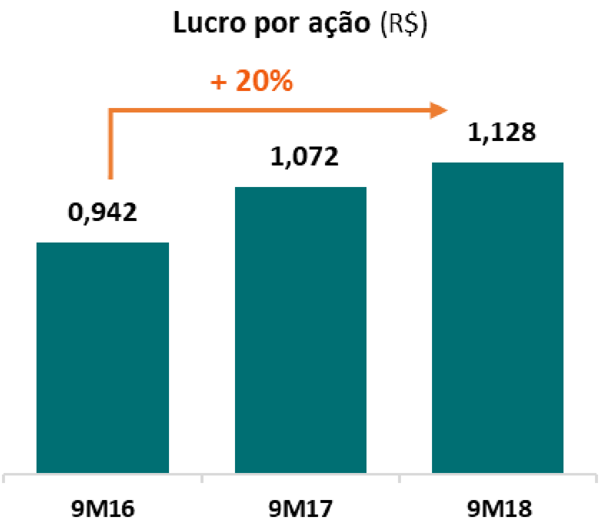
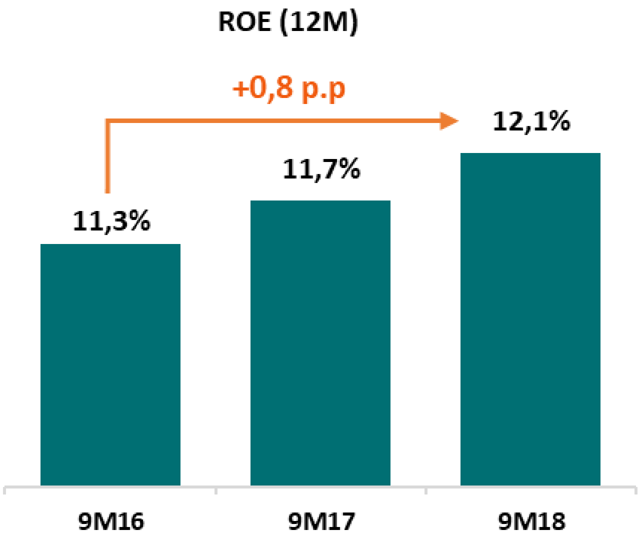
Lucro Líquido de R$ 174 milhões no 3T18, aumento de 4,8% em relação ao 2T18.

Belo Horizonte, 07 de novembro de 2018 – MRV Engenharia e Participações S.A. ***(B3: MRVE3)***, maior construtora residencial da América Latina, anuncia hoje seus resultados do terceiro trimestre de 2018. As informações financeiras são apresentadas em milhões de Reais (R$ milhões), exceto quando indicado o contrário, e têm como base as informações contábeis consolidadas, preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), que consideram a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC.

Destaques

- Recorde histórico de Receita Líquida para o 3º trimestre, alcançando R$ 1,35 bilhão no 3T18.
- Forte geração de caixa de R$ 242 milhões.
- Evento Subsequente: cisão parcial da MRV (segregação da Log).

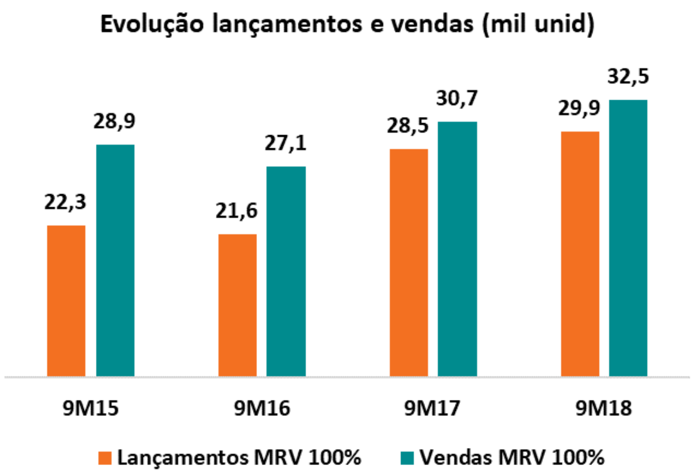




Mensagem da Administração

➢ Crescimento operacional e retorno

Desde sua fundação, a Companhia vem implementando com excelência o seu plano de crescimento. Nos últimos anos reportamos crescimento recorrente no volume de unidades lançadas e vendidas, rumo ao nosso projeto de 50 mil unidades lançadas por ano (MRV 100%).



Dentre outros fatores, este resultado é consequência do profundo conhecimento que possuímos do setor habitacional; do investimento assertivo em landbank, realizado em momentos oportunos, em ativos de alta qualidade a preços atrativos e equipe com alta qualificação e capacidade de execução.

Este crescimento, acompanhado da evolução operacional e diluição das despesas de SG&A, vem contribuindo para o aumento recorrente do retorno entregue aos nossos acionistas.

➢ Plataforma Habitacional

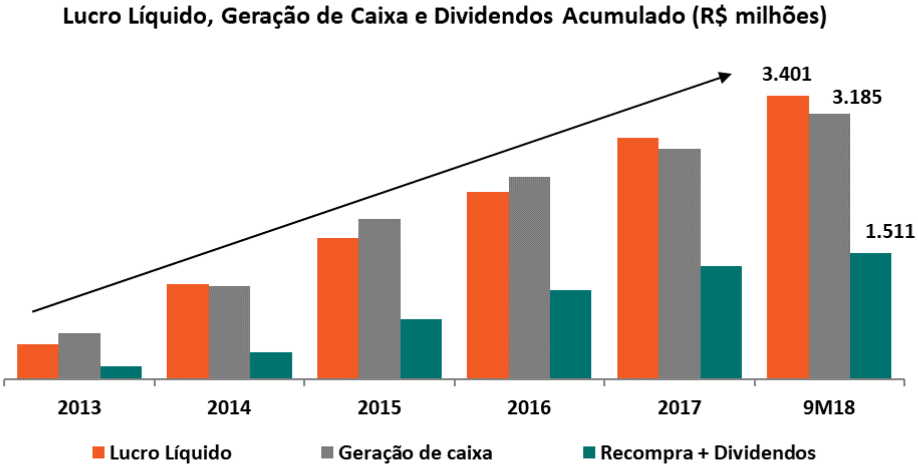
Nos últimos 39 anos construímos a maior plataforma habitacional da América Latina. Somos a única incorporadora e construtora residencial, com atuação nacional, com presença em todas as regiões do Brasil (22 Estados e 157 cidades).

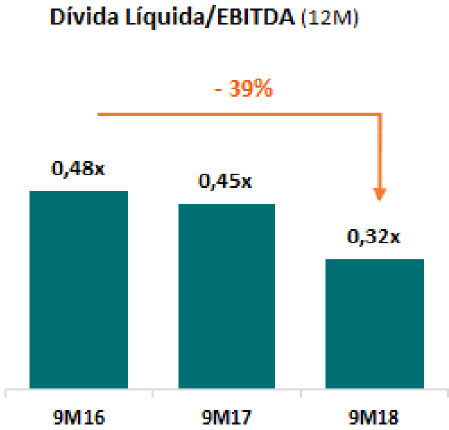
Atendemos famílias com renda entre R$ 1.800/mês até R$ 9.000/mês, com imóveis que podem custar entre R$ 120 mil até R$ 350 mil. Nossos produtos se diferenciam pelo alto padrão de qualidade, localização, produção industrializada e escalável e marca reconhecida, o que nos coloca em posição privilegiada em relação aos demais concorrentes.

Nossa plataforma habitacional é flexível, estrategicamente planejada para se adequar a diferentes condições de mercado e disponibilidade de recursos para financiamento. Por isso, entendemos que nosso posicionamento estratégico está maduro e preparado para entregar os melhores resultados do segmento de atuação.

➢ Baixa alavancagem + geração de caixa recorrente = Dividendos

Chegamos ao 25º trimestre consecutivo de geração de caixa, atingindo R$ 242 milhões no 3T18. Neste período, ainda fomos capazes de manter o ritmo de investimento e crescimento da Companhia, preservando a baixa alavancagem com sólida posição de caixa. Desde 2013, temos resultados consistentes de lucro líquido e geração de caixa contribuindo para o aumento da distribuição de dividendos e recompra de ações. Esse cenário nos coloca em posição favorável para incrementar ainda mais o volume de distribuição de dividendos extraordinários.

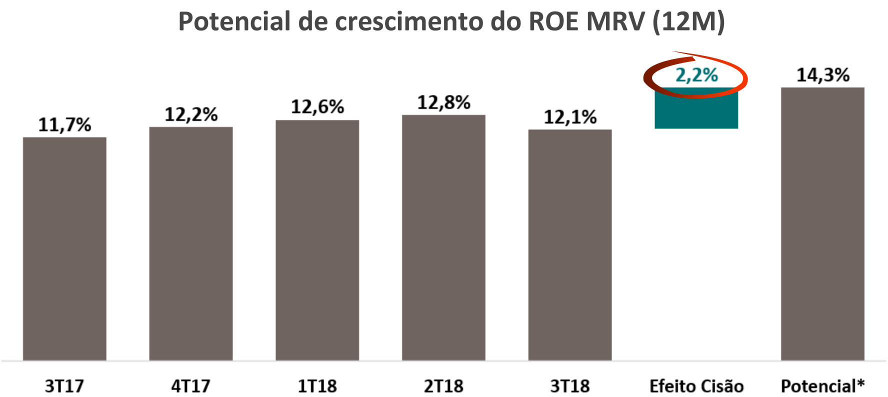




➢ Cisão Parcial MRV – Log

No dia 29 de outubro de 2018 a Companhia divulgou Fato Relevante a respeito da reorganização societária que envolve a Companhia e sua controlada em conjunto Log. A reorganização pretendida compreende a cisão parcial da Companhia, com o objetivo de segregar as ações de sua propriedade emitidas pela Log e a incorporação da Parcela Cindida pela Log com a entrega, aos acionistas da Companhia, das ações emitidas pela Log de propriedade da Companhia, na proporção de suas participações no capital social.

Os negócios residenciais e de galpões logísticos são muito distintos, tendo fluxos de caixa e ciclos de capital muito diferentes; os dois negócios tem múltiplos distintos e, no Brasil, não há companhia aberta com ações listadas que tenha como foco integral em galpões logísticos e industriais.



A Operação Societária busca trazer maior eficiência operacional, assim como maior clareza das atividades realizadas pela Companhia e pela Log, facilitando a identificação do potencial valor gerado para os acionistas por estas operações e destravando valor para acionistas da MRV via entrega de ações da LOG.

Desempenho Financeiro – MRV

Indicadores Financeiros (em R$ milhões)	3T18	2T18	3T17	Var. 3T18 x 2T18	Var. 3T18 x 3T17	9M18	9M17	Var. 9M18 x 9M17
Receita Operacional Líquida	1.322	1.295	1.212	2,1% ↑	9,1% ↑	3.822	3.319	15,2% ↑
Resultado financeiro alocado à receita líquida	30	23	33	33,6% ↑	8,9% ↓	76	69	10,9% ↑
Receita Operacional Líquida Total	**1.352**	**1.317**	**1.245**	**2,6% ↑**	**8,6% ↑**	**3.898**	**3.388**	**15,1% ↑**
Custo Financeiro alocado ao CMV	40	49	45	18,3% ↓	11,1% ↓	137	121	13,4% ↑
Lucro Bruto	**447**	**439**	**424**	**1,8% ↑**	**5,2% ↑**	**1.300**	**1.150**	**13,0% ↑**
% Margem Bruta	33,0%	33,3%	34,1%	0,3 p.p. ↓	1,1 p.p. ↓	33,3%	33,9%	0,6 p.p. ↓
Despesas comerciais	**(147)**	**(149)**	**(139)**	**1,1% ↓**	**5,8% ↑**	**(431)**	**(406)**	**6,1% ↑**
Despesas comerciais / ROL (%)	10,9%	11,3%	11,2%	0,4 p.p. ↓	0,3 p.p. ↓	11,0%	12,0%	0,9 p.p. ↓
Despesas comerciais / Vendas contratadas (%)	10,2%	9,8%	9,0%	0,4 p.p. ↑	1,1 p.p. ↑	9,6%	9,4%	0,2 p.p. ↑
Despesas gerais e administrativas	**(88)**	**(87)**	**(82)**	**1,3% ↑**	**7,4% ↑**	**(258)**	**(234)**	**10,2% ↑**
Despesas G&A / ROL (%)	6,5%	6,6%	6,6%	0,1 p.p. ↓	0,1 p.p. ↓	6,6%	6,9%	0,3 p.p. ↓
Despesas G&A / Vendas contratadas (%)	6,1%	5,7%	5,3%	0,4 p.p. ↑	0,8 p.p. ↑	5,8%	5,4%	0,3 p.p. ↑
Equivalência Patrimonial	**(8)**	**1**	**(12)**	**703,3% ↓**	**28,6% ↑**	**(15)**	**(31)**	**50,7% ↑**
EBITDA	**238**	**248**	**273**	**3,9% ↓**	**12,7% ↓**	**716**	**623**	**14,9% ↑**
% Margem EBITDA	17,6%	18,8%	21,9%	1,2 p.p. ↓	4,3 p.p. ↓	18,4%	18,4%	0,0 p.p. ↓
Lucro Líquido	**174**	**166**	**202**	**4,8% ↑**	**13,8% ↓**	**500**	**473**	**5,6% ↑**
% Margem Líquida	12,9%	12,6%	16,2%	0,3 p.p. ↑	3,3 p.p. ↓	12,8%	14,0%	1,2 p.p. ↓
Lucro por Ação (R$)	**0,393**	**0,375**	**0,458**	**4,7% ↑**	**14,2% ↓**	**1,128**	**1,072**	**5,2% ↑**
ROE (12 meses)	12,1%	12,8%	11,7%	0,7 p.p. ↓	0,5 p.p. ↑	12,1%	11,7%	0,5 p.p. ↑
ROE (anualizado)	12,2%	11,9%	14,9%	0,4 p.p. ↑	2,7 p.p. ↓	12,2%	14,9%	2,7 p.p. ↓
Receita Bruta de Vendas a apropriar	2.255	2.408	2.177	6,3% ↓	3,6% ↑	2.255	2.177	3,6% ↑
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(1.291)	(1.374)	(1.252)	6,0% ↓	3,1% ↑	(1.291)	(1.252)	3,1% ↑
Resultado a Apropriar	965	1.034	925	6,7% ↓	4,3% ↑	965	925	4,3% ↑
% Margem do Resultado a apropriar	42,8%	43,0%	42,5%	0,2 p.p. ↓	0,3 p.p. ↑	42,8%	42,5%	0,3 p.p. ↑
Geração de Caixa	**242**	**98**	**116**	**147,6% ↑**	**108,9% ↑**	**425**	**290**	**46,8% ↑**
Dívida líquida (caixa líquido)	313	555	353	43,6% ↓	11,3% ↓	313	353	11,3% ↓
Dívida Líquida / PL Total	5,2%	9,5%	6,1%	4,3 p.p. ↓	0,9 p.p. ↓	5,2%	6,1%	0,9 p.p. ↓
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	0,32x	0,54x	0,45x	41,6% ↓	29,5% ↓	0,32x	0,45x	29,5% ↓

Desempenho Operacional - MRV

Banco de Terrenos

Banco de Terrenos	3T18	2T18	3T17	Var. 3T18 x 2T18	Var. 3T18 x 3T17	9M18	9M17	Var. 9M18 x 9M17
%MRV								
Landbank (em R$ bilhões)*	**48,6**	46,0	44,2	5,6% ↑	9,9% ↑	**48,6**	44,2	9,9% ↑
Aquisições/Ajustes (R$ milhões)	**4.252**	1.814	2.698	134,4% ↑	57,6% ↑	**6.765**	5.241	29,1% ↑
Número de Unidades	**318.326**	305.687	293.201	4,1% ↑	8,6% ↑	**318.326**	293.201	8,6% ↑
Área Útil (m^2 mil)	**9.267**	11.357	12.416	18,4% ↓	25,4% ↓	**9.267**	12.416	25,4% ↓
Preço Médio por Unidade (em R$ mil)	**150**	147	148	1,5% ↑	1,3% ↑	**150**	148	1,3% ↑
Preço Médio por m^2 (em R$ mil)	**5,2**	4,1	3,6	29,4% ↑	47,3% ↑	**5,2**	3,6	47,3% ↑
% Permuta - banco de terreno	**52%**	50%	47%	2,0 p.p. ↑	5,4 p.p. ↑	**52%**	47%	5,4 p.p. ↑
% Permuta - aquisições no período	**70%**	58%	52%	12,0 p.p. ↑	17,7 p.p. ↑	**59%**	45%	13,8 p.p. ↑
Por fonte de financiamento - FGTS	**100%**	100%	100%	0,2 p.p.	0,2 p.p.	**100%**	100%	0,2 p.p.
Por fonte de financiamento - SBPE	**0%**	0%	0%	0,2 p.p.	0,2 p.p.	**0%**	0%	0,2 p.p.
100%								
Número de Empreendimentos	**850**	826	691	2,9% ↑	23,0% ↑	**850**	691	23,0% ↑
Landbank (em R$ bilhões)*	**51,3**	48,9	47,0	4,8% ↑	9,1% ↑	**51,3**	47,0	9,1% ↑
Número de Unidades	**325.624**	314.575	302.371	3,5% ↑	7,7% ↑	**325.624**	302.371	7,7% ↑
Unidades por projeto	**383**	381	438	0,6% ↑	12,5% ↓	**383**	438	12,5% ↓
Área Útil (m^2 mil)	**9.498**	11.718	12.801	18,9% ↓	25,8% ↓	**9.498**	12.801	25,8% ↓
Preço Médio por Unidade (em R$ mil)	**149**	147	147	1,5% ↑	1,4% ↑	**149**	147	1,4% ↑
Preço Médio por m^2 (em R$ mil)	**5,4**	4,2	3,7	29,3% ↑	47,1% ↑	**5,4**	3,7	47,1% ↑

*Landbank contempla os segmentos residencial e loteamento

Neste trimestre a Companhia continuou com a estratégia de investimento em terrenos, com foco nas capitais e regiões metropolitanas, aproveitando as boas oportunidades de mercado. Manteremos o foco em reabastecer as cidades em que já atuamos além de expandir as operações nas grandes cidades. Após esse equilíbrio focaremos na manutenção do landbank.

Lançamentos brutos (%MRV)

Lançamentos	3T18	2T18	3T17	Var. 3T18 x 2T18	Var. 3T18 x 3T17	9M18	9M17	Var. 9M18 x 9M17
%MRV								
VGV (em R$ milhões)*	**1.680**	1.709	1.413	1,7% ↓	18,9% ↑	**4.193**	3.956	6,0% ↑
Número de Unidades	**10.926**	11.377	9.134	4,0% ↓	19,6% ↑	**27.343**	25.515	7,2% ↑
Tamanho médio dos lançamentos (unidades)	**280**	299	261	6,4% ↓	7,3% ↑	**291**	300	3,1% ↓
Área Útil (m^2 mil)	**450**	488	451	7,8% ↓	0,2% ↓	**1.139**	1.209	5,8% ↓
Preço Médio por Unidade (em R$ mil)	**153**	150	154	2,1% ↑	0,2% ↓	**153**	155	1,1% ↓
Preço Médio por m^2 (em R$ mil)	**3,7**	3,5	3,1	6,6% ↑	19,1% ↑	**3,7**	3,3	12,6% ↑
Por fonte de financiamento - FGTS	**96%**	100%	100%	3,7 p.p.	3,6 p.p.	**99%**	99%	0,2 p.p.
Por fonte de financiamento - SBPE	**4%**	0%	0%	3,7 p.p.	3,6 p.p.	**1%**	1%	0,2 p.p.
Por região - Capital	**29%**	33%	26%	3,8 p.p.	2,6 p.p.	**30%**	24%	6,3 p.p.
Por região - Região Metropolitana	**23%**	25%	26%	1,8 p.p.	2,7 p.p.	**26%**	31%	4,8 p.p.
Por região - Interior	**48%**	43%	48%	5,5 p.p.	0,1 p.p.	**44%**	46%	1,5 p.p.
100%								
Número de Empreendimentos	**39**	38	35	2,6% ↑	11,4% ↑	**94**	85	10,6% ↑
VGV (em R$ milhões)*	**1.920**	1.845	1.577	4,0% ↑	21,8% ↑	**4.624**	4.248	8,8% ↑
Número de Unidades	**12.132**	12.332	10.700	1,6% ↓	13,4% ↑	**29.904**	28.481	5,0% ↑
Área Útil (m^2 mil)	**492**	507	479	3,0% ↓	2,7% ↑	**1.228**	1.255	2,1% ↓
Preço Médio por Unidade (em R$ mil)	**158**	150	147	5,8% ↑	7,4% ↑	**155**	149	3,7% ↑
Preço Médio por m^2 (em R$ mil)	**3,9**	3,6	3,3	7,2% ↑	18,6% ↑	**3,8**	3,4	11,2% ↑

* Contempla os segmentos residencial e loteamento.

Neste trimestre, tivemos um aumento de 20% no número de unidades lançadas em relação ao 3T17. Para os lançamentos previstos no 4T18, a Companhia já possui 81% dos alvarás necessários para atingir o objetivo de 50 mil unidades no ano (MRV 100%).

