

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
Proventos em Dinheiro	2

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	3
Balanço Patrimonial Passivo	4
Demonstração do Resultado	6
Demonstração do Resultado Abrangente	8
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	9

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013	11
DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	12
Demonstração de Valor Adicionado	13

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
Balanço Patrimonial Passivo	15
Demonstração do Resultado	17
Demonstração do Resultado Abrangente	19
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	20

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013	22
DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012	23
Demonstração de Valor Adicionado	24

Comentário do Desempenho	25
Notas Explicativas	60
Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	107

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	109
--	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2013
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	483.102
Preferenciais	0
Total	483.102
Em Tesouraria	
Ordinárias	9.338
Preferenciais	0
Total	9.338

Dados da Empresa / Proventos em Dinheiro

Evento	Aprovação	Provento	Início Pagamento	Espécie de Ação	Classe de Ação	Provento por Ação (Reais / Ação)
Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária	30/04/2013	Dividendo	17/06/2013	Ordinária		0,26236

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
1	Ativo Total	8.618.902	8.633.001
1.01	Ativo Circulante	4.018.078	3.928.382
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.031.851	1.017.664
1.01.01.01	Caixa e Bancos	391.945	420.842
1.01.01.02	Aplicações Financeiras de Curto Prazo	639.906	596.822
1.01.03	Contas a Receber	1.537.553	1.560.553
1.01.03.01	Clientes	1.537.553	1.560.553
1.01.03.01.01	Clientes por Incorporação de Imóveis	1.536.293	1.558.945
1.01.03.01.02	Clientes por Prestação de Serviços	1.260	1.608
1.01.04	Estoques	1.026.712	1.052.272
1.01.04.01	Imóveis em Construção	682.698	723.478
1.01.04.02	Imóveis Concluídos	30.506	21.726
1.01.04.03	Estoques de Terrenos	285.891	276.827
1.01.04.04	Adiantamento de Fornecedores	19.969	23.613
1.01.04.05	Estoques de Materiais	7.648	6.628
1.01.06	Tributos a Recuperar	96.406	101.337
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	96.406	101.337
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	325.556	196.556
1.01.08.03	Outros	325.556	196.556
1.01.08.03.02	Outros Ativos	60.263	42.603
1.01.08.03.03	Titulos e valores mobiliários	265.293	153.953
1.02	Ativo Não Circulante	4.600.824	4.704.619
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.254.816	2.529.358
1.02.01.03	Contas a Receber	1.124.620	1.320.719
1.02.01.03.01	Clientes	1.124.620	1.320.719
1.02.01.04	Estoques	1.006.464	1.061.960
1.02.01.04.01	Imóveis a Comercializar	1.006.464	1.061.960
1.02.01.06	Tributos Diferidos	0	66
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	65.968	64.453
1.02.01.08.02	Créditos com Controladas	1.588	4.208
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	64.380	60.245
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	57.764	82.160
1.02.01.09.04	Depositos Judiciais e outros	57.764	82.160
1.02.02	Investimentos	2.233.145	2.064.464
1.02.02.01	Participações Societárias	2.233.145	2.064.464
1.02.03	Imobilizado	68.916	69.712
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	64.748	61.583
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	4.168	8.129
1.02.04	Intangível	43.947	41.085
1.02.04.01	Intangíveis	43.947	41.085
1.02.04.01.02	Intangíveis	30.640	20.392
1.02.04.01.03	Intangíveis em Desenvolvimento	13.307	20.693

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2	Passivo Total	8.618.902	8.633.001
2.01	Passivo Circulante	1.831.727	2.354.193
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	71.099	60.524
2.01.01.01	Obrigações Sociais	9.296	19.096
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	61.803	41.428
2.01.02	Fornecedores	151.503	177.079
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	151.503	177.079
2.01.03	Obrigações Fiscais	27.953	35.954
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	26.547	31.421
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	5.933	3.706
2.01.03.01.02	Outros Impostos Federais	20.614	27.715
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	1.406	4.533
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	737.367	770.941
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	311.728	299.012
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	311.728	299.012
2.01.04.02	Debêntures	420.528	467.328
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento Financeiro	5.111	4.601
2.01.05	Outras Obrigações	825.543	1.297.826
2.01.05.02	Outros	825.543	1.297.826
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	125.297
2.01.05.02.04	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	136.655	161.584
2.01.05.02.05	Adiantamentos de Clientes	627.612	890.726
2.01.05.02.06	Outros Valores a Pagar	14.363	18.714
2.01.05.02.07	Tributos Diferidos	46.913	101.505
2.01.06	Provisões	18.262	11.869
2.01.06.02	Outras Provisões	18.262	11.869
2.01.06.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	18.262	11.869
2.02	Passivo Não Circulante	2.657.813	2.477.175
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.090.035	2.027.961
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	911.567	529.259
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	911.567	529.259
2.02.01.02	Debêntures	1.176.523	1.493.221
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento Financeiro	1.945	5.481
2.02.02	Outras Obrigações	449.963	288.768
2.02.02.02	Outros	449.963	288.768
2.02.02.02.03	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	176.081	126.336
2.02.02.02.04	Adiantamento de Clientes	273.854	162.432
2.02.02.02.05	Outras Contas a pagar	28	0
2.02.03	Tributos Diferidos	37.955	53.799
2.02.04	Provisões	79.860	106.647
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	24.093	17.678
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	92	95
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	10.694	8.426
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	13.302	9.157
2.02.04.01.05	Provisões Administrativas	5	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2.02.04.02	Outras Provisões	55.767	88.969
2.02.04.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	55.767	88.969
2.03	Patrimônio Líquido	4.129.362	3.801.633
2.03.01	Capital Social Realizado	3.197.819	2.650.615
2.03.02	Reservas de Capital	30.071	26.202
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	18.554	18.554
2.03.02.04	Opções Outorgadas	37.826	33.957
2.03.02.07	Gastos com emissão de ações	-26.309	-26.309
2.03.04	Reservas de Lucros	551.428	1.124.816
2.03.04.01	Reserva Legal	127.816	127.816
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	515.670	1.062.669
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-92.058	-65.669
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	350.044	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	658.851	1.792.825	685.929	1.878.528
3.01.01	Receita Operacional Líquida	658.851	1.792.825	685.929	1.878.528
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-474.519	-1.305.147	-460.554	-1.342.552
3.02.01	Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serv. Prestados	-474.519	-1.305.147	-460.554	-1.342.552
3.03	Resultado Bruto	184.332	487.678	225.375	535.976
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-33.801	-124.556	-52.950	-86.328
3.04.01	Despesas com Vendas	-44.656	-135.011	-51.199	-136.238
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-59.392	-175.130	-46.459	-147.473
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	13.167	57.382	9.063	27.879
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-25.042	-70.426	-21.864	-52.691
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	82.122	198.629	57.509	222.195
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	150.531	363.122	172.425	449.648
3.06	Resultado Financeiro	-10.461	-8.136	-11.737	-26.747
3.06.01	Receitas Financeiras	30.223	83.663	17.119	59.214
3.06.01.01	Receitas Financeiras	21.832	62.267	15.173	52.826
3.06.01.02	Receitas Financeiras Provenientes dos Clientes por Incorporação de Imóveis	8.391	21.396	1.946	6.388
3.06.02	Despesas Financeiras	-40.684	-91.799	-28.856	-85.961
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	140.070	354.986	160.688	422.901
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-9.198	-4.266	-9.995	-10.598
3.08.01	Corrente	-9.594	-20.935	-6.775	-19.942
3.08.02	Diferido	396	16.669	-3.220	9.344
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	130.872	350.720	150.693	412.303
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	130.872	350.720	150.693	412.303
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,27624	0,73709	0,3159	0,86187
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
3.99.02.01	ON	0,27571	0,73414	0,3138	0,85486

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
4.01	Lucro Líquido do Período	130.872	350.720	150.693	412.303
4.03	Resultado Abrangente do Período	130.872	350.720	150.693	412.303

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2013 à 30/09/2013	Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	251.365	5.120
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	148.241	303.742
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	350.720	412.303
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	20.958	11.855
6.01.01.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	3.708	3.892
6.01.01.04	Resultado na Venda de Ativos Imobilizados	2.690	1.336
6.01.01.05	Resultados Financeiros	46.837	69.190
6.01.01.06	Resultados de Equivalência Patrimonial	-198.629	-222.195
6.01.01.07	Provisão para Manutenção de Imóveis	-18.932	18.551
6.01.01.08	Provisões para Riscos Cíveis, Trab e Trib	11.293	9.525
6.01.01.09	IRPJ e CSSL Diferidos	-16.669	-9.344
6.01.01.10	PIS e COFINS Diferidos	-53.833	-5.045
6.01.01.11	(Ganho) Perda com Entrada de Novo Acionista em Controlada em Conjunto	-22.681	0
6.01.01.12	Amortização de Despesas Antecipadas	22.779	13.674
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	103.124	-298.622
6.01.02.01	(Aumento) Redução de Clientes por Incorporação de Imóveis	237.651	-155.048
6.01.02.02	(Aumento) Redução de Imóveis e Comercializar	277.309	18.705
6.01.02.03	(Aumento) Redução de Outros Ativos	-9.418	-4.402
6.01.02.04	Aumento (Redução) de Fornecedores	-25.576	-27.751
6.01.02.05	Aumento (Redução) de Salários, Encargos Sociais e Benefícios	10.575	8.626
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Impostos, Taxas e Contribuições	9.361	21.033
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Adiantamentos de Clientes	-161.369	91.926
6.01.02.08	Aumento (Redução) de Outros Passivos	-4.323	4.972
6.01.02.09	Juros Pagos durante o Período	-183.876	-201.977
6.01.02.10	IRPJ e CSSL pagos durante o Período	-17.362	-21.255
6.01.02.11	Realização da Provisão para Manutenção de Imóveis	-22.797	-31.798
6.01.02.12	Provisões para Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários - pagos	-7.051	-1.653
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-118.371	-10.896
6.02.01	(Aumento) Redução em Títulos e Valores Mobiliários	-100.458	65.059
6.02.02	Aumento do Crédito com Partes Relacionadas	-89.679	-47.171
6.02.03	Recebimento de Partes Relacionadas	92.453	55.520
6.02.04	(Adição) Redução em Investimentos	5.077	-46.528
6.02.05	Aquisição de Ativo Imobilizado Intangível	-25.764	-37.776
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-118.807	383.348
6.03.01	Recebimentos Líquidos pela Emissão de Ações	205	395
6.03.02	Ações em Tesouraria	-26.389	-29.582
6.03.04	Valores Recebidos de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	1.229.353	519.401
6.03.05	Amortização de Empréstimos	-1.196.679	-426.342
6.03.06	Recebimento por Debêntures	0	500.000
6.03.07	Dividendos Pagos	-125.297	-180.524
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	14.187	377.572

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.017.664	641.568
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.031.851	1.019.140

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.650.615	26.202	1.124.816	0	0	3.801.633
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.650.615	26.202	1.124.816	0	0	3.801.633
5.04	Transações de Capital com os Sócios	547.204	3.869	-573.388	-676	0	-22.991
5.04.01	Aumentos de Capital	547.204	0	-546.999	0	0	205
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.869	0	0	0	3.869
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	0	-26.389	0	0	-26.389
5.04.08	Resultado de Transação de Capital	0	0	0	-676	0	-676
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	350.720	0	350.720
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	350.720	0	350.720
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.197.819	30.071	551.428	350.044	0	4.129.362

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.650.220	20.557	752.129	0	0	3.422.906
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.650.220	20.557	752.129	0	0	3.422.906
5.04	Transações de Capital com os Sócios	395	4.003	-29.582	0	0	-25.184
5.04.01	Aumentos de Capital	391	0	0	0	0	391
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	4.003	0	0	0	4.003
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	0	-31.593	0	0	-31.593
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	0	2.011	0	0	2.011
5.04.08	Integralização de Capital	4	0	0	0	0	4
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	412.303	0	412.303
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	412.303	0	412.303
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.650.615	24.560	722.547	412.303	0	3.810.025

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
7.01	Receitas	1.875.317	2.030.306
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.812.241	1.989.624
7.01.02	Outras Receitas	54.801	27.879
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	8.275	12.803
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.136.085	-1.276.578
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-1.136.085	-1.276.578
7.03	Valor Adicionado Bruto	739.232	753.728
7.04	Retenções	-20.958	-11.855
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-20.958	-11.855
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	718.274	741.873
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	282.292	281.409
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	198.629	222.195
7.06.02	Receitas Financeiras	83.663	59.214
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.000.566	1.023.282
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.000.566	1.023.282
7.08.01	Pessoal	274.911	189.894
7.08.01.01	Remuneração Direta	210.738	146.497
7.08.01.02	Benefícios	47.135	31.891
7.08.01.03	F.G.T.S.	17.038	11.506
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	111.436	193.773
7.08.02.01	Federais	78.519	162.506
7.08.02.02	Estaduais	908	558
7.08.02.03	Municipais	32.009	30.709
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	263.499	227.312
7.08.03.01	Juros	206.234	178.120
7.08.03.02	Aluguéis	54.878	47.896
7.08.03.03	Outras	2.387	1.296
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	350.720	412.303
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	350.720	412.303

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
1	Ativo Total	10.302.457	10.340.205
1.01	Ativo Circulante	6.042.012	6.179.521
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.458.248	1.385.307
1.01.01.01	Caixa e Bancos	608.407	618.259
1.01.01.02	Aplicações Financeiras de Curto Prazo	849.841	767.048
1.01.03	Contas a Receber	2.518.837	2.734.853
1.01.03.01	Clientes	2.518.837	2.734.853
1.01.03.01.01	Cliente por Incorporação de Imóveis	2.517.577	2.733.147
1.01.03.01.02	Clientes por Prestação de Serviços	1.260	1.706
1.01.04	Estoques	1.615.368	1.734.394
1.01.04.01	Imóveis em Construção	1.068.959	1.151.196
1.01.04.02	Imóveis Concluídos	51.207	38.805
1.01.04.03	Estoques de Terrenos	448.326	497.065
1.01.04.04	Adiantamento a Fornecedores	34.462	36.658
1.01.04.05	Estoques de Materiais	12.414	10.670
1.01.06	Tributos a Recuperar	113.918	117.324
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	113.918	117.324
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	335.641	207.643
1.01.08.03	Outros	335.641	207.643
1.01.08.03.02	Outros Ativos	61.378	53.614
1.01.08.03.03	Titulos e Valores Mobiliários	274.263	154.029
1.02	Ativo Não Circulante	4.260.445	4.160.684
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	3.467.121	3.479.636
1.02.01.03	Contas a Receber	1.881.665	1.928.557
1.02.01.03.01	Clientes	1.881.665	1.928.557
1.02.01.04	Estoques	1.454.064	1.350.253
1.02.01.04.01	Imóveis a Comercializar	1.454.064	1.350.253
1.02.01.06	Tributos Diferidos	0	70
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	65.968	64.453
1.02.01.08.01	Créditos com Coligadas	1.588	4.208
1.02.01.08.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	64.380	60.245
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	65.424	136.303
1.02.01.09.03	Depósitos Judiciais e Outros	65.424	136.303
1.02.02	Investimentos	664.409	553.615
1.02.03	Imobilizado	84.967	86.346
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	80.329	77.771
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	4.638	8.575
1.02.04	Intangível	43.948	41.087
1.02.04.01	Intangíveis	43.948	41.087
1.02.04.01.02	Intangíveis	30.641	20.394
1.02.04.01.03	Intangíveis em Desenvolvimento	13.307	20.693

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2	Passivo Total	10.302.457	10.340.205
2.01	Passivo Circulante	2.475.276	3.286.108
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	91.852	89.048
2.01.01.01	Obrigações Sociais	10.747	30.417
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	81.105	58.631
2.01.02	Fornecedores	223.050	239.987
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	223.050	239.987
2.01.03	Obrigações Fiscais	49.722	58.266
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	47.840	57.700
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	13.370	10.493
2.01.03.01.02	Outros Impostos Federais	34.470	47.207
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	1.882	566
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	871.980	898.548
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	446.341	426.618
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	446.341	426.618
2.01.04.02	Debêntures	420.528	467.329
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento Financeiro	5.111	4.601
2.01.05	Outras Obrigações	1.206.529	1.981.233
2.01.05.02	Outros	1.206.529	1.981.233
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	125.297
2.01.05.02.04	Contas a Pagar para Aquisição de Terrenos	181.159	211.940
2.01.05.02.05	Adiantamentos de Clientes	925.328	1.476.629
2.01.05.02.06	Outras valores a Pagar	21.262	24.381
2.01.05.02.07	Tributos Diferidos	78.780	142.986
2.01.06	Provisões	32.143	19.026
2.01.06.02	Outras Provisões	32.143	19.026
2.01.06.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	32.143	19.026
2.02	Passivo Não Circulante	3.417.735	2.966.124
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.351.732	2.303.646
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.173.264	804.944
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	1.173.264	804.944
2.02.01.02	Debêntures	1.176.523	1.493.221
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento Financeiro	1.945	5.481
2.02.02	Outras Obrigações	881.177	421.998
2.02.02.02	Outros	881.177	421.998
2.02.02.02.03	Contas a Pagar por Aquisição de Terrenos	275.790	204.086
2.02.02.02.04	Adiantamentos de Clientes	590.496	199.497
2.02.02.02.05	Outros Valores a Pagar	14.891	18.415
2.02.03	Tributos Diferidos	68.010	77.291
2.02.04	Provisões	116.816	163.189
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	24.093	17.678
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	92	95
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	10.694	8.426
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	13.302	9.157
2.02.04.01.05	Provisões Administrativas	5	0

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2013	Exercício Anterior 31/12/2012
2.02.04.02	Outras Provisões	92.723	145.511
2.02.04.02.04	Provisão para Manutenção de Imóveis	92.723	145.511
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	4.409.446	4.087.973
2.03.01	Capital Social Realizado	3.197.819	2.650.615
2.03.02	Reservas de Capital	30.071	26.202
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	18.554	18.554
2.03.02.04	Opções Outorgadas	37.826	33.957
2.03.02.07	Gastos Com emissão de ações	-26.309	-26.309
2.03.04	Reservas de Lucros	551.428	1.124.816
2.03.04.01	Reserva Legal	127.816	127.816
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	515.670	1.062.669
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-92.058	-65.669
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	350.044	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	280.084	286.340

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.071.713	2.920.743	1.021.848	2.867.358
3.01.01	Receita Operacional Líquida	1.071.713	2.920.743	1.021.848	2.867.358
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-787.033	-2.148.532	-728.703	-2.066.245
3.02.01	Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	-787.033	-2.148.532	-728.703	-2.066.245
3.03	Resultado Bruto	284.680	772.211	293.145	801.113
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-131.571	-389.575	-107.131	-300.802
3.04.01	Despesas com Vendas	-66.846	-200.911	-68.809	-187.662
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-60.478	-179.291	-48.222	-152.366
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	14.416	60.823	9.820	29.728
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-28.998	-84.014	-23.806	-54.674
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	10.335	13.818	23.886	64.172
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	153.109	382.636	186.014	500.311
3.06	Resultado Financeiro	361	22.837	-7.092	-14.587
3.06.01	Receitas Financeiras	42.986	118.524	23.746	75.080
3.06.01.01	Receitas Financeiras	31.920	86.875	19.638	63.727
3.06.01.02	Receitas Financeiras Provenientes dos Clientes por Incorporação de Imóveis	11.066	31.649	4.108	11.353
3.06.02	Despesas Financeiras	-42.625	-95.687	-30.838	-89.667
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	153.470	405.473	178.922	485.724
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-18.164	-29.608	-20.310	-38.934
3.08.01	Corrente	-19.257	-47.169	-16.944	-48.133
3.08.02	Diferido	1.093	17.561	-3.366	9.199
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	135.306	375.865	158.612	446.790
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	135.306	375.865	158.612	446.790
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	130.872	350.720	150.693	412.303
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	4.434	25.145	7.919	34.487
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
3.99.01.01	ON	0,27624	0,73709	0,3159	0,86187
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,27571	0,73414	0,3138	0,85486

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2012 à 30/09/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	135.306	375.865	158.612	446.790
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	135.306	375.865	158.612	446.790
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	130.872	350.720	150.693	412.303
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	4.434	25.145	7.919	34.487

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2013 à 30/09/2013	Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	410.194	-272
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	379.991	558.133
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	375.865	446.790
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	25.665	14.392
6.01.01.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	3.708	4.003
6.01.01.04	Resultado na Venda de Ativos Imobilizados	3.683	2.609
6.01.01.05	Resultados Financeiros	46.153	66.646
6.01.01.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-13.818	-64.172
6.01.01.07	Provisão para Manutenção de Imóveis	-13.892	67.084
6.01.01.08	Provisões para Riscos Cíveis, Trab e Trib	11.293	9.614
6.01.01.09	IRPJ e CSSL Diferidos	-17.561	-9.199
6.01.01.10	Pis e Confins Diferidos	-55.862	-5.109
6.01.01.11	Amortização de Despesas Antecipadas	37.438	25.475
6.01.01.12	(Ganho) Perda com Entrada de Novo Acionista em Controlada em Conjunto	-22.681	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	30.203	-558.405
6.01.02.01	(Aumento) Redução de Clientes por Incorporação de Imóveis	283.231	-350.501
6.01.02.02	(Aumento) Redução de Imóveis a Comercializar	311.602	-136.465
6.01.02.03	(Aumento) Redução de Outros Ativos	30.724	-17.813
6.01.02.04	Aumento (Redução) de Fornecedores	-13.670	-10.247
6.01.02.05	Aumento (Redução) de Salários, Encargos Sociais e Benefícios	2.883	17.350
6.01.02.06	Aumento (Redução) de Impostos, Taxas e Contribuições	34.080	48.899
6.01.02.07	Aumento (Redução) de Adiantamentos de Clientes	-320.221	203.104
6.01.02.08	Aumento (Redução) de Outros Passivos	-6.642	2.724
6.01.02.09	Juros Pagos Durante o Período	-209.551	-219.279
6.01.02.10	IRPJ e CSSL pagos Durante o Período	-42.596	-48.547
6.01.02.11	Realização de Manutenção de Imóveis	-32.586	-45.888
6.01.02.12	Provisões para Riscos Cíveis, Trabalhistas e Tributários - pagos	-7.051	-1.742
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-179.269	-3.523
6.02.01	(Aumento) redução em Títulos e Valores Mobiliários	-109.627	66.775
6.02.02	Aumento do Crédito com Partes Relacionadas	-89.679	-47.171
6.02.03	Recebimento de Partes Relacionadas	92.386	55.520
6.02.04	Adições de Investimentos	-41.325	-35.049
6.02.06	Aquisição de Ativo Imobilizado e Intangível	-31.024	-43.598
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-157.984	527.059
6.03.01	Recebimentos Líquidos pela Emissão de Ações	205	395
6.03.02	Ações em Tesouraria	-26.389	-29.582
6.03.04	Valores Recebidos de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	1.559.736	839.031
6.03.05	Amortização de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-1.534.162	-588.124
6.03.06	Recebimento de Debêntures	0	500.000
6.03.07	Dividendos Pagos	-125.297	-180.524
6.03.09	Aportes Líquidos de Acionistas não Controladores	-32.077	-14.137

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	72.941	523.264
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.385.307	790.226
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.458.248	1.313.490

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 30/09/2013**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.650.615	26.202	1.124.816	0	0	3.801.633	286.340	4.087.973
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.650.615	26.202	1.124.816	0	0	3.801.633	286.340	4.087.973
5.04	Transações de Capital com os Sócios	547.204	3.869	-573.388	-676	0	-22.991	-31.401	-54.392
5.04.01	Aumentos de Capital	547.204	0	-546.999	0	0	205	0	-31.872
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	3.869	0	0	0	3.869	0	3.869
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	0	-26.389	0	0	-26.389	0	-26.389
5.04.09	Aportes (Distribuições) líquidos (as) de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-32.077	0
5.04.10	Resultado de Transação de Capital	0	0	0	-676	0	-676	676	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	350.720	0	350.720	25.145	375.865
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	350.720	0	350.720	25.145	375.865
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.197.819	30.071	551.428	350.044	0	4.129.362	280.084	4.409.446

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/09/2012**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldo Iniciais	2.650.220	20.557	752.129	0	0	3.422.906	247.183	3.670.089
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldo Iniciais Ajustados	2.650.220	20.557	752.129	0	0	3.422.906	247.183	3.670.089
5.04	Transações de Capital com os Sócios	395	4.003	-29.582	0	0	-25.184	-14.137	-39.321
5.04.01	Aumentos de Capital	391	0	0	0	0	391	0	391
5.04.03	Opções Outorgadas Reconhecidas	0	4.003	0	0	0	4.003	0	4.003
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	0	-31.593	0	0	-31.593	0	-31.593
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	0	2.011	0	0	2.011	0	2.011
5.04.08	Integralização de Capital	4	0	0	0	0	4	0	4
5.04.09	Aportes (Distribuições) líquidos (as) de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-14.137	-14.137
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	412.303	0	412.303	34.487	446.790
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	412.303	0	412.303	34.487	446.790
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldo Finais	2.650.615	24.560	722.547	412.303	0	3.810.025	267.533	4.077.558

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2013 à 30/09/2013	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2012 à 30/09/2012
7.01	Receitas	3.028.018	3.050.116
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.962.041	3.009.137
7.01.02	Outras Receitas	57.702	28.176
7.01.03	Receitas refs. à Construção de Ativos Próprios	8.275	12.803
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.815.393	-1.848.324
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.815.393	-1.848.324
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.212.625	1.201.792
7.04	Retenções	-25.665	-14.392
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-25.665	-14.392
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.186.960	1.187.400
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	132.342	139.251
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	13.818	64.172
7.06.02	Receitas Financeiras	118.524	75.079
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.319.302	1.326.651
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.319.302	1.326.651
7.08.01	Pessoal	395.682	280.762
7.08.01.01	Remuneração Direta	303.198	219.183
7.08.01.02	Benefícios	68.051	44.444
7.08.01.03	F.G.T.S.	24.433	17.135
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	198.717	285.565
7.08.02.01	Federais	145.683	239.680
7.08.02.02	Estaduais	2.131	939
7.08.02.03	Municipais	50.903	44.946
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	349.038	313.534
7.08.03.01	Juros	256.926	235.402
7.08.03.02	Aluguéis	89.122	75.974
7.08.03.03	Outras	2.990	2.158
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	375.865	446.790
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	350.720	412.303
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	25.145	34.487





MRV ANUNCIA RESULTADOS DO 3T13

QUALIDADE OPERACIONAL E GERAÇÃO DE CAIXA

R\$208 milhões de Geração de Caixa no 3T13, totalizando R\$386 milhões nos 9M13

Melhor terceiro trimestre de vendas da história da Companhia

Belo Horizonte, 11 de novembro de 2013 – MRV Engenharia e Participações S.A. (BM&FBovespa: MRVE3 – ADR OTCQX: MRVNY), anuncia hoje seus resultados do terceiro trimestre de 2013 (3T13). 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.

TELECONFERÊNCIAS RESULTADO3T13

Português

12 de Novembro de 2013
12h00 (Brasília) / 09h00 (Nova York)
Telefone: +55 (11) 2188 0155
Código: MRV

Inglês

12 de Novembro de 2013
12h00 (Brasília) / 09h00 (Nova York)
Telefone: +1 646 843 6054
Código: MRV

Destaques

- ✔ Geração de caixa de R\$208 milhões no 3T13, totalizando R\$386 milhões no 9M13.
- ✔ Redução da alavancagem: dívida líquida/patrimônio líquido de 33,8%, uma das menores da indústria.
- ✔ Receita Líquida atingiu R\$ 1.072 milhões no trimestre, crescimento de 5% em relação ao 3T12.
- ✔ Recorde de vendas contratadas para o período, atingindo R\$ 1.388 milhões (10.250 unidades) no 3T13, 35% superior ao mesmo período do ano passado.
- ✔ Apesar da greve bancária iniciada em Setembro, 10.655 unidades foram repassadas no 3T13, segundo maior volume trimestral da história da Companhia.
- ✔ Novo recorde trimestral de unidades concluídas, atingindo 13.123 unidades no 3T13.
- ✔ VSO trimestral de 28% no 3T13.

Outros destaques

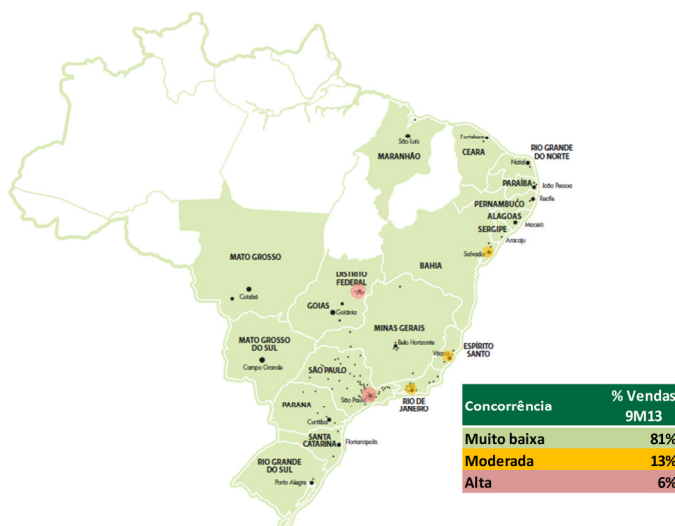
- ✔ Prêmio Época Negócios 360 – 1º lugar na Categoria Governança Corporativa do setor de Construção Civil e 5º lugar do setor em Sustentabilidade;
- ✔ XV Prêmio Minas Desempenho Empresarial - Categorias Expressão e Excelência;
- ✔ Prêmios Top of Mind: Vale, Sorocaba, Uberlândia e Nacional Ipeso.



Mensagem da Administração

Com estratégias claras e modelo de negócios bem definido, seguimos fortalecendo nossa posição de mercado, consolidando a MRV como uma Companhia de classe mundial em uma indústria de fundamental importância para o desenvolvimento do país. O histórico demográfico e a evolução de renda criaram um grande mercado consumidor, principalmente na classe C emergente em relação às necessidades primordiais como a habitação.

A MRV foi fundada em 1979, começou a expandir geograficamente no início da década de 90 e sempre privilegiou o crescimento orgânico, focado em uma máquina própria de construção e no segmento econômico. Desde a abertura de capital, em 2007, até 2011 a Companhia aumentou sua presença geográfica de 28 para 107 cidades e de 75 para 345 canteiros de obra em andamento simultaneamente. Foi um grande desafio conquistado e que confere à MRV uma vantagem competitiva diferenciada. Elevada exposição geográfica, principalmente em cidades médias, permitiu à MRV diluir a competição e acessar um grande mercado potencial. Leva tempo, investimento e conhecimento para estabelecer uma máquina de construção qualificada em todo o território nacional. Forte demanda com baixa competição são fatores chave em nossa estratégia de recuperação dos preços de venda em termos reais, sem impactar o volume vendas. Destacamos no mapa abaixo nossa presença geográfica, bem como um mapa da concorrência praticamente inexistente:



A partir de 2012, quando já tínhamos uma presença nacional relevante, a Companhia passou a ficar ainda mais focada na melhoria da sua rentabilidade, geração de caixa e no seu crescimento sustentável. A MRV não deixará nenhuma cidade onde tem operação. Adicionalmente, o processo de melhoria contínua, aumento da automação e maiores canteiros de obra permitiram ganhos de produtividade nos nossos canteiros. Já no Crédito Imobiliário, ganhos de eficiência e redução do ciclo de recebimento estão sendo fundamentais para uma geração de caixa consistente e sustentável. Nos 9M13 a MRV gerou R\$386 milhões e reduziu sua alavancagem (relação dívida líquida/patrimônio líquido) de 39,3% para 33,8%, uma das mais baixas da indústria.

A MRV tem investido em boas práticas nas relações de trabalho, em escolas de alfabetização e capacitação nos canteiros de obra, atendimento aos clientes e na relação com a sociedade e com o meio ambiente, visando o seu crescimento sustentável e a perenidade da empresa.

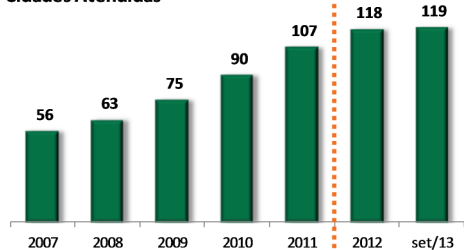
Os resultados do 3T13 foram positivos, reforçando nossa recuperação gradual da margem bruta e geração consistente de caixa. Mas o que mais nos satisfaz é o fato de estarmos construindo uma operação e um relacionamento com as comunidades e clientes que é capaz de gerar valor de forma sustentável e crescente no longo prazo.

