

## Distribuição de Dividendos Extraordinários de R\$ 150 MM no 1T17\* Margem Líquida de 13,7% no 3T16

Belo Horizonte, 09 de novembro de 2016 – MRV Engenharia e Participações S.A. (BM&FBovespa: MRVE3 – ADR OTCQX: MRVNY), anuncia hoje seus resultados do terceiro trimestre de 2016. As informações financeiras são apresentadas em milhões de Reais (R\$ milhões), exceto quando indicado o contrário, e têm como base as informações contábeis consolidadas, preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC.

### Destaques

- ▼ Melhor trimestre de vendas líquidas do ano, totalizando R\$ 1,05 bilhão.
- ▼ Crescimento contínuo da Margem Bruta alcançando 32,4% nos 9M16, evolução de 2,5 p.p. em relação aos 9M15.
- ▼ Expressiva Margem líquida de 13,1% nos 9M16, aumento de 1,6 p.p. comparado aos 9M15.
- ▼ Menor nível de alavancagem dos últimos 7 anos (5,7%), com redução de 9,6 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior.



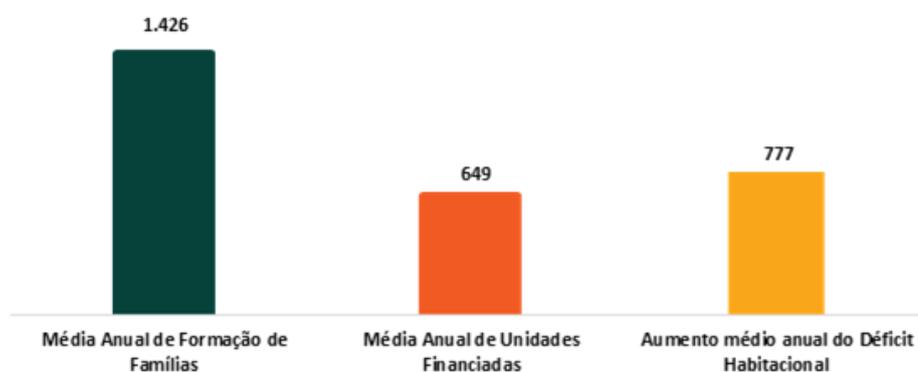
\* A ser deliberado pela AGE conforme RCA realizada no dia 9 de novembro de 2016.

## Mensagem da Administração

**Estamos preparando a Companhia para um novo ciclo de crescimento.**

- No nosso segmento a demanda é forte e contínua. Nas últimas décadas, a formação de famílias é bastante superior ao volume de unidades financiadas.
- O financiamento de imóveis econômicos conta com ampla disponibilidade de crédito e taxas de financiamento atrativas.

**Déficit Habitacional - 2007 a 2015**  
(mil unidades)



Fonte: IBGE, FGTS e ABECIP

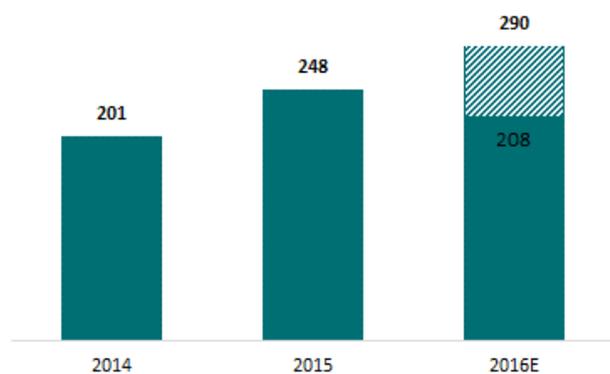
Projeção de Famílias: Modelo Duplo Exponencial a partir da base histórica

Déficit por ano: Variação do déficit acumulado + Gap crescimento de famílias - Unidades contratadas

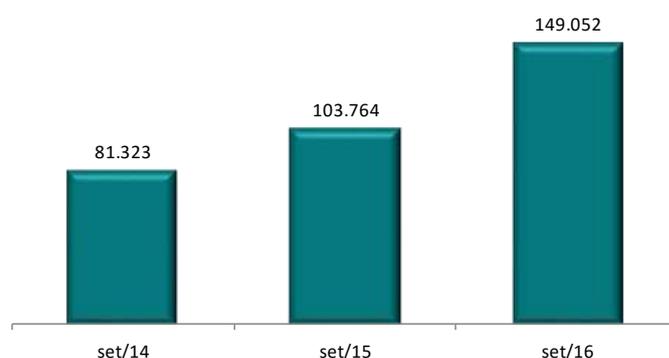
## Investimento em Landbank

- Nos últimos 3 anos, desembolsamos R\$ 657 milhões no desenvolvimento e equilíbrio do nosso landbank.
- Tivemos uma evolução de 83% no número de unidades localizadas nas Capitais e Regiões Metropolitanas, onde há grande demanda pelos nossos imóveis.

**Desembolso com terreno (R\$ milhões)**



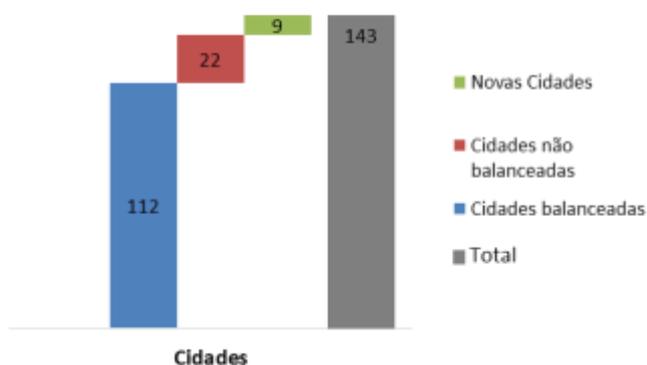
**Evolução do Landbank em Capitais e Regiões Metropolitanas (em unidades)**



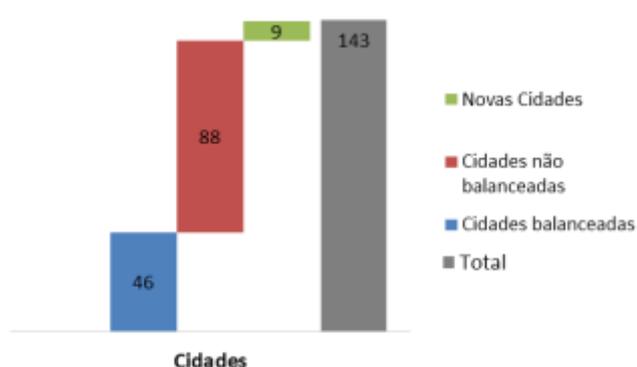
### Aumento no volume de lançamentos contribuirá para o crescimento

- Do nosso landbank total (143 cidades) já possuímos 112 cidades com estoque adequado.
- O landbank cada vez mais maduro possibilitará o aumento no volume de lançamentos, contribuindo para maior equilíbrio do estoque comercial, e impulsionando o crescimento da Companhia.
- Tão logo o estoque comercial alcance o patamar ideal, a Companhia atingirá um potencial de 5.000 unidades vendidas/mês.
- A estrutura de SG&A atual está pronta para absorver o crescimento da Companhia sem necessidade de investimentos.

#### Status Landbank



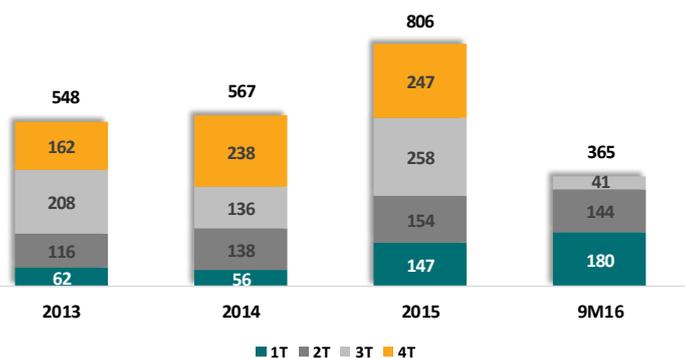
#### Status do Estoque Comercial



### Retorno ao acionista – Distribuição de Dividendos Extraordinários e Aumento do ROE

- Geração de caixa recorrente e redução dos prazos médios de recebimento, impactado pela maior eficiência no repasse e contração de projetos.

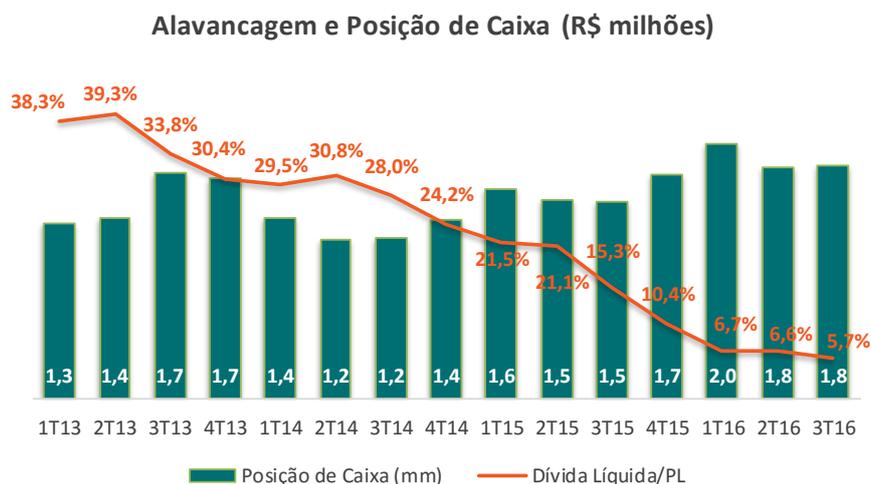
#### Geração de Caixa (R\$ milhões)



#### Ciclo de Contas a Receber (em dias)



- Encerramos o 3T16 com uma estrutura de capital confortável, sólida posição de caixa de R\$ 1,8 bilhões e baixa alavancagem de 5,7% dívida líquida/patrimônio.



- A continuidade dessas melhorias e a expansão da margem líquida refletirão em um aumento do ROE no futuro.
- Iniciaremos a revisão gradual da nossa estrutura de capital com o objetivo de aumentar o retorno do acionista.
- Em relação aos resultados retidos no passado, a Companhia irá distribuir a título de **Distribuição de Dividendos Extraordinários** o montante de R\$ 150 milhões, programado para o 1T17.

## Sustentabilidade

### Prêmio Sustentar



Equipes de Inovação e SSMA em evento de premiação

Iniciativa inovadora da MRV é premiada em ranking de produtos e tecnologias sustentáveis

No mês de outubro, a Companhia foi premiada pelo Ranking de Tecnologias, Serviços e Produtos Sustentáveis, promovido pelo Instituto Sustentar, que reconhece ideias bem-sucedidas de organizações privadas, públicas e do terceiro setor.

Os selos ambientais da companhia, “Obra Verde MRV” e “MRV + Verde”, que certificam a adoção de práticas e critérios de sustentabilidade em nossas obras e empreendimentos, foram classificados em **1º Lugar** na categoria Iniciativas Sustentáveis. A iniciativa “Assistência Técnica na Palma da Mão” foi classificada em **3º Lugar** na categoria Serviços Sustentáveis.



