



## MRV ANUNCIA RESULTADOS DO 3T11 E DOS 9M11

### Consistência Operacional e Financeira

Receita líquida atinge R\$ 1.056,0 milhões no 3T11, 19,9% superior ao mesmo período de 2010

EBITDA cresceu 11,6% no 3T11 comparado ao 3T10, atingindo R\$ 301,1 milhões

Vendas contratadas do 3T11 atingem R\$ 1.083,3 milhões, 21,8% superior ao 3T10

Crescimento de 40,3% em volume de lançamentos no 3T11 comparado ao 3T10, atingindo R\$1.448,7 milhões

**Belo Horizonte, 14 de novembro de 2011 – MRV Engenharia e Participações S.A. (BM&FBovespa: MRVE3 – ADR OTCQX: MRVNY)**, anuncia hoje seus resultados do terceiro trimestre e nove meses de 2011 (3T11 e 9M11). As informações financeiras são apresentadas em Reais (R\$), exceto onde indicado o contrário, e têm como base as informações contábeis intermediárias consolidadas, preparadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

### Destaques

---

- ✔ Expansão de 40,3% dos nossos lançamentos em relação ao 3T10, atingindo R\$1.448,7 milhões no 3T11.
- ✔ Vendas contratadas do 3T11 atingiram R\$ 1.083,3 milhões, um crescimento de 22% quando comparado ao mesmo período do ano anterior. Vendas acumuladas no 9M11 totalizaram R\$ 2.882,6 milhões (25.691 unidades), um aumento de 10,7% em relação ao 9M10.
- ✔ Maior receita líquida trimestral da história da companhia atingindo R\$1.056,0 milhões no 3T11. 19,9% superior ao 3T10 e 6,8% superior ao 2T11. No acumulado dos 9 meses de 2011 a receita líquida atingiu R\$ 2.846,7 milhões, um crescimento de 32,1% quando comparado aos 9 primeiros meses de 2010.
- ✔ EBITDA e lucro líquido atingiram R\$758,0 milhões e R\$551,0 milhões no acumulado 9M11, respectivamente. Comparados com o mesmo período de 2010, o crescimento foi de 24,6% e 14,2% respectivamente.
- ✔ Consumo de caixa, na MRV Residencial, de R\$ 79,5 milhões no terceiro trimestre de 2011, uma redução de R\$ 33,3 milhões em relação ao 2T11.



## Outros destaques do 3T11

- ▼ Em 15 de julho de 2011, os atuais acionistas da MRV Logística e Participações S.A., em conjunto com o Starwood Capital Global Group, assinaram um Acordo de Investimentos para a compra de 62.650.009 ações ordinárias a serem emitidas pela MRV LOG, totalizando R\$ 350 milhões, sendo R\$ 250 milhões por parte do Starwood e R\$ 100 milhões por parte dos atuais acionistas da MRV LOG. Em agosto de 2011, a primeira parcela do acordo firmado foi aportada, representando 40% do valor total acordado. Os recursos obtidos através da operação e do aporte dos acionistas visam financiar a expansão do portfólio de ativos da MRV LOG. Este é mais um passo importante para o desenvolvimento e crescimento independente da MRV LOG.

### TELECONFERÊNCIAS RESULTADO 3T11

#### Português

16 de novembro de 2011

10h00 (Brasília) / 07h00 (Nova York)

Telefone: +55 (11) 3127 4971

Código: MRV

#### Inglês

16 de novembro de 2011

12h00 (Brasília) / 09h00 (Nova York)

Telefone: +1 (412) 317-6776

Código: MRV



## Principais Indicadores

Indicadores Financeiros (em R\$ mil)	3T11	2T11	3T10	Var. 3T11 x 2T11	Var. 3T11 x 3T10	9M11	9M10	Var. 9M11 x 9M10
Receita Operacional Líquida	1.056.015	988.385	881.108	6,8% ↑	19,9% ↑	2.846.731	2.154.784	32,1% ↑
Lucro Bruto	333.829	318.692	313.546	4,7% ↑	6,5% ↑	907.774	741.288	22,5% ↑
% Margem Bruta	31,6%	32,2%	35,6%	0,6 p.p. ↓	4,0 p.p. ↓	31,9%	34,4%	2,5 p.p. ↓
Lucro Líquido	208.618	189.798	216.027	9,9% ↑	3,4% ↓	550.976	482.366	14,2% ↑
% Margem Líquida	19,8%	19,2%	24,5%	0,6 p.p. ↑	4,8 p.p. ↓	19,4%	22,4%	3,0 p.p. ↓
EBITDA	301.131	255.806	269.853	17,7% ↑	11,6% ↑	757.967	608.436	24,6% ↑
% Margem EBITDA	28,5%	25,9%	30,6%	2,6 p.p. ↑	2,1 p.p. ↓	26,6%	28,2%	1,6 p.p. ↓
Retorno sobre Patrimônio Líquido (a.a.)	25,2%	24,3%	31,1%	0,9 p.p. ↑	5,9 p.p. ↓	23,5%	24,6%	1,1 p.p. ↓
Lucro por Ação (R\$)	0,43289	0,39337	0,44782	10,0% ↑	3,3% ↓	1,14245	1,00103	14,1% ↑
Receita Bruta de Vendas a Apropriar	3.285.844	3.283.327	2.809.945	0,1% ↑	16,9% ↑	3.285.844	2.809.945	16,9% ↑
Custo de Unidades Vendidas a Apropriar	(1.854.108)	(1.781.142)	(1.461.620)	4,1% ↑	26,9% ↑	(1.854.108)	(1.461.620)	26,9% ↑
Resultado a Apropriar	1.431.736	1.502.185	1.348.324	4,7% ↓	6,2% ↑	1.431.736	1.348.324	6,2% ↑
% Margem do Resultado a Apropriar	43,6%	45,8%	48,0%	2,2 p.p. ↓	4,4 p.p. ↓	43,6%	48,0%	4,4 p.p. ↓
Dívida Líquida (caixa líquido)	1.248.794	1.149.820	578.182	8,6% ↑	116,0% ↑	1.248.794	578.182	116,0% ↑
Dívida Líquida/PL	34,5%	33,6%	18,9%	1,0 p.p. ↑	15,6 p.p. ↑	34,5%	18,9%	15,6 p.p. ↑
Dívida Líquida/EBITDA anualizado	1,04	1,12	0,54	7,7% ↓	93,6% ↑	1,24	0,71	73,4% ↑

Banco de Terrenos	3T11	2T11	3T10	Var. 3T11 x 2T11	Var. 3T11 x 3T10	9M11	9M10	Var. 9M11 x 9M10
%MRV								
Landbank (em R\$ bilhões)	16,2	16,3	12,4	0,3% ↓	30,5% ↑	16,2	12,4	30,5% ↑
Número de Unidades	158.945	159.169	126.998	0,1% ↓	25,2% ↑	158.945	126.998	25,2% ↑
Área Útil (m <sup>2</sup> mil)	7.333,6	7.326,9	6.071,1	0,1% ↑	20,8% ↑	7.333,6	6.071,1	20,8% ↑
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	102,0	102,2	97,8	0,2% ↓	4,3% ↑	102,0	97,8	4,3% ↑
Preço Médio por m <sup>2</sup> (em R\$ mil)	2,2	2,2	2,0	0,4% ↓	8,1% ↑	2,2	2,0	8,1% ↑
100%								
Número de Empreendimentos	425	431	304	1,4% ↓	39,8% ↑	425	304	39,8% ↑
Landbank (em R\$ bilhões)	17,4	17,2	13,6	0,9% ↑	27,5% ↑	17,4	13,6	27,5% ↑
Número de Unidades	170.459	168.401	137.770	1,2% ↑	23,7% ↑	170.459	137.770	23,7% ↑
Unidades por projeto	401	391	453	2,7% ↑	11,5% ↓	401	453	11,5% ↓
Área Útil (m <sup>2</sup> mil)	7.860,2	7.751,9	6.577,1	1,4% ↑	19,5% ↑	7.860,2	6.577,1	19,5% ↑
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	101,9	102,2	98,9	0,3% ↓	3,1% ↑	101,9	98,9	3,1% ↑
Preço Médio por m <sup>2</sup> (em R\$ mil)	2,2	2,2	2,1	0,5% ↓	6,7% ↑	2,2	2,1	6,7% ↑

Lançamentos	3T11	2T11	3T10	Var. 3T11 x 2T11	Var. 3T11 x 3T10	9M11	9M10	Var. 9M11 x 9M10
%MRV								
VGV (em R\$ milhões)	1.448,7	751,1	1.032,9	92,9% ↑	40,3% ↑	3.243,0	2.752,1	17,8% ↑
Número de Unidades	13.882	6.477	11.122	114,3% ↑	24,8% ↑	28.573	28.632	0,2% ↓
Tamanho médio dos lançamentos (unidades)	262	249	339	5,1% ↑	22,7% ↓	260	258	0,7% ↑
Área Útil (m <sup>2</sup> mil)	624,8	293,6	503,5	112,8% ↑	24,1% ↑	1.312,4	1.327,1	1,1% ↓
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	104,4	116,0	92,9	10,0% ↓	12,4% ↑	113,5	96,1	18,1% ↑
Preço Médio por m <sup>2</sup> (em R\$ mil)	2,3	2,6	2,1	9,4% ↓	13,0% ↑	2,5	2,1	19,2% ↑
100%								
Número de Empreendimentos	53	26	42	103,8% ↑	26,2% ↑	110	111	0,9% ↓
VGV (em R\$ milhões)	1.587,9	775,5	1.071,7	104,8% ↑	48,2% ↑	3.488,9	2.976,4	17,2% ↑
Número de Unidades	15.115	6.672	11.517	126,5% ↑	31,2% ↑	30.619	30.575	0,1% ↑
Área Útil (m <sup>2</sup> mil)	682,1	302,6	522,5	125,4% ↑	30,5% ↑	1.409,9	1.428,1	1,3% ↓
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	105,1	116,2	93,1	9,6% ↓	12,9% ↑	113,9	97,3	17,0% ↑
Preço Médio por m <sup>2</sup> (em R\$ mil)	2,3	2,6	2,1	9,2% ↓	13,5% ↑	2,5	2,1	18,7% ↑

