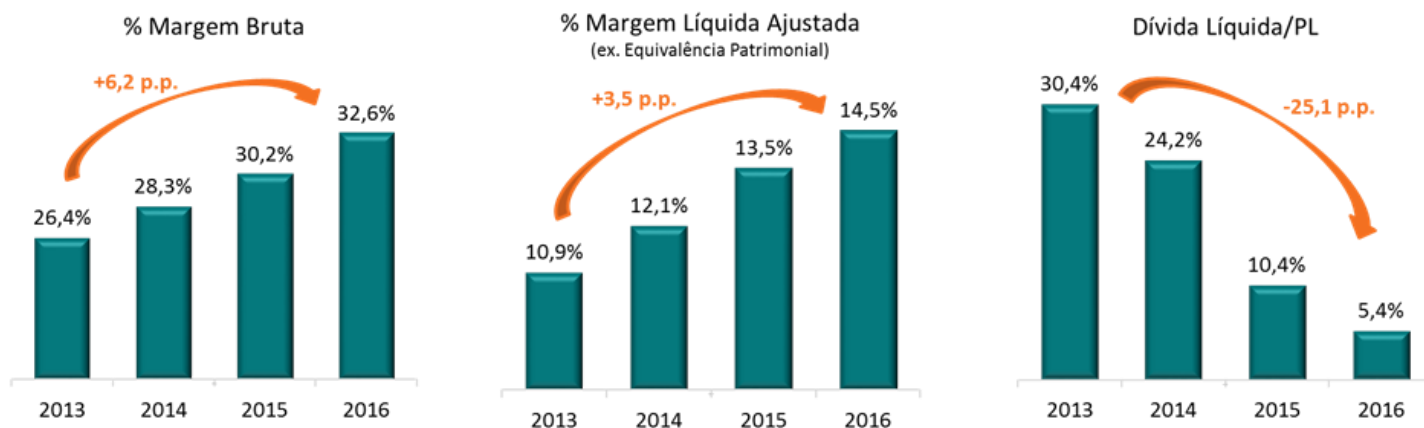


Expressiva Margem bruta de 33,4% no 4T16, a maior dos últimos 6 anos Margem Líquida de 13,1% em 2016, aumento de 1,6 p.p.

Belo Horizonte, 07 de março de 2017– MRV Engenharia e Participações S.A. (BM&FBovespa: MRVE3 – ADR OTC PINK: MRVNY), anuncia hoje seus resultados do quarto 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

- Crescimento contínuo da Margem Bruta alcançando 32,6% em 2016, evolução de 2,4 p.p. em relação a 2015.
- Geração de caixa de R\$ 511 milhões em 2016
- Alavancagem de 5,4% em 2016 com redução de 5,0 p.p. em relação ao mesmo período do ano anterior.



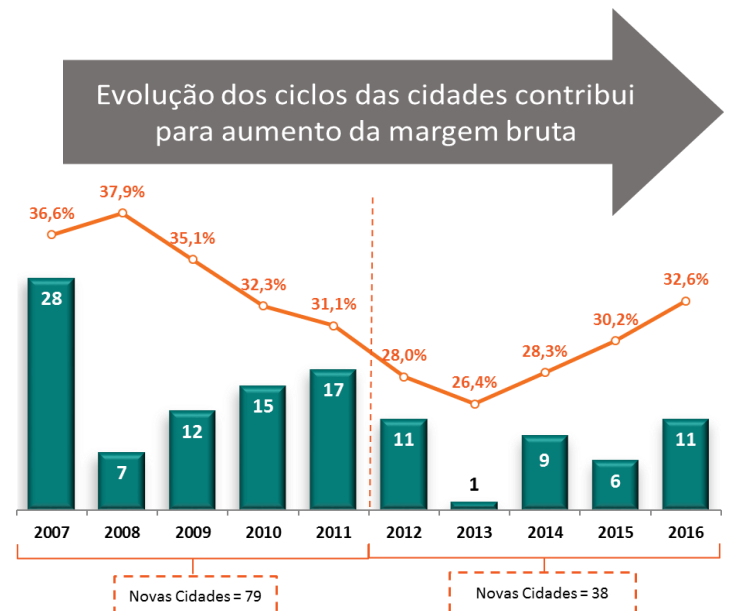
Mensagem da Administração

Operação eficiente – Estrutura para 50 mil unidades – Potencial de Crescimento

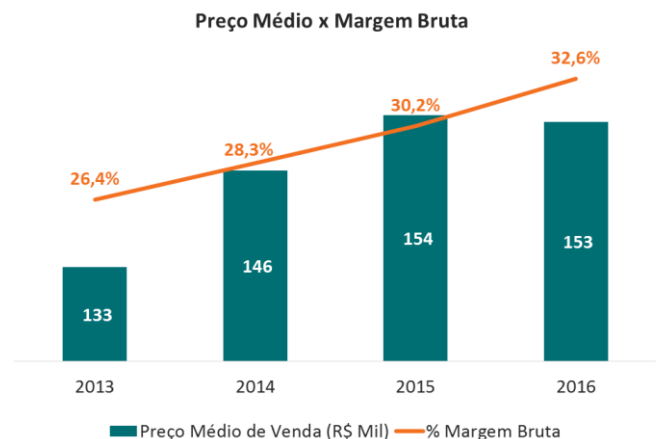
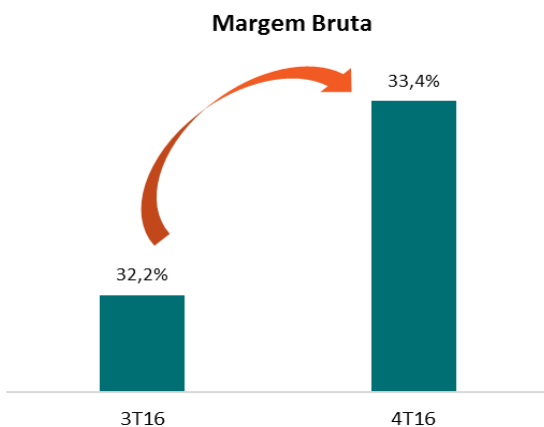
Nos últimos anos a Companhia esteve focada no aumento da eficiência operacional dos projetos, tornando nossa operação cada vez mais homogênea, eficiente e equilibrada.

Excelência na execução e cidades maduras: a operação nas cidades em que atuamos estão cada vez mais maduras, reportando um aumento contínuo nas margens, reflexo da melhoria na execução dos projetos e experiência de toda a equipe na região de atuação. Reforçamos a qualificação dos colaboradores através de treinamento e retenção, investimos em máquinas e equipamentos, e por fim, em novos métodos construtivos.

MARGEM BRUTA x CICLO DAS CIDADES			
	Fortaleza	Cuiabá e Várzea Grande	Porto Alegre
1º Ciclo	13%	-2,35%	-2,38%
2º Ciclo	25%	19%	10,8%
3º Ciclo	39%	43%	40%



- Mesmo diante de um cenário de acomodação de preços, a **margem bruta atingiu seu maior patamar desde 2010**. Fomos capazes de reduzir de maneira expressiva os custos dos projetos, seja em função do aumento da produtividade e/ou renegociação de contratos de fornecimento, alcançando no 4T16, a **maior margem bruta dos últimos 6 anos**.



Investimento em TI: novos processos e sistema de gestão foram implementados, nos últimos 3 anos investimos mais de R\$ 120 milhões em TI, dentre os quais desenvolvemos sistemas proprietários, inteligência artificial, softwares de gestão, big data, etc.

Redução dos distratos: em 2013 iniciamos a implementação do novo sistema de vendas (Vendas Simultâneas) com foco na redução dos distratos e aumento da velocidade do repasse. A partir deste novo processo, o distrato da companhia alcançou 24,3% em 2016, redução de 9,71 p.p quando comparado com 2015.

BackOffice formado:

Nossa equipe possui grande experiência na gestão de grande volume de processos. Possuímos colaboradores com larga experiência na Companhia. Investimos na automatização dos processos o que contribuiu para o ganho de eficiência. Estamos preparados para operar em um patamar de 50 mil unidades/ano com a estrutura atual.

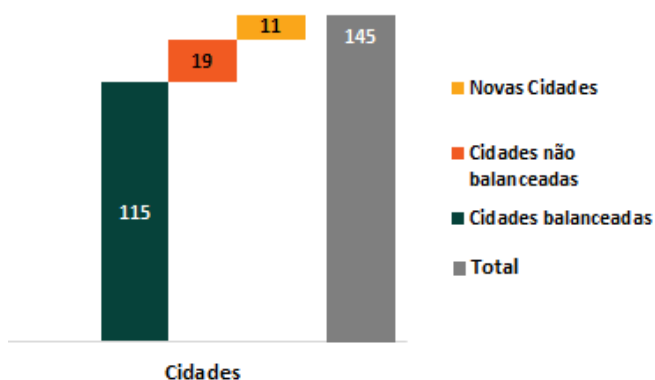
O efeito deste resultado pode ser observado na melhora contínua dos indicadores de produtividade da Companhia e no forte aumento da margem bruta.

Landbank robusto:

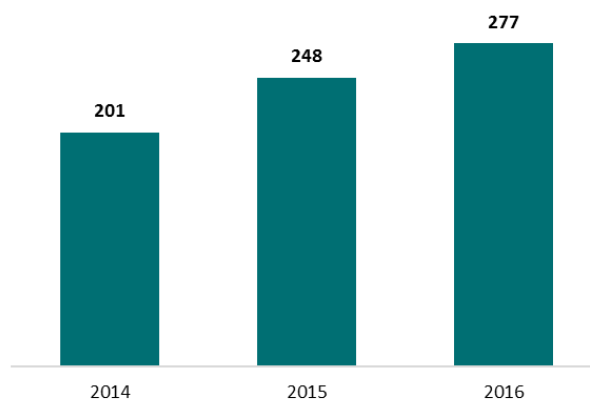
No 4T16 continuamos nossa estratégia de investimento em landbank alcançando R\$ 41,1 bilhões em VGV. As aquisições realizadas nos últimos 3 anos proporcionaram à Companhia um melhor balanceamento das cidades, abastecendo cada região com volume adequado de terrenos à demanda potencial.



Status Landbank



Desembolso com terreno (R\$ milhões)



Somente no 4T16 foram concedidos 24.760 alvarás, **totalizando um potencial de 49,6 mil unidades a serem lançadas após** o registro de incorporação.

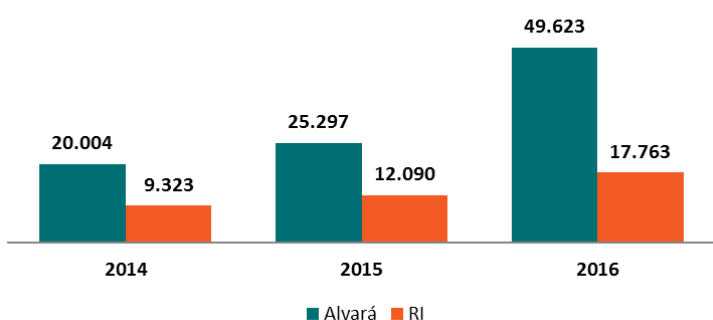
Destacam-se os projetos com o conceito de Bairro Planejado nas cidades de São Paulo (Grand Reserva Paulista – Área Nasbe), Betim, Fortaleza, Rio de Janeiro, Bahia, etc com grande potencial de mercado, sustentando o crescimento da Companhia, através do aumento do market share nas principais capitais e regiões metropolitanas.