### Prêmio Época - Categoria “Mudanças Climáticas – Serviços

O prêmio reconhece as iniciativas da empresa em expandir as ações de sustentabilidade, nas obras e nos apartamentos, para mostrar aos clientes que a construtora é diferenciada. A empresa passou a usar madeira certificada e de reflorestamento, reduziu o consumo de energia, promoveu, nos projetos de apartamentos, a iluminação natural e a eficiência energética. Conseguiu, dessa forma, reduzir suas emissões de gases de efeito estufa – e melhorar a qualidade de vida dos consumidores.

De 2015 em diante, todos os imóveis entregues pela construtora são **carbono zero**. As emissões que a empresa não consegue evitar são compensadas com plantio de florestas. Por isso, foi escolhida pelo Prêmio na categoria “Mudanças Climáticas – Serviços”. Na MRV, as metas de sustentabilidade são requisitos para o pagamento de bônus. Ou seja, todos os funcionários, dos executivos aos operários, têm nos próprios bolsos o interesse em reduzir emissões.

<http://epoca.globo.com/ideias/noticia/2016/10/epoca-empresa-verde-2016-os-ganhos-sao-ambientais.html>

## Desempenho Financeiro - MRV

Indicadores Financeiros (em R\$ milhões)	3T16	2T16	3T15	Var. 3T16 x 2T16	Var. 3T16 x 3T15	9M16	9M15	Var. 9M16 x 9M15
Receita Operacional Líquida	1.074	1.084	1.165	0,9% ↓	7,8% ↓	3.138	3.474	9,7% ↓
Resultado financeiro alocado à receita líquida	22	13	40	68,6% ↑	45,7% ↓	44	81	45,4% ↓
<b>Receita Operacional Líquida Total</b>	<b>1.096</b>	<b>1.097</b>	<b>1.205</b>	<b>0,1% ↓</b>	<b>9,1% ↓</b>	<b>3.183</b>	<b>3.555</b>	<b>10,5% ↓</b>
Custo Financeiro alocado ao CMV	26	38	34	31,6% ↓	23,9% ↓	97	97	0,6% ↑
<b>Lucro Bruto</b>	<b>353</b>	<b>352</b>	<b>374</b>	<b>0,3% ↑</b>	<b>5,6% ↓</b>	<b>1.030</b>	<b>1.063</b>	<b>3,1% ↓</b>
% Margem Bruta	32,2%	32,1%	31,0%	0,1 p.p. ↑	1,2 p.p. ↑	32,4%	29,9%	2,5 p.p. ↑
<b>Despesas comerciais</b>	<b>128</b>	<b>122</b>	<b>119</b>	<b>5,2% ↑</b>	<b>7,4% ↑</b>	<b>365</b>	<b>341</b>	<b>7,1% ↑</b>
Despesas comerciais / ROL (%)	11,7%	11,1%	9,9%	0,6 p.p. ↑	1,8 p.p. ↑	11,5%	9,6%	1,9 p.p. ↑
Despesas comerciais / Vendas contratadas (%)	9,3%	9,0%	9,1%	0,4 p.p. ↑	0,2 p.p. ↑	9,2%	8,3%	0,9 p.p. ↑
<b>Despesas gerais e administrativas</b>	<b>77</b>	<b>75</b>	<b>72</b>	<b>3,6% ↑</b>	<b>7,6% ↑</b>	<b>218</b>	<b>202</b>	<b>7,9% ↑</b>
Despesas G&A / ROL (%)	7,1%	6,8%	6,0%	0,3 p.p. ↑	1,1 p.p. ↑	6,8%	5,7%	1,2 p.p. ↑
Despesas G&A / Vendas contratadas (%)	5,6%	5,5%	5,5%	0,1 p.p. ↑	0,2 p.p. ↑	5,5%	4,9%	0,6 p.p. ↑
<b>EBITDA Ajustado (ex. Equivalência Patrimonial)</b>	<b>168</b>	<b>176</b>	<b>197</b>	<b>4,4% ↓</b>	<b>14,8% ↓</b>	<b>510</b>	<b>566</b>	<b>9,9% ↓</b>
% Margem EBITDA Ajustada (ex. Equivalência Patrimonial)	15,3%	16,0%	16,4%	0,7 p.p. ↓	1,0 p.p. ↓	16,0%	15,9%	0,1 p.p. ↑
<b>EBITDA</b>	<b>155</b>	<b>163</b>	<b>171</b>	<b>5,2% ↓</b>	<b>9,2% ↓</b>	<b>469</b>	<b>495</b>	<b>5,2% ↓</b>
% Margem EBITDA	14,1%	14,9%	14,2%	0,8 p.p. ↓	0,0 p.p. ↓	14,7%	13,9%	0,8 p.p. ↑
<b>Lucro Líquido Ajustado (ex. Equivalência Patrimonial)</b>	<b>163</b>	<b>150</b>	<b>169</b>	<b>8,5% ↑</b>	<b>3,5% ↓</b>	<b>456</b>	<b>479</b>	<b>4,7% ↓</b>
% Margem Líquida Ajustada (ex. Equivalência Patrimonial)	14,9%	13,7%	14,0%	1,2 p.p. ↑	0,9 p.p. ↑	14,3%	13,5%	0,9 p.p. ↑
<b>Lucro Líquido</b>	<b>150</b>	<b>138</b>	<b>142</b>	<b>8,8% ↑</b>	<b>5,4% ↑</b>	<b>415</b>	<b>408</b>	<b>1,9% ↑</b>
% Margem Líquida	13,7%	12,6%	11,8%	1,1 p.p. ↑	1,9 p.p. ↑	13,1%	11,5%	1,6 p.p. ↑
<b>Lucro por Ação (R\$) Ajustado (ex. Equivalência Patrimonial)</b>	<b>0,369</b>	<b>0,340</b>	<b>0,383</b>	<b>8,5% ↑</b>	<b>3,5% ↓</b>	<b>1,035</b>	<b>1,084</b>	<b>4,6% ↓</b>
<b>Lucro por Ação (R\$)</b>	<b>0,340</b>	<b>0,312</b>	<b>0,322</b>	<b>8,8% ↑</b>	<b>5,4% ↑</b>	<b>0,942</b>	<b>0,923</b>	<b>2,0% ↑</b>
ROE (12 meses) Ajustado (ex. Equivalência Patrimonial)	12,6%	12,8%	12,9%	0,2 p.p. ↓	0,4 p.p. ↓	12,6%	12,9%	0,4 p.p. ↓
ROE (anualizado) Ajustado (ex. Equivalência Patrimonial)	12,8%	12,1%	13,9%	0,7 p.p. ↑	1,1 p.p. ↓	12,1%	13,9%	1,8 p.p. ↓
ROE (12 meses)	11,3%	11,4%	11,2%	0,1 p.p. ↓	0,0 p.p. ↑	11,3%	11,2%	0,0 p.p. ↑
ROE (anualizado)	11,8%	11,1%	12,1%	0,7 p.p. ↑	0,4 p.p. ↓	11,1%	12,1%	1,0 p.p. ↓
Receita Bruta de Vendas a Apropriar	2.186	2.310	2.862	5,4% ↓	23,6% ↓	2.186	2.862	23,6% ↓
Custo de Unidades Vendidas a Apropriar	(1.315)	(1.381)	(1.648)	4,8% ↓	20,2% ↓	(1.315)	(1.648)	20,2% ↓
Resultado a Apropriar	871	929	1.214	6,3% ↓	28,3% ↓	871	1.214	28,3% ↓
% Margem do Resultado a Apropriar	39,8%	40,2%	42,4%	0,4 p.p. ↓	2,6 p.p. ↓	39,8%	42,4%	2,6 p.p. ↓
<b>Geração de Caixa</b>	<b>41</b>	<b>144</b>	<b>258</b>	<b>71,4% ↓</b>	<b>84,1% ↓</b>	<b>365</b>	<b>559</b>	<b>34,6% ↓</b>
Dívida líquida (caixa líquido)	311	351	775	11,6% ↓	59,9% ↓	311	775	59,9% ↓
Dívida líquida/PL	5,7%	6,6%	15,3%	0,9 p.p. ↓	9,6 p.p. ↓	5,7%	15,3%	9,6 p.p. ↓
Dívida líquida/EBITDA 12M (ex. Equivalência Patrimonial)	0,44x	0,48x	1,06x	7,9% ↓	58,6% ↓	0,44x	1,06x	58,6% ↓
Dívida líquida/EBITDA 12M	0,48x	0,53x	1,22x	9,4% ↓	60,2% ↓	0,48x	1,22x	60,2% ↓

## Desempenho Operacional - MRV

### Banco de Terrenos

Banco de Terrenos	3T16	2T16	3T15	Var. 3T16 x 2T16	Var. 3T16 x 3T15	9M16	9M15	Var. 9M16 x 9M15
<b>%MRV</b>								
Landbank (em R\$ bilhões)*	39,6	38,5	30,0	2,9% ↑	32,2% ↑	39,6	30,0	32,2% ↑
Aquisições/Ajustes (R\$ milhões)	1.927	3.309	1.529	41,8% ↓	26,0% ↑	9.043	6.436	40,5% ↑
Número de Unidades	262.057	254.700	201.878	2,9% ↑	29,8% ↑	262.057	201.878	29,8% ↑
Área Útil (m <sup>2</sup> mil)	10.523	11.085	9.530	5,1% ↓	10,4% ↑	10.523	9.530	10,4% ↑
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	148	148	148	0,0% ↓	0,6% ↓	148	148	0,6% ↓
Preço Médio por m <sup>2</sup> (em R\$ mil)	3,8	3,5	3,1	8,4% ↑	19,7% ↑	3,8	3,1	19,7% ↑
% Permuta - banco de terreno	48%	48%	55%	0,5 p.p. ↓	7,7 p.p. ↓	48%	55%	7,7 p.p. ↓
% Permuta - aquisições no período	28%	29%	30%	0,8 p.p. ↓	2,1 p.p. ↓	29%	51%	22,2 p.p. ↓
Por fonte de financiamento - FGTS	99%	99%	89%	0,3 p.p.	10,2 p.p.	99%	89%	10,2 p.p.
Por fonte de financiamento - SBPE	1%	1%	11%	0,3 p.p.	10,2 p.p.	1%	11%	10,2 p.p.
<b>100%</b>								
Número de Empreendimentos	607	595	465	2,0% ↑	30,5% ↑	607	465	30,5% ↑
Landbank (em R\$ bilhões)*	42,7	41,5	31,2	2,9% ↑	37,0% ↑	42,7	31,2	37,0% ↑
Número de Unidades	273.264	265.615	210.152	2,9% ↑	30,0% ↑	273.264	210.152	30,0% ↑
Unidades por projeto	450	446	452	0,8% ↑	0,4% ↓	450	452	0,4% ↓
Área Útil (m <sup>2</sup> mil)	10.987	11.556	9.924	4,9% ↓	10,7% ↑	10.987	9.924	10,7% ↑
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	147	147	148	0,0% ↑	0,7% ↓	147	148	0,7% ↓
Preço Médio por m <sup>2</sup> (em R\$ mil)	3,9	3,6	3,1	8,2% ↑	23,7% ↑	3,9	3,1	23,7% ↑

\*Landbank contempla os segmentos residencial e loteamento

Desde 2014 a Companhia esteve focada no desenvolvimento e equilíbrio estratégico do banco de terrenos, para adequar o seu posicionamento à demanda futura. Somente em 2016, já desembolsamos mais de R\$ 208 milhões com os terrenos adquiridos.

Dos R\$ 39,6 bilhões do banco de terrenos, R\$ 2,2 bilhões já possuem registros de incorporação (RI) emitidos (15.077 unidades).

