T13 + R$278 mi capitalizados

A LOG é uma empresa de Properties completa e conta no seu portfólio além dos projetos voltados para logística e indústria, o *core bussiness* da Companhia, com propriedades comerciais como Shopping Centers, Strip Malls (centros de conveniência locais), Offices (lajes de escritórios e salas) além de projeto de loteamento industrial.

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 2 a 10 anos



Shopping Centers

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



Strip Malls

- 100% Greenfield
- Centro comerciais regionais



Escritórios

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



Loteamentos Industriais

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



LOG – Presença nacional

Presente em 26 cidades e 9 estados




LOG Fortaleza
Maracanaú - CE


Shopping Contagem
Contagem-MG


LOG Juiz de Fora
Juiz de Fora - MG


LOG Hortolândia
Hortolândia-SP


LOG Goiânia
Goiânia-GO


LOG São José dos Pinhais
São José dos Pinhais - PR

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







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 TRI	2º TRI	3º TRI	4º TRI
Galpões	0%	30%	60%	90%

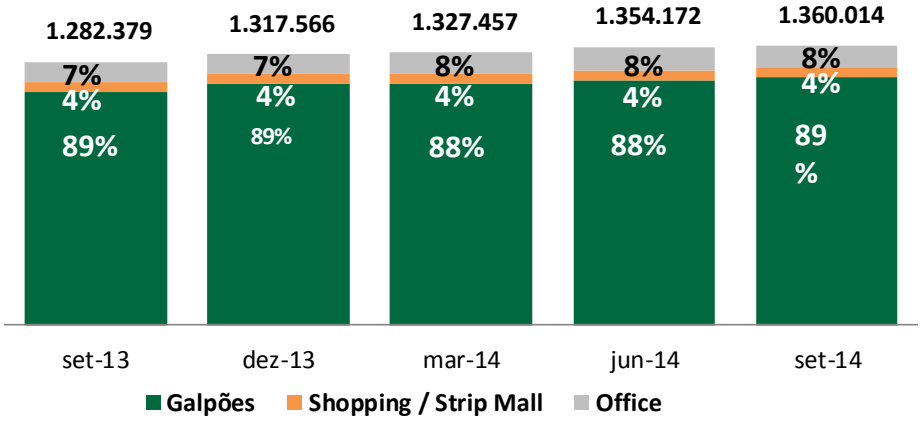
Composição da Carteira de Locatários por ramo de atividade (em ABL m²)



- Os contratos de locação atuais da Log, variam de 2 à 10 anos com prazo médio de 52 meses;
- Os contratos de locação são indexados ao IGPM e possuem revisão contratual a cada 3 anos.

Alguns locatários da LOG:

Evolução Portfólio Existente - % LOG (em ABL m²)

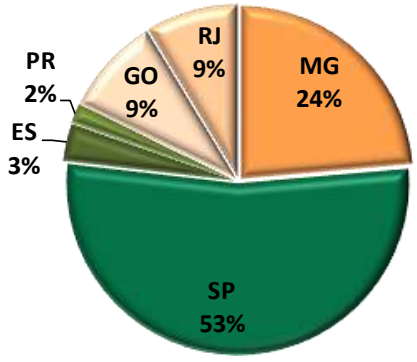


... em setembro de 2014 a LOG possuía 69% do seu Portfólio aprovado

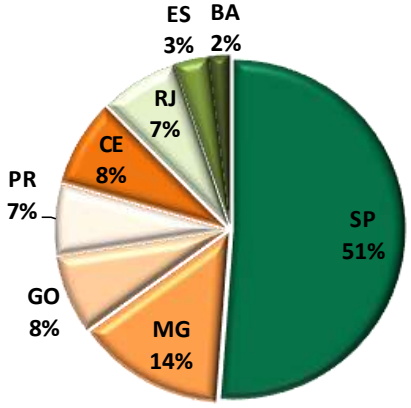


Distribuição Geográfica (em ABL)