Acumulamos no nosso banco de terrenos 44,3 mil unidades com alvará de construção, totalizando R$ 6,7 bilhões em VGV, dos quais R$ 3,0 bilhões já possuem registro de incorporação (RI) emitidos, equivalente a 19,8 mil unidades. No 3T18 foram adquiridos 49 terrenos, representando um VGV potencial de R$ 4,3 bilhões e 25 mil frações.

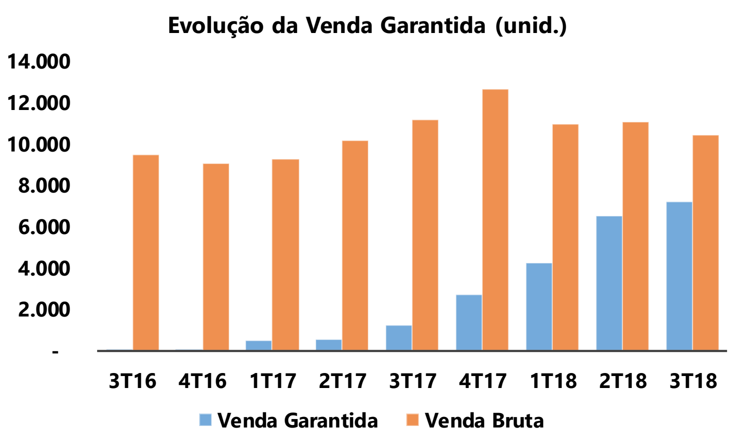
Vendas Contratadas (%MRV), líquidas de permutas

Vendas Contratadas	3T18	2T18	3T17	Var. 3T18 x 2T18	Var. 3T18 x 3T17	9M18	9M17	Var. 9M18 x 9M17
%MRV								
Vendas (em R$ milhões)*	**1.453**	1.529	1.547	5,0% ↓	6,1% ↓	**4.484**	4.319	3,8% ↑
Número de Unidades	**9.804**	10.425	10.434	6,0% ↓	6,0% ↓	**30.508**	28.697	6,3% ↑
Área Útil (m^2 mil)	**413**	441	453	6,4% ↓	8,9% ↓	**1.294**	1.254	3,2% ↑
Preço Médio por Unidade (em R$ mil)	**147**	147	147	0,6% ↑	0,1% ↑	**146**	150	2,1% ↓
Preço Médio por m^2 (em R$ mil)	**3,5**	3,5	3,4	1,6% ↑	3,1% ↑	**3,5**	3,4	0,6% ↑
Por fonte de financiamento - FGTS	**95%**	96%	96%	0,9 p.p. ↓	0,5 p.p. ↓	**96%**	95%	0,8 p.p. ↑
Por fonte de financiamento - SBPE	**5%**	4%	4%	0,9 p.p. ↑	0,5 p.p. ↑	**4%**	5%	0,8 p.p. ↓
Por região - Capital	**23%**	22%	23%	1,0 p.p.	0,3 p.p.	**23%**	24%	0,8 p.p.
Por região - Região Metropolitana	**33%**	31%	28%	2,1 p.p.	5,0 p.p.	**31%**	29%	2,0 p.p.
Por região - Interior	**44%**	47%	49%	3,1 p.p.	5,3 p.p.	**46%**	47%	1,2 p.p.
VSO - vendas brutas	**20%**	22%	22%	2,2 p.p. ↓	1,9 p.p. ↓	**46%**	44%	2,1 p.p. ↑
VSO - vendas líquidas	**16%**	19%	18%	2,5 p.p. ↓	2,0 p.p. ↓	**38%**	36%	2,3 p.p. ↑
100%								
Vendas (em R$ milhões)*	**1.593**	1.635	1.673	2,5% ↓	4,8% ↓	**4.850**	4.655	4,2% ↑
Número de Unidades	**10.441**	11.079	11.170	5,8% ↓	6,5% ↓	**32.502**	30.665	6,0% ↑
Área Útil (m^2 mil)	**441**	470	486	6,2% ↓	9,2% ↓	**1.382**	1.341	3,0% ↑
Preço Médio por Unidade (em R$ mil)	**148**	147	148	0,6% ↑	0,4% ↑	**147**	150	1,8% ↓
Preço Médio por m^2 (em R$ mil)	**3,6**	3,5	3,4	3,9% ↑	4,8% ↑	**3,5**	3,5	1,1% ↑

* Contempla os segmentos residencial e loteamento.

Atingimos 30.508 unidades vendidas nos 9M18, aumento de 6,3% em relação ao mesmo período anterior.

No 3T18, tivemos uma queda de 6% no volume de unidades vendidas em razão da instabilidade no processo de repasse das vendas no Estado de SP, e aumento do volume da Venda Garantida (4 novas regionais).



Como consequência, deixamos de reconhecer neste trimestre um VGV de R$ 115 milhões a mais em vendas quando comparado ao 2T18.

A cada trimestre aumentamos o número de regionais com Venda Garantida, o que posterga temporariamente o reconhecimento das mesmas, impactando na VSO. No 3T18, a venda garantida alcançou 70% das unidades vendidas.

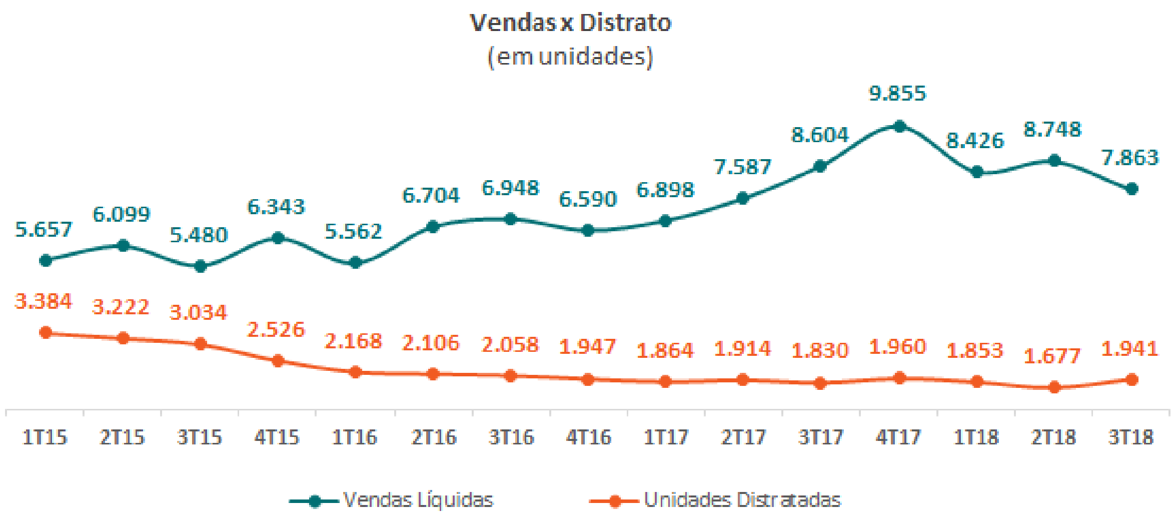
Distratos (%MRV)

(em R$ milhões)	3T18	2T18	3T17	Var. 3T18 x 2T18	Var. 3T18 x 3T17	9M18	9M17	Var. 9M18 x 9M17
Vendas Brutas	1.453	1.529	1.547	5,0% ↓	6,1% ↓	4.484	4.319	3,8% ↑
Distratos (Valor de Contrato)	279	243	264	14,6% ↑	5,5% ↑	790	818	3,4% ↓
Distratos / Vendas	19,2%	15,9%	17,1%	3,28 p.p. ↑	2,11 p.p. ↑	17,6%	18,9%	1,32 p.p. ↓
Vendas Líquidas	1.174	1.285	1.282	8,7% ↓	8,5% ↓	3.694	3.501	5,5% ↑

(em unidades)	3T18	2T18	3T17	Var. 3T18 x 2T18	Var. 3T18 x 3T17	9M18	9M17	Var. 9M18 x 9M17
Unidades Vendidas Brutas	9.804	10.425	10.434	6,0% ↓	6,0% ↓	30.508	28.697	6,3% ↑
Unidades Distratadas	1.941	1.677	1.830	15,7% ↑	6,1% ↑	5.471	5.608	2,4% ↓
Distratos / Vendas	19,8%	16,1%	17,5%	3,71 p.p. ↑	2,26 p.p. ↑	17,9%	19,5%	1,61 p.p. ↓
Unidades Vendidas Líquidas	7.863	8.748	8.604	10,1% ↓	8,6% ↓	25.037	23.089	8,4% ↑

Nos 9M18 alcançamos 25.037 unidades vendidas líquidas, crescimento de 8,4% quando comparado aos 9M17. O aumento do distrato no 3T18, refletiu o esforço da Companhia para reduzir o passivo de unidades não repassadas, prioritariamente em praças com baixo estoque, para em seguida revende-las. Desse modo, as unidades são revendidas dentro do processo de Venda Garantida, o que contribui para a geração de caixa no período.

Reforçamos que o distrato manterá sua trajetória de queda, conforme pode ser observado na comparação 9M18 x 9M17.



Crédito Imobiliário

Crédito Imobiliário	3T18	2T18	3T17	Var. 3T18 x 2T18	Var. 3T18 x 3T17	9M18	9M17	Var. 9M18 x 9M17
%MRV								
Unidades Repassadas	**10.166**	11.192	8.892	9,2% ↓	14,3% ↑	**32.046**	24.174	32,6% ↑
Empreendimentos Contratados (em unidades)	**6.587**	9.817	7.059	32,9% ↓	6,7% ↓	**27.313**	20.194	35,3% ↑
100%								
Unidades Repassadas	**10.758**	11.619	9.714	7,4% ↓	10,7% ↑	**33.834**	25.912	30,6% ↑
Empreendimentos Contratados (em unidades)	**7.022**	10.380	7.732	32,4% ↓	9,2% ↓	**28.793**	21.722	32,6% ↑

* Contempla os segmentos residencial e loteamento.

Com exceção aos Estados do RJ e SP as contratações e repasses operaram normalmente, garantindo a geração de caixa recorrente da Companhia.

Produção

Produção	3T18	2T18	3T17	Var. 3T18 x 2T18	Var. 3T18 x 3T17	9M18	9M17	Var. 9M18 x 9M17
%MRV								
Unidades Produzidas*	**10.131**	8.935	8.717	13,4% ↑	16,2% ↑	**27.027**	25.078	7,8% ↑
Unidades Concluídas	**12.873**	8.100	8.182	58,9% ↑	57,3% ↑	**28.479**	22.912	24,3% ↑
100%								
Unidades Produzidas*	**10.967**	9.720	9.462	12,8% ↑	15,9% ↑	**29.336**	27.171	8,0% ↑
Unidades Concluídas	**13.362**	8.301	9.161	61,0% ↑	45,9% ↑	**29.701**	25.994	14,3% ↑
Obras em andamento*	**245**	225	223	8,9% ↑	9,9% ↑	**245**	223	9,9% ↑

* Contempla os segmentos residencial e loteamento.

O aumento das unidades produzidas está em linha com o crescimento das vendas da Companhia nos últimos trimestres, o que contribui para a forte geração de caixa contínua no 3T18.

Estoque a Valor de Mercado (%MRV)

Estoque a valor de mercado	3T18	2T18	3T17	Var. 3T18 x 2T18	Var. 3T18 x 3T17
%MRV					
Estoque a valor de mercado (R$ bilhões)**	**6,54**	5,89	5,56	11,0%	17,6%
Fonte de Recurso (em VGV)					
FGTS	**98%**	97%	97%	0,7 p.p.	0,5 p.p.
SBPE	**2%**	3%	3%	0,7 p.p.	0,5 p.p.
Fase de Construção (em VGV)					
Não Iniciada	**13%**	14%	23%	1,1 p.p.	9,7 p.p.
Em andamento	**77%**	80%	75%	2,2 p.p.	2,4 p.p.
Encerrada	**9%**	6%	2%	3,4 p.p.	7,2 p.p.
Duração do Estoque *	**4,5**	3,9	3,6	16,8%	25,2%

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

** Apenas unidades lançadas. Não inclui o landbank.

Desempenho Econômico-Financeiro MRV

Receita Operacional Líquida

(em R$ milhões)	3T18	2T18	3T17	Var. 3T18 x 2T18	Var. 3T18 x 3T17	9M18	9M17	Var. 9M18 x 9M17
Receita operacional líquida	**1.322**	1.295	1.212	2,1% ↑	9,1% ↑	**3.822**	3.319	15,2% ↑
Resultado financeiro alocado à receita líquida	**30**	23	33	33,6% ↑	8,9% ↓	**76**	69	10,9% ↑
Receita operacional líquida total	**1.352**	1.317	1.245	2,6% ↑	8,6% ↑	**3.898**	3.388	15,1% ↑

Lucro Bruto

(em R$ milhões)	3T18	2T18	3T17	Var. 3T18 x 2T18	Var. 3T18 x 3T17	9M18	9M17	Var. 9M18 x 9M17
Lucro bruto	**447**	439	424	1,8% ↑	5,2% ↑	**1.300**	1.150	13,0% ↑
Margem bruta (%)	**33,0%**	33,3%	34,1%	0,3 p.p. ↓	1,1 p.p. ↓	**33,3%**	33,9%	0,6 p.p. ↓

O aumento da operação e execução dos projetos em parede de concreto vem contribuindo para o aumento recorrente da receita.

Custo Financeiro alocado ao CMV

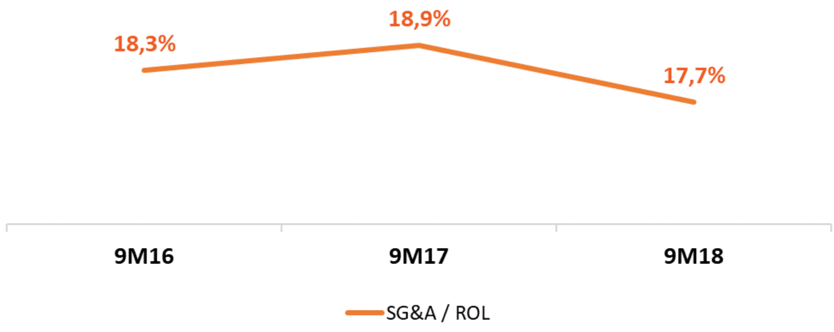
(em R$ milhões)	3T18	2T18	3T17	Var. 3T18 x 2T18	Var. 3T18 x 3T17	9M18	9M17	Var. 9M18 x 9M17
Custo Financeiro alocado ao CMV	(40)	(49)	(45)	18,3% ↓	11,1% ↓	**(137)**	(121)	13,4% ↑
% da Receita Líquida	3,0%	3,7%	3,6%	0,8 p.p. ↓	0,7 p.p. ↓	**3,5%**	3,6%	0,1 p.p. ↓
Lucro Bruto com juros	447	439	424	1,8% ↑	5,2% ↑	**1.300**	1.150	13,0% ↑
Lucro Bruto ex. juros	487	488	470	0,3% ↓	3,6% ↑	**1.436**	1.271	13,1% ↑
Margem Bruta ex. juros (%)	36,0%	37,1%	37,7%	1,0 p.p. ↓	1,7 p.p. ↓	**36,9%**	37,5%	0,7 p.p. ↓

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

(em R$ milhões)	3T18	2T18	3T17	Var. 3T18 x 2T18	Var. 3T18 x 3T17	9M18	9M17	Var. 9M18 x 9M17
Despesas comerciais	**(147)**	(149)	(139)	1,1% ↓	5,8% ↑	**(431)**	(406)	6,1% ↑
Despesas comerciais / ROL (%)	**10,9%**	11,3%	11,2%	0,4 p.p. ↓	0,3 p.p. ↓	**11,0%**	12,0%	0,9 p.p. ↓
Despesas comerciais / Vendas contratadas (%)	**10,2%**	9,8%	9,0%	0,4 p.p. ↑	1,1 p.p. ↑	**9,6%**	9,4%	0,2 p.p. ↑
Despesas gerais e administrativas	**(88)**	(87)	(82)	1,3% ↑	7,4% ↑	**(258)**	(234)	10,2% ↑
Despesas G&A / ROL (%)	**6,5%**	6,6%	6,6%	0,1 p.p. ↓	0,1 p.p. ↓	**6,6%**	6,9%	0,3 p.p. ↓
Despesas G&A / Vendas contratadas (%)	**6,1%**	5,7%	5,3%	0,4 p.p. ↑	0,8 p.p. ↑	**5,8%**	5,4%	0,3 p.p. ↑
Outras despesas (receitas) operacionais	**(23)**	(23)	24	3,1% ↓	194,1% ↓	**(66)**	(15)	330,9% ↑

Na comparação anual tivemos uma redução de 1,2 p.p. nas despesas de SG&A/ROL. O crescimento da Companhia e a estabilização das despesas estão contribuindo para o aumento do ROE.

SG&A



Resultado Financeiro

(em R$ milhões)	3T18	2T18	3T17	Var. 3T18 x 2T18	Var. 3T18 x 3T17	9M18	9M17	Var. 9M18 x 9M17
Despesas financeiras	**(23)**	(27)	(34)	15,3% ↓	33,6% ↓	**(78)**	(103)	24,3% ↓
Receitas financeiras	**41**	37	51	9,5% ↑	19,2% ↓	**123**	177	30,3% ↓
Receitas financeiras provenientes de clientes	**23**	17	12	35,0% ↑	99,8% ↑	**61**	42	46,3% ↑
Total	**42**	28	28	48,7% ↑	46,9% ↑	**106**	116	8,2% ↓

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

(em R$ milhões)	3T18	2T18	3T17	Var. 3T18 x 2T18	Var. 3T18 x 3T17	9M18	9M17	Var. 9M18 x 9M17
Resultado financeiro	42	28	28	48,7% ↑	46,9% ↑	**106**	116	8,2% ↓
Custo Financeiro alocado ao CMV	(40)	(49)	(45)	18,3% ↓	11,1% ↓	**(137)**	(121)	13,4% ↑
Total ajustado	2	(21)	(17)	107,2% ↓	109,0% ↓	**(31)**	(5)	481,3% ↑

EBITDA [1]

em R$ milhões	3T18	2T18	3T17	Var. 3T18 x 2T18	Var. 3T18 x 3T17	9M18	9M17	Var. 9M18 x 9M17
Lucro antes dos impostos	**222**	209	244	6,1% ↑	9,0% ↓	**636**	579	9,7% ↑
Depreciações e Amortizações	**18**	18	12	0,9% ↑	46,7% ↑	**49**	38	27,9% ↑
Resultado Financeiro	**(42)**	(28)	(28)	48,7% ↑	46,9% ↑	**(106)**	(116)	8,2% ↓
Encargos financeiros incluídos no CMV	**40**	49	45	18,3% ↓	11,1% ↓	**137**	121	13,4% ↑
EBITDA	**238**	**248**	**273**	3,9% ↓	12,7% ↓	**716**	**623**	14,9% ↑
Margem EBITDA	***17,6%***	*18,8%*	*21,9%*	1,2 p.p. ↓	4,3 p.p. ↓	***18,4%***	*18,4%*	0,0 p.p. ↓

Lucro Líquido

(em R$ milhões)	3T18	2T18	3T17	Var. 3T18 x 2T18	Var. 3T18 x 3T17	9M18	9M17	Var. 9M18 x 9M17
Lucro Líquido	**174**	166	202	4,8% ↑	13,8% ↓	**500**	473	5,6% ↑
% Margem Líquida	**12,9%**	12,6%	16,2%	0,3 p.p. ↑	3,3 p.p. ↓	**12,8%**	14,0%	1,2 p.p. ↓

O crescimento da Companhia, com redução do ciclo operacional e diluição do SG&A vem contribuindo para o aumento do lucro.

[1] EBITDA: Vide definição no Glossário.

Resultado a apropriar

(em R$ milhões)	set/18	jun/18	set/17	Var. Set/18 x Jun/18	Var. Set/18 x Set/17
Receita Bruta de Vendas a apropriar	**2.255**	2.408	2.177	6,3% ↓	3,6% ↑
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	**(1.291)**	(1.374)	(1.252)	6,0% ↓	3,1% ↑
Resultado a apropriar	**965**	1.034	925	6,7% ↓	4,3% ↑
Margem do Resultado a apropriar %	**42,8%**	43,0%	42,5%	0,2 p.p. ↓	0,3 p.p. ↑

Balanço Patrimonial

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

(em R$ milhões)	set/18	jun/18	set/17	Var. Set/18 x Jun/18	Var. Set/18 x Set/17
Caixa e equivalentes de caixa	**875**	794	651	10,2% ↑	34,5% ↑
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	**2.099**	1.773	2.487	18,4% ↑	15,6% ↓
Caixa total	**2.974**	2.566	3.137	15,9% ↑	5,2% ↓

A geração de caixa de R$ 242 milhões e a emissão de debentures no mês de Julho contribuíram para o aumento do saldo de caixa.