Comentário do Desempenho

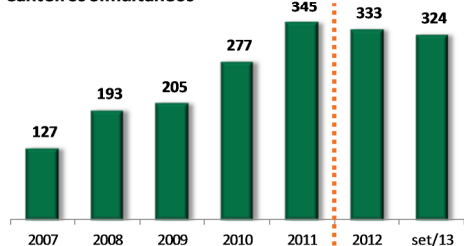


Foco → Crescimento

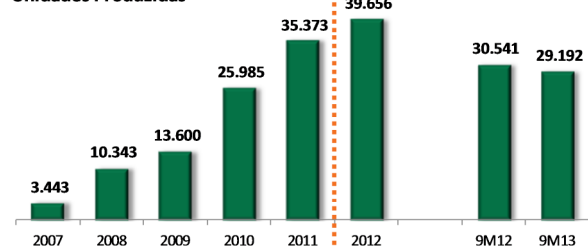
Cidades Atendidas



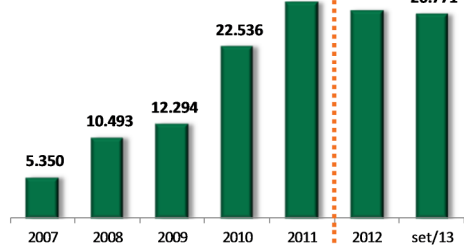
Canteiros Simultâneos



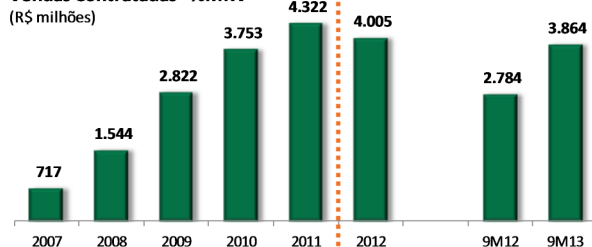
Unidades Produzidas



Funcionários em Obras

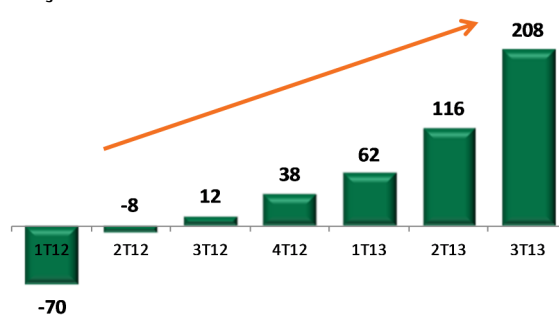


Vendas Contratadas - %MRV

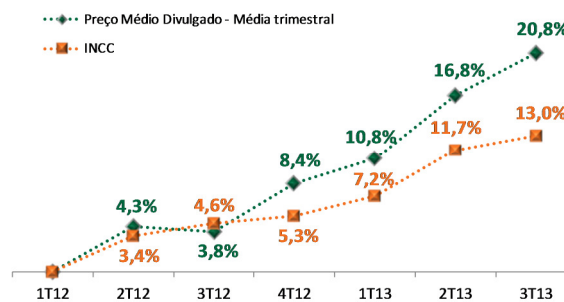
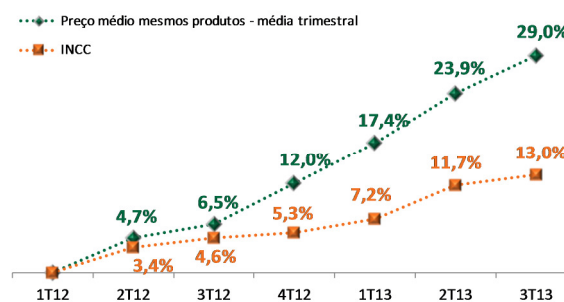


Foco → Rentabilidade e Geração de Caixa

Geração de Caixa



Preço médio de Venda¹



¹ Para excluir distorções de mix geográfico e tipologia, o conceito "mesmos produtos" considera apenas a evolução dos preços em projetos que tiveram vendas em períodos consecutivos e de mesma tipologia.



Principais Indicadores²

Indicadores Financeiros

Os indicadores financeiros apresentados neste relatório estão em conformidade com os pronunciamentos CPC 19 (R2) – Negócios em Conjunto (IFRS 11), que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2013, exceto quando mencionado o contrário.

Indicadores Financeiros (em R\$ milhões)	3T13	2T13	3T12	Var. 3T13 x 2T13	Var. 3T13 x 3T12	9M13	9M12	Var. 9M13 x 9M12
Receita Operacional Líquida	1.072	1.020	1.022	5,1% ↑	4,9% ↑	2.921	2.867	1,9% ↑
Lucro Bruto	285	271	293	5,1% ↑	2,9% ↓	772	801	3,6% ↓
% Margem Bruta	26,6%	26,6%	28,7%	0,0 p.p. ↑	2,1 p.p. ↓	26,4%	27,9%	1,5 p.p. ↓
EBITDA	196	186	230	5,4% ↑	14,8% ↓	511	623	18,0% ↓
% Margem EBITDA	18,3%	18,3%	22,5%	0,0 p.p. ↑	4,2 p.p. ↓	17,5%	21,7%	4,2 p.p. ↓
Lucro Líquido	131	141	151	7,2% ↓	13,2% ↓	351	412	14,9% ↓
% Margem Líquida	12,2%	13,8%	14,7%	1,6 p.p. ↓	2,5 p.p. ↓	12,0%	14,4%	2,4 p.p. ↓
ROE (12 meses)	11,9%	12,7%	17,4%	0,8 p.p. ↓	5,6 p.p. ↓	11,9%	17,4%	5,6 p.p. ↓
ROE (anualizado)	12,9%	14,3%	16,1%	1,4 p.p. ↓	3,3 p.p. ↓	11,9%	15,4%	3,5 p.p. ↓
Lucro por Ação (R\$)	0,276	0,296	0,316	6,5% ↓	12,6% ↓	0,737	0,862	14,5% ↓
Receita Bruta de Vendas a Apropriar	3.159	3.104	2.628	1,8% ↑	20,2% ↑	3.159	2.628	20,2% ↑
Custo de Unidades Vendidas a Apropriar	(1.860)	(1.823)	(1.460)	2,0% ↑	27,4% ↑	(1.860)	(1.460)	27,4% ↑
Resultado a Apropriar	1.300	1.280	1.168	1,5% ↑	11,3% ↑	1.300	1.168	11,3% ↑
% Margem do Resultado a Apropriar	41,1%	41,3%	44,4%	0,1 p.p. ↓	3,3 p.p. ↓	41,1%	44,4%	3,3 p.p. ↓
Geração de Caixa (Cash Burn)	208	116	12	79,6% ↑	1681,9% ↑	386	(65)	-
Dívida Líquida (caixa líquido)	1.491	1.692	1.700	11,9% ↓	12,3% ↓	1.491	1.700	12,3% ↓
Dívida Líquida/PL	33,8%	39,3%	44,6%	5,5 p.p. ↓	10,8 p.p. ↓	33,8%	44,6%	10,8 p.p. ↓
Dívida Líquida/EBITDA anualizado	1,90	2,27	1,85	16,4% ↓	2,9% ↑	2,19	2,05	6,9% ↑

² Exceto quando mencionado o contrário, todos os valores incluídos nesta divulgação de resultados consideram o lucro líquido e patrimônio líquido atribuído aos acionistas da controladora.

Indicadores Operacionais

Banco de Terrenos	3T13	2T13	3T12	Var. 3T13 x 2T13	Var. 3T13 x 3T12	9M13	9M12	Var. 9M13 x 9M12
%MRV								
Landbank (em R\$ bilhões)	22,7	22,5	21,1	0,7% ↑	7,8% ↑	22,7	21,1	7,8% ↑
Número de Unidades	168.863	167.346	173.628	0,9% ↑	2,7% ↓	168.863	173.628	2,7% ↓
Área Útil (m² mil)	7.698	7.641	8.114	0,7% ↑	5,1% ↓	7.698	8.114	5,1% ↓
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	134	135	121	0,2% ↓	10,8% ↑	134	121	10,8% ↑
Preço Médio por m² (em R\$ mil)	2,9	2,9	2,6	0,1% ↓	13,6% ↑	2,9	2,6	13,6% ↑
100%								
Número de Empreendimentos	393	387	403	1,6% ↑	2,5% ↓	393	403	2,5% ↓
Landbank (em R\$ bilhões)	24,2	24,1	22,4	0,5% ↑	8,3% ↑	24,2	22,4	8,3% ↑
Número de Unidades	180.138	178.784	184.706	0,8% ↑	2,5% ↓	180.138	184.706	2,5% ↓
Unidades por projeto	458	462	458	0,8% ↓	0,0% ↑	458	458	0,0% ↑
Área Útil (m² mil)	8.219	8.172	8.623	0,6% ↑	4,7% ↓	8.219	8.623	4,7% ↓
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	134	135	121	0,3% ↓	11,0% ↑	134	121	11,0% ↑
Preço Médio por m² (em R\$ mil)	2,9	2,9	2,6	0,1% ↓	13,6% ↑	2,9	2,6	13,6% ↑
%CPC 19 IFRS 11								
Landbank (em R\$ bilhões)	23,4	23,2	21,7	0,7% ↑	8,1% ↑	23,4	21,7	8,1% ↑
Número de Unidades	174.018	172.168	178.886	1,1% ↑	2,7% ↓	174.018	178.886	2,7% ↓
Lançamentos	3T13	2T13	3T12	Var. 3T13 x 2T13	Var. 3T13 x 3T12	9M13	9M12	Var. 9M13 x 9M12
%MRV								
GVV (em R\$ milhões)	788	634	1.057	24,2% ↑	25,5% ↓	2.176	2.767	21,4% ↓
Número de Unidades	5.501	5.020	9.418	9,6% ↑	41,6% ↓	16.637	24.142	31,1% ↓
Tamanho médio dos lançamentos (unidades)	290	418	496	30,8% ↓	41,6% ↓	333	360	7,7% ↓
Área Útil (m² mil)	250	231	435	8,1% ↑	42,5% ↓	481	1.100	56,3% ↓
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	143	126	112	13,3% ↑	27,6% ↑	131	115	14,1% ↑
Preço Médio por m² (em R\$ mil)	3,2	2,7	2,4	14,9% ↑	29,5% ↑	4,5	2,5	79,7% ↑
100%								
Número de Empreendimentos	19	12	19	58,3% ↑	0,0% ↑	50	67	25,4% ↓
GVV (em R\$ milhões)	827	673	1.104	22,7% ↑	25,1% ↓	2.283	2.902	21,3% ↓
Número de Unidades	5.729	5.348	9.844	7,1% ↑	41,8% ↓	17.435	25.402	31,4% ↓
Área Útil (m² mil)	260	246	455	5,8% ↑	42,8% ↓	792	1.160	31,7% ↓
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	144	126	112	14,6% ↑	28,7% ↑	131	114	14,6% ↑
Preço Médio por m² (em R\$ mil)	3,2	2,7	2,4	16,0% ↑	30,8% ↑	2,9	2,5	15,2% ↑
%CPC 19 IFRS 11								
GVV (em R\$ milhões)	764	648	1.104	17,8% ↑	30,8% ↓	2.179	2.816	22,6% ↓
Número de Unidades	5.281	5.176	9.844	2,0% ↑	46,4% ↓	16.687	24.878	32,9% ↓
Vendas Contratadas	3T13	2T13	3T12	Var. 3T13 x 2T13	Var. 3T13 x 3T12	9M13	9M12	Var. 9M13 x 9M12
%MRV								
Vendas (em R\$ milhões)	1.388	1.381	1.027	0,5% ↑	35,2% ↑	3.864	2.784	38,8% ↑
Número de Unidades	10.250	10.551	8.824	2,8% ↓	16,2% ↑	29.616	24.163	22,6% ↑
Área Útil (m² mil)	469	477	398	1,7% ↓	17,8% ↑	1.343	1.091	23,1% ↑
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	135	131	116	3,4% ↑	16,4% ↑	130	115	13,2% ↑
Preço Médio por m² (em R\$ mil)	3,0	2,9	2,6	2,2% ↑	14,8% ↑	2,9	2,6	12,8% ↑
100%								
Vendas (em R\$ milhões)	1.522	1.495	1.119	1,8% ↑	36,1% ↑	4.222	3.035	39,1% ↑
Número de Unidades	11.223	11.388	9.622	1,4% ↓	16,6% ↑	32.285	26.320	22,7% ↑
Área Útil (m² mil)	530	530	444	0,1% ↓	19,2% ↑	1.508	1.221	23,5% ↑
Preço Médio por Unidade (em R\$ mil)	136	131	116	3,3% ↑	16,7% ↑	131	115	13,4% ↑
Preço Médio por m² (em R\$ mil)	2,9	2,8	2,5	1,9% ↑	14,1% ↑	2,8	2,5	12,6% ↑
%CPC 19 IFRS 11								
Vendas (em R\$ milhões)	1.345	1.364	1.047	1,4% ↓	28,5% ↑	3.827	2.779	37,7% ↑
Número de Unidades	10.053	10.526	9.121	4,5% ↓	10,2% ↑	29.681	24.447	21,4% ↑
Construção e Crédito Imobiliário	3T13	2T13	3T12	Var. 3T13 x 2T13	Var. 3T13 x 3T12	9M13	9M12	Var. 9M13 x 9M12
100%								
Unidades Produzidas	10.260	9.780	10.398	4,9% ↑	1,3% ↓	29.192	30.541	4,4% ↓
Unidades Concluídas	13.123	8.283	6.123	58,4% ↑	114,3% ↑	27.622	18.294	51,0% ↑
Unidades Contratadas	7.174	11.153	9.974	35,7% ↓	28,1% ↓	25.261	33.903	25,5% ↓
Unidades Repassadas	10.655	12.521	8.390	14,9% ↓	27,0% ↑	33.453	27.284	22,6% ↑
%MRV								
Unidades Produzidas	9.341	8.835	9.347	5,7% ↑	0,1% ↓	26.441	27.584	4,1% ↓
Unidades Concluídas	12.033	7.831	5.597	53,7% ↑	115,0% ↑	25.559	17.137	49,1% ↑
Unidades Contratadas	6.637	10.699	9.555	38,0% ↓	30,5% ↓	23.650	31.491	24,9% ↓
Unidades Repassadas	10.153	11.677	7.699	13,1% ↓	31,9% ↑	31.333	24.844	26,1% ↑
%CPC 19 IFRS 11								
Unidades Produzidas	9.334	8.656	9.055	7,8% ↑	3,1% ↑	26.219	26.657	1,6% ↓
Unidades Concluídas	11.535	7.939	5.625	45,3% ↑	105,1% ↑	25.450	16.827	51,2% ↑
Unidades Contratadas	6.558	11.153	9.578	41,2% ↓	31,5% ↓	24.285	30.267	19,8% ↓
Unidades Repassadas	10.740	12.378	7.403	13,2% ↓	45,1% ↑	33.155	24.422	35,8% ↑



MRV Sustentável

A sustentabilidade está na agenda de prioridades da Companhia, que direciona esforços com o intuito de contribuir para a qualidade de vida das gerações atuais e futuras. Toda a atuação da MRV é permeada pelo respeito nas relações com os *stakeholders*, contribuindo para promover a dignidade das pessoas, preservar recursos naturais e para o crescimento do país. Destacamos abaixo algumas das nossas iniciativas.



Escola de capacitação de eletricitistas
Presidente Prudente / SP

Escola de alfabetização
Camaçari / BA

Educação - O investimento em educação também faz parte da política de sustentabilidade da Companhia. Todas as escolas são estruturadas a partir de uma parceria com o SESI, o Sinduscon e os sindicatos locais. Nos nove primeiros meses do ano foram criadas 35 escolas de alfabetização e capacitação nos canteiros de obra da Companhia, que juntas mantêm 545 alunos matriculados.

Urbanização - Nos 9M13, a MRV investiu R\$55 milhões em urbanização nos 18 estados onde está presente, além do Distrito Federal. Entre as obras realizadas neste ano estão: revitalização e construção de praças e áreas de lazer, escolas, estações de tratamento de esgoto, pavimentação de vias urbanas e construção de passeios.



Estação de tratamento de esgoto
Americana / SP



Pavimentação de via
Campinas / SP

Plantio de Árvores - A MRV tem como meta plantar 120 mil árvores durante o ano de 2013, sendo que em setembro de 2013 a Companhia já tinha atingido 80% desta meta. Em todas as regionais, o plantio de árvores segue as diretrizes governamentais e das secretarias de meio ambiente, privilegiando o uso de espécies nativas e que estejam adequadas ao clima e solo das cidades onde foram plantadas.



Compromisso Nacional - Em 2012 a Companhia foi a primeira e única empresa do setor de construção leve a aderir ao Compromisso Nacional pelo Aperfeiçoamento das Condições de Trabalho na Indústria da Construção. A MRV já implantou o Compromisso Nacional em 20 canteiros.



Implantação do Compromisso Nacional nas obras
de Serra / ES

Social - A MRV contribui financeiramente para a manutenção de 200 jovens da cidade dos Meninos São Vicente de Paulo em Ribeirão das Neves, região metropolitana de Belo Horizonte. Adicionalmente, a Companhia é uma parceria do Instituto Minas pela Paz, uma organização civil de interesse público que propõe ao poder público ações preventivas contra a escalada da violência, além de contar com um braço social. A MRV é também uma empresa parceira do Criança Esperança.

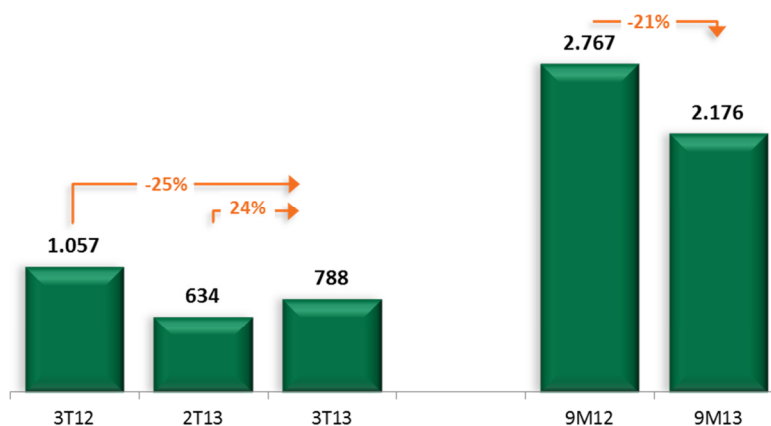


Desempenho Operacional - MRV

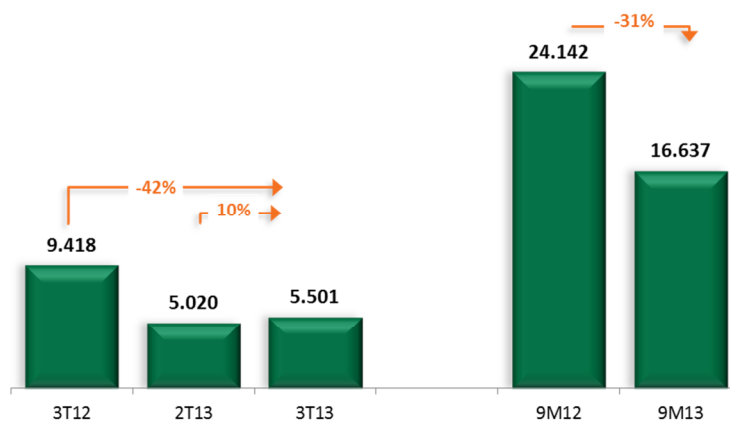
Lançamentos (%MRV), brutos de permutas

Ao final do 3T13, possuíamos R\$ 1.295 milhões em VGV de projetos já com registro de incorporação emitidos (aptos para lançamento) e que não foram lançados por gerenciamento estratégico de estoques. Devido à baixa concorrência e forte demanda pelos nossos produtos, estamos focando na venda de estoques e os lançamentos visam suprir os mercados com baixos estoques.

Lançamentos (%MRV)
(R\$ milhões)

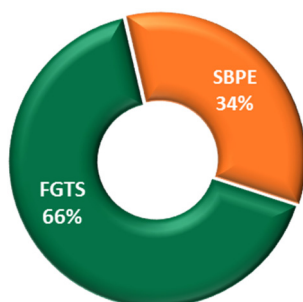


Lançamentos (%MRV)
(unidades)

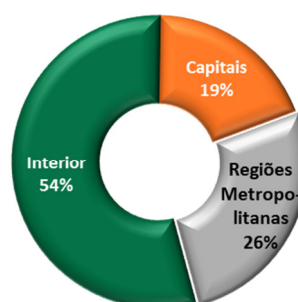




Lançamentos por Fonte de Financiamento
3T13 - %MRV (unidades)



Lançamentos no 3T13 por Distribuição Geográfica - %MRV (unidades)



66% dos lançamentos do trimestre foram elegíveis ao programa Minha Casa Minha Vida.

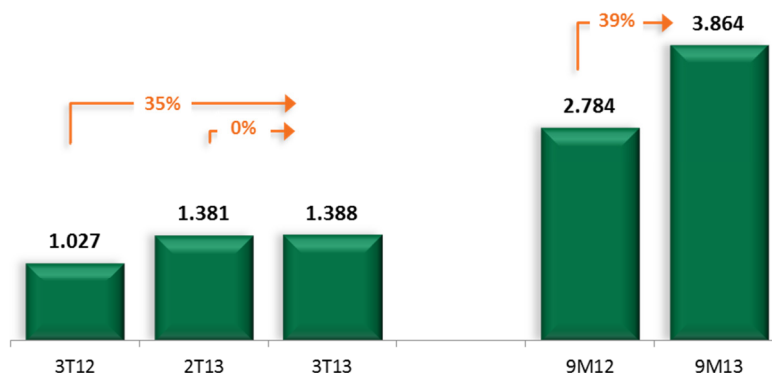
Lançamentos 3T13 por Estado
- %MRV (R\$ milhões)

Estado	R\$ milhões	%
São Paulo	385	48,9%
Rio de Janeiro	113	14,4%
Minas Gerais	99	12,6%
Paraíba	68	8,7%
Rio Grande do Sul	54	6,9%
Alagoas	42	5,4%
Paraná	25	3,2%
Total	788	100,0%

Vendas Contratadas (%MRV), líquidas de permutas

Melhor terceiro trimestre de vendas da história da Companhia, baseado em um mercado com pouca concorrência nos segmentos e praças em que atuamos. Das vendas do 3T13, 84% foram elegíveis ao programa MCMV.

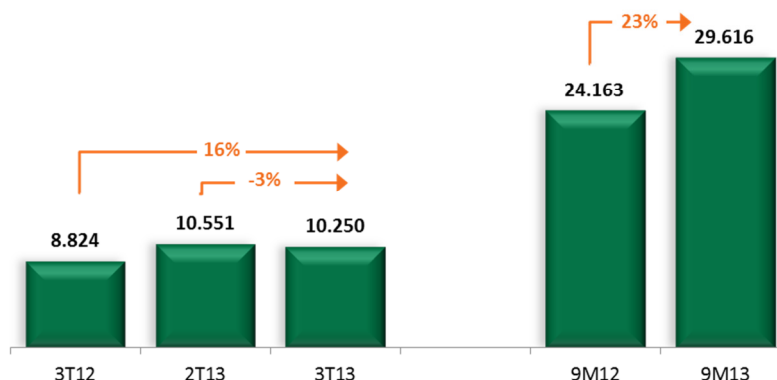
Vendas Contratadas (%MRV)
(R\$ milhões)



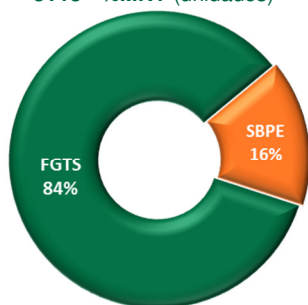


Comentário do Desempenho

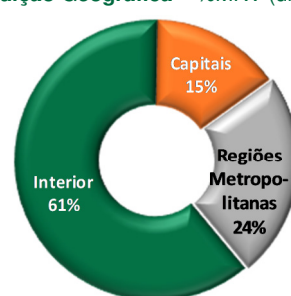
Vendas Contratadas (%MRV)
(em unidades)



Vendas Contratadas por Fonte de Financiamento
3T13 - %MRV (unidades)



Vendas Contratadas no 3T13 por Distribuição Geográfica - %MRV (unidades)

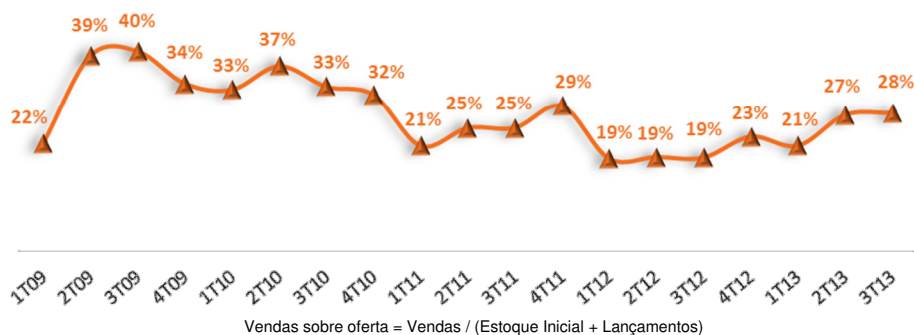


Vendas por Período de Lançamento (%MRV)

Período de Lançamento	2009	2010	1T11	2T11	3T11	4T11	1T12	2T12	3T12	4T12	1T13	2T13	3T13
3T13													12%
2T13												5%	12%
1T13											7%	14%	8%
4T12										7%	15%	12%	7%
3T12									14%	20%	13%	5%	4%
2T12								14%	16%	20%	7%	7%	7%
1T12							3%	12%	10%	5%	5%	4%	2%
4T11						11%	23%	18%	16%	11%	10%	9%	9%
3T11					16%	25%	20%	12%	9%	9%	10%	9%	8%
2T11				9%	14%	8%	10%	8%	5%	5%	4%	4%	3%
1T11			17%	16%	12%	9%	8%	8%	6%	4%	2%	3%	3%
2010		55%	60%	57%	38%	30%	27%	19%	16%	13%	18%	19%	14%
2009	45%	27%	11%	9%	9%	8%	4%	4%	4%	3%	4%	5%	5%
Antes de 2009	55%	18%	13%	10%	10%	9%	4%	5%	4%	4%	5%	4%	4%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Os lançamentos do 3T13 foram concentrados no mês de setembro, sendo que as vendas do período foram principalmente das unidades em estoque.

Vendas sobre Oferta



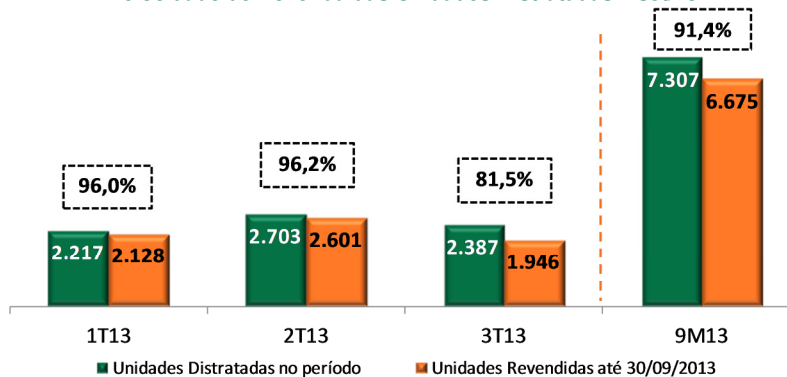
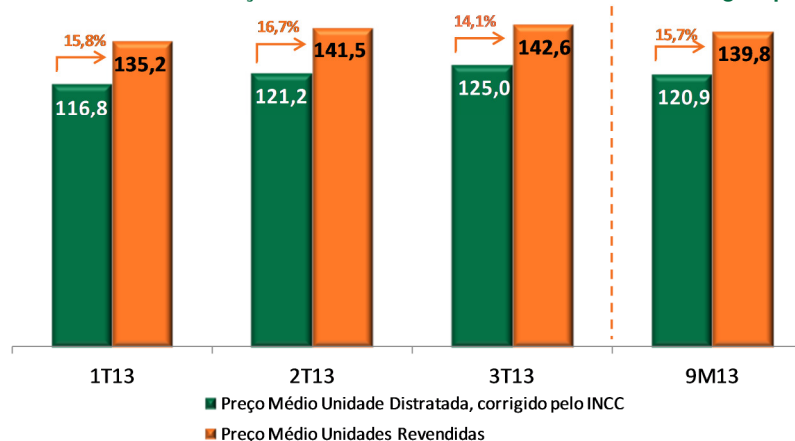
Distratos (%MRV)

Queda de 10% no volume de distratos em relação ao 2T13.

(em R\$ milhões)	1T13	2T13	3T13	Var. 3T13 x 2T13
Vendas Brutas	1.094.722	1.381.231	1.388.108	0,5% ↑
Distratos (Valor de Contrato)	232.615	293.669	265.548	9,6% ↓
Distratos / Vendas	21,2%	21,3%	19,1%	2,13 p.p. ↓

Das unidades distratadas nos 9M13, 91,4% das unidades foram revendidas dentro dos próprios 9M13 e com um ganho no preço médio de venda de 15,7% (comparado ao valor original de contrato corrigido pelo INCC).

Velocidade de Revenda das Unidades Distratadas – set/13

Preço Médio de Revenda x Preço Médio de Venda da Unidade Distratada corrigido pelo INCC³

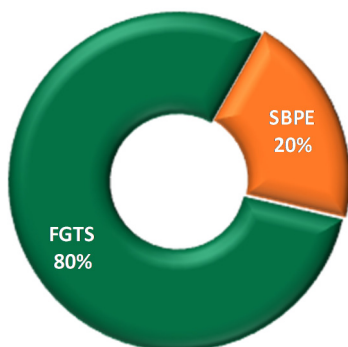
³ Valor Médio de contrato da unidade distratada corrigido pelo INCC do período entre a venda original e a revenda.



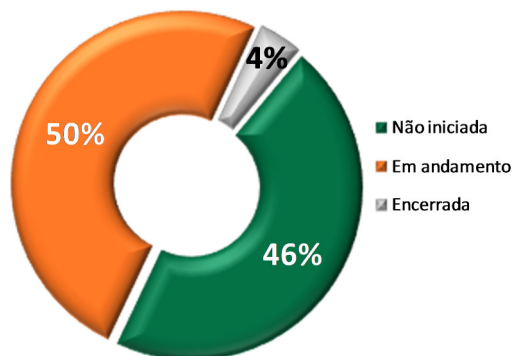
Estoque a Valor de Mercado (%MRV)

Em 30 de setembro de 2013, o estoque a valor de mercado totalizava R\$ 4,08 bilhões (R\$ 4,19 bilhões em 30 de junho de 2013). Rotineiramente são realizadas atualizações dos preços das unidades em estoque.

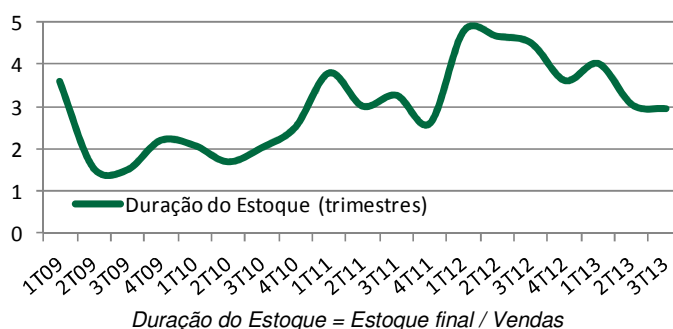
Estoque a Valor de Mercado por Fonte de Recurso de Financiamento – %MRV (unidades) (30/09/2013)



Estoque a Valor de Mercado por Fase de Construção – %MRV (unidades) (30/09/2013)



Ao final do 3T13 detínhamos aproximadamente 3 trimestres de vendas em estoque. O estoque de unidades concluídas representa aproximadamente dez dias do volume de vendas.





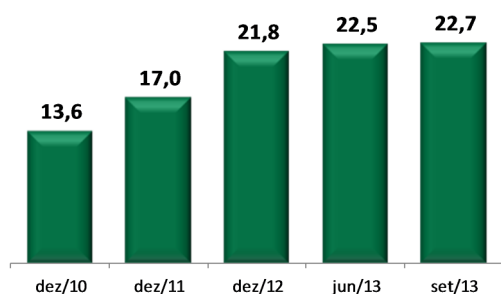
Banco de Terrenos (%MRV)

Banco de Terrenos

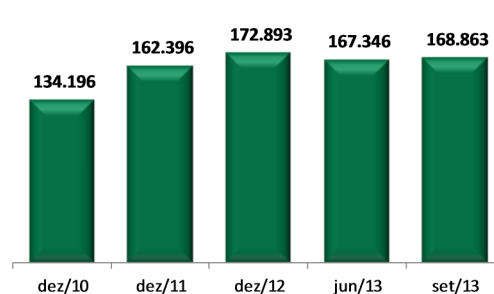
	3T12	2T13	3T13
Banco de Terrenos inicial (em R\$ milhões)	20.307	22.862	22.541
Aquisições/Ajustes (R\$ milhões)	1.804	314	942
Lançamentos (R\$ milhões)	(1.057)	(634)	(788)
Banco de Terrenos final (em R\$ milhões)	21.054	22.541	22.696
Banco de Terrenos (unidades em milhares)	174	167	169
Nº de unidades por empreendimento (média)	431	432	430
Preço Médio (em R\$ mil)	121	135	134

Rotineiramente são realizadas atualizações dos preços dos projetos em nosso banco de terrenos.

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

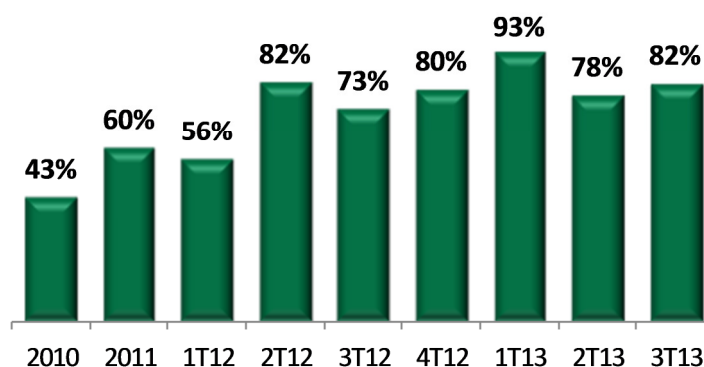


Banco de Terrenos (%MRV)
(em unidades)



O banco de terrenos já está consolidado, sendo que as aquisições visam à reposição dos terrenos lançados e estão sendo prioritariamente realizadas com permuta de unidades.