### Lançamentos brutos (%MRV)

Lançamentos	3T16	2T16	3T15	Var. 3T16 x 2T16	Var. 3T16 x 3T15	9M16	9M15	Var. 9M16 x 9M15
<b>%MRV</b>								
GVV (em R\$ milhões)*	821	1.123	1.045	26,9% ↓	21,5% ↓	2.916	3.070	5,0% ↓
Número de Unidades	5.505	7.416	7.452	25,8% ↓	26,1% ↓	19.589	21.022	6,8% ↓
Tamanho médio dos lançamentos (unidades)	306	371	414	17,5% ↓	26,1% ↓	344	382	10,1% ↓
Área Útil (m <sup>2</sup> mil)	247	363	326	32,1% ↓	24,4% ↓	916	955	4,1% ↓
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	149	151	140	1,6% ↓	6,3% ↑	149	146	1,9% ↑
Preço Médio por m <sup>2</sup> (em R\$ mil)	3,3	3,1	3,2	7,6% ↑	3,9% ↑	3,2	3,2	1,0% ↓
Por fonte de financiamento - FGTS	100%	100%	100%	0,0 p.p.	0,0 p.p.	100%	9%	90,5 p.p.
Por fonte de financiamento - SBPE	0%	0%	0%	0,0 p.p.	0,0 p.p.	0%	91%	90,5 p.p.
Por região - Capital	15%	11%	26%	3,8 p.p.	11,3 p.p.	8%	20%	11,2 p.p.
Por região - Região Metropolitana	34%	57%	0%	23,0 p.p.	33,9 p.p.	43%	15%	28,3 p.p.
Por região - Interior	51%	31%	73%	19,2 p.p.	22,6 p.p.	48%	65%	16,9 p.p.
<b>100%</b>								
Número de Empreendimentos	18	20	18	10,0% ↓	0,0% ↑	57	55	3,6% ↑
GVV (em R\$ milhões)*	867	1.183	1.075	26,7% ↓	19,4% ↓	3.170	3.282	3,4% ↓
Número de Unidades	5.915	7.828	7.660	24,4% ↓	22,8% ↓	21.561	22.230	3,0% ↓
Área Útil (m <sup>2</sup> mil)	253	400	336	36,6% ↓	24,5% ↓	992	1.011	1,8% ↓
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	147	151	140	3,0% ↓	4,4% ↑	147	148	0,4% ↓
Preço Médio por m <sup>2</sup> (em R\$ mil)	3,4	3,0	3,2	15,6% ↑	6,7% ↑	3,2	3,2	1,6% ↓

\* Contempla os segmentos residencial e loteamento.

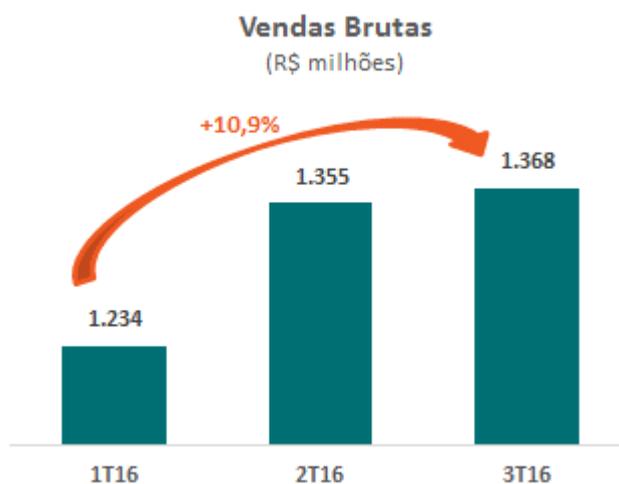
Todos os lançamentos da Companhia são realizados somente após a contratação do financiamento à construção junto aos bancos, pois este é determinante para o repasse do cliente durante a fase de obra. Devido à greve dos bancos ocorrida no mês de Setembro, alguns projetos apresentados não foram aprovados a tempo de serem lançados no 3T16.

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

Vendas Contratadas	3T16	2T16	3T15	Var. 3T16 x 2T16	Var. 3T16 x 3T15	9M16	9M15	Var. 9M16 x 9M15
<b>%MRV</b>								
Vendas (em R\$ milhões)*	1.368	1.355	1.308	1,0% ↑	4,6% ↑	3.956	4.108	3,7% ↓
Número de Unidades	9.005	8.810	8.552	2,2% ↑	5,3% ↑	25.545	26.913	5,1% ↓
Área Útil (m <sup>2</sup> mil)	403	400	385	1,0% ↑	4,9% ↑	1.158	1.208	4,2% ↓
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	152	152	153	0,0% ↑	0,7% ↓	155	153	1,4% ↑
Preço Médio por m <sup>2</sup> (em R\$ mil)	3,4	3,4	3,4	0,0% ↑	0,3% ↓	3	3,4	0,5% ↑
Por fonte de financiamento - FGTS	94%	94%	85%	0,5 p.p. ↑	9,0 p.p. ↑	94%	85%	9,1 p.p. ↑
Por fonte de financiamento - SBPE	6%	6%	15%	0,5 p.p. ↓	9,3 p.p. ↓	6%	15%	8,8 p.p. ↓
Por região - Capital	19%	21%	19%	2,4 p.p. ↓	0,1 p.p.	20%	21%	0,6 p.p.
Por região - Região Metropolitana	29%	29%	29%	0,2 p.p.	0,1 p.p.	29%	30%	0,9 p.p.
Por região - Interior	52%	50%	52%	2,5 p.p.	0,1 p.p.	49%	49%	0,0 p.p.
VSO - vendas brutas	20%	19%	21%	0,9 p.p. ↑	1,2 p.p. ↓	44%	50%	5,8 p.p. ↓
VSO - vendas líquidas	15%	15%	14%	0,6 p.p. ↑	1,0 p.p. ↑	33%	28%	5,5 p.p. ↑
<b>100%</b>								
Vendas (em R\$ milhões)*	1.460	1.458	1.412	0,2% ↑	3,4% ↑	4.239	3.006	41,0% ↑
Número de Unidades	9.506	9.380	9.184	1,3% ↑	3,5% ↑	27.093	19.682	37,7% ↑
Área Útil (m <sup>2</sup> mil)	427	426	424	0,3% ↑	0,7% ↑	1.229	909	35,2% ↑
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	152	155	154	2,2% ↓	1,2% ↓	156	153	2,3% ↑
Preço Médio por m <sup>2</sup> (em R\$ mil)	3,4	3,4	3,3	0,1% ↓	2,7% ↑	3,4	3,3	4,5% ↑

\* Contempla os segmentos residencial e loteamento.

Em 2016, as vendas brutas da Companhia vêm apresentando crescimento recorrente, reflexo do mercado resiliente, lançamentos cada vez mais assertivos e grande demanda.



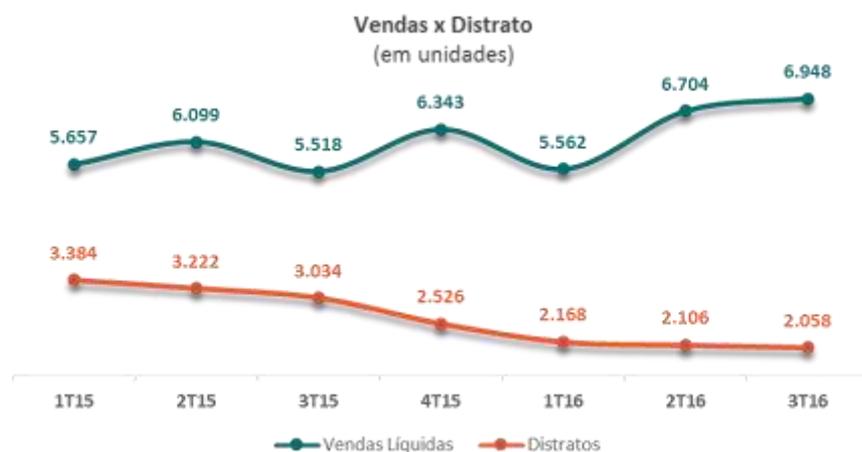
## Distratos (%MRV)

(em R\$ mil)	3T16	2T16	3T15	Var. 3T16 x 2T16	Var. 3T16 x 3T15	9M16	9M15	Var. 9M16 x 9M15
Vendas Brutas	1.367.955	1.354.932	1.307.685	1,0% ↑	4,6% ↑	3.956.414	4.108.045	3,7% ↓
Distratos (Valor de Contrato)	315.838	311.246	421.500	1,5% ↑	25,1% ↓	947.236	1.286.547	26,4% ↓
Distratos / Vendas	23,1%	23,0%	32,2%	0,12 p.p. ↑	9,14 p.p. ↓	23,9%	31,3%	7,38 p.p. ↓
Vendas Líquidas	1.052.117	1.043.686	886.185	0,8% ↑	18,7% ↑	3.009.178	2.821.498	6,7% ↑

(em unidades)	3T16	2T16	3T15	Var. 3T16 x 2T16	Var. 3T16 x 3T15	9M16	9M15	Var. 9M16 x 9M15
Unidades Vendidas Brutas	9.005	8.810	8.552	2,2% ↑	5,3% ↑	25.545	26.913	5,1% ↓
Unidades Distratadas	2.058	2.106	3.034	2,3% ↓	32,2% ↓	6.331	9.640	34,3% ↓
Distratos / Vendas	22,8%	23,9%	35,5%	1,06 p.p. ↓	12,63 p.p. ↓	24,8%	35,8%	11,03 p.p. ↓
Unidades Vendidas Líquidas	6.948	6.704	5.518	3,6% ↑	25,9% ↑	19.214	17.273	11,2% ↑

Os distratos seguem caindo tanto em número de unidades como em percentual das vendas, resultado das nossas políticas de venda e crédito imobiliário. O resultado desta política foi a venda líquida recorde, desde o 4T14, alcançada neste trimestre.



## Crédito Imobiliário

Crédito Imobiliário	3T16	2T16	3T15	Var. 3T16 x 2T16	Var. 3T16 x 3T15	9M16	9M15	Var. 9M16 x 9M15
<b>%MRV</b>								
Unidades Repassadas	6.226	7.273	8.174	14,4% ↓	23,8% ↓	20.238	23.754	14,8% ↓
Empreendimentos Contratados (em unidades)	6.042	4.844	6.451	24,7% ↑	6,3% ↓	14.745	11.111	32,7% ↑
<b>100%</b>								
Unidades Repassadas	6.841	7.808	8.598	12,4% ↓	20,4% ↓	21.618	25.336	14,7% ↓
Empreendimentos Contratados (em unidades)	6.225	5.106	6.858	21,9% ↑	9,2% ↓	15.219	11.917	27,7% ↑

\* Contempla os segmentos residencial e loteamento.

Tivemos um volume menor de unidades repassadas devido à greve dos bancos.

## Produção

Produção e Crédito	3T16	2T16	3T15	Var. 3T16 x 2T16	Var. 3T16 x 3T15	9M16	9M15	Var. 9M16 x 9M15
<b>%MRV</b>								
Unidades Produzidas	8.963	8.104	9.174	10,6% ↑	2,3% ↓	24.883	27.462	9,4% ↓
Unidades Concluídas	7.056	9.975	7.355	29,3% ↓	4,1% ↓	24.659	27.247	9,5% ↓
<b>100%</b>								
Unidades Produzidas*	9.791	8.856	9.953	10,6% ↑	1,6% ↓	26.592	29.774	10,7% ↓
Unidades Concluídas	8.286	10.263	8.235	19,3% ↓	0,6% ↑	26.601	29.501	9,8% ↓
Obras em andamento*	228	219	230	4,1% ↑	0,9% ↓	228	230	0,9% ↓

\* Contempla os segmentos residencial e loteamento.