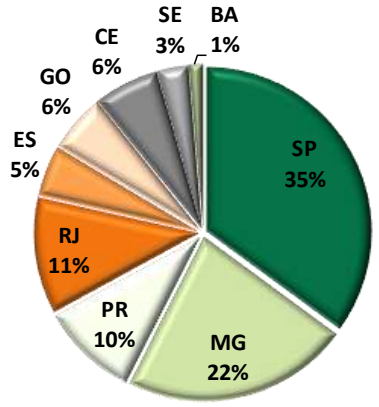
.... em 2010



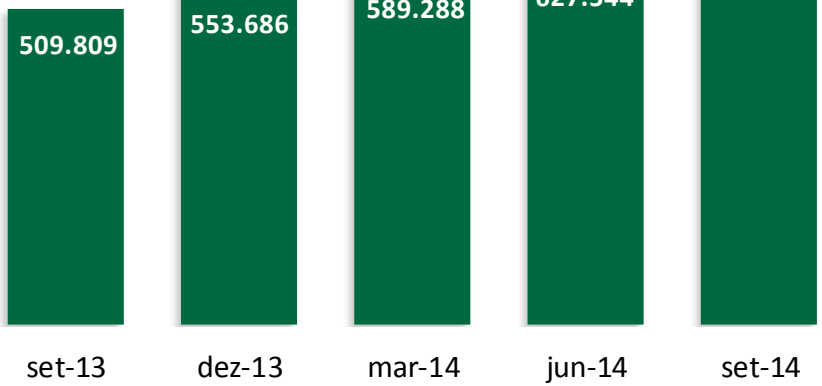
... em 2011



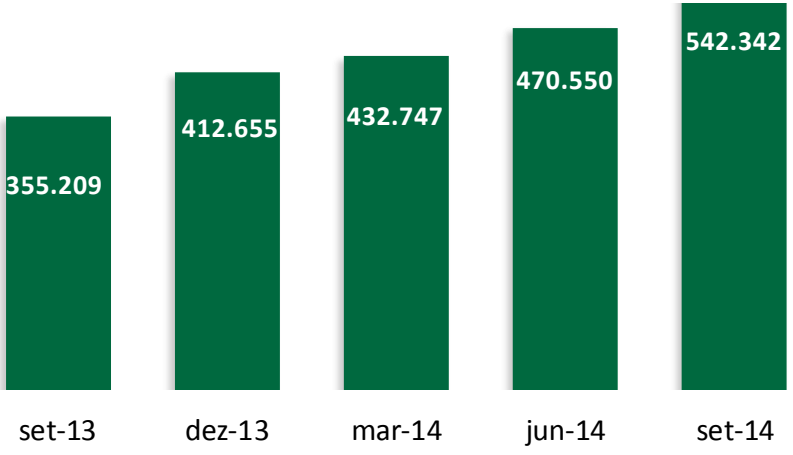
Portfólio LOG em 30/09/14



ABL Construído Acumulado (em m²) - %LOG



ABL Entregue (em m²) - %LOG



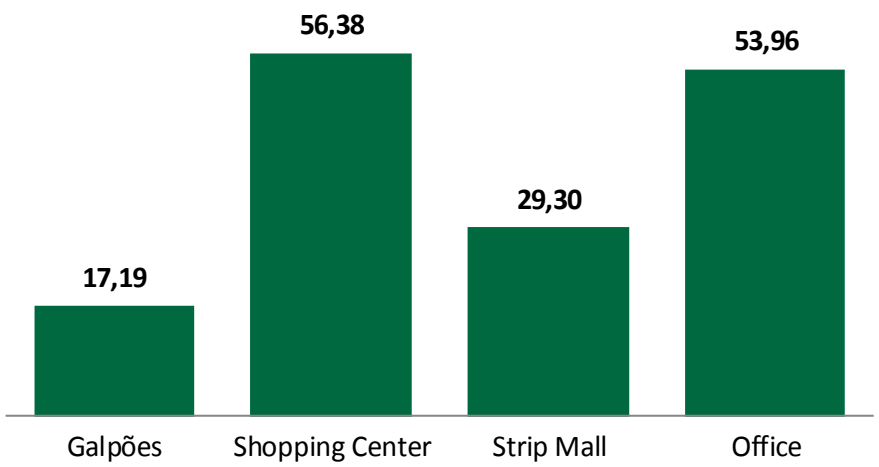
Etapas de Construção – LOG São José dos Pinhais



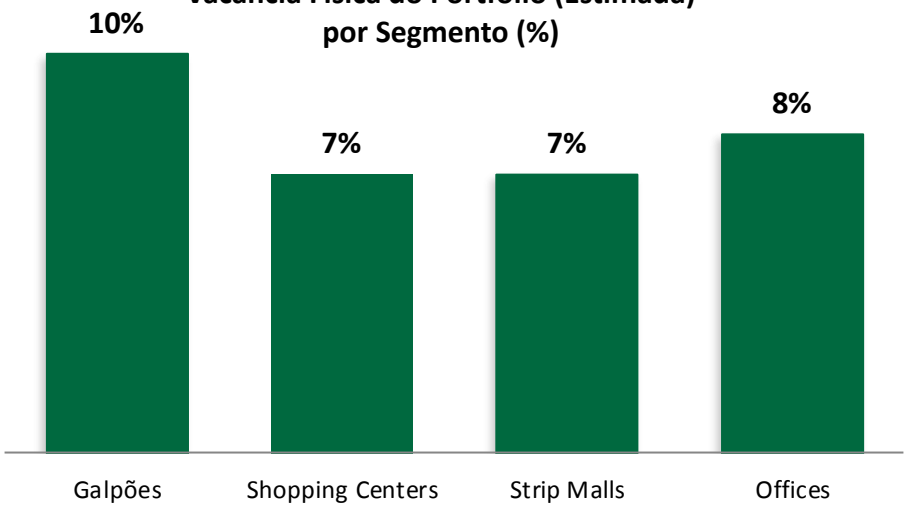




Preço Médio do Portfólio - R$/ABL/Mês



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



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

Projeto	Área Comercializável %LOG (m²)	Veloc. de Vendas (mês)	VGV %LOG (R$ mil)
Loteamento	1.064.380	5%	235.135

ABL locado = aproximadamente 4.411,36 m² em média por locatário

(base 30-09-14, apenas galpões e strip malls)

Portfólio LOG:

- ... atualmente possui 30 complexos logísticos, com 40.150 m² de ABL médio
- + 2 Shoppings Centers com 14.485 m² de ABL em média
- + 6 Strip Malls (Centros de conveniência) com um total de 3.681m² de ABL em média
- + 2 projetos Prédios Corporativos (Offices) com 52.218 m² de ABL em média

VGV: Valor Geral de Vendas

Geração de Valor

Projetos entregues até 30/09/14



LOG I, em Contagem/MG
ABL: 58.417 m²



LOG II, em Contagem/MG
ABL: 14.685 m²



LOG Jundiaí, em SP
ABL: 33.743 m²



LOG Gaiolli, em Guarulhos/SP
ABL: 32.988 m²



LOG Goiânia (G1, G2, G3, G7 e G8), em GO
ABL: 40.365 m²



LOG Guarulhos Papa, em Guarulhos/SP
ABL: 13.969 m²



LOG Sumaré em SP
ABL: 43.588 m²



LOG Hortolândia, em SP
ABL: 53.492 m²



LOG Feira de Santana, na BA
ABL: 17.725 m²



LOG São José dos Pinhais, no PR
ABL: 24.929 m²



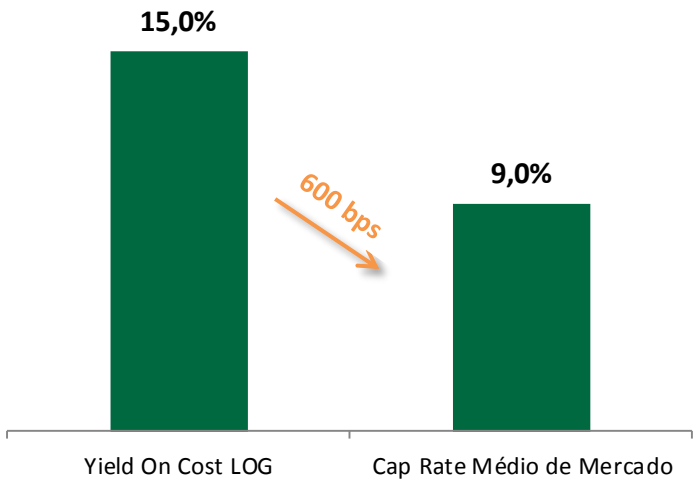
LOG Juiz de Fora (G2 e G3), em MG
ABL: 25.893 m²



LOG Fortaleza, em CE
ABL: 17.132 m²

Spread do Valor Gerado pela LOG

Yield on Cost LOG (em 30-09-14) x Cap Rate Médio de Mercado (%)



(1) Yield on Cost: valores dos ativos entregues até 30-09-14

Drivers de geração de valor da LOG

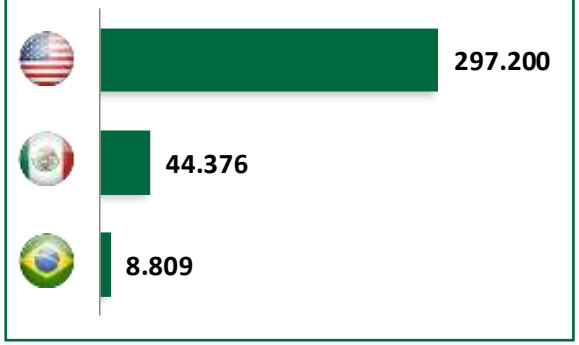
- alta capacidade compressão de Cap Rate
- entrega de maiores taxas de retorno aos acionistas
- Ativos LOG de padrão internacional garantindo liquidez nas transações