% dos terrenos adquiridos por permuta no período

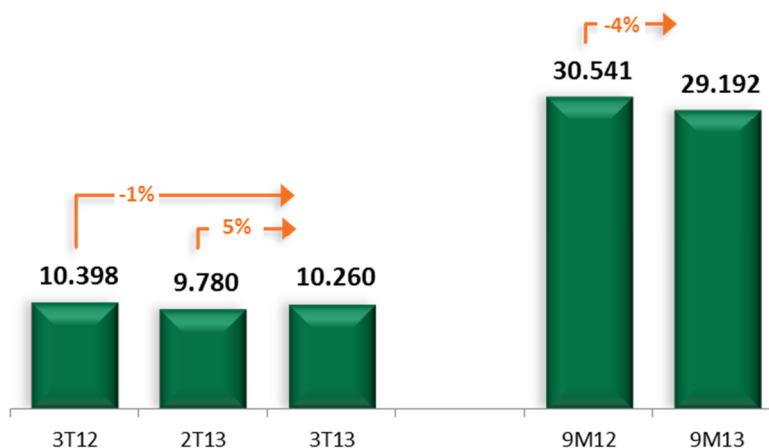




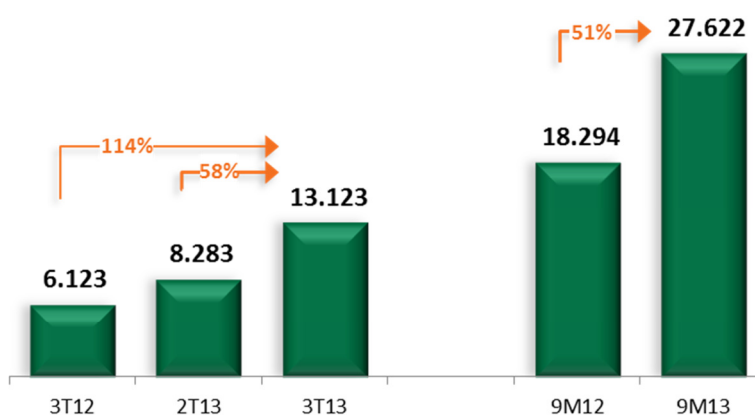
Produção (100%)

No terceiro trimestre de 2013 a Companhia atingiu novo recorde trimestral em número de unidades concluídas, atingindo 13.123 unidades, totalizando 27.622 unidades no acumulado de 2013.

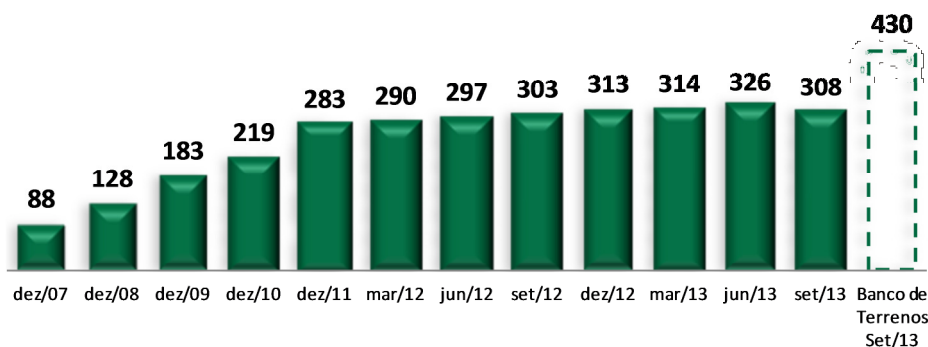
Unidades produzidas (unidades)



Unidades concluídas (unidades)



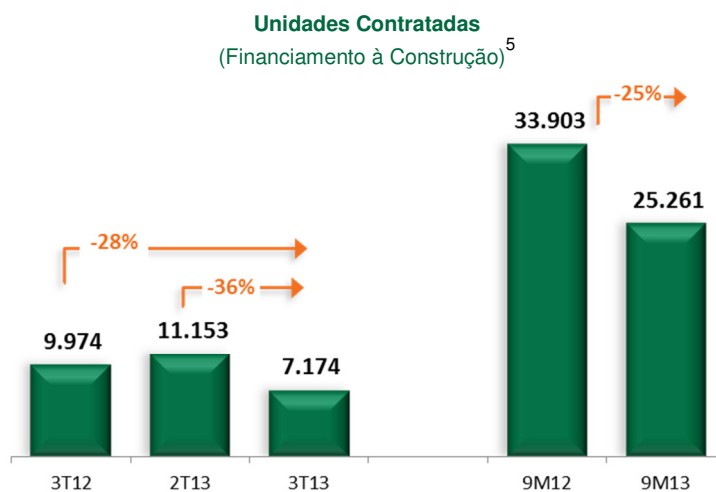
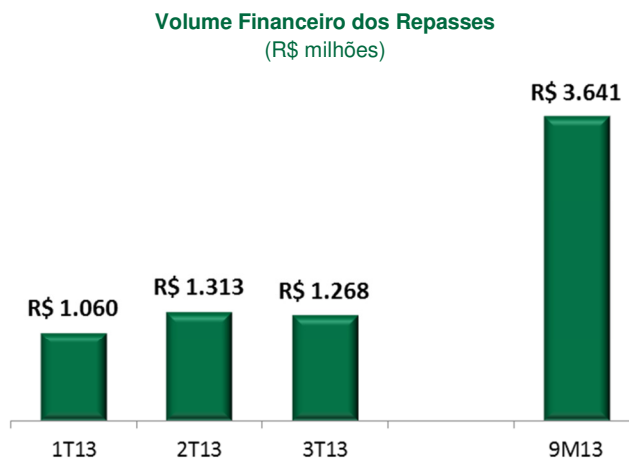
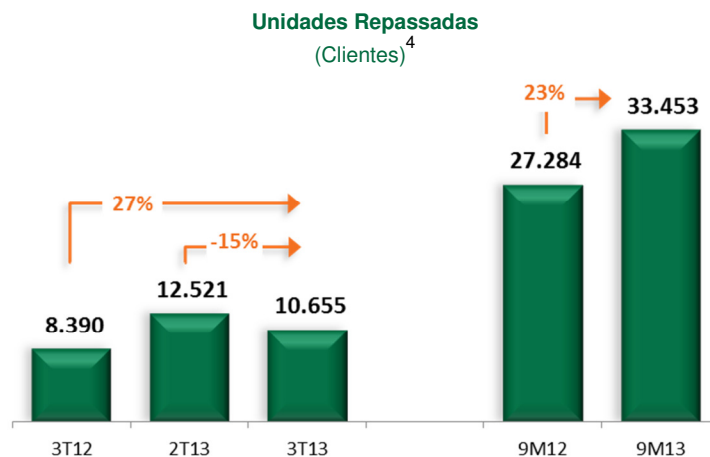
Nº de unidades por Canteiro de Obra (100%)





Crédito Imobiliário (100%)

A despeito da greve bancária ocorrida na segunda metade do mês de setembro, foram repassadas 10.655 unidades no trimestre, um aumento de 27% em relação ao mesmo período do ano passado. Em 9M13 já foram repassadas 33.453 unidades, volume 23% superior aos 9M12.



⁴ Repasses: Quantidades de clientes (pessoa física) que assinaram seus financiamentos com uma instituição financeira no período.

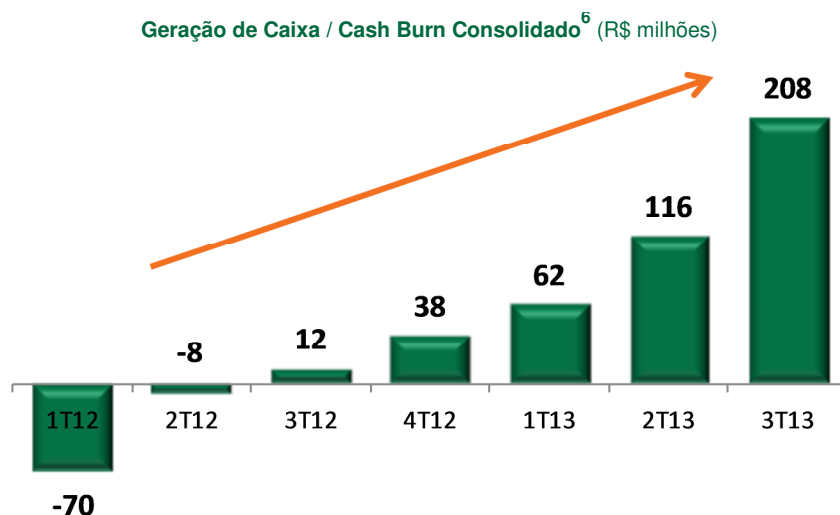
⁵ Unidades Contratadas: Total de unidades que tiveram o financiamento a construção (pessoa jurídica) contratado em uma instituição financeira no período.



O volume acumulado de unidades contratadas e não construídas monta um estoque de aproximadamente 59 mil unidades, equivalente a R\$ 3,2 bilhões. Ou seja, em 30 de setembro de 2013, a Companhia tinha um estoque de financiamento a construção já aprovado para suportar aproximadamente 18 meses de operação.

Geração de Caixa - Geração de R\$ 208 milhões no 3T13

Baseado em nosso modelo de negócio e gestão rigorosa dos nossos recebimentos e desembolsos, geramos R\$ 208 milhões no 3T13, totalizando R\$ 386 milhões nos 9M13. Não computados como consumo de caixa, no 3T13, os R\$ 7 milhões desembolsados (operações liquidadas no 3T13) em nosso programa de recompra de ações. Mantida a estratégia de crescimento moderado, com aquisição de terrenos visando a reposição dos projetos lançados, manutenção no volume de unidades produzidas e com uma melhoria contínua no ciclo de recebimento, projetamos uma geração de caixa saudável e consistente. A geração de caixa permitiu à Companhia reduzir sua alavancagem, se tornando uma das construtoras menos alavancadas da indústria.



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

⁶ Geração de Caixa / Cash Burn – medido pela variação da dívida líquida, excluindo-se os aumentos de capital, recompra de ações mantidas em tesouraria e os dividendos pagos, quando houver. A geração de caixa/cash burn consolidado representa o segmento residencial, partindo-se do critério de consolidação conforme pronunciamento CPC19-IFRS11.

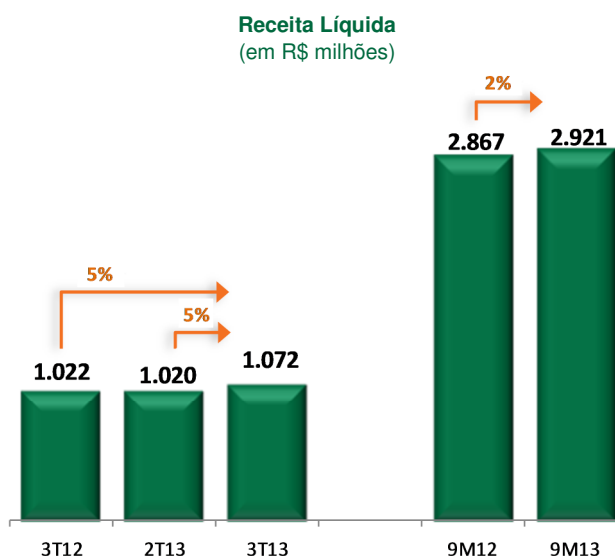


Desempenho Econômico - Financeiro MRV

Os indicadores financeiros apresentados neste relatório estão em conformidade com os pronunciamentos CPC 19 (R2) – Negócios em Conjunto (IFRS 11), que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2013, exceto quando mencionado o contrário.

Receita Operacional Líquida

O 3T13 apresentou um aumento de receitas quando comparado ao 2T13 e 3T12 impulsionado por um maior volume de vendas e consistência na produção.



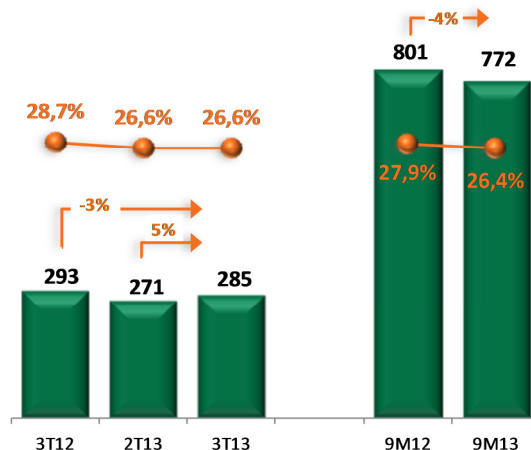
(em R\$ milhões)	3T13	2T13	3T12	Var. 3T13 x 2T13	Var. 3T13 x 3T12	9M13	9M12	Var. 9M13 x 9M12
Receita operacional líquida	1.010	978	934	3,3% ↑	8,1% ↑	2.788	2.708	3,0% ↑
Resultado financeiro alocado à receita líquida	61	41	88	48,2% ↑	29,9% ↓	132	159	16,7% ↓
Receita operacional líquida total	1.072	1.020	1.022	5,1% ↑	4,9% ↑	2.921	2.867	1,9% ↑



Lucro Bruto

A margem bruta do 3T13 segue em processo de recuperação gradativo. Neste trimestre não tivemos impactos não recorrentes materiais. Entendemos que o nível de provisionamento para manutenção está adequado e praticamente concluímos, no 2T13, a afetação (RET) dos projetos em andamento passíveis de inclusão no RET (benefício corrente de uma menor tributação permanente, porém sem impacto material de reversão de impostos diferidos a partir de junho/13).

Lucro Bruto (em R\$ milhões) e Margem Bruta (%)



A margem bruta do 3T13 está impactada em 3,1 p.p. pelos encargos financeiros alocados no CMV (custo dos imóveis vendidos). Excluindo-se os encargos financeiros, a margem bruta do 3T13 foi de 29,7% comparado com 29,8% no 2T13 e 32,4% no 3T12.

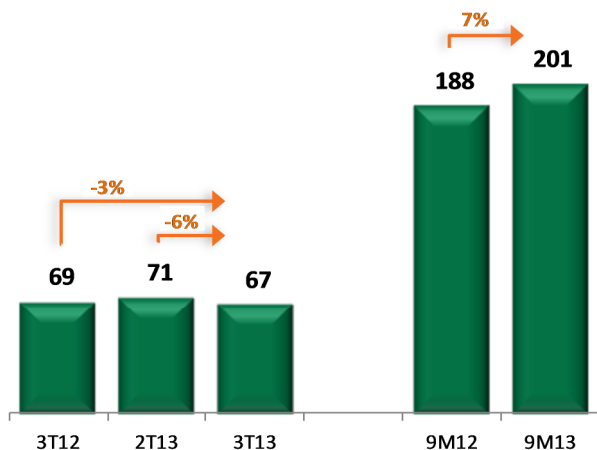
No quadro abaixo demonstramos os encargos financeiros alocados no CMV:

Custo Financeiro alocado ao CMV

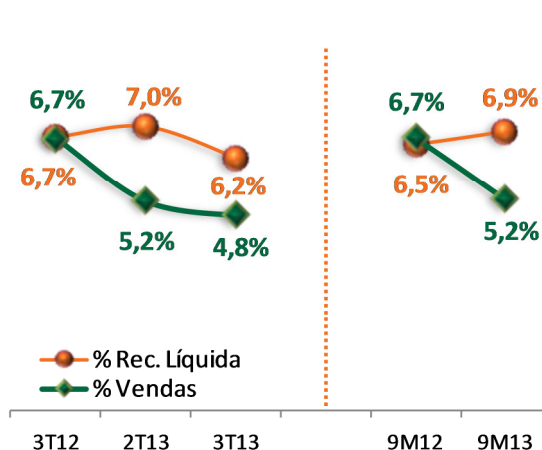
(em R\$ milhões)	3T13	2T13	3T12	9M13	9M12
Custo Financeiro alocado ao CMV	34	33	38	102	108
% da Receita Líquida	3,1%	3,3%	3,7%	3,5%	3,8%

Despesas Comerciais

Despesas Comerciais
(em R\$ milhões)

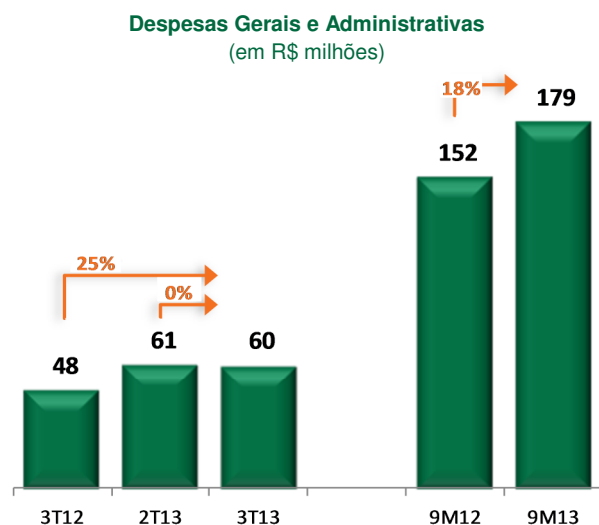


% Desp. Comerciais / Vendas Contratadas (%MRV)
e % Desp. Comerciais / Receita Líquida

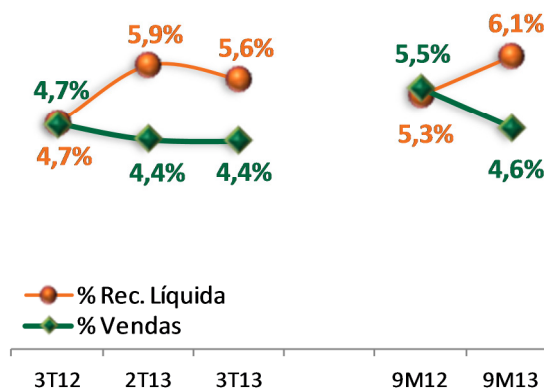




Despesas Gerais e Administrativas (G&A)

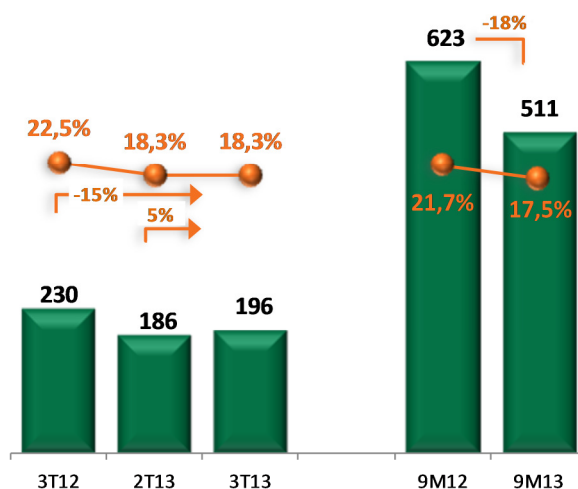


% Desp. G&A / Vendas Contratadas (%MRV)
e % Desp. G&A / Receita Líquida



EBITDA ⁷

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



Segue abaixo a demonstração do cálculo do EBITDA:

em R\$ milhões	3T13	2T13	3T12	Var. 3T13 x 2T13	Var. 3T13 x 3T12	9M13	9M12	Var. 9M13 x 9M12
Lucro antes dos impostos	153	158	179	(2,9%)	(14,2%)	405	486	(16,5%)
Depreciações e Amortizações	9	9	6	6,5%	55,0%	26	14	78,3%
Resultado Financeiro	(0)	(14)	7	(97,4%)	-	(23)	15	-
Encargos financeiros incluídos no CMV	34	33	38	0,9%	(11,9%)	102	108	(5,3%)
EBITDA	196	186	230	5,4%	(14,8%)	511	623	(18,0%)
<i>Margem EBITDA</i>	<i>18,3%</i>	<i>18,3%</i>	<i>22,5%</i>	<i>0,0 p.p.</i>	<i>(4,2 p.p.)</i>	<i>17,5%</i>	<i>21,7%</i>	<i>(4,2 p.p.)</i>

⁷ EBITDA: Vide definição no Glossário.



Resultado Financeiro

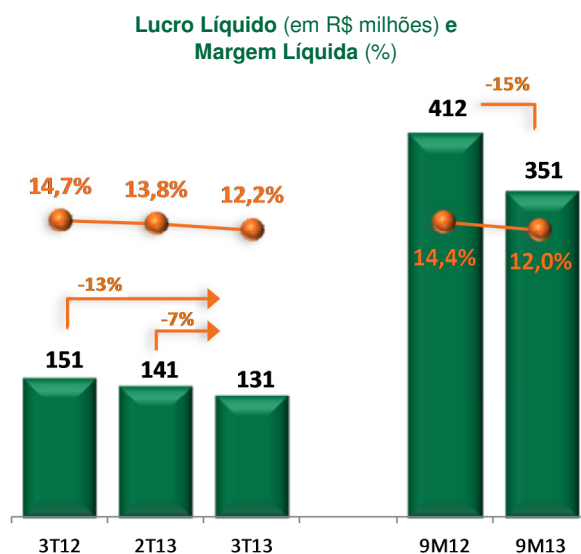
(em R\$ milhões)	3T13	2T13	3T12	Var. 3T13 x 2T13	Var. 3T13 x 3T12	9M13	9M12	Var.9M13 x 9M12
Despesas financeiras	(43)	(28)	(31)	54,0% ↑	38,2% ↑	(96)	(90)	6,7% ↑
Receitas financeiras	32	26	20	23,8% ↑	62,5% ↑	87	64	36,3% ↑
Receitas financeiras provenientes de clientes	11	16	4	30,4% ↓	169,4% ↑	32	11	178,8% ↑
Total	0	14	(7)	97,4% ↓	-	23	(15)	-

O aumento das despesas financeiras do terceiro trimestre foram em parte pelo aumento da taxa SELIC e em parte pela cobrança de tarifas do Crédito Associativo de períodos passados.

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

(em R\$ milhões)	3T13	2T13	3T12	Var. 3T13 x 2T13	Var. 3T13 x 3T12	9M13	9M12	Var.9M13 x 9M12
Resultado financeiro	0	14	(7)	97,4% ↓	-	23	(15)	-
Custo Financeiro alocado ao CMV	(34)	(33)	(38)	0,9% ↑	11,9% ↓	(102)	(108)	5,3% ↓
Total ajustado	(33)	(19)	(45)	72,4% ↑	26,6% ↓	(80)	(123)	35,2% ↓

Lucro Líquido



Resultado a Apropriar

(em R\$ milhões)	set/13	jun/13	dez/12	Var. Set-13 x Jun-13	Var. Set-13 x Dez-12
Receita Bruta de Vendas a apropriar	3.159	3.104	2.783	1,8% ↑	13,5% ↑
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar	(1.860)	(1.823)	(1.565)	2,0% ↑	18,8% ↑
Resultado a apropriar	1.300	1.280	1.218	1,5% ↑	6,7% ↑
Margem do Resultado a apropriar %	41,1%	41,3%	43,8%	0,1 p.p. ↓	2,6 p.p. ↓



Balanço Patrimonial

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

Em 30 de setembro de 2013, possuíamos um saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários) no montante de R\$ 1.733 milhões, um aumento de 25% em relação aos R\$ 1.380 milhões em 30 de junho de 2013. No terceiro trimestre de 2013, amortizamos R\$ 68 milhões referente à capital de giro e CRI. Mantemos uma posição sólida de caixa e uma baixa alavancagem, dando tranquilidade para a manutenção de nossas operações nos patamares atuais, mesmo em períodos de incertezas da economia global e da economia brasileira.

Clientes por Incorporação de Imóveis

(em R\$ milhões)	set/13	jun/13	dez/12	Var. Set-13 x Jun-13	Var. Set-13 x Dez-12
12 meses	4.805	4.744	4.576	1,3% ↑	5,0% ↑
13 a 24 meses	2.415	2.502	2.479	3,5% ↓	2,6% ↓
25 a 36 meses	284	301	326	5,6% ↓	12,8% ↓
37 a 48 meses	49	52	58	6,1% ↓	15,3% ↓
49 meses em diante	6	6	7	6,1% ↓	15,3% ↓
Total	7.559	7.604	7.445	0,6% ↓	1,5% ↑
Clientes por incorporação de imóveis	4.399	4.501	4.662	2,3% ↓	5,6% ↓
Receita de vendas a apropriar	3.159	3.104	2.783	1,8% ↑	13,5% ↑
Total	7.559	7.604	7.445	0,6% ↓	1,5% ↑

Do total das nossas contas a receber, em 30 de setembro de 2013, tínhamos o montante de R\$ 285 milhões sem a garantia do imóvel (Pró-soluto⁸), representando 3,8% dos R\$ 7.559 milhões a receber total.

Pró-soluto (R\$ milhões)	set/13
Após entrega de chaves	48
Antes da entrega de chaves	236
Total	285
Contas a receber	7.559
Pró-soluto / Contas a receber (%)	3,8%

Adiantamento de Clientes

(em R\$ milhões)	set/13	jun/13	dez/12	Var. Set-13 x Jun-13	Var. Set-13 x Dez-12
12 meses	925	1.032	1.477	10,3% ↓	37,3% ↓
13 a 24 meses	376	298	145	26,2% ↑	159,8% ↑
Após 24 meses	214	182	55	17,8% ↑	291,6% ↑
Total	1.516	1.512	1.676	0,3% ↑	9,6% ↓
Adiantamentos por recebimentos	397	443	550	10,5% ↓	27,9% ↓
Adiantamentos por permutas	1.119	1.069	1.126	4,7% ↑	0,6% ↓
Total	1.516	1.512	1.676	0,3% ↑	9,6% ↓

⁸ Pró Soluto: a receber de clientes que já financiaram seus imóveis nas instituições financeiras.



Estoque (Imóveis a comercializar)

(em R\$ milhões)	set/13	jun/13	dez/12	Var. Set-13 x Jun-13	Var. Set-13 x Dez-12
Imóveis em construção	1.069	1.124	1.151	4,9% ↓	7,1% ↓
Imóveis concluídos	51	52	39	1,3% ↓	32,0% ↑
Estoque de terrenos	1.902	1.829	1.847	4,0% ↑	3,0% ↑
Adiantamento a fornecedores	34	40	37	14,1% ↓	6,0% ↓
Estoque de materiais	12	12	11	0,7% ↑	16,4% ↑
Total	3.069	3.057	3.085	0,4% ↑	0,5% ↓
Circulante	1.615	1.722	1.734	6,2% ↓	6,9% ↓
Não circulante	1.454	1.336	1.350	8,9% ↑	7,7% ↑

Endividamento

Em 30 de setembro de 2013, o endividamento total da Companhia era de R\$ 3.224 milhões e totalmente denominado em reais, substancialmente indexados à variação do certificado de depósito interbancário e taxa referencial.

Cronograma de Vencimento da Dívida

(em R\$ milhões)	Empréstimo - Financia- mento a Construção*	Debêntures	Total
12 meses	451	421	872
13 a 24 meses	716	368	1.084
25 a 36 meses	347	559	905
37 a 48 meses	111	250	361
48 meses em diante	2	-	2
Dívida Total	1.627	1.597	3.224

Em 30 de setembro de 2013, o *duration*⁹ da dívida da MRV era de 21 meses.

Detalhamento da Dívida

(em R\$ milhões)	Vencimento	Encargos	Saldo Devedor set-13	jun-13
Capital de Giro			1.886	1.755
Debêntures - 3ª emissão	01/02/2014	CDI + 1,6% a.a.	262	266
Debêntures - 5ª emissão	01/07/2016	CDI + 1,5% a.a.	511	519
Debêntures - 6ª emissão	03/05/2017	CDI + 1,5% a.a.	517	504
Capital de Giro - CDI	até Mai/17	CDI + 1,02 a 1,60% a.a.	412	262
CCB que lastrearam a operação de CRI	Mar/13 a Mar/15	CDI + 1,15% a.a.	185	203
Financiamento à construção			1.327	1.306
Debêntures - 4ª emissão	01/12/2015	TR + 8,4299 a.a.	307	301
Financiamento à construção	até Mai/16	TR + 8% a 10,5% a.a.	1.019	1.006
Outros			11	12
Outros	até Abr/20	CDI + Spread e Pré-fixada 4,5%	11	12
Total			3.224	3.073

⁹ Duration – vide glossário no anexo 8.

Comentário do Desempenho



Custo médio ponderado da Dívida

(R\$ Milhões)	Saldo Devedor Set/13	Saldo Devedor / Total (%)	Custo Médio
CDI	(1.890)	58,6%	CDI + 1,4%
TR	(1.327)	41,2%	TR + 8,1%
Outros (Pré Fixada)	(7)	0,2%	4,5%
Total	(3.224)	100,0%	

A Companhia tem privilegiado a contratação de Financiamento à Construção em função da agilidade que o mesmo traz ao processo de repasse dos clientes e dos menores custos quando comparados ao das dívidas corporativas.

Dívida Líquida

Dívida Líquida MRV Consolidado

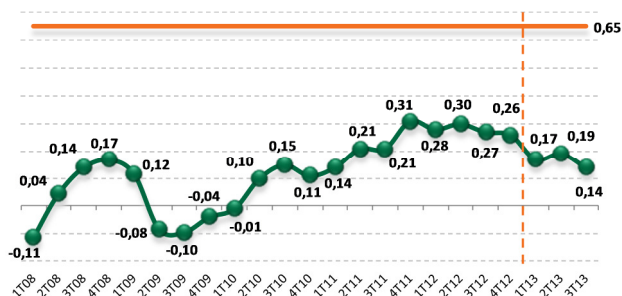
(em R\$ milhões)	set/13	jun/13	dez/12	Var. Set-13 x Jun-13	Var. Set-13 x Dez-12
Dívida total	3.224	3.073	3.202	4,9% ↑	0,7% ↑
(-) Caixa e Equivalentes de Caixa e Aplicações Financeiras	(1.733)	(1.380)	(1.539)	25,5% ↑	12,5% ↑
Dívida Líquida	1.491	1.692	1.663	11,9% ↓	10,3% ↓
Patrimônio Líquido Total	4.409	4.301	4.088	2,5% ↑	7,9% ↑
Dívida Líquida / PL Total	33,8%	39,3%	40,7%	5,5 p.p. ↓	6,9 p.p. ↓
EBITDA Anualizado	784	744	683	5,4% ↑	14,8% ↑
Dívida Líquida / EBITDA Anualizado	1,90	2,27	2,43	16,4% ↓	6,6% ↓

Risco Corporativo e Covenants

Ratings

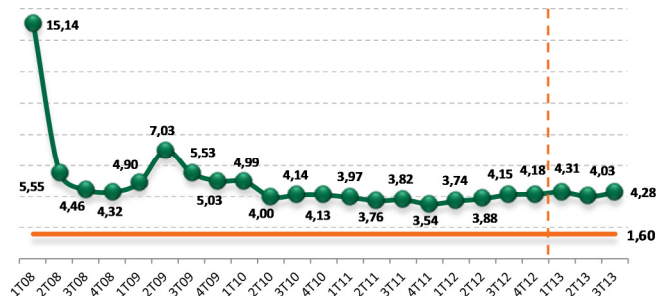


Covenant de Dívida¹⁰



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

Covenant de Recebíveis¹⁰



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

¹⁰ Covenants de Dívida e Recebíveis calculados conforme pronunciamento CPC 19 (R2) – IFRS 11 a partir do 1T13



Ações

No 3T13 foram recompradas 525.000 ações, ao preço médio de R\$6,49 por ação.

MRVE3 (30/09/13)

483.102.222 ações

Valor de Mercado: R\$ 4,4 mi

US\$ 2,0 mi

(30/09/2013: US\$ 1 = R\$ 2,23)

Média Diária de Negociação (2013):

R\$ 45,62 milhões

Programa de Recompra de Ações

Plano de Recompra

Vigência	09/08/2014
Status	Ativo
Quantidade Máxima	16.077.500
Quantidade Adquirida até 30/09/13	10.372.600
Saldo Disponível para recompra (em 30/09/13)	5.704.900
Ações em Tesouraria (em 30/09/13)	9.338.111

Em Ago/2011 iniciamos o nosso programa de recompra de ações, para permanência em tesouraria e eventual cancelamento ou alienação, com um limite máximo de recompra de 10.000.000 de ações e negociação até 9 de agosto de 2012. Em Julho/2012 foi aprovado um novo programa de recompra, que somado ao primeiro aprovou no total a recompra de 16.077.500 ações com vigência até 9 de agosto de 2013. Esse segundo programa foi prorrogado por mais 365 dias, em RCA realizada em 18 de junho de 2013. O novo prazo máximo para a referida recompra passa ser 09 de agosto de 2014.



LOG Commercial Properties

A LOG CP, controlada em conjunto, vem continuamente agregando valor para a MRV e seus acionistas. Adicionalmente ao resultado das suas operações que é crescente (consolidado por equivalência patrimonial), a LOG CP contribuiu para o resultado da MRV nos 9M13 em decorrência da transação de capital anunciada no 2T13, venda de participação no Shopping Contagem e de dois terrenos, conforme abaixo:

Resultado LOG na DRE da MRV (R\$ milhões)			
Operação	Linha de Consolidação	3T13	9M13
Ganho em transação de capital	Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	0,0	22,7
Venda Participação Shopping Contagem	Resultado em participação societária	0,5	1,8
Venda Terrenos	Resultado em participação societária	6,0	6,0

Principais Indicadores LOG 100%

A LOG CP, a partir do 3T13 quando do pedido de registro de Companhia aberta na categoria “B” na CVM, passa a disponibilizar seus resultados detalhadamente através do site da MRV (http://ri.mrv.com.br/relatorios_trimestrais.aspx?l=1). Abaixo os principais indicadores da LOG CP:

Destaques Operacionais (em ABL m², no %LOG)	3T13	2T13	3T12	3T13 x 2T13	3T13 x 3T12	9M13	9M12	9M13 x 9M12
Portfólio	1.282.379	1.386.274	1.381.716	-7,5%	-7,2%	1.282.379	1.424.245	-10,0%
Galpões	1.137.639	1.200.607	1.201.987	-5,2%	-5,4%	1.137.639	1.238.578	-8,1%
Retail *	48.419	82.956	76.152	-41,6%	-36,4%	48.419	82.956	-41,6%
Office	96.321	102.711	103.577	-6,2%	-7,0%	96.321	102.711	-6,2%
ABL Aprovado	5.104	90.925	87.637	-94,4%	-94,2%	791.140	607.060	30,3%
Galpões	5.104	94.114	42.654	-94,6%	-88,0%	781.169	555.748	40,6%
Retail *	-	(3.189)	44.983	-	-	9.971	51.312	-80,6%
Office	-	-	-	-	-	-	-	-
ABL Produzido	51.956	52.078	61.216	-0,2%	-15,1%	509.809	310.153	64,4%
Galpões	49.456	49.383	59.119	0,1%	-16,3%	499.624	305.964	63,3%
Retail *	2.500	2.695	2.097	-7,2%	19,2%	10.185	4.189	143,1%
Office	-	-	-	0,0%	0,0%	-	-	0,0%
ABL Entregue	24.268	78.037	45.406	-68,9%	-46,6%	355.209	222.694	59,5%
Galpões	24.268	78.037	45.406	-68,9%	-46,6%	355.209	222.694	59,5%
Retail *	-	-	-	-	-	-	-	-
Office	-	-	-	-	-	-	-	-

Destaques Operacionais (em ABL m², no %LOG)	3T13	2T13	3T12	3T13 x 2T13	3T13 x 3T12	9M13	9M12	9M13 x 9M12
Receita Operacional Líquida	56	11	8	421,5%	591,1%	76	19	305,0%
EBITDA	26	10	5	170,8%	399,9%	42	12	261,7%
Margem EBITDA (%)	47%	90%	64%	-0,5 p.p.	-0,3 p.p.	55%	62%	-0,1 p.p.
EBITDA Ajustado**	8	6	5	26,0%	53,7%	21	12	77,7%
Margem EBITDA Ajustado (%)	66%	59%	64%	0,1 p.p.	0,0 p.p.	64%	62%	0,0 p.p.
FFO	23	7	4	214,2%	547,2%	35	12	187,1%
Margem FFO (%)	42%	69%	44%	-0,4 p.p.	-0,1 p.p.	46%	64%	-0,3 p.p.
FFO Ajustado **	6	4	4	55,2%	78,8%	15	12	20,0%
Margem FFO Ajustado (%)	53%	39%	44%	0,4 p.p.	0,2 p.p.	45%	64%	-0,3 p.p.