Vendas Contratadas	3T11	2T11	3T10	Var. 3T11 x 2T11	Var. 3T11 x 3T10	9M11	9M10	Var. 9M11 x 9M10
%MRV								
Vendas (em R\$ milhões)	1.083,3	968,5	889,7	11,9% ↑	21,8% ↑	2.882,6	2.604,4	10,7% ↑
Número de Unidades	9.374	8.896	8.557	5,4% ↑	9,5% ↑	25.691	24.965	2,9% ↑
Área Útil (m <sup>2</sup> mil)	445,7	410,0	409,7	8,7% ↑	8,8% ↑	1.202,4	1.241,5	3,1% ↓
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	115,6	108,9	104,0	6,2% ↑	11,1% ↑	112,2	104,3	7,6% ↑
Preço Médio por m <sup>2</sup> (em R\$ mil)	2,4	2,4	2,2	2,9% ↑	11,9% ↑	2,4	2,1	14,3% ↑
100%								
Vendas (em R\$ milhões)	1.166,9	1.057,4	994,2	10,3% ↑	17,4% ↑	3.133,3	2.889,4	8,4% ↑
Número de Unidades	10.086	9.645	9.524	4,6% ↑	5,9% ↑	27.804	27.706	0,4% ↑
Área Útil (m <sup>2</sup> mil)	494,4	460,7	470,6	7,3% ↑	5,1% ↑	1.348,2	1.425,7	5,4% ↓
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	115,7	109,6	104,4	5,5% ↑	10,8% ↑	112,7	104,3	8,1% ↑
Preço Médio por m <sup>2</sup> (em R\$ mil)	2,4	2,3	2,1	2,8% ↑	11,7% ↑	2,3	2,0	14,7% ↑

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



## Comentários da Administração

---

A MRV é, atualmente, a única empresa no Brasil com foco exclusivo no segmento residencial econômico. Nosso foco exclusivo de atuação nos coloca em uma posição diferenciada no mercado em função (i) da grande demanda existente no segmento econômico, (ii) da importância do programa Minha Casa Minha Vida para o desenvolvimento do país e (iii) da disponibilidade de recursos para financiamento da construção e dos clientes deste segmento.

Nosso estoque de terrenos permaneceu estável e alinhado com a estratégia de terrenos, sendo que 70% das aquisições de terrenos do período foram através de permutas. Em termos de tamanho, o *land bank* está em patamar adequado e as novas aquisições visam a reposição dos volumes lançados. Com um maior volume lançado em relação aos trimestres anteriores, o 3T11 foi o melhor terceiro trimestre em vendas da nossa história. A força de vendas da Companhia, para suportar a expansão esperada em lançamentos e vendas, vem crescendo e conta atualmente com 3.580 corretores, além do canal virtual que conta com aproximadamente 200 corretores. Nossa Loja Virtual registra uma média de 3.100 mil acessos por dia tendo originado 32% das vendas realizadas pela Companhia em 2011.

Seguimos com o trabalho de aperfeiçoamento do processo construtivo e aumento da automação em nossos canteiros, buscando importantes ganhos de produtividade para adicionar valor para nossas operações. O desenvolvimento da mão-de-obra qualificada constitui parte relevante em nossa estratégia. Atualmente contamos com aproximadamente 30 mil empregados em nossos 304 canteiros, 237 engenheiros e 1.039 estagiários.

Conquistamos importantes avanços na área de crédito imobiliário. No 3T11 batemos o recorde histórico trimestral da Companhia em relação ao número de unidades contratadas e evoluímos no número de unidades repassadas desde a implantação da nova plataforma de repasses da Caixa Econômica Federal. Com a eficiência nas contratações e expectativas de evolução dos repasses na nova plataforma da CEF e no Banco do Brasil, o volume de repasses tende a crescer, beneficiando o ciclo de caixa da Companhia, permitindo a geração de caixa e uma operação sustentável para os próximos anos.

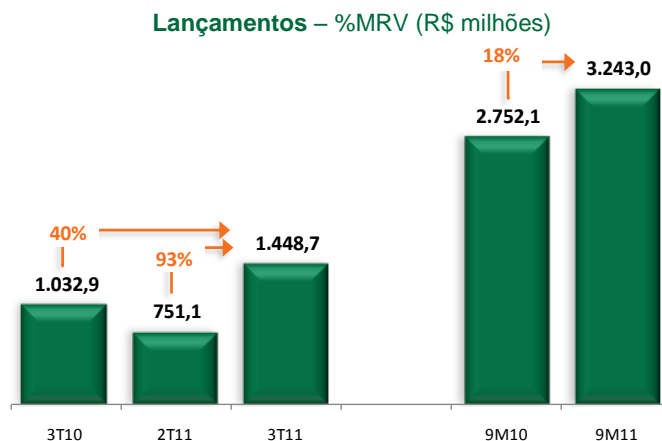
Os resultados operacionais, conjugados com controles rigorosos e foco na gestão do caixa, resultaram em um sólido crescimento da receita operacional líquida e manutenção da tendência de queda do consumo de caixa.

Podemos assegurar que estamos preparados para continuar entregando: crescimento orgânico no segmento econômico, qualidade operacional e gestão eficiente do caixa.



## Desempenho Operacional

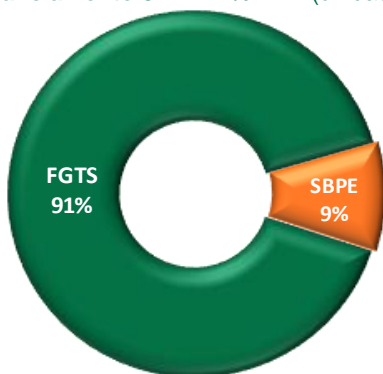
### Lançamentos (%MRV)



Durante o 3T11, a Companhia lançou 13.882 unidades e no acumulado do ano, esse número atingiu 28.573 unidades.

A Companhia continua focando suas operações majoritariamente no Programa Habitacional do Governo, sendo que 91% dos lançamentos no 3T11 foram elegíveis ao programa MCMV.

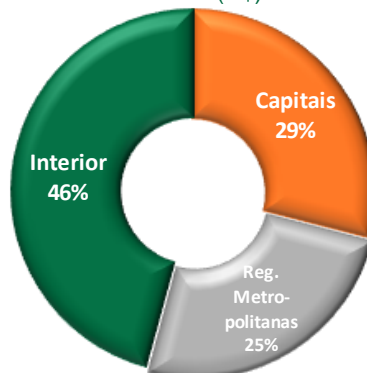
**Lançamentos por Fonte de Financiamento 3T11 – %MRV (unidades)**



**Lançamentos 3T11 por Estado – %MRV (R\$ milhões)**

Estado	R\$ milhões	%
São Paulo	662,7	45,7%
Minas Gerais	214,5	14,8%
Espírito Santo	136,4	9,4%
Rio de Janeiro	106,9	7,4%
Mato Grosso	87,5	6,0%
Rio Grande do Norte	58,7	4,1%
Paraná	57,4	4,0%
Mato Grosso do Sul	57,2	3,9%
Bahia	44,0	3,0%
Pernambuco	12,9	0,9%
Ceará	10,5	0,7%
<b>Total</b>	<b>1.448,7</b>	<b>100,0%</b>

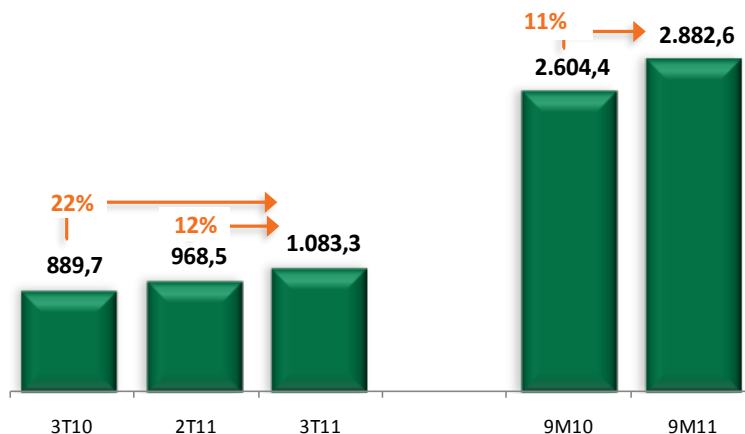
**Lançamentos no 3T11 por Distribuição Geográfica – %MRV (R\$)**





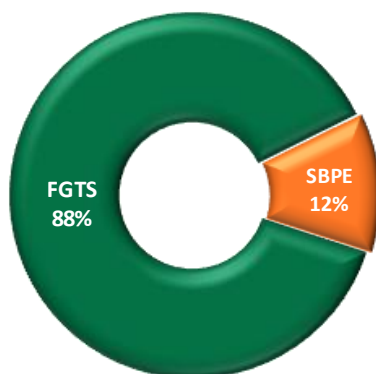
## Vendas Contratadas (%MRV), líquidas de permutas

Vendas Contratadas – %MRV (R\$ milhões)



Em 2011, 32% das vendas da Companhia foram originadas pela Loja Virtual.

Vendas Contratadas por Fonte de Financiamento 3T11 – %MRV (em unidades)

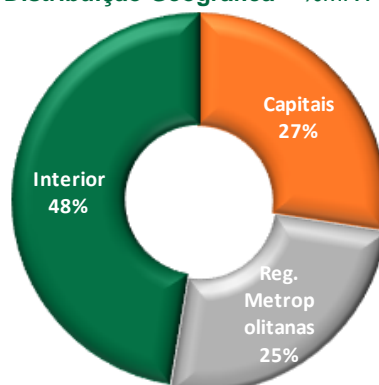


Vendas Contratadas 3T11 por Estado – %MRV (R\$ milhões)

Estado	R\$ milhões	%
São Paulo	592,9	54,7%
Minas Gerais	177,8	16,4%
Paraná	66,1	6,1%
Rio de Janeiro	52,6	4,9%
Mato Grosso do Sul	34,1	3,1%
Goiás	32,6	3,0%
Distrito Federal	27,2	2,5%
Espírito Santo	20,3	1,9%
Bahia	18,0	1,7%
Ceará	16,3	1,5%
Rio Grande do Norte	13,2	1,2%
Santa Catarina	11,9	1,1%
Mato Grosso	10,1	0,9%
Rio Grande do Sul	6,1	0,6%
Pernambuco	4,1	0,4%
<b>Total</b>	<b>1.083,3</b>	<b>100,0%</b>

88% das vendas contratadas no trimestre foram elegíveis ao programa MCMV.