O contexto mundial e potencial de crescimento do mercado brasileiro

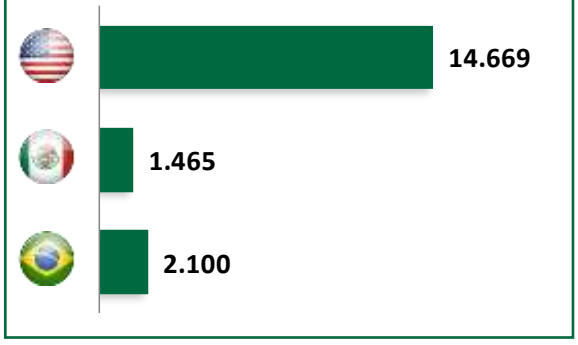
LOG Commercial Properties

O Contexto Global

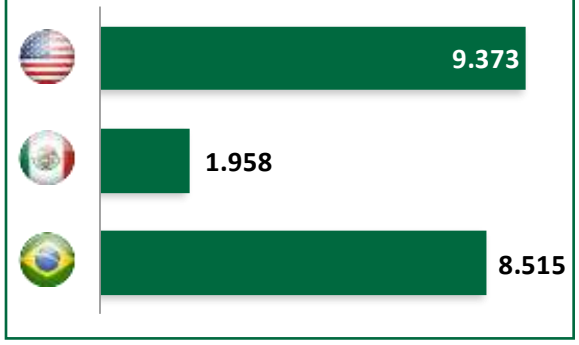
Inventário Condomínios Industriais + Galpões Isolados (mil m²)



PIB (US$ bilhões)

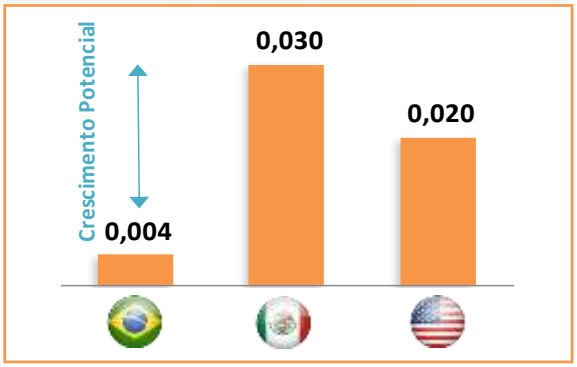


Extensão Territorial (mil km²)

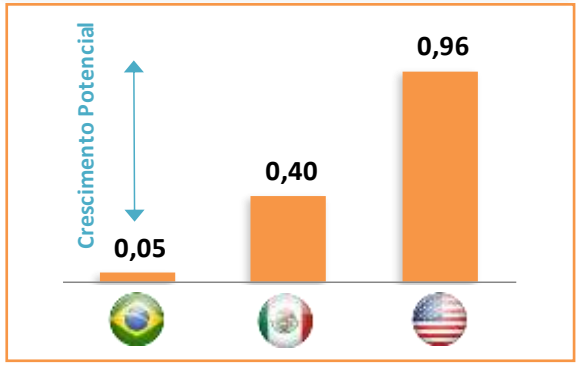


Crescimento Potencial a ser Explorado

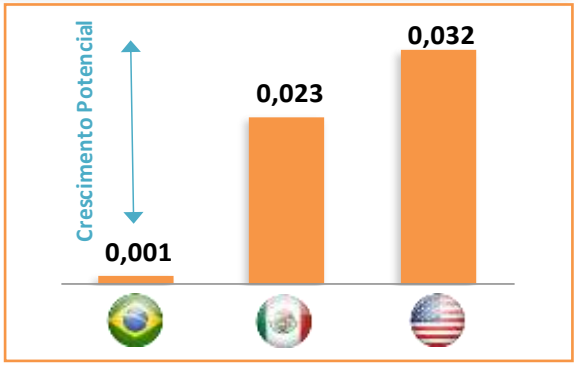
Inventário Condomínios Industriais (m²) Por PIB (US$ milhões)



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



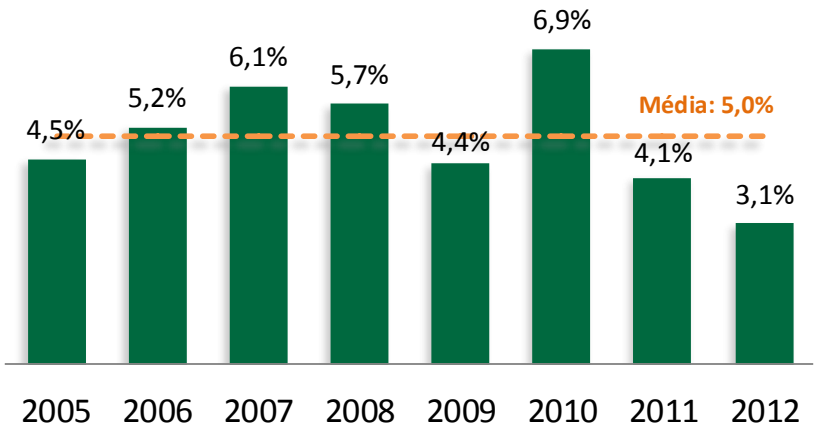
Inventário Condomínios Industriais (m²) por Extensão Territorial (km²)



- 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 para Infraestrutura de estradas 2013-2016 , previstos de R$ 42 bilhões
- Elevados índices relativos de crescimento dos BRICS, eventos esportivos Nos próximos anos, PAC/PAC2.

- Crescimento da economia e da renda da população vêm contribuindo para o mercado de bens de consumo.

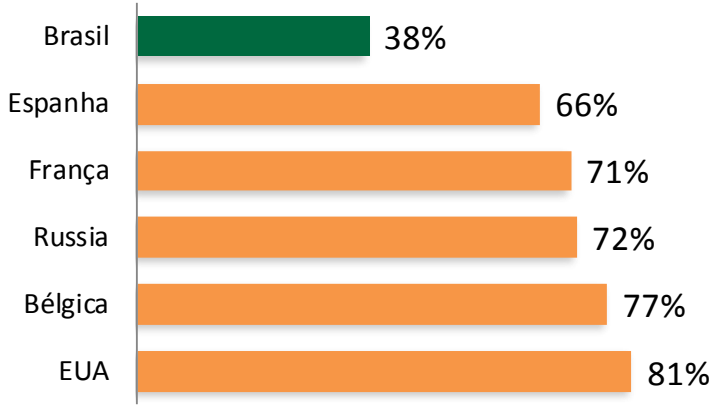
Crescimento real do consumo da população (% a/a)



Fonte: iConsumer 2012 - McKinsey

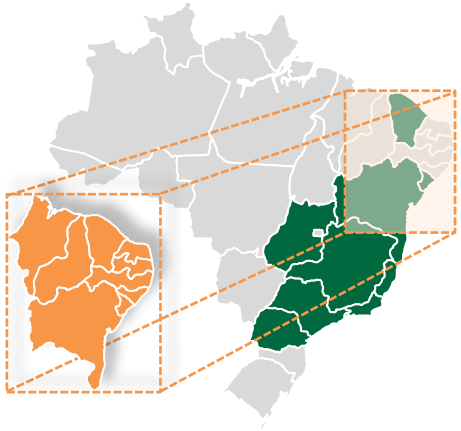
- O e-commerce no Brasil ainda engatinha e possui enorme potencial de expansão.