O aumento de 10,6% nas unidades produzidas deve-se ao aumento de obras iniciadas no 3T16.

## Estoque a Valor de Mercado (%MRV)

O lançamento do MCMV3 e vigência de novos parâmetros, impactaram positivamente a elegibilidade do estoque da Companhia no FGTS, enquadrando 94% das unidades.

Estoque a valor de mercado	3T16	2T16	3T15	Var. 3T16 x 2T16	Var. 3T16 x 3T15
<b>%MRV</b>					
Estoque a valor de mercado (R\$ bilhões)**	5,84	6,10	5,43	4,2%	7,6%
<b>Fonte de Recurso (em VGV)</b>					
FGTS	94%	94%	73%	0,7 p.p.	20,8 p.p.
SBPE	6%	6%	27%	0,7 p.p.	20,8 p.p.
<b>Fase de Construção (em VGV)</b>					
Não Iniciada	30%	37%	41%	7,3 p.p.	10,5 p.p.
Em andamento	66%	58%	54%	7,8 p.p.	11,5 p.p.
Encerrada	4%	5%	5%	0,5 p.p.	1,0 p.p.
<b>Duração do Estoque *</b>	4,3	4,5	4,2	5,1%	1,7%

\* 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)	3T16	2T16	3T15	Var. 3T16 x 2T16	Var. 3T16 x 3T15	9M16	9M15	Var. 9M16 x 9M15
Receita operacional líquida	1.074	1.084	1.165	0,9% ↓	7,8% ↓	3.138	3.474	9,7% ↓
Resultado financeiro alocado à receita líquida	22	13	40	68,6% ↑	45,7% ↓	44	81	45,4% ↓
Receita operacional líquida total	1.096	1.097	1.205	0,1% ↓	9,1% ↓	3.183	3.555	10,5% ↓

### Lucro Bruto

(em R\$ milhões)	3T16	2T16	3T15	Var. 3T16 x 2T16	Var. 3T16 x 3T15	9M16	9M15	Var. 9M16 x 9M15
Lucro bruto	353	352	374	0,3% ↑	5,6% ↓	1.030	1.063	3,1% ↓
Margem bruta (%)	32,2%	32,1%	31,0%	0,1 p.p. ↑	1,2 p.p. ↑	32,4%	29,9%	2,5 p.p. ↑

O aumento de 2,5 p.p. da margem bruta em relação ao 9M15, é consequência da melhor performance operacional e financeira dos empreendimentos iniciados a partir de 2014, além do reflexo da otimização da produção e renegociação com fornecedores.

#### Custo Financeiro alocado ao CMV

(em R\$ milhões)	3T16	2T16	3T15	Var. 3T16 x 2T16	Var. 3T16 x 3T15	9M16	9M15	Var. 9M16 x 9M15
Custo Financeiro alocado ao CMV	26	38	34	31,6% ↓	23,9% ↓	97	97	0,6% ↑
% da Receita Líquida	2,3%	3,4%	2,8%	1,1 p.p. ↓	0,5 p.p. ↓	3,1%	2,7%	0,3 p.p. ↑
Lucro Bruto com juros	353	352	374	0,3% ↑	5,6% ↓	1.030	1.063	3,1% ↓
Lucro Bruto ex. juros	379	389	407	2,8% ↓	7,1% ↓	1.127	1.160	2,8% ↓
Margem Bruta ex. juros (%)	34,5%	35,5%	33,8%	0,9 p.p. ↓	0,7 p.p. ↑	35,4%	32,6%	2,8 p.p. ↑

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

(em R\$ milhões)	3T16	2T16	3T15	Var. 3T16 x 2T16	Var. 3T16 x 3T15	9M16	9M15	Var. 9M16 x 9M15
<b>Despesas comerciais</b>	<b>128</b>	<b>122</b>	<b>119</b>	<b>5,2% ↑</b>	<b>7,4% ↑</b>	<b>365</b>	<b>341</b>	<b>7,1% ↑</b>
Despesas comerciais / ROL (%)	11,7%	11,1%	9,9%	0,6 p.p. ↑	1,8 p.p. ↑	11,5%	9,6%	1,9 p.p. ↑
Despesas comerciais / Vendas contratadas (%)	9,3%	9,0%	9,1%	0,4 p.p. ↑	0,2 p.p. ↑	9,2%	8,3%	0,9 p.p. ↑
<b>Despesas gerais e administrativas</b>	<b>77</b>	<b>75</b>	<b>72</b>	<b>3,6% ↑</b>	<b>7,6% ↑</b>	<b>218</b>	<b>202</b>	<b>7,9% ↑</b>
Despesas G&A / ROL (%)	7,1%	6,8%	6,0%	0,3 p.p. ↑	1,1 p.p. ↑	6,8%	5,7%	1,2 p.p. ↑
Despesas G&A / Vendas contratadas (%)	5,6%	5,5%	5,5%	0,1 p.p. ↑	0,2 p.p. ↑	5,5%	4,9%	0,6 p.p. ↑
Outras despesas (receitas) operacionais	17	27	29	38,0% ↓	42,9% ↓	64	78	18,0% ↓

Neste trimestre tivemos um aumento nas despesas comerciais, reflexo do aumento das despesas com marketing. Apesar de termos tido uma redução de 4,5% no headcount administrativo, as despesas gerais e administrativas foram impactadas pelo aumento da provisão da PLR no período e maior volume de acordos judiciais.

#### Equivalência Patrimonial

(em R\$ milhões)	3T16	2T16	3T15	Var. 3T16 x 2T16	Var. 3T16 x 3T15	9M16	9M15	Var. 9M16 x 9M15
LOG Commercial Properties e Participações S.A	2,6	3,4	3,1	24,2% ↓	16,3% ↓	10,0	5,8	72,6% ↑
Prime Incorporações e Construções S.A	(9,7)	(7,9)	(11,9)	21,9% ↑	18,8% ↓	(32,5)	(35,6)	8,5% ↑
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A	(6,0)	(6,5)	0,2	7,5% ↓	3479,3% ↓	(18,4)	(13,9)	32,3% ↓
Outros	(0,1)	(1,4)	(0,2)	95,4% ↓	73,5% ↓	(0,1)	(1,0)	87,8% ↑
<b>Total</b>	<b>(13,2)</b>	<b>(12,5)</b>	<b>(8,9)</b>	<b>5,8% ↑</b>	<b>48,5% ↑</b>	<b>(41,0)</b>	<b>(44,6)</b>	<b>8,2% ↑</b>

Neste trimestre, o resultado da Prime foi impactado pelo grande volume de acordos realizados com clientes na regional de Brasília.

#### Resultado Financeiro

(em R\$ milhões)	3T16	2T16	3T15	Var. 3T16 x 2T16	Var. 3T16 x 3T15	9M16	9M15	Var. 9M16 x 9M15
Despesas financeiras	(12)	(17)	(16)	28,5% ↓	20,1% ↓	(49)	(64)	23,1% ↓
Receitas financeiras	54	59	47	8,8% ↓	16,4% ↑	169	144	17,0% ↑
Receitas financeiras provenientes de clientes	17	9	21	101,7% ↑	18,7% ↓	38	68	43,9% ↓
<b>Total</b>	<b>59</b>	<b>51</b>	<b>52</b>	<b>16,7% ↑</b>	<b>12,9% ↑</b>	<b>158</b>	<b>149</b>	<b>6,3% ↑</b>

O crescimento das receitas financeiras provenientes de clientes foi positivamente impactado pelo aumento dos índices de inflação no período.

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

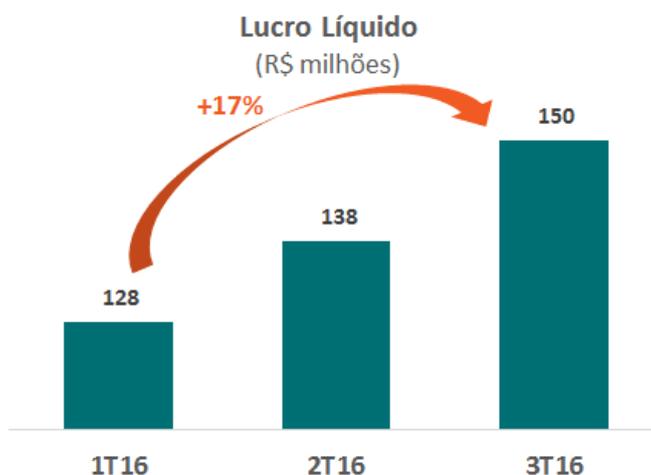
(em R\$ milhões)	3T16	2T16	3T15	Var. 3T16 x 2T16	Var. 3T16 x 3T15	9M16	9M15	Var. 9M16 x 9M15
Resultado financeiro	59	51	52	16,7% ↑	12,9% ↑	158	149	6,3% ↑
Custo Financeiro alocado ao CMV	(26)	(38)	(34)	31,6% ↓	23,9% ↓	(97)	(97)	0,6% ↑
<b>Total ajustado</b>	<b>33</b>	<b>13</b>	<b>19</b>	<b>155,6% ↑</b>	<b>79,9% ↑</b>	<b>61</b>	<b>52</b>	<b>16,8% ↑</b>

## EBITDA<sup>1</sup>

em R\$ milhões	3T16	2T16	3T15	Var. 3T16 x 2T16	Var. 3T16 x 3T15	9M16	9M15	Var. 9M16 x 9M15
Lucro antes dos impostos	177	167	180	6,1% ↑	1,3% ↓	500	519	3,8% ↓
Depreciações e Amortizações	11	9	10	18,1% ↑	15,8% ↑	30	27	10,0% ↑
Resultado Financeiro	(59)	(51)	(52)	16,7% ↑	12,9% ↑	(158)	(149)	6,3% ↑
Encargos financeiros incluídos no CMV	26	38	34	31,6% ↓	23,9% ↓	97	97	0,6% ↑
<b>EBITDA</b>	<b>155</b>	<b>163</b>	<b>171</b>	<b>5,2% ↓</b>	<b>9,2% ↓</b>	<b>469</b>	<b>495</b>	<b>5,2% ↓</b>
Margem EBITDA	14,1%	14,9%	14,2%	0,8 p.p. ↓	0,0 p.p. ↓	14,7%	13,9%	0,8 p.p. ↑
<b>EBITDA Ajustado (ex. Equivalência Patrimonial)</b>	<b>168</b>	<b>176</b>	<b>197</b>	<b>4,4% ↓</b>	<b>14,8% ↓</b>	<b>510</b>	<b>566</b>	<b>9,9% ↓</b>
Margem EBITDA Ajustada (ex. Equivalência Patrimonial)	15,3%	16,0%	16,4%	0,7 p.p. ↓	1,0 p.p. ↓	16,0%	15,9%	0,1 p.p. ↑

## Lucro Líquido

(em R\$ milhões)	3T16	2T16	3T15	Var. 3T16 x 2T16	Var. 3T16 x 3T15	9M16	9M15	Var. 9M16 x 9M15
<b>Lucro Líquido</b>	<b>150</b>	<b>138</b>	<b>142</b>	<b>8,8% ↑</b>	<b>5,4% ↑</b>	<b>415</b>	<b>408</b>	<b>1,9% ↑</b>
% Margem Líquida	13,7%	12,6%	11,8%	1,1 p.p. ↑	1,9 p.p. ↑	13,1%	11,5%	1,6 p.p. ↑
<b>Lucro Líquido (ex. Equivalência Patrimonial)</b>	<b>163</b>	<b>150</b>	<b>169</b>	<b>8,5% ↑</b>	<b>3,5% ↓</b>	<b>456</b>	<b>479</b>	<b>4,7% ↓</b>
% Margem Líquida (ex. Equivalência Patrimonial)	14,9%	13,7%	14,0%	1,2 p.p. ↑	0,9 p.p. ↑	14,3%	13,5%	0,9 p.p. ↑



<sup>1</sup> EBITDA: Vide definição no Glossário.