* Retail: Shopping Centers e Strip Malls.

** EBITDA e FFO Ajustado: não considera resultados não recorrentes de venda de terrenos e de participação Shopping Contagem.



Urbamais

A Urbamais continua incrementando seu banco de terrenos, que vem sendo adquirido substancialmente através de permutas e parcerias com os proprietários.

A Urbamais possui atualmente um Banco de Terrenos com VGV potencial total de aproximadamente R\$ 1.480 milhões, correspondentes a 13 projetos.

Destes projetos, 3 encontram-se em estágio avançado de aprovação.

Banco de Terrenos - Urbamais		31/10/2013
VGV Potencial		R\$ 1.480 milhões
Área total aproveitável		4,8 milhões de m ²

Relações com Investidores

Leonardo Corrêa

Diretor Executivo de Finanças

Tel.: +(55 31) 3348-7106

E-mail: ri@mrsv.com.br

www.mrv.com.br/ri

Mônica Simão

Diretora Executiva de Relações com Investidores

Tel.: +(55 31) 3348-7295

E-mail: ri@mrsv.com.br

www.mrv.com.br/ri

Gerson Mazer

Gestor Executivo de Relações com Investidores

Tel.: +(55 31) 3348-7216

E-mail: ri@mrsv.com.br

www.mrv.com.br/ri



Anexo 01 – Demonstração do Resultado MRV Consolidado (R\$ milhões) (CPC 19 – IFRS 11)

em R\$ milhões	3T13	2T13	3T12	Var. 3T13 x 2T13	Var. 3T13 x 3T12	9M13	9M12	Var. 9M13 x 9M12
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	1.072	1.020	1.022	5,1%	4,9%	2.921	2.867	1,9%
CUSTO DOS IMÓVEIS VENDIDOS	(787)	(749)	(729)	5,1%	8,0%	(2.149)	(2.066)	4,0%
LUCRO BRUTO	285	271	293	5,1%	(2,9%)	772	801	(3,6%)
Margem Bruta	26,6%	26,6%	28,7%	0,0 p.p.	(2,1 p.p.)	26,4%	27,9%	(1,5 p.p.)
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS								
Despesas comerciais	(67)	(71)	(69)	(6,4%)	(2,9%)	(201)	(188)	7,1%
Despesas gerais e administrativas	(60)	(61)	(48)	(0,2%)	25,4%	(179)	(152)	17,7%
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	(15)	6	(14)	-	4,3%	(23)	(25)	(7,0%)
Resultado em participação societária	10	(1)	24	-	(56,7%)	14	64	(78,5%)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	153	144	186	6,3%	(17,7%)	383	500	(23,5%)
RESULTADO FINANCEIRO								
Despesas financeiras	(43)	(28)	(31)	54,0%	38,2%	(96)	(90)	6,7%
Receitas financeiras	32	26	20	23,8%	62,5%	87	64	36,3%
Receitas financeiras provenientes dos clientes por incorporação de imóveis	11	16	4	(30,4%)	169,4%	32	11	178,8%
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	153	158	179	(2,9%)	(14,2%)	405	486	(16,5%)
Imposto de renda e contribuição social	(18)	(10)	(20)	87,4%	(10,6%)	(30)	(39)	(24,0%)
LUCRO DO EXERCÍCIO	135	148	159	(8,8%)	(14,7%)	376	447	(15,9%)
LUCRO ATRIBUÍVEL A PARTICIPAÇÕES NÃO CONTROLADORAS	4	7	8	(39,7%)	(44,0%)	25	34	(27,1%)
LUCRO LÍQUIDO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA CONTROLADORA	131	141	151	(7,2%)	(13,2%)	351	412	(14,9%)
Margem líquida	12,2%	13,8%	14,7%	(1,6 p.p.)	(2,5 p.p.)	12,0%	14,4%	(2,4 p.p.)

EBITDA (R\$ milhões) - (CPC 19 – IFRS 11)

em R\$ milhões	3T13	2T13	3T12	Var. 3T13 x 2T13	Var. 3T13 x 3T12	9M13	9M12	Var. 9M13 x 9M12
Lucro antes dos impostos	153	158	179	(2,9%)	(14,2%)	405	486	(16,5%)
Depreciações e Amortizações	9	9	6	6,5%	55,0%	26	14	78,3%
Resultado Financeiro	(0)	(14)	7	(97,4%)	-	(23)	15	-
Encargos financeiros incluídos no CMV	34	33	38	0,9%	(11,9%)	102	108	(5,3%)
EBITDA	196	186	230	5,4%	(14,8%)	511	623	(18,0%)
Margem EBITDA	18,3%	18,3%	22,5%	0,0 p.p.	(4,2 p.p.)	17,5%	21,7%	(4,2 p.p.)


Anexo 02 – Balanço Patrimonial MRV Consolidado (R\$ milhões) (CPC 19 – IFRS 11)

ATIVO	30/09/2013	30/06/2013	31/12/2012	Var. Set/13 x Jun/13	Var. Set/13 x Dez/12
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	1.458	1.149	1.385	26,9%	5,3%
Aplicações financeiras (Títulos e valores mobiliários)	274	232	154	18,4%	78,1%
Clientes por incorporação de imóveis	2.518	2.522	2.733	(0,2%)	(7,9%)
Clientes por prestação de serviços	1	2	2	(47,1%)	(26,1%)
Estoques (Imóveis a comercializar)	1.615	1.722	1.734	(6,2%)	(6,9%)
Tributos Correntes a Recuperar	114	114	117	(0,4%)	(2,9%)
Outros ativos	61	76	54	(19,0%)	14,5%
Total do ativo circulante	6.042	5.817	6.180	3,9%	-2,2%
NÃO CIRCULANTE					
Clientes por incorporação de imóveis	1.882	1.979	1.929	(4,9%)	(2,4%)
Estoques (Imóveis a comercializar)	1.454	1.336	1.350	8,9%	7,7%
Créditos com empresas ligadas	66	68	64	(3,7%)	2,4%
Impostos diferidos ativos	-	-	0	-	-
Outros ativos não circulantes	65	54	136	21,7%	(52,0%)
Participações em controladas e controladas em conjunto	664	642	554	3,4%	20,0%
Imobilizado	85	88	86	(3,5%)	(1,6%)
Intangível	44	44	41	(0,4%)	7,0%
Total do ativo não circulante	4.260	4.211	4.161	1,2%	2,4%
TOTAL DO ATIVO	10.302	10.028	10.340	2,7%	-0,4%



Anexo 02 – Balanço Patrimonial MRV Consolidado (R\$ milhões) - (CPC 19 – IFRS 11) – continuação

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30/09/2013	30/06/2013	31/12/2012	Var. Set/13 x Jun/13	Var. Set/13 x Dez/12
PASSIVO CIRCULANTE					
Fornecedores	223	229	240	(2,5%)	(7,1%)
Empréstimos e financiamentos	872	936	899	(6,8%)	(3,0%)
Contas a pagar por aquisição de terrenos	181	214	212	(15,3%)	(14,5%)
Adiantamentos de clientes	925	1.032	1.477	(10,3%)	(37,3%)
Obrigações sociais e trabalhistas	92	86	89	6,5%	3,1%
Obrigações fiscais	50	52	58	(4,6%)	(14,7%)
Provisão para manutenção de imóveis	32	31	19	3,3%	68,9%
Impostos diferidos passivos	79	89	143	(11,7%)	(44,9%)
Dividendos propostos	-	-	125	-	-
Outras contas a pagar	21	21	24	0,3%	(12,8%)
Total do passivo circulante	2.475	2.690	3.286	-8,0%	-24,7%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Empréstimos e financiamentos	2.352	2.137	2.304	10,0%	2,1%
Contas a pagar por aquisição de terrenos	276	225	204	22,8%	35,1%
Adiantamentos de clientes	590	480	199	23,0%	196,0%
Provisão para manutenção de imóveis	93	91	146	2,3%	(36,3%)
Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	24	24	18	0,2%	36,3%
Impostos diferidos passivos	68	65	77	4,2%	(12,0%)
Outras contas a pagar	15	15	18	(2,1%)	(19,1%)
Total do passivo não circulante	3.418	3.037	2.966	12,5%	15,2%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	4.129	4.000	3.802	3,2%	8,6%
Participações não controladoras	280	301	286	-6,9%	-2,2%
Total do Patrimônio Líquido	4.409	4.301	4.088	2,5%	7,9%
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	10.302	10.028	10.340	2,7%	-0,4%



Anexo 03 – Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidado (R\$ milhões) (CPC 19 – IFRS 11)

Consolidado (R\$ milhões)	3T13	3T12	Var. 3T13 x 3T12	9M13	9M12	Var. 9M13 x 9M12
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS						
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	135	159	(14,7%)	376	447	(15,9%)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa aplicado nas atividades operacionais	11	39	(72,4%)	4	111	(96,3%)
Redução (aumento) nos ativos operacionais	250	(273)	-	626	(505)	-
Aumento (redução) nos passivos operacionais	(179)	69	-	(595)	(54)	1.010,2%
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	218	(6)	-	410	(0)	-
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO						
(Redução) aumento em títulos e valores mobiliários	(37)	47	-	(110)	67	-
Adiantamentos a empresas ligadas	(10)	(7)	47,0%	(90)	(47)	90,1%
Recebimento de empresas ligadas	14	3	327,0%	92	56	66,4%
Aquisição/aporte em investimentos	21	7	221,6%	(41)	(35)	17,9%
Aquisição de ativo imobilizado e intangível	(8)	(10)	(19,3%)	(31)	(44)	(28,8%)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(19)	40	-	(179)	(4)	4.988,5%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO						
Recebimento pela emissão de ações	-	0	-	0	0	(48,1%)
Ações em tesouraria	(7)	(3)	170,1%	(26)	(30)	(10,8%)
Valores recebidos de empréstimos e financiamentos	701	280	150,8%	1.560	839	85,9%
Recebimento por Debêntures	-	-	-	-	500	-
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(559)	(207)	169,7%	(1.534)	(588)	160,9%
Dividendos pagos	-	-	-	(125)	(181)	(30,6%)
Aportes (distribuições) de acionistas não controladores, líquido	(24)	3	-	(32)	(14)	126,9%
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	111	73	51,5%	(158)	527	-
AUMENTO (REDUÇÃO) LÍQUIDO NO CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	309	107	189,3%	73	523	(86,1%)
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA						
No início do exercício	1.149	892	28,7%	1.385	790	75,3%
No fim do exercício	1.458	1.313	11,0%	1.458	1.313	11,0%



Anexo 04 – Demonstração do Resultado Consolidada LOG CP 100% (R\$ milhões) (CPC 19 – IFRS 11)

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	3T13	2T13	3T12	Var. % 3T13 x 2T13	Var. % 3T13 x 3T12	9M13	9M12	Var. % 9M13 x 9M12
RECEITA LÍQUIDA DE ALUGUÉIS	56	11	8	421,5%	591,1%	76	19	305,0%
CUSTO DOS ALUGUÉIS	(29)	(3)	(2)	893,8%	1522,0%	(35)	(4)	720,5%
LUCRO BRUTO	27	8	6	244,7%	326,8%	41	15	183,8%
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS								
Despesas comerciais	(3)	(1)	(1)	142,0%	529,4%	(6)	(2)	135,7%
Despesas gerais e administrativas	(2)	(2)	(3)	1,3%	-4,2%	(7)	(6)	28,7%
Outras despesas operacionais, líquidas	(0)	(0)	(0)	-42,2%	756,3%	(1)	(0)	8766,7%
Resultado de participação em controladas e controladas em conjunto	1	3	0	-53,1%	537,1%	5	1	494,9%
(PREJUÍZO) LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	23	7	3	234,0%	553,9%	33	7	342,5%
RESULTADO FINANCEIRO								
Encargos financeiros	(5)	(3)	(3)	95,9%	63,9%	(10)	(6)	78,1%
Receitas financeiras	5	0	2	1216,1%	229,4%	6	8	-23,3%
(PREJUÍZO) LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	23	5	2	392,8%	1079,8%	28	9	206,0%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL								
Correntes	(1)	(1)	(0)	67,8%	182,1%	(3)	(2)	84,5%
Diferidos	(2)	1	0	-	-	(0)	0	-
LUCRO (PREJUÍZO) DOS PERÍODOS	20	5	2	337,0%	985,4%	25	8	223,0%
LUCRO (PREJUÍZO) ATRIBUÍVEL A								
Acionistas controladores	20	5	2	337,0%	985,4%	25	8	223,0%
Acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-

Destaques Operacionais (em ABL m², no %LOG)	3T13	2T13	3T12	3T13 x 2T13	3T13 x 3T12	9M13	9M12	9M13 x 9M12
Receita Operacional Líquida	56	11	8	421,5%	591,1%	76	19	305,0%
EBITDA	26	10	5	170,8%	399,9%	42	12	261,7%
Margem EBITDA (%)	47%	90%	64%	-0,5 p.p.	-0,3 p.p.	55%	62%	-0,1 p.p.
EBITDA Ajustado**	8	6	5	26,0%	53,7%	21	12	77,7%
Margem EBITDA Ajustado (%)	66%	59%	64%	0,1 p.p.	0,0 p.p.	64%	62%	0,0 p.p.
FFO	23	7	4	214,2%	547,2%	35	12	187,1%
Margem FFO (%)	42%	69%	44%	-0,4 p.p.	-0,1 p.p.	46%	64%	-0,3 p.p.
FFO Ajustado **	6	4	4	55,2%	78,8%	15	12	20,0%
Margem FFO Ajustado (%)	53%	39%	44%	0,4 p.p.	0,2 p.p.	45%	64%	-0,3 p.p.

** EBITDA e FFO Ajustado: não considera resultados não recorrentes de venda de terrenos e de participação Shopping Contagem.



Anexo 05 – Balanço Patrimonial Consolidado LOG CP 100% (R\$ milhões) (CPC 19 – IFRS 11)

ATIVO	30/set/13	30/jun/13	31/dez/12	Var. % set/13 x jun/13	Var. % set/13 x dez/12	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30/set/13	30/jun/13	31/dez/12	Var. % set/13 x jun/13	Var. % set/13 x dez/12
CIRCULANTE						PASSIVO CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	196	238	24	-17,7%	711,7%	Fornecedores	12	15	14	-22,2%	-19,8%
Clientes por aluguel	37	5	5	647,2%	707,5%	Empréstimos e debêntures	182	187	62	-3,1%	190,6%
Impostos a recuperar	4	4	4	11,9%	1,3%	Salários, encargos sociais e benefícios	4	4	2	9,7%	128,4%
Despesas antecipadas	1	1	2	37,6%	-5,5%	Impostos e contribuições a recolher	4	3	2	46,0%	90,2%
Outros ativos	0	0	-	11,1%	-	Contas a pagar por aquisição de terrenos	26	39	73	-34,6%	-64,8%
Total do ativo circulante	238	248	34	-3,7%	593,7%	Adiantamentos - Permutas	14	11	13	25,5%	7,3%
NÃO CIRCULANTE						Dividendos a pagar	-	-	1	-	-
Contas a receber	15	4	3	249,1%	403,6%	Obrigações com empresas relacionadas	0	0	0	76,1%	-30,9%
Despesas antecipadas	3	2	2	41,6%	25,9%	Outros	3	4	1	-15,1%	295,0%
Investimento em controladas e controladas em conjunto	77	66	57	17,2%	34,9%	Total do passivo circulante	244	263	169	-7,1%	44,3%
Impostos a recuperar	19	17	11	11,4%	64,0%	PASSIVO NÃO CIRCULANTE					
Imposto de renda e contribuição social diferidos	6	6	3	2,9%	100,1%	Empréstimos e debêntures	540	461	446	17,1%	21,1%
Outros	0	0	0	-86,3%	3100,0%	Contas a pagar por aquisição de terrenos	-	3	9	-	-
Propriedades para investimento	1.185	1.124	974	5,4%	21,6%	Adiantamentos - Permutas	17	22	24	-22,4%	-28,0%
Imobilizado	1	1	0	6,1%	96,9%	Impostos diferidos	4	1	0	589,9%	754,0%
Total do ativo não circulante	1.304	1.220	1.051	7,0%	24,1%	Outros	1	1	1	2,2%	-34,2%
						Total do passivo não circulante	562	487	481	15,4%	16,9%
						Total dos passivos	806	750	650	7,5%	24,0%
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
						Patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Controladora	737	717	436	2,7%	69,2%
						Participações dos acionistas não controladores	0	0	0	8,5%	61,8%
						Total do patrimônio líquido	737	718	436	2,7%	69,2%
TOTAL DOS ATIVOS	1.543	1.467	1.085	5,2%	42,1%	TOTAL DOS PASSIVOS E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.543	1.467	1.085	5,2%	42,1%



Anexo 06 – Demonstração do Fluxo de Caixa Consolidada LOG CP 100% (R\$ milhões) (CPC 19 – IFRS 11)

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA	9M13	9M12	Var. % 9M13 x 9M12
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro Líquido do Exercício	25	8	223,0%
Ajustes para reconciliar o lucro liq. com o caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(1)	10	-
(Aumento) redução nos ativos operacionais:	(1)	(21)	-93,5%
Aumento nos passivos operacionais:	6	1	350,2%
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	29	(2)	-
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Redução (aumento) com empresas relacionadas	(16)	(3)	526,7%
Aquisição de propriedades para investimento	(277)	(274)	0,8%
Outros	-	-	-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(292)	(277)	5,6%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures, líquido	305	261	16,8%
Amortização de empréstimos, financiamentos e debêntures	(111)	(127)	-12,9%
Pagamento de juros	(33)	(14)	127,4%
Aporte de acionistas	278	1	44495,8%
Gastos com emissão de ações	(4)	-	-
Pagamento de obrigações com empresas relacionadas	(56)	-	-
Aumento de obrigações com empresas relacionadas	56	-	-
Aporte de (distribuição a) acionistas não controladores	0	(0)	-
Pagamentos de dividendos	(1)	(1)	30,8%
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	435	119	264,4%
(REDUÇÃO) AUMENTO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	171	(159)	-
CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
No início do exercício	24	183	-86,8%
No fim do período	196	24	731,8%



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.

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.

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 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.

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

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

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



Aviso

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 2013 outros serviços que não os relacionados à auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Sobre a MRV

A MRV Engenharia e Participações S.A. é a maior incorporadora e construtora brasileira no segmento de Empreendimentos Residenciais Populares, com mais de 34 anos de atuação, presente em 119 cidades, em 18 estados brasileiros e no Distrito Federal. A MRV integra o Novo Mercado da BM&FBovespa e é negociada com o código MRVE3. Os ADRs são negociados no OTCQX International Premier do Mercado de Balcão (OTC), sob o código MRVNY.

MRV Engenharia e Participações S.A. e Controladas**Notas Explicativas**

Notas explicativas às informações trimestrais - ITR
30 de setembro de 2013
Valores expressos em milhares de reais

1. Contexto operacional

A MRV Engenharia e Participações S.A. e suas controladas e controladas em conjunto (“Companhia” ou “Grupo”) têm como atividade a administração de bens próprios, a incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros, a prestação de serviços de engenharia pertinentes às atribuições dos responsáveis técnicos e a participação em outras sociedades, na qualidade de sócia ou acionista. O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e a construção dos imóveis são efetuados diretamente pela Companhia ou por outros parceiros. As controladas diretas e indiretas estão sumariadas na nota explicativa 8. A participação de parceiros ocorre de forma direta no empreendimento por meio de participação nas sociedades em conta de participação (“SCP”), consórcio e sociedades com propósitos específicos (“SPE”), para desenvolver o empreendimento. A Companhia, constituída em 31 de maio de 2006, é uma sociedade anônima de capital aberto, listada na Bolsa de Valores de São Paulo (BOVESPA), sob a sigla MRVE3, com sede na Avenida Raja Gabaglia, nº 2.720 (exceto lado direito do 1º andar e sala 21), na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.343.492/0001-20.

Adicionalmente, a controlada em conjunto LOG Commercial Properties e Participações S.A. (“LOG”), empresa de capital fechado, atua na construção e locação (mediante arrendamento operacional) de galpões industriais, lojas comerciais/escritórios, shopping centers, stripmalls e o loteamento e vendas de terrenos industriais.

2. Apresentação das informações trimestrais e resumo das principais políticas contábeis**2.1. Apresentação das informações trimestrais**

As informações trimestrais da Companhia compreendem:

- As informações trimestrais individuais condensadas, elaboradas e apresentadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR, identificadas como “Individual”.
- As informações trimestrais consolidadas condensadas, elaboradas e apresentadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela CVM e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, identificadas como “Consolidado”.

Notas Explicativas

2.2. Principais políticas contábeis

As políticas contábeis adotadas na preparação das informações trimestrais condensadas são consistentes com as adotadas nas demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, exceto pela adoção pela primeira vez de novos pronunciamentos contábeis conforme descrito na nota 3 a seguir.

As demais informações referentes às bases de elaboração, apresentação das informações trimestrais e resumo das principais práticas contábeis não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas na nota explicativa 2 às demonstrações financeiras anuais referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, publicadas no dia 12 de abril de 2013 nos jornais Diário Oficial da União, Hoje em Dia e Jornal Estadão de São Paulo e disponibilizadas por meio dos seguintes websites: www.cvm.gov.br, www.bmfbovespa.com.br e www.mrv.com.br/ri (doravante denominadas de “demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012”).

3. Novos pronunciamentos contábeis

A natureza da alteração e os principais impactos decorrentes dos novos pronunciamentos que entraram em vigor a partir de 01 de janeiro de 2013 e adotados pelo Grupo é como segue:

- CPC 19 (R2) – Negócios em Conjunto (IFRS 11): removeu a opção de consolidar os empreendimentos controlados em conjunto utilizando a forma de consolidação proporcional. Dessa forma, a partir de 01 de janeiro de 2013, esses empreendimentos passaram a ser reconhecidos no saldo Consolidado por equivalência patrimonial. Para as informações trimestrais individuais não houve alteração, uma vez que já eram reconhecidos pelo método de equivalência patrimonial.
- CPC 45 – Divulgação de Participação em Outras Entidades (IFRS 12): estabelece as divulgações mínimas para entidades que tenham investimentos em subsidiárias, controladas em conjunto, associadas ou outras entidades não consolidadas. Nenhum desses requisitos de divulgação é aplicável para as informações trimestrais condensadas, a menos que eventos e transações significativos ocorram. Dessa forma, o Grupo optou por fazer tais divulgações nas demonstrações financeiras anuais.

Existem outros novos pronunciamentos e alterações de adoção pela primeira vez em 2013. No entanto, eles não têm impacto nas demonstrações financeiras anuais ou nas informações trimestrais do Grupo.

A aplicação pela primeira vez do CPC 19 (R2) fez com que os saldos comparativos referentes aos anos anteriores fossem reapresentados para fins comparativos, e conforme requerido pelo CPC 21 (R1)/23 são demonstrados abaixo, de forma condensada:

Notas Explicativas

	Consolidado					
	01/01/2012			31/12/2012		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapre- sentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapre- sentado
<u>Balanco patrimonial:</u>						
ATIVO						
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	930.496	(140.270)	790.226	1.522.862	(137.555)	1.385.307
Clientes por incorporação de imóveis	2.856.493	(274.914)	2.581.579	3.098.666	(365.519)	2.733.147
Imóveis a comercializar	1.855.548	(156.924)	1.698.624	1.965.550	(231.156)	1.734.394
Outros ativos circulantes	356.303	8.071	364.374	325.883	790	326.673
Total do ativo circulante	5.998.840	(564.037)	5.434.803	6.912.961	(733.440)	6.179.521
Não circulante						
Clientes por incorporação de imóveis	1.809.343	(204.072)	1.605.271	2.112.056	(183.499)	1.928.557
Imóveis a comercializar	869.936	(8.588)	861.348	1.356.936	(6.683)	1.350.253
Créditos com partes relacionadas	65.694	1.838	67.532	61.760	2.693	64.453
Outros ativos não circulantes	81.922	(14.558)	67.364	121.920	14.453	136.373
Investimento - Participações em con- troladas em conjunto	-	476.621	476.621	-	553.615	553.615
Propriedades para investimento	222.903	(222.903)	-	402.991	(402.991)	-
Imobilizado	77.809	(7.417)	70.392	95.466	(9.120)	86.346
Intangível	34.199	(3.459)	30.740	44.652	(3.565)	41.087
Total do ativo não circulante	3.161.806	17.462	3.179.268	4.195.781	(35.097)	4.160.684
Total do ativo	9.160.646	(546.575)	8.614.071	11.108.742	(768.537)	10.340.205
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO						
Passivo circulante						
Fornecedores	249.619	(34.824)	214.795	251.893	(11.906)	239.987
Empréstimos, financiamentos e de- bêntures	532.489	(86.063)	446.426	1.004.189	(105.641)	898.548
Contas a pagar por aquisição de terrenos	286.660	(24.400)	262.260	246.875	(34.935)	211.940
Adiantamentos de clientes	1.234.160	(175.295)	1.058.865	1.645.535	(168.906)	1.476.629
Impostos diferidos passivos	224.520	(22.578)	201.942	158.944	(15.958)	142.986
Dividendos propostos	180.524	-	180.524	125.297	-	125.297
Outros passivos circulantes	165.123	(14.588)	150.535	213.173	(22.452)	190.721
Total do passivo circulante	2.873.095	(357.748)	2.515.347	3.645.906	(359.798)	3.286.108
Passivo não circulante						
Empréstimos, financiamentos e de- bêntures	2.144.517	(178.831)	1.965.686	2.678.645	(374.999)	2.303.646
Adiantamentos de clientes	115.204	(11.451)	103.753	216.211	(16.714)	199.497
Provisão para manutenção de imó- veis	130.127	(13.950)	116.177	165.783	(20.272)	145.511
Impostos diferidos passivos	108.076	(7.531)	100.545	84.984	(7.693)	77.291
Outros passivos não circulantes	119.538	22.936	142.474	229.240	10.939	240.179
Total do passivo não circulante	2.617.462	(188.827)	2.428.635	3.374.863	(408.739)	2.966.124
Total do passivo	5.490.557	(546.575)	4.943.982	7.020.769	(768.537)	6.252.232
Patrimônio líquido						
Capital social	2.650.220	-	2.650.220	2.650.615	-	2.650.615
Reservas	772.686	-	772.686	1.151.018	-	1.151.018
Patrimônio líquido atribuível a acio- nistas da controladora	3.422.906	-	3.422.906	3.801.633	-	3.801.633
Participações não controladoras	247.183	-	247.183	286.340	-	286.340
Total do patrimônio líquido	3.670.089	-	3.670.089	4.087.973	-	4.087.973
Total do passivo e do patrimônio líquido	9.160.646	(546.575)	8.614.071	11.108.742	(768.537)	10.340.205

Notas Explicativas

	Consolidado					
	3º trimestre de 2012			Nove meses de 2012		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Demonstração dos resultados:						
Receita operacional líquida	1.144.659	(122.811)	1.021.848	3.243.060	(375.702)	2.867.358
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(811.192)	82.489	(728.703)	(2.328.590)	262.345	(2.066.245)
Lucro bruto	333.467	(40.322)	293.145	914.470	(113.357)	801.113
Receitas (despesas) operacionais						
Despesas operacionais	(141.100)	10.083	(131.017)	(398.400)	33.426	(364.974)
Resultado em participação societária	-	23.886	23.886	-	64.172	64.172
Lucro operacional antes do resultado financeiro	192.367	(6.353)	186.014	516.070	(15.759)	500.311
Resultado financeiro	(10.621)	3.529	(7.092)	(21.961)	7.374	(14.587)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	181.746	(2.824)	178.922	494.109	(8.385)	485.724
Imposto de renda e contribuição social	(23.134)	2.824	(20.310)	(47.319)	8.385	(38.934)
Lucro líquido do período	158.612	-	158.612	446.790	-	446.790
Lucro líquido atribuível a:						
Acionistas controladores	150.693	-	150.693	412.303	-	412.303
Acionistas não controladores	7.919	-	7.919	34.487	-	34.487
	158.612	-	158.612	446.790	-	446.790

	Consolidado		
	Nove meses de 2012		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
Demonstração dos fluxos de caixa:			
Fluxo de caixa das atividades operacionais:			
Lucro líquido do período	446.790	-	446.790
Ajustes para reconciliar o lucro do período com o caixa aplicado nas atividades operacionais:			
Resultado em participação societária	-	(64.172)	(64.172)
Outros ajustes para reconciliar o lucro do período	178.534	(3.019)	175.515
	625.324	(67.191)	558.133
Aumento nos ativos operacionais	(573.193)	68.414	(504.779)
Redução nos passivos operacionais	(84.542)	30.916	(53.626)
Caixa líquido utilizado nas atividades operacionais	(32.411)	32.139	(272)
Fluxo de caixa das atividades de investimento:			
Aquisição de propriedades para investimento	(134.370)	134.370	-
Outras movimentações nas atividades de investimento	29.930	(33.453)	(3.523)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	(104.440)	100.917	(3.523)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:			
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	679.537	(152.478)	527.059
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	542.686	(19.422)	523.264
Caixa e equivalentes de caixa			
No início do período	930.496	(140.270)	790.226
No fim do período	1.473.182	(159.692)	1.313.490
Aumento líquido no caixa e equivalentes de caixa	542.686	(19.422)	523.264

Notas Explicativas

	Consolidado		
	Nove meses de 2012		
	Originalmente apresentado	Ajustes	Reapresentado
<u>Demonstração do valor adicionado:</u>			
Receitas	3.476.626	(448.608)	3.028.018
Custos dos imóveis e dos serviços vendidos: materiais, terrenos, energia, serviços de terceiros e outros	(2.171.780)	356.387	(1.815.393)
Valor adicionado bruto	1.304.846	92.221	1.212.625
Depreciação e amortização	(16.929)	(8.736)	(25.665)
Valor adicionado líquido produzido pela Companhia	1.287.917	(100.957)	1.186.960
Valor adicionado recebido em transferência:			
Resultado em participação societária	-	13.818	13.818
Receitas financeiras	82.374	36.150	118.524
Valor adicionado total a distribuir	1.370.291	50.989	1.319.302
<u>Distribuição do valor adicionado:</u>			
Pessoal	283.301	112.381	395.682
Impostos, taxas e contribuições	308.638	(109.921)	198.717
Remuneração de capitais de terceiros	331.562	17.476	349.038
Remuneração de capitais próprios:			
Lucros retidos no período	412.303	(61.583)	350.720
Participação de acionistas não controladores	34.487	(9.342)	25.145
Valor adicionado distribuído	1.370.291	50.989	1.319.302

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Individual		Consolidado	
	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12
				Reapresentado
Caixa	608	586	758	729
Bancos – conta movimento	391.337	420.256	607.649	617.530
	391.945	420.842	608.407	618.259
Aplicações financeiras:				
Poupança	16.609	7.332	24.192	19.075
Certificados de Depósitos Bancários (CDB)	518.347	535.060	663.597	667.187
Operações compromissadas com lastro em debêntures, com liquidez imediata	104.950	54.430	162.052	80.786
	639.906	596.822	849.841	767.048
Total	1.031.851	1.017.664	1.458.248	1.385.307

As demais informações referentes ao caixa e equivalentes de caixa não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota explicativa 4 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012.

5. Títulos e valores mobiliários

	Individual		Consolidado	
	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12
				Reapresentado
Cotas de fundo de investimento	260.642	141.989	269.612	142.065
Aplicação vinculada em poupança	1.621	9.185	1.621	9.185
Consórcio imobiliário	3.030	2.779	3.030	2.779
Total Circulante	265.293	153.953	274.263	154.029

Notas Explicativas

As demais informações referentes a títulos e valores mobiliários não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota explicativa 5 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012.

6. Clientes

	Individual		Consolidado	
	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12
<u>Clientes por incorporação de imóveis</u>				Reapresentado
Clientes por incorporação de imóveis	2.675.380	2.891.287	4.424.559	4.681.294
Ajustes a valor presente	(14.467)	(11.623)	(25.317)	(19.590)
	2.660.913	2.879.664	4.399.242	4.661.704
Circulante	1.536.293	1.558.945	2.517.577	2.733.147
Não circulante	1.124.620	1.320.719	1.881.665	1.928.557
<u>Clientes por prestação de serviços</u>				
Partes relacionadas (Nota explicativa 19 (b))	754	1.608	754	1.608
Demais clientes	506	-	506	98
Total - Circulante	1.260	1.608	1.260	1.706

Os valores relativos a clientes por incorporação de imóveis incluem: (i) contratos prefixados com parcelas fixas, ou contratos pós-fixados com juros abaixo do mercado para operações semelhantes, ou contratos pós-fixados com reajustes somente por inflação, sem juros, que são ajustados a valor presente pela maior taxa entre a taxa ponderada de captação da Companhia, descontada dos índices de inflação, e a taxa de remuneração de títulos públicos de riscos e prazos semelhantes às condições praticadas pela Companhia; e (ii) contratos pós-fixados acrescidos de juros de 6% a 12% ao ano. As taxas aplicadas para cálculo do ajuste a valor presente em 30 de setembro de 2013 foram de 0,2890% a 0,3234% ao mês (de 0,2070% a 0,2188% ao mês em 31 de dezembro de 2012). As premissas adotadas pela Administração da Companhia para o cálculo do ajuste a valor presente são consistentes nos períodos, não ocorrendo, portanto, mudanças de premissas ao longo dos períodos apresentados.