% de consumidores que realizaram compras online nos últimos três meses (2012)



Fontes: CIA World Fact Book, CBRE e World Bank

- Segundo a consultoria McKinsey, além do crescimento do consumo esperado de 7%-8% na região Sudeste, o mapa do crescimento do mercado consumidor no Brasil deve se concentrar fora dos grandes eixos e capitais. A região Nordeste deverá crescer cerca de 11% ao ano nos próximos 10 anos.



Estados nos quais a LOG possui projetos em seu portfólio

Desafios:

Fomento à infraestrutura logística para desenvolvimento dos mercado de bens de consumo

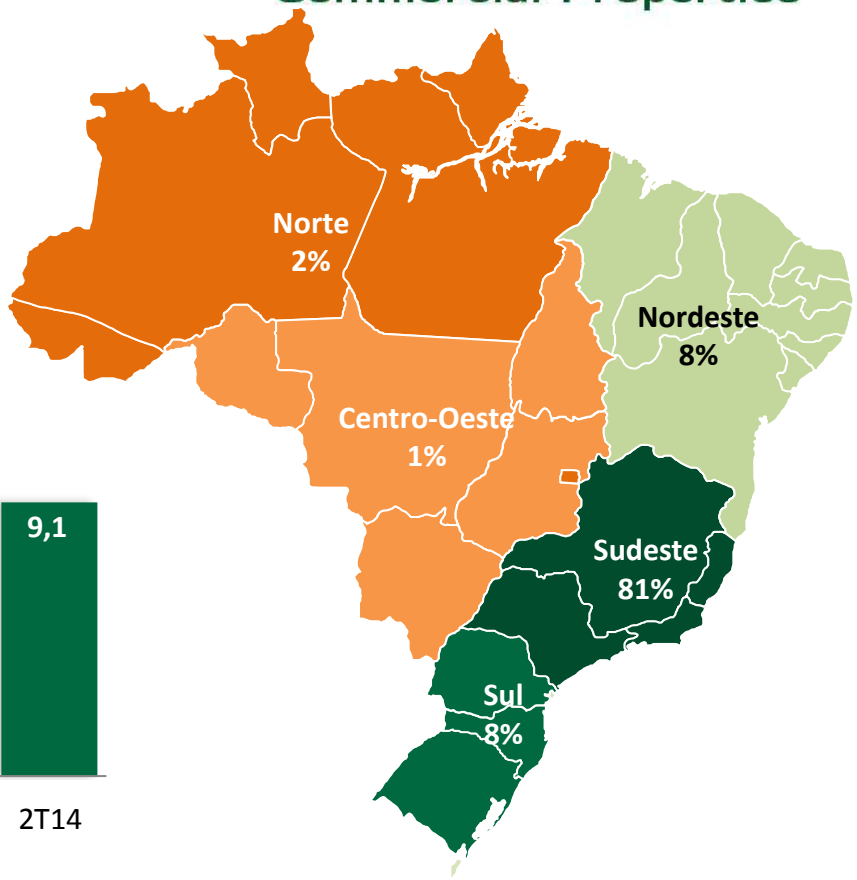
Identificação de oportunidades em mercados em desenvolvimento

Alinhamento de estratégia

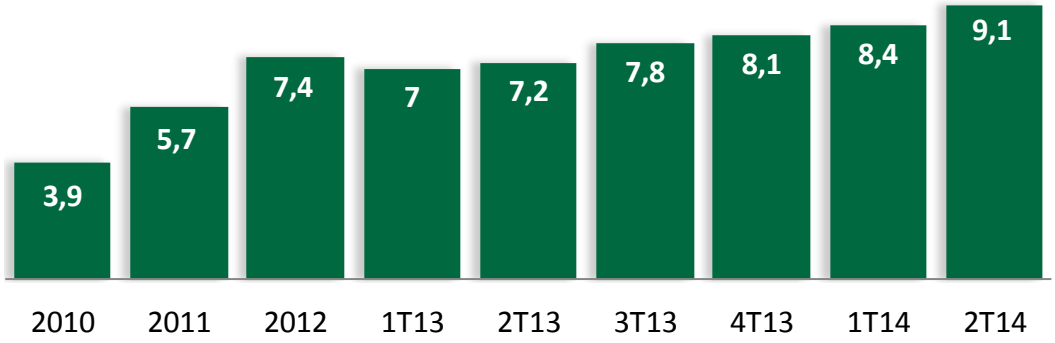
LOG Commercial Properties

Colliers INTERNATIONAL

O mercado brasileiro de condomínios industriais é altamente concentrado na região sudeste, com 81% 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.



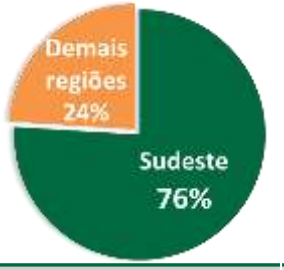
Evolução do inventário no Brasil (m² milhões):



Totalizando as cinco regiões, o Brasil apresentou inventário existente de condomínios logísticos classe A de 9,1 milhões de m² ante 7,2 milhões de m² no segundo trimestre de 2013.

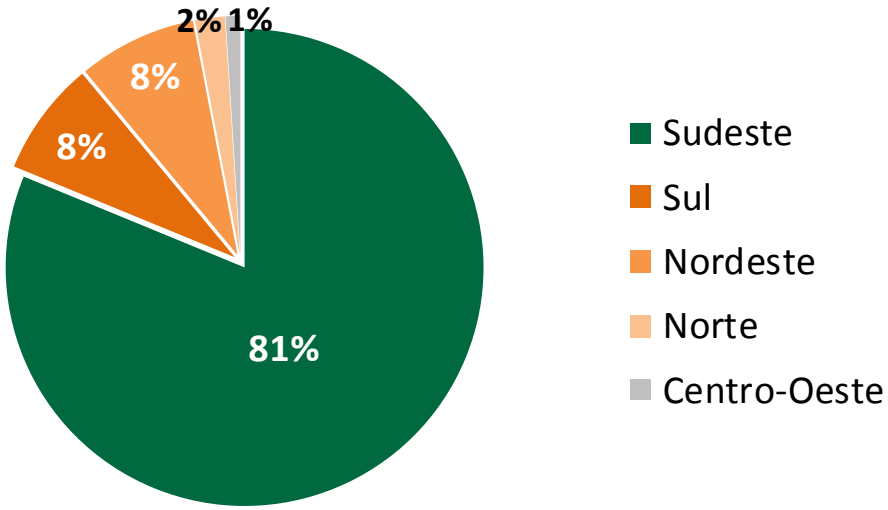
Inventário em Construção (m²)

A entrega do inventário em construção será representada por 76% na região Sudeste e 24% nas demais regiões do país, sendo essas regiões oportunidades para expansão e novos negócios.