Clientes por Incorporação de Imóveis

(em R$ milhões)	set/18	jun/18	set/17	Var. Set/18 x Jun/18	Var. Set/18 x Set/17
12 meses	**2.717**	2.836	2.540	4,2% ↓	7,0% ↑
13 a 24 meses	**1.400**	1.673	1.862	16,3% ↓	24,8% ↓
25 a 36 meses	**183**	160	126	14,3% ↑	45,3% ↑
37 a 48 meses	**99**	78	33	26,9% ↑	199,3% ↑
49 meses em diante	**91**	84	73	8,2% ↑	24,7% ↑
Total	**4.490**	**4.832**	**4.635**	7,1% ↓	3,1% ↓
Clientes por incorporação de imóveis	**2.234**	2.424	2.458	7,8% ↓	9,1% ↓
Receita de vendas a apropriar	**2.255**	2.408	2.177	6,3% ↓	3,6% ↑
Total	**4.490**	**4.832**	**4.635**	7,1% ↓	3,1% ↓

Carteira MRV (R$ milhões)	set/18	jun/18	set/17	Var. Set/18 x Jun/18	Var. Set/18 x Set/17
Após entrega de chaves	718	652	507	10,2% ↑	41,7% ↑
Antes da entrega de chaves	791	752	671	5,2% ↑	17,8% ↑
Total	**1.509**	**1.403**	**1.178**	7,5% ↑	28,1% ↑
Carteira Líquida MRV / Vendas Líquidas (18 meses) (%)	19,9%	18,8%	15,1%	1,1 p.p. ↑	4,8 p.p. ↑

Clientes (em R$ milhões)	set-18	jun-18
Clientes	2.648	2.818
Ajuste a valor presente	(46)	(49)
Provisão para risco de crédito	(368)	(345)
	2.234	2.424
Circulante	1.387	1.486
Não circulante	847	938

Trimestralmente, adicionamos à provisão para risco de crédito a expectativa de perda dos novos contratos.

Adiantamentos de Clientes

(em R$ milhões)	set/18	jun/18	set/17	Var. Set/18 x Jun/18	Var. Set/18 x Set/17
12 meses	**331**	352	537	5,7% ↓	38,3% ↓
13 a 24 meses	**373**	393	352	5,0% ↓	6,0% ↑
Após 24 meses	**289**	294	269	1,8% ↓	7,5% ↑
Total	**994**	**1.039**	**1.158**	4,4% ↓	14,2% ↓
Adiantamentos por recebimentos	**81**	79	76	2,4% ↑	6,1% ↑
Adiantamentos por permutas	**913**	960	1.081	4,9% ↓	15,6% ↓
Total	**994**	**1.039**	**1.158**	4,4% ↓	14,2% ↓

Estoques (Imóveis a comercializar)

(em R$ milhões)	set/18	jun/18	set/17	Var. Set/18 x Jun/18	Var. Set/18 x Set/17
Imóveis em construção	2.468	2.257	2.306	9,3% ↑	7,0% ↑
Imóveis concluídos	140	134	48	4,9% ↑	193,9% ↑
Estoque de terrenos	5.114	4.856	4.494	5,3% ↑	13,8% ↑
Adiantamento a fornecedores	42	42	43	1,2% ↑	1,7% ↓
Estoque de materiais	0	0	3	47,6% ↑	92,9% ↓
Total	**7.764**	**7.289**	**6.894**	6,5% ↑	12,6% ↑
Circulante	3.516	3.303	3.335	6,5% ↑	5,4% ↑
Não circulante	4.248	3.986	3.559	6,6% ↑	19,4% ↑

Endividamento

Em 30 de setembro de 2018, nosso endividamento total era de R$ 3.288 milhões e totalmente denominado em reais, indexados principalmente à variação do certificado de depósito interbancário e taxa referencial. Em julho de 2018 liquidamos a 12ª emissão de debêntures simples no valor total de R$ 542,2 milhões, sendo que o valor de R$ 185,9 milhões refere-se a troca parcial para alongamento dos vencimentos da 1ª série da 9ª e 11ª emissão, e o valor remanescente destinado às atividades relacionadas à gestão ordinária dos negócios da Companhia.

Cronograma de Vencimento da Dívida

(em R$ milhões)	Financiamento a Construção	Dívida Corporativa*	Total
12 meses	157	585	742
13 a 24 meses	309	647	956
25 a 36 meses	161	399	560
37 a 48 meses	2	330	332
48 meses em diante	1	697	698
Dívida Total	**630**	**2.658**	**3.288**

* Inclui arrendamento mercantil e Finame

Em 30 de setembro de 2018, o *duration*[2] da nossa dívida era de 30 meses.

Detalhamento da Dívida

(em R$ milhões)	Vencimento	Encargos	Saldo Devedor set-18	Saldo Devedor jun-18
Dívida Corporativa			**2.658**	**2.381**
Debêntures 2ª emissão (URBAMAIS)	06/21 a 06/23	CDI + 1,22% a.a.	61	60
Debêntures - 9ª emissão (1ª série)	02/19 a 02/20	CDI + 1,5% a.a.	68	176
Debêntures - 9ª emissão (2ª série)	02/20 a 02/22	CDI + 2,3% a.a.	498	508
Debêntures - 9ª emissão (3ª série)	02/2022	132,2% CDI a.a.	85	86
Debêntures - 11ª emissão (1ª série)	09/2020	CDI + 1,00 % a.a	283	370
Debêntures - 11ª emissão (2ª série)	09/21 a 09/22	CDI + 1,50 % a.a	213	217
Debêntures - 11ª emissão (3ª série)	09/23 e 09/24	122,1% CDI a.a.	126	131
Debêntures - 12ª emissão (1ª Série)	07/2023	CDI + 1,40 % a.a	301	-
Debêntures - 12ª emissão (2ª Série)	07/24 e 07/25	CDI + 1,70 % a.a	52	-
Debêntures - 12ª emissão (3ª Série)	07/2023	CDI + 1,50 % a.a	110	-
Debêntures - 12ª emissão (4ª Série)	07/2023	CDI + 1,50 % a.a	84	-
CCB que lastrearam a operação de CRI	01/17 até 02/23	CDI + 1,15 % a.a. a 2,03% a.a.	317	372
8ª emissão de debêntures que lastreou a operações de CRI	12/2018	CDI + 0,40%	320	315
10ª emissão de debêntures que lastreou a operações de CRI	07/2019	102% CDI	110	108
Leasing	03/17 a 09/22	CDI + 2,0% a.a. a 2,85% a.a.	33	39
Financiamento à construção			**630**	**742**
Financiamento à construção	02/16 a 01/23	TR + 8% a 9,12%	621	732
Capital de Giro - TR	04/16 a 03/23	TR + 13,29%	9	9
Outros			**0,2**	**0,2**
Outros	03/16 a 10/18	Pré-fixada a 9,5% a.a.	0,2	0,2
Total			**3.288**	**3.122**

Custo médio ponderado da Dívida da MRV

(R$ Milhões)	Saldo Devedor Set/18	Saldo Devedor / Total (%)	Custo Médio
CDI	2.658	80,8%	CDI + 1,52%
TR	630	19,2%	TR + 8,8%
Total	**3.288**	**100,0%**	**8,17%**

[2] Duration – vide glossário no anexo 8.

Dívida Líquida

Dívida Líquida MRV Consolidado

(em R$ milhões)	set/18	jun/18	set/17	Var. Set/18 x Jun/18	Var. Set/18 x Set/17
Dívida total	**3.288**	3.122	3.490	5,3% ↑	5,8% ↓
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	**(2.974)**	(2.566)	(3.137)	15,9% ↑	5,2% ↓
Dívida Líquida	**313**	555	353	43,6% ↓	11,3% ↓
Total do Patrimônio Líquido	**6.001**	5.835	5.768	2,8% ↑	4,0% ↑
Dívida Líquida / PL Total	**5,2%**	9,5%	6,1%	4,3 p.p. ↓	0,9 p.p. ↓
EBITDA 12 meses	**985**	1.020	783	3,4% ↓	25,8% ↑
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	**0,32x**	0,54x	0,45x	41,6% ↓	29,5% ↓

Risco Corporativo e Covenants

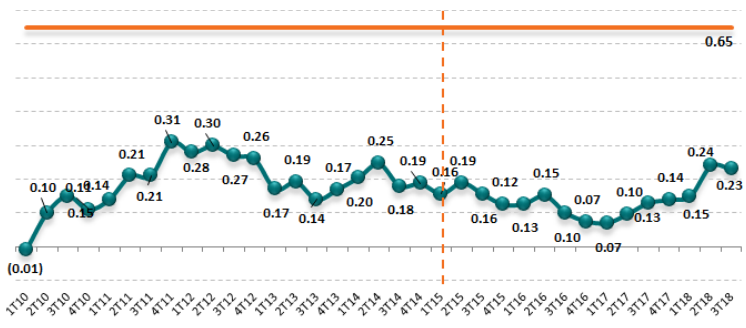
STANDARD &POOR'S

brAAA

FitchRatings

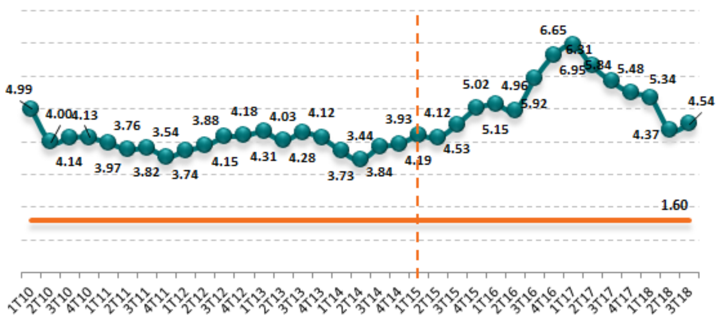
brAA-

Covenant de Dívida[3]



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

Covenant de Recebíveis[3]



$$\frac{\text{Recebíveis + Receita a apropriar + Estoques}}{\text{Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custo a apropriar}} > 1{,}6$$

[3] Covenants de Dívida e Recebíveis calculados conforme novas regras de consolidação a partir de 1T13.

LOG Commercial Properties

Destaques Operacionais (em ABL m², no %LOG)	30/09/18 Acum.	30/06/18 Acum.	30/09/17 Acum.	30/09/18 x 30/06/2018	30/09/18 x 30/09/2017
Portfólio Potencial	**1.464.865**	**1.463.462**	**1.549.317**	**0,1%**	**-5,5%**
Galpões	1.437.900	1.438.413	1.481.066	0,0%	-2,9%
Retail *	26.965	25.050	68.251	7,6%	-60,5%
ABL Aprovado	**1.123.388**	**1.121.985**	**1.041.674**	**0,1%**	**7,8%**
Galpões	1.103.190	1.101.787	1.021.295	0,1%	8,0%
Retail *	20.198	20.198	20.379	0,0%	-0,9%
ABL Entregue	**743.789**	**706.074**	**681.616**	**5,3%**	**9,1%**
Galpões	726.255	688.359	663.901	5,5%	9,4%
Retail *	17.534	17.715	17.715	-1,0%	-1,0%

Destaques Financeiros (em R$ mil)	3T18	2T18	3T17	Var. % 3T18 x 2T18	Var. % 3T18 x 3T17	9M18	9M17	Var. % 9M18 x 9M17
Receita Operacional Líquida	26.228	25.301	24.755	3,7%	6,0%	76.638	73.776	3,9%
EBITDA	20.946	19.031	19.448	10,1%	7,7%	61.378	58.211	5,4%
Margem EBITDA (%)	79,9%	75,2%	78,6%	4,6 p.p.	1,3 p.p.	80,1%	78,9%	1,2 p.p.
EBITDA Ajustado**	21.942	20.390	20.025	7,6%	9,6%	63.038	59.414	6,1%
Margem EBITDA Ajustado (%)	83,7%	80,6%	80,9%	3,1 p.p.	2,8 p.p.	82,3%	80,5%	1,8 p.p.
FFO	10.812	12.509	8.381	-13,6%	29,0%	34.056	24.477	39,1%
Margem FFO (%)	41,2%	49,4%	33,9%	-8,2 p.p.	7,3 p.p.	44,4%	33,2%	11,2 p.p.
FFO Ajustado **	13.217	14.104	9.744	-6,3%	35,6%	37.614	26.993	39,3%
Margem FFO Ajustado (%)	50,4%	55,7%	39,4%	-5,4 p.p.	11,0 p.p.	49,1%	36,6%	12,5 p.p.

* Retail: Shopping Centers e Strip Malls.
** EBITDA e FFO Ajustados: Desconsidera acréscimos ou reduções por itens que entendemos como não sendo parte do resultado de nossa atividade de locação de áreas comerciais, ou que não afetam a nossa geração de caixa, como o valor justo de
*** Os destaques operacionais consideram as subsidiárias controladas em conjunto.

Urbamais

A Urbamais vem consolidando a sua atuação desde sua criação, evidencia-se isto, no andamento de seus empreendimentos, bem como nos resultados alcançados.

No 3T18, a Urbamais lançou seu primeiro empreendimento em Ribeirão Preto, chamado Reserva Macaúba. Um bairro planejado localizado estrategicamente no novo vetor de crescimento de Ribeirão Preto, no Anel Viário Contorno Norte. Reserva Macaúba terá 847 lotes e um total de R$ 64 milhões de VGV estimado. O empreendimento contará com lotes residenciais de 140 a 580 m², os quais tem possibilidade de uso misto. Além disso, estão previstos mais de 20 mil m² de áreas de lazer, que inclui praças com quadra, playground e espaço fitness e 80 mil m² de área verde. As vias serão 100% asfaltadas com ciclovia na avenida principal.

As vendas totais contratadas dos empreendimentos foram de R$ 67,1 milhões nos 9 meses de 2018, um aumento de 25,3% em relação ao mesmo período do ano anterior. Este crescimento refere-se principalmente ao aumento no preço médio de vendas, dado que as quantidades de unidades vendidas estão equiparadas nos períodos.

Banco de Terrenos (R$ milhões)

Banco de Terrenos	3T18	2T18	3T17	Var. 3T18 x 2T18	Var. 3T18 x 3T17	9M18	9M17	Var. 9M18 x 9M17
100% Urbamais*								
Landbank (em R$ milhões)	**2.656**	**2.656**	2.440	-	8,9% ↑	**2.656**	2.440	8,9% ↑
Aquisição/Ajustes (R$ milhões)	**-**	**28**	4	-	592,4% ↑	**28**	4	592,4% ↑
Número de Unidades (mil)	**26**	**26**	26	-	1,6% ↑	**26**	26	1,6% ↑
Área Útil (m² mil)	**6.825**	**6.825**	6.224	-	9,6% ↑	**6.825**	6.224	9,6% ↑
Preço Médio por Unidade (em R$ mil)	**100**	**100**	94	-	7,2% ↑	**100**	94	7,2% ↑
Preço Médio por m² (em R$)	**389**	**389**	392	-	0,7% ↓	**389**	392	0,7% ↓
% Urbamais**				-				
Landbank (em R$ milhões)	**1.656**	**1.656**	1.545	-	7,2% ↑	**1.656**	1.545	7,2% ↑
Aquisição/Ajustes (R$ milhões)	**(9)**	**(9)**	19	-	146,3% ↓	**28**	19	42,4% ↑
Número de Unidades (mil)	**16**	**16**	16	-	0,5% ↓	**16**	16	0,5% ↓
Área Útil (m² mil)	**4.270**	**4.270**	3.946	-	8,2% ↑	**4.270**	3.946	8,2% ↑
Preço Médio por Unidade (em R$ mil)	**102**	**102**	94	-	7,8% ↑	**102**	94	7,8% ↑
Preço Médio por m² (em R$)	**388**	**388**	392	-	0,9% ↓	**388**	392	0,9% ↓
								-
% MRV***								
Landbank (em R$ milhões)	**994**	**994**	927	-	7,2% ↑	**994**	927	7,2% ↑
Número de Unidades (mil)	**10**	**10**	10	-	0,5% ↓	**10**	10	0,5% ↓
Área Útil (m² mil)	**2.562**	**2.562**	2.367	-	8,2% ↑	**2.562**	2.367	8,2% ↑

* Total do Empreendimento (Urbamais + Parceiros)
** O montante equivalente a 100% da Urbamais
*** O valor proporcional da MRV na Urbamais

Vendas Contratadas (R$ milhões)

Vendas contratadas	3T18	2T18	3T17	Var. 3T18 x 2T18	Var. 3T18 x 3T17	9M18	9M17	Var. 9M18 x 9M17
100% Urbamais*								
Vendas (em R$ milhões)	**44,9**	8,2	23,4	446,8% ↑	91,9% ↑	**67,1**	53,6	25,3% ↑
Número de Unidades	**586**	132	404	343,9% ↑	45,0% ↑	**949**	941	0,9% ↑
Área Útil (m^2) (mil)	**112**	23	71	382,9% ↑	57,6% ↑	**176**	163	7,8% ↑
Preço Médio por Unidade (em R$ mil)	**77**	62	58	23,2% ↑	32,3% ↑	**71**	57	24,2% ↑
Preço Médio por m^2 (em R$)	**401**	354	329	13,2% ↑	21,8% ↑	**381**	328	16,2% ↑
VSO - vendas brutas	**33%**	11%	22%	197,0% ↑	54,3% ↑	**48%**	46%	4,7% ↑
VSO - vendas líquidas	**29%**	3%	17%	828,9% ↑	75,2% ↑	**37%**	28%	32,5% ↑
% Urbamais**								
Vendas (em R$ milhões)	**12,2**	6,7	15,7	81,6% ↑	22,4% ↓	**28,3**	40,0	29,2% ↓
Número de Unidades	**28**	108	269	74,0% ↓	89,6% ↓	**292**	718	59,3% ↓
Área Útil (m^2) (mil)	**33**	19	47	72,1% ↑	30,8% ↓	**79**	124	36,2% ↓
% MRV***								
Vendas (em R$ milhões)	**7,4**	4,1	9,8	81,7% ↑	24,0% ↓	**17,3**	25,3	31,5% ↓
Número de Unidades	**111**	66	165	67,8% ↑	33,0% ↓	**271**	444	38,9% ↓
Área Útil (m^2 mil)	**20**	12	29	65,9% ↑	31,7% ↓	**48**	77	37,5% ↓

* Total do Empreendimento (Urbamais + Parceiros)
** O montante equivalente a 100% da Urbamais
*** O valor proporcional da MRV na Urbamais

Produção (R$ milhões)

Produção	3T18	2T18	3T17	Var. 3T18 x 2T18	Var. 3T18 x 3T17	9M18	9M17	Var. 9M18 x 9M17
100% Urbamais*								
Unidades Produzidas	**294**	**304**	403	3,3% ↓	27,2% ↓	**774**	**1.192**	35,1% ↓
Unidades Concluídas	**-**	**-**	-			**464**	**-**	
Nº de canteiros de obra	**3**	**2**	5	50,0% ↑	40,0% ↓	**2**	**5**	60,0% ↓
% Urbamais**								
Unidades Produzidas	**187**	**248**	297	24,3% ↓	36,8% ↓	**566**	**911**	37,9% ↓
Unidades Concluídas	**-**	**-**	-			**464**	**-**	
% MRV***								
Unidades Produzidas	**112**	**149**	178	24,3% ↓	36,8% ↓	**340**	**547**	37,9% ↓
Unidades Concluídas	**-**	**-**	-			**278**	**-**	

* Total do Empreendimento (Urbamais + Parceiros)
** O montante equivalente a 100% da Urbamais
*** O valor proporcional da MRV na Urbamais

Relações com Investidores

Leonardo Corrêa
Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores
Tel.:+(55 31) 3615-7106
E-mail: ri@mrv.com.br
www.mrv.com.br/ri

Ricardo Paixão
Diretor de Relações com Investidores e Planejamento Financeiro
Tel.: +(55 31) 3615-7295
E-mail: ri@mrv.com.br
www.mrv.com.br/ri

Matheus Torga
Gestor Executivo de Relações com Investidores
Tel.: +(55 31) 3615-8158
E-mail: ri@mrv.com.br
www.mrv.com.br/ri

Anexo 01 – Demonstração do Resultado MRV Consolidado (R$ milhões)

em R$ milhões	3T18	2T18	3T17	Var. 3T18 x 2T18	Var. 3T18 x 3T17	9M18	9M17	Var. 9M18 x 9M17
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	**1.352**	**1.317**	**1.245**	2,6% ↑	8,6% ↑	**3.898**	**3.388**	15,1% ↑
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	**(905)**	(878)	(821)	3,1% ↑	10,3% ↑	**(2.599)**	(2.238)	16,1% ↑
LUCRO BRUTO	**447**	**439**	**424**	1,8% ↑	5,2% ↑	**1.300**	**1.150**	13,0% ↑
Margem Bruta	***33,0%***	*33,3%*	*34,1%*	*0,3 p.p.* ↓	*1,1 p.p.* ↓	***33,3%***	*33,9%*	*0,6 p.p.* ↓
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS								
Despesas comerciais	**(147)**	(149)	(139)	1,1% ↓	5,8% ↑	**(431)**	(406)	6,1% ↑
Despesas gerais e administrativas	**(88)**	(87)	(82)	1,3% ↑	7,4% ↑	**(258)**	(234)	10,2% ↑
Outras (receitas) despesas operacionais, líquidas	**(23)**	(23)	24	3,1% ↓	194,1% ↓	**(66)**	(15)	330,9% ↑
Resultado em participação societária	**(8)**	1	(12)	703,3% ↓	28,6% ↑	**(15)**	(31)	50,7% ↓
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	**180**	**181**	**215**	0,5% ↓	16,4% ↓	**530**	**464**	14,2% ↑
RESULTADO FINANCEIRO								
Despesas financeiras	**(23)**	(27)	(34)	15,3% ↓	33,6% ↓	**(78)**	(103)	24,3% ↓
Receitas financeiras	**41**	37	51	9,5% ↑	19,2% ↓	**123**	177	30,3% ↓
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	**23**	17	12	35,0% ↑	99,8% ↑	**61**	42	46,3% ↑
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	**222**	**209**	**244**	6,1% ↑	9,0% ↓	**636**	**579**	9,7% ↑
Imposto de renda e contribuição social	**(31)**	(29)	(27)	6,2% ↑	12,2% ↑	**(87)**	(78)	11,2% ↑
LUCRO DO PERÍODO	**191**	**180**	**217**	6,1% ↑	11,7% ↓	**549**	**501**	9,5% ↑
LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS	**17**	14	15	21,8% ↑	18,5% ↑	**49**	28	76,2% ↑
LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA CONTROLADORA	**174**	**166**	**202**	4,8% ↑	13,8% ↓	**500**	**473**	5,6% ↑
Margem líquida	***12,9%***	*12,6%*	*16,2%*	*0,3 p.p.* ↑	*3,3 p.p.* ↓	***12,8%***	*14,0%*	*1,2 p.p.* ↓
LUCRO BÁSICO POR AÇÃO	**0,393**	0,375	0,458	4,7% ↑	14,2% ↓	**1,128**	1,072	5,2% ↑