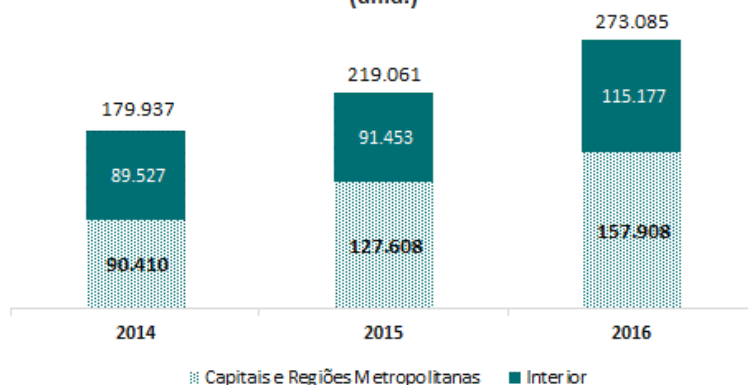
As cidades onde atuamos possuem regiões com grande demanda não atendida. Nosso crescimento se dará pelo **aumento de market share** nesses mercados, suportado por um landbank cada vez mais maduro, especialmente nas capitais e regiões metropolitanas, o que impulsionará o volume de lançamentos e vendas.

A Companhia está preparada para escalar sua operação, absorver o crescimento, o que contribuirá para o **aumento do lucro e ROE** no futuro.

Potencial de Lançamento
(Estoque de Alvarás e RI's)



Evolução do landbank em Capitais e Regiões Metropolitanas (unid.)



Novo MCMV3 - Oportunidades

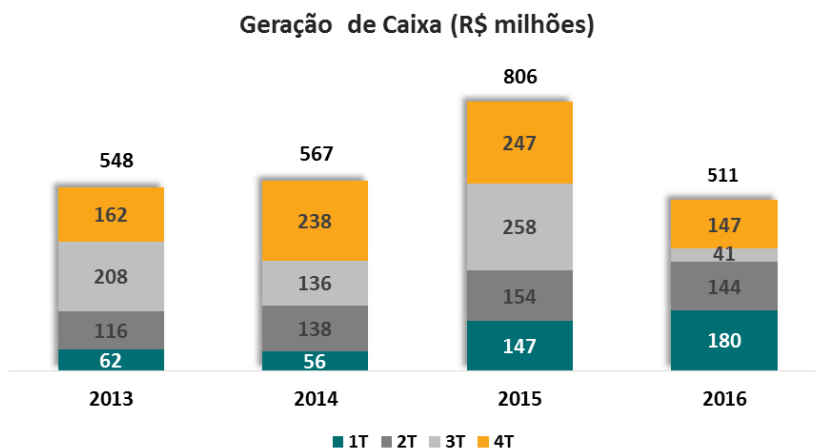
Em fevereiro/2017 o governo anunciou a ampliação do programa bem como ajustes em alguns parâmetros. Diante dessas medidas o orçamento do programa habitacional passou de R\$ 64,4 bilhões para R\$ 72,9 bilhões, com maior disponibilidade de recursos para ampliação do crédito e aumento dos subsídios.

Todas as medidas foram positivas para a MRV, dentre elas:

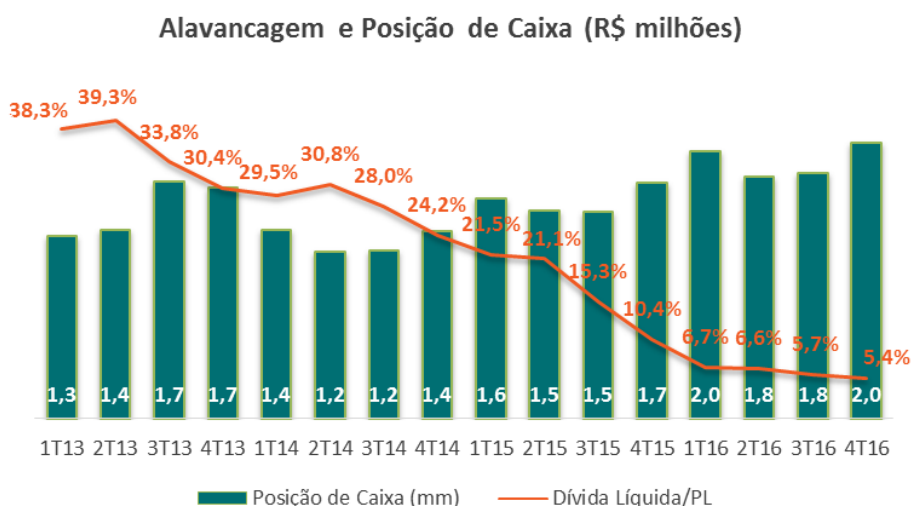
1. Ampliação das faixas de renda das faixas 1,5; 2 e 3 do programa
 - a. Com as novas faixas de renda estimamos um aumento de 5,3% na capacidade de financiamento dos nossos clientes.
2. Inclusão de famílias com renda bruta mensal de até R\$ 9 mil
 - a. Aumento da demanda potencial pelos nossos produtos, especialmente aqueles localizados nas Capitais e RM's.
 - b. Maior capacidade de financiamento (Faixa 3 A – TR + 9,16% | SBPE TR + 10,5%).
 - c. Aumento da margem bruta.
3. Faixa 1,5
 - a. Aumento da atuação da Companhia na faixa de renda mais baixa do programa, ampliando o tamanho do nosso mercado. Estimamos que a nova faixa poderá representar até 15% da operação.
 - b. Maior velocidade de vendas.
 - c. Menor necessidade de financiamento direto com a Companhia.

Geração de caixa e Alavancagem

- Nos últimos 4 anos atingimos R\$ 2,4 bilhões de geração de caixa. Atualmente temos uma robusta posição de caixa de R\$ 2 bilhões e alavancagem de apenas 5,4% dívida líquida/patrimônio.



- O desempenho financeiro da Companhia nos permite aumentar o retorno ao acionista através do pagamento extraordinário de dividendos, e, ainda manter confortável alavancagem e posição de caixa bruto.



Sustentabilidade e Marca Reconhecida



Em novembro de 2016 a BM&FBOVESPA anunciou a décima segunda carteira do Índice de Sustentabilidade Empresarial (ISE), que vai vigorar de 02 de janeiro de 2017 a 05 de janeiro de 2018.

A nova carteira reúne 38 ações de 34 companhias, e pela primeira vez a MRV Engenharia faz parte deste seleto grupo, e se orgulha de ser a representante do setor neste ano.

A carteira vigente representa 15 setores e soma R\$ 1,31 trilhão em valor de mercado, o equivalente a 52,14% do total do valor das companhias com ações negociadas na BM&FBOVESPA.¹

Desde a sua criação, em 2005, o ISE apresentou rentabilidade de +145,36% contra +94,11% do Ibovespa². No mesmo período, o ISE teve ainda menor volatilidade: 25,25% em relação a 28,05% do Ibovespa.

O processo da carteira 2017 do ISE contou novamente com a asseguuração externa da KPMG, que emitiu parecer de “Asseguuração Limitada sem Ressalvas”. A asseguuração do processo do ISE é realizada desde 2012, o que confere ainda mais credibilidade e confiabilidade ao índice. Além disso, o ISE segue com a parceria de monitoramento diário de imprensa feito pela empresa Imagem Corporativa.



Em 2017, o Instituto MRV se associou ao Instituto Ethos, uma Organização da Sociedade Civil de Interesse Público (Oscip) cuja missão é mobilizar, sensibilizar e ajudar as empresas a gerir seus negócios de forma socialmente responsável, tornando-as parceiras na construção de uma sociedade justa e sustentável.

As empresas associadas ao Instituto Ethos compartilham o interesse em estabelecer padrões éticos de relacionamento com funcionários, clientes, fornecedores, comunidade, acionistas, poder público e com o meio ambiente.



A marca MRV Engenharia é nacionalmente reconhecida pela sua história de transformação social, Construção sustentável, Maior e melhor rede de assistência técnica do Brasil, Relacionamento com Clientes, Urbanização e Paisagismo dos projetos, Materiais de alta qualidade, Mão de obra treinada, dentre outros. Nossos produtos possuem área de lazer, guaritas diferenciadas, fachadas modernas, paisagismo, vaga de garagem, kit na obra com acabamentos especiais, reciclagem, energia solar, dentre outros benefícios.

Nossos clientes são embaixadores da marca, possuímos 91% de satisfação no atendimento, e 89% indicam a MRV. Somos líderes de acesso nas redes sociais com mais de 3,5 milhões de fãs no Facebook.

Acompanhamos nossos clientes durante todas as etapas do processo, possuímos uma relação de longo prazo, e a experiência do relacionamento se traduz em fidelização e continuidade do negócio.

Nos últimos 3 anos entregamos 120 mil chaves, o equivalente a uma cidade do tamanho de Vitória (Capital do Espírito Santo). Somos a maior construtora residencial da América Latina.

¹ Com base no fechamento de 22/11/2016 (no ano anterior, somava R\$ 1,15 trilhão em valor de mercado, o equivalente a 45,68% do total).

² Base de fechamento em 22/11/2016.