Fonte: Colliers Market Report

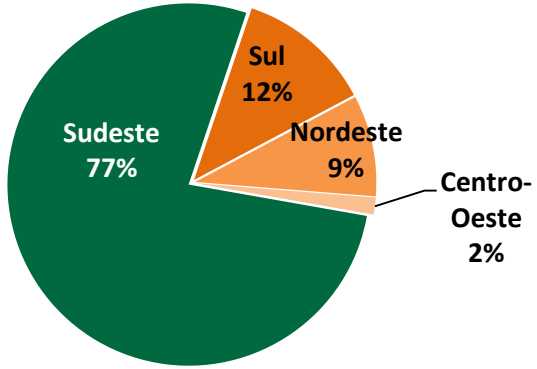
Distribuição do inventário existente por região (%) em 2T14



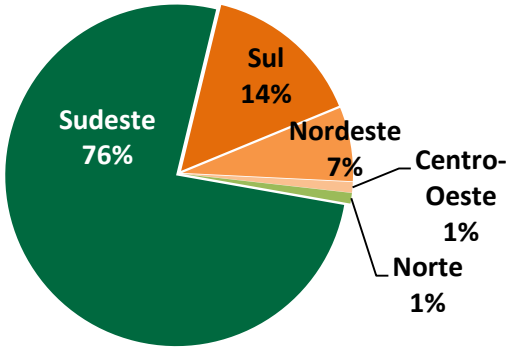
Segundo a Colliers International, para os próximos dois anos é esperada a entrega de 2,03 milhões de metros quadrados, sendo que a região Sudeste responderá por aproximadamente 76% do total, seguido pela região Sul com 14%.

Os empreendimentos em fase de projeto totalizam 11,7 milhões de m².

Distribuição do inventário em projeto por região (%) - entregas 2014 e 2016



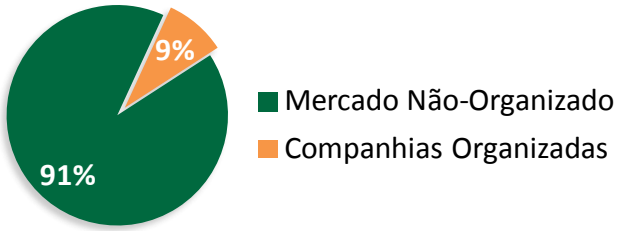
Distribuição do inventário em construção por região (%) em 2T14



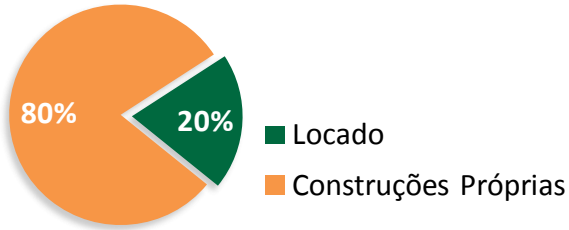
O mercado de condomínios industriais atual (cont.)

LOG Commercial Properties

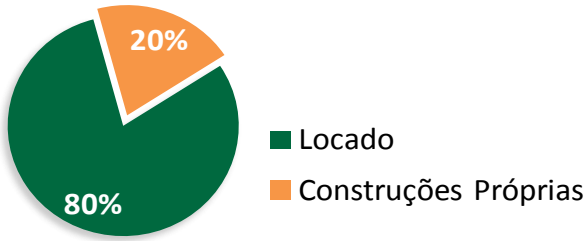
Indústria fragmentada no Brasil (em termos de ABL):



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

PARQUE INDUSTRIAL DE BETIM

www.parqueindustrialbetim.com.br

Loteamento Industrial Betim:

- Área total: + de 6 MM de m²
- Lotes destinados para venda
- Localização estratégica
- Possibilidade de desenvolvimento de galpões



Obras de construção de vias e infraestrutura em ritmo acelerado.





Área potencial vendável de + de 2,8 milhões de m²

Área potencial para construção de mais de 1 milhão de ABL;

Único projeto da LOG destinado ao desenvolvimento de lotes para venda: ***ciclo de caixa mais curto***;

Principais Indicadores

Destaques Operacionais (em ABL m², no %LOG)	3T14	2T14	3T13	3T14 x 2T14	3T14 x 3T13	9M14	9M13	9M14 x 9M13
Portfólio	**1.360.014**	**1.354.172**	**1.282.379**	**0,4%**	**6,1%**	**1.360.014**	**1.282.379**	**6,1%**
Galpões	1.204.522	1.188.766	1.137.639	1,3%	5,9%	1.204.522	1.137.639	5,9%
Retail *	51.056	51.056	48.419	0,0%	5,4%	51.056	48.419	5,4%
Office	104.436	114.350	96.321	-8,7%	8,4%	104.436	96.321	8,4%
ABL Aprovado	**20.985**	**41.395**	**5.104**	**-49,3%**	**311,1%**	**937.912**	**791.140**	**18,6%**
Galpões	19.513	41.395	5.104	-52,9%	282,3%	922.832	781.169	18,1%
Retail *	1.472	-	-	0,0%	0,0%	15.079	9.971	51,2%
Office	-	-	-	0,0%	0,0%	-	-	0,0%
ABL Produzido	**13.899**	**38.256**	**51.956**	**-63,7%**	**-73,2%**	**641.443**	**509.809**	**25,8%**
Galpões	12.771	36.686	49.456	-65,2%	-74,2%	628.542	499.624	25,8%
Retail *	1.128	1.570	2.500	-28,1%	-54,9%	12.902	10.185	26,7%
Office	-	-	-	0,0%	0,0%	-	-	0,0%
ABL Entregue	**71.792**	**37.802**	**24.268**	**89,9%**	**195,8%**	**542.342**	**355.209**	**52,7%**
Galpões	62.775	37.802	24.268	66,1%	158,7%	530.704	355.209	49,4%
Retail *	9.017	-	-	0,0%	0,0%	11.638	-	0,0%
Office	-	-	-	0,0%	0,0%	-	-	0,0%