Os contratos pós-fixados são atualizados por diversos índices financeiros, com predominância do INCC (Índice Nacional da Construção Civil) ou CUB (Custo Unitário Básico) no período pré-chaves e IGPM (Índice Geral para o Mercado) no período pós-chaves.

Conforme mencionado na nota explicativa 2.7.1 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012, foram adotados os procedimentos e orientações estabelecidas pela Orientação OCPC 04 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, que trata da aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária brasileiras, aprovada pela Deliberação CVM Nº 653/10, para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Desta forma:

- As contas a receber foram registradas até o montante das operações imobiliárias executadas no período, incluindo a respectiva receita financeira pelas condições descritas acima, conforme aplicável;
- O ajuste a valor presente representa a parcela relativa aos juros a serem apropriados em períodos futuros, de acordo com o regime de competência e é realizado para apurar as receitas pelo seu valor justo;

Notas Explicativas

- Os recebimentos superiores aos saldos de contas a receber reconhecidos foram registrados como adiantamentos de clientes no passivo e estão demonstrados na nota explicativa 14; e
- As receitas de vendas são apropriadas ao resultado à medida em que a construção avança, uma vez que a transferência de riscos e benefícios ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de execução ou percentual de conclusão” de cada empreendimento, ou seja, o reconhecimento das receitas ocorre à medida que a construção avança. O método POC é feito utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos sobre as vendas contratadas.

Os saldos recebíveis de receita bruta e o saldo de custos a incorrer não contabilizados de transações de vendas de imóveis já contratadas, incluindo a respectiva receita financeira conforme aplicável, referentes a imóveis não concluídos, são como segue:

	Individual		Consolidado	
	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12
				Reapresentado
Receita bruta de vendas a apropriar	1.788.718	1.711.187	3.159.284	2.782.944
Custo a incorrer	(1.040.937)	(923.909)	(1.859.660)	(1.565.396)

Os valores acima, referentes a clientes por incorporação imobiliária e receita de vendas a apropriar, têm a seguinte composição por vencimento, do valor contratual de unidades vendidas:

	Individual		Consolidado	
	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12
<u>Período após a data do balanço</u>				Reapresentado
Até 12 meses	2.819.841	2.723.981	4.805.008	4.575.547
13 a 24 meses	1.400.034	1.572.759	2.414.941	2.478.897
25 a 36 meses	196.097	250.044	284.332	326.152
37 a 48 meses	28.982	37.944	48.704	57.509
Após 48 meses	4.677	6.123	5.541	6.543
	4.449.631	4.590.851	7.558.526	7.444.648
Receita de vendas a apropriar	1.788.718	1.711.187	3.159.284	2.782.944
Clientes por incorporação de imóveis	2.660.913	2.879.664	4.399.242	4.661.704

Antes de aceitar novos clientes, a Companhia utiliza um sistema de avaliação e realiza análise de crédito de cada cliente, baseada em sua documentação pessoal, nível de endividamento, restrições cadastrais e comprovantes de renda. Após confirmação, é definido o limite de crédito por cliente.

O risco de crédito é avaliado como muito baixo em face a garantia real de recuperação dos imóveis nos casos de inadimplência de clientes. Consequentemente, em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012 não foram registradas provisões para devedores duvidosos.

Os descontos, abatimentos e devoluções, são deduzidos diretamente na receita de incorporação imobiliária e referem-se, substancialmente, a distratos de contratos de promessa de compra e venda de imóveis ainda não entregues. Os valores distratados contemplam toda receita já apropriada, excluindo-se a multa contratual para reembolso de despesas incorridas pela Companhia e controladas. Os distratos são reconhecidos à medida de sua ocorrência.

Notas Explicativas

Em 30 de setembro de 2013, a Companhia tinha recebíveis como garantia da 4ª emissão de debêntures no valor total de R\$13.063 (R\$100.089 em 31 de dezembro de 2012), e financiamento à construção no valor total de R\$1.022.883 (R\$493.075 em 31 de dezembro de 2012).

As demais informações referentes à clientes não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota explicativa 6 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012.

7. Estoques (Imóveis a comercializar)

	Individual		Consolidado	
	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12
				Reapresentado
Imóveis em construção	682.698	723.478	1.068.959	1.151.196
Imóveis concluídos	30.506	21.726	51.207	38.805
Estoques de terrenos	1.292.355	1.338.787	1.902.390	1.847.318
Adiantamentos a fornecedores	19.969	23.613	34.462	36.658
Estoques de materiais	7.648	6.628	12.414	10.670
Total	2.033.176	2.114.232	3.069.432	3.084.647
Circulante	1.026.712	1.052.272	1.615.368	1.734.394
Não circulante	1.006.464	1.061.960	1.454.064	1.350.253

Em 30 de setembro de 2013, esta rubrica inclui a capitalização de encargos financeiros, conforme detalhado na nota explicativa 11, letra (e), no valor total de R\$95.883 no Individual e R\$97.107 no Consolidado (R\$75.294 no Individual e R\$78.794 no Consolidado em 31 de dezembro de 2012).

Em 30 de setembro de 2013, a Companhia possui imóveis em construção registrados no ativo da Companhia que servem como garantias de contratos de empréstimos e financiamentos que montam a R\$197.928 e R\$337.651 (R\$135.283 e R\$274.003 em 31 de dezembro de 2012), no Individual e Consolidado, respectivamente.

A Companhia possui imóveis em construção registrados no ativo dados como garantia da 4ª emissão de debêntures, no valor total de R\$35.343 em 30 de setembro de 2013 (R\$35.343 em 31 de dezembro de 2012).

As informações sobre (i) valor da receita proveniente de unidades em construção, (ii) valor dos respectivos custos incorridos e dos lucros reconhecidos até a data e (iii) adiantamentos recebidos provenientes desses contratos, e respectivos critérios adotados no seu reconhecimento contábil estão descritos na nota explicativa 23.

As demais informações referentes à imóveis a comercializar não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota explicativa 7 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012.

Notas Explicativas

8. Participações em controladas e controladas em conjunto

a) As principais informações das participações societárias estão resumidas seguir:

	Participação		Patrimônio líquido		Investimento	
	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12
Controladas em conjunto:						
Empresas						
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	37,87%	42,03%	737.170	435.767	279.019	183.153
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	37,65%	37,65%	22.673	9.114	8.536	3.431
MRPR Empreendimentos Imobiliário LTDA.	65,00%	65,00%	482	158	313	103
PRIME Incorporações e Construções S.A.	60,00%	60,00%	34.990	60.171	20.994	36.103
Ágio na aquisição de controlada em conjunto	-	-	-	-	3.237	3.237
Total empresas			795.315	505.210	312.099	226.027
SCPs/ SPEs						
SCP Charme Goiabeira	58,00%	58,00%	3.153	4.925	1.829	2.857
SCP Ecov (Arag.S. Dourada)	70,00%	70,00%	34.233	49.639	23.963	34.747
SCP Reality E Renovare	32,00%	32,00%	8.335	9.440	2.667	3.021
SCP Richmond Cond.	70,00%	70,00%	6.997	5.149	4.898	3.604
SCP Riv Do Campo	71,00%	71,00%	19.057	18.413	13.530	13.073
SCP Riveira do Sol E Costa	34,50%	34,50%	20.706	14.479	7.144	4.995
SCP Roy Palm.R.Star	70,00%	70,00%	20.755	21.641	14.528	15.149
SCP Royal Palms Club	70,00%	70,00%	7.775	1.530	5.443	1.071
SCP Spazio Classique	65,00%	65,00%	11.594	13.728	7.536	8.923
SCP Spazio Niteroi Garden	70,00%	70,00%	13.903	12.894	9.732	9.026
SCP St Afonsos	66,00%	66,00%	20.029	22.852	13.219	15.083
Outras 34 SCPs			44.550	60.486	24.984	35.552
Chapada Imperi SPE LTDA.	58,00%	58,00%	6.575	8.765	3.813	5.084
Citylife/C.Vig SPE LTDA.	65,50%	65,50%	25.862	30.010	16.939	19.657
Gran Olympus SPE LTDA.	65,00%	65,00%	20.066	20.881	13.043	13.573
MRV MRL Xiv SPE LTDA.	70,00%	70,00%	27.613	13.591	19.329	9.513
MRV MRV Xviii SPE LTDA.	65,00%	65,00%	12.870	6.396	8.366	4.157
MRV Patrim Gal SPE LTDA.	50,00%	0,00%	29.939	-	14.970	-
MRV PRIME Silc SPE LTDA.	41,67%	41,67%	9.192	12.236	3.830	5.099
Parque Sevilha SPE LTDA.	65,00%	65,00%	9.185	10.799	5.970	7.019
Pq Cast Monaco SPE LTDA.	65,00%	65,00%	14.605	11.378	9.493	7.396
Pq Castelo De Lu SPE LTDA.	65,00%	65,00%	31.125	35.088	20.231	22.807
Pq Chap Guimarães SPE LTDA.	58,00%	58,00%	12.782	16.096	7.413	9.336
Pq Chapada Dia SPE LTDA.	67,00%	67,00%	19.563	9.919	13.107	6.645
Taguatinga QI SPE LTDA.	41,67%	41,67%	13.785	21.852	5.744	9.106
Top Taguatinga LI SPE LTDA.	70,00%	70,00%	81.768	78.611	57.238	55.028
Top Taguatinga SPE LTDA.	70,00%	70,00%	75.580	58.171	52.906	40.720
Outras 22 SPEs			59.448	51.340	36.957	30.715
Total SCPs/ SPEs			661.045	620.309	418.822	392.956
Total das controladas em conjunto			1.456.360	1.125.519	730.921	618.983
Eliminação de participações indiretas	-	-	-	-	(66.512)	(65.368)
Total das controladas em conjunto - Consolidado			1.456.360	1.125.519	664.409	553.615
Controladas:						
Empresas						
MDI Desenvolvimento Imobiliário LTDA.	100,00%	100,00%	21.017	20.159	6.568	3.630
Urbamais Prop. e Partic. S.A.	60,00%	60,00%	3.543	4.569	2.126	2.742
Total empresas			24.560	24.728	8.694	6.372
SCPs/ SPEs						
SCP Barreto 4A - Mar	70,00%	70,00%	9.734	21.753	6.814	15.227
SCP Barreto 4B	70,00%	70,00%	4.047	13.552	2.833	9.486
SCP Belle Luna	65,00%	65,00%	13.768	19.880	8.949	12.922
SCP Belle Stanza	65,00%	65,00%	8.063	7.099	5.241	4.614
SCP Belle Stella	65,00%	65,00%	15.525	17.170	10.091	11.160
SCP Bello Solares	65,00%	65,00%	15.105	9.832	9.818	6.391
SCP Bello Valle	65,00%	65,00%	12.581	19.800	8.177	12.870
SCP Belo Mare	65,00%	65,00%	20.188	20.467	13.122	13.303
SCP C.Lu/C.El/C.Vi/Cas	99,00%	99,00%	21.049	51.619	20.838	51.103
SCP Green Tow Cond	70,00%	70,00%	14.304	27.921	10.012	19.545
SCP Laguna Beach	75,00%	75,00%	6.207	15.718	4.655	11.788
SCP Magarça	35,00%	35,00%	15.777	11.862	5.522	4.152
SCP Mar Azulli E Ma	70,00%	70,00%	2.132	3.826	1.493	2.678
SCP P. Fontana Di Roma	99,00%	99,00%	10.375	9.344	10.271	9.251

Notas Explicativas

	Participação		Patrimônio líquido		Investimento	
	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12
SCP Parque Fonatana	99,50%	99,50%	8.954	5.661	8.910	5.632
SCP Parque Operetta	98,00%	0,00%	16.858	-	16.520	-
SCP Parque Porto	84,00%	68,00%	886	1.382	744	940
SCP Parque Viva Jacaraípe	75,00%	75,00%	10.952	11.563	8.214	8.672
SCP Parque Viva Joara	75,00%	75,00%	11.478	5.723	8.609	4.292
SCP Porto Cristal	86,00%	72,00%	5.549	3.366	4.772	2.423
SCP Porto Guaíba	84,50%	69,00%	1.913	4.631	1.617	3.195
SCP Pq Buritis	99,00%	99,00%	1.003	367	993	363
SCP Pq Das Araras	33,50%	33,50%	3.681	78	1.233	26
SCP Pq La Ter/Sz Orien/V	98,00%	98,00%	13.776	21.757	13.500	21.321
SCP Pq Rec P Beija Flor	34,00%	34,00%	22.070	16.343	7.504	5.557
SCP Pq Rivoli	33,50%	33,50%	5.407	7.219	1.811	2.418
SCP Prt.Planalto	85,00%	70,00%	6.663	5.868	5.664	4.107
SCP Punta Del Leste	75,00%	75,00%	14.681	18.141	11.011	13.606
SCP Resid. Jangadas	75,00%	75,00%	31.033	38.998	23.275	29.248
SCP Residencial Barcas	75,00%	75,00%	12.412	12.682	9.309	9.512
SCP Saint Tropez	75,00%	75,00%	14.596	18.550	10.947	13.912
SCP São Pedro	50,00%	50,00%	10.024	7.303	5.012	3.651
SCP Spazio Castellon	99,00%	0,00%	34.255	-	33.913	-
SCP Spazio Florian	80,00%	80,00%	6.356	976	5.085	781
SCP Spazio Illumin	99,00%	88,00%	11.578	11.303	11.462	9.947
SCP Spazio Portote	80,00%	65,00%	3.367	2.724	2.693	1.771
SCP Spazio Rimini	70,00%	70,00%	6.588	8.726	4.612	6.108
SCP Spazio Sunrise	76,00%	76,00%	1.007	866	765	658
SCP Spázio Tibet	74,50%	74,50%	530	919	395	685
SCP Spazio Total Life	74,00%	74,00%	2.790	3.701	2.065	2.739
SCP Spazio Vintage	75,00%	75,00%	19.978	16.368	14.984	12.276
SCP Spz Nimbus Res.Club	75,00%	75,00%	13.181	15.152	9.886	11.364
SCP Sz Macaé Buena Vista	70,00%	70,00%	2.960	5.221	2.072	3.655
SCP Sz C. Alvorada	98,00%	98,00%	23.210	27.707	22.746	27.153
SCP Tintoretto	75,50%	75,50%	10.196	11.880	7.698	8.969
SCP Tomba Pq. Filipinas	75,00%	75,00%	11.851	6.671	8.888	5.003
SCP Treville	76,00%	76,00%	1.698	2.198	1.290	1.671
SCP Village Tendence	99,50%	99,50%	1.571	1.186	1.563	1.180
Outras 169 SCPs			263.238	312.771	201.042	246.737
Campo Del Rey Inc SPE LTDA.	98,00%	98,00%	9.323	8.208	9.136	8.044
Campo Di Bourb SPE LTDA.	98,75%	98,75%	8.586	16.603	8.479	16.395
Campo Di Braga SPE LTDA.	99,50%	99,50%	21.138	21.403	21.032	21.296
Campo Di Orleans Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	8.265	3.823	8.182	3.785
Campo Rizzi In SPE LTDA.	99,00%	99,00%	6.784	20.338	6.716	20.135
Casa Pueblo Incorpo SPE LTDA.	97,00%	97,00%	2.083	783	2.020	760
Evidence Condomínio SPE LTDA.	99,00%	99,00%	62.296	63.180	61.673	62.548
Fontane Di Roma SPE LTDA.	50,00%	50,00%	7.105	5.406	3.554	2.705
Forte Independ (Premier) SPE LTDA.	50,00%	50,00%	1.501	1.469	751	735
Forte Iracema SPE LTDA.	60,00%	60,00%	24.024	34.796	14.414	20.877
Forte Meireles SPE LTDA.	60,00%	60,00%	4.825	6.761	2.895	4.057
Forte Mucurip SPE LTDA.	52,00%	50,00%	14.010	6.315	7.285	3.158
Fortune Ii Inc SPE LTDA.	60,00%	60,00%	25.979	17.552	15.587	10.531
Four Seasons 3 SPE LTDA.	52,00%	50,00%	9.248	10.898	4.809	5.449
Inspiratto Res SPE LTDA.	52,00%	50,00%	9.293	4.808	4.832	2.404
Lagune Marap. I SPE LTDA.	60,00%	60,00%	4.695	6.038	2.817	3.623
Md Rn MRV Pq N SPE LTDA.	50,00%	50,00%	12.248	12.815	6.124	6.407
MRL MRV MRL Li In SPE LTDA.	65,00%	65,00%	5.990	3.135	3.894	2.038
MRL MRV MRL Lii I SPE LTDA.	65,00%	65,00%	4.038	835	2.625	543
MRL MRV MRL Xxxii SPE LTDA.	70,00%	70,00%	5.309	3.947	3.717	2.763
MRL MRV MRL Xxxvi SPE LTDA.	65,00%	65,00%	11.048	2.378	7.181	1.546
MRV Magis Ii Incorpo SPE LTDA.	62,00%	62,00%	5.077	3.951	3.148	2.450
MRV Magis Iii Incor SPE LTDA.	99,50%	54,26%	6.599	3.499	6.566	1.898
MRV Magis Vii G SPE LTDA.	99,50%	50,00%	14.696	7.800	14.622	3.900
MRV Md Collem Pe SPE LTDA.	42,00%	42,00%	13.634	10.338	5.726	4.342
MRV MRL L Incorp. SPE LTDA.	99,00%	99,00%	4.628	3.655	4.582	3.619
MRV MRL Novolar I In SPE LTDA.	35,00%	35,00%	5.230	4.247	1.830	1.487
MRV MRL Rj I Pq SPE LTDA.	70,00%	70,00%	14.554	13.603	10.188	9.522
MRV MRL Xi Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	12.209	7.450	12.087	7.376
MRV MRL Xiii SPE LTDA.	97,00%	97,00%	9.195	12.109	8.919	11.746
MRV MRL Xi Incorp SPE LTDA.	65,00%	65,00%	11.319	2.069	7.357	1.345
MRV MRL Xli Incorpor SPE LTDA.	99,00%	99,00%	8.712	3.979	8.625	3.940
MRV MRL Xlix Incorp. SPE LTDA.	99,00%	99,00%	4.553	2.505	4.507	2.480
MRV MRL Xlvii Incorp SPE LTDA.	99,00%	99,00%	8.963	653	8.873	646
MRV MRL Xxv Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	7.751	5.914	7.673	5.855
MRV MRL Xxxii Inc. SPE LTDA.	97,00%	97,00%	5.710	10.454	5.539	10.141
MRV PRIME Iv Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	12.048	22.031	11.927	21.810
MRV PRIME Ix Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	7.432	3.524	7.358	3.489
MRV PRIME V SPE LTDA.	98,00%	98,00%	3.125	3.297	3.063	3.231
MRV PRIME Viii Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	7.434	7.426	7.360	7.352
MRV PRIME X Inc SPE LTDA.	98,00%	98,00%	2.490	2.377	2.440	2.330
MRV PRIME Xi SPE LTDA.	97,00%	97,00%	6.853	11.783	6.648	11.430
MRV PRIME Xvii SPE LTDA.	65,00%	65,00%	10.961	1.810	7.125	1.177
MRV PRIME Xviii Inc SPE LTDA.	98,00%	98,00%	19.581	15.758	19.189	15.443
MRV PRIME Xx Inc. Sp SPE LTDA.	97,00%	97,00%	7.851	8.375	7.615	8.124
MRV PRIME Xxi Inc SPE LTDA.	65,00%	65,00%	7.538	5.240	4.900	3.406
MRV PRIME Xxix Incor SPE LTDA.	99,00%	99,00%	12.690	8.718	12.563	8.631
MRV PRIME Xxx Incorp SPE LTDA.	99,00%	99,00%	16.911	10.889	16.741	10.780
MRV PRIME Xxxi Incor SPE LTDA.	99,00%	99,00%	15.689	9.100	15.532	9.009
MRV PRIME Xxxii Inco SPE LTDA.	99,00%	99,00%	7.823	2.395	7.745	2.371
MRV PRIME Xxxviii In SPE LTDA.	99,00%	99,00%	3.432	870	3.398	862

Notas Explicativas

	Participação		Patrimônio líquido		Investimento	
	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12
Nautilus Inc SPE LTDA.	75,00%	75,00%	9.809	13.752	7.357	10.314
Paladium SPE LTDA.	99,50%	99,50%	3.540	3.331	3.522	3.314
Palazzo Di Spagna In SPE LTDA.	99,50%	99,50%	9.451	9.026	9.404	8.981
Parque Ilha Do Sol I SPE LTDA.	99,00%	99,00%	3.923	1.465	3.884	1.451
Parque Jamile SPE LTDA.	99,75%	99,75%	3.069	13.543	3.061	13.509
Parque Los Alpes Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	3.924	579	3.884	574
Parque Paradiso Inc SPE LTDA.	97,00%	97,00%	14.568	910	14.131	882
Parque Patagonia Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	5.426	6.003	5.372	5.943
Parque Petropolis In SPE LTDA.	70,00%	70,00%	7.651	9.846	5.356	6.892
Parque Piazza Venezi SPE LTDA.	99,00%	99,00%	2.928	2.095	2.899	2.074
Parque Santa Clara Inc SPE LTDA.	99,00%	0,00%	10.227	-	10.125	-
Pq Arkansas Inc. SPE LTDA.	99,50%	99,50%	8.106	4.859	8.065	4.835
Pq Asteca SPE LTDA.	99,50%	99,50%	2.916	41.500	2.902	41.293
Pq Piazza Navona SPE LTDA.	99,40%	99,40%	15.971	14.320	15.875	14.235
Pq Piazza Reppub SPE LTDA.	99,60%	99,60%	4.327	5.158	4.310	5.137
Pq Premiato SPE LTDA.	99,00%	99,00%	1.739	2.029	1.721	2.009
Prive Praia De SPE LTDA.	42,00%	42,00%	12.669	18.414	5.321	7.734
San Pietro SPE LTDA.	99,40%	99,40%	3.015	2.076	2.995	2.064
Santos Dumont SPE LTDA.	98,50%	98,50%	7.448	8.378	7.337	8.253
Spazio Campo B SPE LTDA.	98,25%	98,25%	15.418	14.124	15.148	13.877
Spazio Campo G SPE LTDA.	99,25%	99,25%	12.332	10.396	12.240	10.318
Summer Ville SPE LTDA.	62,76%	62,76%	15.895	23.105	9.976	14.501
Outras 222 SPEs			402.212	279.260	308.436	226.866
Total SCPs/ SPEs			1.884.185	1.799.323	1.493.530	1.439.109
Total das controladas			1.908.745	1.824.051	1.502.224	1.445.481
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual			3.365.105	2.949.570	2.233.145	2.064.464

Controladas em conjunto:

	Participação		Resultado				Resultado de equivalência			
			2013		2012		2013		2012	
	30/09/13	31/12/12	3º trimestre	Acumulado	3º trimestre	Acumulado	3º trimestre	Acumulado	3º trimestre	Acumulado
Empresas										
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	37,87%	42,03%	19.722	25.361	1.817	7.852	7.469	9.604	616	3.153
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	37,65%	37,65%	7.798	13.614	855	2.346	2.936	5.126	322	885
MRPR Empreendimentos Imobiliário LTDA.	65,00%	65,00%	55	337	-	-	36	219	-	-
PRIME Incorporações e Construções S.A.	60,00%	60,00%	(8.321)	(20.569)	2.351	13.214	(4.993)	(12.341)	1.411	7.929
Ágio na aquisição de controlada em conjunto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total empresas			19.254	18.743	5.023	23.412	5.448	2.608	2.349	11.967
SCPs/ SPEs										
SCP Charme Goisbeira	58,00%	58,00%	(138)	(525)	(242)	(3.682)	(80)	(305)	(141)	(2.136)
SCP Ecov (Arag.S. Dourada)	70,00%	70,00%	(1.336)	(4.158)	(4.387)	4.166	(935)	(2.911)	(3.071)	2.916
SCP Reality E Renovare	32,00%	32,00%	(1.451)	1.517	4.084	8.036	(464)	485	1.307	2.572
SCP Richmond Cond.	70,00%	70,00%	1.129	(575)	(2.126)	(2.685)	790	(403)	(1.489)	(1.880)
SCP Riv Do Campo	71,00%	71,00%	128	(649)	(76)	10.849	91	(461)	(54)	7.703
SCP Riveira do Sol E Costa	34,50%	34,50%	2.231	6.351	886	1.283	770	2.191	306	443
SCP Roy Palmu.R Star	70,00%	70,00%	1.301	2.517	(1.274)	(7.984)	911	1.762	(892)	(5.589)
SCP Royal Palms Club	70,00%	70,00%	4.517	6.746	614	2.707	3.162	4.722	430	1.895
SCP Spazio Classique	65,00%	65,00%	(2.340)	(5.424)	(2.579)	(5.152)	(1.521)	(3.526)	(1.677)	(3.349)
SCP Spazio Niteroi Garden	70,00%	70,00%	523	(1.350)	(1.916)	(5.089)	366	(945)	(1.341)	(3.562)
SCP St Afonso	66,00%	66,00%	(110)	715	(836)	(2.930)	(73)	472	(552)	(1.934)
Outras 34 SCPs			2.344	(1.966)	(2.700)	(8.008)	767	(897)	646	(2.868)
Chapada Imperi SPE LTDA.	58,00%	58,00%	(1.489)	(3.867)	(1.462)	(2.319)	(864)	(2.243)	(848)	(1.345)
CitylifeC Vig SPE LTDA.	65,50%	65,50%	(3.482)	(8.598)	(2.092)	(3.582)	(2.281)	(5.632)	(1.370)	(2.346)
Gran Olympus SPE LTDA.	65,00%	65,00%	(507)	127	805	13.686	(330)	83	523	8.896
MRV MRL Xiv SPE LTDA.	70,00%	70,00%	7.611	19.240	1.497	3.075	5.328	13.468	1.048	2.153
MRV MRV Xviii SPE LTDA.	65,00%	65,00%	1.358	3.138	250	682	883	2.040	162	443
MRV Patrim Gal SPE LTDA.	50,00%	0,00%	(2.404)	(2.926)	-	-	(1.202)	(1.463)	-	-
MRV PRIME Silc SPE LTDA.	41,67%	41,67%	(921)	(2.486)	(1.944)	(2.856)	(384)	(1.036)	(810)	(1.190)
Parque Sevilha SPE LTDA.	65,00%	65,00%	1.297	2.968	898	85	843	1.929	583	55
Pq Cast Monaco SPE LTDA.	65,00%	65,00%	1.188	1.606	997	1.898	772	1.044	648	1.234
Pq Castelo De Lu SPE LTDA.	65,00%	65,00%	(4.447)	(6.996)	284	10.340	(2.891)	(4.547)	185	6.721
Pq Chap Guimarães SPE LTDA.	58,00%	58,00%	(2.028)	(4.777)	(2.080)	(1.081)	(1.176)	(2.771)	(1.206)	(627)
Pq Chapada Dia SPE LTDA.	67,00%	67,00%	3.497	6.092	714	488	2.343	4.082	478	327
Taguatinga QI SPE LTDA.	41,67%	41,67%	(1.197)	(4.583)	(2.906)	(170)	(499)	(1.910)	(1.211)	(71)
Top Taguatinga LJ SPE LTDA.	70,00%	70,00%	(125)	14.772	32.750	61.606	(88)	10.340	22.923	43.124
Top Taguatinga SPE LTDA.	70,00%	70,00%	6.090	11.193	16.750	20.713	4.263	7.835	11.725	14.499
Outras 22 SPEs			96	(1.217)	(1.970)	(2.806)	(590)	(1.275)	(3.014)	(2.658)
Total SCPs/ SPEs			11.335	26.885	31.939	91.270	7.911	20.128	23.288	63.426
Total das controladas em conjunto			30.589	45.628	36.962	114.682	13.359	22.736	25.637	75.393
Eliminação de participações indiretas	-	-	-	-	-	-	(3.024)	(8.918)	(1.751)	(11.221)
Total das controladas em conjunto - Consolidado			30.589	45.628	36.962	114.682	10.335	13.818	23.886	64.172