Desempenho Financeiro - MRV

Indicadores Financeiros (em R\$ milhões)	4T16	3T16	4T15	Var. 4T16 x 3T16	Var. 4T16 x 4T15	2016	2015	Var. 2016 x 2015
Receita Operacional Líquida	1.060	1.074	1.197	1,3% ↓	11,5% ↓	4.197	4.672	10,2% ↓
Resultado financeiro alocado à receita líquida	7	22	11	68,1% ↓	38,0% ↓	52	91	43,1% ↓
Receita Operacional Líquida Total	1.067	1.096	1.208	2,7% ↓	11,7% ↓	4.249	4.763	10,8% ↓
Custo Financeiro alocado ao CMV	35	34	37	2,5% ↑	4,7% ↓	140	133	5,3% ↑
Lucro Bruto	357	353	375	1,1% ↑	5,0% ↓	1.387	1.439	3,6% ↓
% Margem Bruta	33,4%	32,2%	31,1%	1,2 p.p. ↑	2,4 p.p. ↑	32,6%	30,2%	2,4 p.p. ↑
Despesas comerciais	133	128	117	4,4% ↑	14,4% ↑	499	458	9,0% ↑
Despesas comerciais / ROL (%)	12,5%	11,7%	9,6%	0,8 p.p. ↑	2,9 p.p. ↑	11,7%	9,6%	2,1 p.p. ↑
Despesas comerciais / Vendas contratadas (%)	10,3%	9,3%	8,5%	1,0 p.p. ↑	1,9 p.p. ↑	9,5%	8,3%	1,2 p.p. ↑
Despesas gerais e administrativas	69	77	77	10,0% ↓	10,3% ↓	287	280	2,8% ↑
Despesas G&A / ROL (%)	6,5%	7,1%	6,4%	0,5 p.p. ↓	0,1 p.p. ↑	6,8%	5,9%	0,9 p.p. ↑
Despesas G&A / Vendas contratadas (%)	5,4%	5,6%	5,6%	0,2 p.p. ↓	0,2 p.p. ↓	5,5%	5,1%	0,4 p.p. ↑
EBITDA Ajustado (ex. Equivalência Patrimonial)	177	176	198	0,5% ↑	10,9% ↓	694	764	9,2% ↓
% Margem EBITDA Ajustada (ex. Equivalência Patrimo	16,6%	16,0%	16,4%	0,5 p.p. ↑	0,2 p.p. ↑	16,3%	16,0%	0,3 p.p. ↑
EBITDA	160	162	174	1,4% ↓	7,7% ↓	637	669	4,7% ↓
% Margem EBITDA	15,0%	14,8%	14,4%	0,2 p.p. ↑	0,7 p.p. ↑	15,0%	14,0%	1,0 p.p. ↑
Lucro Líquido Ajustado (ex. Equivalência Patrimonial)	158	163	164	3,1% ↓	3,9% ↓	614	643	4,5% ↓
% Margem Líquida Ajustada (ex. Equivalência Patrimo	14,8%	14,9%	13,6%	0,1 p.p. ↓	1,2 p.p. ↑	14,5%	13,5%	1,0 p.p. ↑
Lucro Líquido	142	150	140	5,4% ↓	1,2% ↑	557	548	1,7% ↑
% Margem Líquida	13,3%	13,7%	11,6%	0,4 p.p. ↓	1,7 p.p. ↑	13,1%	11,5%	1,6 p.p. ↑
Lucro por Ação (R\$) Ajustado (ex. Equivalência Patrimo	0,358	0,369	0,373	3,1% ↓	4,0% ↓	1,393	1,457	4,4% ↓
Lucro por Ação (R\$)	0,321	0,340	0,317	5,4% ↓	1,3% ↑	1,263	1,240	1,8% ↑
ROE (12 meses) Ajustado (ex. Equivalência Patrimonial)	12,2%	12,6%	13,6%	0,3 p.p. ↓	1,4 p.p. ↓	12,2%	13,6%	1,4 p.p. ↓
ROE (anualizado) Ajustado (ex. Equivalência Patrimo	12,2%	12,8%	13,7%	0,6 p.p. ↓	1,5 p.p. ↓	12,2%	13,7%	1,5 p.p. ↓
ROE (12 meses)	11,1%	11,3%	11,9%	0,2 p.p. ↓	0,8 p.p. ↓	11,1%	11,9%	0,8 p.p. ↓
ROE (anualizado)	10,9%	11,8%	11,9%	0,8 p.p. ↓	1,0 p.p. ↓	10,9%	11,9%	1,0 p.p. ↓
Receita Bruta de Vendas a apropriar	2.059	2.186	2.656	5,8% ↓	22,5% ↓	2.059	2.656	22,5% ↓
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(1.225)	(1.315)	(1.545)	6,8% ↓	20,7% ↓	(1.225)	(1.545)	20,7% ↓
Resultado a Apropriar	834	871	1.110	4,2% ↓	24,9% ↓	834	1.110	24,9% ↓
% Margem do Resultado a apropriar	40,5%	39,8%	41,8%	0,7 p.p. ↑	1,3 p.p. ↓	40,5%	41,8%	1,3 p.p. ↓
Geração de Caixa	147	41	247	261,1% ↑	40,6% ↓	511	806	36,5% ↓
Dívida Líquida (caixa líquido)	293	311	525	5,9% ↓	44,3% ↓	293	525	44,3% ↓
Dívida Líquida / PL Total	5,4%	5,7%	10,4%	0,3 p.p. ↓	5,0 p.p. ↓	5,4%	10,4%	5,0 p.p. ↓
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses (ex. Equivalência Pa	0,42x	0,43x	0,69x	2,9% ↓	38,7% ↓	0,42x	0,69x	38,7% ↓
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	0,46x	0,48x	0,79x	3,9% ↓	41,6% ↓	0,46x	0,79x	41,6% ↓

Desempenho Operacional - MRV

Banco de Terrenos

Banco de Terrenos	4T16	3T16	4T15	Var. 4T16 x 3T16	Var. 4T16 x 4T15	2016	2015	Var. 2016 x 2015
%MRV								
Landbank (em R\$ bilhões)*	41,1	39,6	33,5	3,8% ↑	22,8% ↑	41,1	33,5	22,8% ↑
Aquisições/Ajustes (R\$ milhões)	2.590	1.927	4.303	34,4% ↑	39,8% ↓	11.633	11.512	1,1% ↑
Número de Unidades	273.677	262.057	219.061	4,4% ↑	24,9% ↑	273.677	219.061	24,9% ↑
Área Útil (m ² mil)	11.017	10.523	9.854	4,7% ↑	11,8% ↑	11.017	9.854	11,8% ↑
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	147	148	149	0,5% ↓	1,4% ↓	147	149	1,4% ↓
Preço Médio por m ² (em R\$ mil)	3,7	3,8	3,4	0,8% ↓	9,9% ↑	3,7	3,4	9,9% ↑
% Permuta - banco de terreno	44%	48%	47%	3,2 p.p. ↓	3,2 p.p. ↓	44%	47%	3,2 p.p. ↓
% Permuta - aquisições no período	34%	28%	33%	5,5 p.p. ↑	0,9 p.p. ↑	34%	48%	14,5 p.p. ↓
Por fonte de financiamento - FGTS	99%	99%	98%	0,3 p.p.	1,5 p.p.	99%	98%	1,5 p.p.
Por fonte de financiamento - SBPE	1%	1%	2%	0,4 p.p.	1,6 p.p.	1%	2%	1,6 p.p.
100%								
Número de Empreendimentos	652	607	498	7,4% ↑	30,9% ↑	652	498	30,9% ↑
Landbank (em R\$ bilhões)*	44,1	42,7	36,0	3,1% ↑	22,3% ↑	44,1	36,0	22,3% ↑
Número de Unidades	283.849	273.264	226.916	3,9% ↑	25,1% ↑	283.849	226.916	25,1% ↑
Unidades por projeto	435	450	456	3,3% ↓	4,5% ↓	435	456	4,5% ↓
Área Útil (m ² mil)	11.463	10.987	10.189	4,3% ↑	12,5% ↑	11.463	10.189	12,5% ↑
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	147	147	159	0,5% ↓	7,8% ↓	147	159	7,8% ↓
Preço Médio por m ² (em R\$ mil)	3,8	3,9	3,5	1,2% ↓	8,7% ↑	3,8	3,5	8,7% ↑

*Landbank contempla os segmentos residencial e loteamento

Desde 2014 a Companhia esteve focada no reposicionamento e qualificação do banco de terrenos, para adequar o seu posicionamento à demanda futura. Os terrenos adquiridos em 2015 e 2016 são em sua maioria elegíveis ao FGTS.

Aproveitando as oportunidades de mercado para aquisição de terrenos, a Companhia incrementou o potencial do seu landbank, grande parte através de negócios com pagamento em dinheiro, o que reduziu o volume de permutas no período. Vale ressaltar que a grande parte dos pagamentos são efetuados em parcelas e vinculados a eventos futuros (licenças, alvarás, etc)

Lançamentos brutos (%MRV)

Lançamentos	4T16	3T16	4T15	Var. 4T16 x 3T16	Var. 4T16 x 4T15	2016	2015	Var. 2016 x 2015
%MRV								
VGV (em R\$ milhões)*	1.071	821	1.631	30,5% ↑	34,3% ↓	3.987	4.704	15,2% ↓
Número de Unidades	6.777	5.505	10.792	23,1% ↑	37,2% ↓	26.366	31.871	17,3% ↓
Tamanho médio dos lançamentos (unidades)	271	306	415	11,4% ↓	34,7% ↓	322	389	17,3% ↓
Área Útil (m ² mil)	336	247	471	36,2% ↑	28,7% ↓	1.252	1.433	12,6% ↓
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	152	149	151	2,2% ↑	0,8% ↑	150	148	1,2% ↑
Preço Médio por m ² (em R\$ mil)	3,2	3,3	3,5	4,1% ↓	7,9% ↓	3,2	3,3	3,0% ↓
Por fonte de financiamento - FGTS	100%	100%	96%	0,0 p.p.	3,9 p.p.	100%	89%	11,3 p.p.
Por fonte de financiamento - SBPE	0%	0%	4%	0,0 p.p.	3,9 p.p.	0%	11%	11,3 p.p.
Por região - Capital	23%	15%	25%	8,0 p.p.	2,0 p.p.	12%	21%	9,2 p.p.
Por região - Região Metropolitana	26%	34%	12%	8,3 p.p.	14,4 p.p.	39%	14%	25,0 p.p.
Por região - Interior	51%	51%	63%	0,3 p.p.	12,4 p.p.	49%	64%	15,5 p.p.
100%								
Número de Empreendimentos	25	18	26	38,9% ↑	3,8% ↓	82	82	0,0% ↑
VGV (em R\$ milhões)*	1.261	867	1.736	45,5% ↑	27,3% ↓	4.432	5.020	11,7% ↓
Número de Unidades	7.975	5.915	11.314	34,8% ↑	29,5% ↓	29.536	33.576	12,0% ↓
Área Útil (m ² mil)	370	253	496	46,1% ↑	25,3% ↓	1.362	1.513	10,0% ↓
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	158	147	153	7,9% ↑	3,1% ↑	150	150	0,4% ↑
Preço Médio por m ² (em R\$ mil)	3,4	3,4	3,5	0,4% ↓	2,7% ↓	3,3	3,3	2,0% ↓

* Contempla os segmentos residencial e loteamento.

Todos os lançamentos realizados pela Companhia em 2016 foram elegíveis ao FGTS. Com boa disponibilidade de recursos e taxas de juros atrativas, a saúde financeira deste funding vem contribuindo para a performance positiva do segmento econômico.

As grandes capitais brasileiras bem como as regiões metropolitanas concentram a maior parte da demanda habitacional do Brasil. No ano de 2016, tivemos 51% dos lançamentos realizados em capitais e/ou regiões metropolitanas, aumento de 16 p.p. quando comparado a 2015. O lançamento nas capitais foi ainda mais expressivo no 4T16 (23%), o que representa 49% do volume total de 2016.

Dos R\$ 41,1 bilhões do banco de terrenos, R\$ 2,5 bilhões já possuem registro de incorporação (RI) emitidos, o equivalente a 17.763 unidades. O lançamento dessas unidades está vinculado ao nível de estoque de cada região e também à contratação dos empreendimentos junto às instituições financeiras (contratação PJ), o que não ocorreu em sua totalidade dentro deste trimestre, impactando no volume de unidades lançadas.

Vendas Contratadas (%MRV), líquidas de permutas

Vendas Contratadas	4T16	3T16	4T15	Var. 4T16 x 3T16	Var. 4T16 x 4T15	2016	2015	Var. 2016 x 2015
%MRV								
Vendas (em R\$ milhões)*	1.293	1.368	1.379	5,5% ↓	6,2% ↓	5.259	5.497	4,3% ↓
Número de Unidades	8.537	9.005	8.869	5,2% ↓	3,7% ↓	34.082	35.782	4,8% ↓
Área Útil (m ² mil)	378	403	395	6,2% ↓	4,1% ↓	1.536	1.602	4,1% ↓
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	151	152	156	0,9% ↓	3,5% ↓	153	154	0,6% ↓
Preço Médio por m ² (em R\$ mil)	3,4	3,4	3,5	0,8% ↑	2,1% ↓	3	3,4	0,2% ↓
Por fonte de financiamento - FGTS	94%	94%	89%	0,6 p.p. ↓	4,8 p.p. ↑	94%	86%	8,0 p.p. ↑
Por fonte de financiamento - SBPE	6%	6%	11%	0,6 p.p. ↑	4,8 p.p. ↓	6%	14%	7,8 p.p. ↓
Por região - Capital	19%	19%	23%	0,6 p.p.	3,2 p.p.	20%	21%	1,2 p.p.
Por região - Região Metropolitana	33%	29%	28%	4,3 p.p.	5,5 p.p.	30%	29%	0,7 p.p.
Por região - Interior	47%	52%	50%	4,9 p.p.	2,3 p.p.	50%	50%	0,5 p.p.
VSO - vendas brutas	19%	20%	20%	1,2 p.p. ↓	0,8 p.p. ↓	53%	55%	2,4 p.p. ↓
VSO - vendas líquidas	15%	15%	15%	0,6 p.p. ↓	0,1 p.p. ↑	40%	39%	1,7 p.p. ↑
100%								
Vendas (em R\$ milhões)*	1.396	1.468	1.481	4,9% ↓	5,7% ↓	5.643	5.950	5,2% ↓
Número de Unidades	9.090	9.506	9.383	4,4% ↓	3,1% ↓	36.183	38.249	5,4% ↓
Área Útil (m ² mil)	404	427	429	5,4% ↓	5,9% ↓	1.633	1.763	7,4% ↓
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	152	152	158	0,1% ↓	3,8% ↓	156	156	0,3% ↑
Preço Médio por m ² (em R\$ mil)	3,5	3,4	3,4	0,5% ↑	0,2% ↑	3,5	3,4	2,4% ↑

* Contempla os segmentos residencial e loteamento.