## Resultado a apropriar

(em R\$ milhões)	set/16	jun/16	set/15	Var. Set-16 x Jun-16	Var. Set-16 x Set-15
Receita Bruta de Vendas a apropriar	2.186	2.310	2.862	5,4% ↓	23,6% ↓
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(1.315)	(1.381)	(1.648)	4,8% ↓	20,2% ↓
Resultado a apropriar	871	929	1.214	6,3% ↓	28,3% ↓
Margem do Resultado a apropriar %	39,8%	40,2%	42,4%	0,4 p.p. ↓	2,6 p.p. ↓

## Balanco Patrimonial

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

(em R\$ milhões)	set/16	jun/16	set/15	Var. Set-16 x Jun-16	Var. Set-16 x Set-15
Caixa e equivalentes de caixa	1.661	1.628	1.371	2,1% ↑	21,2% ↑
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	133	141	143	5,2% ↓	6,8% ↓
Caixa total	1.795	1.769	1.514	1,5% ↑	18,5% ↑

Mantemos forte posição de caixa em um ambiente macroeconômico mais desafiador.

### Cientes por Incorporação de Imóveis

(em R\$ milhões)	set/16	jun/16	set/15	Var. Set-16 x Jun-16	Var. Set-16 x Set-15
12 meses	3.448	3.607	4.153	4,4% ↓	17,0% ↓
13 a 24 meses	1.447	1.536	1.898	5,8% ↓	23,7% ↓
25 a 36 meses	150	157	202	4,5% ↓	25,8% ↓
37 a 48 meses	25	26	34	4,1% ↓	26,5% ↓
49 meses em diante	3	3	4	4,1% ↓	26,5% ↓
<b>Total</b>	<b>5.073</b>	<b>5.329</b>	<b>6.291</b>	<b>4,8% ↓</b>	<b>19,4% ↓</b>
Cientes por incorporação de imóveis	2.888	3.019	3.429	4,4% ↓	15,8% ↓
Receita de vendas a apropriar	2.186	2.310	2.862	5,4% ↓	23,6% ↓
<b>Total</b>	<b>5.073</b>	<b>5.329</b>	<b>6.291</b>	<b>4,8% ↓</b>	<b>19,4% ↓</b>

As vendas simultâneas vêm contribuindo trimestralmente para o bom patamar de recebimento e redução do volume do contas a receber. Essa eficiência no ciclo de recebimento vem impactando positivamente a geração de caixa, reduzindo a necessidade de capital de giro e recursos próprios aplicados nos projetos.

Carteira MRV (R\$ milhões)	set/16	jun/16	set/15	Var. Set/16 x Jun/16	Var. Set/16 x Set/15
Após entrega de chaves	405	366	252	10,6% ↑	60,7% ↑
Antes da entrega de chaves	615	588	561	4,5% ↑	9,5% ↑
<b>Total</b>	<b>1.020</b>	<b>954</b>	<b>813</b>	<b>6,8% ↑</b>	<b>25,4% ↑</b>
Carteira MRV / Vendas Contratadas LTM (%)	19,1%	18,1%	14,5%	1,0 p.p. ↑	4,6 p.p. ↑
Variação Carteira MRV / Vendas Contratadas (%)	4,8%	5,0%	6,4%	0,2 p.p. ↓	1,6 p.p. ↓

A Carteira MRV é composta pelos valores a receber dos clientes após repasse, ou seja, valores parcelados diretamente com a Companhia, uma vez que os financiamentos concedidos pelos bancos não atingem 100% do valor do imóvel. Para esta carteira, provisionamos R\$ 99,8 milhões para riscos de crédito.

Cientes (em R\$ milhões)	set-16	jun-16
Cientes	3.040	3.146
Ajuste a valor presente	(53)	(47)
Provisão para risco de crédito	(100)	(80)
	<b>2.888</b>	<b>3.019</b>
Circulante	1.953	2.036
Não circulante	935	984

## Adiantamentos de Clientes

(em R\$ milhões)	set/16	jun/16	set/15	Var. Set-16 x Jun-16	Var. Set-16 x Set-15
12 meses	702	753	826	6,7% ↓	15,0% ↓
13 a 24 meses	391	421	447	7,0% ↓	12,5% ↓
Após 24 meses	268	269	261	0,5% ↓	2,9% ↑
<b>Total</b>	<b>1.361</b>	<b>1.443</b>	<b>1.534</b>	<b>5,6% ↓</b>	<b>11,2% ↓</b>
Adiantamentos por recebimentos	141	247	355	43,2% ↓	60,4% ↓
Adiantamentos por permutas	1.221	1.195	1.179	2,1% ↑	3,6% ↑
<b>Total</b>	<b>1.361</b>	<b>1.443</b>	<b>1.534</b>	<b>5,6% ↓</b>	<b>11,2% ↓</b>

## Estoques (Imóveis a comercializar)

(em R\$ milhões)	set/16	jun/16	set/15	Var. Set-16 x Jun-16	Var. Set-16 x Set-15
Imóveis em construção	2.170	2.033	1.720	6,7% ↑	26,1% ↑
Imóveis concluídos	47	56	60	15,9% ↓	22,2% ↓
Estoque de terrenos	3.527	3.343	2.916	5,5% ↑	21,0% ↑
Adiantamento a fornecedores	34	33	30	3,1% ↑	12,1% ↑
Estoque de materiais	6	8	12	24,8% ↓	47,9% ↓
<b>Total</b>	<b>5.783</b>	<b>5.473</b>	<b>4.738</b>	<b>5,7% ↑</b>	<b>22,1% ↑</b>
Circulante	2.748	2.591	2.546	6,1% ↑	7,9% ↑
Não circulante	3.036	2.882	2.192	5,3% ↑	38,5% ↑

## Endividamento

Em 30 de setembro de 2016, nosso endividamento total era de R\$ 2.105 milhões e totalmente denominado em reais, indexados principalmente à variação do certificado de depósito interbancário e taxa referencial.

### Cronograma de Vencimento da Dívida

(em R\$ milhões)	Financiamento a Construção	Dívida Corporativa*	Total
12 meses	288	817	1.105
13 a 24 meses	513	134	647
25 a 36 meses	223	73	296
37 a 48 meses	2	12	14
48 meses em diante	5	39	44
<b>Dívida Total</b>	<b>1.030</b>	<b>1.075</b>	<b>2.105</b>

\* Inclui arrendamento mercantil e Finame

Em 30 de setembro de 2016, o *duration*<sup>2</sup> da nossa dívida era de 15 meses.

### Detalhamento da Dívida

(em R\$ milhões)	Vencimento	Encargos	Saldo Devedor	
			set-16	jun-16
<b>Dívida Corporativa</b>			<b>1.059</b>	<b>1.295</b>
Debêntures - 5ª emissão	07/2016	CDI + 1,5% a.a.	-	269
Debêntures - 6ª emissão	05/2017	CDI + 1,5% a.a.	266	255
Debêntures - 7ª emissão	12/2016	CDI + 1,6% a.a.	264	254
Capital de Giro - CDI	até 06/2018	111%CDI a.a. até CDI+2,05%	274	270
CCB que lastrearam a operação de CRI	02/2023	CDI + 1,3 % a.a. a 2,03% a.a.	247	247
Leasing	até 08/2019	CDI + 2,5% a.a. a 2,8% a.a.	10	-
<b>Financiamento à construção</b>			<b>1.030</b>	<b>814</b>
Debêntures - 4ª emissão	12/2017	TR + 8,25 a.a.	93	91
Financiamento à construção	até 09/2021	TR + 8% a 12%	666	585
Capital de Giro - TR	03/2023	TR + 12 a 13,29%	271	138
<b>Outros</b>			<b>16</b>	<b>12</b>
Outros	até 09/2019	TJLP+3,7% a.a. e Pré-fixada 4,5% a 9,5% a.a.	16	12
<b>Total</b>			<b>2.105</b>	<b>2.120</b>

### Custo médio ponderado da Dívida

(R\$ Milhões)	Saldo Devedor Set/16	Saldo Devedor / Total (%)	Custo Médio
CDI	1.058	50,2%	CDI + 1,7%
TR	1.032	49,0%	TR + 9,1%
Outros (Pré Fixada)	16	0,7%	5,2%
<b>Total</b>	<b>2.105</b>	<b>100,0%</b>	<b>13,43%</b>

<sup>2</sup> Duration – vide glossário no anexo 8.

Em 30 de setembro de 2016, o custo médio ponderado da nossa dívida estava abaixo da Selic estabelecida para o período de 13,43%.

## Dívida Líquida

### Dívida Líquida MRV Consolidado

(em R\$ milhões)	set/16	jun/16	set/15	Var. Set-16 x Jun-16	Var. Set-16 x Set-15
Dívida total	2.105	2.120	2.289	0,7% ↓	8,0% ↓
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	(1.795)	(1.769)	(1.514)	1,5% ↑	18,5% ↑
Dívida Líquida	311	351	775	11,6% ↓	59,9% ↓
Patrimônio Líquido Total	5.437	5.285	5.047	2,9% ↑	7,7% ↑
Dívida Líquida / PL Total	5,7%	6,6%	15,3%	0,9 p.p. ↓	9,6 p.p. ↓
EBITDA 12 meses	643	659	637	2,4% ↓	0,9% ↑
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	0,48x	0,53x	1,22x	9,4% ↓	60,2% ↓
EBITDA 12 meses Ajustado (ex. Equivalência Patrimonial)	708	738	730	4,0% ↓	3,0% ↓
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses (ex. Equivalência Patrimonial)	0,44x	0,48x	1,06x	7,9% ↓	58,6% ↓

## Risco Corporativo e Covenants



brAA-

Covenant de Dívida<sup>3</sup>

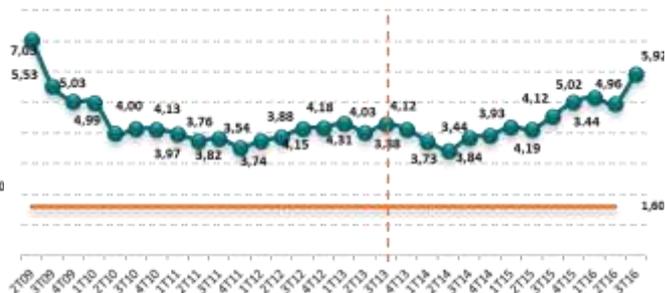


$$\frac{\text{Dívida Líquida} + \text{Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} < 0,65$$



brAA-

Covenant de Recebíveis<sup>10</sup>



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

<sup>3</sup> Covenants de Dívida e Recebíveis calculados conforme novas regras de consolidação a partir de 1T13.