Notas Explicativas

Participação		Resultado				Resultado de equivalência			
		2013		2012		2013		2012	
		30/09/13	31/12/12	3º trimestre	Acumulado	3º trimestre	Acumulado	3º trimestre	Acumulado
Controladas:									
Empresas									
MDI Desenvolvimento Imobiliário LTDA.	100,00%	100,00%		740	2.938	(3.908)	(1.153)		
Urbanmais Prop. e Partic. S.A.	60,00%	60,00%		(320)	(1.026)	(166)	(166)	(681)	1.720
Total empresas				420	1.912	(4.074)	(1.319)	(100)	(100)
SCPs/ SPEs									
SCP Barreto 4A - Mar	70,00%	70,00%		(2.138)	(4.544)	(250)	11.223	(175)	7.856
SCP Barreto 4B	70,00%	70,00%		(1.265)	(4.863)	1.250	11.177	(875)	7.824
SCP Belle Luna	65,00%	65,00%		(1.249)	(2.080)	(1.201)	360	(781)	234
SCP Belle Stanza	65,00%	65,00%		1.007	2.460	1.317	2.485	856	1.615
SCP Belle Stella	65,00%	65,00%		(93)	(124)	(1.255)	7.251	(816)	4.713
SCP Bello Solares	65,00%	65,00%		1.551	4.458	1.621	3.608	1.053	2.345
SCP Bello Valle	65,00%	65,00%		(1.493)	(3.105)	(797)	(670)	(519)	(436)
SCP Belo Mare	65,00%	65,00%		103	(1.138)	(2.698)	9.457	(1.754)	6.147
SCP C.Lu/C.Ei/C.Vi/Cas	99,00%	99,00%		138	1.705	(1.392)	(884)	(1.378)	(875)
SCP Green Tow Cond	70,00%	70,00%		(214)	275	908	(2.360)	636	(1.652)
SCP Laguna Beach	75,00%	75,00%		(244)	485	(462)	(3.062)	(347)	(2.297)
SCP Magurça	35,00%	35,00%		1.087	5.219	1.713	3.090	600	1.082
SCP Mar Azulli E Ma	70,00%	70,00%		(101)	(320)	(987)	(2.597)	(691)	(1.818)
SCP P. Fontana Di Roma	99,00%	99,00%		1.612	2.627	(381)	(70)	(377)	(69)
SCP Parque Fonatana	99,50%	99,50%		1.955	5.105	790	1.586	786	1.578
SCP Parque Operetta	98,00%	0,00%		7.486	15.406	-	-	-	-
SCP Parque Porto	84,00%	68,00%		(63)	99	(567)	(2.114)	(386)	(1.438)
SCP Parque Viva Jacaraípe	75,00%	75,00%		(352)	(1.392)	246	6.008	184	4.506
SCP Parque Viva Joara	75,00%	75,00%		1.054	4.202	2.591	2.538	1.944	1.904
SCP Porto Cristal	86,00%	72,00%		(254)	1.101	1.191	2.243	858	1.615
SCP Porto Guaba	84,50%	69,00%		(890)	(3.214)	286	2.756	198	1.902
SCP Pq Bunitis	99,00%	99,00%		(129)	(111)	9	(1.174)	9	(1.162)
SCP Pq Das Araras	33,50%	33,50%		399	3.526	(180)	(245)	(60)	(82)
SCP Pq La TerSz Orien/V	98,00%	98,00%		(488)	(409)	1.844	3.631	1.807	3.558
SCP Pq Rec P Beija Flor	34,00%	34,00%		162	9.284	1.483	2.159	504	734
SCP Pq Rivoli	33,50%	33,50%		(954)	(1.882)	1.348	5.309	452	1.779
SCP Prt Planalto	85,00%	70,00%		(3.391)	(4.145)	(782)	115	(547)	81
SCP Punta Del Leste	75,00%	75,00%		(73)	95	1.011	2.482	759	1.862
SCP Resid. Jangadas	75,00%	75,00%		(3.449)	(9.083)	3.738	10.670	2.804	8.003
SCP Residencial Barcas	75,00%	75,00%		(993)	(3.652)	(615)	522	(461)	392
SCP Saint Tropez	75,00%	75,00%		5	(305)	337	1.989	253	1.492
SCP São Pedro	50,00%	50,00%		(565)	4.734	3.331	6.213	1.666	3.107
SCP Spazio Castellon	99,00%	0,00%		546	1.377	-	-	-	-
SCP Spazio Florian	80,00%	80,00%		652	1.947	(342)	1.010	(274)	808
SCP Spazio Illumin	99,00%	88,00%		124	16	(193)	(2.231)	(170)	(1.963)
SCP Spazio Portote	80,00%	65,00%		(400)	(2.401)	(1.205)	(1.536)	(783)	(998)
SCP Spazio Rimini	70,00%	70,00%		110	(122)	426	1.922	298	1.345
SCP Spazio Sunrise	76,00%	76,00%		(65)	(54)	(967)	(1.929)	(735)	(1.466)
SCP Spazio Tibet	74,50%	74,50%		(68)	(251)	(752)	(2.088)	(561)	(1.556)
SCP Spazio Total Life	74,00%	74,00%		(89)	(189)	(2.487)	(2.994)	(1.841)	(2.216)
SCP Spazio Vintage	75,00%	75,00%		255	192	(506)	(6.665)	(380)	(4.999)
SCP Spz Nimbus Res.Club	75,00%	75,00%		242	(4.239)	(1.489)	(7.318)	(1.117)	(5.489)
SCP Sz. Macas Buena Vista	70,00%	70,00%		(3)	(536)	(2.422)	(7.350)	(1.695)	(5.145)
SCP Sz. C. Alvorada	98,00%	98,00%		220	(1.095)	695	(5.582)	681	(5.470)
SCP Timoretto	75,50%	75,50%		14	(711)	(626)	(4.003)	(472)	(3.022)
SCP Tomba Pq. Filipinas	75,00%	75,00%		3.077	10.645	222	195	166	146
SCP Treville	76,00%	76,00%		(542)	(1.606)	(1.268)	(3.421)	(964)	(2.600)
SCP Village Tendence	99,50%	99,50%		(72)	(87)	(625)	(2.266)	(622)	(2.255)
Outras 169 SCPs				4.084	10.556	(6.196)	(4.721)	(4.653)	(5.211)
Campo Del Rey Inc SPE LTDA.	98,00%	98,00%		(340)	536	(2.253)	(1.640)	(333)	525
Campo Di Bourb SPE LTDA.	98,75%	98,75%		(47)	(101)	(204)	(2.031)	(46)	(100)
Campo Di Braga SPE LTDA.	99,50%	99,50%		1.188	6.348	5.002	6.434	4.977	6.402
Campo Di Orleans Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%		1.593	4.801	(16)	(16)	(16)	(16)
Campo Rizzi In SPE LTDA.	99,00%	99,00%		(153)	(926)	(850)	(2.642)	(842)	(2.616)
Casa Pueblo Incorporo SPE LTDA.	97,00%	97,00%		736	1.232	34	152	33	147
Evidence Condominio SPE LTDA.	99,00%	99,00%		231	(4.747)	3.823	37.344	3.785	36.971
Fontane Di Roma SPE LTDA.	50,00%	50,00%		36	558	1.010	2.833	505	1.417
Forte Independ (Premier) SPE LTDA.	50,00%	50,00%		(169)	(514)	(1.094)	(2.500)	(547)	(1.250)
Forte Iracena SPE LTDA.	60,00%	60,00%		(1.846)	(5.276)	(3.370)	(3.843)	(2.022)	(2.306)
Forte Meireles SPE LTDA.	60,00%	60,00%		(1.078)	579	3.743	5.006	2.246	3.004
Forte Mucurip SPE LTDA.	52,00%	50,00%		2.181	3.800	66	13	33	7
Fortune li Inc SPE LTDA.	60,00%	60,00%		(2.163)	2.771	863	10.241	518	6.145
Four Seasons 3 SPE LTDA.	52,00%	50,00%		(1.492)	(1.254)	5.711	7.546	3.773	3.773
Inspiratio Res SPE LTDA.	52,00%	50,00%		2.499	4.596	1.849	5.902	924	2.951
Lagune Marap. I SPE LTDA.	60,00%	60,00%		(63)	33	(1.682)	(3.615)	(1.009)	(2.169)
Md Rn MRV Pq N SPE LTDA.	50,00%	50,00%		(430)	(977)	(727)	2.754	(364)	1.377
MRL MRV MRL Li In SPE LTDA.	65,00%	65,00%		1.752	5.168	(37)	(26)	(24)	(17)
MRL MRV MRL Li i SPE LTDA.	65,00%	65,00%		560	1.741	(7)	(98)	(5)	(64)
MRL MRV MRL Xxvii SPE LTDA.	70,00%	70,00%		1.362	3.718	445	487	312	341
MRL MRV MRL Xxvii SPE LTDA.	65,00%	65,00%		2.120	2.978	(8)	(8)	(5)	(5)
MRV Magis li Incorporo SPE LTDA.	62,00%	62,00%		1.149	2.415	504	496	303	298
MRV Magis li Incorporo SPE LTDA.	99,50%	54,26%		1.008	1.613	167	(553)	91	(300)
MRV Magis Vii G SPE LTDA.	99,50%	50,00%		1.189	2.293	289	511	145	256
MRV Md Collem Pe SPE LTDA.	42,00%	42,00%		306	1.644	6.160	7.411	2.588	3.113
MRV MRL L Incorpor. SPE LTDA.	99,00%	99,00%		1.333	2.616	433	410	429	406
MRV MRL Novolar I In SPE LTDA.	35,00%	35,00%		2.547	5.634	588	(96)	205	(34)
MRV MRL Rj I Pq SPE LTDA.	70,00%	70,00%		41	(2.282)	5.739	11.960	4.017	8.372
MRV MRL Xi Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%		2.218	4.319	157	(92)	156	(91)
MRV MRL Xiii SPE LTDA.	97,00%	97,00%		(530)	(2.554)	918	7.698	890	7.467
MRV MRL Xi Incorpor SPE LTDA.	65,00%	65,00%		8.661	21.042	37	31	24	20
MRV MRL Xli Incorporo SPE LTDA.	99,00%	99,00%		2.520	4.295	(19)	(23)	(19)	(23)
MRV MRL Xlii Incorpor. SPE LTDA.	99,00%	99,00%		1.271	2.193	(16)	(152)	(15)	(150)
MRV MRL Xvii Incorpor SPE LTDA.	99,00%	99,00%		986	4.489	(47)	(47)	(47)	(47)
MRV MRL Xv Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%		1.551	3.718	1.594	1.236	1.578	1.224
MRV MRL Xxvii Inc. SPE LTDA.	97,00%	97,00%		(553)	(2.610)	5.743	6.887	5.570	6.680
MRV PRIME Iv Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%		228	594	1.052	9.050	1.042	8.960
MRV PRIME Iv Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%		4.246	7.715	83	168	82	166
MRV PRIME V SPE LTDA.	98,00%	98,00%		1.098	4.388	845	2.795	828	2.739
MRV PRIME Viii Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%		672	3.408	191	161	189	159
MRV PRIME X Inc SPE LTDA.	98,00%	98,00%		56	30	(1.431)	1.897	(1.402)	1.859
MRV PRIME Xi SPE LTDA.	97,00%	97,00%		176	416	(364)	7.121	(353)	6.907
MRV PRIME Xvii SPE LTDA.	65,00%	65,00%		1.173	2.869	(215)	(465)	(139)	(302)
MRV PRIME Xviii Inc SPE LTDA.	98,00%	98,00%		1.113	2.797	731	1.407	717	1.379
MRV PRIME Xx Inc. Sp SPE LTDA.	97,00%	97,00%		689	2.101	(82)	(241)	(80)	(234)

Notas Explicativas

Participação	Resultado				Resultado de equivalência			
	2013		2012		2013		2012	
	30/09/13	31/12/12	3º trimestre	Acumulado	3º trimestre	Acumulado	3º trimestre	Acumulado
MRV PRIME Xxi Inc SPE LTDA.	65,00%	65,00%	1.210	3.061	543	880	787	1.990
MRV PRIME Xxix Incoor SPE LTDA.	99,00%	99,00%	1.548	7.103	847	2.084	1.533	7.032
MRV PRIME Xxx Incoor SPE LTDA.	99,00%	99,00%	3.093	10.023	1.425	1.407	3.062	9.923
MRV PRIME Xxii Incoor SPE LTDA.	99,00%	99,00%	2.650	11.763	(42)	(99)	2.624	11.645
MRV PRIME Xxviii Incoor SPE LTDA.	99,00%	99,00%	1.989	6.586	(3)	(4)	1.969	6.520
MRV PRIME Xxviii Incoor SPE LTDA.	99,00%	99,00%	937	1.156	-	-	928	1.144
Nautilus Inc SPE LTDA.	75,00%	75,00%	(603)	(2.579)	2.409	4.775	(452)	(1.934)
Paladium SPE LTDA.	99,50%	99,50%	324	(265)	(1.244)	(4.263)	322	(264)
Palazzo Di Spagna In SPE LTDA.	99,50%	99,50%	(156)	313	(1.806)	(7.825)	(155)	311
Parque Ilha Do Sol I SPE LTDA.	99,00%	99,00%	436	2.037	-	-	432	2.017
Parque Jamile SPE LTDA.	99,75%	99,75%	(7)	(1.202)	3.809	4.599	(7)	(1.199)
Parque Los Alpes Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	1.034	3.094	(3)	(3)	1.024	3.063
Parque Paradiso Inc SPE LTDA.	97,00%	97,00%	1.611	2.336	-	-	1.563	2.266
Parque Patagonia Inc SPE LTDA.	99,00%	99,00%	863	2.391	(65)	(110)	854	2.367
Parque Petropolis In SPE LTDA.	70,00%	70,00%	(567)	(3.989)	8.473	10.336	(397)	(2.792)
Parque Piazza Venezi SPE LTDA.	99,00%	99,00%	359	1.557	(21)	(21)	355	1.541
Parque Santa Clara Inc SPE LTDA.	99,00%	0,00%	1.516	1.515	-	-	1.501	1.500
Pq Arkansas Inc. SPE LTDA.	99,50%	99,50%	1.205	1.971	568	462	1.199	1.961
Pq Asteca SPE LTDA.	99,50%	99,50%	(152)	(1.938)	(365)	13.719	(151)	(1.928)
Pq Piazza Navona SPE LTDA.	99,40%	99,40%	3.437	16.142	939	783	3.416	16.045
Pq Piazza Reppub SPE LTDA.	99,60%	99,60%	(234)	(890)	(426)	1.134	(233)	(886)
Pq Premiatio SPE LTDA.	99,00%	99,00%	(54)	(364)	(939)	(3.529)	(53)	(360)
Prive Praia De SPE LTDA.	42,00%	42,00%	(4.209)	(9.662)	(3.432)	(3.039)	(1.768)	(4.058)
San Pietro SPE LTDA.	99,40%	99,40%	1.020	1.977	19	305	1.014	1.965
Santos Dumont SPE LTDA.	98,50%	98,50%	927	1.646	696	1.330	913	1.621
Spazio Campo B SPE LTDA.	98,25%	98,25%	2.508	5.827	1.136	1.596	2.464	5.725
Spazio Campo G SPE LTDA.	99,25%	99,25%	1.818	3.233	116	428	1.804	3.209
Summer Ville SPE LTDA.	62,76%	62,76%	(308)	(1.171)	1.794	11.801	(193)	(735)
Outras 222 SPEs			23.192	29.826	(3.547)	2.289	6.314	9.737
Total SCPs/ SPEs			90.774	223.560	41.948	193.617	68.215	173.571
Total das controladas			91.194	225.472	37.874	192.298	68.763	175.893
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual			121.783	271.100	74.836	306.980	82.122	198.629

b) A movimentação dos investimentos pode ser assim apresentada:

	Saldo iniciais	Subscrição (redução) de capital	Ganho com variação de participação	Equivalência patrimonial 3º Trimestre	Equivalência patrimonial 2º Trimestre	Equivalência patrimonial 1º Trimestre	Saldo finais
<u>Nove meses findo em 30 setembro de 2013:</u>							
<u>Controladas em conjunto:</u>							
Empresas							
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	183.153	63.346	22.681	7.469	1.896	474	279.019
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	3.431	(20)	-	2.936	1.639	550	8.536
MRPR Empreendimentos Imobiliário LTDA.	103	(10)	-	36	68	116	313
PRIME Incorporações e Construções S.A.	36.103	(2.767)	-	(4.993)	(4.518)	(2.831)	20.994
Ágio na aquisição de controlada em conjunto	3.237	-	-	-	-	-	3.237
SPCs / SPEs	392.956	5.972	-	7.911	3.795	8.188	418.822
Total das controladas em conjunto	618.983	66.521	22.681	13.359	2.880	6.497	730.921
Eliminação de participações indiretas	(65.368)	7.775	-	(3.024)	(3.565)	(2.329)	(66.512)
Total das controladas em conjunto - Consolidado	553.615	74.296	22.681	10.335	(685)	4.168	664.409
<u>Controladas:</u>							
Empresas							
MDI Desenvolvimento Imobiliário LTDA	3.630	-	-	740	2.326	(128)	6.568
Urbamaís Prop. e Partic. S.A.	2.742	-	-	(192)	(273)	(151)	2.126
SPCs / SPEs	1.439.109	(119.150)	-	68.215	54.117	51.239	1.493.530
Total das controladas - Individual	1.445.481	(119.150)	-	68.763	56.170	50.960	1.502.224
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual	2.064.464	(52.629)	22.681	82.122	59.050	57.457	2.233.145
<u>Nove meses findo em 30 setembro de 2012:</u>							
Total das controladas em conjunto - Consolidado - Reapresentado	476.621	35.033	16	23.886	18.732	21.554	575.842
Total das controladas e controladas em conjunto - Individual	1.750.482	47.017	16	57.509	91.988	72.698	2.019.710

Notas Explicativas

c) As principais informações dos investimentos indiretos da Companhia estão resumidas a seguir:

	Participação total		Patrimônio líquido		Resultado do período			
	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12	3º Trimestre 2013	Acumulado	3º Trimestre 2012	Acumulado
<u>LOG Commercial Properties e Participações S.A.</u>								
Cabral	18,94%	21,02%	91.881	70.911	2.967	9.531	478	1.614
LDI	37,87%	41,61%	42.090	44	15.717	15.707	6	6
LOG Aracaju	37,87%	0,00%	10.046	-	-	-	-	-
LOG Campos	37,83%	41,99%	38.452	29.009	(3)	(7)	(12)	(15)
LOG Curitiba	37,87%	42,03%	25.370	26.324	-	-	-	-
LOG Feira De Santana	37,87%	42,03%	23.696	8.393	(295)	(303)	(1)	(1)
LOG Fortaleza	37,87%	42,03%	33.640	18.306	37	38	(6)	(6)
LOG Goiânia	37,83%	41,99%	45.713	31.236	(109)	(513)	(90)	(450)
LOG Hortolândia	37,87%	42,03%	73.303	67.066	768	1.221	(23)	(40)
LOG I	37,87%	42,03%	65.602	65.935	2.090	5.716	1.876	5.248
LOG II	37,87%	42,03%	20.476	20.128	395	1.214	441	1.317
LOG Itatiaia	37,87%	42,03%	17.292	-	(1)	(1)	-	-
LOG Juiz de Fora	37,87%	42,03%	32.434	24.602	(120)	(22)	(3)	(3)
LOG Jundiaí	37,87%	42,03%	36.179	36.399	940	2.804	781	1.911
LOG Londrina	37,87%	42,03%	23.518	17.292	(43)	(43)	-	-
LOG Macae	37,87%	42,03%	13.266	12.073	-	-	-	-
LOG Rio	37,87%	0,00%	16.207	-	-	-	-	-
LOG RP	37,87%	42,03%	18.902	18.389	-	-	-	-
LOG SJC Sony	37,87%	42,03%	53.952	53.871	-	(1)	-	(1)
LOG SJP	37,87%	42,03%	35.120	20.501	(848)	(1.028)	-	-
LOG SIRP	37,87%	42,03%	9.314	9.262	-	-	-	-
LOG Sumaré	37,87%	42,03%	686	363	-	(1)	-	-
LOG Via Expressa	37,87%	0,00%	63.973	-	180	169	-	-
LOG Viana	37,87%	42,03%	49.463	30.118	(24)	(36)	-	-
Loteamento Betim	14,44%	11,57%	67.994	58.034	(13)	(17)	(33)	(33)
Office Park Pirituba	37,87%	42,03%	100.946	98.046	1	-	(3)	(8)
Total			1.009.515	716.302	21.639	34.428	3.411	9.539
<u>Prime Incorporações e Construções Ltda.</u>								
Chapada Imperi SPE LTDA.	18,60%	18,60%	6.575	8.765	(1.489)	(3.867)	(1.462)	(2.319)
Citylife/C.Vig SPE LTDA.	20,70%	20,70%	25.862	30.010	(3.482)	(8.598)	(2.092)	(3.582)
Gran Olympus SPE LTDA.	21,00%	21,00%	20.066	20.881	(507)	127	805	13.686
MRPR Empreendimentos Imobiliário LTDA.	21,00%	21,00%	482	158	55	337	-	-
MRV PRIME Silc SPE LTDA.	15,00%	15,00%	9.192	12.236	(921)	(2.486)	(1.944)	(2.856)
Parque Sevilha SPE LTDA.	21,00%	21,00%	9.185	10.799	1.297	2.968	898	85
Pq Cast Monaco SPE LTDA.	21,00%	21,00%	14.605	11.378	1.188	1.606	997	1.898
Pq Castelo De Lu SPE LTDA.	21,00%	21,00%	31.125	35.088	(4.447)	(6.996)	284	10.340
Pq Chap Guimarães SPE LTDA.	18,00%	18,00%	12.782	16.096	(2.028)	(4.777)	(2.080)	(1.081)
Pq Chapada Dia SPE LTDA.	19,80%	19,80%	19.563	9.919	3.497	6.092	714	488
SCP Charme Goiabeira	18,90%	18,90%	3.153	4.925	(138)	(525)	(242)	(3.682)
SCP Ecov (Arag.S. Dourada)	18,00%	18,00%	34.233	49.639	(1.336)	(4.158)	(4.387)	4.166
SCP Spazio Classique	21,00%	21,00%	11.594	13.728	(2.340)	(5.424)	(2.579)	(5.152)
SCP St Afonso	20,40%	20,40%	20.029	22.852	(110)	715	(836)	(2.930)
Taguatinga QI SPE LTDA.	15,00%	15,00%	13.785	21.852	(1.197)	(4.583)	(2.906)	(170)
Top Taguatinga LI SPE LTDA.	18,00%	18,00%	81.768	78.611	(125)	14.772	32.750	61.606
Top Taguatinga SPE LTDA.	18,00%	18,00%	75.580	58.171	6.090	11.193	16.750	20.713
Outros 35 empreendimentos			75.867	77.915	(330)	(1.259)	(2.698)	(4.729)
Total			465.446	483.023	(6.323)	(4.863)	31.972	86.481
<u>MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.</u>								
MRV MRL Xiv SPE LTDA.	11,30%	11,30%	27.613	13.591	7.611	19.240	1.497	3.075
MRV MRV Xviii SPE LTDA.	13,18%	13,18%	12.870	6.396	1.358	3.138	250	682
SCP Realty e Renovare	6,40%	6,40%	8.335	9.440	(1.451)	1.517	4.084	8.036
SCP Richmond Cond.	11,30%	11,30%	6.997	5.149	1.129	(575)	(2.126)	(2.685)
SCP Riv Do Campo	10,92%	10,92%	19.057	18.413	128	(649)	(76)	10.849
SCP Riveira do Sol E Costa	6,59%	6,59%	20.706	14.479	2.231	6.351	886	1.283
SCP Roy Palm,R.Star	11,30%	11,30%	20.755	21.641	1.301	2.517	(1.274)	(7.984)
SCP Royal Palms Club	11,30%	11,30%	7.775	1.530	4.517	6.746	614	2.707
SCP Spazio Niteroi Garden	11,30%	11,30%	13.903	12.894	523	(1.350)	(1.916)	(5.089)
SCP Spazio Rimini	11,30%	11,30%	6.588	8.726	110	(122)	426	1.922
Outros 27 empreendimentos			30.539	40.801	2.541	(2.228)	(1.536)	(5.883)
Total			175.138	153.060	19.998	34.585	829	6.913

d) Os saldos totais das contas patrimoniais e de resultados das sociedades controladas em conjunto, de forma direta e indireta, considerados nas informações trimestrais consolidadas podem ser assim sumarizados:

	Ativo					
	Ativo circulante		Ativo não circulante		Total do ativo	
	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12
Empresas						
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	270.614	48.687	1.288.362	1.038.498	1.558.976	1.087.185
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	91.546	85.178	103.550	82.130	195.096	167.308
MRPR Empreendimentos Imobiliário LTDA.	596	178	1	-	598	178
PRIME Incorporações e Construções S.A.	164.106	214.334	139.160	136.413	303.266	350.747
Total empresas	526.863	348.378	1.531.073	1.257.041	2.057.936	1.605.419
SCPs / SPEs						
SCP Charme Goiabeira	790	2.167	3.502	4.260	4.292	6.427
SCP Ecov (Arag.S. Dourada)	38.424	78.557	1.137	(14.248)	39.561	64.309
SCP Reality e Renovare	42.747	45.695	46	51	42.793	45.746
SCP Richmond Cond.	9.283	10.972	2.758	989	12.041	11.961
SCP Riv Do Campo	16.489	32.973	11.904	4.952	28.393	37.925
SCP Riveira do Sol E Costa	37.668	25.785	43	68	37.711	25.853
SCP Roy Palm,R.Star	18.355	20.686	6.198	5.821	24.553	26.507
SCP Royal Palms Club	10.962	14.194	11.821	8.267	22.783	22.461
SCP Spazio Classique	5.180	12.856	10.304	5.856	15.484	18.712
SCP Spazio Niteroi Garden	5.484	23.130	22.169	2.798	27.653	25.928
SCP St Afonso	10.398	10.566	10.956	15.704	21.354	26.270
Outras 34 SCPs - Controle Compartilhado	52.032	62.500	11.512	16.673	63.544	79.173
Chapada Imperi SPE LTDA.	7.750	10.127	343	1.261	8.093	11.388
Citylife/C.Vig SPE LTDA.	15.126	28.742	14.400	6.389	29.526	35.131
Gran Olympus SPE LTDA.	29.120	35.475	306	7.149	29.426	42.624
MRV MRL Xiv SPE LTDA.	27.582	37.847	6.317	5.903	33.899	43.750
MRV MRV Xviii SPE LTDA.	8.767	8.378	8.753	2.733	17.520	11.111
MRV Patrim Gal SPE LTDA.	30.779	-	637	-	31.416	-
MRV PRIME Silc SPE LTDA.	2.254	5.940	14.828	16.366	17.082	22.306
Parque Sevilha SPE LTDA.	22.406	20.335	427	3.402	22.833	23.737
Pq Cast Monaco SPE LTDA.	23.140	9.459	4.941	14.742	28.081	24.201
Pq Castelo De Lu SPE LTDA.	5.716	41.247	33.121	13.525	38.837	54.772
Pq Chap Guimarães SPE LTDA.	12.845	20.777	6.814	6.041	19.659	26.818
Pq Chapada Dia SPE LTDA.	24.214	17.879	3.958	5.570	28.172	23.449
Taguatinga QI SPE LTDA.	15.593	42.954	303	(17.233)	15.896	25.721
Top Taguatinga LI SPE LTDA.	38.869	56.470	63.885	83.059	102.754	139.529
Top Taguatinga SPE LTDA.	91.115	106.436	38.882	14.563	129.997	120.999
Outras 22 SPE - Controle Compartilhado	138.929	130.185	10.470	8.709	149.399	138.894
Total SCPs / SPEs	742.017	912.332	300.736	223.370	1.042.753	1.135.702

Passivo							
Passivo circulante		Passivo não circulante		Patrimônio líquido		Passivo e Patrimônio líquido	
30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12
Empresas							
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	257.250	169.016	564.556	482.402	737.170	435.767	1.558.976
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	52.831	59.060	119.592	99.134	22.673	9.114	195.096
MRPR Empreendimentos Imobiliário LTDA.	116	75	-	-	482	103	598
PRIME Incorporações e Construções S.A.	105.178	133.777	163.096	156.799	34.990	60.171	303.266
Total empresas	415.375	361.928	847.245	738.335	795.315	505.155	2.057.936
SCPs / SPEs							
SCP Charme Goiabeira	609	966	530	536	3.153	4.925	4.292
SCP Ecov (Arag.S. Dourada)	3.949	7.752	1.379	6.918	34.233	49.639	39.561

Notas Explicativas

	Receita operacional		Custo dos imóveis vendidos		Receitas (despesas) operacionais		Resultado financeiro		Imposto de renda e contribuição social		Resultado	
	Noves meses		Noves meses		Noves meses		Noves meses		Noves meses		Noves meses	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Empresas												
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	9.244	18.824	(2.637)	(4.250)	19.789	(7.972)	(2.416)	3.021	1.381	(1.771)	25.361	7.852
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	43.476	27.200	(30.905)	(23.393)	9.075	7.051	(7.494)	(7.591)	(538)	(921)	13.614	2.346
MIRPE Empreendimentos Imobiliário LTDA.	-	-	-	-	306	-	1	-	30	-	337	-
PRIME Incorporações e Construções S.A.	67.927	110.496	(64.919)	(76.083)	(12.454)	(7.071)	(10.256)	(11.864)	(867)	(2.264)	(20.569)	13.214
Total empresas	120.647	156.520	(98.461)	(103.726)	16.716	(7.992)	(20.165)	(16.434)	6	(4.956)	18.743	23.412
SCPs / SPEs												
SCP Charme Goiabeira	5	1.992	(522)	(5.531)	(107)	(256)	112	45	(13)	48	(525)	(3.682)
SCP Ecov (Arag.S. Dourado)	8.198	26.766	(11.394)	(20.826)	(1.150)	(1.247)	641	7	(453)	(534)	(4.158)	4.166
SCP Realty e Renovare	22.219	20.782	(17.981)	(11.416)	(874)	(667)	(1.637)	(94)	(210)	(569)	1.517	8.036
SCP Richmond Cond.	5.302	6.995	(5.681)	(9.200)	(174)	(246)	39	7	(61)	(241)	(575)	(2.685)
SCP Riv Do Campo	10.888	26.286	(10.822)	(13.480)	(374)	(1.122)	31	(3)	(372)	(832)	(649)	10.849
SCP Riveira do Sol E Costa	21.512	7.974	(13.549)	(6.278)	(459)	(204)	(851)	(10)	(302)	(199)	6.351	1.283
SCP Roy Palm,R.Sur	5.217	2.183	(2.449)	(8.383)	(454)	(419)	364	116	(161)	(1.481)	2.517	(7.984)
SCP Royal Palms Club	19.757	8.391	(12.478)	(4.870)	(325)	(585)	141	(13)	(349)	(216)	6.746	2.707
SCP Spazio Classique	5.129	4.762	(9.504)	(9.023)	(859)	(849)	(3)	12	(187)	(54)	(5.424)	(5.152)
SCP Spazio Niteroi Garden	475	751	(1.968)	(6.097)	(319)	(179)	(5)	589	467	(153)	(1.350)	(5.089)
SCP St Afonso	3.060	4.688	(2.592)	(7.458)	(401)	(290)	766	25	(118)	105	715	(2.930)
Outras 34 SCPs - Controle Compartilhado	46.011	23.787	(45.970)	(30.540)	(2.518)	(3.912)	970	846	(459)	1.811	(1.966)	(8.008)
Chapada Imperi SPE LTDA.	2.117	5.023	(5.781)	(7.024)	(275)	(284)	75	(13)	(3)	(21)	(3.867)	(2.319)
CityLifeC.Vig SPE LTDA.	2.492	10.318	(10.321)	(12.176)	(869)	(1.599)	(20)	6	120	(131)	(8.598)	(3.582)
Gran Olympus SPE LTDA.	8.905	32.517	(8.730)	(16.651)	(382)	(1.326)	57	120	277	(974)	127	13.686
MRV MRL Xiv SPE LTDA.	37.566	10.049	(17.044)	(5.891)	(864)	(750)	307	11	(725)	(344)	19.240	3.075
MRV MRV Xvii SPE LTDA.	9.656	3.407	(5.933)	(2.267)	(414)	(397)	(17)	(1)	(154)	(60)	3.138	682
MRV Patrím Gal SPE LTDA.	(2.290)	-	798	-	(1.501)	-	(9)	-	76	-	(2.926)	-
MRV PRIME Sile SPE LTDA.	2.268	3.802	(4.625)	(6.681)	(107)	(53)	11	80	(33)	(4)	(2.486)	(2.856)
Parque Sevilla SPE LTDA.	15.547	7.094	(11.838)	(5.739)	(623)	(1.095)	76	9	(194)	(184)	2.968	85
Pq Cast Monaco SPE LTDA.	12.191	11.228	(8.888)	(8.025)	(1.547)	(1.014)	1	(2)	(151)	(289)	1.606	1.898
Pq Castelo De Lu SPE LTDA.	11.166	32.278	(15.431)	(18.412)	(2.366)	(2.531)	(46)	(177)	(379)	(818)	(6.996)	10.340
Pq Chap Guimardes SPE LTDA.	2.591	10.814	(7.319)	(11.154)	(251)	(531)	15	11	187	(221)	(4.777)	(1.081)
Pq Chapada Dia SPE LTDA.	25.706	6.100	(18.286)	(4.442)	(998)	(1.022)	24	6	(354)	(154)	6.092	488
Taguatinga QI SPE LTDA.	1.220	10.711	(5.619)	(10.716)	(243)	(151)	184	(15)	(125)	1	(4.583)	(170)
Top Taguatinga LI SPE LTDA.	57.118	112.129	(40.890)	(45.679)	(1.901)	(2.724)	223	37	222	(2.157)	14.772	61.606
Top Taguatinga SPE LTDA.	39.386	52.880	(26.600)	(30.155)	(2.407)	(1.145)	1.323	187	(509)	(1.054)	11.193	20.713
Outras 22 SPE - Controle Compartilhado	13.619	13.513	(11.813)	(13.003)	(3.337)	(3.000)	426	47	(112)	(363)	(1.217)	(2.806)
Total SCPs / SPEs	387.031	457.220	(333.230)	(331.117)	(26.039)	(27.578)	3.198	1.833	(4.075)	(9.088)	26.885	91.270

Observação: Para todos os quadros dos itens (a) a (d) acima, alguns percentuais e outros valores incluídos foram arredondados para facilitar a sua apresentação. Assim, alguns dos totais constantes das tabelas aqui apresentadas podem não representar a soma aritmética exata dos valores que o precedem.

Em 17 de maio de 2013, a Companhia e os demais acionistas da LOG Comercial Properties e Participações S.A. (“LOG”), em conjunto com o Fundo de Investimento em Participações Multisetorial Plus (“FIP MPlus”) assinaram um acordo de investimentos para a compra de 36.945.672 ações ordinárias a serem emitidas pela LOG, totalizando R\$277.462 (R\$127.462 por parte do FIP MPlus e R\$150.000 por parte dos demais acionistas), sendo R\$63.050 por parte da Companhia.

Em junho de 2013, houve integralização de recursos. Após esta integralização, a participação da Companhia passou de 42,03% para 37,87%. Apesar desta redução de participação, em função da referida integralização ter sido feita a valor justo, superior ao valor patrimonial contábil, houve um ganho no valor de R\$22.681, líquido de gastos na operação, registrado no resultado em “Outras receitas operacionais”.

No terceiro trimestre de 2013, a LOG concretizou a venda de dois terrenos que geraram resultado líquido de R\$15.715 naquela empresa. O efeito no resultado da Companhia foi de R\$5.951, registrado na rubrica “Resultado de equivalência patrimonial”.

No período de nove meses de 2013, os lucros não realizados provenientes das operações de venda de terrenos e cessão de direitos da MDI Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (“MDI”) para a LOG foram ajustados em R\$3.375 a crédito no resultado, pelos seguintes efeitos: (i) redução da participação acionária da Companhia na LOG de 42,03% para 37,87%, decorrente da entrada do acionista FIPMPlus, conforme destacado acima; e (ii) venda de terreno da LOG para terceiros.

Notas Explicativas

Os percentuais dos ativos relativos aos empreendimentos da Companhia que estão inseridos em estruturas de segregação patrimonial da incorporação, em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012, são como segue:

	Consolidado			
	Ativo total			
	30/09/13		31/12/12	
			Reapresentado	
Empreendimentos com segregação patrimonial conforme Lei nº 10.931/04	5.625.783	54,61%	4.083.205	39,49%
Sociedades em Conta de Participação (SCPs)	473.382	4,59%	825.723	7,99%
Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs)	395.529	3,84%	840.297	8,13%
Outras sociedades	27.268	0,26%	26.104	0,24%
Empreendimentos com segregação	6.521.962	63,30%	5.775.329	55,85%
Empreendimentos sem segregação	3.780.495	36,70%	4.564.876	44,15%
Total do Consolidado	10.302.457	100,00%	10.340.205	100,00%

As demais informações referentes a participações em controladas e controladas em conjunto não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota explicativa 8 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012.

9. Imobilizado

A composição do saldo do imobilizado em 30 de setembro de 2013 e em 31 de dezembro de 2012 é como segue:

	30/09/13			31/12/12
	Custo	Depreciação acumulada	Saldo líquido	Saldo líquido
<u>Individual:</u>				
Edificações	19.769	(7.468)	12.301	9.032
Aeronaves e veículos	8.206	(694)	7.512	7.738
Máquinas e equipamentos	36.528	(4.349)	32.179	28.571
Móveis e utensílios	4.833	(1.967)	2.866	3.196
Equipamentos e instalações de informática	5.344	(4.142)	1.202	1.307
Plantão de vendas e apartamentos modelos	16.546	(7.858)	8.688	11.739
Obras em andamento	4.168	-	4.168	8.129
Total	95.394	(26.478)	68.916	69.712
<u>Consolidado:</u>				Reapresentado
Edificações	21.806	(8.298)	13.508	9.885
Aeronaves e veículos	8.229	(709)	7.520	7.760
Máquinas e equipamentos	42.451	(5.196)	37.255	33.197
Móveis e utensílios	5.108	(2.005)	3.103	3.440
Equipamentos e instalações de informática	5.605	(4.341)	1.264	1.407
Plantão de vendas e apartamentos modelos	32.427	(14.748)	17.679	22.082
Obras em andamento	4.638	-	4.638	8.575
Total	120.264	(35.297)	84.967	86.346

A movimentação do imobilizado consolidado, para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2013 é como segue:

	Consolidado				30/09/13
	31/12/12	Adição	Baixa	Transferência	
<u>Custo:</u>					
Reapresentado					
Edificações	12.141	764	(1.755)	10.656	21.806
Aeronaves e veículos em uso	8.280	-	(51)	-	8.229
Máquinas e equipamentos	37.244	8.291	(2.816)	(268)	42.451
Móveis e utensílios	5.129	204	(225)	-	5.108
Equipamentos e instalações de informática	5.473	252	(46)	(74)	5.605
Plantão de vendas e apartamentos modelos	51.296	4.390	(23.259)	-	32.427
Obras em andamento	8.575	6.724	(347)	(10.314)	4.638
Total Custo	128.138	20.625	(28.499)	-	120.264

Notas Explicativas

	Consolidado				30/09/13
	31/12/12	Adição	Baixa	Transferência	
<u>Depreciação acumulada:</u>					
Edificações	2.256	6.759	(834)	117	8.298
Aeronaves e veículos em uso	520	231	(42)	-	709
Máquinas e equipamentos	4.047	2.144	(883)	(112)	5.196
Móveis e utensílios	1.689	376	(60)	-	2.005
Equipamentos e instalações de informática	4.066	305	(25)	(5)	4.341
Plantão de vendas e apartamentos modelos	29.214	8.506	(22.972)	-	14.748
Total da depreciação acumulada	41.792	18.321	(24.816)	-	35.297
Total do imobilizado líquido	86.346	2.304	(3.683)	-	84.967

Em 30 de setembro de 2013, a Administração da Companhia entendeu que não havia indicação de que algum dos seus ativos tangíveis de vida útil determinada pudesse ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciaram nenhum dos fatores indicativos de perdas, conforme os itens 10 e 12 do CPC 01 (R1).