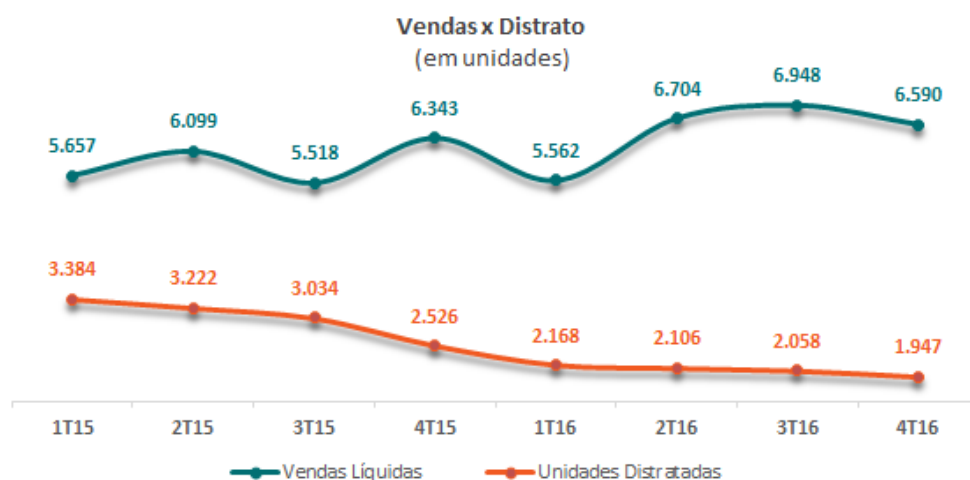
Durante o ano de 2016 a Companhia aumentou o foco na venda de unidades elegíveis ao FGTS, o que representou 94% do total. Essa estratégia tem o objetivo de atender um mercado com alta demanda e boas condições de crédito. Adicionalmente, a oferta de produtos nesse segmento ainda está abaixo da capacidade de absorção do mercado.

Distratos (%MRV)

(em R\$ mil)	4T16	3T16	4T15	Var. 4T16 x 3T16	Var. 4T16 x 4T15	2016	2015	Var. 2016 x 2015
Vendas Brutas	1.293.352	1.367.955	1.379.238	5,5% ↓	6,2% ↓	5.249.767	5.496.949	4,5% ↓
Distratos (Valor de Contrato)	285.340	315.838	354.319	9,7% ↓	19,5% ↓	1.232.576	1.640.866	24,9% ↓
Distratos / Vendas	22,1%	23,1%	25,7%	1,03 p.p. ↓	3,63 p.p. ↓	23,5%	29,9%	6,37 p.p. ↓
Vendas Líquidas	1.008.012	1.052.117	1.024.919	4,2% ↓	1,6% ↓	4.017.190	3.856.083	4,2% ↑

(em unidades)	4T16	3T16	4T15	Var. 4T16 x 3T16	Var. 4T16 x 4T15	2016	2015	Var. 2016 x 2015
Unidades Vendidas Brutas	8.537	9.005	8.869	5,2% ↓	3,7% ↓	34.082	35.782	4,8% ↓
Unidades Distratadas	1.947	2.058	2.526	5,4% ↓	22,9% ↓	8.278	12.166	32,0% ↓
Distratos / Vendas	22,8%	22,8%	28,5%	0,05 p.p. ↓	5,68 p.p. ↓	24,3%	34,0%	9,71 p.p. ↓
Unidades Vendidas Líquidas	6.590	6.948	6.343	5,1% ↓	3,9% ↑	25.804	23.616	9,3% ↑

Alcançamos aumento de 4,4% nas vendas líquidas, decorrente da queda de 25% nos distratos. A consolidação da nova política de venda e crédito imobiliário (vendas simultâneas) em 2016 foi essencial para esta evolução.



Crédito Imobiliário

Crédito Imobiliário	4T16	3T16	4T15	Var. 4T16 x 3T16	Var. 4T16 x 4T15	2016	2015	Var. 2016 x 2015
%MRV								
Unidades Repassadas	8.831	6.226	6.053	41,8% ↑	45,9% ↑	29.069	29.807	2,5% ↓
Empreendimentos Contratados (em unidades)	8.515	6.042	8.780	40,9% ↑	3,0% ↓	23.260	19.890	16,9% ↑
100%								
Unidades Repassadas	9.065	6.841	6.366	32,5% ↑	42,4% ↑	30.683	31.702	3,2% ↓
Empreendimentos Contratados (em unidades)	8.927	6.225	9.918	43,4% ↑	10,0% ↓	24.146	21.835	10,6% ↑

* Contempla os segmentos residencial e loteamento.

No 4T16 alcançamos 9.065 unidades repassadas, aumento de 32,5% em relação ao 3T16. No mês de Outubro, recuperamos um volume expressivo de unidades que não havia sido repassadas em Setembro em função da greve bancária. O volume de repasse da Companhia está em linha com as unidades líquidas vendidas.

Produção

Produção e Crédito	4T16	3T16	4T15	Var. 4T16 x 3T16	Var. 4T16 x 4T15	2016	2015	Var. 2016 x 2015
%MRV								
Unidades Produzidas	7.847	8.963	8.253	12,4% ↓	4,9% ↓	32.731	35.715	8,4% ↓
Unidades Concluídas	10.205	7.056	7.307	44,6% ↑	39,7% ↑	34.864	34.554	0,9% ↑
100%								
Unidades Produzidas*	8.886	9.791	8.943	9,2% ↓	0,6% ↓	34.898	38.717	9,9% ↓
Unidades Concluídas	10.858	8.286	8.039	31,0% ↑	35,1% ↑	37.459	37.540	0,2% ↓
Obras em andamento*	214	228	223	6,1% ↓	4,0% ↓	214	223	4,0% ↓

* Contempla os segmentos residencial e loteamento.

O volume de unidades produzidas ficou em linha com as unidades vendidas no período.

Estoque a Valor de Mercado (%MRV)

O leve aumento do volume de estoque concluído da Companhia é reflexo da maior rigorosidade na avaliação de crédito de alguns agentes financeiros.

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	4T16	3T16	4T15	Var. 4T16 x 3T16	Var. 4T16 x 4T15
%MRV					
Estoque a valor de mercado (R\$ bilhões)**	5,84	5,84	6,06	0,1%	3,7%
Fonte de Recurso (em VGV)					
FGTS	95%	94%	91%	0,9 p.p.	3,9 p.p.
SBPE	5%	6%	9%	0,9 p.p.	3,9 p.p.
Fase de Construção (em VGV)					
Não Iniciada	34%	30%	50%	4,2 p.p.	16,1 p.p.
Em andamento	61%	66%	46%	4,9 p.p.	15,2 p.p.
Encerrada	5%	4%	4%	0,7 p.p.	0,9 p.p.
Duração do Estoque *	4,5	4,2	4,4	6,3%	2,6%

* 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)	4T16	3T16	4T15	Var. 4T16 x 3T16	Var. 4T16 x 4T15	2016	2015	Var. 2016 x 2015
Receita operacional líquida	1.060	1.074	1.197	1,3% ↓	11,5% ↓	4.197	4.672	10,2% ↓
Resultado financeiro alocado à receita líquida	7	22	11	68,1% ↓	38,0% ↓	52	91	43,1% ↓
Receita operacional líquida total	1.067	1.096	1.208	2,7% ↓	11,7% ↓	4.249	4.763	10,8% ↓

Lucro Bruto

(em R\$ milhões)	4T16	3T16	4T15	Var. 4T16 x 3T16	Var. 4T16 x 4T15	2016	2015	Var. 2016 x 2015
Lucro bruto	357	353	375	1,1% ↑	5,0% ↓	1.387	1.439	3,6% ↓
Margem bruta (%)	33,4%	32,2%	31,1%	1,2 p.p. ↑	2,4 p.p. ↑	32,6%	30,2%	2,4 p.p. ↑

O aumento contínuo da margem bruta dos projetos é consequência da alta capacidade de execução da Companhia, com evolução contínua da performance operacional dos nossos projetos.

Possuímos um controle de custos rigoroso e gestão sistêmica dos projetos, reduzindo o risco de desvios e discrepâncias entre os mesmos.

Ainda, nos últimos anos, tivemos sucesso na renovação dos contratos de fornecimento bem como na aquisição de terrenos, o que contribuiu para a manutenção/redução dos preços dos materiais.

Custo Financeiro alocado ao CMV

(em R\$ milhões)	4T16	3T16	4T15	Var. 4T16 x 3T16	Var. 4T16 x 4T15	2016	2015	Var. 2016 x 2015
Custo Financeiro alocado ao CMV	35	34	37	2,5% ↑	4,7% ↓	140	133	5,3% ↑
% da Receita Líquida	3,3%	3,1%	3,0%	0,2 p.p. ↑	0,2 p.p. ↑	3,3%	2,8%	0,5 p.p. ↑
Lucro Bruto com juros	357	353	375	1,1% ↑	5,0% ↓	1.387	1.439	3,6% ↓
Lucro Bruto ex. juros	391	387	412	1,2% ↑	4,9% ↓	1.527	1.572	2,9% ↓
Margem Bruta ex. juros (%)	36,7%	35,3%	34,1%	1,4 p.p. ↑	2,6 p.p. ↑	35,9%	33,0%	2,9 p.p. ↑

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

(em R\$ milhões)	4T16	3T16	4T15	Var. 4T16 x 3T16	Var. 4T16 x 4T15	2016	2015	Var. 2016 x 2015
Despesas comerciais	133	128	117	4,4% ↑	14,4% ↑	499	458	9,0% ↑
Despesas comerciais / ROL (%)	12,5%	11,7%	9,6%	0,8 p.p. ↑	2,9 p.p. ↑	11,7%	9,6%	2,1 p.p. ↑
Despesas comerciais / Vendas contratadas (%)	10,3%	9,3%	8,5%	1,0 p.p. ↑	1,9 p.p. ↑	9,5%	8,3%	1,2 p.p. ↑
Despesas gerais e administrativas	69	77	77	10,0% ↓	10,3% ↓	287	280	2,8% ↑
Despesas G&A / ROL (%)	6,5%	7,1%	6,4%	0,5 p.p. ↓	0,1 p.p. ↑	6,8%	5,9%	0,9 p.p. ↑
Despesas G&A / Vendas contratadas (%)	5,4%	5,6%	5,6%	0,2 p.p. ↓	0,2 p.p. ↓	5,5%	5,1%	0,4 p.p. ↑
Outras despesas (receitas) operacionais	24	17	29	47,6% ↑	16,3% ↓	88	107	17,6% ↓

Estamos constantemente revisando a nossa estrutura com o objetivo de adequar as despesas de SG&A. Neste trimestre investimos um maior esforço na frente comercial e tivemos um aumento no G&A proveniente de despesas jurídicas.