EBITDA (R$ milhões)

em R$ milhões	3T18	2T18	3T17	Var. 3T18 x 2T18	Var. 3T18 x 3T17	9M18	9M17	Var. 9M18 x 9M17
Lucro antes dos impostos	**222**	209	244	6,1% ↑	9,0% ↓	**636**	579	9,7% ↑
Depreciações e Amortizações	**18**	18	12	0,9% ↑	46,7% ↑	**49**	38	27,9% ↑
Resultado Financeiro	**(42)**	(28)	(28)	48,7% ↑	46,9% ↑	**(106)**	(116)	8,2% ↓
Encargos financeiros incluídos no CMV	**40**	49	45	18,3% ↓	11,1% ↓	**137**	121	13,4% ↑
EBITDA	**238**	**248**	**273**	3,9% ↓	12,7% ↓	**716**	**623**	14,9% ↑
Margem EBITDA	***17,6%***	*18,8%*	*21,9%*	1,2 p.p. ↓	4,3 p.p. ↓	***18,4%***	*18,4%*	0,0 p.p. ↓

Anexo 02 – Balanço Patrimonial MRV Consolidado (R$ milhões)

ATIVO	30/09/2018	30/06/2018	30/09/2017	Var. Set/18 x Jun/18	Var. Set/18 x Set/17
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	875	794	651	10,2% ↑	34,5% ↑
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	2.077	1.751	2.465	18,6% ↑	15,7% ↓
Clientes por incorporação de imóveis	1.387	1.486	1.434	6,6% ↓	3,2% ↓
Clientes por prestação de serviços	4	2	3	99,0% ↑	37,8% ↑
Estoques (Imóveis a comercializar)	3.516	3.303	3.335	6,5% ↑	5,4% ↑
Tributos Correntes a Recuperar	116	135	125	13,6% ↓	6,8% ↓
Despesas antecipadas	90	93	73	4,1% ↓	22,1% ↑
Outros ativos	68	65	51	3,2% ↑	33,5% ↑
Total do ativo circulante	**8.134**	**7.629**	**8.140**	6,6% ↑	0,1% ↓
NÃO CIRCULANTE					
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	22	22	22	1,3% ↑	2,4% ↑
Clientes por incorporação de imóveis	847	938	1.024	9,7% ↓	17,3% ↓
Estoques (Imóveis a comercializar)	4.248	3.986	3.559	6,6% ↑	19,4% ↑
Créditos com empresas ligadas	54	60	52	10,6% ↓	3,8% ↑
Despesas antecipadas	32	35	37	7,9% ↓	12,7% ↓
Instrumentos financeiros e derivativos	14	9	5	46,1% ↑	152,4% ↑
Outros ativos não circulantes	103	103	102	0,4% ↑	1,0% ↑
Participações em controladas e controladas em conjunto	1.062	1.046	1.085	1,5% ↑	2,1% ↓
Imobilizado	269	227	140	18,8% ↑	92,9% ↑
Intangível	92	91	87	1,2% ↑	5,9% ↑
Total do ativo não circulante	**6.744**	**6.518**	**6.113**	3,5% ↑	10,3% ↑
TOTAL DO ATIVO	**14.877**	**14.147**	**14.252**	**5,2% ↑**	**4,4% ↑**

Anexo 02 – Balanço Patrimonial MRV Consolidado (R$ milhões) - continuação

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30/09/2018	30/06/2018	30/09/2017	Var. Set/18 x Jun/18	Var. Set/18 x Set/17
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	348	270	315	28,7% ↑	10,4% ↑
Contas a pagar por aquisição de investimento	21	32	138	36,3% ↓	85,1% ↓
Empréstimos, financiamentos e debêntures	742	722	598	2,7% ↑	24,1% ↑
Contas a pagar por aquisição de terrenos	811	857	635	5,3% ↓	27,8% ↑
Adiantamentos de clientes	331	352	537	5,7% ↓	38,3% ↓
Obrigações sociais e trabalhistas	165	139	139	18,1% ↑	18,5% ↑
Obrigações fiscais	73	64	56	13,0% ↑	29,2% ↑
Provisão para manutenção de imóveis	46	41	40	12,7% ↑	14,1% ↑
Impostos diferidos passivos	47	51	49	8,3% ↓	4,8% ↓
Passivo a descoberto - Investimentos	84	88	90	4,1% ↓	6,8% ↓
Outras contas a pagar	131	164	107	20,0% ↓	23,4% ↑
Total do passivo circulante	**2.798**	**2.780**	**2.703**	0,6% ↑	3,5% ↑
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Contas a pagar por aquisição de investimento	6	-	-	-	-
Empréstimos, financiamentos e debêntures	2.546	2.400	2.893	6,1% ↑	12,0% ↓
Contas a pagar por aquisição de terrenos	2.619	2.190	2.001	19,6% ↑	30,9% ↑
Adiantamentos de clientes	662	687	621	3,7% ↓	6,7% ↑
Provisão para manutenção de imóveis	92	98	99	5,8% ↓	7,2% ↓
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	102	99	99	2,9% ↑	2,1% ↑
Impostos diferidos passivos	34	39	41	10,5% ↓	16,5% ↓
Outras contas a pagar	18	19	26	7,6% ↓	33,0% ↓
Total do passivo não circulante	**6.079**	**5.531**	**5.781**	9,9% ↑	5,1% ↑
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	5.782	5.606	5.514	3,1% ↑	4,9% ↑
Participações não controladoras	219	229	254	4,4% ↓	13,9% ↓
Total do Patrimônio Líquido	6.001	5.835	5.768	2,8% ↑	4,0% ↑
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**14.877**	**14.147**	**14.252**	**5,2% ↑**	**4,4% ↑**

MRV Engenharia

Anexo 03 – Demonstração do Fluxo de Caixa MRV Consolidado (R$ milhões)

Consolidado (R$ milhões)	3T18	2T18	3T17	Var. 3T18 x 2T18	Var. 3T18 x 3T17	9M18	9M17	Var. 9M18 x 9M17
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS								
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	191	180	217	6,1% ↑	11,7% ↓	549	501	9,5% ↑
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do período com o caixa aplicado nas atividades operacionais	194	17	51	1077,0% ↑	282,2% ↑	320	200	59,9% ↑
Redução (aumento) nos ativos operacionais	47	(8)	(70)	651,4% ↓	166,7% ↓	(8)	(109)	92,7% ↓
Aumento (redução) nos passivos operacionais	(108)	(23)	(103)	363,3% ↑	5,3% ↑	(292)	(356)	18,0% ↓
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	**324**	**165**	**95**	96,5% ↑	242,8% ↑	**568**	**236**	141,1% ↑
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO								
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	(298)	480	(745)	161,9% ↓	60,0% ↓	368	(837)	144,0% ↓
Adiantamentos a empresas ligadas	(20)	(21)	(37)	4,7% ↓	46,0% ↓	(53)	(70)	24,3% ↓
Recebimento de empresas ligadas	27	22	27	21,4% ↑	1,7% ↓	95	47	101,3% ↑
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	(18)	9	(68)	292,8% ↓	74,2% ↓	(65)	(48)	34,0% ↑
Pagamento por aquisição de controlada / participação societária	(16)	(27)	(12)	40,8% ↓	40,0% ↑	(48)	(34)	40,8% ↑
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(62)	(45)	(18)	38,8% ↑	242,1% ↑	(140)	(47)	199,3% ↑
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	**(386)**	**419**	**(852)**	192,2% ↓	54,7% ↓	**157**	**(989)**	115,9% ↓
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO								
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	1	7	3	92,7% ↓	81% ↓	12	4	186,7% ↑
Valores recebidos de financiamentos com empresas ligadas	(10)	12	30	185,0% ↓	134,3% ↓	(30)	50	159,3% ↓
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	1.009	398	1.170	153,8% ↑	13,7% ↓	1.713	2.741	37,5% ↓
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(828)	(682)	(648)	21,4% ↑	27,8% ↑	(1.907)	(1.585)	20,3% ↑
Recebimentos de instrumentos financeiros derivativos	0	(0)	(1)	4000,0% ↓	103,1% ↓	(1)	(1)	58,7% ↓
Transações de capital	(1)	0	(0)	476,1% ↓	160,2% ↑	2	(1)	384,4% ↓
Dividendos pagos	(0)	(310)	-	100,0% ↓	-	(310)	(282)	9,9% ↑
Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores, líquido	(27)	(4)	(27)	554,4% ↑	1,3% ↑	(42)	(28)	51,3% ↑
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento	**144**	**(579)**	**526**	124,8% ↓	72,7% ↓	**(564)**	**897**	162,8% ↓
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	**81**	**5**	**(232)**	**1699,0% ↑**	**135,0% ↓**	**162**	**144**	**12,7% ↓**
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA								
No início do período	794	789	884	0,6% ↑	10,2% ↓	713	508	40,4% ↑
No fim do período	875	794	651	10,2% ↑	34,5% ↑	875	651	34,5% ↑

Anexo 04 – Demonstração do Resultado Consolidada LOG CP 100% (R$ mil)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO	3T18	2T18	3T17	Var. % 3T18 x 2T18	Var. % 3T18 x 3T17	9M18	9M17	Var. % 9M18 x 9M17
RECEITA LÍQUIDA	**26.228**	**25.301**	**24.755**	**3,7%**	**6,0%**	**76.638**	**73.776**	**3,9%**
LUCRO BRUTO	**26.228**	**25.301**	**24.755**	**3,7%**	**6,0%**	**76.638**	**73.776**	**3,9%**
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	**(5.342)**	**(6.330)**	**(5.367)**	**-15,6%**	**-0,5%**	**(15.440)**	**(15.749)**	**-2,0%**
Despesas comerciais	(2.081)	(2.175)	(2.544)	-4,3%	-18,2%	(6.576)	(7.714)	-14,8%
Despesas gerais e administrativas	(2.983)	(2.820)	(2.652)	5,8%	12,5%	(8.781)	(7.943)	10,6%
Outras despesas operacionais, líquidas	(1.411)	(1.855)	(1.280)	-23,9%	10,2%	(3.293)	(4.065)	-19,0%
Variação do valor justo de propriedades para investimento	185	236	369	-21,6%	-49,9%	674	1.247	-46,0%
Resultado de participação em controladas e controladas em conjunto	948	284	740	233,8%	28,1%	2.536	2.726	-7,0%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	**20.886**	**18.971**	**19.388**	**10,1%**	**7,7%**	**61.198**	**58.027**	**5,5%**
RESULTADO FINANCEIRO	**(10.353)**	**(6.646)**	**(12.221)**	**55,8%**	**-15,3%**	**(28.678)**	**(37.237)**	-23,0%
Encargos financeiros	(12.078)	(8.190)	(15.284)	47,5%	-21,0%	(34.068)	(46.599)	-26,9%
Receitas financeiras	1.725	1.544	3.063	11,7%	-43,7%	5.390	9.362	-42,4%
LUCRO/PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	**10.533**	**12.325**	**7.167**	**-14,5%**	**47,0%**	**32.520**	**20.790**	**56,4%**
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	**219**	**124**	**1.154**	76,6%	-81,0%	**1.356**	**3.503**	-61,3%
Correntes	(1.293)	(1.482)	(1.567)	-12,8%	-17,5%	(4.480)	(4.443)	0,8%
Diferidos	1.512	1.606	2.721	-5,9%	-44,4%	5.836	7.946	-26,6%
LUCRO/PREJUÍZO DOS PERÍODOS	**10.752**	**12.449**	**8.321**	**-13,6%**	**29,2%**	**33.876**	**24.293**	**39,4%**
LUCRO/PREJUÍZO ATRIBUÍVEL A								
Acionistas controladores	10.749	12.447	8.323	-13,6%	29,1%	33.868	24.289	39,4%
Acionistas não controladores	3	2	(2)	50,0%	-250,0%	8	4	100,0%

Anexo 05 – Balanço Patrimonial Consolidado LOG CP 100% (R$ mil)

ATIVO	30/set/18	30/jun/18	31/dez/17	Var. % set/18 x jun/18	Var. % set/18 x dez/17
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	35.535	60.426	2.815	-41,2%	1162,3%
Títulos e valores mobiliários	1.463	8.076	209.591	-81,9%	-99,3%
Contas a receber	25.722	19.008	22.321	35,3%	15,2%
Impostos a recuperar	8.334	8.119	8.646	2,6%	-3,6%
Despesas antecipadas	2.847	2.837	2.248	0,4%	26,6%
Outros ativos	1.312	453	441	189,6%	197,5%
Total do ativo circulante	**75.213**	**98.919**	**246.062**	**-24,0%**	**-69,4%**
NÃO CIRCULANTE					
Títulos e valores mobiliários	4.240	4.178	2.553	1,5%	66,1%
Contas a receber	20.977	15.179	13.662	38,2%	53,5%
Despesas antecipadas	4.108	4.117	4.021	-0,2%	2,2%
Impostos a recuperar	41.172	38.179	37.809	7,8%	8,9%
Imposto de renda e contribuição social diferidos	121.207	119.431	114.556	1,5%	5,8%
Outros	1.466	1.351	1.313	8,5%	11,7%
Investimento em controladas em conjunto	349.410	256.398	254.751	36,3%	37,2%
Propriedades para investimento	2.406.627	2.467.552	2.397.662	-2,5%	0,4%
Imobilizado	1.315	1.340	1.414	-1,9%	-7,0%
Total do ativo não circulante	**2.950.522**	**2.907.725**	**2.827.741**	**1,5%**	**4,3%**
TOTAL DOS ATIVOS	**3.025.735**	**3.006.644**	**3.073.803**	**0,6%**	**-2,2%**

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30/set/18	30/jun/18	31/dez/17	Var. % set/18 x jun/18	Var. % set/18 x dez/17
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	11.963	9.001	4.867	32,9%	145,8%
Empréstimos e debêntures	122.119	166.740	218.944	-26,8%	-44,2%
Salários, encargos sociais e benefícios	3.284	2.342	2.993	40,2%	9,7%
Impostos e contribuições a recolher	3.917	3.621	3.869	8,2%	1,2%
Adiantamentos - Permutas	27.232	33.461	38.749	-18,6%	-29,7%
Dividendos a pagar	-	3.554	3.554	-100,0%	-100,0%
Outros	3.708	4.843	2.951	-23,4%	25,7%
Total do passivo circulante	**172.223**	**223.562**	**275.927**	**-23,0%**	**-37,6%**
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos e debêntures	640.981	583.277	711.090	9,9%	-9,9%
Adiantamentos - Permutas	1	74	1.033	-98,6%	-99,9%
Impostos diferidos	59.008	62.144	61.057	-5,0%	-3,4%
Outros	5.523	4.067	4.744	35,8%	16,4%
Total do passivo não circulante	**705.513**	**649.562**	**777.924**	**8,6%**	**-9,3%**
Total dos passivos	**877.736**	**873.124**	**1.053.851**	**0,5%**	**-16,7%**
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	2.147.807	2.133.328	2.019.796	0,7%	6,3%
Participações dos acionistas não controladores	192	192	156	0,0%	23,1%
Total do patrimônio líquido	**2.147.999**	**2.133.520**	**2.019.952**	**0,7%**	**6,3%**
TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	**3.025.735**	**3.006.644**	**3.073.803**	**0,6%**	**-2,2%**

Anexo 06 – Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidada LOG CP 100% (R$ mil)

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	9M18	9M17	Var. % 9M18 x 9M17
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro/Prejuízo Líquido do período	33.876	24.293	39,4%
Ajustes para reconciliar o lucro liq. com o caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	24.068	29.588	-18,7%
(Aumento) redução nos ativos operacionais	(6.506)	(536)	1113,8%
Aumento (redução) nos passivos operacionais	5.700	6.832	-16,6%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(4.739)	(4.102)	15,5%
Recebimento pela venda de controlada	-	4.654	-100,0%
Dividendos recebidos de controladas e controladas em conjunto	150	1.257	-88,1%
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	**52.549**	**61.986**	**-15,2%**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aumento / aquisição de investimentos	(13)	(9.882)	-99,9%
(Aumento) redução em títulos e valores mobiliários	208.938	92.696	125,4%
Recebimento por distrato de terreno	2.411	-	0,0%
Aquisição de propriedades para investimento	(99.669)	(33.183)	200,4%
Outros	137	(3.449)	-104,0%
Caixa líquido aplicado (gerado) nas atividades de investimento	**111.804**	**46.182**	**142,1%**
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquido	154.246	-	0,0%
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(328.564)	(155.340)	111,5%
Pagamento de juros	(47.219)	(74.254)	-36,4%
Aportes de acionistas	93.554	113.467	-17,5%
Aportes de acionistas não controladores	28	24	16,7%
Gasto com emissão de ações	-	(3.998)	-100,0%
(Pagamento) recebimento de derivativo	(124)	-	0,0%
Pagamento de dividendos	(3.554)	(8.466)	-58,0%
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	**(131.633)**	**(128.567)**	**2,4%**
AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	**32.720**	**(20.399)**	**-260,4%**
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do exercício	2.815	40.508	-93,1%
No fim do período	35.535	20.109	76,7%

Anexo 07 – Glossário

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

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

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

Caixa – composto pelo saldo das contas de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras (títulos e valores mobiliários)

Duration – Prazo médio ponderado de vencimento da dívida.

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

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

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

FIP MPlus – fundo de private equity gerido pelo Bradesco BBI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

RET- Regime Especial de Tributação

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

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

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

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

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

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

VSO – Vendas sobre oferta.

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

Aviso

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

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

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

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

Relacionamento com Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os nossos auditores independentes - KPMG Auditores Independentes ("KPMG") - não prestaram durante os nove meses de 2018 serviços que não os relacionados à auditoria externa. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Sobre a MRV

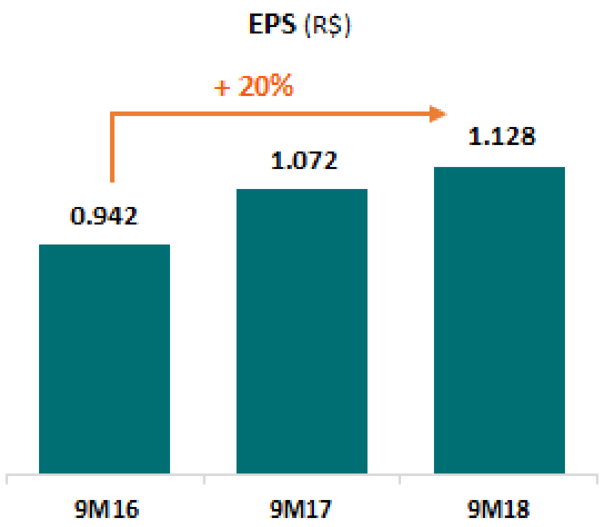
A MRV Engenharia e Participações S.A. é a maior incorporadora e construtora da América Latina no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares, com mais de 39 anos de atuação, presente em 157 cidades, em 22 estados brasileiros e no Distrito Federal. A MRV integra o Novo Mercado da B3 e é negociada com o código MRVE3.

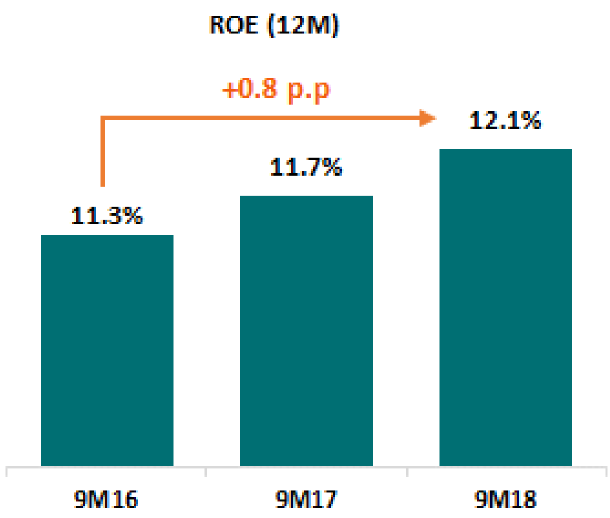
Net income of R$ 174 million in 3Q18, an increase of 4.8% as compared to 2Q18.

Belo Horizonte, November 07th, 2018 – MRV Engenharia e Participações S.A. ***(B3: MRVE3)***, the largest homebuilder in Latin America announces its results for the third quarter of 2018. The financial information is presented in millions of Brazilian Reais (R$ million), save where otherwise indicated, and is based on the consolidated financial statements prepared and presented in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS), based on Guidelines CPC 04 on Technical Interpretation ICPC 02 for Brazilian Real Estate Development Entities, issued by the Accounting Pronouncements Committee (CPC) and approved by the Brazilian Securities and Exchange Commission (CVM) and the Federal Accounting Council (CFC), consistent with the standards issued by the CPC.