As demais informações referentes a imobilizado não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota explicativa 10 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012.

10. Intangível

A composição do saldo do intangível em 30 de setembro de 2013 e em 31 de dezembro de 2012 é como segue:

	30/09/13			31/12/12
	Custo	Depreciação acumulada	Saldo líquido	Saldo líquido
<u>Individual:</u>				
Desenvolvimento de software	25.924	(9.501)	16.423	8.412
Licença de uso do software	34.856	(20.639)	14.217	11.980
Intangível em desenvolvimento	13.307	-	13.307	20.693
Total	74.087	(30.140)	43.947	41.085
<u>Consolidado:</u>				Reapresentado
Desenvolvimento de software	25.924	(9.502)	16.422	8.411
Licença de uso do software	34.869	(20.650)	14.219	11.983
Intangível em desenvolvimento	13.307	-	13.307	20.693
Total	74.100	(30.152)	43.948	41.087

A movimentação do intangível para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2013 é como segue:

	Individual	Consolidado
Saldo inicial	41.085	41.087
Adições	10.205	10.205
Amortização	(7.343)	(7.344)
Saldo final	43.947	43.948

Em 30 de setembro de 2013, a Administração da Companhia entendeu que não havia indicação de que algum dos seus ativos intangíveis de vida útil determinada pudesse ter sofrido desvalorização, uma vez que não se evidenciou nenhum dos fatores indicativos de perdas conforme os itens 10 e 12 do CPC 01 (R1).

As demais informações referentes ao intangível não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota explicativa 11 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012.

Notas Explicativas

11. Empréstimos, financiamentos e debêntures

	Individual		Consolidado	
	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12
Arrendamento mercantil	7.056	10.082	7.056	10.082
Debêntures (a)	1.602.716	1.968.503	1.602.716	1.968.503
Empréstimos e financiamentos (b)	1.229.415	830.518	1.625.725	1.233.810
(-) Custo de captação	(11.785)	(10.201)	(11.785)	(10.201)
Total (c)	2.827.402	2.798.902	3.223.712	3.202.194
Circulante	737.367	770.941	871.980	898.548
Não circulante	2.090.035	2.027.961	2.351.732	2.303.646

Obrigações contratuais

A Companhia tem certas obrigações contratuais restritivas, conforme descrito na nota explicativa 12 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012.

Em 30 de setembro de 2013, a Companhia está cumprindo todas as referidas cláusulas restritivas dos empréstimos, financiamentos e debêntures.

Resumo das principais características:(a) Debêntures:

As debêntures emitidas pela Companhia são simples, não conversíveis em ações, nominativas e escriturais, da espécie quirografária.

A composição das debêntures por vencimento é como segue:

Período após data de balanço	Individual e Consolidado					31/12/12
	30/09/13					
	3ª Emissão	4ª Emissão	5ª Emissão	6ª Emissão	Total	Total
<u>Amortização:</u>						
12 meses	262.421	128.390	12.387	19.518	422.716	470.303
13 a 24 meses	-	120.000	250.000	-	370.000	378.200
25 a 36 meses	-	60.000	250.000	250.000	560.000	370.000
37 a 48 meses	-	-	-	250.000	250.000	500.000
Após 48 meses	-	-	-	-	-	250.000
Total	262.421	308.390	512.387	519.518	1.602.716	1.968.503
<u>Custos:</u>						
12 meses	(397)	(521)	(504)	(766)	(2.188)	(2.975)
13 a 24 meses	-	(521)	(505)	(767)	(1.793)	(1.951)
25 a 36 meses	-	(88)	(379)	(768)	(1.235)	(1.751)
37 a 48 meses	-	-	-	(449)	(449)	(1.020)
Após 48 meses	-	-	-	-	-	(257)
Total	(397)	(1.130)	(1.388)	(2.750)	(5.665)	(7.954)
Total líquido	262.024	307.260	510.999	516.768	1.597.051	1.960.549

Notas Explicativas

As principais características das debêntures da Companhia são como segue:

Emissão	Data	Serie	Qtde	Valor	Remuneração	Vencimento	Pagamento de encargos
3ª	01/02/10	única	51.640	516.400	CDI + 1,6 %a.a.	02/13 e 02/14	Semestral
4ª	23/12/10	única	300	300.000	TR + 8,43% a.a.*	12/13 a 12/15**	Semestral
5ª	01/07/11	única	500.000	500.000	CDI + 1,5% a.a.	07/15 e 07/16	Semestral
6ª	03/05/12	única	500.000	500.000	CDI + 1,5% a.a.	05/16 e 05/17	Semestral

* Para empreendimentos com valor de comercialização maior que o estabelecido pelo Conselho Curador do FGTS o spread é 10,25% a.a. .

** Vencimentos semestrais.

(b) Empréstimos e financiamentos:

A composição é como segue:

Modalidade	Individual		Consolidado	
	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12
				Reapresentado
Cédulas de crédito bancário	186.008	241.571	186.008	241.571
Capital de giro	416.426	51.567	416.426	51.961
Financiamentos a construção	623.083	533.038	1.019.393	935.936
Financiamento FINAME	3.898	4.342	3.898	4.342
	1.229.415	830.518	1.625.725	1.233.810
Custo de captação	(6.120)	(2.247)	(6.120)	(2.247)
Total	1.223.295	828.271	1.619.605	1.231.563

Em 30 de setembro de 2013 e em 31 de dezembro de 2012, as principais condições dos empréstimos e financiamentos são como seguem:

Individual e Consolidado			
Modalidade	Vencimento	Indexador	Spread anual médio
Cédulas de crédito bancário	Trimestrais 03/13 a 03/15	CDI	1,15%
Capital de giro	Vencimento 06/17	111% do CDI	-
Capital de giro	Diversos 12/13 a 07/15	CDI	1,45% a 1,60%
Financiamentos a construção	Diversos 10/11 a 09/17	TR	8,00% a 10,50%
Financiamento FINAME	Mensais 10/10 a 04/20	Pré-fixado	4,50%

CDI – Certificado de depósito interbancário; TR – Taxa referencial

A composição dos empréstimos e financiamentos por vencimento em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012 é como segue:

	Individual		Consolidado	
	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12
				Reapresentado
12 meses	311.728	299.012	446.341	426.618
13 a 24 meses	557.625	270.955	714.213	400.027
25 a 36 meses	251.980	212.429	346.340	323.010
37 a 48 meses	100.434	43.904	111.183	79.937
Após 48 meses	1.528	1.971	1.528	1.971
Total	1.223.295	828.271	1.619.605	1.231.563

Notas Explicativas

- (c) A composição por vencimentos do total dos empréstimos, financiamentos, arrendamento mercantil e debêntures é como segue:

	Individual		Consolidado	
	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12
				Reapresentado
12 meses	737.367	770.941	871.980	898.548
13 a 24 meses	927.594	651.369	1.084.181	780.441
25 a 36 meses	810.928	581.994	905.289	692.575
37 a 48 meses	349.985	542.884	360.734	578.917
Após 48 meses	1.528	251.714	1.528	251.713
Total	2.827.402	2.798.902	3.223.712	3.202.194

- (d) Garantias

Os tipos de garantia dos empréstimos, financiamentos e debêntures em 30 de setembro de 2013 estão demonstrados abaixo:

	Arrendamento mercantil	Debêntures	Cédulas de crédito bancário	Capital de giro	Financiamentos a construção	FINAME	Total
Real	7.056	-	186.008	416.426	1.019.393	3.898	1.632.781
Quirografária	-	1.602.716	-	-	-	-	1.602.716
Total	7.056	1.602.716	186.008	416.426	1.019.393	3.898	3.235.497

- (e) Alocação dos encargos financeiros

Os encargos financeiros de empréstimos, financiamentos e debêntures são capitalizados e lançados ao custo dos empreendimentos ou capitalizados no ativo imobilizado, conforme critério descrito na nota explicativa 2.7.3 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012.

	Individual			
	2013		2012	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Encargos financeiros brutos	68.242	175.602	61.679	185.080
Encargos financeiros capitalizados	(34.457)	(99.821)	(32.958)	(104.172)
Valores registrados no resultado financeiro (nota explicativa 25)	33.785	75.781	28.721	80.908
<u>Encargos financeiros incluídos na rubrica de Imóveis em Construção</u>				
Saldo inicial	86.652	75.294	68.453	55.265
Encargos financeiros capitalizados referentes a:				
- Empréstimos e financiamentos	15.144	40.911	11.774	31.645
- Debêntures	19.313	58.910	21.184	72.527
Encargos financeiros capitalizados	34.457	99.821	32.958	104.172
Encargos apropriados ao resultado no custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota explicativa 24)	(25.226)	(79.232)	(30.781)	(88.807)
Saldo final	95.883	95.883	70.630	70.630

Notas Explicativas

	Consolidado			
	2013		2012	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
			Reapresentado	
Encargos financeiros brutos	77.836	200.473	69.151	205.575
Encargos financeiros capitalizados	(43.037)	(120.751)	(43.598)	(127.535)
Valores registrados no resultado financeiro (nota explicativa 25)	34.799	79.722	25.553	78.040
<u>Encargos financeiros incluídos na rubrica de Imóveis em Construção</u>				
Saldo inicial	87.598	78.794	69.221	55.393
Encargos financeiros capitalizados referentes a:				
- Empréstimos e financiamentos	23.723	61.840	20.914	52.643
- Debêntures	19.314	58.911	22.684	74.892
Encargos financeiros capitalizados	43.037	120.751	43.598	127.535
Encargos apropriados ao resultado no custo de imóveis vendidos e serviços prestados (nota explicativa 24)	(33.528)	(102.438)	(38.067)	(108.176)
Saldo final	97.107	97.107	74.752	74.752

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2013, o total capitalizado de empréstimos representou uma taxa média de encargos de 8,95% ao ano (9,93% ao ano no mesmo período de 2012) e têm vinculação contratual direta com os imóveis em construção.

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2013, o total capitalizado de debêntures representou uma taxa média de encargos de 9,16% ao ano (9,28% ao ano no mesmo período de 2012).

As demais informações referentes aos empréstimos, financiamentos e debêntures não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota explicativa 12 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012.

12. Arrendamento mercantil

As informações referentes ao arrendamento mercantil não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota explicativa 13 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012.

13. Contas a pagar por aquisição de terrenos

	Individual		Consolidado	
	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12
			Reapresentado	
Aquisições a prazo	315.570	289.726	461.972	421.180
Ajuste a valor presente	(2.834)	(1.806)	(5.023)	(5.154)
Total	312.736	287.920	456.949	416.026
Circulante	136.655	161.584	181.159	211.940
Não circulante	176.081	126.336	275.790	204.086

Notas Explicativas

A composição por vencimento é como segue:

	Individual		Consolidado	
	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12
				Reapresentado
12 meses	136.655	161.584	181.159	211.940
13 a 24 meses	49.163	11.933	64.753	29.295
25 a 36 meses	3.489	4.660	7.913	11.664
37 a 48 meses	1.192	1.818	5.150	4.317
Após 48 meses	122.237	107.925	197.974	158.810
	312.736	287.920	456.949	416.026

As demais informações referentes às contas a pagar por aquisição de terrenos não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota explicativa 14 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012.

14. Adiantamentos de clientes

	Individual		Consolidado	
	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12
				Reapresentado
Adiantamentos por recebimentos	243.454	357.523	396.747	550.426
Adiantamentos por permutas	658.012	695.635	1.119.077	1.125.700
	901.466	1.053.158	1.515.824	1.676.126
Circulante	627.612	890.726	925.328	1.476.629
Não Circulante	273.854	162.432	590.496	199.497

A composição dos adiantamentos de clientes, por vencimento, é como segue:

	Individual		Consolidado	
	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12
				Reapresentado
12 meses	627.612	890.726	925.328	1.476.629
13 a 24 meses	181.152	120.557	375.339	144.759
Após 24 meses	92.702	41.875	215.157	54.738
Total	901.466	1.053.158	1.515.824	1.676.126

Os montantes de fianças bancárias oferecidas para os adiantamentos por permuta são resumidos como segue:

Período após a data do balanço	Individual e Consolidado	
	30/09/13	31/12/12
		Reapresentado
12 meses	149.963	116.894
13 a 24 meses	61.618	76.710
25 a 36 meses	17.831	17.681
37 a 48 meses	539	1.980
	229.951	213.265

Além de fianças bancárias, os adiantamentos de clientes por permuta contam com seguro garantia de entrega de imóvel, conforme demonstrando na nota explicativa 29.

Notas Explicativas

As demais informações referentes aos adiantamentos de clientes não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota explicativa 15 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012.

15. Obrigações sociais e trabalhistas

	Individual		Consolidado	
	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12
				Reapresentado
Salários e ordenados	12.170	11.470	14.258	16.222
Encargos sociais	9.296	19.096	10.747	30.417
Provisão de férias, 13º salário e encargos	35.597	28.092	51.560	38.707
Provisão para participação nos lucros e resultados de empregados e administradores	12.636	-	12.636	-
Outros	1.400	1.866	2.651	3.702
Total	71.099	60.524	91.852	89.048

A participação dos empregados e administradores nos lucros ou resultados, conforme disposto na legislação em vigor, pode ocorrer baseada em programas espontâneos mantidos pela Companhia e controladas ou em acordos com os empregados ou com as entidades sindicais.

16. Obrigações fiscais

	Individual		Consolidado	
	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12
				Reapresentado
Imposto de renda e contribuição social	5.933	3.706	13.370	10.493
PIS e COFINS a recolher	12.328	18.986	20.111	32.623
Impostos e contribuições retidos de terceiros	4.814	4.952	10.032	9.976
Impostos e contribuições retidos sobre salários	3.472	3.777	4.327	4.608
Outros	1.406	4.533	1.882	566
Total	27.953	35.954	49.722	58.266

Em 30 de setembro de 2013, os montantes de impostos a recuperar de R\$96.406 (R\$101.337 em 31 de dezembro de 2012) no Individual e de R\$113.918 (R\$117.324 em 31 de dezembro de 2012) no Consolidado, classificados na rubrica "Tributos a recuperar", no ativo circulante, eram substancialmente provenientes dos créditos dos custos incorridos nas unidades vendidas (PIS e COFINS), aplicações financeiras e contratos de mútuo (imposto de renda retido).

17. Provisão para manutenção de imóveis

	Individual		Consolidado	
	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12
				Reapresentado
Circulante	18.262	11.869	32.143	19.026
Não circulante	55.767	88.969	92.723	145.511
Total	74.029	100.838	124.866	164.537

Notas Explicativas

A movimentação das provisões para manutenção é como segue:

	Saldo inicial	Adições	Baixas	Transferência	Saldo final
Individual:					
Circulante	11.869	25.574	(52.383)	33.202	18.262
Não circulante	88.969	-	-	(33.202)	55.767
Total – nove meses de 2013	100.838	25.574	(52.383)	-	74.029
Total – exercício 2012	85.072	68.807	(53.041)	-	100.838
Consolidado:					
Circulante	19.026	41.618	(81.289)	52.788	32.143
Não circulante	145.511	-	-	(52.788)	92.723
Total – nove meses de 2013	164.537	41.618	(81.289)	-	124.866
Total – exercício 2012	130.152	110.548	(76.163)	-	164.537

Foram provisionados, em bases estimadas, valores correspondentes a 1,85% do custo de construção em 30 de setembro de 2013 (3% em 31 de dezembro de 2012). O valor provisionado para os empreendimentos em andamento foram ajustados no 1º semestre de 2013, no valor de R\$29.586 no Individual e R\$48.163 no Consolidado, para refletir o nosso percentual de estimativa de provisionamento.

As demais informações referentes à provisão para manutenção de imóveis não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota explicativa 18 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012.

18. Provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários

A movimentação das provisões é como segue:

	Individual e Consolidado				
	Saldo inicial	Adições	Reversões	Pagamentos	Atualização monetária
Cíveis	9.157	10.237	(2.715)	(4.292)	915
Trabalhistas	8.426	5.236	(1.469)	(2.750)	1.251
Tributárias	95	4	(5)	(9)	7
Administrativas	-	5	-	-	-
Total – nove meses de 2013	17.678	15.482	(4.189)	(7.051)	2.173
Total – exercício 2012	6.617	15.934	(2.324)	(4.503)	1.954

Abaixo o número total dos processos do Grupo, segregados por natureza, bem como o número de ações cuja probabilidade de perda foi classificada como “provável”:

	Individual e Consolidado			
	30/09/13		31/12/12	
	Total de ações	Ações prováveis (*)	Total de ações	Ações prováveis (*)
Natureza:				
Cível	13.016	924	9.413	568
Trabalhista	4.847	906	5.683	1.315
Tributária	288	26	296	37
Administrativa	71	1	40	-
Total	18.222	1.857	15.432	1.920

(*) Conforme avaliação dos assessores legais da Companhia.

Notas Explicativas

Conforme demonstrado acima, a principal composição das causas em 30 de setembro de 2013 e das adições do período de nove meses findo naquela data é relacionada a causas cíveis e trabalhistas, que se referem principalmente a:

- cíveis: ações cominatórias/indenizatórias relativas à entrega de chaves e aos pedidos de resolução do contrato de compra e venda de unidades vendidas.
- trabalhistas: ações trabalhistas envolvendo ex-empregados de empreiteiros, onde a Companhia tem responsabilidade subsidiária.

Os processos cíveis, trabalhistas, tributários e administrativos considerados pelos assessores legais da Companhia como de probabilidade de perda possível, os quais têm as mesmas naturezas mencionadas acima, montam em R\$54.614 em 30 de setembro de 2013 (R\$40.164 em 31 de dezembro de 2012). Em conformidade com as práticas contábeis no Brasil e legislação aplicável, para esses processos não foi constituída provisão para fazer face a eventuais perdas contingentes.

As demais informações referentes às provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota explicativa 19 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012.

19. Partes relacionadas

(a) Aplicações financeiras

A Companhia e as controladas indicadas abaixo possuíam Certificados de Depósitos Bancários (CDB) junto a Intermedium Crédito Financiamento e Investimento S.A., empresa controlada pelos acionistas Rubens Menin Teixeira de Souza (controlador da Companhia) e Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez.

Os montantes das aplicações são como segue:

<u>Saldos:</u>	<u>Indexador</u>	<u>30/09/13</u>	<u>31/12/12</u>
			<u>Reapresentado</u>
Intermedium Crédito Financiamento e Investimento S.A.:			
MRV Engenharia e Participações S.A.	110,87% CDI	49.954	64.178
SPEs Sociedade de Propósito Específico	111,07% CDI	13.046	-
MDI Desenvolvimento Imobiliário	111,19% CDI	11.174	-
Urbamaís Properties e Participações S.A.	112,00% CDI	2.758	-
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	108,00% CDI	-	161
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	110,00% CDI	27.489	11.953
Prime Incorporação e Construções S.A.	110,97% CDI	-	6.637
LDI Log Desenvolvimento Imobiliário	110,00% CDI	6.450	-
Cabral Investimentos-SPE Ltda.	108,39% CDI	3.115	12.415
Total		113.986	95.344

Os rendimentos financeiros totais, para o trimestre e período nove meses findos em 30 de setembro de 2013 e de 2012, são assim apresentados:

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
	<u>3º trimestre</u>	<u>Nove meses</u>	<u>3º trimestre</u>	<u>Nove meses</u>
<u>Rendimentos financeiros:</u>				<u>Reapresentado</u>
Intermedium Crédito Financiamento e Investimento S.A.	2.849	6.382	2.440	8.646
Total	2.849	6.382	2.440	8.646

Notas Explicativas**(b) Clientes por prestação de serviços**

	Individual		Consolidado	
	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12
Controladas em conjunto:				Reapresentado
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	138	172	138	172
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	280	405	280	405
Outras partes relacionadas:				
Construtora Verde Grande Ltda.	-	38	-	38
MRV Serviços de Engenharia Ltda.	-	215	-	215
Expar Êxito Participações Ltda	-	3	-	3
Intermedium Crédito Financiamento e Investimento S.A.	7	151	7	151
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	329	624	329	624
Total	754	1.608	754	1.608

As empresas Construtora Verde Grande Ltda. (CVG) e MRV Serviços de Engenharia Ltda. (Serviços), são controladas pelos acionistas da Companhia Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, Lucas Cabaleiro Fernandez, Rubens Menin Teixeira de Souza e por Mário Lúcio Pinheiro Menin, mas não fazem parte do grupo de sociedades da Companhia. A Companhia presta serviços de construção para estas partes relacionadas. Os valores de clientes por prestação de serviços, demonstrados no quadro acima, incluem os contratos entre a Companhia e as referidas empresas.

A receita de prestação de serviços de construção cobrada pela Companhia é calculada à taxa de 15% sobre o custo de obra incorrido no caso do contrato de construção e às taxas de 7,6% (CVG) e 8,5% (Serviços) sobre valores das vendas efetuadas no caso do contrato de venda de unidades e suporte administrativo. Os contratos têm o prazo de vigência após o término de execução das obras e quando do término das vendas das unidades.

Além disso, a Companhia presta serviços administrativos para a controlada em conjunto LOG. A receita de prestação de serviços administrativos que a Companhia cobra da LOG é calculada aplicando-se a taxa 7,5% sobre valores das receitas projetadas da referida controlada em conjunto. O contrato tem prazo de vigência indeterminado.

A receita de prestação de serviços administrativos que a Companhia cobra da MRL Engenharia e Empreendimentos S.A. (MRL) é calculada mensalmente por um valor fixo (reajustado anualmente) de cada operação na MRV, multiplicado pelo quantitativo executado para a MRL.

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2013, as receitas por prestação de serviços para estas empresas (líquidas de impostos) montam R\$3.628 no Individual e no Consolidado (R\$1.503 no mesmo período de 2012) e foram registradas na rubrica "Outras receitas operacionais".

(c) Saldos e transações de mútuos com partes relacionadas

	Individual		Consolidado	
	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12
<u>Créditos:</u>				Reapresentado
Controladas em conjunto:				
Prime Incorporação e Construções S.A.	1.538	4.120	1.538	4.120
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	50	88	50	88
Outras partes relacionadas:				
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	64.380	60.245	64.380	60.245
Total	65.968	64.453	65.968	64.453

Notas Explicativas

Os saldos das operações de mútuo referentes a créditos com empresas ligadas não possuem vencimento pré-determinado e têm rendimentos calculados conforme o Certificado de Depósito Interbancário - CDI acrescidos de taxa pré-fixada de 2,57% ao ano em 30 de setembro de 2013 (CDI acrescidos de taxa pré-fixada de 3,30% em 31 de dezembro de 2012).

As operações de mútuo e de saldos a receber de controladas em conjunto e parceiros foram efetuadas, principalmente, com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais que são mantidas com as partes relacionadas para o desenvolvimento das atividades de incorporação e construção.

As receitas financeiras com partes relacionadas para o trimestre e período de nove meses findos em 30 de setembro de 2013 e 2012 são assim apresentadas:

	Individual e Consolidado			
	2013		2012	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
	Reapresentado			
Controladas em conjunto:				
Prime Incorporação e Construções S.A.	121	413	141	387
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	8	14	8	293
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	-	423	-	-
Outras partes relacionadas:				
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	1.910	4.749	1.655	4.222
Total	2.039	5.599	1.804	4.902

Além dos valores supracitados, a Companhia possuía saldos a receber de controladas e parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária, referentes a aportes de capital e adiantamentos a serem efetuados, registrados na rubrica "Outros ativos não circulantes", conforme demonstrado abaixo:

	Individual		Consolidado	
	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12
	Reapresentado			
Subsidiárias:				
Prime Incorporação e Construções S.A.	1.249	433	1.478	453
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	778	1.009	958	1.097
LOG Comercial Properties e Participações S.A.	677	-	681	8.042
MDI Desenvolvimento Imobiliário	297	43	297	-
Sociedade por conta de participação e propósito específico	168	18.366	168	-
Outras partes relacionadas:				
Parceiros em empreendimentos de incorporação imobiliária	8.207	17.535	10.177	26.848
Total	11.376	37.386	13.759	36.440

Os saldos a receber de controladas e parceiros por aportes de capital não têm incidência de encargos e são recebíveis de imediato após a cobrança a ser feita pela Companhia.

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012, não foi constituída provisão para devedores duvidosos em relação aos saldos a receber de partes relacionadas, pois não são esperadas perdas nestas transações.

As transações com partes relacionadas são efetuadas com controladas e parceiros em empreendimentos, com base em condições negociadas entre as partes. Como a Companhia não realiza transações equivalentes com partes independentes, não há comprovação de que estas operações gerariam o mesmo resultado, caso tivessem sido realizadas com partes não relacionadas.

Notas Explicativas

(d) Contratos de aluguel

A Companhia possui contrato de aluguel de andares no edifício MA Cabaleiro de propriedade do acionista da Companhia Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez. As despesas de aluguel no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2013, registradas no resultado, foram de R\$613 (R\$560 no mesmo período de 2012).

(e) Contrato de não concorrência

Os acionistas da Companhia Marcos Alberto Cabaleiro Fernandez, Lucas Cabaleiro Fernandez e Rubens Menin Teixeira de Souza celebraram contrato de não concorrência com a Companhia, por meio do qual se obrigam a não desenvolver qualquer atividade ligada ao setor de construção civil fora da Companhia por dois anos após o eventual desligamento como acionista. Suas atividades no setor estão, portanto, circunscritas à Companhia.

(f) Uso da marca

Em 5 de janeiro de 2007, foi celebrado com a MRV Serviços de Engenharia Ltda., um Contrato de Licença de Uso de Marcas, pelo qual a MRV Serviços de Engenharia Ltda. outorgou, em caráter gratuito, com exclusividade, a licença em uso, no território brasileiro, da marca mista "MRV Engenharia", que se encontra devidamente registrada no INPI. A licença é válida por dez anos, podendo ser renovável, a contar da data de celebração do respectivo contrato e não pode ser cedida por qualquer das partes, salvo mediante aprovação prévia.

(g) Avais/Fianças/Garantias

A Companhia avalizou Cédulas de Crédito Bancário para algumas empresas controladas em conjunto, junto a instituições financeiras, conforme descrito abaixo:

Garantias/Fianças/Avais

	<u>Início</u>	<u>Vencimento</u>	<u>Saldo</u>
MRL Engenharia e Empreendimentos S.A.	20/04/2012	22/04/2014	5.474
	29/04/2013	13/04/2016	10.103
	30/04/2013	14/04/2016	12.493
	02/09/2011	02/09/2014	16.995
	06/09/2011	02/09/2014	33.957
	10/06/2011	10/06/2014	7.542
	30/09/2013	10/09/2016	50.000
Prime Incorporações e Construções S.A.	29/04/2013	13/04/2016	14.402
	29/06/2013	13/04/2016	11.481
	30/04/2013	14/04/2016	18.739
	07/02/2011	07/02/2014	1.643
	02/09/2011	02/09/2014	20.637
	06/09/2011	02/09/2014	59.425
	27/05/2011	27/05/2014	11.672
	22/04/2013	22/04/2014	8.342
	11/06/2012	23/03/2014	28.028
LOG Commercial Properties e Participações S.A.	16/05/2011	16/02/2014	112.170
			423.103

(h) Remuneração do pessoal-chave

Com base no CPC 05 (R1), que trata das divulgações sobre partes relacionadas, a Companhia considera pessoal-chave de sua Administração os membros do Conselho de Administração e os administradores eleitos pelo Conselho de Administração, em consonância com o Estatuto da Companhia,

Notas Explicativas

cujas atribuições envolvem o poder de decisão e o controle das atividades da Companhia.

	2013		2012	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Individual				
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração	1.672	4.988	1.565	4.729
Participação nos lucros e resultados	2.452	3.852	-	-
Remuneração baseada em ações:				
Plano de opção de ações	421	1.263	476	1.106
	4.545	10.103	2.041	5.835
Consolidado				
	2013		2012	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Benefícios de curto prazo a administradores:				
Honorários da administração	1.774	5.294	1.663	4.838
Participação nos lucros e resultados	2.452	3.852	-	-
Remuneração baseada em ações:				
Plano de opção de ações	421	1.263	390	1.170
	4.647	10.409	2.053	6.008

Em 30 de abril de 2013, foi aprovada em Assembléia Geral Extraordinária a remuneração global da Administração no valor de R\$15.000.

Além dos benefícios demonstrados acima, não são garantidos outros benefícios como pós-emprego, outros de longo prazo e de rescisão de contrato de trabalho.

(i) Maior acionista

Em 30 de setembro de 2013, o maior acionista da Companhia é o Sr. Rubens Menin Teixeira de Souza, que detém 33,0% de suas ações (33,0% em 31 de dezembro de 2012).

20. Patrimônio líquido

(a) Capital social emitido

	Individual e Consolidado	
	30/09/13	31/12/12
Capital social subscrito	3.197.819	2.650.615
Quantidades de ações ordinárias, sem valor nominal (mil)	483.102	482.744

Na Assembléia Geral Extraordinária ("AGE"), realizada em 30 de abril de 2013, foi aprovado: (i) o aumento do capital autorizado de R\$3,0 bilhões para R\$3,5 bilhões; (ii) aumento do capital social com valores provenientes da reserva de retenção de lucros, no valor de R\$546.999; (iii) pagamento de dividendos no valor de R\$125.297 (item (d) abaixo).

Em 13 de março e 16 de maio de 2013, foi aprovado pelo Conselho de Administração ("CA") o aumento do capital social no valor de R\$205, decorrente do exercício da opção de compra de ações dos beneficiários dos programas 1, 2 e 3.

Notas Explicativas

Os aumentos de capital social são resumidos como segue:

Data da aprovação pelo CA	Descrição	Número de ações (mil)	Preço unitário R\$	Valor total do aumento de capital R\$mil	Valor do capital após aumento de capital R\$mil	Total de ações em circulação após a emissão (mil)
13/03/2013	Programa 1 do plano de outorga de opções de ações	110	0,335	36	2.650.651	482.854
13/03/2013	Programa 2 do plano de outorga de opções de ações	26	3,333	86	2.650.737	482.880
30/04/2013	Capitalização das reservas de retenção de lucros	-	-	546.999	3.197.736	482.880
16/05/2013	Programa 1 do plano de outorga de opções de ações	221	0,335	74	3.197.810	483.101
16/05/2013	Programa 2 do plano de outorga de opções de ações	1	3,333	3	3.197.813	483.102
16/05/2013	Programa 3 do plano de outorga de opções de ações	-	11,80	6	3.197.819	483.102

(b) Plano de opções de ações

Em 20 de agosto de 2013, foi aprovada pelo Conselho de Administração uma nova outorga “Programa 5” ao preço de exercício de R\$5,91, correspondendo a 564 mil opções, com o prazo necessário ao seu exercício (“vesting”) de 4,3 anos. Opções podem ser exercidas em até 3 anos após o período de “vesting”.

A Companhia registra a remuneração dos colaboradores baseada em ações nas demonstrações financeiras com base no seu valor justo. O valor justo do programa foi estimado com base no modelo de valorização de opções Black & Scholes, tendo sido considerado a seguinte premissa média ponderada:

Preço de exercício (R\$5,91)	
Taxa livre de risco	11,8%
Duração do exercício em anos	7,3
Volatilidade anualizada esperada	61,12%
Dividendos esperados	5%
Valor justo da opção na data de outorga por ação	R\$4,22

As principais características dos programas do Plano de Outorga são como segue:

Programa	Aprovação	Qtde (mil)	Vesting	Valor da opção	Participantes	Prazo final de exercício
1	02/04/07	2.849*	5 a 7 anos	R\$1,004*	Diretores e gestores.	6 meses após vesting
2	02/04/07	471*	5 a 7 anos	R\$10,00*	Diretores e gestores.	6 meses após vesting
3	08/03/10	1.701	5 anos	R\$11,80	Diretores, gestores e colaboradores chaves	3 anos após vesting
4	11/06/12	1.945	5 anos	R\$11,56	Diretores, gestores e colaboradores chaves	3 anos após vesting
5	20/08/13	564	4,3 anos	R\$5,91	Diretores, gestores e colaboradores chaves	3 anos após vesting

*Cada opção equivale a 3 ações

Notas Explicativas

A tabela abaixo demonstra a movimentação das ações para cada programa de opções de ação para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2013:

Programa	Quantidade de colaboradores	Movimentação (Qtde mil)				Saldo final
		Saldo inicial	Concedidas	Prescritas / canceladas	Exercidas	
1	20	3.545	-	(120)	(331)	3.094
2	39	1.205	-	(69)	(27)	1.109
3	150	1.459	-	(43)	-	1.416
4	230	1.945	-	(52)	-	1.893
5	265	-	564	-	-	564
		8.154	564	(284)	(358)	8.076

Programa	Outras informações				
	Número de ações exercíveis (mil)	Custo de remuneração no período	Custo de remuneração a ser reconhecido	Período remanescente do custo de remuneração (em anos)	Vida contratual remanescente (em anos)
1	-	726	553	0,6	0,6
2	-	781	1.591	1,3	1,1
3	113	970	2.203	1,7	1,4
4	113	1.160	4.410	3,0	2,6
5	-	71	1.953	4,2	3,7
	226	3.708	10.710	2,6	1,5

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2013, o custo de remuneração reconhecido foi de R\$3.708.(R\$3.892 para o mesmo período de 2012). Os custos de remuneração provenientes de controladas em conjunto, reconhecidos de forma reflexa, foram de R\$161 para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2013 (R\$111 para o mesmo período de 2012).