Destaques Financeiros (em R$ milhões)	3T14	2T14	3T13	3T14 x 2T14	3T14 x 3T13	9M14	9M13	9M14 x 9M13
Receita Operacional Líquida	17	16	56	8,9%	-69,7%	47	76	-38,8%
EBITDA	13	248	26	-94,8%	-50,5%	272	42	545,3%
Margem EBITDA (%)	76,2%	1584,5%	46,6%	-1508,4 p.p.	29,5 p.p.	582,9%	55,3%	527,6 p.p.
EBITDA Ajustado**	12	11	8	12,4%	51,9%	33	21	58,7%
Margem EBITDA Ajustado (%)	71,8%	69,6%	65,5%	2,2 p.p.	6,3 p.p.	70,4%	64,1%	6,4 p.p.
FFO	5	245	23	-98,0%	-78,6%	261	35	650,3%
Margem FFO (%)	29,3%	1562,6%	41,6%	-1533,2 p.p.	-12,3 p.p.	558,6%	45,6%	513,0 p.p.
FFO Ajustado **	5	6	6	-24,4%	-26,0%	17	15	16,9%
Margem FFO Ajustado (%)	28,0%	40,4%	52,6%	-12,3 p.p.	-24,5 p.p.	36,4%	44,9%	-8,5 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.

Demonstrações Financeiras Consolidadas: Balanço Patrimonial

ATIVO	30/set/14	30/jun/14	31/dez/13	Var. % Set/14 x Jun/14	Var. % Set/14 x Dez/13
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	104.581	7.637	151.200	1269,4%	-94,9%
Contas a receber	23.213	22.351	20.758	3,9%	7,7%
Impostos a recuperar	6.338	8.407	5.144	-24,6%	63,4%
Despesas antecipadas	1.927	2.091	1.654	-7,8%	26,4%
Outros ativos	3	-	3	0,0%	-100,0%
Total do ativo circulante	**136.062**	**40.486**	**178.759**	**236,1%**	**-77,4%**
NÃO CIRCULANTE					
Contas a receber	8.123	10.680	14.194	-23,9%	-24,8%
Despesas antecipadas	3.677	3.354	2.842	9,6%	18,0%
Impostos a recuperar	38.380	34.974	19.822	9,7%	76,4%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	16.294	54.180	6.505	-69,9%	732,9%
Outros	2	2	2	0,0%	0,0%
Investimento em controladas em conjunto	231.669	226.416	156.929	2,3%	44,3%
Propriedades para investimento	2.153.717	2.093.180	1.246.621	2,9%	67,9%
Imobilizado	808	669	613	20,8%	9,1%
Total do ativo não circulante	**2.452.670**	**2.423.455**	**1.447.528**	**1,2%**	**67,4%**
TOTAL DOS ATIVOS	**2.588.732**	**2.463.941**	**1.626.287**	**5,1%**	**51,5%**

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30/set/14	30/jun/14	31/dez/13	Var. % Set/14 x Jun/14	Var. % Set/14 x Dez/13
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	8.428	10.589	10.772	-20,4%	-1,7%
Empréstimos e debêntures	191.226	159.496	245.321	19,9%	-35,0%
Salários, encargos sociais e benefícios	3.735	3.485	4.024	7,2%	-13,4%
Impostos e contribuições a recolher	3.226	3.380	4.196	-4,6%	-19,4%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	2.721	13.821	-100,0%	-80,3%
Adiantamentos - Permutas	4.794	1.538	6.647	211,7%	-76,9%
Dividendos a pagar	-	2.938	2.938	-100,0%	0,0%
Obrigações com empresas relacionadas	-	-	201	0,0%	-100,0%
Outros	10.345	24.718	69.387	-58,1%	-64,4%
Total do passivo circulante	**221.754**	**208.865**	**357.307**	**6,2%**	**-41,5%**
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos e debêntures	806.570	659.498	521.595	22,3%	26,4%
Adiantamentos - Permutas	43.245	48.200	5.811	-10,3%	729,5%
Impostos diferidos	47.658	85.936	970	-44,5%	8759,4%
Outros	1.148	1.112	619	3,2%	79,6%
Total do passivo não circulante	**898.621**	**794.746**	**528.995**	**13,1%**	**50,2%**
Total dos passivos	**1.120.375**	**1.003.611**	**886.302**	**11,6%**	**13,2%**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	1.468.148	1.460.098	739.897	0,6%	97,3%
Participações dos acionistas não controladores	209	232	88	-9,9%	163,6%
Total do patrimônio líquido	**1.468.357**	**1.460.330**	**739.985**	**0,5%**	**97,3%**
TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**2.588.732**	**2.463.941**	**1.626.287**	**5,1%**	**51,5%**

Demonstrações Financeiras Consolidadas: DRE (em R$ milhares)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO	3T14	2T14	3T13	Var. % 3T14 x 2T14	Var. % 3T14 x 3T13	9M14	9M13	Var. % 9M14 x 9M13
RECEITA LÍQUIDA	**17.056**	**15.662**	**56.217**	**8,9%**	**-69,7%**	**46.664**	**76.237**	**-38,8%**
CUSTO	-	-	(29.179)	0,0%	-100,0%	-	(34.870)	-100,0%
LUCRO BRUTO	**17.056**	**15.662**	**27.038**	**8,9%**	**-36,9%**	**46.664**	**41.367**	**12,8%**
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS								
Despesas comerciais	(2.983)	(2.263)	(3.235)	31,8%	-7,8%	(7.499)	(5.670)	32,3%
Despesas gerais e administrativas	(2.304)	(2.506)	(2.466)	-8,1%	-6,6%	(7.319)	(7.149)	2,4%
Outras despesas operacionais, líquidas	(195)	(55)	(274)	254,5%	-28,8%	129	(532)	-124,2%
Variação do Valor Justo de propriedade para investimento	510	170.691	-	-99,7%	0,0%	171.201	-	0,0%
Resultado de participação em controladas e controladas em conjunto	905	66.639	1.478	-98,6%	-38,8%	68.842	4.759	1346,6%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	**12.989**	**248.168**	**22.541**	**-94,8%**	**-42,4%**	**272.018**	**32.775**	**730,0%**
RESULTADO FINANCEIRO								
Encargos financeiros	(8.482)	(7.198)	(5.008)	17,8%	69,4%	(22.346)	(10.468)	113,5%
Receitas financeiras	906	1.919	5.001	-52,8%	-81,9%	5.889	5.895	-0,1%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	**5.413**	**242.889**	**22.534**	**-97,8%**	**-76,0%**	**255.561**	**28.202**	**806,2%**
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL								
Correntes	(1.212)	(1.541)	(1.292)	-21,3%	-6,2%	(4.392)	(2.773)	58,4%
Diferidos	803	3.384	(1.521)	-76,3%	-152,8%	9.491	(68)	-14057,4%
LUCRO DOS PERÍODOS	**5.004**	**244.732**	**19.721**	**-98,0%**	**-74,6%**	**260.660**	**25.361**	**927,8%**
LUCRO ATRIBUÍVEL A								
Acionistas controladores	5.024	244.649	19.721	-97,9%	-74,5%	260.595	25.361	927,5%
Acionistas não controladores	(20)	83	-	-124,1%	0,0%	65	-	0,0%