HIGHLIGHTS

- Historical record of Net Revenue for the 3rd quarter, reaching R$ 1.35 billion in 3Q18.
- Strong Cash Generation of R$ 242 million.
- Subsequent Event: MRV´s partial spin-off (LOG´s segregation)

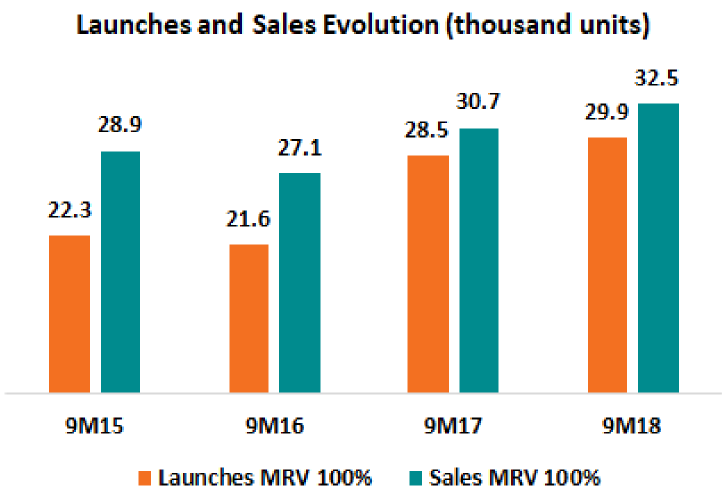




Message from Management

➢ Operational growth and return to shareholders

Since its foundation, the Company has been implementing its growth plan with excellence. In recent years we have reported recurring growth in the volume of units launched and sold, towards our 50,000 units launched per year project (MRV 100%).



Among other factors, this result is a consequence of the deep knowledge that we have about the homebuilder sector; the assertive investment in landbank, carried out in the right market momentum opportunity acquiring high quality assets at attractive prices and very qualified team with great execution ability.

This growth, together with operational evolution and dilution of SG&A expenses, has contributed to a recurring increase in the return to our shareholders.

➢ Housing Platform

In the last 39 years we built the largest housing platform in Latin America. We are the only real estate developer and homebuilder, with nationwide coverage, present in all regions of Brazil (22 states and 157 cities).

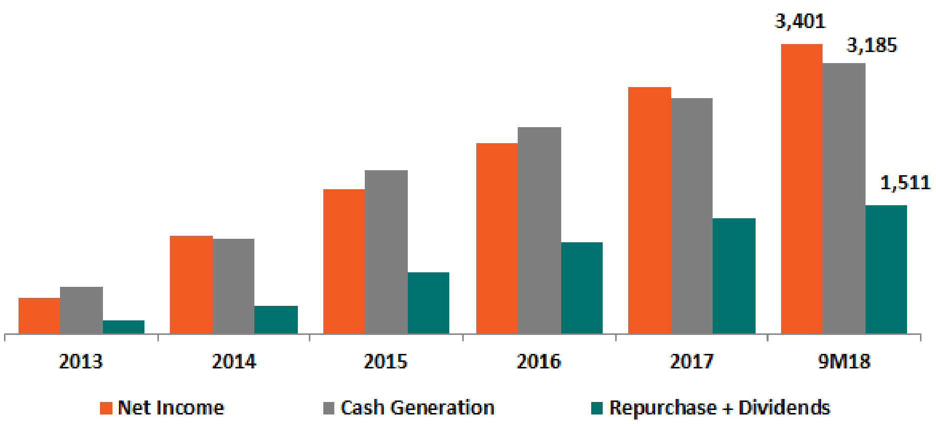
We focus on customers with family income range from R$ 1,800/month up to R$ 9,000/month, with unit prices that varies from R$ 120 thousand and R$ 350 thousand. Our products are distinguished by the high standard of quality, location, industrialized and scalable production and brand recognition, which places us in a privileged position in relation to the other competitors.

Our housing platform is flexible, strategically planned to suit different market conditions and availability of funding. Therefore, we understand that our strategic positioning is mature and prepared to deliver the best results in the segment.

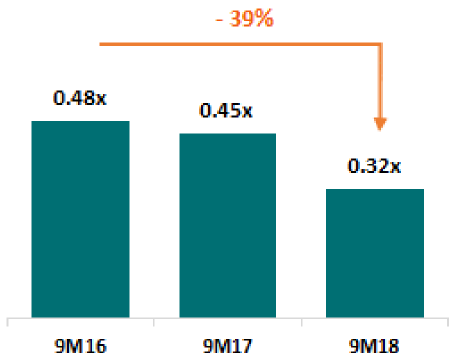
➢ Low leverage + recurring cash generation = Dividends

We reached the 25th consecutive quarter of cash generation, reaching R$ 242 million in 3Q18. In this period, we were still able to keep the pace of Company's investment and growth, preserving low leverage with solid cash position. Since 2013, we have reported solid net income and cash generation contributing to the increase in the distribution of dividends and shares buyback. This scenario allows us to further increase the extraordinary dividends.

Net Income, Cash Generation and Accumulated Dividends (R$ million)



Net Debt/EBITDA (12M)

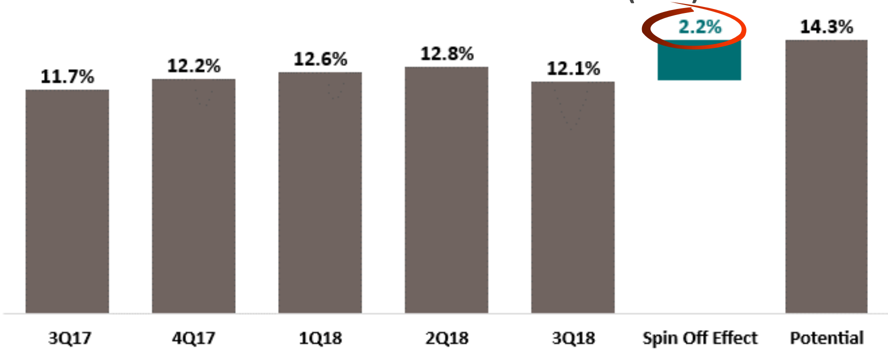


➢ MRV´s partial spin-off – LOG´s Segregation

On October 29, 2018, the Company disclosed a Material Fact regarding the corporate reorganization involving the Company and its jointly-owned subsidiary LOG. The reorganization sought comprises the partial spin-off of the Company, with the purpose of segregating the shares of its property issued by LOG and the merger of the spun-off parcel, with subsequent delivery to the Company's shareholders of the shares issued by LOG, owned by the Company, in proportion to its shareholdings.

The homebuilder and warehouses business are very distinct, with very different cash flows and capital cycles; they also have distinct valuation multiples and, in Brazil, there is no public listed company with an integral focus on industrial warehouses.

Potential Growth in MRV's ROE (12M)



Therefore, the Corporate Transaction seeks to bring greater operational efficiency, as well as greater distinction in the activities performed by the Company and LOG, facilitating the identification of the potential value generated for the shareholders by each of these operations and unlocking value for MRV's shareholders, through the LOG shares right.

Financial Performance - MRV

Consolidated Financial Highlights (R$ million)	3Q18	2Q18	3Q17	Chg. 3Q18 x 2Q18	Chg. 3Q18 x 3Q17	9M18	9M17	Chg. 9M18 x 9M17
Net Operating Revenue	1,322	1,295	1,212	2.1% ↑	9.1% ↑	3,822	3,319	15.2% ↑
Financial results allocated to Net Revenue	30	23	33	33.6% ↑	8.9% ↓	76	69	10.9% ↑
Total Net Operating Revenue	**1,352**	**1,317**	**1,245**	**2.6% ↑**	**8.6% ↑**	**3,898**	**3,388**	**15.1% ↑**
Financial Cost recorded under COGS	40	49	45	18.3% ↓	11.1% ↓	137	121	**13.4% ↑**
Gross Profit	**447**	**439**	**424**	**1.8% ↑**	**5.2% ↑**	**1,300**	**1,150**	**13.0% ↑**
% Gross Margin	33.0%	33.3%	34.1%	0.3 p.p. ↓	1.1 p.p. ↓	33.3%	33.9%	0.6 p.p. ↓
Selling expenses	**(147)**	**(149)**	**(139)**	**1.1% ↓**	**5.8% ↑**	**(431)**	**(406)**	**6.1% ↑**
Selling expenses / net revenues (%)	10.9%	11.3%	11.2%	0.4 p.p. ↓	0.3 p.p. ↓	11.0%	12.0%	0.9 p.p. ↓
Selling expenses / pre-sales (%)	10.2%	9.8%	9.0%	0.4 p.p. ↑	1.1 p.p. ↑	9.6%	9.4%	0.2 p.p. ↑
General & Administrative Expenses	**(88)**	**(87)**	**(82)**	**1.3% ↑**	**7.4% ↑**	**(258)**	**(234)**	**10.2% ↑**
G&A expenses / net revenues (%)	6.5%	6.6%	6.6%	0.1 p.p. ↓	0.1 p.p. ↓	6.6%	6.9%	0.3 p.p. ↓
G&A expenses / pre-sales (%)	6.1%	5.7%	5.3%	0.4 p.p. ↑	0.8 p.p. ↑	5.8%	5.4%	0.3 p.p. ↑
Equity Income	**(8)**	**1**	**(12)**	**703.3% ↓**	**28.6% ↑**	**(15)**	**(31)**	**50.7% ↑**
EBITDA	**238**	**248**	**273**	**3.9% ↓**	**12.7% ↓**	**716**	**623**	**14.9% ↑**
% EBITDA Margin	17.6%	18.8%	21.9%	1.2 p.p. ↓	4.3 p.p. ↓	18.4%	18.4%	0.0 p.p. ↓
Net Income	**174**	**166**	**202**	**4.8% ↑**	**13.8% ↓**	**500**	**473**	**5.6% ↑**
% Net margin	12.9%	12.6%	16.2%	0.3 p.p. ↑	3.3 p.p. ↓	12.8%	14.0%	1.2 p.p. ↓
Earnings per share (R$)	**0.393**	**0.375**	**0.458**	**4.7% ↑**	**14.2% ↓**	**1.128**	**1.072**	**5.2% ↑**
ROE (LTM)	12.1%	12.8%	11.7%	0.7 p.p. ↓	0.5 p.p. ↑	12.1%	11.7%	0.5 p.p. ↑
ROE (annualized)	12.2%	11.9%	14.9%	0.4 p.p. ↑	2.7 p.p. ↓	12.2%	14.9%	2.7 p.p. ↓
Unearned Sales Revenues	2,255	2,408	2,177	6.3% ↓	3.6% ↑	2,255	2,177	3.6% ↑
Unearned Costs of Units Sold	(1,291)	(1,374)	(1,252)	6.0% ↓	3.1% ↑	(1,291)	(1,252)	3.1% ↑
Unearned Results	965	1,034	925	6.7% ↓	4.3% ↑	965	925	4.3% ↑
% Unearned Margin	42.8%	43.0%	42.5%	0.2 p.p. ↓	0.3 p.p. ↑	42.8%	42.5%	0.3 p.p. ↑
Cash Generation	**242**	**98**	**116**	**147.6% ↑**	**108.9% ↑**	**425**	**290**	**46.8% ↑**
Net Debt (Net Cash)	313	555	353	43.6% ↓	11.3% ↓	313	353	11.3% ↓
Net Debt/Shareholders' Equity	5.2%	9.5%	6.1%	4.3 p.p. ↓	0.9 p.p. ↓	5.2%	6.1%	0.9 p.p. ↓
Net Debt/EBITDA LTM	0.32x	0.54x	0.45x	41.6% ↓	29.5% ↓	0.32x	0.45x	29.5% ↓

MRV Engenharia

Operational Performance - MRV

Land Bank

Land bank	3Q18	2Q18	3Q17	Chg. 3Q18 x 2Q18	Chg. 3Q18 x 3Q17	9M18	9M17	Chg. 9M18 x 9M17
%MRV								
Land Bank (R$ billion)*	**48.6**	46.0	44.2	5.6% ↑	9.9% ↑	**48.6**	44.2	9.9% ↑
Acquisitions/Adjustments (R$ million)	**4,252**	1,814	2,698	134.4% ↑	57.6% ↑	**6,765**	5,241	29.1% ↑
Units*	**318,326**	305,687	293,201	4.1% ↑	8.6% ↑	**318,326**	293,201	8.6% ↑
Usable Area (in thousands of sq.m.)	**9,267**	11,357	12,416	18.4% ↓	25.4% ↓	**9,267**	12,416	25.4% ↓
Average Price - R$'000 / unit	**150**	147	148	1.5% ↑	1.3% ↑	**150**	148	1.3% ↑
Average Price - R$'000 / sq.m.	**5.2**	4.1	3.6	29.4% ↑	47.3% ↑	**5.2**	3.6	47.3% ↑
% Swap - land bank	**52%**	50%	47%	2.0 p.p. ↑	5.4 p.p. ↑	**52%**	47%	5.4 p.p. ↑
% Swap - acquisitions in the period	**70%**	58%	52%	12.0 p.p. ↑	17.7 p.p. ↑	**59%**	45%	13.8 p.p. ↑
By financing source - FGTS	**100%**	100%	100%	0.2 p.p. ↓	0.2 p.p. ↓	**100%**	100%	0.2 p.p. ↓
By financing source - Savings accounts	**0%**	0%	0%	0.2 p.p. ↑	0.2 p.p. ↑	**0%**	0%	0.2 p.p. ↑
100%								
Number of Projects	**850**	826	691	2.9% ↑	23.0% ↑	**850**	691	23.0% ↑
Land Bank (R$ billion)*	**51.3**	48.9	47.0	4.8% ↑	9.1% ↑	**51.3**	47.0	9.1% ↑
Units	**325,624**	314,575	302,371	3.5% ↑	7.7% ↑	**325,624**	302,371	7.7% ↑
Units per Project	**383**	381	438	0.6% ↑	12.5% ↓	**383**	438	12.5% ↓
Usable Area (in thousands of sq.m.)	**9,498**	11,718	12,801	18.9% ↓	25.8% ↓	**9,498**	12,801	25.8% ↓
Average Price - R$'000 / unit	**149**	147	147	1.5% ↑	1.4% ↑	**149**	147	1.4% ↑
Average Price - R$'000 / sq.m.	**5.4**	4.2	3.7	29.3% ↑	47.1% ↑	**5.4**	3.7	47.1% ↑

* Includes the residential and allotment segments.

In this quarter, the Company continued with its land plots investment strategy, focusing on capitals and metropolitan regions taking advantage of good market opportunities. We will focus on replenish land in cities where we are already established as well as expanding operations in major cities. After this balance, we will focus on the maintenance of the landbank.

Gross Launches (%MRV)

Launches	3Q18	2Q18	3Q17	Chg. 3Q18 x 2Q18	Chg. 3Q18 x 3Q17	9M18	9M17	Chg. 9M18 x 9M17
%MRV								
Launches (R$ million)*	**1,680**	1,709	1,413	1.7% ↓	18.9% ↑	**4,193**	3,956	6.0% ↑
Units	**10,926**	11,377	9,134	4.0% ↓	19.6% ↑	**27,343**	25,515	7.2% ↑
Average Launching Size (units)	**280**	299	261	6.4% ↓	7.3% ↑	**291**	300	3.1% ↓
Usable Area (in thousands of sq.m.)	**450**	488	451	7.8% ↓	0.2% ↓	**1,139**	1,209	5.8% ↓
Average Price - R$'000 / unit	**153**	150	154	2.1% ↑	0.2% ↓	**153**	155	1.1% ↓
Average Price - R$'000 / sq.m.	**3.7**	3.5	3.1	6.6% ↑	19.1% ↑	**3.7**	3.3	12.6% ↑
By financing source - FGTS	**96%**	100%	100%	3.7 p.p.	3.6 p.p.	**99%**	99%	0.2 p.p.
By financing source - Savings accounts	**4%**	0%	0%	3.7 p.p.	3.6 p.p.	**1%**	1%	0.2 p.p.
Per region - Capital Cities	**29%**	33%	26%	3.8 p.p.	2.6 p.p.	**30%**	24%	6.3 p.p.
Per region - Metropolitan Areas	**23%**	25%	26%	1.8 p.p.	2.7 p.p.	**26%**	31%	4.8 p.p.
Per region - Secondary Cities	**48%**	43%	48%	5.5 p.p.	0.1 p.p.	**44%**	46%	1.5 p.p.
100%								
Number of Projects	**39**	38	35	2.6% ↑	11.4% ↑	**94**	85	10.6% ↑
Launches (R$ million)*	**1,920**	1,845	1,577	4.0% ↑	21.8% ↑	**4,624**	4,248	8.8% ↑
Units	**12,132**	12,332	10,700	1.6% ↓	13.4% ↑	**29,904**	28,481	5.0% ↑
Usable Area (in thousands of sq.m.)	**492**	507	479	3.0% ↓	2.7% ↑	**1,228**	1,255	2.1% ↓
Average Price - R$'000 / unit	**158**	150	147	5.8% ↑	7.4% ↑	**155**	149	3.7% ↑
Average Price - R$'000 / sq.m.	**3.9**	3.6	3.3	7.2% ↑	18.6% ↑	**3.8**	3.4	11.2% ↑

* Includes the residential and allotment segments.

In this quarter we had a consistent volume of units launched, an increase of 20% when compared to 3Q17. For the remained units required to launch 50k in 2018, the Company already got 81% of the permits (MRV 100%).

We accumulated 44.3 thousand units in our landbank with construction licenses, totaling R$ 6.7 billion of PSV, of which R$ 3.0 billion already have incorporation register (IR) issued – 19.8 thousand units. In 3Q18, we acquired 49 land plots, representing a potential PSV of R$ 4.3 billion and equivalent to 25 thousand units.

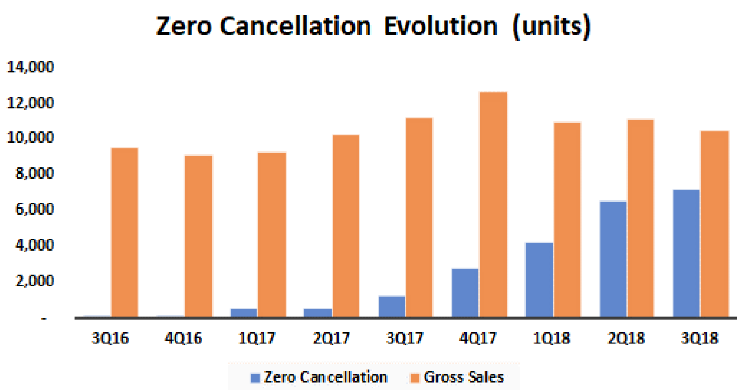
Pre-Sales (%MRV), net of swaps

Pre-sales	3Q18	2Q18	3Q17	Chg. 3Q18 x 2Q18	Chg. 3Q18 x 3Q17	9M18	9M17	Chg. 9M18 x 9M17
%MRV								
Pre-sales (R$ million)*	**1,453**	1,529	1,547	5.0% ↓	6.1% ↓	**4,484**	4,319	3.8% ↑
Units	**9,804**	10,425	10,434	6.0% ↓	6.0% ↓	**30,508**	28,697	6.3% ↑
Usable Area (in thousands of sq.m.)	**413**	441	453	6.4% ↓	8.9% ↓	**1,294**	1,254	3.2% ↑
Average Price - R$'000 / unit	**147**	147	147	0.6% ↑	0.1% ↑	**146**	150	2.1% ↓
Average Price - R$'000 / sq.m.	**3.5**	3.5	3.4	1.6% ↑	3.1% ↑	**3.5**	3.4	0.6% ↑
By financing source - FGTS	**95%**	96%	96%	0.9 p.p. ↓	0.5 p.p. ↓	**96%**	95%	0.8 p.p. ↑
By financing source - Savings accounts	**5%**	4%	4%	0.9 p.p. ↑	0.5 p.p. ↑	**4%**	5%	0.8 p.p. ↓
Per region - Capital Cities	**23%**	22%	23%	1.0 p.p.	0.3 p.p.	**23%**	24%	0.8 p.p.
Per region - Metropolitan Areas	**33%**	31%	28%	2.1 p.p.	5.0 p.p.	**31%**	29%	2.0 p.p.
Per region - Secondary Cities	**44%**	47%	49%	3.1 p.p.	5.3 p.p.	**46%**	47%	1.2 p.p.
Sales over supply (%) - gross sales	**20%**	22%	22%	2.2 p.p. ↓	1.9 p.p. ↓	**46%**	44%	2.1 p.p. ↑
Sales over supply (%) - net sales	**16%**	19%	18%	2.5 p.p. ↓	2.0 p.p. ↓	**38%**	36%	2.3 p.p. ↑
100%								
Pre-sales (R$ million)*	**1,593**	1,635	1,673	2.5% ↓	4.8% ↓	**4,850**	4,655	4.2% ↑
Units	**10,441**	11,079	11,170	5.8% ↓	6.5% ↓	**32,502**	30,665	6.0% ↑
Usable Area (in thousands of sq.m.)	**441**	470	486	6.2% ↓	9.2% ↓	**1,382**	1,341	3.0% ↑
Average Price - R$'000 / unit	**148**	147	148	0.6% ↑	0.4% ↑	**147**	150	1.8% ↓
Average Price - R$'000 / sq.m.	**3.6**	3.5	3.4	3.9% ↑	4.8% ↑	**3.5**	3.5	1.1% ↑

* Includes the residential and allotment segments.