Vendas Contratadas no 3T11 por Distribuição Geográfica – %MRV (R\$)





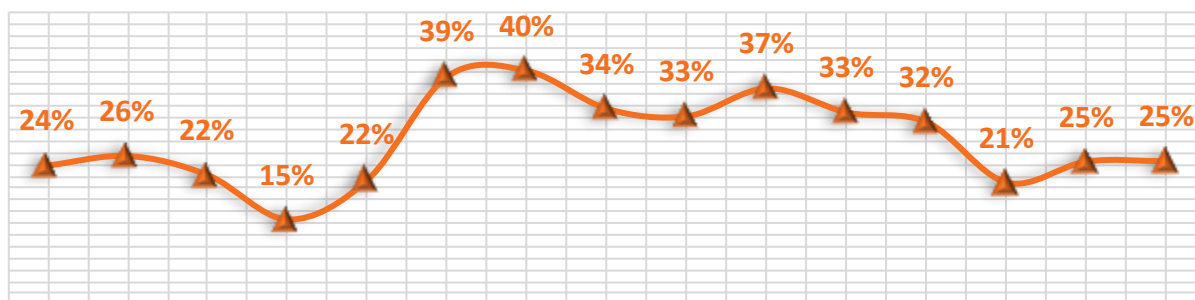
O preço médio da unidade vendida no terceiro trimestre de 2011 foi 11% superior ao preço médio do mesmo período do ano anterior.

### Vendas por Período de Lançamento (%MRV)

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

Os lançamentos do 3T11 foram concentrados principalmente em setembro.

### Vendas sobre Oferta



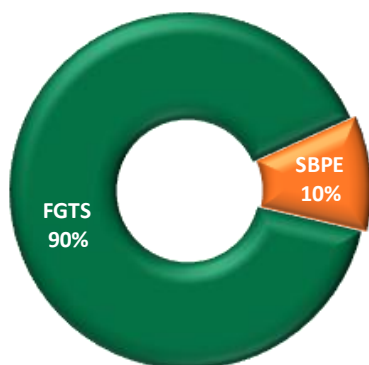
1T08 2T08 3T08 4T08 1T09 2T09 3T09 4T09 1T10 2T10 3T10 4T10 1T11 2T11 3T11

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

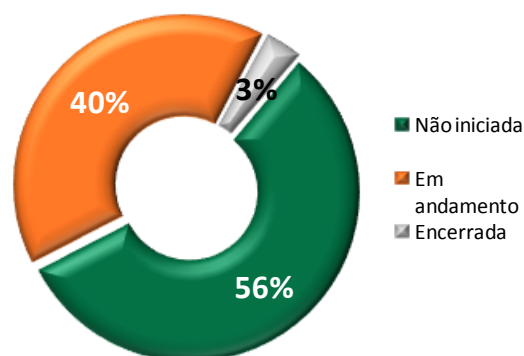
### Estoque a Valor de Mercado (%MRV)

Em 30 de setembro de 2011, o estoque a valor de mercado totalizava R\$ 3,53 bilhões (R\$ 2,91 bilhões em 30 de junho de 2011). Deste total, 90% das unidades em estoque eram elegíveis ao programa MCMV.

Estoque a Valor de Mercado em 30/set/11 por Fonte de Recurso de Financiamento – %MRV (unidades)

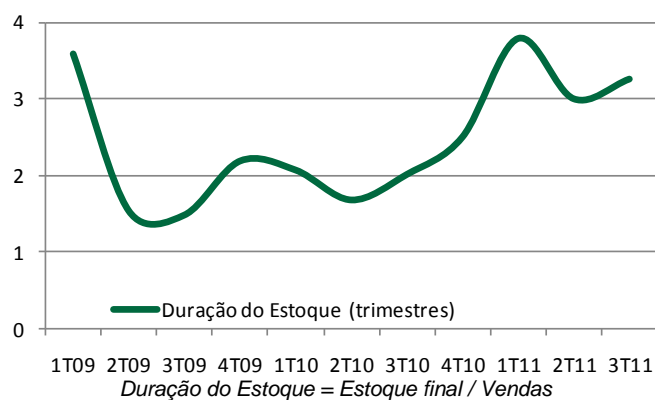


Estoque a Valor de Mercado em 30/set/11 por Fase de Construção – %MRV (R\$)





Ao final do 3T11 detínhamos três trimestres de vendas em estoque.

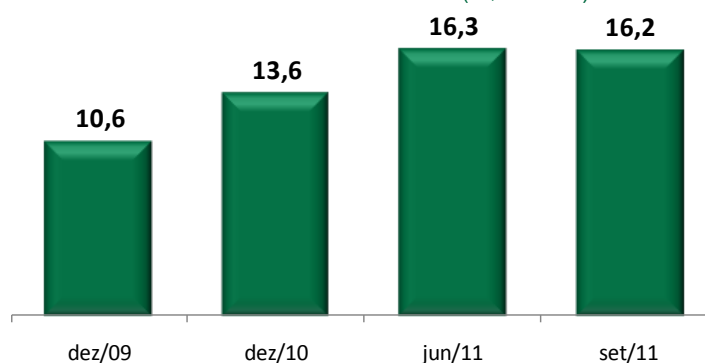


### Banco de Terrenos (%MRV)

#### Banco de Terrenos

	mar/11	jun/11	set/11
Banco de Terrenos inicial (em R\$ milhões)	13.598,5	14.063,5	16.263,6
Aquisições/Ajustes (R\$ milhões)	1.508,2	2.951,2	1.399,0
Lançamentos (R\$ milhões)	(1.043,2)	(751,1)	(1.448,7)
Banco de Terrenos final (em R\$ milhões)	14.063,5	16.263,6	16.213,9
Banco de Terrenos (unidades em milhares)	139,3	159,2	158,9
Nº de unidades por empreendimento (média)	377	369	374
Preço Médio (em R\$ mil)	101,0	102,2	102,0

#### Banco de Terrenos – %MRV (R\$ bilhões)

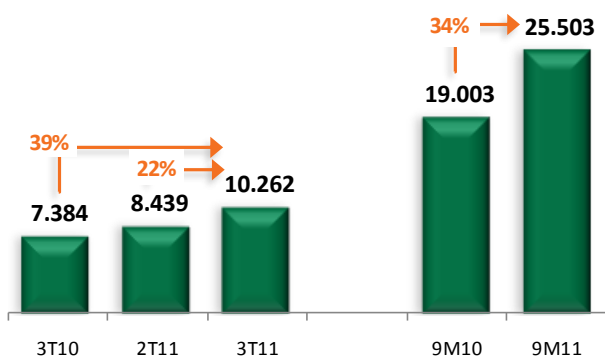


No 3T11, 70% de nossos terrenos foram adquiridos através de permuta, modalidade que beneficia o ciclo financeiro e permite um volume maior de aquisição sem queima de caixa. Em termos de tamanho, o *land bank* está em patamar adequado e as novas aquisições visam a reposição dos volumes lançados.

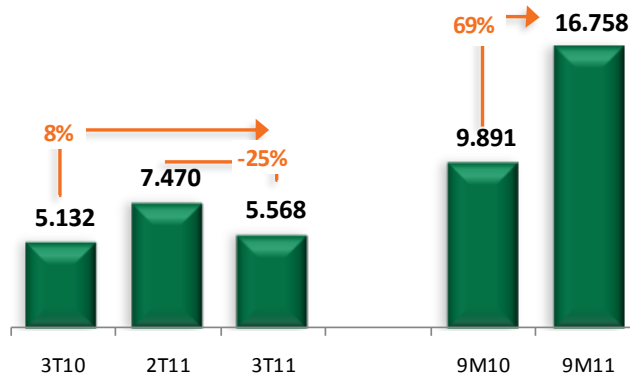


## Produção

Unidades produzidas (unidades)

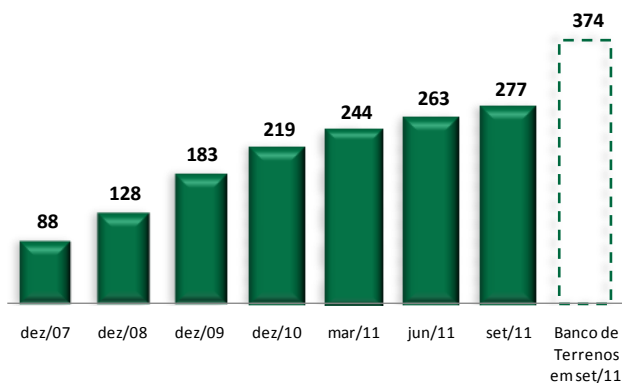


Unidades concluídas (unidades)



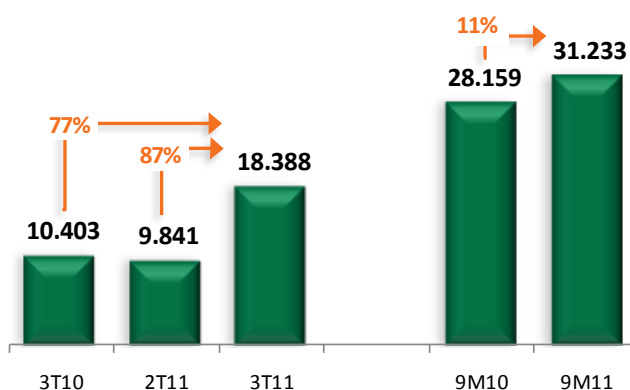
Atualmente gerenciamos 304 canteiros simultaneamente, com um número médio de 277 unidades por canteiro, um aumento de 5% quando comparado ao tamanho médio de nossos canteiros em 30 de junho de 2011.

Nº de unidades por Canteiro de Obra



## Crédito Imobiliário

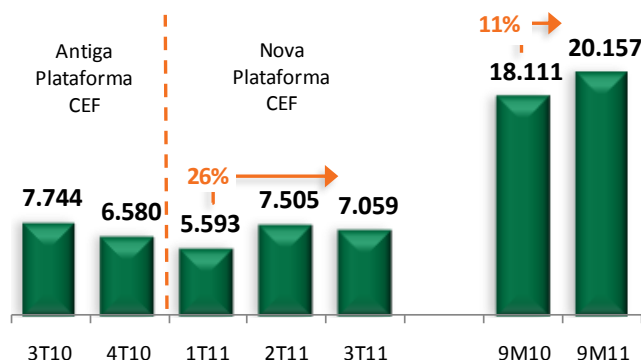
Unidades contratadas





O volume de unidades contratadas em 2010 (40.859) e nos 9M11 (31.233) garante o financiamento da construção dos projetos contratados e os recursos para financiamento de nossos clientes.

### Repasses (em unidades)

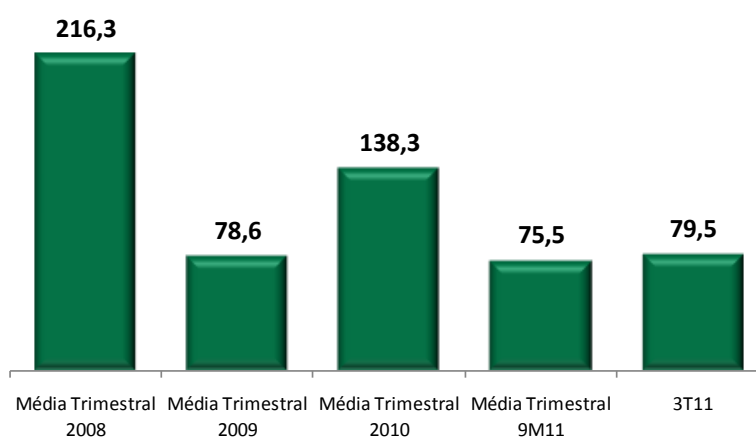


O número de repasses de clientes no terceiro trimestre de 2011 foi de 7.059 unidades, uma evolução de 26% quando comparados aos 5.593 repasses do 1T11 quando entrou em operação a nova plataforma de repasses da Caixa Econômica Federal. A greve bancária impactou negativamente o volume assinado no mês de setembro de 2011.