## Recompra

Programa Vigente - Plano VI	
Início:	20/06/2016
Vigência:	19/12/2017
Quantidade Autorizada	20.000.000 de ações
Ações recompradas*	0
Saldo Disponível para recompra	20.000.000
<b>Ações em Tesouraria</b>	<b>2.971.779</b>

MRVE3 (30/09/16)	
<b>441.260.927 ações no mercado</b>	
Valor de Mercado:	R\$ 5,3 bi
	US\$ 1,6 bi
	(30/09/16: US\$ 1 = R\$ 3,251)
<b>Média Diária de Negociação (3T16):</b>	<b>R\$ 26,5 milhões</b>

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

## LOG Commercial Properties

A LOG CP, a partir do 3T13, quando do pedido de registro de Companhia aberta na categoria "B" na CVM, passou a disponibilizar seus resultados detalhadamente e de forma independente. Abaixo os principais indicadores da LOG CP:

Destaques Operacionais (em ABL m², no %LOG)	30/09/16 Acum.	30/09/15 Acum.	30/09/16 x 30/09/15
<b>Portfólio Potencial</b>	<b>1.574.610</b>	<b>1.276.100</b>	<b>23,4%</b>
Galpões	1.496.882	1.220.346	22,7%
Retail *	77.728	55.754	39,4%
<b>ABL Aprovado</b>	<b>1.028.328</b>	<b>1.018.084</b>	<b>1,0%</b>
Galpões	1.007.562	997.318	1,0%
Retail *	20.766	20.766	0,0%
<b>ABL Entregue</b>	<b>627.251</b>	<b>616.404</b>	<b>1,8%</b>
Galpões	612.060	601.213	1,8%
Retail *	15.191	15.191	0,0%

Destaques Financeiros (em R\$ mil)	3T16	2T16	3T15	3T16 x 2T16	3T16 x 3T15	9M16	9M15	9M16 X 9M15
Receita Operacional Líquida	23.961	24.228	23.861	-1,1%	0,4%	72.253	68.742	5,1%
EBITDA	19.716	20.567	20.870	-4,1%	-5,5%	60.779	34.688	75,2%
Margem EBITDA (%)	82,3%	84,9%	87,5%	-2,6 p.p.	-5,2 p.p.	84,1%	50,5%	33,7 p.p.
EBITDA Ajustado**	18.913	19.379	17.571	-2,4%	7,6%	58.104	54.157	7,3%
Margem EBITDA Ajustado (%)	78,9%	80,0%	73,6%	-1,1 p.p.	5,3 p.p.	80,4%	78,8%	1,6 p.p.
FFO	6.497	8.747	10.879	-25,7%	-40,3%	25.640	3.550	622,3%
Margem FFO (%)	27,1%	36,1%	45,6%	-9,0 p.p.	-18,5 p.p.	35,5%	5,2%	30,3 p.p.
FFO Ajustado **	8.619	8.304	8.207	3,8%	5,0%	27.456	23.952	14,6%
Margem FFO Ajustado (%)	36,0%	34,3%	34,4%	1,7 p.p.	1,6 p.p.	38,0%	34,8%	3,2 p.p.

\* Retail: Shopping Centers e Strip Malls.

\*\* EBITDA e FFO Ajustado: Desconsidera acréscimos ou reduções por itens que entendemos como não sendo parte do resultado de nossa atividade de locação de áreas comerciais, como vendas de terrenos, ou que não afetam a nossa geração de caixa, como o valor justo de propriedade para investimento e o valor justo de propriedade para investimento nas controladas em conjunto.

Os saldos dos períodos anteriores foram alterados para a inclusão da depreciação dos bens imobilizados.

## Urbamais

Nos 9M16, a Urbamais comercializou 764 lotes, com as vendas totais atingindo R\$ 63 milhões. Esses valores representam um crescimento de 1% e 21% respectivamente quando comparados ao mesmo período do ano passado.

Em função do maior volume de projetos em andamento, combinado com a evolução das obras, a Urbamais encerrou os 9M16 com uma receita líquida de R\$ 34,9 milhões, crescimento de 171% em relação ao mesmo período de 2015.

A continuidade do crescimento da receita líquida permitiu uma forte diluição das despesas operacionais, resultando em destacadas margens de lucratividade e rentabilidade. As margens EBITDA e líquida atingiram, respectivamente, 26% e 22% nos 9M16.

Nos 9M16, o lucro líquido da Urbamais totalizou R\$ 7,6 milhões comparado com um lucro líquido de R\$ 2,0 milhões nos 9M15.

%Urbamais: percentual da Urbamais nos empreendimentos.

## Banco de Terrenos (R\$ milhões)

Banco de Terrenos	3T16	2T16	3T15	Var. 3T16 x 2T16	Var. 3T16 x 3T15	9M16	9M15	Var. 9M16 x 9M15
<b>100% Urbamais*</b>								
Landbank (em R\$ milhões)	2.468	2.395	2.137	3,1% ↑	15,5% ↑	2.468	2.137	15,5% ↑
Aquisição/Ajustes (R\$ milhões)	74	1	178	5586,0% ↑	58,6% ↓	74	178	58,6% ↓
Número de Unidades ('000)	27,0	26,5	23,7	1,7% ↑	13,6% ↑	27,0	23,7	13,6% ↑
Área Útil (m <sup>2</sup> mil)	6.339	6.175	5.557	2,7% ↑	14,1% ↑	6.339	5.557	14,1% ↑
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	92	90	90	1,3% ↑	1,6% ↑	92	90	1,6% ↑
Preço Médio por m <sup>2</sup> (em R\$)	389	388	385	0,4% ↑	1,3% ↑	389	385	1,3% ↑
<b>% Urbamais**</b>								
Landbank (em R\$ milhões)	1.566	1.519	1.380	3,1% ↑	13,5% ↑	1.566	1.380	13,5% ↑
Aquisição/Ajustes (R\$ milhões)	47	1	117	3539,0% ↑	59,5% ↓	47	117	59,5% ↓
Número de Unidades ('000)	17,0	16,7	15,5	1,7% ↑	10,2% ↑	17,0	15,5	10,2% ↑
Área Útil (m <sup>2</sup> mil)	4.031	3.926	3.587	2,7% ↑	12,4% ↑	4.031	3.587	12,4% ↑
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	92	91	89	1,3% ↑	3,0% ↑	92	89	3,0% ↑
Preço Médio por m <sup>2</sup> (em R\$)	389	387	385	0,4% ↑	1,0% ↑	389	385	1,0% ↑
<b>% MRV***</b>								
Landbank (em R\$ milhões)	940	912	828	3,1% ↑	13,5% ↑	940	828	13,5% ↑
Número de Unidades ('000)	10,2	10,0	9,3	1,7% ↑	10,2% ↑	10,2	9,3	10,2% ↑
Área Útil (m <sup>2</sup> mil)	2.419	2.356	2.152	2,7% ↑	12,4% ↑	2.419	2.152	12,4% ↑

\* Total do Empreendimento (Urbamais + Parceiros)

\*\* O montante equivalente a 100% da Urbamais

\*\*\* O valor proporcional da MRV na Urbamais

## Lançamentos (R\$ milhões)

Lançamentos	3T16	2T16	3T15	Var. 3T16 x 2T16	Var. 3T16 x 3T15	9M16	9M15	Var. 9M16 x 9M15
<b>100% Urbanais*</b>								
VGW (em R\$ milhões)	-	28	-	-	-	28	73	61,9% ↓
Número de Unidades	-	464	-	-	-	464	1.105	58,0% ↓
Tamanho médio dos lançamentos (unidades)	-	464	-	-	-	464	553	16,0% ↓
Área (m <sup>2</sup> mil)	-	79	-	-	-	79	189	57,9% ↓
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	-	60	-	-	-	60	66	9,2% ↓
Preço Médio por m <sup>2</sup> (em R\$ mil)	-	353	-	-	-	353	389	9,4% ↓
Número de Empreendimentos	-	1	-	-	-	1	2	50,0% ↓
<b>% Urbanais**</b>								
VGW (em R\$ milhões)	-	28	-	-	-	28	49	43,1% ↓
Número de Unidades	-	464	-	-	-	464	743	37,5% ↓
Área (m <sup>2</sup> mil)	-	79	-	-	-	79	127	37,3% ↓
<b>% MRV***</b>								
VGW (em R\$ milhões)	-	17	-	-	-	17	33	48,6% ↓
Número de Unidades	-	278	-	-	-	278	478	41,7% ↓
Área (m <sup>2</sup> mil)	-	48	-	-	-	48	83	42,4% ↓

\* Total do Empreendimento (Urbanais + Parceiros)

\*\* O montante equivalente a 100% da Urbanais

\*\*\* O valor proporcional da MRV na Urbanais

## Vendas Contratadas (R\$ milhões)

Vendas contratadas	3T16	2T16	3T15	Var. 3T16 x 2T16	Var. 3T16 x 3T15	9M16	9M15	Var. 9M16 x 9M15
<b>100% Urbanais*</b>								
Vendas (em R\$ milhões)	16,7	30,2	10,7	44,7% ↓	56,5% ↑	62,6	51,7	21,1% ↑
Número de Unidades	199	368	140	45,9% ↓	42,1% ↑	764	758	0,8% ↑
Área Útil (m <sup>2</sup> ) ('000)	39	66	26	41,3% ↓	49,9% ↑	143	132	8,9% ↑
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	84	82	76	2,2% ↑	10,1% ↑	82	68	20,1% ↑
Preço Médio por m <sup>2</sup> (em R\$)	432	459	414	5,9% ↓	4,4% ↑	437	393	11,2% ↑
VSO - vendas brutas	56%	54%	24%	4,5% ↑	138,4% ↑	96%	54%	77,9% ↑
VSO - vendas líquidas	39%	47%	23%	16,3% ↓	72,0% ↑	83%	53%	55,9% ↑
<b>% Urbanais**</b>								
Vendas (em R\$ milhões)	12,4	27,0	7,0	54,1% ↓	76,0% ↑	50	34,4	46,0% ↑
Número de Unidades	148	332	93	55,2% ↓	60,1% ↑	618	507	22,0% ↑
Área Útil (m <sup>2</sup> ) ('000)	29	58	17	51,0% ↓	67,8% ↑	114	88	30,0% ↑
<b>% MRV***</b>								
Vendas (em R\$ milhões)	8,9	17,3	6,0	48,3% ↓	49,8% ↑	34	25,2	33,3% ↑
Número de Unidades	101	208	74	51,5% ↓	37,1% ↑	400	353	13,5% ↑
Área Útil (m <sup>2</sup> mil)	20	37	14	46,5% ↓	45,7% ↑	75	62	21,5% ↑

\* Total do Empreendimento (Urbanais + Parceiros)

\*\* O montante equivalente a 100% da Urbanais

\*\*\* O valor proporcional da MRV na Urbanais

## Produção (R\$ milhões)

Produção	3T16	2T16	3T15	Var. 3T16 x 2T16	Var. 3T16 x 3T15	9M16	9M15	Var. 9M16 x 9M15
<b>100% Urbanais*</b>								
Unidades Produzidas	243	210	154	15,7% ↑	58,4% ↑	581	345	68,2% ↑
Unidades Concluídas	-	335	-	100,0% ↓	-	335	-	-
Nº de canteiros de obra	3	2	2	50,0% ↑	50,0% ↑	3	2	50,0% ↑
<b>% Urbanais**</b>								
Unidades Produzidas	186	144	101	28,8% ↑	83,3% ↑	417	228	83,3% ↑
Unidades Concluídas	-	255	-	100,0% ↓	-	255	-	-
<b>% MRV***</b>								
Unidades Produzidas	111	89	67	25,2% ↑	65,6% ↑	256	151	69,1% ↑
Unidades Concluídas	-	201	-	100,0% ↓	-	201	-	-