We reached 30,508 units sold in 9M18, an increase of 6.3% when compared to the same period of the previous year.

In 3Q18, we had a 6% decrease in the volume of units sold due to the instability in the sales transfer process in the State of São Paulo, and an increase in the volume of "Zero Cancellation" (4 new regions).



As a consequence, we did not recognize in this quarter a PSV of R$ 115 million, when compared to 2Q18.

Quarter by quarter we increased the number of regions with "Zero Cancellation" implemented, which temporarily delays the recognition of sales, impacting the SoS. In 3Q18, "Zero Cancellation" sales reached 70% of units sold.

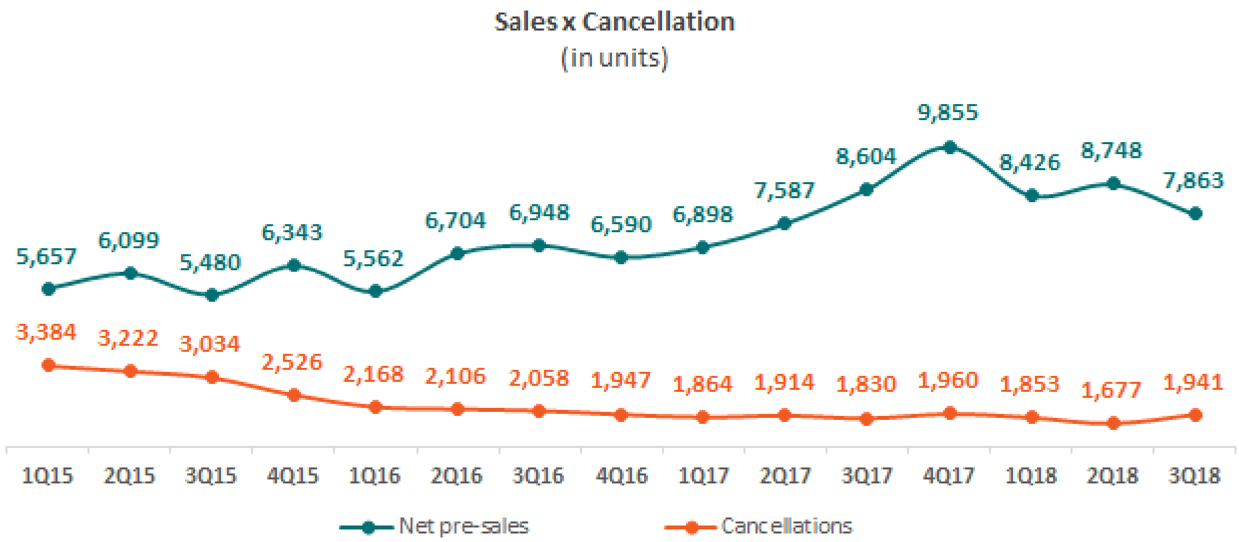
Cancellations (%MRV)

(R$ million)	3Q18	2Q18	3Q17	Var. 3Q18 x 2Q18	Var. 3Q18 x 3Q17	9M18	9M17	Var. 9M18 x 9M17
Gross Sales	1,453	1,529	1,547	5.0% ↓	6.1% ↓	4,484	4,319	3.8% ↑
Cancellations (Contract Value)	279	243	264	14.6% ↑	5.5% ↑	790	818	3.4% ↓
Cancellations / Gross Sales	19.2%	15.9%	17.1%	3.28 p.p. ↑	2.11 p.p. ↑	17.6%	18.9%	1.32 p.p. ↓
Net Sales	1,174	1,285	1,282	8.7% ↓	8.5% ↓	3,694	3,501	5.5% ↑

(units)	3Q18	2Q18	3Q17	Var. 3Q18 x 2Q18	Var. 3Q18 x 3Q17	9M18	9M17	Var. 9M18 x 9M17
Gross units Sold	9,804	10,425	10,434	6.0% ↓	6.0% ↓	30,508	28,697	6.3% ↑
Cancelled Units	1,941	1,677	1,830	15.7% ↑	6.1% ↑	5,471	5,608	2.4% ↓
Cancellations / Gross Sales	19.8%	16.1%	17.5%	3.71 p.p. ↑	2.26 p.p. ↑	17.9%	19.5%	1.61 p.p. ↓
Net Sales (units)	7,863	8,748	8,604	10.1% ↓	8.6% ↓	25,037	23,089	8.4% ↑

In 9M18 we reached 25,037 units in net sales, a growth of 8.4% when compared to 9M17. The increase in cancellations in 3Q18 reflects the Company's efforts to reduce the liability of not transferred units, mainly in regions with low inventory, in order to resell it. Thereby, the units are resold within the "Zero Cancellation" process, which guarantees the transfer to the bank and cash generation.

We reinforce that the cancellation will continue its downward trajectory, as it can be observed in the 9M18 x 9M17 comparison.



Real Estate Financing

Real Estate Financing	3Q18	2Q18	3Q17	Chg. 3Q18 x 2Q18	Chg. 3Q18 x 3Q17	9M18	9M17	Chg. 9M18 x 9M17
%MRV								
Client Financing (units)	**10,166**	11,192	8,892	9.2% ↓	14.3% ↑	**32,046**	24,174	32.6% ↑
Construction Financing	**6,587**	9,817	7,059	32.9% ↓	6.7% ↓	**27,313**	20,194	35.3% ↑
100%								
Client Financing (units)	**10,758**	11,619	9,714	7.4% ↓	10.7% ↑	**33,834**	25,912	30.6% ↑
Construction Financing	**7,022**	10,380	7,732	32.4% ↓	9.2% ↓	**28,793**	21,722	32.6% ↑

* Includes the residential and allotment segments.

Construction financing and transferred units operated normally, except in the states of RJ and SP, ensuring recurring cash generation for the Company.

Production

Production	3Q18	2Q18	3Q17	Chg. 3Q18 x 2Q18	Chg. 3Q18 x 3Q17	9M18	9M17	Chg. 9M18 x 9M17
%MRV								
Built Units	**10,131**	8,935	8,717	13.4% ↑	16.2% ↑	**27,027**	25,078	7.8% ↑
Finished units	**12,873**	8,100	8,182	58.9% ↑	57.3% ↑	**28,479**	22,912	24.3% ↑
100%								
Built Units*	**10,967**	9,720	9,462	12.8% ↑	15.9% ↑	**29,336**	27,171	8.0% ↑
Finished units	**13,362**	8,301	9,161	61.0% ↑	45.9% ↑	**29,701**	25,994	14.3% ↑
Construction sites*	**245**	225	223	8.9% ↑	9.9% ↑	**245**	223	9.9% ↑

* Includes the residential and allotment segments.

The increase in units produced is in line with the Company's sales growth in recent quarters, which contributed to the strong cash generation in 3Q18.

Inventory at Market Value (%MRV)

Inventory at Market Value	3Q18	2Q18	3Q17	Chg. 3Q18 x 2Q18	Chg. 3Q18 x 3Q17
%MRV					
Inventory at Market Value (R$ billion)**	**6.54**	5.89	5.56	11.0%	17.6%
By Financing Source (PSV)					
FGTS	**98%**	97%	97%	0.7 p.p.	0.5 p.p.
Savings Accounts	**2%**	3%	3%	0.7 p.p.	0.5 p.p.
By Construction phase (units)					
Not iniciated	**13%**	14%	23%	1.1 p.p.	9.7 p.p.
Under construction	**77%**	80%	75%	2.2 p.p.	2.4 p.p.
Finished	**9%**	6%	2%	3.4 p.p.	7.2 p.p.
Inventory Duration *	**4.5**	3.9	3.6	16.8%	25.2%

* Inventory duration = final inventory / Pre-sales (per quarter)

** Only launches. Does not include landbank.

MRV Engenharia

Financial Performance - MRV

Net Operational Revenue

(R$ million)	3Q18	2Q18	3Q17	Chg. 3Q18 x 2Q18	Chg. 3Q18 x 3Q17	9M18	9M17	Chg. 9M18 x 9M17
Net Operational Revenue	1,322	1,295	1,212	2.1% ↑	9.1% ↑	3,822	3,319	15.2% ↑
Financial results allocated to Net Revenue	30	23	33	33.6% ↑	8.9% ↓	76	69	10.9% ↑
Total Net Operational Revenue	1,352	1,317	1,245	2.6% ↑	8.6% ↑	3,898	3,388	15.1% ↑

Gross Profit

(R$ million)	3Q18	2Q18	3Q17	Chg. 3Q18 x 2Q18	Chg. 3Q18 x 3Q17	9M18	9M17	Chg. 9M18 x 9M17
Gross Profit	447	439	424	1.8% ↑	5.2% ↑	1,300	1,150	13.0% ↑
Gross Margin (%)	33.0%	33.3%	34.1%	0.3 p.p. ↓	1.1 p.p. ↓	33.3%	33.9%	0.6 p.p. ↓

The increase in the operation and execution of concrete wall projects (aluminum molds) has contributed to the recurring increase in revenue.

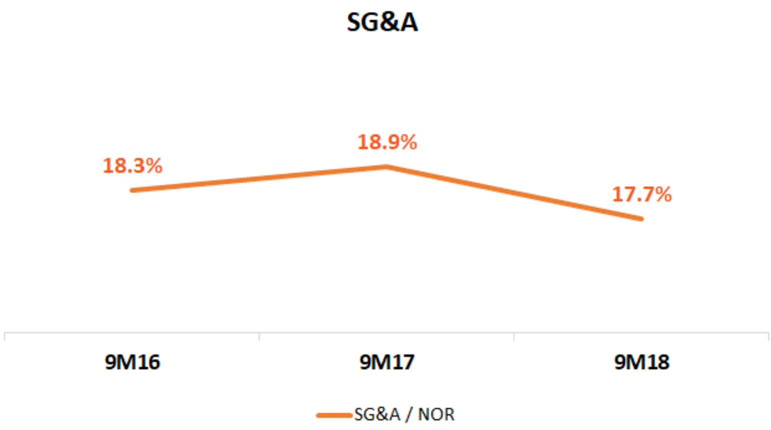
Financial Cost recorded under COGS

(R$ million)	3Q18	2Q18	3Q17	Chg. 3Q18 x 2Q18	Chg. 3Q18 x 3Q17	9M18	9M17	Chg. 9M18 x 9M17
Financial Cost recorded under COGS	(40)	(49)	(45)	18.3% ↓	11.1% ↓	(137)	(121)	13.4% ↑
% of Net Operating Revenue	3.0%	3.7%	3.6%	0.8 p.p. ↓	0.7 p.p. ↓	3.5%	3.6%	0.1 p.p. ↓
Gross profit with financial cost	447	439	424	1.8% ↑	5.2% ↑	1,300	1,150	13.0% ↑
Gross profit ex.h financial cost	487	488	470	0.3% ↓	3.6% ↑	1,436	1,271	13.1% ↑
Gross Margin ex. financial cost (%)	36.0%	37.1%	37.7%	1.0 p.p. ↓	1.7 p.p. ↓	36.9%	37.5%	0.7 p.p. ↓

Selling, General and Administrative Expenses (SG&A)

(R$ million)	3Q18	2Q18	3Q17	Chg. 3Q18 x 2Q18	Chg. 3Q18 x 3Q17	9M18	9M17	Chg. 9M18 x 9M17
Selling expenses	(147)	(149)	(139)	1.1% ↓	5.8% ↑	(431)	(406)	6.1% ↑
Selling expenses / net revenues (%)	10.9%	11.3%	11.2%	0.4 p.p. ↓	0.3 p.p. ↓	11.0%	12.0%	0.9 p.p. ↓
Selling expenses / pre-sales (%)	10.2%	9.8%	9.0%	0.4 p.p. ↑	1.1 p.p. ↑	9.6%	9.4%	0.2 p.p. ↑
								0.0 p.p. ↑
General & Administrative Expenses	(88)	(87)	(82)	1.3% ↑	7.4% ↑	(258)	(234)	10.2% ↑
G&A expenses / net revenues (%)	6.5%	6.6%	6.6%	0.1 p.p. ↓	0.1 p.p. ↓	6.6%	6.9%	0.3 p.p. ↓
G&A expenses / pre-sales (%)	6.1%	5.7%	5.3%	0.4 p.p. ↑	0.8 p.p. ↑	5.8%	5.4%	0.3 p.p. ↑
Other operating (income) expenses	(23)	(23)	24	3.1% ↓	194.1% ↓	(66)	(15)	330.9% ↑

We had a decrease of 1.2 p.p. in SG&A/ROL expenses y-o-y. The Company's growth and good control of expenses are contributing to increase the ROE.



Financial Results

(R$ million)	3Q18	2Q18	3Q17	Chg. 3Q18 x 2Q18	Chg. 3Q18 x 3Q17	9M18	9M17	Chg. 9M18 x 9M17
Financial Expenses	**(23)**	(27)	(34)	15.3% ↓	33.6% ↓	**(78)**	(103)	24.3% ↓
Financial Income	**41**	37	51	9.5% ↑	19.2% ↓	**123**	177	30.3% ↓
Financial income from receivables from real estate development	**23**	17	12	35.0% ↑	99.8% ↑	**61**	42	46.3% ↑
Total	**42**	28	28	48.7% ↑	46.9% ↑	**106**	116	8.2% ↓

The following table shows the total financial results adjusted by the financial costs recorded under COGS.

(R$ million)	3Q18	2Q18	3Q17	Chg. 3Q18 x 2Q18	Chg. 3Q18 x 3Q17	9M18	9M17	Chg. 9M18 x 9M17
Financial result	42	28	28	48.7% ↑	46.9% ↑	106	116	8.2% ↓
Financial Cost recorded under COGS	(40)	(49)	(45)	18.3% ↓	11.1% ↓	(137)	(121)	13.4% ↑
Adjusted Total	**2**	(21)	(17)	107.2% ↓	109.0% ↓	**(31)**	(5)	481.3% ↑

EBITDA [1]

R$ million	3Q18	2Q18	3Q17	Chg. 3Q18 x 2Q18	Chg. 3Q18 x 3Q17	9M18	9M17	Chg. 9M18 x 9M17
Income before taxes	222	209	244	6.1% ↑	9.0% ↓	636	579	9.7% ↑
Depreciation and Amortization	18	18	12	0.9% ↑	46.7% ↑	49	38	27.9% ↑
Financial Results	(42)	(28)	(28)	48.7% ↑	46.9% ↑	(106)	(116)	8.2% ↓
Financial charges recorded under cost of sales	40	49	45	18.3% ↓	11.1% ↓	137	121	13.4% ↑
EBITDA	**238**	248	273	3.9% ↓	12.7% ↓	**716**	623	14.9% ↑
EBITDA Margin	*17.6%*	*18.8%*	*21.9%*	1.2 p.p. ↓	4.3 p.p. ↓	*18.4%*	*18.4%*	0.0 p.p. ↓

Net Income

(R$ million)	3Q18	2Q18	3Q17	Chg. 3Q18 x 2Q18	Chg. 3Q18 x 3Q17	9M18	9M17	Chg. 9M18 x 9M17
Net Income	**174**	166	202	4.8% ↑	13.8% ↓	**500**	473	5.6% ↑
% Net margin	12.9%	12.6%	16.2%	0.3 p.p. ↑	3.3 p.p. ↓	12.8%	14.0%	1.2 p.p. ↓

The Company's growth, with a reduction in its operating cycle and dilution of SG&A expenses, has contributed to the increase in net income.

[1] EBITDA: See definition in the Glossary.

Unearned Results

(R$ million)	Sep/18	Jun/18	Sep/17	Chg. Sep/18 x Jun/18	Chg. Sep/18 x Sep/17
Unearned Sales Revenues	**2,255**	2,408	2,177	6.3% ↓	3.6% ↑
(-) Unearned Costs of Units Sold	**(1,291)**	(1,374)	(1,252)	6.0% ↓	3.1% ↑
Unearned Results	**965**	1,034	925	6.7% ↓	4.3% ↑
Unearned Results Margin	**42.8%**	43.0%	42.5%	0.2 p.p. ↓	0.3 p.p. ↑

Balance Sheet

Cash and Cash Equivalents and Short-term Investments

(R$ million)	Sep/18	Jun/18	Sep/17	Chg. Sep/18 x Jun/18	Chg. Sep/18 x Sep/17
Cash and cash equivalents	**875**	794	651	10.2% ↑	34.5% ↑
Short-term investments	**2,099**	1,773	2,487	18.4% ↑	15.6% ↓
Total	**2,974**	2,566	3,137	15.9% ↑	5.2% ↓

The cash generation of R$ 242 million and the issuance of debentures in July contributed to the increase in the cash balance.

Receivables from Real Estate Development

(R$ million)	Sep/18	Jun/18	Sep/17	Chg. Sep/18 x Jun/18	Chg. Sep/18 x Sep/17
12 months	2,717	2,836	2,540	4.2% ↓	7.0% ↑
13 to 24 months	1,400	1,673	1,862	16.3% ↓	24.8% ↓
25 to 36 months	183	160	126	14.3% ↑	45.3% ↑
37 to 48 months	99	78	33	26.9% ↑	199.3% ↑
Over 49 months	91	84	73	8.2% ↑	24.7% ↑
Total	**4,490**	**4,832**	**4,635**	7.1% ↓	3.1% ↓
Receivables from real estate development	2,234	2,424	2,458	7.8% ↓	9.1% ↓
Unearned sales revenue	2,255	2,408	2,177	6.3% ↓	3.6% ↑
Total	**4,490**	**4,832**	**4,635**	7.1% ↓	3.1% ↓

Mortgage with MRV (R$ million)	Sep/18	Jun/18	Sep/17	Chg. Sep/18 x Jun/18	Chg. Sep/18 x Sep/17
After Keys Delivery	718	652	507	10.2% ↑	41.7% ↑
Before Keys Delivery	791	752	671	5.2% ↑	17.8% ↑
Total	**1,509**	**1,403**	**1,178**	7.5% ↑	28.1% ↑
Net MRV Mortgage / Net Sales (18 months) (%)	19.9%	18.8%	15.1%	1.1 p.p. ↑	4.8 p.p. ↑

Clients (in R$ million)	sep-18	jun-18
Clients	2,648	2,818
Present value adjustment	(46)	(49)
Bad Debt Provision	(368)	(345)
	2,234	2,424
Current	1,387	1,486
Noncurrent	847	938

On a quarterly basis, we have the credit risk provisioned in order to cover the expectation of losses in new contracts.

Advances from Customers

(R$ million)	Sep/18	Jun/18	Sep/17	Chg. Sep/18 x Jun/18	Chg. Sep/18 x Sep/17
12 months	331	352	537	5.7% ↓	38.3% ↓
13 to 24 months	373	393	352	5.0% ↓	6.0% ↑
Over 24 months	289	294	269	1.8% ↓	7.5% ↑
Total	**994**	**1,039**	**1,158**	4.4% ↓	14.2% ↓
Advanced receivables	81	79	76	2.4% ↑	6.1% ↑
Advances for barters	913	960	1,081	4.9% ↓	15.6% ↓
Total	**994**	**1,039**	**1,158**	4.4% ↓	14.2% ↓

Real Estate for Sale and Development

(R$ million)	Sep/18	Jun/18	Sep/17	Chg. Sep/18 x Jun/18	Chg. Sep/18 x Sep/17
Properties under construction	2,468	2,257	2,306	9.3% ↑	7.0% ↑
Completed Units	140	134	48	4.9% ↑	193.9% ↑
Land bank	5,114	4,856	4,494	5.3% ↑	13.8% ↑
Advances to Suppliers	42	42	43	1.2% ↑	1.7% ↓
Inventories of supplies	0	0	3	47.6% ↑	92.9% ↓
Total	**7,764**	**7,289**	**6,894**	6.5% ↑	12.6% ↑
Current	3,516	3,303	3,335	6.5% ↑	5.4% ↑
Non-current	4,248	3,986	3,559	6.6% ↑	19.4% ↑

Total Debt

The company total debt on September 30, 2018 was R$ 3,288 million issued in reais and remunerated linked to Interbank Deposit Certificate index or fixed rates. In July 2018, the Company issued the 12nd non-convertible into shares debentures, totaling R$ 542.2 million, of which R$ 185.9 million to partially extend debt maturity from 1st series of 9th and 11th debentures and the remaining amount applied in the Company ordinary activities.

Debt Maturity Schedule

(R$ million)	Construction Financing	Corporate Debt*	Total
12 months	157	585	742
13 to 24 months	309	647	956
25 to 36 months	161	399	560
37 to 48 months	2	330	332
Over 48 months	1	697	698
Total Debt	**630**	**2,658**	**3,288**

*Include leases and Finame

On September 30, 2018, the MRV's debt had a *duration*[2] of 30 months.