### Cash Burn

O consumo de caixa (*cash burn*) das operações, excluindo recompra de ações, da MRV no segmento residencial no terceiro trimestre de 2011 foi de R\$ 79,5 milhões. Como efeito da operação da MRV LOG com o Starwood Capital Global Group, a avaliação do negócio aliado à diluição de participação da MRV resultaram em uma redução de R\$ 71,3 milhões da dívida líquida consolidada da MRV. Este ganho não foi considerado para fins de cálculo do *cash burn* do segmento residencial da Companhia.

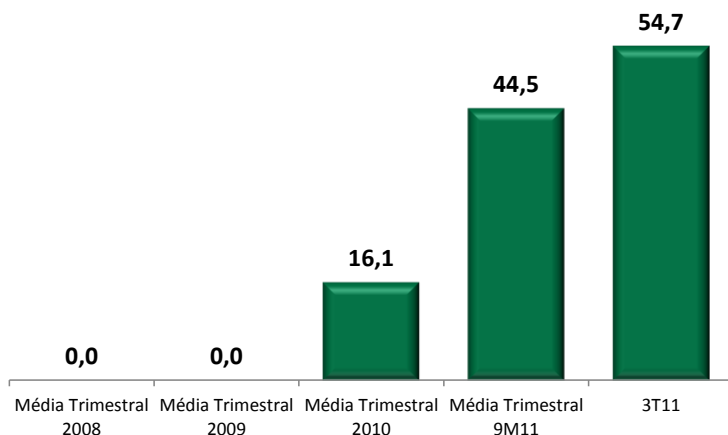
### Cash Burn operacional MRV Residencial (R\$ milhões)



A MRV considera a operação de CRI como dívida até o momento do efetivo desligamento dos clientes ou vencimento das obrigações.

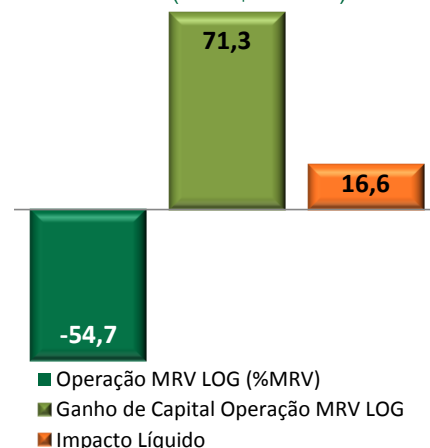


**Cash Burn Operacional MRV LOG (% MRV)**  
(em R\$ milhões)



**Impacto MRV LOG no Consolidado MRV**

3T11 (em R\$ milhões)



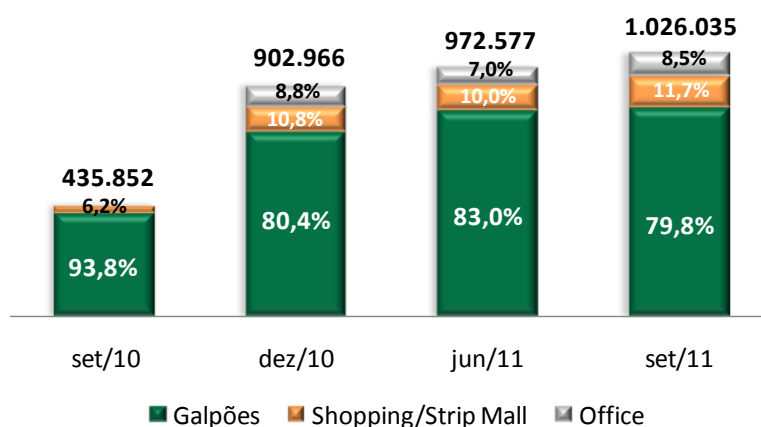
A MRV LOG é uma empresa de propriedades comerciais e industriais, cujo segmento é de capital intensivo e o *cash burn* não é uma métrica utilizada neste segmento. Apresentamos o consumo de caixa de nossa subsidiária MRV LOG apenas para fins de esclarecimento de cálculo do valor constante no balanço consolidado da Companhia.

## MRV LOG

Ao longo do ano de 2011 a MRV LOG deu continuidade às suas atividades de forma independente e apresentando sólido crescimento de seus indicadores operacionais.

A MRV LOG atingiu 31 projetos divididos em 19 cidades e 8 estados, tais como São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro, Goiás, Ceará, Bahia e outros, sendo o foco principal a área de galpões industriais. Os números da MRV LOG comprovam a grande capacidade do time na geração de ativos, representando um crescimento de 135,4% em relação a 30 de setembro de 2010 e um crescimento de 5,5% em relação a 30 de junho de 2011.

**Evolução do Portfólio MRV LOG (em m2 ABL) - %MRVLOG**



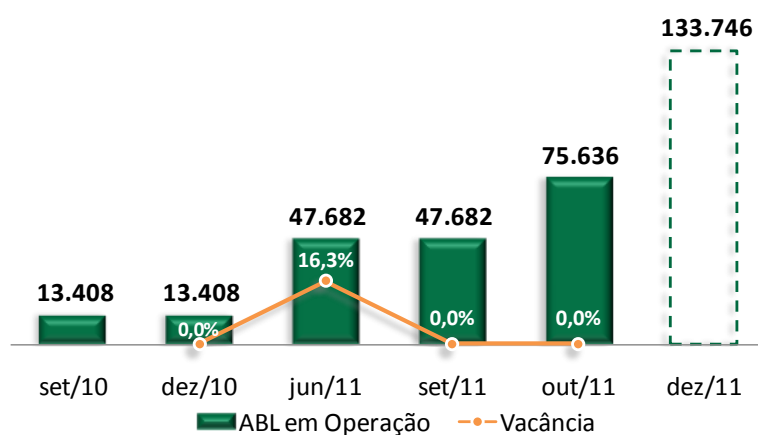
O gráfico acima considera o ajuste na ABL referente ao Shopping Giardino, efetuado em setembro de 2011, para o qual a MRV LOG, através de sua controlada em conjunto Cabral Investimentos SPE Ltda ("Cabral"), firmou promessa de permuta com a BR Malls Participações S.A. ("BR Malls") para desenvolvimento deste shopping na cidade de Contagem, estado de Minas Gerais. O Shopping Giardino terá potencial para 45 mil



m<sup>2</sup> de ABL, sendo que 35 mil m<sup>2</sup> de ABL na primeira fase a ser inaugurada no quarto trimestre de 2013. Pela promessa de permuta firmada, a Cabral será responsável por 18,51% da construção do shopping, (BR Malls 81,49% da construção) retendo para si, quando da inauguração, 30% de participação no empreendimento (BR Malls 70% de participação).

Adicionalmente o gráfico acima não considera o projeto de loteamento industrial localizado em Betim, estado de Minas Gerais. Este projeto conta com área de aproximadamente 6 milhões de m<sup>2</sup>, sendo aproximadamente 3,8 milhões de m<sup>2</sup> de área comercializável, possuindo grande potencial de valorização e retornos para a MRV LOG. Este é, atualmente, o único projeto da MRV LOG cujos lotes serão vendidos.

#### ABL em Operação (em m2 ABL) e Vacância (%) - %MRVLOG



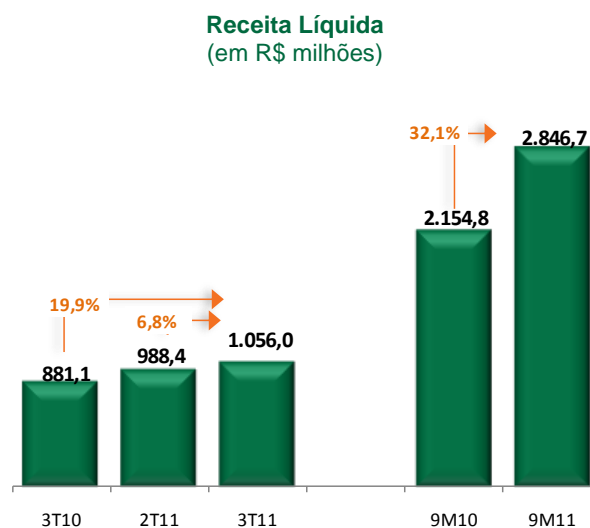
A MRV LOG mantém sua expectativa de ter em operação 133.746 m<sup>2</sup> de ABL em 31 de dezembro de 2011, sendo que já trabalha na pré-locação dos galpões. Do total de ABL que entrará em operação no 4T11, aproximadamente 32% já se encontravam pré-locados em 30 de setembro de 2011. Do total de ABL em operação em 30 de setembro de 2011, assim como a expectativa para 31 de dezembro de 2011, 100% são referentes à linha de negócio galpões industriais. Os ativos em operação em 31 de dezembro de 2011 estarão divididos em três estados: São Paulo, Minas Gerais e Goiás.

O mercado de galpões industriais Classe A continua apresentando forte demanda em todo o Brasil. Os níveis de absorção vêm crescendo nas regiões onde a MRV LOG atua, gerando pressões altistas nos preços de locação, beneficiando a MRV LOG nas discussões de renovação dos contratos de locação, além das novas ofertas de espaços que a MRV LOG ainda tem em seu portfólio. O *yield on cost* dos ativos em operação em 30 de setembro de 2011 era de aproximadamente 17%.



## Desempenho Econômico-Financeiro

### Receita Operacional Líquida

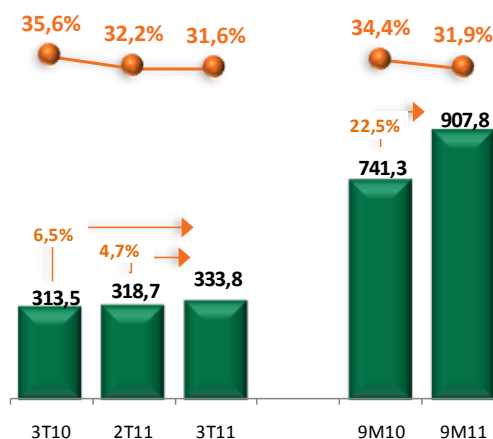


Atingimos no terceiro trimestre de 2011 o recorde histórico da Companhia em reconhecimento de receita em um trimestre.