Equivalência Patrimonial

(em R\$ milhões)	4T16	3T16	4T15	Var. 4T16 x 3T16	Var. 4T16 x 4T15	2016	2015	Var. 2016 x 2015
LOG Commercial Properties e Participações S.A	3,2	2,6	5,2	23,1% ↑	39,0% ↓	13,2	14,2	6,5% ↓
Prime Incorporações e Construções S.A	(14,2)	(9,7)	(24,3)	46,8% ↑	41,4% ↓	(46,7)	(83,8)	44,2% ↑
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A	(5,8)	(6,0)	(5,5)	3,5% ↓	7,0% ↑	(24,2)	(24,2)	0,1% ↑
Outros	4,5	(0,1)	(0,0)	-	-	0,4	(1,9)	-
Total	(12,4)	(15,3)	(24,5)	19,1% ↓	49,5% ↓	(57,3)	(95,8)	40,2% ↑

Os resultados das nossas subsidiárias e controladas em conjunto vem apresentando uma evolução contínua dos seus indicadores financeiros.

Resultado Financeiro

(em R\$ milhões)	4T16	3T16	4T15	Var. 4T16 x 3T16	Var. 4T16 x 4T15	2016	2015	Var. 2016 x 2015
Despesas financeiras	(14)	(12)	(14)	9,0% ↑	2,1% ↓	(63)	(78)	19,4% ↓
Receitas financeiras	59	54	52	9,6% ↑	14,2% ↑	228	196	16,3% ↑
Receitas financeiras provenientes de clientes	10	17	14	42,6% ↓	26,5% ↓	48	82	41,0% ↓
Total	56	59	52	5,7% ↓	7,9% ↑	214	200	6,7% ↑

O crescimento das receitas financeiras é decorrente de uma melhor rentabilidade das aplicações de caixa da Companhia bem como do aumento do caixa bruto total.

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

(em R\$ milhões)	4T16	3T16	4T15	Var. 4T16 x 3T16	Var. 4T16 x 4T15	2016	2015	Var. 2016 x 2015
Resultado financeiro	56	59	52	5,7% ↓	7,9% ↑	214	200	6,7% ↑
Custo Financeiro alocado ao CMV	35	34	37	2,5% ↑	4,7% ↓	140	133	5,3% ↑
Total ajustado	91	93	88	2,7% ↓	2,7% ↑	354	333	6,1% ↑

EBITDA³

em R\$ milhões	4T16	3T16	4T15	Var. 4T16 x 3T16	Var. 4T16 x 4T15	2016	2015	Var. 2016 x 2015
Lucro antes dos impostos	169	177	179	4,7% ↓	5,8% ↓	668	699	4,3% ↓
Depreciações e Amortizações	12	11	10	18,0% ↑	29,2% ↑	42	37	13,3% ↑
Resultado Financeiro	(56)	(59)	(52)	5,7% ↓	7,9% ↑	(214)	(200)	6,7% ↑
Encargos financeiros incluídos no CMV	35	34	37	2,5% ↑	4,7% ↓	140	133	5,3% ↑
EBITDA	160	162	174	1,4% ↓	7,7% ↓	637	669	4,7% ↓
Margem EBITDA	15,0%	14,8%	14,4%	0,2 p.p. ↑	0,7 p.p. ↑	15,0%	14,0%	1,0 p.p. ↑
EBITDA Ajustado (ex. Equivalência Patrimonial)	177	176	198	0,5% ↑	10,9% ↓	694	764	9,2% ↓
Margem EBITDA Ajustada (ex. Equivalência Patrimonial)	16,6%	16,0%	16,4%	0,5 p.p. ↑	0,2 p.p. ↑	16,3%	16,0%	0,3 p.p. ↑

Lucro Líquido

(em R\$ milhões)	4T16	3T16	4T15	Var. 4T16 x 3T16	Var. 4T16 x 4T15	2016	2015	Var. 2016 x 2015
Lucro Líquido	142	150	140	5,4% ↓	1,2% ↑	557	548	1,7% ↑
% Margem Líquida	13,3%	13,7%	11,6%	0,4 p.p. ↓	1,7 p.p. ↑	13,1%	11,5%	1,6 p.p. ↑
Lucro Líquido Ajustado (ex. Equivalência Patrimonial)	158	163	164	3,1% ↓	3,9% ↓	614	643	4,5% ↓
% Margem Líquida (ex. Equivalência Patrimonial)	14,8%	14,9%	13,6%	0,1 p.p. ↓	1,2 p.p. ↑	14,5%	13,5%	1,0 p.p. ↑

³ EBITDA: Vide definição no Glossário.

Resultado a apropriar

(em R\$ milhões)	dez/16	set/16	dez/15	Var. Dez/16 x Set/16	Var. Dez/16 x Dez/15
Receita Bruta de Vendas a apropriar	2.059	2.186	2.656	5,8% ↓	22,5% ↓
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(1.225)	(1.315)	(1.545)	6,8% ↓	20,7% ↓
Resultado a apropriar	834	871	1.110	4,2% ↓	24,9% ↓
Margem do Resultado a apropriar %	40,5%	39,8%	41,8%	0,7 p.p. ↑	1,3 p.p. ↓

Balanco Patrimonial

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

(em R\$ milhões)	dez/16	set/16	dez/15	Var. Dez/16 x Set/16	Var. Dez/16 x Dez/15
Caixa e equivalentes de caixa	1.764	1.661	1.596	6,2% ↑	10,5% ↑
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	258	133	128	93,0% ↑	100,5% ↑
Caixa total	2.021	1.795	1.724	12,6% ↑	17,2% ↑

A Companhia possui gestão de caixa conservadora, especialmente em um ambiente macroeconômico mais desafiador. Adicionalmente, a forte posição de caixa propicia maior vantagem competitiva nas negociações de terrenos.

Clientes por Incorporação de Imóveis

(em R\$ milhões)	dez/16	set/16	dez/15	Var. Dez/16 x Set/16	Var. Dez/16 x Dez/15
12 meses	3.170	3.448	3.969	8,1% ↓	20,1% ↓
13 a 24 meses	1.369	1.447	1.752	5,4% ↓	21,9% ↓
25 a 36 meses	144	150	176	3,9% ↓	18,0% ↓
37 a 48 meses	23	25	29	7,5% ↓	20,1% ↓
49 meses em diante	4	3	3	24,9% ↑	7,8% ↑
Total	4.709	5.073	5.929	7,2% ↓	20,6% ↓
Clientes por incorporação de imóveis	2.650	2.888	3.273	8,2% ↓	19,0% ↓
Receita de vendas a apropriar	2.059	2.186	2.656	5,8% ↓	22,5% ↓
Total	4.709	5.073	5.929	7,2% ↓	20,6% ↓

As vendas simultâneas vêm contribuindo para a redução do prazo médio dos recebíveis, maior eficiência do capital de giro e geração de caixa recorrente.

Carteira MRV (R\$ milhões)	dez/16	set/16	dez/15	Var. Dez/16 x Set/16	Var. Dez/16 x Dez/15
Após entrega de chaves	423	405	282	4,5% ↑	50,3% ↑
Antes da entrega de chaves	640	615	567	4,1% ↑	12,9% ↑
Total	1.063	1.020	848	4,2% ↑	25,3% ↑
Carteira MRV / Vendas Contratadas LTM (%)	20,3%	19,1%	15,5%	1,2 p.p. ↑	4,8 p.p. ↑
Variação Carteira MRV / Vendas Contratadas (%)	3,4%	4,8%	2,5%	1,4 p.p. ↓	0,8 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 representam em média 75% do valor do imóvel.

Os valores a receber após entrega das chaves mantiveram-se no patamar do 3T16, ou seja, 40% do total da carteira. Possuímos provisão de R\$ 127 milhões ao final de 2016.

Cientes (em R\$ milhões)	dez-16	set-16
Cientes	2.826	3.040
Ajuste a valor presente	(49)	(53)
Provisão para risco de crédito	(127)	(100)
	2.650	2.888
Circulante	1.658	1.953
Não circulante	991	935

Adiantamentos de Clientes

(em R\$ milhões)	dez/16	set/16	dez/15	Var. Dez/16 x Set/16	Var. Dez/16 x Dez/15
12 meses	675	702	852	3,9% ↓	20,8% ↓
13 a 24 meses	371	391	435	5,1% ↓	14,7% ↓
Após 24 meses	257	268	282	4,0% ↓	8,6% ↓
Total	1.304	1.361	1.569	4,2% ↓	16,9% ↓
Adiantamentos por recebimentos	121	141	365	13,9% ↓	66,9% ↓
Adiantamentos por permutas	1.183	1.221	1.203	3,1% ↓	1,7% ↓
Total	1.304	1.361	1.569	4,2% ↓	16,9% ↓

Estoques (Imóveis a comercializar)

(em R\$ milhões)	dez/16	set/16	dez/15	Var. Dez/16 x Set/16	Var. Dez/16 x Dez/15
Imóveis em construção	2.376	2.170	1.892	9,5% ↑	25,6% ↑
Imóveis concluídos	41	47	57	12,8% ↓	27,9% ↓
Estoque de terrenos	3.680	3.527	2.992	4,3% ↑	23,0% ↑
Adiantamento a fornecedores	33	34	31	3,9% ↓	5,9% ↑
Estoque de materiais	6	6	11	4,6% ↓	49,4% ↓
Total	6.136	5.783	4.983	6,1% ↑	23,1% ↑
Circulante	3.077	2.748	2.726	12,0% ↑	12,9% ↑
Não circulante	3.059	3.036	2.256	0,8% ↑	35,6% ↑

Endividamento

Em 31 de Dezembro de 2016, nosso endividamento total era de R\$ 2.314 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	400	537	937
13 a 24 meses	489	430	919
25 a 36 meses	257	139	396
37 a 48 meses	6	12	18
48 meses em diante	4	39	43
Dívida Total	1.157	1.157	2.314

* Inclui arrendamento mercantil e Finame

Em 31 de dezembro de 2016, o *duration*⁴ da nossa dívida era de 17 meses.

Detalhamento da Dívida

⁴ Duration – vide glossário no anexo 8.

(em R\$ milhões)	Vencimento	Encargos	Saldo Devedor	
			dez-16	set-16
Dívida Corporativa			1.139	1.059
Debêntures - 6ª emissão	05/2017	CDI + 1,5% a.a.	256	266
Debêntures - 7ª emissão	12/2016	CDI + 1,6% a.a.	-	264
Capital de Giro - CDI	até 06/2018	111%CDI a.a. até CDI+2,05%	238	274
CCB que lastrearam a operação de CRI	02/2023	CDI + 0,4 % a.a. a 2,03% a.a.	628	247
Leasing	até 12/2019	CDI + 2,5% a.a. a 2,85% a.a.	17	10
Financiamento à construção			1.157	1.030
Debêntures - 4ª emissão	12/2017	TR + 8,25% a.a.	81	93
Financiamento à construção	até 09/2021	TR + 8% a 12%	800	666
Capital de Giro - TR	03/2023	TR + 10,21% a 13,29%	276	271
Outros			18	16
Outros	até 09/2019	TJLP+3,7% a 4,5%a.a. e Pré-fixada 4,5% a 9,5% a.a.	18	16
Total			2.314	2.105

Custo médio ponderado da Dívida

(R\$ Milhões)	Saldo Devedor Dez/16	Saldo Devedor / Total (%)	Custo Médio
CDI	1.139	49,2%	CDI + 1,4%
TR	1.156	50,0%	TR + 9,0%
Outros (Pré Fixada)	18	0,8%	5,0%
Total	2.314	100,0%	13,11%

Em 31 de Dezembro de 2016 o custo médio ponderado de 100% da nossa dívida estava abaixo da Selic estabelecida para o período de 13,75%.