Debt Breakdown

(R$ million)	Maturity	Charges	Balance Due jun-18	Balance Due mar-18
Corporate Debt – CDI			**2,658**	**2,381**
Debentures - 2nd Issuance (URBAMAIS)	06/21 to 06/23	CDI + 1.22% p.a.	61	60
Debentures - 9th Issuance (1st serie)	02/19 to 02/20	CDI + 1.5% p.a.	68	176
Debentures - 9th Issuance (2nd serie)	02/20 to 02/22	CDI + 2.3% p.a.	498	508
Debentures - 9th Issuance (3rd serie)	02/2022	132.2% CDI p.a.	85	86
Debentures - 11th Issuance (1st serie)	09/2020	CDI + 1.00 % p.a	283	370
Debentures - 11th Issuance (2nd serie)	09/21 to 09/22	CDI + 1.50 % p.a	213	217
Debentures - 11th Issuance (3rd serie)	09/23 and 09/24	122.1% CDI p.a.	126	131
Debentures - 12th Issuance (1st serie)	07/2023	CDI + 1.40 % p.a	301	-
Debentures - 12th Issuance (2nd serie)	07/24 and 07/25	CDI + 1.70 % p.a	52	-
Debentures - 12th Issuance (3rd serie)	07/2023	CDI + 1.50 % p.a	110	-
Debentures - 12th Issuance (4th serie)	07/2023	CDI + 1.50 % p.a	84	-
CCB which backed the CRI operation	01/17 to 02/23	CDI + 1.15% p.a. to 2.03% p.a.	317	372
08th issue of debentures that back CRI operations	12/2018	CDI + 0.40%	320	315
10th issue of debentures that back CRI operations	07/2019	102% CDI	110	108
Leasing	03/17 to 09/22	CDI + 2.0% p.a. to 2.85% p.a.	33	39
Construction Finance - TR			**630**	**742**
Construction Financing	02/16 to 01/23	TR + 8% a 9.12%	621	732
Working capital – TR	04/16 to 03/23	TR + 13.29% p.a.	9	9
Others			**0.2**	**0.2**
Others	03/16 to 10/18	Fixed rate 9.5%	0.2	0.2
Total			**3,288**	**3,122**

MRV's Weighted Average Debt Cost

(R$ million)	Balance Due Sep/18	Balance Due / Total (%)	Average Cost
CDI	2,658	80.8%	CDI + 1.52%
TR	630	19.2%	TR + 8.8%
Total	**3,288**	**100.0%**	**8.17%**

[2] Duration – see attachment glossary 8.

Net Debt

Consolidated MRV Net Debt

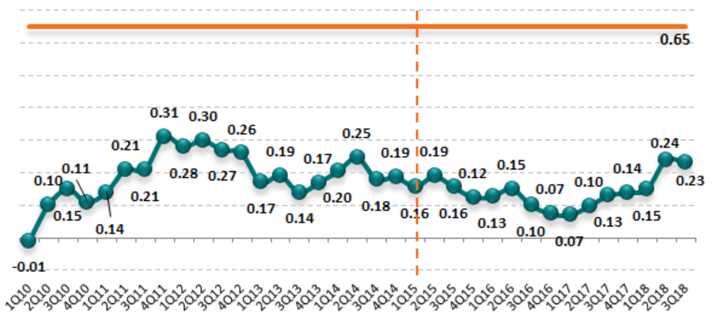
(R$ million)	Sep/18	Jun/18	Sep/17	Chg. Sep/18 x Jun/18	Chg. Sep/18 x Sep/17
Total debt	**3,288**	3,122	3,490	5.3% ↑	5.8% ↓
(-) Cash and cash equivalents and Short-term investments	**(2,974)**	(2,566)	(3,137)	15.9% ↑	5.2% ↓
Net Debt	**313**	555	353	43.6% ↓	11.3% ↓
Total Shareholders' Equity	**6,001**	5,835	5,768	2.8% ↑	4.0% ↑
Net Debt / Total Shareholders' Equity	**5.2%**	9.5%	6.1%	4.3 p.p. ↓	0.9 p.p. ↓
EBITDA LTM	**985**	1,020	677	3.4% ↓	45.5% ↑
Net Debt / EBITDA LTM	**0.32x**	0.54x	0.52x	41.6% ↓	39.0% ↓

Covenants & Corporate Risk

brAAA

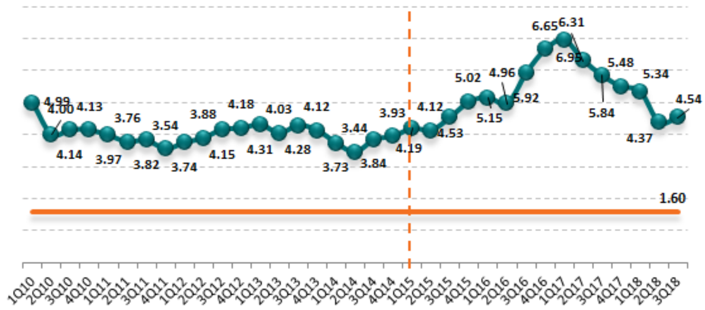
brAA-

Debt Covenant[3]



$$\frac{\text{Net Debt + Properties Payable}}{\text{Equity}} < 0{,}65$$

Receivables Covenant[3]



$$\frac{\text{Receivables + Unearned Income + Inventories}}{\text{Net Debt + Properties Payable + Unincurred Costs}} > 1{,}6$$

[3] Debt and Receivables Covenants calculated in accordance to new accounting consolidation rules as of 1Q13.

LOG Commercial Properties

Operating Highlights (in GLA sq.m., in %LOG)	30/Sep/18 Accum.	30/Jun/18 Accum.	30/Sep/17 Accum.	30/Sep/18 x 30/Jun/18	30/Sep/18 x 30/Sep/17
Potential Portfolio	**1,464,865**	**1,463,462**	**1,549,317**	**0.1%**	**-5.5%**
Warehouses	1,437,900	1,438,413	1,481,066	0.0%	-2.9%
Retail *	26,965	25,050	68,251	7.6%	-60.5%
Approved GLA	**1,123,388**	**1,121,985**	**1,041,674**	**0.1%**	**7.8%**
Warehouses	1,103,190	1,101,787	1,021,295	0.1%	8.0%
Retail *	20,198	20,198	20,379	0.0%	-0.9%
Delivered GLA	**743,789**	**706,074**	**681,616**	**5.3%**	**9.1%**
Warehouses	726,255	688,359	663,901	5.5%	9.4%
Retail *	17,534	17,715	17,715	-1.0%	-1.0%

Financial Highlights (in R$ thousand)	3Q18	2Q18	3Q17	Var. % 3Q18 x 2Q18	Var. % 3Q18 x 3Q17	9M18	9M17	Var. % 9M18 x 9M17
Net Operating Revenues	26,228	25,301	24,755	3.7%	6.0%	76,638	73,776	3.9%
EBITDA	20,946	19,031	19,448	10.1%	7.7%	61,378	58,211	5.4%
EBITDA Margin (%)	79.9%	75.2%	78.6%	4.6 p.p.	1.3 p.p.	80.1%	78.9%	1.2 p.p.
Adjusted EBITDA **	21,942	20,390	20,025	7.6%	9.6%	63,038	59,414	6.1%
Adjusted EBITDA Margin (%)	83.7%	80.6%	80.9%	3.1 p.p.	2.8 p.p.	82.3%	80.5%	1.8 p.p.
FFO	10,812	12,509	8,381	-13.6%	29.0%	34,056	24,477	39.1%
FFO Margin (%)	41.2%	49.4%	33.9%	-8.2 p.p.	7.3 p.p.	44.4%	33.2%	11.2 p.p.
Adjusted FFO **	13,217	14,104	9,744	-6.3%	35.6%	37,614	26,993	39.3%
Adjusted FFO Margin (%)	50.4%	55.7%	39.4%	-5.4 p.p.	11.0 p.p.	49.1%	36.6%	12.5 p.p.

* Retail: Shopping Centers and Strip Malls.
** Adjusted EBITDA and FFO of the methodology applied in FFO eliminating the effects of gain or loss on disposition of property for investment , such as events with gains on the sale of properties and the fair value adjustments.
*** The operating highlights considers LOG´s JV´s.

Urbamais

Urbamais has been consolidating its performance since its foundation, which can be observed by the progress of its projects and the results achieved.

In 3Q18, Urbamais launched its first project in Ribeirão Preto, named Reserva Macaúba. It consists of a planned community strategically located in the new growth area of Ribeirão Preto, in the north of the city. Reserva Macaúba will have 847 plots and an estimated PSV of R$ 64 million. The project will include residential plots of 140 to 580 square meters, with the possibility of mixed-use building. In addition, more than 20 thousand square meters of leisure areas are planned, including squares, sports court, playground and fitness space and 80 thousand square meters of green area. The roads will be 100% paved with cycle lane on the main avenue.

We reached R$ 67.1 million of pre-sales in 9M18, an increase of 25.3% over the same period of the previous year. This growth is mainly due to the increase in the average sales price, since the number of units sold is equivalent in the periods.

Landbank (R$ million)

Land bank	3Q18	2Q18	3Q17	Chg. 3Q18 x 2Q18	Chg. 3Q18 x 3Q17	9M18	9M17	Chg. 9M18 x 9M17
100% Urbamais*								
Land Bank (R$ billion)	**2,656**	2,656	2,440	-	8.9% ↑	**2,656**	2,440	8.9% ↑
Acquisitions/Adjustments (R$ million)	**-**	28	4	-	592.4% ↑	**28**	4	592.4% ↑
Units	**26**	26	26	-	1.6% ↑	**26**	26	1.6% ↑
Usable Area (in thousands of sq.m.)	**6,825**	6,825	6,224	-	9.6% ↑	**6,825**	6,224	9.6% ↑
Average Price - R$'000 / unit	**100**	100	94	-	7.2% ↑	**100**	94	7.2% ↑
Average Price - R$'000 / sq.m.	**389**	389	392	-	0.7% ↓	**389**	392	0.7% ↓
% Urbamais**								
Land Bank (R$ billion)	**1,656**	1,656	1,545	-	7.2% ↑	**1,656**	1,545	7.2% ↑
Acquisitions/Adjustments (R$ million)	**(9)**	(9)	19	-	146.3% ↓	**28**	19	42.4% ↑
Units	**16**	16	16	-	0.5% ↓	**16**	16	0.5% ↓
Area (in thousands of sq.m.)	**4,270**	4,270	3,946	-	8.2% ↑	**4,270**	3,946	8.2% ↑
Average Price - R$'000 / unit	**102**	102	94	-	7.8% ↑	**102**	94	7.8% ↑
Average Price - R$'000 / sq.m.	**388**	388	392	-	1.2% ↓	**388**	392	1.2% ↓
%MRV***								
Land Bank (R$ billion)	**994**	994	927	-	7.2% ↑	**994**	927	7.2% ↑
Units	**10**	10	10	-	0.5% ↓	**10**	10	0.5% ↓
Area (in thousands of sq.m.)	**2,562**	2,562	2,367	-	8.2% ↑	**2,562**	2,367	8.2% ↑

* Total Units (Urbamais + Partners)
** The amount equivalent to 100% of Urbamais
*** The proportional value of MRV in Urbamais

Pre-sales (R$ million)

Pre-sales*	3Q18	2Q18	3Q17	Chg. 3Q18 x 2Q18	Chg. 3Q18 x 3Q17	9M18	9M17	Chg. 9M18 x 9M17
100% Urbamais*								
Pre-sales (R$ million)	**44.9**	8.2	23.4	446.8% ↑	91.9% ↑	**67.1**	53.6	25.3% ↑
Units	**586**	132	404	343.9% ↑	45.0% ↑	**949**	941	0.9% ↑
Usable Area (in sq.m.)	**112**	23	71	382.9% ↑	57.6% ↑	**176**	163	7.8% ↑
Average Price - R$'000 / unit	**77**	62	58	23.2% ↑	32.3% ↑	**71**	57	24.2% ↑
Average Price - R$'000 / sq.m.	**401**	354	329	13.2% ↑	21.8% ↑	**381**	328	16.2% ↑
Sales over supply (%) - gross sales	**33%**	11%	22%	197.0% ↑	54.3% ↑	**48%**	46%	4.7% ↑
Sales over supply (%) - net sales	**29%**	3%	17%	828.9% ↑	75.2% ↑	**37%**	28%	32.5% ↑
% Urbamais**								
Pre-sales (R$ million)	**12.2**	6.7	15.7	81.6% ↑	22.4% ↓	**28.3**	40.0	29.2% ↓
Units	**28**	108	269	74.0% ↓	89.6% ↓	**292**	718	59.3% ↓
Usable Area (in sq.m.)	**33**	19	47	72.1% ↑	30.8% ↓	**79**	124	36.2% ↓
% MRV***								
Pre-sales (R$ million)	**7.4**	4.1	9.8	81.7% ↑	24.0% ↓	**17.3**	25.3	31.5% ↓
Units	**111**	66	165	67.8% ↑	33.0% ↓	**271**	444	38.9% ↓
Usable Area (in sq.m.)	**20**	12	29	65.9% ↑	31.7% ↓	**48**	77	37.5% ↓

* Total Units (Urbamais + Partners)
** The amount equivalent to 100% of Urbamais
*** The proportional value of MRV in Urbamais

Production (R$ million)

Production	3Q18	2Q18	3Q17	Chg. 3Q18 x 2Q18	Chg. 3Q18 x 3Q17	9M18	9M17	Chg. 9M18 x 9M17
100% Urbamais*								
Built Units	**294**	304	403	3.3% ↓	27.2% ↓	**774**	1,192	35.1% ↓
Finished units	-	-	-			**464**	-	
Construction sites	**3**	2	5	50.0% ↑	40.0% ↓	**2**	5	60.0% ↓
% Urbamais**								
Built Units	**187**	248	297	24.3% ↓	36.8% ↓	**566**	911	37.9% ↓
Finished units	-	-	-			**464**	-	
% MRV***								
Built Units	**112**	149	178	24.3% ↓	36.8% ↓	**340**	547	37.9% ↓
Finished units	-	-	-			**278**	-	

Investor Relations

Leonardo Corrêa
Chief Financial and Investor Relations Officer
Phone :+(55 31) 3615-7106
E-mail :ri@mrv.com.br
www.mrv.com.br/ir

Ricardo Paixão
Investor Relations and Financial Planning Director
Phone. :+(55 31) 3615-7295
E-mail :ri@mrv.com.br
www.mrv.com.br/ir

Matheus Torga
Investor Relations Manager
Phone.: +(55 31) 3615-8158
E-mail: ri@mrv.com.br
www.mrv.com.br/ir

Attachment 01 – Consolidated Statement of Income (R$ million)

R$ million	3Q18	2Q18	3Q17	Chg. 3Q18 x 2Q18	Chg. 3Q18 x 3Q17	9M18	9M17	Chg. 9M18 x 9M17
NET OPERATING REVENUE	**1,352**	**1,317**	**1,245**	**2.6% ↑**	**8.6% ↑**	**3,898**	**3,388**	15.1% ↑
COST OF PROPERTIES SOLD AND SERVICES	(905)	(878)	(821)	3.1% ↑	10.3% ↑	(2,599)	(2,238)	16.1% ↑
GROSS PROFIT	**447**	**439**	**424**	**1.8% ↑**	**5.2% ↑**	**1,300**	**1,150**	13.0% ↑
Gross Margin	*33.0%*	*33.3%*	*34.1%*	*0.3 p.p. ↓*	*1.1 p.p. ↓*	*33.3%*	*33.9%*	*0.6 p.p. ↓*
OPERATING INCOME (EXPENSES)								
Selling expenses	(147)	(149)	(139)	1.1% ↓	5.8% ↑	(431)	(406)	6.1% ↑
General & Administrative Expenses	(88)	(87)	(82)	1.3% ↑	7.4% ↑	(258)	(234)	10.2% ↑
Other operating income (expenses), net	(23)	(23)	24	3.1% ↓	194.1% ↓	(66)	(15)	330.9% ↑
Equity Income	(8)	1	(12)	703.3% ↓	28.6% ↓	(15)	(31)	50.7% ↓
INCOME BEFORE FINANCIAL INCOME (EXPENSES)	**180**	**181**	**215**	**0.5% ↓**	**16.4% ↓**	**530**	**464**	14.2% ↑
FINANCIAL RESULTS								
Financial expenses	(23)	(27)	(34)	15.3% ↓	33.6% ↓	(78)	(103)	24.3% ↓
Financial income	41	37	51	9.5% ↑	19.2% ↓	123	177	30.3% ↓
Financial income from receivables from real estate development	23	17	12	35.0% ↑	99.8% ↑	61	42	46.3% ↑
INCOME BEFORE INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION	**222**	**209**	**244**	**6.1% ↑**	**9.0% ↓**	**636**	**579**	9.7% ↑
Income Tax and Social Contribution	(31)	(29)	(27)	6.2% ↑	12.2% ↑	(87)	(78)	11.2% ↑
NET INCOME	**191**	**180**	**217**	**6.1% ↑**	**11.7% ↓**	**549**	**501**	9.5% ↑
PROFIT ATTRIBUTABLE TO NON-CONTROLLING INTERESTS	17	14	15	21.8% ↑	18.5% ↑	49	28	76.2% ↑
PROFIT ATTRIBUTABLE TO SHAREHOLDERS OF THE COMPANY	**174**	**166**	**202**	**4.8% ↑**	**13.8% ↓**	**500**	**473**	5.6% ↑
Net Margin	*12.9%*	*12.6%*	*16.2%*	*0.3 p.p. ↑*	*3.3 p.p. ↓*	*12.8%*	*14.0%*	*1.2 p.p. ↓*
BASIC EARNINGS PER SHARE	**0.393**	0.375	0.458	4.7% ↑	14.2% ↓	**1.128**	1.072	5.2% ↑

EBITDA (R$ million)

R$ million	3Q18	2Q18	3Q17	Chg. 3Q18 x 2Q18	Chg. 3Q18 x 3Q17	9M18	9M17	Chg. 9M18 x 9M17
Income before taxes	222	209	244	6.1% ↑	9.0% ↓	636	579	9.7% ↑
Depreciation and Amortization	18	18	12	0.9% ↑	46.7% ↑	49	38	27.9% ↑
Financial Results	(42)	(28)	(28)	48.7% ↑	46.9% ↑	(106)	(116)	8.2% ↓
Financial charges recorded under cost of sales	40	49	45	18.3% ↓	11.1% ↓	137	121	13.4% ↑
EBITDA	**238**	248	273	3.9% ↓	12.7% ↓	**716**	623	14.9% ↑
EBITDA Margin	*17.6%*	*18.8%*	*21.9%*	1.2 p.p. ↓	4.3 p.p. ↓	*18.4%*	*18.4%*	0.0 p.p. ↓

Attachment 02 – Consolidated MRV Balance Sheet (R$ million)

ASSETS	9/30/18	6/30/18	9/30/17	Var. Sep/18 x Jun/18	Var. Sep/18 x Sep/17
CURRENT ASSETS					
Cash and cash equivalents	875	794	651	10.2% ↑	34.5% ↑
Short-term investments	2,077	1,751	2,465	18.6% ↑	15.7% ↓
Receivables from real estate development	1,387	1,486	1,434	6.6% ↓	3.2% ↓
Receivables from services provided	4	2	3	99.0% ↑	37.8% ↑
Real estate for sale and development	3,516	3,303	3,335	6.5% ↑	5.4% ↑
Recoverable current taxes	116	135	125	13.6% ↓	6.8% ↓
Deferred expenses	90	93	73	4.1% ↓	22.1% ↑
Other assets	68	65	51	3.2% ↑	33.5% ↑
Total Current Assets	**8,134**	**7,629**	**8,140**	**6.6% ↑**	**0.1% ↓**
NONCURRENT ASSETS					
Long-term investments	22	22	22	1.3% ↑	2.4% ↑
Receivables from real estate development	847	938	1,024	9.7% ↓	17.3% ↓
Real estate for sale and development	4,248	3,986	3,559	6.6% ↑	19.4% ↑
Due from related parties	54	60	52	10.6% ↓	3.8% ↑
Deferred expenses	32	35	37	7.9% ↓	12.7% ↓
Financial instruments and derivatives	14	9	5	46.1% ↑	152.4% ↑
Other noncurrent assets	103	103	102	0.4% ↑	1.0% ↑
Investment property	1,062	1,046	1,085	1.5% ↑	2.1% ↓
Property and equipment	269	227	140	18.8% ↑	92.9% ↑
Intangible Assets	92	91	87	1.2% ↑	5.9% ↑
Total Noncurrent Assets	**6,744**	**6,518**	**6,113**	**3.5% ↑**	**10.3% ↑**
TOTAL ASSETS	**14,877**	**14,147**	**14,252**	**5.2% ↑**	**4.4% ↑**