## Relações com Investidores

---

### **Leonardo Corrêa**

Diretor Executivo de Finanças e Relações com Investidores

Tel.: +(55 31) 3615-7106

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

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

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

### **Matheus Torga**

Gestor Executivo de Relações com Investidores

Tel.: +(55 31) 3615-8158

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 MRV Consolidado (R\$ milhões)

em R\$ milhões	3T16	2T16	3T15	Var. 3T16 x 2T16	Var. 3T16 x 3T15	9M16	9M15	Var. 9M16 x 9M15
<b>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>	<b>1.096</b>	<b>1.097</b>	<b>1.205</b>	<b>0,1% ↓</b>	<b>9,1% ↓</b>	<b>3.183</b>	<b>3.555</b>	<b>10,5% ↓</b>
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	(743)	(745)	(831)	0,3% ↓	10,6% ↓	(2.152)	(2.491)	13,6% ↓
<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>353</b>	<b>352</b>	<b>374</b>	<b>0,3% ↑</b>	<b>5,6% ↓</b>	<b>1.030</b>	<b>1.063</b>	<b>3,1% ↓</b>
<i>Margem Bruta</i>	<i>32,2%</i>	<i>32,1%</i>	<i>31,0%</i>	<i>0,1 p.p. ↑</i>	<i>1,2 p.p. ↑</i>	<i>32,4%</i>	<i>29,9%</i>	<i>2,5 p.p. ↑</i>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS								
Despesas comerciais	(128)	(122)	(119)	5,2% ↑	7,4% ↑	(365)	(341)	7,1% ↑
Despesas gerais e administrativas	(77)	(75)	(72)	3,6% ↑	7,6% ↑	(218)	(202)	7,9% ↑
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	(17)	(27)	(29)	38,0% ↓	42,9% ↓	(64)	(78)	18,0% ↓
Resultado em participação societária	(13)	(12)	(27)	5,8% ↓	50,6% ↑	(41)	(71)	42,6% ↓
<b>LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b>118</b>	<b>116</b>	<b>127</b>	<b>1,4% ↑</b>	<b>7,2% ↓</b>	<b>342</b>	<b>371</b>	<b>7,8% ↓</b>
RESULTADO FINANCEIRO								
Despesas financeiras	(12)	(17)	(16)	28,5% ↓	20,1% ↓	(49)	(64)	23,1% ↓
Receitas financeiras	54	59	47	8,8% ↓	16,4% ↑	169	144	17,0% ↑
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	17	9	21	101,7% ↑	18,7% ↓	38	68	43,9% ↓
<b>LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>	<b>177</b>	<b>167</b>	<b>180</b>	<b>6,1% ↑</b>	<b>1,3% ↓</b>	<b>500</b>	<b>519</b>	<b>3,8% ↓</b>
Imposto de renda e contribuição social	(24)	(24)	(26)	1,1% ↑	10,1% ↓	(68)	(77)	11,6% ↓
<b>LUCRO DO PERÍODO</b>	<b>153</b>	<b>143</b>	<b>153</b>	<b>6,9% ↑</b>	<b>0,2% ↑</b>	<b>431</b>	<b>442</b>	<b>2,4% ↓</b>
LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS	4	6	11	38,7% ↓	67,6% ↓	16	34	54,0% ↓
<b>LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA CONTROLADORA</b>	<b>150</b>	<b>138</b>	<b>142</b>	<b>8,8% ↑</b>	<b>5,4% ↑</b>	<b>415</b>	<b>408</b>	<b>1,9% ↑</b>
<i>Margem líquida</i>	<i>13,7%</i>	<i>12,6%</i>	<i>11,8%</i>	<i>1,1 p.p. ↑</i>	<i>1,9 p.p. ↑</i>	<i>13,1%</i>	<i>11,5%</i>	<i>1,6 p.p. ↑</i>
<b>LUCRO BÁSICO POR AÇÃO</b>	<b>0,340</b>	<b>0,312</b>	<b>0,322</b>	<b>8,8% ↑</b>	<b>5,4% ↑</b>	<b>0,942</b>	<b>0,923</b>	<b>2,0% ↑</b>

## EBITDA (R\$ milhões)

em R\$ milhões	3T16	2T16	3T15	Var. 3T16 x 2T16	Var. 3T16 x 3T15	9M16	9M15	Var. 9M16 x 9M15
Lucro antes dos impostos	177	167	180	6,1% ↑	1,3% ↓	500	519	3,8% ↓
Depreciações e Amortizações	11	9	10	18,1% ↑	15,8% ↑	30	27	10,0% ↑
Resultado Financeiro	(59)	(51)	(52)	16,7% ↑	12,9% ↑	(158)	(149)	6,3% ↑
Encargos financeiros incluídos no CMV	26	38	34	31,6% ↓	23,9% ↓	97	97	0,6% ↑
<b>EBITDA</b>	<b>155</b>	<b>163</b>	<b>171</b>	<b>5,2% ↓</b>	<b>9,2% ↓</b>	<b>469</b>	<b>495</b>	<b>5,2% ↓</b>
<i>Margem EBITDA</i>	<i>14,1%</i>	<i>14,9%</i>	<i>14,2%</i>	<i>0,8 p.p. ↓</i>	<i>0,0 p.p. ↓</i>	<i>14,7%</i>	<i>13,9%</i>	<i>0,8 p.p. ↑</i>
<b>EBITDA Ajustado (ex. Equivalência Patrimonial)</b>	<b>168</b>	<b>176</b>	<b>197</b>	<b>4,4% ↓</b>	<b>14,8% ↓</b>	<b>510</b>	<b>566</b>	<b>9,9% ↓</b>
<i>Margem EBITDA Ajustada (ex. Equivalência Patrimonial)</i>	<i>15,3%</i>	<i>16,0%</i>	<i>16,4%</i>	<i>0,7 p.p. ↓</i>	<i>1,0 p.p. ↓</i>	<i>16,0%</i>	<i>15,9%</i>	<i>0,1 p.p. ↑</i>

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

ATIVO	30/09/2016	30/06/2016	30/09/2015	Var. Set/16 x Jun/16	Var. Set/16 x Set/15
<b>CIRCULANTE</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	1.661	1.628	1.371	2,1% ↑	21,2% ↑
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	133	141	143	5,2% ↓	6,8% ↓
Clientes por incorporação de imóveis	1.953	2.036	2.123	4,1% ↓	8,0% ↓
Clientes por prestação de serviços	3	3	6	11,5% ↓	56,5% ↓
Estoques (Imóveis a comercializar)	2.748	2.591	2.546	6,1% ↑	7,9% ↑
Tributos Correntes a Recuperar	205	210	189	2,2% ↓	8,6% ↑
Despesas antecipadas	54	55	42	1,4% ↓	28,3% ↑
Outros ativos	57	54	51	4,4% ↑	10,4% ↑
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>6.813</b>	<b>6.716</b>	<b>6.471</b>	<b>1,4% ↑</b>	<b>5,3% ↑</b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>					
Clientes por incorporação de imóveis	935	984	1.306	4,9% ↓	28,4% ↓
Estoques (Imóveis a comercializar)	3.036	2.882	2.192	5,3% ↑	38,5% ↑
Créditos com empresas ligadas	38	45	87	15,6% ↓	55,8% ↓
Despesas antecipadas	40	36	38	10,8% ↑	5,5% ↑
Outros ativos não circulantes	71	69	66	3,2% ↑	8,5% ↑
Participações em controladas e controladas em conjunto	676	703	767	3,9% ↓	11,9% ↓
Imobilizado	127	113	109	12,6% ↑	17,1% ↑
Intangível	87	85	84	2,3% ↑	3,2% ↑
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>5.010</b>	<b>4.917</b>	<b>4.648</b>	<b>1,9% ↑</b>	<b>7,8% ↑</b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>11.823</b>	<b>11.634</b>	<b>11.119</b>	<b>1,6% ↑</b>	<b>6,3% ↑</b>

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

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30/09/2016	30/06/2016	30/09/2015	Var. Set/16 x Jun/16	Var. Set/16 x Set/15
<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>					
Fornecedores	310	308	263	0,7% ↑	17,7% ↑
Contas a pagar por aquisição de investimento	41	41	39	0,4% ↑	5,0% ↑
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.105	1.193	874	7,4% ↓	26,4% ↑
Contas a pagar por aquisição de terrenos	610	573	375	6,4% ↑	62,5% ↑
Adiantamentos de clientes	702	753	826	6,7% ↓	15,0% ↓
Obrigações sociais e trabalhistas	128	119	142	7,2% ↑	10,0% ↓
Obrigações fiscais	44	42	47	4,0% ↑	5,8% ↓
Provisão para manutenção de imóveis	40	41	37	2,4% ↓	9,0% ↑
Impostos diferidos passivos	72	70	72	2,8% ↑	0,5% ↑
Outras contas a pagar	51	58	26	12,0% ↓	100,6% ↑
<b>Total do passivo circulante</b>	<b>3.103</b>	<b>3.199</b>	<b>2.701</b>	<b>3,0% ↓</b>	<b>14,9% ↑</b>
<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>					
Contas a pagar por aquisição de investimento	4	14	41	72,7% ↓	66,6% ↓
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.001	927	1.414	7,9% ↑	29,3% ↓
Contas a pagar por aquisição de terrenos	1.372	1.287	980	6,6% ↑	39,9% ↑
Adiantamentos de clientes	659	690	708	4,4% ↓	6,8% ↓
Provisão para manutenção de imóveis	97	98	96	0,6% ↓	1,1% ↑
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	96	85	73	12,3% ↑	32,0% ↑
Impostos diferidos passivos	34	35	46	2,9% ↓	24,9% ↓
Outras contas a pagar	20	13	13	51,1% ↑	51,2% ↑
<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>3.282</b>	<b>3.150</b>	<b>3.371</b>	<b>4,2% ↑</b>	<b>2,6% ↓</b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	5.173	5.020	4.764	3,0% ↑	8,6% ↑
Participações não controladoras	264	265	283	0,3% ↓	6,5% ↓
<b>Total do Patrimônio Líquido</b>	<b>5.437</b>	<b>5.285</b>	<b>5.047</b>	<b>2,9% ↑</b>	<b>7,7% ↑</b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>11.823</b>	<b>11.634</b>	<b>11.119</b>	<b>1,6% ↑</b>	<b>6,3% ↑</b>