Dívida Líquida

Dívida Líquida MRV Consolidado

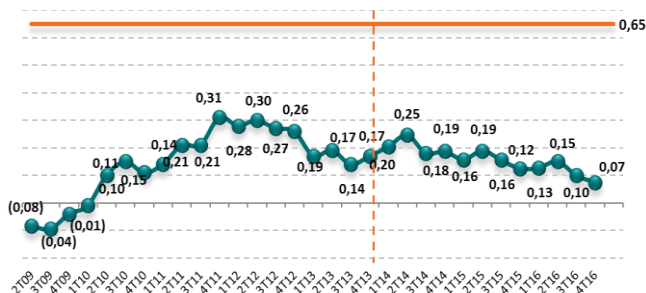
(em R\$ milhões)	dez/16	set/16	dez/15	Var. Dez/16 x Set/16	Var. Dez/16 x Dez/15
Dívida total	2.314	2.105	2.250	9,9% ↑	2,8% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	(2.021)	(1.795)	(1.724)	12,6% ↑	17,2% ↑
Dívida Líquida	293	311	525	5,9% ↓	44,3% ↓
Total do Patrimônio Líquido	5.437	5.437	5.050	0,0% ↑	7,7% ↑
Dívida Líquida / PL Total	5,4%	5,7%	10,4%	0,3 p.p. ↓	5,0 p.p. ↓
EBITDA 12 meses	637	650	669	2,1% ↓	4,7% ↓
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses	0,46x	0,48x	0,79x	3,9% ↓	41,6% ↓
EBITDA 12 meses Ajustado (ex. Equivalência Patrimonial)	694	716	764	3,0% ↓	9,2% ↓
Dívida Líquida / EBITDA 12 meses (ex. Equivalência Patrimor	0,42x	0,43x	0,69x	2,9% ↓	38,7% ↓

Risco Corporativo e Covenants



brAA-

Covenant de Dívida⁵

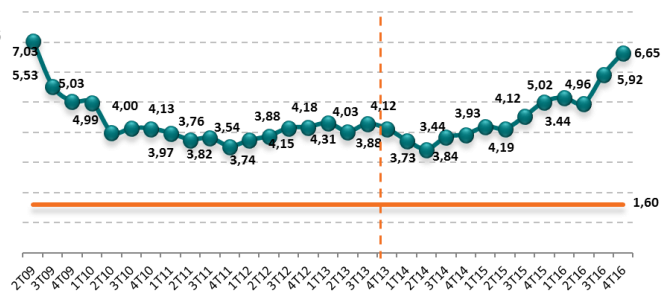


$$\frac{\text{Dívida Líquida + Imóveis a Pagar}}{\text{Patrimônio Líquido}} < 0,65$$



brAA-

Covenant de Recebíveis¹⁰



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

Recompra

Plano de Recompra

Vigência	19/12/2017
Status	Ativo
Quantidade Máxima	20.000.000
Quantidade adquirida até 31/12/2016	0
Ações em Tesouraria (31/12/2016)	2.868.066

MRVE3 (31/12/16)

441.271.618 ações no mercado

Valor de Mercado: R\$ 4,9 bi

US\$ 1,5 bi

(31/12/16: US\$ 1 = R\$ 3,259)

Média Diária de Negociação (4T16):

R\$ 27,4 milhões

⁵ Covenants de Dívida e Recebíveis calculados conforme novas regras de consolidação a partir de 1T13.

LOG Commercial Properties

Destaques Operacionais	31/12/16 Acum.	31/12/15 Acum.	31/12/16 x 31/12/15
Portfólio Potencial	1.573.983	1.276.099	23,3%
Galpões	1.496.255	1.220.346	22,6%
Retail *	77.728	55.754	39,4%
ABL Aprovado	1.052.917	1.018.084	3,4%
Galpões	1.032.151	997.318	3,5%
Retail *	20.766	20.766	0,0%
ABL Produzido	703.290	665.177	5,7%
Galpões	681.681	649.917	4,9%
Retail *	21.610	15.260	41,6%
ABL Entregue	654.546	621.968	5,2%
Galpões	636.831	606.777	5,0%
Retail *	17.715	15.191	16,6%

Destaques Financeiros (em R\$ mil)	4T16	3T16	4T15	4T16 x 3T16	4T16 x 4T15	12M16 Acum.	12M15 Acum.	12M16 x 12M15
Receita Operacional Líquida	24.521	23.961	24.169	2,3%	1,5%	96.774	92.911	4,2%
EBITDA	(6.094)	19.716	9.891	-130,9%	-161,6%	54.686	44.550	22,8%
Margem EBITDA (%)	-24,9%	82,3%	40,9%	-107,1 p.p.	-65,8 p.p.	56,5%	47,9%	8,6 p.p.
EBITDA Ajustado**	19.961	18.913	20.275	5,5%	-1,5%	78.066	74.403	4,9%
Margem EBITDA Ajustado (%)	81,4%	78,9%	83,9%	2,5 p.p.	-2,5 p.p.	80,7%	80,1%	0,6 p.p.
FFO	10.250	6.497	13.875	57,8%	-26,1%	35.891	17.396	106,3%
Margem FFO (%)	41,8%	27,1%	57,4%	14,7 p.p.	-15,6 p.p.	37,1%	18,7%	18,4 p.p.
FFO Ajustado **	7.824	8.619	6.569	-9,2%	19,1%	35.145	31.493	11,6%
Margem FFO Ajustado (%)	31,9%	36,0%	27,2%	1,7 p.p.	4,7 p.p.	36,3%	33,9%	2,4 p.p.

* Retail: Shopping Centers e Strip Malls.

** EBITDA e FFO Ajustado: não considera resultados não recorrentes de venda de participação no Shopping Contagem, da venda de parte de um terreno, da venda de SPE e do ganho/perda com Valor Justo das Propriedades para investimento.

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

Urbamais

A Urbamais vem consolidando o seu crescimento desde a sua criação, sendo que no ano de 2016 este crescimento evidencia-se no andamento de seus empreendimentos, bem como nos resultados alcançados.

Empreendimentos

A Urbamais efetuou a entrega do seu primeiro loteamento, o Parque Atlanta. Localizado em Araraquara – SP, o projeto foi lançado em agosto de 2014 e entregue em junho de 2016, dois meses antes do prazo previsto.

O Parque Atlanta é um loteamento fechado que conta com extensa área verde e lazer completo, possui um VGV total de R\$ 34 milhões e 335 lotes. No final de 2016, todas as unidades do loteamento estavam vendidas.

No primeiro semestre de 2016, foi realizado o lançamento do empreendimento Jardim de Campos com 464 lotes e VGV total estimado de R\$ 28 milhões. O loteamento aberto está localizado em Campos dos Goytacazes (RJ) em região próxima ao centro da cidade.

No 4T16, a Urbamais realizou o lançamento de mais um empreendimento de loteamento fechado – Jardim dos Girassóis, com 1.137 lotes e um total de VGV estimado de R\$ 70 milhões. Localizado em Feira de Santana (BA), no novo vetor de crescimento da cidade e se destaca pela proximidade da rede de comércio e serviços. Este é o segundo projeto da Companhia na cidade, dando continuidade ao complexo Recanto das Flores.

O crescimento em VGV Lançado foi de 21% em 2016, se comparado com 2015. Seguindo a mesma tendência de crescimento, as vendas contratadas apresentaram um aumento de 10,4% no ano de 2016, em montantes equivalentes ao percentual de participação da Urbamais. As vendas contratadas de todos os empreendimentos incluindo nossos parceiros atingiram R\$ 80,8 milhões em 2016.

A produção de unidades teve crescimento de 88,2% no ano de 2016 em relação à 2015, em montantes equivalentes ao percentual de participação da Urbamais. O total de unidades produzidas de todos os empreendimentos incluindo nossos parceiros alcançaram 1.161 unidades em 2016.

Outro ponto de destaque, foi o crescimento de 10,7% do banco de terrenos em relação à 2015, atingindo R\$ 2,4 bilhões.

Resultados

Em função do maior volume de projetos em andamento, combinado com a evolução das obras, a Urbamais encerrou 2016 com uma receita líquida de R\$ 56,2 milhões, crescimento de 156% em relação ao ano anterior.

A continuidade do crescimento da receita líquida permitiu uma diluição das despesas operacionais, resultando em 29,6% de margem EBITDA e 25,5% de margem líquida, ambas com crescimento em relação a 2015.

O lucro líquido e o EBITDA apurados em 2016 foram de R\$ 14,3 e R\$ 16,6 milhões, respectivamente. Tais resultados apresentam um aumento de cerca de 200% em relação ao ano anterior.

Banco de Terrenos (R\$ milhões)

Banco de Terrenos	4T16	3T16	4T15	Var. 4T16 x 3T16	Var. 4T16 x 4T15	2016	2015	Var. 2016 x 2015
100% Urbamais*								
Landbank (em R\$ milhões)	2.440	2.468	2.204	1,2% ↓	10,7% ↑	2.440	2.204	10,7% ↑
Aquisição/Ajustes (R\$ milhões)	61	74	105	16,7% ↓	41,6% ↓	61	105	41,6% ↓
Número de Unidades ('000)	26,0	27,0	24,8	3,4% ↓	4,9% ↑	26,0	24,8	4,9% ↑
Área Útil (m ² mil)	6.224	6.339	5.752	1,8% ↓	8,2% ↑	6.224	5.752	8,2% ↑
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	94	92	89	2,3% ↑	5,6% ↑	94	89	5,6% ↑
Preço Médio por m ² (em R\$)	392	389	383	0,7% ↑	2,3% ↑	392	383	2,3% ↑
% Urbamais**								
Landbank (em R\$ milhões)	1.545	1.566	1.410	1,4% ↓	9,6% ↑	1.545	1.410	9,6% ↑
Aquisição/Ajustes (R\$ milhões)	43	47	58	8,1% ↓	24,9% ↓	228	58	294,7% ↑
Número de Unidades ('000)	16,4	17,0	15,9	3,9% ↓	3,1% ↑	16,4	15,9	3,1% ↑
Área Útil (m ² mil)	3.946	4.031	3.640	2,1% ↓	8,4% ↑	3.946	3.640	8,4% ↑
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	94	92	89	2,6% ↑	6,3% ↑	94	89	6,3% ↑
Preço Médio por m ² (em R\$)	392	389	387	0,8% ↑	1,1% ↑	392	387	1,1% ↑
% MRV***								
Landbank (em R\$ milhões)	927	940	846	1,4% ↓	9,6% ↑	927	846	9,6% ↑
Número de Unidades ('000)	9,8	10,2	9,5	3,9% ↓	3,1% ↑	9,8	9,5	3,1% ↑
Área Útil (m ² mil)	2.367	2.419	2.184	2,1% ↓	8,4% ↑	2.367	2.184	8,4% ↑

* Total do Empreendimento (Urbamais + Parceiros)

** O montante equivalente a 100% da Urbamais

*** O valor proporcional da MRV na Urbamais

Lançamentos (R\$ milhões)