Attachment 02 – Consolidated MRV Balance Sheet (R$ million) - continuation

LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY	9/30/18	6/30/18	9/30/17	Var. Sep/18 x Jun/18	Var. Sep/18 x Sep/17
CURRENT LIABILITIES					
Trade accounts payable	348	270	315	28.7% ↑	10.4% ↑
Payables for purchase of investments	21	32	138	36.3% ↓	85.1% ↓
Loans and financing	742	722	598	2.7% ↑	24.1% ↑
Payables for purchase of land	811	857	635	5.3% ↓	27.8% ↑
Advances from customers	331	352	537	5.7% ↓	38.3% ↓
Labor and social liabilities	165	139	139	18.1% ↑	18.5% ↑
Tax liabilities	73	64	56	13.0% ↑	29.2% ↑
Accrual for maintenance of real estate	46	41	40	12.7% ↑	14.1% ↑
Deferred tax liabilities	47	51	49	8.3% ↓	4.8% ↓
Unfunded liabilities - Investments	84	88	90	4.1% ↓	6.8% ↓
Other payables	131	164	107	20.0% ↓	23.4% ↑
Total Current Liabilities	**2,798**	**2,780**	**2,703**	**0.6% ↑**	**3.5% ↑**
NONCURRENT LIABILITIES					
Payables for purchase of investments	6	-	-	-	-
Loans and financing	2,546	2,400	2,893	6.1% ↑	12.0% ↓
Payables for purchase of land	2,619	2,190	2,001	19.6% ↑	30.9% ↑
Advances from customers	662	687	621	3.7% ↓	6.7% ↑
Accrual for maintenance of real estate	92	98	99	5.8% ↓	7.2% ↓
Accrual for civil, labor, and tax risks	102	99	99	2.9% ↑	2.1% ↑
Deferred tax liabilities	34	39	41	10.5% ↓	16.5% ↓
Other liabilities	18	19	26	7.6% ↓	33.0% ↓
Total Noncurrent Liabilities	**6,079**	**5,531**	**5,781**	**9.9% ↑**	**5.1% ↑**
SHAREHOLDERS' EQUITY					
Equity attributable to the shareholders of the Company	5,782	5,606	5,514	3.1% ↑	4.9% ↑
Non-controlling Interests	219	229	254	4.4% ↓	13.9% ↓
Total Shareholders' Equity	**6,001**	**5,835**	**5,768**	**2.8% ↑**	**4.0% ↑**
TOTAL LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY	**14,877**	**14,147**	**14,252**	**5.2% ↑**	**4.4% ↑**

Attachment 03 – Consolidated Statement of Cash Flow (R$ million)

Consolidated (R$ million)	3Q18	2Q18	3Q17	Chg. 3Q18 x 2Q18	Var. 3Q18 x 3Q17	9M18	9M17	Chg. 9M18 x 9M17
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES								
Net income	191	180	217	6.1% ↑	11.7% ↓	549	501	9.5% ↑
Adjustments to reconcile net income to cash used in operating activities	194	17	51	1077.0% ↑	282.2% ↑	320	200	59.9% ↑
Decrease (increase) in operating assets	47	(8)	(70)	651.4% ↓	166.7% ↓	(8)	(109)	92.7% ↓
Increase (decrease) in operating liabilities	(108)	(23)	(103)	363.3% ↑	5.3% ↑	(292)	(356)	18.0% ↓
Net cash generated by (used in) operating activities	**324**	**165**	**95**	96.5% ↑	242.8% ↑	**568**	**236**	141.1% ↑
CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES								
Decrease (increase) in investment securities	(298)	480	(745)	161.9% ↓	60.0% ↓	368	(837)	144.0% ↓
Advances to related parties	(20)	(21)	(37)	4.7% ↓	46.0% ↓	(53)	(70)	24.3% ↓
Receipts from related parties	27	22	27	21.4% ↑	1.7% ↓	95	47	101.3% ↑
Decrease in (acquisition of/contribution to) investments	(18)	9	(68)	292.8% ↓	74.2% ↓	(65)	(48)	34.0% ↑
Payment for acquisition of subsidiary	(16)	(27)	(12)	40.8% ↓	40.0% ↑	(48)	(34)	40.8% ↑
Acquisition of fixed and intangible assets	(62)	(45)	(18)	38.8% ↑	242.1% ↑	(140)	(47)	199.3% ↑
Net cash generated by (used in) investing activities	**(386)**	**419**	**(852)**	192.2% ↓	54.7% ↓	**157**	**(989)**	115.9% ↓
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES								
Proceeds from stock options' exercise	1	7	3	92.7% ↓	80.7% ↓	12	4	186.7% ↑
Treasury shares	(10)	12	30	185.0% ↓	134.3% ↓	(30)	50	159.3% ↓
Proceeds from loans, financing and debenture	1,009	398	1,170	153.8% ↑	13.7% ↓	1,713	2,741	37.5% ↓
Payment of loans, financing and debenture	(828)	(682)	(648)	21.4% ↑	27.8% ↑	(1,907)	(1,585)	20.3% ↑
Receive of financial instruments and derivatives	0	(0)	(1)	4000.0% ↓	103.1% ↓	(1)	(1)	58.7% ↓
Capital transaction	(1)	0	(0)	476.1% ↓	160.2% ↑	2	(1)	384.4% ↓
Dividends payment	(0)	(310)	-	100.0% ↓	-	(310)	(282)	9.9% ↑
Net contributions (distributions) of noncontrolling interests	(27)	(4)	(27)	554.4% ↑	1.3% ↑	(42)	(28)	51.3% ↑
Net cash (used in) generated by financing activities	**144**	**(579)**	**526**	124.8% ↓	72.7% ↓	**(564)**	**897**	162.8% ↓
INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS, NET	**81**	**5**	**(232)**	**1699.0% ↑**	**135.0% ↓**	**162**	**144**	**12.7% ↓**
CASH AND CASH EQUIVALENTS								
Cash and cash equivalents at beginning of the period	794	789	884	0.6% ↑	10.2% ↓	713	508	40.4% ↑
Cash and cash equivalents at end of the period	875	794	651	10.2% ↑	34.5% ↑	875	651	34.5% ↑

Attachment 04 – Consolidated Income Statement LOG CP 100% (R$ thousands)

INCOME STATEMENT	3Q18	2Q18	3Q17	Var. % 3Q18 x 2Q18	Var. % 3Q18 x 3Q17	9M18	9M17	9M18 x 9M17
NET OPERATING REVENUES	**26,228**	**25,301**	**24,755**	**3.7%**	**6.0%**	**76,638**	**73,776**	**3.9%**
GROSS PROFIT	**26,228**	**25,301**	**24,755**	**3.7%**	**6.0%**	**76,638**	**73,776**	**3.9%**
OPERATING EXPENSES	**(5,342)**	**(6,330)**	**(5,367)**	**-15.6%**	**-0.5%**	**(15,440)**	**(15,749)**	**-2.0%**
Selling expenses	(2,081)	(2,175)	(2,544)	-4.3%	-18.2%	(6,576)	(7,714)	-14.8%
General & Administrative expenses	(2,983)	(2,820)	(2,652)	5.8%	12.5%	(8,781)	(7,943)	10.6%
Other operatin expenses, net	(1,411)	(1,855)	(1,280)	-23.9%	10.2%	(3,293)	(4,065)	-19.0%
Investment Property Fair Value Variation	185	236	369	-21.6%	-49.9%	674	1,247	-46.0%
Equity in subsidiaries and JV´s	948	284	740	233.8%	28.1%	2,536	2,726	-7.0%
OPERATING INCOME BEFORE FINACIAL RESULTS	**20,886**	**18,971**	**19,388**	**10.1%**	**7.7%**	**61,198**	**58,027**	**5.5%**
FINANCIAL RESULTS	**(10,353)**	**(6,646)**	**(12,221)**	**55.8%**	**-15.3%**	**(28,678)**	**(37,237)**	-23.0%
Financial expenses	(12,078)	(8,190)	(15,284)	47.5%	-21.0%	(34,068)	(46,599)	-26.9%
Financial income	1,725	1,544	3,063	11.7%	-43.7%	5,390	9,362	-42.4%
INCOME/ LOSS BEFORE INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION	**10,533**	**12,325**	**7,167**	**-14.5%**	**47.0%**	**32,520**	**20,790**	**56.4%**
INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION	**219**	**124**	**1,154**	**76.6%**	**-81.0%**	**1,356**	**3,503**	-61.3%
Current	(1,293)	(1,482)	(1,567)	-12.8%	-17.5%	(4,480)	(4,443)	0.8%
Deferred	1,512	1,606	2,721	-5.9%	-44.4%	5,836	7,946	-26.6%
NET INCOME/LOSS	**10,752**	**12,449**	**8,321**	**-13.6%**	**29.2%**	**33,876**	**24,293**	**39.4%**
PROFIT/LOSS ATRIBUTABLE TO								
Shareholder´s of the company	10,749	12,447	8,323	-13.6%	29.1%	33,868	24,289	39.4%
Non-controlling interests	3	2	(2)	50.0%	-250.0%	8	4	100.0%

Attachment 05 – Consolidated Balance Sheet LOG CP 100% (R$ thousands)

ASSETS	30-Sep-18	30-Jun-18	31-Dec-17	Chg. % Sep-18 x Jun-18	Chg. % Sep-18 x Dec-17
CURRENT ASSETS					
Cash and cash equivalents	35,535	60,426	2,815	-41.2%	1162.3%
Marketable securities	1,463	8,076	209,591	-81.9%	-99.3%
Accounts receivable	25,722	19,008	22,321	35.3%	15.2%
Recoverable taxes	8,334	8,119	8,646	2.6%	-3.6%
Deferred selling expenses	2,847	2,837	2,248	0.4%	26.6%
Other assets	1,312	453	441	189.6%	197.5%
Total current assets	**75,213**	**98,919**	**246,062**	**-24.0%**	**-69.4%**
NON-CURRENT ASSETS					
Marketable securities	4,240	4,178	2,553	1.5%	66.1%
Trade accounts receivable	20,977	15,179	13,662	38.2%	53.5%
Deferred selling expenses	4,108	4,117	4,021	-0.2%	2.2%
Recoverable taxes	41,172	38,179	37,809	7.8%	8.9%
Deferred taxes	121,207	119,431	114,556	1.5%	5.8%
Other assets	1,466	1,351	1,313	8.5%	11.7%
Investment in subsidiaries and jointly	349,410	256,398	254,751	36.3%	37.2%
Investment property	2,406,627	2,467,552	2,397,662	-2.5%	0.4%
Property and equipment	1,315	1,340	1,414	-1.9%	-7.0%
Total non-current assets	**2,950,522**	**2,907,725**	**2,827,741**	**1.5%**	**4.3%**
TOTAL ASSETS	**3,025,735**	**3,006,644**	**3,073,803**	**0.6%**	**-2.2%**

LIABILITIES & SHAREHOLDER'S EQUITY	30-Sep-18	30-Jun-18	31-Dec-17	Chg. % Sep-18 x Jun-18	Chg. % Sep-18 x Dec-17
CURRENT LIABILITIES					
Accounts Payable	11,963	9,001	4,867	32.9%	145.8%
Loans and financing	122,119	166,740	218,944	-26.8%	-44.2%
Salaries, payroll taxes and benefits	3,284	2,342	2,993	40.2%	9.7%
Taxes and contributions	3,917	3,621	3,869	8.2%	1.2%
Advances from customers - Swap	27,232	33,461	38,749	-18.6%	-29.7%
Payable Dividends	-	3,554	3,554	-100.0%	-100.0%
Other liabilities	3,708	4,843	2,951	-23.4%	25.7%
Total current liabilities	**172,223**	**223,562**	**275,927**	**-23.0%**	**-37.6%**
NON-CURRENT LIABILITIES					
Loans and financing	640,981	583,277	711,090	9.9%	-9.9%
Advances from Customers - Swap	1	74	1,033	-98.6%	-99.9%
Deferred taxes	59,008	62,144	61,057	-5.0%	-3.4%
Others	5,523	4,067	4,744	35.8%	16.4%
Total Non-current liabilities	**705,513**	**649,562**	**777,924**	**8.6%**	**-9.3%**
Total Liabilities	**877,736**	**873,124**	**1,053,851**	**0.5%**	**-16.7%**
SHAREHOLDER´S EQUITY					
Equity atributable to the shareholder´s of the company	2,147,807	2,133,328	2,019,796	0.7%	6.3%
Non-controlling interest	192	192	156	0.0%	23.1%
Total Shareholder´s Equity	**2,147,999**	**2,133,520**	**2,019,952**	**0.7%**	**6.3%**
TOTAL LIABILITIES & SHAREHOLDER'S EQUITY	**3,025,735**	**3,006,644**	**3,073,803**	**0.6%**	**-2.2%**

Attachment 06 – Consolidated Statement of Cash Flow LOG CP 100% (R$ thousand)

CASH FLOW STATEMENT	9M18	9M17	Chg. % 9M18 x 9M17
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
Net income	33,876	24,293	39.4%
Adjustments to reconcile profit to net cash used in operating activities	24,068	29,588	-18.7%
Decrease (increase) in operating assets	(6,506)	(536)	1113.8%
Increase (decrease) in operating liabilities	5,700	6,832	-16.6%
Income tax and social contribution paid	(4,739)	(4,102)	15.5%
Land sale receiving	-	4,654	-100.0%
Dividends received from subsidiaries	150	1,257	-88.1%
Net cash provided in operating activities	**52,549**	**61,986**	**-15.2%**
CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
Decrease (Increase) of investments	(13)	(9,882)	-99.9%
Marketable Securities	208,938	92,696	125.4%
Proceeds from land purchase cancellation	2,411	-	0.0%
Acquisition of investment property	(99,669)	(33,183)	200.4%
Other	137	(3,449)	-104.0%
Net cash used (provided) in investing activities	**111,804**	**46,182**	**142.1%**
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
Proceeds from loans and debentures, net	154,246	-	0.0%
Payment of loans	(328,564)	(155,340)	111.5%
Interest paid	(47,219)	(74,254)	-36.4%
Contributions from shareholders	93,554	113,467	-17.5%
Contributions from noncontrolling shareholders	28	24	16.7%
Expenses with issuance of shares	-	(3,998)	-100.0%
(Payment) receipt of derivative	(124)	-	0.0%
Dividend payments	(3,554)	(8,466)	-58.0%
Net cash used by financing activities	**(131,633)**	**(128,567)**	**2.4%**
INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS, NET	**32,720**	**(20,399)**	**-260.4%**
CASH AND CASH EQUIVALENTS			
Cash and cash equivalents at beginning of year	2,815	40,508	-93.1%
Cash and cash equivalents at end of year	35,535	20,109	76.7%

Attachment 07 – Glossary

Built Units – Recorded according to the progress of construction, equivalent construction.

Cash – Composed by the balance of cash and cash equivalents and financial investments (bonds and securities).

Cash Burn – cash burn as measured by the change in net debt, excluding capital increases, purchased shares held in treasury and dividend payments, when available.

Construction financing – Units from projects that have had construction financing approved by a financial institution within the period.

Client financing – Quantity of clients (individuals) that signed mortgages with a financial institution within the period

Pre-Sales – Every contract resulting from the sale of units over a certain period, including units being launched and units in stock.

"Crédito Associativo" – is a type of mortgage offered by Caixa Econômica Federal and Banco do Brasil to individuals that aim to finance their homes during the construction period. On the other hand, the homebuilders will also be paid by the banks according to the percentage of completion. According to this process, cash flow is faster and more efficient than the traditional method where the company is financed only when the project has been delivered.

Duration – Weighted average time of debt maturity.

EBITDA - is equal to net income plus income tax and social contribution, net financial result, financial charges recorded under cost of goods sold, depreciation, amortization and minority interest. MRV believes that the reversion of the adjustment to present value of receivables from units sold and not yet delivered, that has been recorded as gross operating revenue is part of our operating activities and therefore we do not exclude these revenues from the calculation of EBIDTA. EBITDA is not a Brazilian GAAP measure and should not be considered alone; in addition, it should not be considered an alternative to net income as an indicator of our operating performance or cash flows, or as a measure of our liquidity. EBITDA does not have a standard definition and other companies may measure their EBITDA differently. Because the calculation of EBITDA does not take into consideration income tax and social contribution, net financial result, financial charges recorded under cost of goods sold, depreciation, amortization, minority interest, and expenses related to financial and legal advisory fees in connection with the entry of the selling shareholder and MRV initial public offering, EBITDA is an indicator of our general economic performance which is not affected by changes in interest rates, income tax and social contribution rates and rates of depreciation and amortization. Because EBITDA does not take into account certain costs related to our business which could materially affect our profits, such as financial result, taxes, depreciation, amortization and capital expenditures, among others, EBITDA is subject to limitations that impair its use as a measure of our profitability.

EPS - Earnings Per Share **-** Basic earnings per share are calculated by dividing income for the period attributed to the holders of common shares of the parent entity by the weighted average number of common shares outstanding during the period, less treasury shares, if any.

FFO – Funds from Operations, Net Income minus depreciation.

FFO Margin – Margin calculated dividing the FFO by Net Operational Revenues.

FIP M Plus – Private Equity fund managed by Bradesco BBI.

Finished Units – Recorded at the conclusion of construction, full project at once.

GLA – Gross Leasable Area, corresponding to areas available for lease.

INCC – *Índice Nacional de Custos da Construção* – inflation index associated with construction costs of residential units.

Land bank – land held in stock with the estimated PSV.

LOG Commercial Properties– Subsidiary company, jointly controlled, in the business of industrial and commercial properties.

LOG-CPPortfolio – contemplates the GLA of the projects in operation, in construction and the potential GLA in development.

Minha Casa Minha Vida (My House My Life) – The Program Minha Casa Minha Vida, known as MCMV, is the national housing program of the Federal Government, which aims to reduce the housing deficit. The program envisages the construction of 3 million units for families earning up to 10 minimum wages. This program has two versions: Minha Casa Minha Vida, released in April 2009, with the goal of building one million houses to be contracted by 2010, and Minha Casa Minha Vida 2, released in 2010 with the goal of building two million additional homes, to be contracted between 2011 and 2014.

NOI - Net Operating Income, equal to operating revenues less project direct expenses.

Novo Mercado - Special listing segment of the BM&FBOVESPA, different corporate governance rules in which the company was included on July 23, 2007.

OCPC 04 and PoC Method (Percentage of Completion) – Revenues, as well as the costs and expenses relating to real estate development activity, are recognized over the period of the construction of the real estate project, in line with the evolution of costs incurred, according to OCPC 04. Most of our sales consist of credit sales carried out through installments. On an overall basis, we receive the value (or part of the value, in case of credit sales) in the sales contracts before revenue recognition. The revenue from real estate development, relative to a certain period, reflects the recognition of sales that were previously contracted.

PSV – Potential Sales Value - The PSV value is equivalent to the total number of units for potential launch, multiplied by average estimated sales price of unit.

RET – Special Tax Regime

ROE – Return on Equity – ROE is defined as the ratio between net income (after interest and taxes) and the average shareholder's equity.

SBPE – *Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo* – real estate mortgage using funds from savings account.

SFH Funds – Funds from the National Housing System (SFH) are originated from the Government Severance Indemnity Fund for Employees (FGTS) and from savings accounts deposits (SBPE).

Starwood – Starwood is a private equity firm with headquarters in Greenwich, USA. Founded in 1991, Starwood has invested over US$ 8 billion of equity capital, representing over US$ 26 billion in assets. Starwood has approximately US$ 16 billion of assets under management, having invested in nearly every class of real estate on a global basis, including offices, retail, residential, golf, hotels, resorts and industrial assets.

Swap Agreements – A system in which the land-owner gets a certain number of units to be built on the land in exchange for the land.

Unearned Results – the balance of real estate sale transactions already contracted, referring to uncompleted properties, non-incurred budgeted costs (according to budgets), and unearned revenue from sale of properties, not reflected in the financial statements.

Yield on cost – Defined as the Rent Revenues divided by Total Investment.

Disclaimer

Unless otherwise stated, the operating data refer to MRV's stake in projects.
This presentation contains forecast statements relating to the prospects of the business, estimates for operating and financial results and those related to growth prospects of MRV. These are mere projections and, as such, are based exclusively on the management's expectations about the future of the business.

These expectations are highly dependent upon required approvals and licenses for projects, market conditions, performance of the Brazilian economy, the sector and international markets and, therefore, are subject to changes without prior notice.

This performance report includes accounting data and non-accounting data such as operating and financial results and outlooks based on the expectations of the Board of Directors. The non-accounting data such as values and units of Launches, Pre-Sales, amounts related to the housing program "Minha Casa Minha Vida", Inventory at Market Value, Land bank, Unearned Results, Cash Disbursement and Guidance were not subject to review by the company's independent auditors.

The EBITDA, in this report, represents the net income before income tax and social contribution, net financial result, financial costs recorded under cost of goods sold, depreciation, amortization and minority interest. MRV believes that the reversion of the adjustment to present value of receivables from units sold, and not yet delivered, that is recorded as gross operating revenue is part of our operating activities and therefore we do not exclude these revenues from calculation of EBIDTA. EBITDA is not a Brazilian GAAP and IFRS measure and should not be considered in isolation and should not be considered an alternative to net income, as an indicator of our operating performance or cash flows or as a measure of our liquidity. Because the calculation of EBITDA does not take into consideration income tax and social contribution, net financial result, financial charges recorded under cost of goods sold, depreciation, amortization and minority interest, EBITDA is an indicator of MRV general economic performance which is not affected by changes in interest rates, income tax and social contribution rates and rates of depreciation and amortization. Because EBITDA does not take into account certain costs related to our business which could materially affect our profits, such as financial result, taxes, depreciation, amortization and capital expenditures, among others, EBITDA is subject to limitations that impair its use as a measure of our profitability.

Relationship with Independent Auditors

Pursuant to the CVM Ordinance 381/03, we state that the company's independent auditors KPMG Auditores Independentes S/S ("KPMG") did not provide services during the nine months of 2018 other than those relating to external auditing. The company's policy for hiring independent auditors ensures that there is no conflict of interest, loss of autonomy or objectivity.

About MRV

MRV Engenharia e Participações S.A. is the largest Brazilian real estate developer and homebuilder in the lower-income segment, with more than 39 years of experience, active in 157 cities, in 22 Brazilian states and in the Federal District. MRV is listed on the B3's Novo Mercado, under the ticker MRVE3.