(em R\$ milhões)	3T11	2T11	3T10	Var. 3T11 x 2T11	Var. 3T11 x 3T10	9M11	9M10	Var. 9M11 x 9M10
Receita operacional líquida	973,5	922,8	803,5	5,5%	21,2%	2.662,2	2.015,3	32,1%
Resultado financeiro alocado à receita líquida	82,5	65,6	77,6	25,8%	6,3%	184,5	139,5	32,3%
Receita operacional líquida total	1.056,0	988,4	881,1	6,8%	19,9%	2.846,7	2.154,8	32,1%

### Lucro Bruto

**Lucro Bruto (em R\$ milhões) e Margem Bruta (%)**  
MRV - Consolidado



A margem bruta do 3T11 está impactada em 3,5 p.p. pelos encargos financeiros alocados no CMV (custo dos imóveis vendidos). Excluindo-se os encargos financeiros, a margem bruta do 3T11 foi de 35,1% comparado com 35,4% no 2T11 e 39,6% no 3T10.

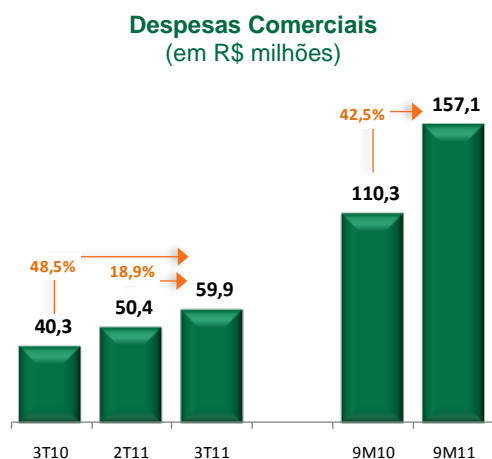
No quadro abaixo demonstramos os encargos financeiros alocados no CMV:



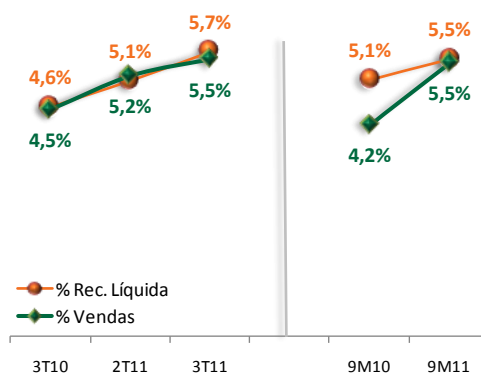
### Custo Financeiro alocado ao CMV

(em R\$ milhões)	3T11	2T11	3T10	9M11	9M10
Custo Financeiro alocado ao CMV	36,6	30,7	35,1	94,7	75,1
% da Receita Líquida	3,5%	3,1%	4,0%	3,3%	3,5%

### Despesas Comerciais

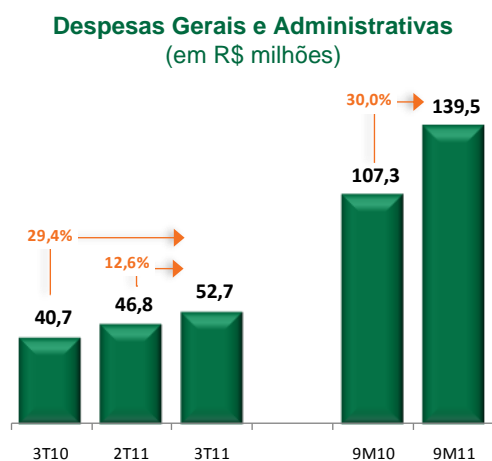


### % Desp. Comerciais / Vendas Contratadas (%MRV) e % Desp. Comerciais / Receita Líquida

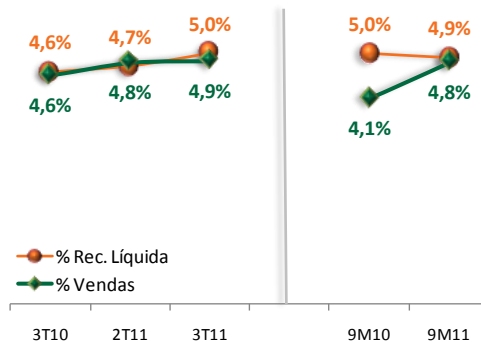


Crescimento das despesas comerciais em função do aumento no volume de lançamentos.

### Despesas Gerais e Administrativas (G&A)



### % Desp. G&A / Vendas Contratadas (%MRV) e % Desp. G&A / Receita Líquida



### Outras Receitas Operacionais, Líquidas

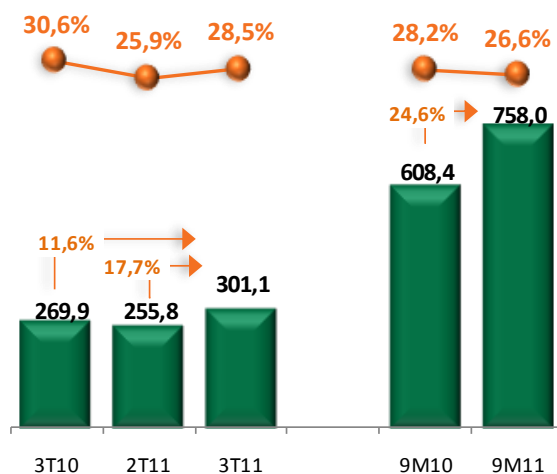
A MRV registrou ganho de R\$ 34,9 milhões em transação de capital na subsidiária MRV LOG no 3T11.

(em R\$ milhões)	3T11	2T11	3T10	9M11	9M10
Outras receitas operacionais, líquidas	37,9	(1,1)	(2,1)	39,5	(1,8)

### EBITDA\*



### EBITDA (em R\$ milhões) e Margem EBITDA (%)



\*Vide definição no Glossário

Segue abaixo a abertura do cálculo do EBITDA:

em R\$ mil	3T11	2T11	3T10	Var. 3T11 x 2T11	Var. 3T11 x 3T10	9M11	9M10	Var. 9M11 x 9M10
Lucro antes dos impostos	255.220	226.394	264.477	12,7%	(3,5%)	664.974	596.285	11,5%
Depreciações e Amortizações	5.345	4.588	4.383	16,5%	21,9%	12.623	11.319	11,5%
Resultado Financeiro	3.919	(5.922)	(34.093)	-	-	(14.298)	(74.317)	(80,8%)
Encargos financeiros incluídos no CMV	36.647	30.746	35.086	19,2%	4,4%	94.668	75.149	26,0%
<b>EBITDA</b>	<b>301.131</b>	<b>255.806</b>	<b>269.853</b>	<b>17,7%</b>	<b>11,6%</b>	<b>757.967</b>	<b>608.436</b>	<b>24,6%</b>
Margem EBITDA	28,5%	25,9%	30,6%	2,6 p.p.	(2,1 p.p.)	26,6%	28,2%	(1,6 p.p.)

### Resultado Financeiro

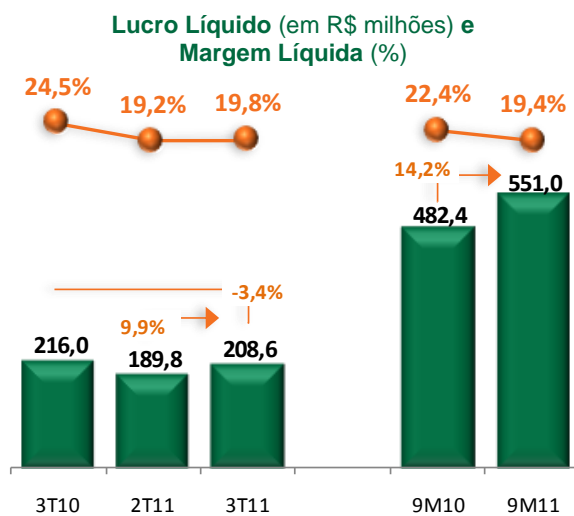
(em R\$ milhões)	3T11	2T11	3T10	Var. 3T11 x 2T11	Var. 3T11 x 3T10	9M11	9M10	Var. 9M11 x 9M10
Despesas financeiras	(43,2)	(35,9)	(7,2)	20,4%	496,8%	(103,0)	(19,8)	421,5%
Receitas financeiras	30,2	32,9	25,1	(8,2%)	20,4%	95,6	68,0	40,7%
Receitas financeiras provenientes de clientes	9,0	8,8	16,2	2,0%	(44,4%)	21,7	26,1	(16,9%)
<b>Total</b>	<b>(3,9)</b>	<b>5,9</b>	<b>34,1</b>	<b>(166,2%)</b>	<b>(111,5%)</b>	<b>14,3</b>	<b>74,3</b>	<b>(80,8%)</b>

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

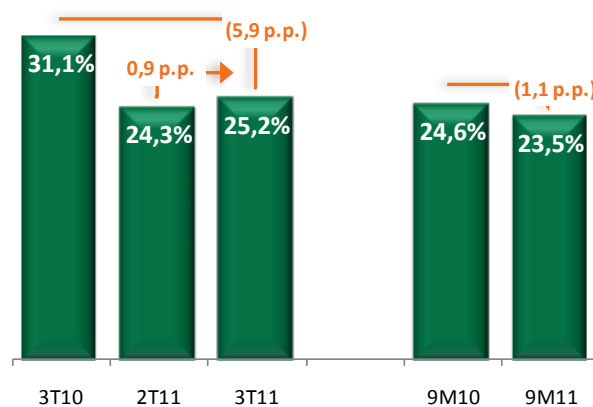
(em R\$ milhões)	3T11	2T11	3T10	Var. 3T11 x 2T11	Var. 3T11 x 3T10	9M11	9M10	Var. 9M11 x 9M10
Resultado financeiro	(3,9)	5,9	34,1	-	-	14,3	74,3	(80,8%)
Custo Financeiro alocado ao CMV	(36,6)	(30,7)	(35,1)	19,2%	4,4%	(94,7)	(75,1)	26,0%
<b>Total ajustado</b>	<b>(40,6)</b>	<b>(24,8)</b>	<b>(1,0)</b>	<b>63,4%</b>	<b>-</b>	<b>(80,4)</b>	<b>(0,8)</b>	<b>-</b>



## Lucro Líquido



## ROE (anualizado)



Para o cálculo do ROE, utilizamos o lucro líquido do trimestre atribuído aos acionistas da controladora anualizado dividido pela média do patrimônio líquido atribuído aos acionistas da controladora do 3T11.