Demonstrações Financeiras Consolidadas: Fluxo de Caixa (em R$ milhares)

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	9M14	9M13	Var. % 9M14 x 9M13
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro Liquido do período	260.595	25.361	927,5%
Ajustes para reconciliar o lucro liq. com o caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(226.853)	(1.074)	21022,3%
(Aumento) redução nos ativos operacionais	(9.200)	(6.924)	32,9%
Aumento (redução) nos passivos operacionais	3.190	7.860	-59,4%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(4.339)	(2.142)	102,6%
Recebimento pela venda de terrenos	6.967	5.570	25,1%
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	**30.360**	**28.651**	**6,0%**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aumento / aquisição de investimentos	(63.196)	(15.681)	303,0%
Aquisição de propriedades para investimento	(169.753)	(276.556)	-38,6%
Outros	(242)	-	0,0%
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	**(233.191)**	**(292.237)**	**-20,2%**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquido	477.778	304.656	56,8%
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(270.603)	(110.652)	144,6%
Pagamento de juros	(51.025)	(32.679)	56,1%
Aporte de acionistas	2.938	278.278	-98,9%
Gastos com emissão de ações	-	(3.760)	-100,0%
Pagamento de obrigações com empresas relacionadas	(5.948)	(55.517)	-89,3%
Aumento de obrigações com empresas relacionadas	5.948	55.517	-89,3%
Pagamentos de dividendos	(2.938)	(816)	260,0%
Aporte de (distribuição a) acionistas não controladores	62	34	82,4%
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	**156.212**	**435.061**	-64,1%
(REDUÇÃO) AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	**(46.619)**	**171.475**	**-127,2%**
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do exercício	151.200	24.095	527,5%
No fim do período	104.581	195.570	-46,5%

Administração LOG Commercial Properties

Conselho de Administração

Rubens Menin Teixeira de Souza *– 58 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 Properties e Paticipações S.A..

Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez*. – 62 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 Properties e Paticipações S.A..

Barry Stuart Sternlicht – 53 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.

Fernando Jorge Buso Gomes – 57 anos
Graduado em Ciências Econômicas. Foi diretor de Merchant Banking, Corporate Finance e Mercados de Capitais Internacionais do Banco Chase Manhattan S.A. No Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Brasil, foi diretor das áreas de Banco de Investimentos e Mercados de Capitais. Em 2003 foi eleito Diretor Departamental do Banco Bradesco S.A. Desde 2007 é diretor do Banco Bradesco BBI S.A., atualmente é responsável pela área de Private Equity do Grupo. Foi Conselheiro da CPFL Renováveis e atualmente além da LOG, participa dos Conselhos de Administração das seguintes empresas: Sete Brasil (Vice-Presidente); Smartia Corretora de Seguros (Presidente); BR Towers; Brennand Cimentos.

Leonardo Guimarães Corrêa – 55 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 Properties e Paticipações S.A..

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.

Ryan William Hawley – 33 anos
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)

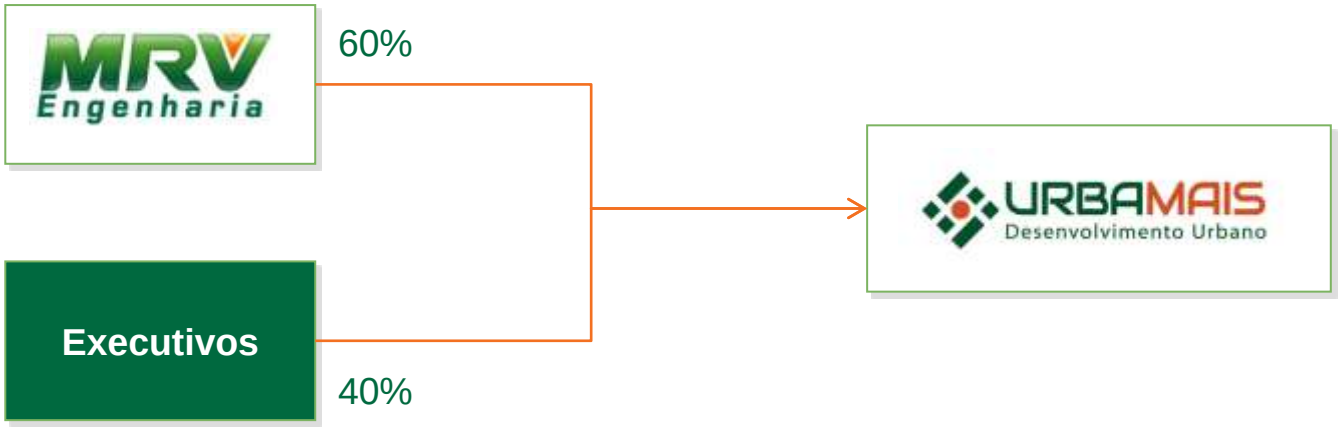
Sérgio Fischer Teixeira de Souza - Diretor Executivo de Operações – *36 anos*
Formado em Engenharia Civil na Universidade Federal de Minas Gerais (2002), com pós-graduação em Finanças na Fundação Dom Cabral (2004). Atuou na MRV de 1997 a 2004, no departamento de Engenharia e Fornecimento. Após, tornou-se 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 – *33 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.

URBAMAIS
Desenvolvimento Urbano

URBAMAIS
DESENVOLVIMENTO URBANO

Composição Acionária



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

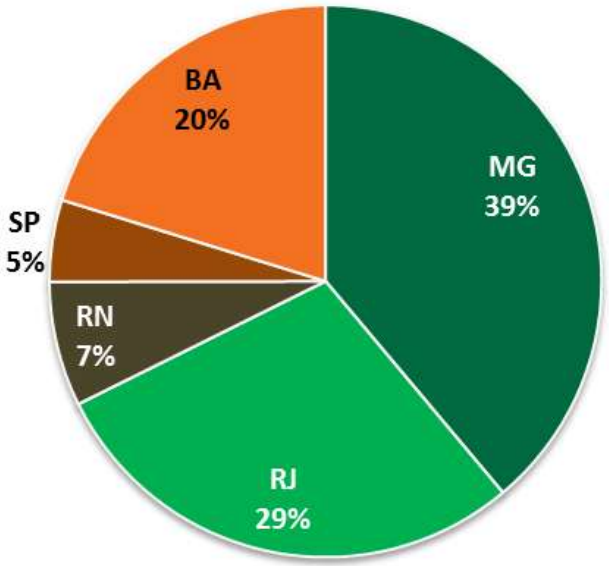
Negócio

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

Dados Operacionais

Urbamais (100%)	3T14
Banco de terrenos (R$ milhões)	**1.995**
VGV Lançado (R$ milhões)	**23,4**
Número de unidades	**246**
Preço Médio por Unidade (R$ mil)	95
Vendas contratadas (R$ milhões)	**7,8**
Número de unidades	82
Preço Médio por Unidade (R$ mil)	95
% Urbamais	**3T14**
Banco de terrenos (R$ mil)	**1.286**
VGV Lançado (R$ mil)	**15,0**
Número de unidades	157
Preço Médio por Unidade (R$ mil)	95
Vendas contratadas (R$ mil)	**5,0**
Número de unidades	52
Preço Médio por Unidade (R$ mil)	95