Lançamentos	4T16	3T16	4T15	Var. 4T16 x 3T16	Var. 4T16 x 4T15	2016	2015	Var. 2016 x 2015
100% Urbamais*								
VGV (em R\$ milhões)	90,2	-	38	0,0% ↑	135,4% ↑	118	112	5,8% ↑
Número de Unidades	1.365	-	619	0,0% ↑	120,5% ↑	1.829	1.724	6,1% ↑
Tamanho médio dos lançamentos (unidades)	683	-	619	0,0% ↑	10,3% ↑	610	575	6,1% ↑
Área (m ² mil)	256	-	129	0,0% ↑	98,9% ↑	336	317	5,8% ↑
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	66	-	62	0,0% ↑	6,8% ↑	65	65	0,3% ↓
Preço Médio por m ² (em R\$ mil)	352	-	297	0,0% ↑	18,3% ↑	352	352	0,0% ↑
Número de Empreendimentos	2	-	1	0,0% ↑	100,0% ↑	3	3	0,0% ↑
% Urbamais**								
VGV (em R\$ milhões)	65	-	28	0,0% ↑	135,4% ↑	93	77	21,0% ↑
Número de Unidades	984	-	446	0,0% ↑	120,5% ↑	1.448	1.189	21,8% ↑
Área (m ² mil)	185	-	93	0,0% ↑	98,9% ↑	264	219	20,4% ↑
% MRV***								
VGV (em R\$ milhões)	39	-	17	0,0% ↑	135,4% ↑	56	49	13,4% ↑
Número de Unidades	590	-	268	0,0% ↑	120,5% ↑	869	745	16,6% ↑
Área (m ² mil)	111	-	56	0,0% ↑	98,9% ↑	159	138	14,5% ↑

* Total do Empreendimento (Urbamais + Parceiros)

** O montante equivalente a 100% da Urbamais

*** O valor proporcional da MRV na Urbamais

Vendas Contratadas (R\$ milhões)

Vendas contratadas	4T16	3T16	4T15	Var. 4T16 x 3T16	Var. 4T16 x 4T15	2016	2015	Var. 2016 x 2015
100% Urbamais*								
Vendas (em R\$ milhões)	18,2	16,7	33,0	9,0% ↑	44,7% ↓	80,8	84,6	4,6% ↓
Número de Unidades	271	199	470	36,2% ↑	42,3% ↓	1.035	1.228	15,7% ↓
Área Útil (m ²) ('000)	49	39	95	25,6% ↑	48,9% ↓	192	226	15,3% ↓
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	67	84	70	20,0% ↓	4,2% ↓	78	69	13,2% ↑
Preço Médio por m ² (em R\$)	375	432	347	13,2% ↓	8,1% ↑	421	374	12,7% ↑
VSO - vendas brutas	17%	56%	45%	70,1% ↓	62,6% ↓	55%	62%	11,1% ↓
VSO - vendas líquidas	13%	39%	42%	66,8% ↓	69,1% ↓	45%	60%	25,0% ↓
% Urbamais**								
Vendas (em R\$ milhões)	13,4	12,4	23,2	8,3% ↑	42,3% ↓	64	57,7	10,4% ↑
Número de Unidades	201	148	333	35,1% ↑	39,8% ↓	819	840	2,5% ↓
Área Útil (m ²) ('000)	36	29	67	24,7% ↑	46,9% ↓	150	155	3,3% ↓
% MRV***								
Vendas (em R\$ milhões)	8,9	8,9	15,4	0,1% ↓	42,2% ↓	43	40,7	4,6% ↑
Número de Unidades	128	101	214	26,7% ↑	40,3% ↓	528	567	6,8% ↓
Área Útil (m ² mil)	23	20	43	17,7% ↑	46,5% ↓	98	105	6,6% ↓

* Total do Empreendimento (Urbamais + Parceiros)

** O montante equivalente a 100% da Urbamais

*** O valor proporcional da MRV na Urbamais

Produção (R\$ milhões)

Produção	4T16	3T16	4T15	Var. 4T16 x 3T16	Var. 4T16 x 4T15	2016	2015	Var. 2016 x 2015
100% Urbamais*								
Unidades Produzidas	580	243	327	138,3% ↑	77,3% ↑	1.161	673	72,6% ↑
Unidades Concluídas	-	-	-	-	-	335	-	-
Nº de canteiros de obra	3	3	3	0,0% ↑	0,0% ↑	3	3	0,0% ↑
% Urbamais**								
Unidades Produzidas	434	186	224	133,3% ↑	93,2% ↑	851	452	88,2% ↑
Unidades Concluídas	-	-	-	-	-	255	-	-
% MRV***								
Unidades Produzidas	260	111	135	134,3% ↑	93,2% ↑	516	286	80,4% ↑
Unidades Concluídas	-	-	-	-	-	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

www.mrv.com.br/ri

Ricardo Paixão

Diretor de Relações com Investidores e Planejamento Financeiro

Tel.: +(55 31) 3615-7295

E-mail: ri@mrv.com.br

www.mrv.com.br/ri

Matheus Torga

Gestor Executivo de Relações com Investidores

Tel.: +(55 31) 3615-8158

E-mail: ri@mrv.com.br

www.mrv.com.br/ri

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

em R\$ milhões	4T16	3T16	4T15	Var. 4T16 x 3T16	Var. 4T16 x 4T15	2016	2015	Var. 2016 x 2015
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	1.067	1.096	1.208	2,7% ↓	11,7% ↓	4.249	4.763	10,8% ↓
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	(710)	(743)	(833)	4,4% ↓	14,8% ↓	(2.862)	(3.324)	13,9% ↓
LUCRO BRUTO	357	353	375	1,1% ↑	5,0% ↓	1.387	1.439	3,6% ↓
<i>Margem Bruta</i>	<i>33,4%</i>	<i>32,2%</i>	<i>31,1%</i>	<i>1,2 p.p. ↑</i>	<i>2,4 p.p. ↑</i>	<i>32,6%</i>	<i>30,2%</i>	<i>2,4 p.p. ↑</i>
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS								
Despesas comerciais	(133)	(128)	(117)	4,4% ↑	14,4% ↑	(499)	(458)	9,0% ↑
Despesas gerais e administrativas	(69)	(77)	(77)	10,0% ↓	10,3% ↓	(287)	(280)	2,8% ↑
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	(24)	(17)	(29)	47,6% ↑	16,3% ↓	(88)	(107)	17,6% ↓
Resultado em participação societária	(16)	(13)	(25)	23,6% ↓	33,4% ↑	(57)	(96)	40,2% ↓
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	113	118	128	4,2% ↓	11,4% ↓	455	498	8,7% ↓
RESULTADO FINANCEIRO								
Despesas financeiras	(14)	(12)	(14)	9,0% ↑	2,1% ↓	(63)	(78)	19,4% ↓
Receitas financeiras	59	54	52	9,6% ↑	14,2% ↑	228	196	16,3% ↑
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	10	17	14	42,6% ↓	26,5% ↓	48	82	41,0% ↓
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	169	177	179	4,7% ↓	5,8% ↓	668	699	4,3% ↓
Imposto de renda e contribuição social	(26)	(24)	(26)	7,8% ↑	0,7% ↓	(94)	(103)	8,9% ↓
LUCRO DO PERÍODO	143	153	153	6,6% ↓	6,7% ↓	574	595	3,5% ↓
LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS	2	4	14	56,3% ↓	88,6% ↓	17	48	63,8% ↓
LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA CONTROLADORA	142	150	140	5,4% ↓	1,2% ↑	557	548	1,7% ↑
<i>Margem líquida</i>	<i>13,3%</i>	<i>13,7%</i>	<i>11,6%</i>	<i>0,4 p.p. ↓</i>	<i>1,7 p.p. ↑</i>	<i>13,1%</i>	<i>11,5%</i>	<i>1,6 p.p. ↑</i>
LUCRO BÁSICO POR AÇÃO	0,321	0,340	0,317	5,4% ↓	1,3% ↑	1,263	1,240	1,8% ↑

EBITDA (R\$ milhões)

em R\$ milhões	4T16	3T16	4T15	Var. 4T16 x 3T16	Var. 4T16 x 4T15	2016	2015	Var. 2016 x 2015
Lucro antes dos impostos	169	177	179	4,7% ↓	5,8% ↓	668	699	4,3% ↓
Depreciações e Amortizações	12	11	10	18,0% ↑	29,2% ↑	42	37	13,3% ↑
Resultado Financeiro	(56)	(59)	(52)	5,7% ↓	7,9% ↑	(214)	(200)	6,7% ↑
Encargos financeiros incluídos no CMV	35	34	37	2,5% ↑	4,7% ↓	140	133	5,3% ↑
EBITDA	160	162	174	1,4% ↓	7,7% ↓	637	669	4,7% ↓
Margem EBITDA	15,0%	14,8%	14,4%	0,2 p.p. ↑	0,7 p.p. ↑	15,0%	14,0%	1,0 p.p. ↑
EBITDA Ajustado (ex. Equivalência Patrimonial)	177	176	198	0,5% ↑	10,9% ↓	694	764	9,2% ↓
Margem EBITDA Ajustada (ex. Equivalência Patrimonial)	16,6%	16,0%	16,4%	0,5 p.p. ↑	0,2 p.p. ↑	16,3%	16,0%	0,3 p.p. ↑

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

ATIVO	31/12/2016	30/09/2016	31/12/2015	Var. Dez/16 x Set/16	Var. Dez/16 x Dez/15
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	1.764	1.661	1.596	6,2% ↑	10,5% ↑
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	258	133	128	93,0% ↑	100,5% ↑
Clientes por incorporação de imóveis	1.658	1.953	2.069	15,1% ↓	19,9% ↓
Clientes por prestação de serviços	4	3	6	28,3% ↑	39,9% ↓
Estoques (Imóveis a comercializar)	3.077	2.748	2.726	12,0% ↑	12,9% ↑
Tributos Correntes a Recuperar	229	205	196	11,9% ↑	16,8% ↑
Despesas antecipadas	57	54	44	6,3% ↑	30,0% ↑
Outros ativos	74	57	54	30,3% ↑	37,6% ↑
Total do ativo circulante	7.120	6.813	6.820	4,5% ↑	4,4% ↑
NÃO CIRCULANTE					
Clientes por incorporação de imóveis	991	935	1.204	6,0% ↑	17,6% ↓
Estoques (Imóveis a comercializar)	3.059	3.036	2.256	0,8% ↑	35,6% ↑
Créditos com empresas ligadas	37	38	88	4,3% ↓	58,5% ↓
Despesas antecipadas	36	40	32	9,5% ↓	11,2% ↑
Instrumentos financeiros e derivativos	2	-	-	-	-
Outros ativos não circulantes	73	71	62	1,8% ↑	16,8% ↑
Participações em controladas e controladas em conjunto	783	676	740	16,0% ↑	5,9% ↑
Imobilizado	140	127	105	10,1% ↑	32,9% ↑
Intangível	86	87	84	0,6% ↓	2,1% ↑
Total do ativo não circulante	5.207	5.010	4.573	3,9% ↑	13,9% ↑
TOTAL DO ATIVO	12.327	11.823	11.392	4,3% ↑	8,2% ↑

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

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/12/2016	30/09/2016	31/12/2015	Var. Dez/16 x Set/16	Var. Dez/16 x Dez/15
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	315	310	254	1,6% ↑	23,9% ↑
Contas a pagar por aquisição de investimento	35	41	40	15,8% ↓	12,8% ↓
Empréstimos, financiamentos e debêntures	937	1.105	1.119	15,2% ↓	16,2% ↓
Contas a pagar por aquisição de terrenos	515	610	348	15,6% ↓	47,9% ↑
Adiantamentos de clientes	675	702	852	3,9% ↓	20,8% ↓
Obrigações sociais e trabalhistas	110	128	110	13,9% ↓	0,4% ↑
Obrigações fiscais	57	44	56	29,9% ↑	2,6% ↑
Provisão para manutenção de imóveis	40	40	37	0,3% ↑	8,5% ↑
Impostos diferidos passivos	59	72	67	18,6% ↓	12,9% ↓
Dividendos propostos	132	-	130	-	1,7% ↑
Outras contas a pagar	49	51	38	4,0% ↓	29,7% ↑
Total do passivo circulante	2.924	3.103	3.050	5,8% ↓	4,1% ↓
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Contas a pagar por aquisição de investimento	-	4	32	100,0% ↓	88,4% ↓
Empréstimos, financiamentos e debêntures	1.377	1.001	1.131	37,6% ↑	21,7% ↑
Contas a pagar por aquisição de terrenos	1.695	1.372	1.166	23,6% ↑	45,4% ↑
Adiantamentos de clientes	629	659	717	4,7% ↓	12,3% ↓
Provisão para manutenção de imóveis	100	97	99	2,8% ↑	1,1% ↑
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	98	96	92	2,0% ↑	6,6% ↑
Impostos diferidos passivos	40	34	42	16,6% ↑	4,7% ↓
Outras contas a pagar	27	20	13	37,3% ↑	106,6% ↑
Total do passivo não circulante	3.965	3.282	3.292	20,8% ↑	20,4% ↑
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	5.184	5.173	4.776	0,2% ↑	8,5% ↑
Participações não controladoras	254	264	274	3,9% ↓	7,5% ↓
Total do Patrimônio Líquido	5.437	5.437	5.050	0,0% ↑	7,7% ↑
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	12.326	11.823	11.392	4,3% ↑	8,2% ↑