## Resultado a Apropriar

(em R\$ milhões)	set/11	jun/11	Var. %
Receita Bruta de Vendas a apropriar	3.285,8	3.283,3	0,1% ↑
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(1.854,1)	(1.781,1)	4,1% ↑
Resultado a apropriar	1.431,7	1.502,2	4,7% ↓
Margem do Resultado a apropriar %	43,6%	45,8%	2,2 p.p. ↓



## Balço Patrimonial

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

Em 30 de setembro de 2011, possuíamos um saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários) no montante de R\$ 1.422,6 milhões, um acréscimo de 44,4% em relação aos R\$ 985,3 milhões em 30 de junho de 2011. Mantemos uma posição sólida de caixa e uma baixa alavancagem dando tranqüilidade para nossas operações em períodos de incertezas da economia global e possíveis impactos na economia brasileira.

### Cientes por Incorporação de Imóveis

(em R\$ milhões)	set/11	jun/11	dez/10	Var. Set/11 x Jun/11	Var. Set/11 x Dez/10
12 meses	<b>5.779,8</b>	5.306,7	5.172,4	8,9% ↑	11,7% ↑
13 a 24 meses	<b>1.585,0</b>	1.068,3	770,0	48,4% ↑	105,9% ↑
25 a 36 meses	<b>80,6</b>	548,1	407,8	85,3% ↓	80,2% ↓
37 a 48 meses	<b>4,9</b>	137,2	19,5	96,4% ↓	74,8% ↓
49 meses em diante	<b>1,2</b>	4,6	2,7	74,0% ↓	55,4% ↓
<b>Total</b>	<b>7.451,5</b>	7.064,8	6.372,3	5,5% ↑	16,9% ↑
Cientes por incorporação de imóveis	<b>4.165,7</b>	3.781,5	3.258,4	10,2% ↑	27,8% ↑
Receita de vendas a apropriar	<b>3.285,8</b>	3.283,3	3.113,9	0,1% ↑	5,5% ↑
<b>Total</b>	<b>7.451,5</b>	7.064,8	6.372,3	5,5% ↑	16,9% ↑

### Estoques (Imóveis a comercializar)

(em R\$ milhões)	set/11	jun/11	dez/10	Var. Set/11 x Jun/11	Var. Set/11 x Dez/10
Imóveis em construção	<b>818,0</b>	655,6	540,9	24,8% ↑	51,2% ↑
Imóveis concluídos	<b>45,8</b>	27,6	31,1	65,8% ↑	47,2% ↑
Estoque de terrenos	<b>1.549,0</b>	1.533,8	1.249,3	1,0% ↑	24,0% ↑
Adiantamento a fornecedores	<b>74,1</b>	62,1	76,9	19,2% ↑	3,7% ↓
Estoque de materiais	<b>11,0</b>	7,6	7,8	45,2% ↑	39,7% ↑
<b>Total</b>	<b>2.497,8</b>	2.286,6	1.906,0	9,2% ↑	31,0% ↑
Circulante	<b>1.696,5</b>	1.343,6	1.360,9	26,3% ↑	24,7% ↑
Não circulante	<b>801,3</b>	943,1	545,2	15,0% ↓	47,0% ↑

### Endividamento

Em 30 de setembro de 2011, o endividamento total da Companhia era de R\$2.671,4 milhões e totalmente denominado em reais.

#### Cronograma de Vencimento da Dívida

(em R\$ milhões)	Empréstimo - Financiamento*	Debêntures	Total
12 meses	396,2	148,1	544,3
13 a 24 meses	347,2	417,4	764,7
25 a 36 meses	196,9	372,2	569,1
37 meses em diante	114,9	678,5	793,4
<b>Dívida Total</b>	<b>1.055,2</b>	<b>1.616,2</b>	<b>2.671,4</b>

\* Inclui arrendamento mercantil



	Vencimento	Encargos	Saldo Devedor set/11	jun/11
<b>Capital de Giro</b>			<b>1.782,1</b>	<b>1.273,3</b>
Debêntures - 1ª emissão - 1ª série	15/6/2013	CDI + 1,5% a.a.	187,2	180,9
Debêntures - 1ª emissão - 2ª série	15/6/2013	IPCA + 10,8% a.a.	23,3	22,6
Debêntures - 2ª emissão	25/5/2011	CDI + 3,7% a.a.	-	-
Debêntures - 3ª emissão	1/2/2014	CDI + 1,6% a.a.	525,8	541,0
Debêntures - 5ª emissão	1/7/2015	CDI + 1,5% a.a.	514,4	
Capital de Giro - CDI	06/01/2011 a 21/08/2013	CDI + 1,02% a 2,80% a.a.	285,9	286,6
CCB que lastrearam a operação de CRI	16/3/2013 a 16/3/2015	CDI + 1,15% a.a.	238,7	238,5
Outros			6,8	3,8
<b>Financiamento à construção</b>			<b>831,4</b>	<b>793,3</b>
Debêntures - 4ª emissão	1/12/2015	TR + 8,25% a 10,25% a.a.	307,6	299,9
Financiamento à construção	10/01/2011 a 15/11/2013	TR + 8% a 10,5% a.a.	518,7	488,1
Outros	17/01/2011 a 15/04/2020	Pré-fixado 4,50%	5,1	5,2
<b>Outros</b>			<b>57,9</b>	<b>68,6</b>
Debêntures - MRV LOG	1/2/2014	CDI + 2,20 % a.a.	57,9	68,6
<b>Total</b>			<b>2.671,4</b>	<b>2.135,1</b>

## Dívida Líquida

(em R\$ milhões)	set/11	jun/11	dez/10	Var. Set/11 x Jun/11	Var. Set/11 x Dez/10
Dívida total	2.671,4	2.135,1	1.939,3	25,1% ↑	37,7% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	(1.422,6)	(985,3)	(1.167,0)	44,4% ↑	21,9% ↑
Dívida Líquida	1.248,8	1.149,8	772,4	8,6% ↑	61,7% ↑
Patrimônio Líquido Total	3.616,1	3.424,6	3.052,7	5,6% ↑	18,5% ↑
Dívida Líquida / PL Total	34,5%	33,6%	25,3%	1,0 p.p. ↑	9,2 p.p. ↑
EBITDA Anualizado	1.204,5	1.023,2	795,9	17,7% ↑	51,3% ↑
Dívida Líquida / EBITDA Anualizado	1,04	1,12	0,97	8,7 p.p. ↓	15,3 p.p. ↑

(em R\$ milhões)	set/11	jun/11	dez/10	Var. Set/11 x Jun/11	Var. Set/11 x Dez/10
Dívida MRV residencial	2.545,5	1.995,5	1.870,4	27,6% ↑	36,1% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras MRV Residencial	(1.381,7)	(972,5)	(1.146,1)	42,1% ↑	20,6% ↑
Dívida Líquida MRV Residencial	1.163,8	1.023,0	724,3	13,8% ↑	60,7% ↑
Dívida MRV LOG (% MRV)	125,9	139,6	68,9	9,8% ↓	82,7% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras MRV LOG (% MRV)	(40,9)	(12,8)	(20,9)	220,9% ↑	96,0% ↑
Dívida Líquida MRV LOG (% MRV)	85,0	126,8	48,0	33,0% ↓	76,9% ↑
Dívida Líquida Total	1.248,8	1.149,8	772,4	8,6% ↑	61,7% ↑

## Programa de Recompra de Ações

### Plano de Recompra

Aprovação	RCA 10/08/2011
Duração do Plano	1 ano
Status	Ativo
Quantidade aprovada	10.000.000
Quantidade adquirida até 30/09	3.092.300
% adquirida	30,9%
Custo Total (R\$ mil)	36.087
Preço médio de aquisição (R\$)	11,67



## Guidance

---

Guidance	2011
Vendas Contratadas (%MRV) - R\$ milhões	4.300 ~ 4.700
Margem EBITDA*	25% ~ 28%

\* considerando as práticas contábeis brasileiras vigentes

## Relações com Investidores

---

### Leonardo Corrêa

Diretor Executivo de Finanças

Tel.: +(55 31) 3348-7106

E-mail: [ri@mrv.com.br](mailto:ri@mrv.com.br)

[www.mrv.com.br/ri](http://www.mrv.com.br/ri)

### Mônica Simão

Diretora Executiva de Relações com Investidores

Tel.: +(55 31) 3348-7295

E-mail: [ri@mrv.com.br](mailto:ri@mrv.com.br)

[www.mrv.com.br/ri](http://www.mrv.com.br/ri)

### Gerson Mazer

Gestor Executivo de Relações com Investidores

Tel.: +(55 31) 3348-7216

E-mail: [ri@mrv.com.br](mailto:ri@mrv.com.br)

[www.mrv.com.br/ri](http://www.mrv.com.br/ri)



## Anexo 01 – Demonstração do Resultado Consolidada (R\$ mil)

em R\$ mil	3T11	2T11	3T10	Var. 3T11 x 2T11	Var. 3T11 x 3T10	9M11	9M10	Var. 9M11 x 9M10
<b>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>	<b>1.056.015</b>	<b>988.385</b>	<b>881.108</b>	<b>6,8%</b>	<b>19,9%</b>	<b>2.846.731</b>	<b>2.154.784</b>	<b>32,1%</b>
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	(722.186)	(669.693)	(567.562)	7,8%	27,2%	(1.938.957)	(1.413.496)	37,2%
<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>333.829</b>	<b>318.692</b>	<b>313.546</b>	<b>4,7%</b>	<b>6,5%</b>	<b>907.774</b>	<b>741.288</b>	<b>22,5%</b>
<i>Margem Bruta</i>	<i>31,6%</i>	<i>32,2%</i>	<i>35,6%</i>	<i>(0,6 p.p.)</i>	<i>(4,0 p.p.)</i>	<i>31,9%</i>	<i>34,4%</i>	<i>(2,5 p.p.)</i>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS								
Despesas comerciais	(59.882)	(50.376)	(40.335)	18,9%	48,5%	(157.139)	(110.259)	42,5%
Despesas gerais e administrativas	(52.691)	(46.787)	(40.708)	12,6%	29,4%	(139.478)	(107.268)	30,0%
Outras receitas operacionais, líquidas	37.883	(1.057)	(2.119)	-	-	39.519	(1.793)	-
<b>LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b>259.139</b>	<b>220.472</b>	<b>230.384</b>	<b>17,5%</b>	<b>12,5%</b>	<b>650.676</b>	<b>521.968</b>	<b>24,7%</b>
RESULTADO FINANCEIRO								
Despesas financeiras	(43.151)	(35.851)	(7.230)	20,4%	496,8%	(103.049)	(19.759)	421,5%
Receitas financeiras	30.219	32.934	25.099	(8,2%)	20,4%	95.641	67.959	40,7%
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	9.013	8.839	16.224	2,0%	(44,4%)	21.706	26.117	(16,9%)
<b>LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>	<b>255.220</b>	<b>226.394</b>	<b>264.477</b>	<b>12,7%</b>	<b>(3,5%)</b>	<b>664.974</b>	<b>596.285</b>	<b>11,5%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(31.879)	(22.950)	(26.017)	38,9%	22,5%	(72.420)	(74.495)	(2,8%)
<b>LUCRO DO EXERCÍCIO</b>	<b>223.341</b>	<b>203.444</b>	<b>238.460</b>	<b>9,8%</b>	<b>(6,3%)</b>	<b>592.554</b>	<b>521.790</b>	<b>13,6%</b>
LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS	14.723	13.646	22.433	7,9%	(34,4%)	41.578	39.424	5,5%
<b>LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS PROPRIETÁRIOS DA CONTROLADORA</b>	<b>208.618</b>	<b>189.798</b>	<b>216.027</b>	<b>9,9%</b>	<b>(3,4%)</b>	<b>550.976</b>	<b>482.366</b>	<b>14,2%</b>
<i>Margem líquida</i>	<i>19,8%</i>	<i>19,2%</i>	<i>24,5%</i>	<i>0,6 p.p.</i>	<i>(4,8 p.p.)</i>	<i>19,4%</i>	<i>22,4%</i>	<i>(3,0 p.p.)</i>