Banco de Terrenos (R$) – por estado



Negócio

- Atua na pesquisa e identificação de localizações diferenciadas visando potencializar o sucesso de seus loteamentos, no planejamento e na execução da infraestrutura e urbanismo de elevada qualidade e consciência ambiental;

- Os diferenciais da empresa são construídos baseados nos seguintes pilares: localização estratégica de seus loteamentos, excelência operacional, custo benefício dos projetos, qualidade da infraestrutura e do urbanismo, relacionamento com os seus clientes e gestão profissional.

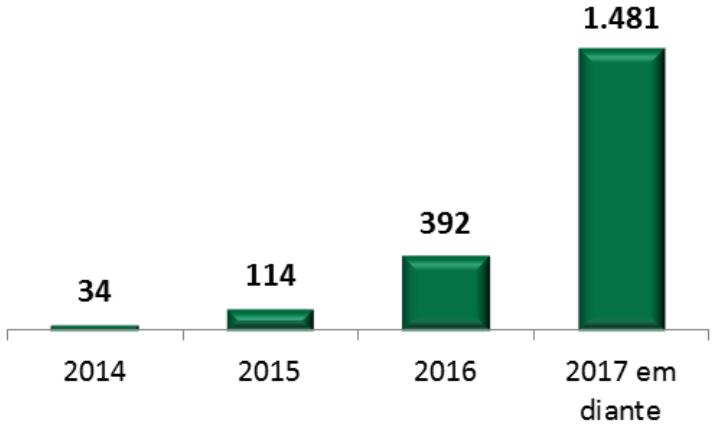


Negócio



O Segmento de Loteamento possui um ciclo de negócio longo, mas com baixa necessidade de capital de giro. O processo de aprovação e desenvolvimento dos projetos é extenso, atingindo normalmente mais de seis anos.

Distribuição do VGV potencial do Banco de Terrenos por ano de lançamento (R$ mm)



Clientes

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









Produtos



- Loteamentos Abertos
- Desenvolvimento Urbano
- Condomínios fechados

Escopo Competitivo

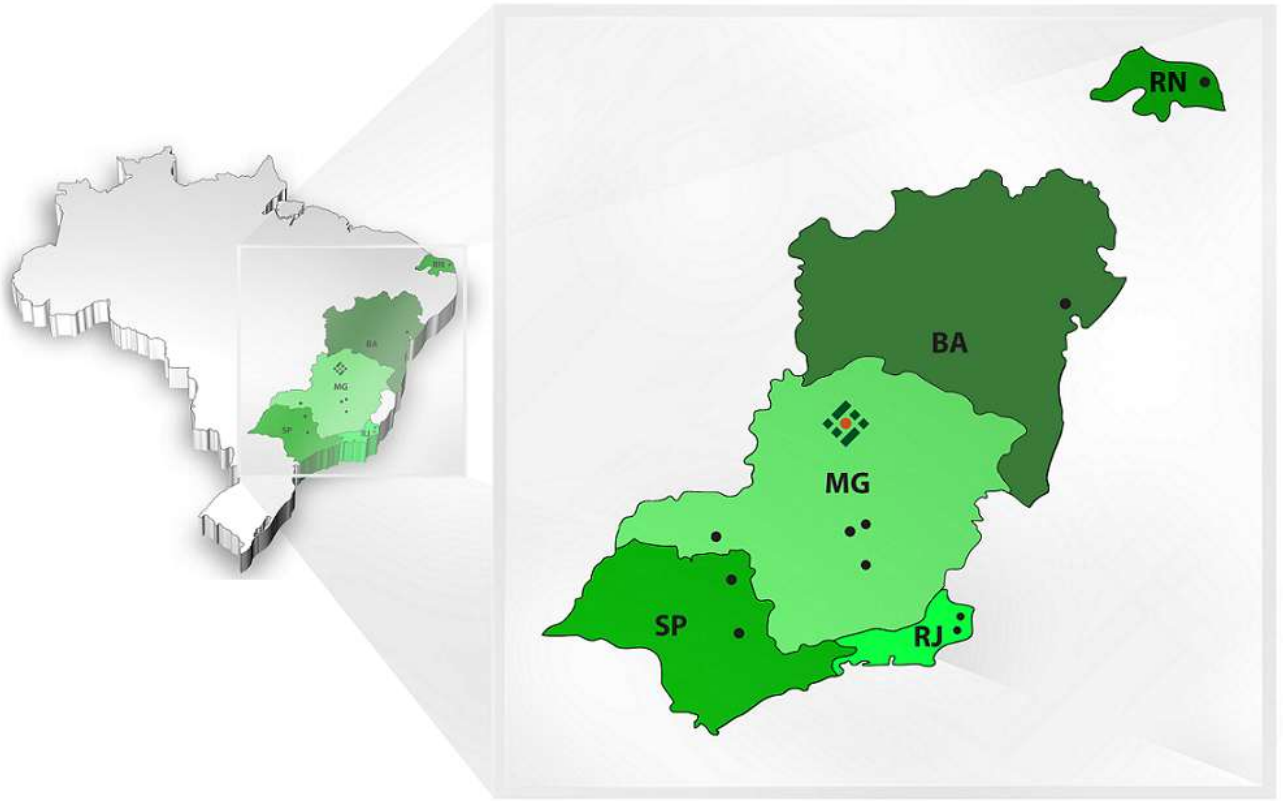
Classes B e C

Classe A

Loteamentos Abertos e Desenvolvimento Urbano

Condomínios Fechados

Área e Foco de Atuação



- Atuação nos principais estados brasileiros, onde a MRV possui operações.
- Áreas com tamanhos superiores a 300 mil m².

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 .

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.

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 e membro do Conselho da Administração 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..



Contatos

Leonardo Corrêa
Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

Ricardo Paixão
Diretor de Relações com Investidores e Planejamento Financeiro

Matheus Torga
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