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

Consolidado (R\$ milhões)	4T16	3T16	Var. 4T16 x 3T16	2016	2015	Var. 2016 x 2015
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS						
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	143	153	6,6% ↓	574	595	3,5% ↓
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa aplicado nas atividades operacionais	109	130	15,9% ↓	458	382	20,0% ↑
Redução (aumento) nos ativos operacionais	55	(29)	287,7% ↓	146	477	69,4% ↓
Aumento (redução) nos passivos operacionais	(133)	(185)	28,2% ↓	(603)	(427)	41,2% ↑
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	174	69	153,9% ↑	576	1.028	44,0% ↓
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO						
Redução (aumento) em títulos e valores mobiliários	(111)	15	834,0% ↓	(105)	43	340,8% ↓
Adiantamentos a empresas ligadas	(90)	(31)	190,1% ↑	(363)	(305)	18,8% ↑
Recebimento de empresas ligadas	93	39	137,2% ↑	422	283	49,2% ↑
Redução (aquisição/aporte) em investimentos	(124)	15	952,8% ↓	(101)	(10)	899,3% ↑
Pagamento por aquisição de controlada	(11)	(42)	73,5% ↓	(44)	(38)	15,0% ↑
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(27)	(27)	0,0% ↓	(90)	(74)	21,4% ↑
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(271)	(31)	770,2% ↑	(310)	(101)	205,8% ↑
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO						
Recebimento pela emissão de ações	-	-	-	-	-	-
Recebimentos pelo exercício de opção de ações	0	1	88,3% ↓	1	3	67,2% ↓
Valores recebidos de financiamentos com empresas ligadas	-	(1)	100,0% ↓	(3)	4	166,5% ↓
Ações em tesouraria	-	-	-	-	(39)	100,0% ↓
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	795	440	80,6% ↑	1.928	1.178	63,7% ↑
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(584)	(470)	24,2% ↑	(1.863)	(1.465)	27,2% ↑
Transações de capital	0	(0)	241,5% ↓	(1)	0	435,0% ↓
Dividendos pagos	-	-	-	(156)	(171)	8,8% ↓
Aportes de (distribuições a) acionistas não controladores, líquido	(12)	(309)	96,0% ↓	(34)	(58)	40,5% ↓
Adiantamento de Empresas Ligadas	-	-	-	-	-	-
Caixa líquido (utilizado nas) gerado pelas atividades de financiamento	199	(339)	158,7% ↓	(128)	(548)	76,6% ↓
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	102	(301)	133,9% ↓	138	378	63,5% ↑
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA						
No início do período	1.661	1.628	2,1% ↑	1.596	1.217	31,1% ↑
No fim do período	1.764	1.661	6,2% ↑	1.764	1.596	10,5% ↑

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

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO	4T16	3T16	4T15	Var. % 4T16 x 3T16	Var. % 4T16 x 4T15	12M16	12M15	Var. % 12M16 x 12M15
RECEITA LÍQUIDA	24.521	23.961	24.169	2,3%	1,5%	96.774	92.911	4,2%
CUSTO	-	-	-	0,0%	0,0%	-	-	0,0%
LUCRO BRUTO	24.521	23.961	24.169	2,3%	1,5%	96.774	92.911	4,2%
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS	(30.675)	(4.304)	(14.346)	612,7%	113,8%	(42.323)	(48.566)	-12,9%
Despesas comerciais	(2.836)	(2.998)	(2.219)	-5,4%	27,8%	(10.961)	(10.146)	8,0%
Despesas gerais e administrativas	(2.364)	(2.509)	(2.634)	-5,8%	-10,3%	(9.543)	(9.555)	-0,1%
Outras despesas operacionais, líquidas	(185)	(49)	352	277,6%	-152,6%	(528)	(2.307)	-77,1%
Varição do Valor Justo de propriedade para investimento	(27.151)	802	(8.866)	-3485,4%	206,2%	(24.477)	(30.997)	-21,0%
Resultado de participação em controladas e controladas em conjunto	1.861	450	(979)	313,6%	-290,1%	3.186	4.439	-28,2%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	(6.154)	19.657	9.823	-131,3%	-162,6%	54.451	44.345	22,8%
RESULTADO FINANCEIRO	(16.313)	(15.311)	(14.730)	6,5%	10,7%	(51.555)	(43.489)	18,5%
Encargos financeiros	(17.351)	(18.760)	(18.174)	-7,5%	-4,5%	(60.672)	(63.384)	-4,3%
Receitas financeiras	1.038	3.449	3.444	-69,90%	-69,86%	9.117	19.895	-54,2%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	(22.467)	4.346	(4.907)	-617,0%	357,9%	2.896	856	238,3%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	32.657	2.092	18.714	1461,0%	74,5%	32.760	16.335	100,6%
Correntes	(1.405)	(1.082)	(1.368)	29,9%	2,7%	(5.078)	(5.999)	-15,4%
Diferidos	34.062	3.174	20.082	973,2%	69,6%	37.838	22.334	69,4%
LUCRO DOS PERÍODOS	10.190	6.438	13.807	58,3%	-26,2%	35.656	17.191	107,4%
LUCRO ATRIBUÍVEL A								
Acionistas controladores	10.189	6.436	13.819	58,3%	-26,3%	35.647	17.196	107,3%
Acionistas não controladores	1	2	(12)	-50,0%	-108,3%	9	(5)	-280,0%

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

ATIVO	31/dez/16	30/set/16	31/dez/15	Var. % Dez/16 x Set/16	Var. % Dez/16 x Dez/15	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/dez/16	30/set/16	31/dez/15	Var. % Dez/16 x Set/16	Var. % Dez/16 x Dez/15
CIRCULANTE						PASSIVO CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	146.941	18.259	17.258	704,8%	751,4%	Fornecedores	3.561	10.010	6.601	-64,4%	-46,1%
Contas a receber	24.094	24.998	19.119	-3,6%	26,0%	Empréstimos e debêntures	337.250	355.859	150.579	-5,2%	124,0%
Impostos a recuperar	7.476	7.504	8.532	-0,4%	-12,4%	Salários, encargos sociais e benefícios	2.523	2.576	2.401	-2,1%	5,1%
Despesas antecipadas	6.785	6.100	4.329	11,2%	56,7%	Impostos e contribuições a recolher	2.680	2.241	2.559	19,6%	4,7%
Outros ativos	442	111	187	298,2%	136,4%	Adiantamentos - Permutas	1.570	1.587	3.518	-1,1%	-55,4%
Total do ativo circulante	185.738	56.972	49.425	226,0%	275,8%	Dividendos a pagar	8.466	-	1.634	0,0%	418,1%
						Impostos Diferidos	948	1.053	965	-10,0%	-1,8%
NÃO CIRCULANTE						Outros	632	728	722	-13,2%	-12,5%
Contas a receber	12.800	13.290	14.641	-3,7%	-12,6%	Total do passivo circulante	357.630	374.054	168.979	-4,4%	111,6%
Despesas antecipadas	3.694	3.540	7.862	4,4%	-53,0%						
Impostos a recuperar	40.953	41.265	38.403	-0,8%	6,6%	PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Imposto de renda e contribuição social diferidos	90.213	56.381	51.052	60,0%	76,7%	Empréstimos e debêntures	651.834	715.591	814.379	-8,9%	-20,0%
Outros	1.049	867	608	21,0%	72,5%	Adiantamentos - Permutas	41.073	41.085	42.406	0,0%	-3,1%
Investimento em controladas em conjunto	247.220	242.734	237.314	1,8%	4,2%	Impostos diferidos	54.958	55.298	51.125	-0,6%	7,5%
Propriedades para investimento	2.298.800	2.295.228	2.174.413	0,2%	5,7%	Outros	2.319	2.674	2.756	-13,3%	-15,9%
Imobilizado	1.631	1.640	1.800	-0,5%	-9,4%	Total do passivo não circulante	750.184	814.648	910.666	-7,9%	-17,6%
Total do ativo não circulante	2.696.360	2.654.945	2.526.093	1,6%	6,7%	Total dos passivos	1.107.814	1.188.702	1.079.645	-6,8%	2,6%
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
						Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	1.774.157	1.523.089	1.495.765	16,5%	18,6%
						Participações dos acionistas não controladores	127	126	108	0,8%	17,6%
						Total do patrimônio líquido	1.774.284	1.523.215	1.495.873	16,5%	18,6%
TOTAL DOS ATIVOS	2.882.098	2.711.917	2.575.518	6,3%	11,9%	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2.882.098	2.711.917	2.575.518	6,3%	11,9%

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

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	12M16	12M15	Var. % 12M16 x 12M15
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro/Prejuízo Líquido do período	35.656	17.191	107,4%
Ajustes para reconciliar o lucro liq. com o caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	42.526	65.688	-35,3%
(Aumento) redução nos ativos operacionais	(7.115)	(13.994)	-49,2%
Aumento (redução) nos passivos operacionais	4.246	4.885	-13,1%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(4.728)	(5.488)	-13,8%
Recebimento pela venda de terrenos	4.540	105.954	-95,7%
Dividendos recebidos de controladas e controladas em conjunto	-	20.000	-100,0%
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	75.125	194.236	-61,3%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Aumento / aquisição de investimentos	(3.887)	(5.544)	-29,9%
Aquisição de propriedades para investimento	(65.705)	(39.821)	65,0%
Outros	(753)	(983)	-23,4%
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(70.345)	(46.348)	51,8%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquido	305.782	209.716	45,8%
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(301.697)	(297.604)	1,4%
Aquisição e Resgate de instrumentos financeiros derivativos	(5.115)	6.073	-184,2%
Pagamento de juros	(122.891)	(126.038)	-2,5%
Aportes de acionistas	251.634	25.856	873,2%
Pagamento de obrigações com empresas relacionadas	(111.387)	-	-100,0%
Aumento de obrigações com empresas relacionadas	110.201	-	-100,0%
Pagamento de dividendos	(1.634)	(25.856)	-93,7%
Aportes de acionistas não controladores	10	(111)	-109,0%
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	124.903	(207.964)	-160,1%
(REDUÇÃO) AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	129.683	(60.076)	-315,9%
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do exercício	17.258	77.334	-77,7%
No fim do período	146.941	17.258	751,4%

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.

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

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

Aviso

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

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

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

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

Relacionamento com Auditores Independentes

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os nossos auditores independentes - Ernst & Young Auditores Independentes S/S (“Ernst & Young”) - não prestaram durante o ano 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 145 cidades, em 22 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 OTC PINK International Premier do Mercado de Balcão (OTC), sob o código MRVNY.