## EBITDA (R\$ mil)

em R\$ mil	3T11	2T11	3T10	Var. 3T11 x 2T11	Var. 3T11 x 3T10	9M11	9M10	Var. 9M11 x 9M10
Lucro antes dos impostos	255.220	226.394	264.477	12,7%	(3,5%)	664.974	596.285	11,5%
Depreciações e Amortizações	5.345	4.588	4.383	16,5%	21,9%	12.623	11.319	11,5%
Resultado Financeiro	3.919	(5.922)	(34.093)	-	-	(14.298)	(74.317)	(80,8%)
Encargos financeiros incluídos no CMV	36.647	30.746	35.086	19,2%	4,4%	94.668	75.149	26,0%
<b>EBITDA</b>	<b>301.131</b>	<b>255.806</b>	<b>269.853</b>	<b>17,7%</b>	<b>11,6%</b>	<b>757.967</b>	<b>608.436</b>	<b>24,6%</b>
<i>Margem EBITDA</i>	<i>28,5%</i>	<i>25,9%</i>	<i>30,6%</i>	<i>2,6 p.p.</i>	<i>(2,1 p.p.)</i>	<i>26,6%</i>	<i>28,2%</i>	<i>(1,6 p.p.)</i>



## Anexo 02 – Balanço Patrimonial Consolidado (R\$ mil)

ATIVO	30/09/2011	30/06/2011	31/12/2010	Var. Set/11 x Jun/11	Var. Set/11 x Dez/10
<b>CIRCULANTE</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	1.195.912	687.105	864.936	74,1%	38,3%
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	226.720	298.196	302.028	(24,0%)	(24,9%)
Clientes por incorporação de imóveis	2.642.756	2.524.683	1.953.068	4,7%	35,3%
Clientes por prestação de serviços	1.028	1.493	1.758	(31,1%)	(41,5%)
Clientes por locação	620	652	156	(4,9%)	297,4%
Estoques (Imóveis a comercializar)	1.696.524	1.343.567	1.360.889	26,3%	24,7%
Aplicações vinculadas em poupança	3.919	16.322	31.191	(76,0%)	(87,4%)
Tributos Correntes a Recuperar	81.104	71.372	-	13,6%	-
Despesas Comerciais antecipadas	6.470	9.535	-	(32,1%)	-
Outros ativos	50.252	15.115	71.270	232,5%	(29,5%)
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>5.905.305</b>	<b>4.968.040</b>	<b>4.585.296</b>	<b>18,9%</b>	<b>28,8%</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Títulos e valores mobiliários de longo prazo	-	-	-	-	-
Clientes por incorporação de imóveis	1.522.918	1.256.814	1.305.337	21,2%	16,7%
Estoques (Imóveis a comercializar)	801.323	943.077	545.155	(15,0%)	47,0%
Créditos com empresas ligadas	57.100	53.085	60.913	7,6%	(6,3%)
Despesas Comerciais antecipadas	17.391	13.295	18.358	30,8%	(5,3%)
Impostos diferidos ativos	834	960	638	(13,1%)	30,7%
Depósitos judiciais e outros	56.161	55.814	39.308	0,6%	42,9%
<b>Total do realizável a longo prazo</b>	<b>2.455.727</b>	<b>2.323.045</b>	<b>1.969.709</b>	<b>5,7%</b>	<b>24,7%</b>
Propriedades para investimentos	238.286	211.951	155.705	12,4%	53,0%
Imobilizado	70.140	59.909	51.180	17,1%	37,0%
Intangível	31.843	30.924	29.448	3,0%	8,1%
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>2.795.996</b>	<b>2.625.829</b>	<b>2.206.042</b>	<b>6,5%</b>	<b>26,7%</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>8.701.301</b>	<b>7.593.869</b>	<b>6.791.338</b>	<b>14,6%</b>	<b>28,1%</b>



## Anexo 02 – Balanço Patrimonial Consolidado (R\$ mil) - continuação

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30/09/2011	30/06/2011	31/12/2010	Var. Set/11 x Jun/11	Var. Set/11 x Dez/10
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>					
Fornecedores	257.357	199.092	154.501	29,3%	66,6%
Empréstimos e financiamentos	544.310	536.080	544.506	1,5%	0,0%
Obrigações sociais e trabalhistas	99.678	80.113	73.058	24,4%	36,4%
Obrigações fiscais	44.692	36.181	55.940	23,5%	(20,1%)
Contas a pagar por aquisição de terrenos	246.631	266.370	274.998	(7,4%)	(10,3%)
Adiantamentos de clientes	1.048.746	754.089	557.265	39,1%	88,2%
Provisão para manutenção de imóveis	11.841	10.729	8.247	10,4%	43,6%
Dividendos propostos	-	10	151.849	-	-
Outras contas a pagar	2.396	2.381	2.014	0,6%	19,0%
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>2.255.651</b>	<b>1.885.045</b>	<b>1.822.378</b>	<b>19,7%</b>	<b>23,8%</b>
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>					
Empréstimos e financiamentos	2.127.116	1.599.041	1.394.837	33,0%	52,5%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	79.624	75.259	62.940	5,8%	26,5%
Adiantamentos de clientes	189.350	217.432	122.458	(12,9%)	54,6%
Provisão para manutenção de imóveis	105.806	87.471	64.140	21,0%	65,0%
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	8.679	8.762	7.440	(0,9%)	16,7%
Impostos diferidos passivos	318.695	295.986	264.395	7,7%	20,5%
Outros passivos não circulantes	261	321	-	(18,7%)	-
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>2.829.531</b>	<b>2.284.272</b>	<b>1.916.210</b>	<b>23,9%</b>	<b>47,7%</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
Patrimônio líquido atribuível a proprietários da Controladora	3.393.632	3.219.753	2.874.853	5,4%	18,0%
Participações não controladoras	222.487	204.799	177.897	8,6%	25,1%
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>3.616.119</b>	<b>3.424.552</b>	<b>3.052.750</b>	<b>5,6%</b>	<b>18,5%</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>8.701.301</b>	<b>7.593.869</b>	<b>6.791.338</b>	<b>14,6%</b>	<b>28,1%</b>



## Anexo 03 – Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidada (R\$ mil)

Consolidado (R\$ mil)	3T11	2T11	3T10	Var. 3T11 x 2T11	Var. 3T11 x 3T10	9M11	9M10	Var. 9M11 x 9M10
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>								
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	223.341	203.444	238.460	9,8%	(6,3%)	592.554	521.790	13,6%
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa aplicado nas atividades operacionais:	82.049	68.284	106.747	20,2%	(23,1%)	195.239	165.819	17,7%
Redução (aumento) nos ativos operacionais:	(216.519)	(555.715)	(247.999)	(61,0%)	(12,7%)	(1.030.603)	(1.117.639)	(7,8%)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:	(167.668)	183.482	(182.295)	-	(8,0%)	30.544	98.751	-
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	<b>(78.797)</b>	<b>(100.506)</b>	<b>(85.087)</b>	<b>(21,6%)</b>	<b>(7,4%)</b>	<b>(212.266)</b>	<b>(331.279)</b>	<b>(35,9%)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>								
(Aumento) redução em títulos e valores mobiliários	71.476	12.684	(2.286)	463,5%	-	75.308	(55.651)	-
Adiantamentos a partes relacionadas	(101.954)	(25.813)	(37.770)	295,0%	169,9%	(211.466)	(65.990)	220,5%
Recebimento de partes relacionadas	100.018	36.050	53.684	177,4%	86,3%	221.598	97.968	126,2%
Aquisição de propriedades para investimento	45.161	(40.534)	(41.374)	-	-	(24.270)	(84.456)	(71,3%)
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(16.788)	(10.120)	(9.516)	65,9%	76,4%	(34.037)	(30.320)	12,3%
Recebimento pela venda de ativo imobilizado e imóveis destinados a venda	-	-	44	-	-	-	559	-
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>	<b>97.913</b>	<b>(27.733)</b>	<b>(37.218)</b>	-	-	<b>27.133</b>	<b>(137.890)</b>	-
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>								
Recebimentos líquidos pela emissão de ações	106	106	-	0,0%	-	212	346	(38,7%)
Ações em Tesouraria	(36.087)	-	-	-	-	(36.087)	-	-
Valores recebidos de empréstimos	206.297	187.135	281.205	10,2%	(26,6%)	806.018	545.031	47,9%
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(183.581)	(249.104)	(85.980)	(26,3%)	113,5%	(605.197)	(180.479)	235,3%
Recebimento por debêntures	500.000	-	(50.954)	-	-	500.000	427.004	17,1%
Dividendos pagos	(1)	(86.930)	-	-	-	(86.931)	(82.513)	5,4%
Juros de Capital Próprio Pagos	(9)	(64.909)	-	-	-	(64.918)	-	-
Aportes líquidos de acionistas não controladores	2.966	(3.405)	7.841	-	(62,2%)	3.012	3.835	(21,5%)
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>	<b>489.691</b>	<b>(217.107)</b>	<b>152.112</b>	-	<b>221,9%</b>	<b>516.109</b>	<b>713.224</b>	<b>(27,6%)</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>508.807</b>	<b>(345.346)</b>	<b>29.807</b>	-	<b>1.607,0%</b>	<b>330.976</b>	<b>244.055</b>	<b>35,6%</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>								
No início do exercício	687.105	1.032.451	927.616	(33,4%)	(25,9%)	864.936	713.368	21,2%
No fim do exercício	1.195.912	687.105	957.423	74,1%	24,9%	1.195.912	957.423	24,9%