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

Consolidado (R\$ milhões)	3T16	3T15	Var. 3T16 x 3T15	9M16	9M15	Var. 9M16 x 9M15
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>						
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	153	153	0,2% ↑	431	442	2,4% ↓
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa aplicado nas atividades operacionais	130	75	72,8% ↑	349	242	44,5% ↑
Redução (aumento) nos ativos operacionais	(29)	197	114,8% ↓	91	358	74,5% ↓
Aumento (redução) nos passivos operacionais	(185)	(124)	49,2% ↑	(470)	(311)	51,3% ↑
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>	<b>69</b>	<b>301</b>	<b>77,2% ↓</b>	<b>402</b>	<b>731</b>	<b>45,0% ↓</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>						
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	15	(6)	364,8% ↓	7	24	71,9% ↓
Adiantamentos a empresas ligadas	(31)	(193)	83,9% ↓	(273)	(256)	6,6% ↑
Recebimento de empresas ligadas	39	193	79,7% ↓	329	233	41,3% ↑
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	15	5	205,5% ↑	23	(13)	283,7% ↓
Pagamento por aquisição de controlada	(12)	(10)	22,8% ↑	(33)	(28)	19,5% ↑
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(27)	(18)	52,3% ↑	(63)	(68)	7,6% ↓
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>	<b>(1)</b>	<b>(28)</b>	<b>95,5% ↓</b>	<b>(9)</b>	<b>(107)</b>	<b>91,2% ↓</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>						
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	1	-	-	1	3	70,5% ↓
Valores recebidos de financiamentos com empresas ligadas	(1)	-	-	(3)	-	-
Ações em tesouraria	-	-	-	-	(39)	100,0% ↓
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	440	254	73,4% ↑	1.133	922	22,8% ↑
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(470)	(537)	12,5% ↓	(1.280)	(1.154)	10,9% ↑
Transações de capital	(0,1)	0,0	3350,0% ↓	(1)	0	1376,0% ↓
Dividendos pagos	-	-	-	(156)	(171)	8,8% ↓
Aportes de (distribuições a ) acionistas não controladores, líquido	(4)	(13)	70,1% ↓	(22)	(36)	37,8% ↓
Adiantamento de Empresas Ligadas	-	0	100,0% ↓	-	3	100,0% ↓
<b>Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento</b>	<b>(34)</b>	<b>(296)</b>	<b>88,5% ↓</b>	<b>(327)</b>	<b>(471)</b>	<b>30,5% ↓</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>33</b>	<b>(23)</b>	<b>246,0% ↓</b>	<b>65</b>	<b>153</b>	<b>57,4% ↑</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>						
No início do período	1.628	1.394	16,8% ↑	1.596	1.217	31,1% ↑
No fim do período	1.661	1.371	21,2% ↑	1.661	1.371	21,2% ↑

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO	3T16	2T16	3T15	Var. % 3T16 x 2T16	Var. % 3T16 x 3T15	9M16	9M15	Var. % 9M16 x 9M15
<b>RECEITA LÍQUIDA</b>	<b>23.961</b>	<b>24.228</b>	<b>23.861</b>	<b>-1,1%</b>	<b>0,4%</b>	<b>72.253</b>	<b>68.742</b>	<b>5,1%</b>
<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>23.961</b>	<b>24.228</b>	<b>23.861</b>	<b>-1,1%</b>	<b>0,4%</b>	<b>72.253</b>	<b>68.742</b>	<b>5,1%</b>
<b>RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS</b>								
Despesas comerciais	(2.998)	(2.787)	(2.434)	7,6%	23,2%	(8.125)	(7.927)	2,5%
Despesas gerais e administrativas	(2.509)	(2.106)	(2.335)	19,1%	7,5%	(7.179)	(6.921)	3,7%
Outras despesas operacionais, líquidas	(49)	(487)	(2.359)	-89,9%	-97,9%	(343)	(2.659)	-87,1%
Varição do valor justo de propriedades para investimento	802	1.188	627	-32,5%	27,9%	2.674	(22.131)	-112,1%
Resultado de participação em controladas e controladas em conjunto	450	483	3.453	-6,8%	-87,0%	1.325	5.418	-75,5%
<b>LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b>19.657</b>	<b>20.519</b>	<b>20.813</b>	<b>-4,2%</b>	<b>-5,6%</b>	<b>60.605</b>	<b>34.522</b>	<b>75,6%</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>								
Encargos financeiros	(18.760)	(12.856)	(15.087)	45,9%	24,3%	(43.321)	(45.210)	-4,2%
Receitas financeiras	3.449	1.567	6.689	120,1%	-48,4%	8.079	16.451	-50,9%
<b>LUCRO/PREJUÍZO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>	<b>4.346</b>	<b>9.230</b>	<b>12.415</b>	<b>-52,9%</b>	<b>-65,0%</b>	<b>25.363</b>	<b>5.763</b>	<b>340,1%</b>
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>								
Correntes	(1.082)	(1.210)	(1.547)	-10,6%	-30,1%	(3.673)	(4.631)	-20,7%
Diferidos	3.174	679	(46)	367,5%	-7000,0%	3.776	2.252	67,7%
<b>LUCRO/PREJUÍZO DOS PERÍODOS</b>	<b>6.438</b>	<b>8.699</b>	<b>10.822</b>	<b>-26,0%</b>	<b>-40,5%</b>	<b>25.466</b>	<b>3.384</b>	<b>652,5%</b>
<b>LUCRO/PREJUÍZO ATRIBUÍVEL A</b>								
Acionistas controladores	6.436	8.696	10.819	-26,0%	-40,5%	25.458	3.377	653,9%
Acionistas não controladores	2	3	3	-33,3%	-33,3%	8	7	14,3%

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

ATIVO	30/set/16	30/jun/16	31/dez/15	Var. % Set/16 x Jun/16	Var. % Set/16 x Dez/15	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30/set/16	30/jun/16	31/dez/15	Var. % Set/16 x Jun/16	Var. % Set/16 x Dez/15
<b>CIRCULANTE</b>						<b>PASSIVO CIRCULANTE</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	18.259	64.346	17.258	-71,6%	5,8%	Fornecedores	10.010	13.889	6.601	-27,9%	51,6%
Contas a receber	24.998	23.308	19.119	7,3%	30,7%	Empréstimos e debêntures	355.859	319.477	150.579	11,4%	136,3%
Impostos a recuperar	7.504	7.207	8.532	4,1%	-12,0%	Instrumentos Financeiros Derivativos	-	4.510	-	-100,0%	100,0%
Despesas antecipadas	6.100	6.793	4.329	-10,2%	40,9%	Salários, encargos sociais e benefícios	2.576	2.153	2.401	19,6%	7,3%
Outros ativos	111	102	187	100,0%	-40,6%	Impostos e contribuições a recolher	2.241	2.573	2.559	-12,9%	-12,4%
<b>Total do ativo circulante</b>	<b>56.972</b>	<b>101.756</b>	<b>49.425</b>	<b>-44,0%</b>	<b>15,3%</b>	Adiantamentos - Permutas	1.587	1.673	3.518	-5,1%	-54,9%
						Dividendos a pagar	-	-	1.634	0,0%	-100,0%
<b>NÃO CIRCULANTE</b>						Impostos Diferidos	1.053	-	965	100,0%	9,1%
Contas a receber	13.290	14.407	14.641	-7,8%	-9,2%	Outros	728	2.380	722	-69,4%	0,8%
Despesas antecipadas	3.540	5.122	7.862	-30,9%	-55,0%	<b>Total do passivo circulante</b>	<b>374.054</b>	<b>346.655</b>	<b>168.979</b>	<b>7,9%</b>	<b>121,4%</b>
Impostos a recuperar	41.265	41.552	38.403	-0,7%	7,5%	<b>PASSIVO NÃO CIRCULANTE</b>					
Imposto de renda e contribuição social diferidos	56.381	52.803	51.052	6,8%	10,4%	Empréstimos e debêntures	715.591	748.698	814.379	-4,4%	-12,1%
Outros	867	673	608	28,8%	42,6%	Adiantamentos - Permutas	41.085	41.144	42.406	-0,1%	-3,1%
Investimento em controladas em conjunto	242.734	240.123	237.314	1,1%	2,3%	Impostos diferidos	55.298	53.947	51.125	2,5%	8,2%
Propriedades para investimento	2.295.228	2.251.901	2.174.413	1,9%	5,6%	Outros	2.674	2.883	2.756	-7,2%	-3,0%
Imobilizado	1.640	1.696	1.800	-3,3%	-8,9%	<b>Total do passivo não circulante</b>	<b>814.648</b>	<b>846.672</b>	<b>910.666</b>	<b>-3,8%</b>	<b>-10,5%</b>
<b>Total do ativo não circulante</b>	<b>2.654.945</b>	<b>2.608.277</b>	<b>2.526.093</b>	<b>1,8%</b>	<b>5,1%</b>	<b>Total dos passivos</b>	<b>1.188.702</b>	<b>1.193.327</b>	<b>1.079.645</b>	<b>-0,4%</b>	<b>10,1%</b>
						<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
						Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	1.523.089	1.516.584	1.495.765	0,4%	1,8%
						Participações dos acionistas não controladores	126	122	108	3,3%	16,7%
						<b>Total do patrimônio líquido</b>	<b>1.523.215</b>	<b>1.516.706</b>	<b>1.495.873</b>	<b>0,4%</b>	<b>1,8%</b>
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>	<b>2.711.917</b>	<b>2.710.033</b>	<b>2.575.518</b>	<b>0,1%</b>	<b>5,3%</b>	<b>TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>2.711.917</b>	<b>2.710.033</b>	<b>2.575.518</b>	<b>0,1%</b>	<b>5,3%</b>

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

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	9M16	9M15	Var. % 9M16 x 9M15
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>			
Lucro/Prejuízo Líquido do período	25.466	3.384	652,5%
Ajustes para reconciliar o lucro liq. com o caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	34.357	57.259	-40,0%
(Aumento) redução nos ativos operacionais	(5.481)	(13.030)	-57,9%
Aumento (redução) nos passivos operacionais	3.392	3.481	-2,6%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(3.647)	(4.137)	-11,8%
Recebimento pela venda de terrenos/Controlada	3.153	36.041	-91,3%
Dividendos recebidos de controladas e controladas em conjunto	-	20.000	-100,0%
<b>Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>57.240</b>	<b>102.998</b>	<b>-44,4%</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>			
Aumento / aquisição de investimentos	(2.064)	(5.163)	-60,0%
Aquisição de propriedades para investimento	(49.411)	(28.729)	72,0%
Outros	(14)	(1.013)	-98,6%
<b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>	<b>(51.489)</b>	<b>(34.905)</b>	<b>47,5%</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>			
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquido	305.782	4.093	7370,9%
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(223.202)	(39.929)	459,0%
Resgate (aquisição) de instrumento financeiro derivativo	(5.115)	6.073	-184,2%
Pagamento de juros	(81.964)	(85.912)	-4,6%
Pagamento de obrigações com empresas relacionadas	(32.959)	-	100,0%
Aumento de obrigações com empresas relacionadas	32.698	-	100,0%
Aportes de acionistas	1.634	25.856	-93,7%
Pagamento de dividendos	(1.634)	(25.856)	-93,7%
Aportes de acionistas não controladores	10	(114)	-108,8%
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento</b>	<b>(4.750)</b>	<b>(115.789)</b>	<b>-95,9%</b>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>1.001</b>	<b>(47.696)</b>	<b>-102,1%</b>
<b>CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>			
No início do exercício	17.258	77.334	-77,7%
No fim do período	18.259	29.638	-38,4%

## 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**RET**- Regime Especial de Tributação

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

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

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

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

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

**Unidades 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.

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

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

## Aviso

---

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

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

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

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

## Relacionamento com Auditores Independentes

---

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os nossos auditores independentes - Ernst & Young Auditores Independentes S/S (“Ernst & Young”) - não prestaram nos nove primeiros meses de 2016 serviços que não os relacionados à auditoria externa, com exceção dos serviços profissionais relacionados à emissão de carta conforto sobre as informações contábeis e financeiras apresentadas no prospecto de emissão de Certificados de Recebíveis

Imobiliários, contratados em 06 de setembro de 2016 pelo valor total de R\$134 mil reais. 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 brasileira no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares, com mais de 37 anos de atuação, presente em 143 cidades, em 20 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.