## Anexo 04 – Indicadores Financeiros MRV LOG 100%

Indicadores Financeiros (em R\$ mil)	3T11	2T11	3T10	Var. %		9M11	9M10	Var. %
				3T11 x 2T11	3T11 x 3T10			
Receita Operacional Líquida	2.005,0	1.404,0	489,0	42,8%	310,0%	3.924,0	1.458,0	169,1%
Lucro Bruto	1.553,0	1.083,0	368,0	43,4%	322,0%	3.031,0	1.099,0	175,8%
Margem Bruta	77,5%	77,1%	75,3%	0,4%	2,9%	77,2%	75,4%	2,5%
Lucro Líquido	1.326,0	309,0	267,0	329,1%	396,6%	1.634,0	348,0	369,5%
Margem Líquida	66,1%	22,0%	54,6%	200,5%	21,1%	41,6%	23,9%	74,5%
EBITDA	320,0	68,0	(86,0)	370,6%	-472,1%	(73,0)	430,0	-117,0%
Margem EBITDA	16,0%	4,8%	-17,6%	229,5%	-190,7%	-1,9%	29,5%	-106,3%
FFO	1.778,0	630,0	388,0	182,2%	358,2%	2.527,0	707,0	257,4%
Margem FFO	88,7%	44,9%	79,3%	97,6%	11,8%	64,4%	48,5%	32,8%
Dívida Líquida (Caixa Líquido)	165.455,0	201.149,0	49.683,0	-17,7%	233,0%	165.455,0	49.683,0	233,0%
Dívida Líquida / PL	0,8	2,7	0,7	-70,7%	9,9%	0,8	0,7	9,9%

## Anexo 05 – Demonstração do Resultado Consolidada MRV LOG 100% (R\$ mil)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	3T11	2T11	3T10	Var. %		9M11	9M10	Var. %
				3T11 x 2T11	3T11 x 3T10			
<b>RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS</b>	<b>2.005</b>	<b>1.404</b>	<b>489</b>	<b>42,8%</b>	<b>310,0%</b>	<b>3.924</b>	<b>1.458</b>	<b>169,1%</b>
CUSTO DOS ALUGUÉIS	(452)	(321)	(121)	40,8%	273,6%	(893)	(359)	148,7%
<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>1.553</b>	<b>1.083</b>	<b>368</b>	<b>43,4%</b>	<b>322,0%</b>	<b>3.031</b>	<b>1.099</b>	<b>175,8%</b>
<b>RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS</b>								
Despesas comerciais	(402)	(72)	(37)	458,3%	986,5%	(498)	(37)	1245,9%
Despesas gerais e administrativas	(1.245)	(1.260)	(483)	-1,2%	157,8%	(3.437)	(936)	267,2%
Outras despesas operacionais, líquidas	(38)	(4)	(55)	850,0%	-30,9%	(62)	(55)	12,7%
<b>(PREJUÍZO) LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b>(132)</b>	<b>(253)</b>	<b>(207)</b>	<b>-47,8%</b>	<b>-36,2%</b>	<b>(966)</b>	<b>71</b>	<b>-1460,6%</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>								
Encargos financeiros	(159)	(516)	(302)	-69,2%	-47,4%	(993)	(2.164)	-54,1%
Receitas financeiras	1.960	946	863	107,2%	127,1%	3.689	2.356	56,6%
<b>(PREJUÍZO) LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>	<b>1.669</b>	<b>177</b>	<b>354</b>	<b>842,9%</b>	<b>371,5%</b>	<b>1.730</b>	<b>263</b>	<b>557,8%</b>
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>								
Correntes	(200)	(75)	(66)	166,7%	203,0%	(318)	(164)	93,9%
Diferidos	(143)	207	(21)	-169,1%	581,0%	222	249	-10,8%
<b>LUCRO (PREJUÍZO) DOS PERÍODOS</b>	<b>1.326</b>	<b>309</b>	<b>267</b>	<b>329,1%</b>	<b>396,6%</b>	<b>1.634</b>	<b>348</b>	<b>369,5%</b>
<b>LUCRO (PREJUÍZO) ATRIBUÍVEL A</b>								
Acionistas controladores	1.327	308	245	330,8%	441,6%	1.604	271	491,9%
Acionistas não controladores	(1)	1	22	-200,0%	-104,5%	30	77	-61,0%

## EBITDA MRV LOG 100% (R\$ mil)

em R\$ mil	3T11	2T11	3T10	Var. %		9M11	9M10	Var. %
				3T11 x 2T11	3T11 x 3T10			
Lucro antes dos impostos	1.669	177	354	842,9%	371,5%	1.730	263	557,8%
Depreciações e Amortizações	452	321	121	40,8%	273,6%	893	359	148,7%
Resultado Financeiro	(1.801)	(430)	(561)	318,8%	221,0%	(2.696)	(192)	1304,2%
<b>EBITDA</b>	<b>320</b>	<b>68</b>	<b>(86)</b>	<b>370,6%</b>	<b>-472,1%</b>	<b>(73)</b>	<b>430</b>	<b>-117,0%</b>
Margem EBITDA	16,0%	4,8%	-17,6%	11,1 p.p.	33,5 p.p.	-1,9%	29,5%	(31,4 p.p.)



## Anexo 06 – Balanço Patrimonial Consolidado MRV LOG 100% (R\$ mil)

ATIVO	30/09/11	31/12/2010	Var. % set/11 x dez/10	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30/09/11	31/12/2010	Var. % set/11 x dez/10
<b>CIRCULANTE</b>				<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	79.679	33.120	140,6%	Fornecedores	6.406	4.963	29,1%
Clientes por aluguel	1.207	247	388,7%	Empréstimos e debêntures	71.532	942	7493,6%
Impostos a recuperar	967	614	57,5%	Salários, encargos sociais e benefícios	1.212	399	203,8%
Despesas antecipadas	187	-	0,0%	Impostos e contribuições a recolher	1.347	369	265,0%
Outros ativos	12	84	-85,7%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	83.448	108.749	-23,3%
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>82.052</b>	<b>34.065</b>	<b>140,9%</b>	Adiantamentos de clientes	13.212	-	0,0%
<b>NÃO CIRCULANTE</b>				Dividendos a pagar	-	364	-100,0%
Despesas antecipadas	410	-	0,0%	Obrigações com empresas relacionadas	119	185	-35,7%
Estoques	4.538	-	0,0%	Outros	209	-	0,0%
Créditos com empresas relacionadas	28	-	0,0%	<b>Total do passivo circulante</b>	<b>177.485</b>	<b>115.971</b>	<b>53,0%</b>
Imposto de renda e contribuição social diferidos	1.404	586	139,6%	<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>			
Depósitos judiciais	6	6	0,0%	Empréstimos e debêntures	173.602	108.374	60,2%
Investimento em controladas e controladas em conjunto	-	-	0,0%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	10.744	26.046	-58,7%
Propriedades para investimento	513.690	293.516	75,0%	Adiantamentos de clientes	28.148	-	0,0%
Imobilizado	60	61	-1,6%	Imposto de renda e contribuição social diferidos	928	288	222,2%
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>520.136</b>	<b>294.169</b>	<b>76,8%</b>	Outros	513	-	0,0%
				Total do passivo não circulante	213.935	134.708	58,8%
				<b>Total dos passivos</b>	<b>391.420</b>	<b>250.679</b>	<b>56,1%</b>
				<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
				Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	210.726	74.432	183,1%
				Participações dos acionistas não controladores	42	3.123	-98,7%
				<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>210.768</b>	<b>77.555</b>	<b>171,8%</b>
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>	<b>602.188</b>	<b>328.234</b>	<b>83,5%</b>	<b>TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>602.188</b>	<b>328.234</b>	<b>83,5%</b>



## Anexo 07 – Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidada MRV LOG 100% (R\$ mil)

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	9M11	9M10	Var. % 9M11 x 9M10
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>			
Lucro Líquido do Exercício	1.634	348	369,5%
Ajustes para reconciliar o lucro liq. com o caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	1.702	2.274	-25,2%
(Aumento) redução nos ativos operacionais:	(4.549)	(480)	847,7%
Aumento nos passivos operacionais:	2.325	491	373,5%
<b>Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>1.112</b>	<b>2.633</b>	<b>-57,8%</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>			
Redução (aumento) com empresas relacionadas	(28)	1.466	-101,9%
Aquisição de propriedades para investimento	(194.019)	(85.710)	126,4%
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>	<b>(194.047)</b>	<b>(84.244)</b>	<b>130,3%</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>			
Amortização de empréstimo	(62.023)	-	0,0%
Captação de empréstimo e debêntures, líquido	186.945	65.740	184,4%
Pagamento de juros	(16.602)	-	0,0%
Integralização de capital	140.037	23.046	507,6%
Gastos com emissão de ações	(5.844)	-	0,0%
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	9.231	-100,0%
Pagamento de obrigações com empresas relacionadas	(75.144)	(107)	70128,0%
Aumento de obrigações com empresas relacionadas	75.265	-	0,0%
Aporte (compra) de acionistas não controladores	(3.111)	161	-2032,3%
Pagamento de dividendos	(29)	-	0,0%
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>	<b>239.494</b>	<b>98.071</b>	<b>144,2%</b>
<b>(REDUÇÃO) AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>46.559</b>	<b>16.460</b>	<b>182,9%</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>			
No início do exercício	33.120	3.694	796,6%
No fim do período	79.679	20.154	295,4%
<b>INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES</b>			
(Pagamentos de saldos em aberto de períodos anteriores) aquisição de propriedades para investimento não pagas no período, líquido.	27.048	(42.800)	-163,2%



## Anexo 08 – Glossário

---

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

**Banco de Terrenos** – 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.

**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, tais como resultado financeiro, tributos, depreciação e amortização, despesas de capital e outros encargos relacionados.

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

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

**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 até 10 salários mínimos. Este programa teve duas versões: 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 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** – 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 MRV LOG** – 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.

**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.

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

**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.

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



## Aviso

---

Exceto quando mencionado o contrário, os dados operacionais se referem ao percentual da MRV nos empreendimentos.

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, 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, EBITDA, 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. 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, 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 - Deloitte Touche Tohmatsu - não prestaram durante o ano de 2010 e 2011 outros serviços que não os relacionados a auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

## Sobre a MRV

---

A MRV Engenharia e Participações S.A. é a maior incorporadora e construtora brasileira no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares, com mais de 32 anos de atuação, presente em 101 cidades, em 18 estados brasileiros e no Distrito Federal. A MRV integra o Novo Mercado da BM&FBovespa e é negociada com o código MRVE3. Os ADRs são negociados no OTCQX International Premier do Mercado de Balcão (OTC), sob o código MRVNY.