Em 30 de setembro de 2013, com base no valor do preço de exercício (R\$1,004, R\$10,00, R\$11,80, R\$11,54 e R\$5,91), caso todas as opções atualmente outorgadas fossem exercidas, a Companhia emitiria 8.076 mil ações, o que representaria uma diluição de 1,67% em relação ao total de ações da Companhia de 483.102 mil.

O preço médio ponderado de mercado das ações exercidas nos nove primeiros meses de 2013, considerando a data de cada exercício, foi de R\$8,64.

Em 30 de setembro de 2013, foram concedidas 94,89% do total de opções aprovadas pelo Plano.

(c) Ações em tesouraria

Em 18 de junho de 2013, o Conselho de Administração aprovou a prorrogação do prazo do programa de recompra de ações da Companhia, para a permanência em tesouraria e eventual cancelamento ou alienação. O prazo máximo, que era 09 de agosto de 2013, foi prorrogado para 09 de agosto de 2014.

O saldo disponível para recompra de ações objeto destas operações é de 5.705 mil ações ordinárias de emissão da Companhia.

Notas Explicativas

A movimentação é como segue:

Espécie	Quantidade (mil)					Custo em reais (por ação)			Valor de mercado na data do balanço
	Inicial	Adquirida	Alienada	Cancelada	Final	Média Ponderada	Máximo	Mínimo	
Nove meses de 2013	5.313	4.025	-	-	9.338	6,56	6,98	6,09	86.230
Nove meses de 2012	3.092	3.255	(150)	(884)	5.313	10,63	13,08	8,77	64.447

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2013, a Companhia adquiriu 4,0 milhões de ações ao custo de R\$26.389 pelo preço médio de R\$ 6,56 (R\$31.593 no mesmo período de 2012).

(d) Dividendo mínimo obrigatório aos acionistas

Os dividendos do exercício de 2012, no valor de R\$125.297, foram aprovados em Assembléia Geral Ordinária (AGO) no dia 30 de abril de 2013 e foram pagos em 17 de junho de 2013, sendo R\$0,262365227 por ação, sem correção monetária, conforme a posição acionária do dia 15 de maio de 2013. Os dividendos de 2011, aprovados em AGO em 30 de abril de 2012, no valor de R\$180.524, foram pagos em junho de 2012.

(e) Participações não controladoras

	Consolidado	
	Nove meses 2013	Nove meses 2012
Saldo inicial	286.340	247.183
Aportes (distribuições) líquidos(as) de (a) acionistas não controladores	(32.077)	(14.137)
Transações de capital	676	-
Participação nos lucros do período	25.145	34.487
Saldo final	280.084	267.533

No período de nove meses findo em 30 de setembro de 2013, as alterações de participações societárias geraram uma perda líquida de R\$676 para os acionistas da controladora.

As demais informações referentes a patrimônio líquido não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota explicativa 21 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012.

21. Lucro por ação

As metodologias de cálculo do lucro por ação básico e diluído não sofreram alterações em relação àquelas divulgadas na nota explicativa 22 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012.

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos lucros básico e diluído por ação:

	Individual e Consolidado			
	2013		2012	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
			Reapresentado	
Lucro básico por ação:				
Lucro líquido do período	130.872	350.720	150.693	412.303
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (ações em milhares)	473.767	475.815	477.020	478.380
Lucro por ação básico - em R\$	0,27624	0,73709	0,31590	0,86187

Notas Explicativas

	Individual e Consolidado			
	2013		2012	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Lucro diluído por ação:				
Lucro líquido do período	130.872	350.720	150.693	412.303
Média ponderada das ações ordinárias em circulação (ações em milhares)	473.767	475.815	477.020	478.380
Efeito diluidor das opções de compra de ações (ações em milhares)	914	1.915	3.194	3.926
Total de ações após efeito diluidor (mil)	474.681	477.730	480.214	482.306
Lucro por ação diluído - em R\$	0,27571	0,73414	0,31380	0,85486

22. Informação por segmento

A Administração da Companhia definiu os segmentos operacionais com base nos relatórios utilizados para a tomada de decisões estratégicas pelo Conselho de Administração. Foram identificados dois segmentos operacionais, os quais são gerenciados separadamente, como segue:

- i. Incorporação imobiliária (Residencial): divisão responsável pela incorporação, construção e comercialização de imóveis próprios ou de terceiros. O desenvolvimento e a construção dos empreendimentos são realizados diretamente pela Companhia ou através de sociedades em conta de participação e sociedades com propósitos específicos estabelecidos junto a seus parceiros; e
- ii. Propriedades para investimentos, LOG: divisão responsável pela construção e locação, mediante arrendamento operacional, de galpões industriais, lojas comerciais, escritórios, shopping centers, strip malls, além de loteamento e vendas de terrenos industriais.

A Companhia apresentava os segmentos de incorporação imobiliária e de locação até o exercício de 2012. Com a adoção da nova redação do CPC 19 (R2) (nota explicativa 3), a Companhia deixou de consolidar proporcionalmente o segmento de locação, representado na controlada em conjunto LOG. Desta forma, as informações trimestrais consolidadas apresentam apenas o segmento de incorporação imobiliária.

Embora o segmento de propriedades para investimentos não atenda a todos os critérios de relevância descritos no CPC 22 e a adoção do CPC 19 (R2), a Administração decidiu divulgar as informações a seguir, em função do seu potencial de crescimento.

Balanco patrimonial:	Consolidado LOG	
	30/09/2013	31/12/2012
ATIVO		
Ativo circulante	238.451	34.372
Não circulante		
Investimento	77.067	57.110
Propriedade para investimento	1.184.997	974.409
Outros ativos não circulantes	42.420	19.588
Total do ativo não circulante	1.304.484	1.051.107
Total do ativo	1.542.935	1.085.479

Notas Explicativas

Balanco patrimonial:	Consolidado LOG	
	30/09/2013	31/12/2012
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		
Passivo circulante		
Empréstimos, financiamentos e debêntures	181.545	62.477
Contas a pagar por aquisição de terrenos	25.824	73.322
Outros passivos circulantes	36.604	33.216
Total do passivo circulante	243.973	169.015
Passivo não circulante		
Empréstimos, financiamentos e debêntures	540.290	446.269
Outros passivos não circulantes	21.413	34.373
Total do passivo não circulante	561.703	480.642
Total do passivo	805.676	649.657
Patrimônio líquido	737.259	435.822
Total do passivo e do patrimônio líquido	1.542.935	1.085.479

	Consolidado LOG			
	2013		2012	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Demonstração dos resultados:				
Receita operacional líquida	56.217	76.237	8.134	18.824
Custo dos aluguéis	(29.179)	(34.870)	(1.799)	(4.250)
Lucro bruto	27.038	41.367	6.335	14.574
Receitas (despesas) operacionais				
Despesas operacionais	(4.497)	(8.592)	(2.888)	(7.168)
Lucro operacional antes do resultado financeiro	22.541	32.775	3.447	7.406
Resultado financeiro	(7)	(4.573)	(1.537)	1.809
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	22.534	28.202	1.910	9.215
Imposto de renda e contribuição social	(2.813)	(2.841)	(93)	(1.363)
Lucro líquido do período	19.721	25.361	1.817	7.852

No segmento de incorporação imobiliária não existem empreendimentos que atendam a todos os critérios de relevância descritos no CPC 22, razão pelo qual não é necessário evidenciar informações sobre os mesmos.

23. Receita operacional líquida

A seguir demonstramos a conciliação entre a receita bruta e a receita líquida apresentada na demonstração do resultado do trimestre e período de nove meses findos em 30 de setembro de 2013 e de 2012:

	2013		2012	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
Individual				
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária	655.585	1.755.732	704.775	1.934.198
Unidades imobiliárias permutadas	15.401	56.509	20.750	55.426
	670.986	1.812.241	725.525	1.989.624
Impostos sobre as vendas	(12.135)	(19.416)	(39.596)	(111.096)
Receita operacional líquida	658.851	1.792.825	685.929	1.878.528

Notas Explicativas

	2013		2012	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
<u>Consolidado</u>				
Receita operacional bruta				
Incorporação imobiliária	1.062.647	2.861.642	1.039.934	2.906.781
Unidades imobiliárias permutadas	27.908	100.399	32.595	102.355
	1.090.555	2.962.041	1.072.529	3.009.136
Impostos sobre as vendas	(18.842)	(41.298)	(50.681)	(141.778)
Receita operacional líquida	1.071.713	2.920.743	1.021.848	2.867.358

A redução dos impostos incidentes sobre vendas para o trimestre e período de nove meses findos em 30 de setembro de 2013, comparados com o mesmo período do ano anterior, ocorreu essencialmente pela adoção do regime especial de tributação ("RET"), para os empreendimentos que se enquadram nos critérios estabelecidos pelo Governo.

Os valores referentes às unidades em construção registrados no Consolidado para o trimestre e período de nove meses findos em 30 de setembro de 2013 são como segue:

	2013		2012	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
<u>Consolidado</u>				
Receita proveniente de unidades em construção	1.052.001	2.764.223	984.438	2.694.413
Custos dos imóveis vendidos em construção	(770.434)	(2.037.415)	(699.748)	(1.954.122)
Lucros reconhecidos	281.567	765.647	284.690	740.291
Adiantamentos recebidos ou provenientes de permutas	(149.763)	(319.990)	(255.236)	(425.621)

Os critérios e práticas contábeis no reconhecimento de receitas estão descritos na nota explicativa 2.7.1 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012.

Adicionalmente, a fim de determinar quando os riscos e benefícios inerentes à propriedade das unidades imobiliárias vendidas são transferidos aos compradores dos imóveis, a Companhia segue as diretrizes determinadas pela Orientação OCPC 04. Essa determinação requer um julgamento significativo, e no contexto desse julgamento, a Administração avaliou todas as discussões do tema que foram realizados no âmbito de um Grupo de Trabalho coordenado pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM, no qual a Companhia estava representada através da Associação Brasileira das Companhias Abertas – ABRASCA, e que culminou com a apresentação, ao CPC, de uma minuta da Orientação Técnica OCPC 04, a qual foi por ele aprovada e norteou a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliárias brasileiras.

O tratamento contábil para distratos de contratos de promessa de compra e venda estão descritos na nota explicativa 6.

As demais informações referentes à receita operacional líquida não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota explicativa 24 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012.

Notas Explicativas

24. Custos e despesas reconhecidos no resultado

	2013		2012	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
<u>Individual</u>				
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota explicativa 11 (e))	25.226	79.232	30.781	88.807
Custos de terrenos, construção e manutenção	449.293	1.225.915	429.773	1.253.745
Total do custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	474.519	1.305.147	460.554	1.342.552
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	37.774	118.272	33.328	110.900
Honorários da administração	1.552	4.628	1.565	4.729
Participação no resultado	8.014	11.515	19	19
Despesa com plano de opções	1.232	3.708	1.617	3.892
Consultorias e serviços	7.211	28.023	8.733	24.444
Propaganda e publicidade	15.754	53.049	23.582	60.837
Utilidades (água, luz e telefone)	2.923	8.494	3.819	10.404
Despesas de depreciação e amortização	6.503	18.152	4.307	10.288
Outras despesas	23.085	64.300	20.688	58.198
Total das despesas com vendas, gerais e administrativas	104.048	310.141	97.658	283.711
Classificadas como:				
Despesas com vendas	44.656	135.011	51.199	136.238
Despesas gerais e administrativas	59.392	175.130	46.459	147.473
	104.048	310.141	97.658	283.711
	2013		2012	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
<u>Consolidado</u>				
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados:				
Encargos financeiros (nota explicativa 11 (e))	33.528	102.438	38.067	108.176
Custos de terrenos, construção e manutenção	753.505	2.046.094	690.636	1.958.069
Total do custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	787.033	2.148.532	728.703	2.066.245
Despesas com vendas, gerais e administrativas:				
Salários, encargos e benefícios	44.208	135.312	37.463	122.806
Honorários da administração	1.653	4.933	1.619	4.794
Participação no resultado	8.014	11.515	23	48
Despesa com plano de opções	1.232	3.708	1.617	3.892
Consultorias e serviços	7.772	30.245	9.294	26.289
Propaganda e publicidade	25.188	83.351	31.959	86.506
Utilidades (água, luz e telefone)	3.144	9.330	4.236	11.728
Despesas de depreciação e amortização	8.081	22.264	5.284	12.489
Outras despesas	28.032	79.544	25.536	71.476
Total das despesas com vendas, gerais e administrativas	127.324	380.202	117.031	340.028
Classificadas como:				
Despesas com vendas	66.846	200.911	68.809	187.662
Despesas gerais e administrativas	60.478	179.291	48.222	152.366
	127.324	380.202	117.031	340.028

Notas Explicativas

25. Despesas e receitas financeiras

	2013		2012	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
<u>Individual</u>				
Despesas financeiras:				
Empréstimos, financiamentos e debêntures (nota explicativa 11(e))	(33.785)	(75.781)	(28.721)	(80.908)
Comissões e tarifas com debêntures	(477)	(2.104)	3	(881)
Taxas, tarifas e impostos	(5.978)	(11.144)	(133)	(2.680)
Outras	(444)	(2.770)	(5)	(1.492)
	(40.684)	(91.799)	(28.856)	(85.961)
Receitas financeiras:				
Aplicações financeiras	18.601	54.015	12.788	45.322
Contratos de mútuo	2.026	5.598	1.825	4.953
Outras	1.205	2.654	560	2.551
	21.832	62.267	15.173	52.826
Proveniente de clientes de incorporação imobiliária	8.391	21.396	1.946	6.388
	30.223	83.663	17.119	59.214
Resultado financeiro	(10.461)	(8.136)	(11.737)	(26.747)
	2013		2012	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
<u>Consolidado</u>				
Despesas financeiras:				
Empréstimos, financiamentos e debêntures (nota explicativa 11(e))	(34.799)	(79.722)	(25.553)	(78.040)
Comissões e tarifas com debêntures	(492)	(2.200)	(345)	(944)
Taxas, tarifas e impostos	(6.358)	(10.800)	(2.504)	(6.171)
Outras	(976)	(2.965)	(2.436)	(4.512)
	(42.625)	(95.687)	(30.838)	(89.667)
Receitas financeiras:				
Aplicações financeiras	27.905	76.087	16.347	53.413
Contratos de mútuo	2.008	5.602	1.804	4.903
Outras	2.007	5.186	1.487	5.411
	31.920	86.875	19.638	63.727
Proveniente de clientes de incorporação imobiliária	11.066	31.649	4.108	11.353
	42.986	118.524	23.746	75.080
Resultado financeiro	361	22.837	(7.092)	(14.587)

26. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos

(a) Gestão do risco de capital

Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012, o índice de endividamento Consolidado era conforme demonstrado a seguir:

	Individual		Consolidado	
	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12
				Reapresentado
Empréstimos, financiamentos e debêntures	2.827.402	2.798.902	3.223.712	3.202.194
Caixa, equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários	(1.297.144)	(1.171.617)	(1.732.511)	(1.539.336)
Dívida líquida	1.530.258	1.627.285	1.491.201	1.662.858
Patrimônio líquido ("PL")	4.129.362	3.801.633	4.409.446	4.087.973
Dívida líquida / PL	37,1%	42,8%	33,8%	40,7%

(b) Categorias de instrumentos financeiros

	Individual		Consolidado	
	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12
				Reapresentado
Ativos financeiros:				
Caixa e saldos de bancos	391.945	420.842	608.407	618.259
Valor justo por meio do resultado mantidos para negociação ^(*)	639.906	596.822	849.841	767.048
Investimentos mantidos até o vencimento	4.651	11.964	4.651	11.964
Ativos financeiros disponíveis para venda ^(*)	260.642	141.989	269.612	142.065
Empréstimos e recebíveis	2.728.141	2.945.725	4.466.470	4.726.157
Passivos financeiros:				
Custo amortizado	3.306.032	3.282.615	3.939.864	3.855.052

(*) Ativos financeiros reconhecidos pelo valor justo com mensuração de nível 2.

Notas Explicativas

A Companhia não tem a prática de operar com derivativos ou quaisquer outros ativos que apresentem características especulativas. Em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012, a Companhia não possui instrumentos financeiros não contabilizados, bem como não possuía instrumentos financeiros derivativos.

(c) Gerenciamento de riscos

Risco de mercado

A Companhia realizou análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros expostos a variação de taxas de juros e indicadores financeiros. A análise de sensibilidade foi desenvolvida considerando a exposição à variação dos indexadores dos ativos e passivos financeiros, levando em consideração a exposição líquida destes instrumentos financeiros mantidos em 30 de setembro de 2013, como se os referidos saldos estivessem em aberto durante os nove meses findos em 30 de setembro de 2013, conforme detalhado abaixo:

- Ativo financeiro exposto líquido e passivo financeiro exposto líquido: considerou-se a variação entre a taxa estimada para o ano de 2013 ("cenário provável") e a taxa efetiva verificada no período de 12 meses findo em 30 de setembro de 2013, multiplicada pelo saldo exposto líquido em 30 de setembro de 2013 para calcular o efeito financeiro, caso o cenário provável se materializasse no ano de 2013. Para as estimativas dos efeitos considerou-se uma redução para o ativo financeiro e um aumento para o passivo financeiro na taxa estimada para 2013 em 25% no cenário I e 50% no cenário II.

Indicadores	Ativo	Passivo	Ativo (passivo) exposto	Taxa efetiva no período de 12 meses findo em 30/09/13	Taxa anual estimada para 2013(*)		Variação da taxa efetiva para a taxa de cada cenário	Efeito financeiro total estimado	Efeito estimado no lucro líquido anual e patrimônio líquido
<u>Cenário provável</u>									
CDI	1.164.259	(1.943.548)	(779.289)	7,41%	9,35%	(i)	1,94%	(15.118)	(10.431)
IGPM	-	(15.108)	(15.108)	4,40%	6,25%	(ii)	1,85%	(279)	(193)
INCC	2.947.492	(38.036)	2.909.456	8,08%	9,05%	(ii)	0,97%	28.222	28.222
TR	25.813	(1.355.928)	(1.330.115)	0,03%	0,54%	(iii)	0,51%	(6.784)	(4.681)
IPCA	-	(1.172)	(1.172)	5,86%	5,46%	(iii)	-0,40%	5	3
SELIC	-	(37)	(37)	7,56%	9,52%	(i)	1,96%	(1)	(1)
								6.045	12.919
<u>Cenário I</u>									
CDI	1.164.259	(1.943.548)	(779.289)	7,41%	11,69%		4,28%	(33.354)	(23.014)
IGPM	-	(15.108)	(15.108)	4,40%	7,81%		3,41%	(515)	(355)
INCC	2.947.492	(38.036)	2.909.456	8,08%	6,79%		-1,29%	(37.532)	(37.532)
TR	25.813	(1.355.928)	(1.330.115)	0,03%	0,68%		0,65%	(8.646)	(5.966)
IPCA	-	(1.172)	(1.172)	5,86%	6,83%		0,97%	(11)	(8)
SELIC	-	(37)	(37)	7,56%	11,90%		4,34%	(2)	(1)
								(80.060)	(66.876)
<u>Cenário II</u>									
CDI	1.164.259	(1.943.548)	(779.289)	7,41%	14,03%		6,62%	(51.589)	(35.596)
IGPM	-	(15.108)	(15.108)	4,40%	9,38%		4,98%	(752)	(519)
INCC	2.947.492	(38.036)	2.909.456	8,08%	4,53%		-3,55%	(103.286)	(103.286)
TR	25.813	(1.355.928)	(1.330.115)	0,03%	0,81%		0,78%	(10.375)	(7.159)
IPCA	-	(1.172)	(1.172)	5,86%	8,19%		2,33%	(27)	(19)
SELIC	-	(37)	(37)	7,56%	14,28%		6,72%	(2)	(1)
								(166.031)	(146.580)

(i) Dados obtidos no site do Banco Central do Brasil.

(ii) Dados obtidos no site do Banco Central do Brasil, Boletim Focus. Como para o INCC não havia projeção de mercado disponível para 2013, considerou-se o comportamento do IGPM para tal.

(iii) Dados obtidos no site da BM&F.

(*) Variação efetiva dos nove primeiros meses do ano de 2013, mais a projeção para os próximos três meses do ano de 2013.

Notas Explicativas

O efeito financeiro total estimado, exceto sobre INCC, seria reconhecido nos imóveis a comercializar e alocado no resultado na medida das vendas das unidades imobiliárias. Desta forma, o efeito estimado no lucro líquido e patrimônio líquido estão líquidos da parcela ainda remanescente nos imóveis a comercializar.

Conforme requerido pelo IFRS 7, a Administração entende que as taxas anuais estimadas apresentadas nos cenários prováveis acima, refletem o cenário razoavelmente possível para o ano de 2013.

Tabela do risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhe o prazo de vencimento contratual restante dos passivos financeiros não derivativos do Grupo e os prazos de amortização contratuais, essencialmente representados por empréstimos, financiamentos, debêntures, fornecedores e contas a pagar por aquisição de terrenos. A tabela foi elaborada de acordo com os fluxos de caixa não descontados dos passivos financeiros com base na data mais próxima em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações. A tabela inclui os fluxos de caixa dos juros e do principal. Na medida em que os fluxos de juros são pós-fixados, o valor não descontado foi obtido com base nas curvas de juros no encerramento do período. O vencimento contratual se baseia na data mais recente em que o Grupo deve quitar as respectivas obrigações.

	Em até 1 ano	De 1 a 2 anos	De 2 a 3 anos	Acima de 3 anos	Total
<u>Individual:</u>					
Taxas pós-fixadas	988.549	1.145.433	927.110	420.520	3.481.612
Taxas pré-fixadas	5.640	4.580	700	2.292	13.212
Títulos não remunerados	224.470	19.546	-	122.237	366.253
Total	1.218.659	1.169.559	927.810	545.049	3.861.077
<u>Consolidado:</u>					
Taxas pós-fixadas	1.167.813	1.316.552	1.024.598	454.468	3.963.431
Taxas pré-fixadas	8.132	4.580	700	2.292	15.704
Títulos não remunerados	320.384	26.588	2.333	197.974	547.279
Total	1.496.329	1.347.720	1.027.631	654.734	4.526.414

A Companhia apresenta ativos financeiros (essencialmente representados por caixa e equivalentes de caixa e títulos e valores mobiliários) e clientes por incorporação de imóveis que considera suficientes para honrar seus compromissos decorrentes de suas atividades operacionais.

Notas Explicativas**(d) Valor justo dos instrumentos financeiros**

Na tabela a seguir estão detalhadas as comparações entre os valores contábeis e justos dos empréstimos, financiamentos e debêntures:

Instrumentos Financeiros	30/09/13			31/12/12		
	Contábil	Justo	Diferença	Contábil	Justo	Diferença
<u>Individual</u>				Reapresentado		
Arrendamento mercantil						
CDI + Spread	(7.056)	(7.054)	2	(10.082)	(10.078)	4
Total	(7.056)	(7.054)	2	(10.082)	(10.078)	4
Debêntures						
IPCA + 10,80% a.a.	-	-	-	(12.853)	(12.853)	-
CDI + 1,50% a.a.	(1.031.905)	(1.031.405)	500	(1.118.918)	(1.122.238)	(3.320)
CDI + 1,60 % a.a.	(262.421)	(262.421)	-	(534.920)	(534.920)	-
TR + 8,43% a.a.	(308.390)	(308.390)	-	(301.812)	(301.812)	-
Total	(1.602.716)	(1.602.216)	500	(1.968.503)	(1.971.823)	(3.320)
Cédulas de Crédito Bancário						
CDI + 1,15% a.a.	(186.008)	(186.008)	-	(241.571)	(241.571)	-
Total	(186.008)	(186.008)	-	(241.571)	(241.571)	-
Empréstimos de capital de giro						
111% do CDI	(160.000)	(160.000)	-	(51.567)	(51.567)	-
CDI + 1,45% a.a.	(204.921)	(204.921)	-	-	-	-
CDI + 1,60% a.a.	(51.505)	(51.505)	-	-	-	-
Total	(416.426)	(416.426)	-	(51.567)	(51.567)	-
Financiamentos						
A construção – TR + 8% a 10,5% a.a.	(623.083)	(623.083)	-	(533.038)	(533.038)	-
Finame Pré-fixado 4,50% a.a.	(3.898)	(3.898)	-	(4.342)	(4.342)	-
Total	(626.981)	(626.981)	-	(537.380)	(537.380)	-
Total Geral - (sem gastos na emissão)	(2.839.187)	(2.838.685)	502	(2.809.103)	(2.812.419)	(3.316)

Instrumentos Financeiros	30/09/13			31/12/12		
	Contábil	Justo	Diferença	Contábil	Justo	Diferença
<u>Consolidado</u>				Reapresentado		
Arrendamento mercantil						
CDI + Spread	(7.056)	(7.054)	2	(10.082)	(10.078)	4
Total	(7.056)	(7.054)	2	(10.082)	(10.078)	4
Debêntures						
IPCA + 10,80% a.a.	-	-	-	(12.853)	(12.853)	-
CDI + 1,50% a.a.	(1.031.905)	(1.031.405)	500	(1.118.918)	(1.122.238)	(3.320)
CDI + 1,60 % a.a.	(262.421)	(262.421)	-	(534.920)	(534.920)	-
TR + 8,43% a.a.	(308.390)	(308.390)	-	(301.812)	(301.812)	-
Total	(1.602.716)	(1.602.216)	500	(1.968.503)	(1.971.823)	(3.320)
Cédulas de Crédito Bancário						
CDI + 1,15% a.a.	(186.008)	(186.008)	-	(241.571)	(241.571)	-
Total	(186.008)	(186.008)	-	(241.571)	(241.571)	-
Empréstimos de capital de giro						
111% do CDI	(160.000)	(160.000)	-	(51.961)	(51.961)	-
CDI + 1,45% a.a.	(204.921)	(204.921)	-	-	-	-
CDI + 1,60% a.a.	(51.505)	(51.505)	-	-	-	-
Total	(416.426)	(416.426)	-	(51.961)	(51.961)	-
Financiamentos						
A construção – TR + 8% a 10,5% a.a.	(1.019.393)	(1.019.393)	-	(935.936)	(935.936)	-
Finame Pré-fixado 4,50% a.a.	(3.898)	(3.898)	-	(4.342)	(4.342)	-
Total	(1.023.291)	(1.023.291)	-	(940.278)	(940.278)	-
Total Geral - (sem gastos na emissão)	(3.235.497)	(3.234.995)	502	(3.212.395)	(3.215.711)	(3.316)

Os valores de mercado dos empréstimos com CDI mais *Spread* e financiamentos por arrendamento mercantil - CDI mais *Spread* e financiamento pré-fixado, foram estimados pela Administração da Companhia, considerando o valor futuro dos empréstimos na sua data de vencimento, pela taxa contratada, e descontada a

Notas Explicativas

valor presente pela taxa de mercado em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012.

Os valores de mercado das debêntures remuneradas pelo IPCA mais Spread, não foram calculados, devido ao fato destes instrumentos não possuírem liquidez ou cotação de mercado na data do balanço, e, desta forma, foi considerado o mesmo que o valor contábil em 31 de dezembro de 2012. Para as debêntures remuneradas pelo CDI e TR mais *Spread*, foram estimados pela Administração da Companhia, considerando o valor futuro dos empréstimos na sua data de vencimento pela taxa contratada e descontada a valor presente pela taxa de mercado em 30 de setembro de 2013 e 31 de dezembro de 2012.

O comparativo das taxas contratadas e taxas de mercado, Individual e Consolidado, considerados em 30 de setembro de 2013 é como segue:

	Taxa atual no mercado	Datas de vencimento finais
Arrendamento mercantil		
CDI + 1,21% a.a.	CDI + 1,21% a.a.	Dezembro/2015
CDI + 1,69% a.a.	CDI + 1,69% a.a.	Janeiro/2015
CDI + 2,10% a.a.	CDI + 2,10% a.a.	Setembro/2014
CDI + 2,10% a.a.	CDI + 3,70% a.a.	Agosto/2014
CDI + 2,38% a.a.	CDI + 2,38% a.a.	Maio/2014
CDI + 2,40% a.a.	CDI + 2,40% a.a.	Dezembro/2014
CDI + 2,40% a.a.	CDI + 2,40% a.a.	Janeiro/2015
CDI + 2,60% a.a.	CDI + 2,60% a.a.	Setembro/2014
CDI + 2,88% a.a.	CDI + 2,88% a.a.	Março/2015
CDI + 2,88% a.a.	CDI + 2,88% a.a.	Abril/2015
Debêntures		
CDI + 1,50% a.a.	CDI + 1,55% a.a.	Julho/2016
CDI + 1,50% a.a.	CDI + 1,50% a.a.	Maio/2017
CDI + 1,60% a.a.	CDI + 1,60% a.a.	Fevereiro/2014
TR + 8,43% a.a.	TR + 8,43% a.a.	Dezembro/2015
Cédula de Crédito Imobiliário		
CDI+ 1,15% a.a.	CDI+ 1,15% a.a.	Março/2015
Empréstimos e financiamentos - Capital de giro		
111% do CDI	111% do CDI	Junho/2017
CDI + 1,45% a.a.	CDI + 1,45% a.a.	Julho/2015
CDI + 1,60% a.a.	CDI + 1,60% a.a.	Dezembro/2013
Financiamentos à construção		
TR + 8% a 10,50% a.a.	TR + 8% a 10,50 % a.a.	Setembro/2017
Finame		
Prefixado a 4,50% a.a.	Prefixado a 4,50% a.a.	Abril/2020

A Administração entende que os demais instrumentos financeiros tais como contas a receber, fornecedores, caixa e equivalentes de caixa, os quais são reconhecidos nas demonstrações financeiras consolidadas pelos seus valores contábeis, não apresentam variações significativas em relação aos respectivos valores de mercado.

As demais informações referentes a instrumentos financeiros não sofreram alterações significativas em relação àquelas divulgadas na nota explicativa 27 às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2012.

Notas Explicativas

27. Impostos diferidos

Os impostos diferidos ativos apresentam a seguinte composição:

	Individual		Consolidado	
	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12
Ativo:				Reapresentado
Imposto de renda (IRPJ)	-	13	-	16
Contribuição social (CSLL)	-	31	-	32
PIS	-	4	-	4
COFINS	-	18	-	18
Total	-	66	-	70
Circulante	-	-	-	-
Não Circulante	-	66	-	70

Os impostos passivos de recolhimento diferido apresentam a seguinte composição:

	Individual		Consolidado	
	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12
Passivo:				Reapresentado
Imposto de renda (IRPJ)	25.459	38.963	48.285	62.269
Contribuição social (CSLL)	12.530	15.739	24.603	28.228
PIS	8.357	17.925	13.037	23.067
COFINS	38.522	82.677	60.865	106.713
Total	84.868	155.304	146.790	220.277
Circulante	46.913	101.505	78.780	142.986
Não circulante	37.955	53.799	68.010	77.291

A Medida Provisória nº 601/12, que estabelecia a alíquota de 4% para o Regime Especial de Tributação – RET, teve seu prazo de vigência encerrado em 3 de junho de 2013. Os artigos 16 e 49 da Lei nº 12.844 entraram em vigor em 19 de julho de 2013, com efeitos retroativos a 4 de junho de 2013, determinam a alíquota de 4% para o RET.

Desta forma, para os empreendimentos tributados pelo RET, a alíquota utilizada para a provisão do imposto diferido foi de 4%, além de 1% conforme previsto na Lei nº 10.931, de 2004, com alterações introduzidas pela Lei nº 12.767, de 2012.

Os efeitos de imposto de renda pessoa jurídica (IRPJ) e contribuição social sobre o lucro líquido (CSLL) sobre as diferenças temporárias são demonstrados como segue:

	Individual		Consolidado	
	30/09/13	31/12/12	30/09/13	31/12/12
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:				Reapresentado
Parcela não recebida por incorporação de imóveis	(61.326)	(106.248)	(100.946)	(157.892)
(-) Adiantamentos de clientes	7.310	27.046	12.031	42.899
Valor líquido	(54.016)	(79.202)	(88.915)	(114.993)
(-) Provisão para manutenção de imóveis	4.318	16.882	4.318	16.882
(-) Provisão para riscos cíveis, trabalhistas e tributários	8.192	6.006	8.192	6.006
(-) Provisão para participação nos lucros e resultados de empregados	2.578	-	2.578	-
(-) Outras provisões	939	1.656	939	1.656
Créditos líquidos	(37.989)	(54.658)	(72.888)	(90.449)
Valores líquidos registrados no:				
Ativo	-	44	-	48
Passivo	(37.989)	(54.702)	(72.888)	(90.497)
Total	(37.989)	(54.658)	(72.888)	(90.449)

Notas Explicativas

A conciliação das despesas de imposto de renda (IRPJ) e contribuição social (CSLL), nominais e efetivas, no trimestre e período de nove meses findos em 30 de setembro de 2013 e de 2012, é como segue:

	Individual					
	3º trimestre 2013			3º trimestre 2012		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
IRPJ e CSLL no resultado:						
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(140.070)	(140.070)		(160.688)	(160.688)	
Alíquota	25%	9%		25%	9%	
Despesa nominal	(35.018)	(12.606)		(40.172)	(14.462)	
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:						
Equivalência patrimonial	20.530	7.391		14.377	5.176	
Patrimônios de afetação	14.632	4.080		14.037	4.105	
Opções reconhecidas	(348)	(125)		(404)	(145)	
Outras (adições) exclusões permanentes	(5.661)	(2.073)		5.341	2.152	
Despesa efetiva	(5.865)	(3.333)		(6.821)	(3.174)	
IRPJ e CSLL no resultado:						
Corrente	(6.298)	(3.296)	(9.594)	(4.625)	(2.150)	(6.775)
Diferido	433	(37)	396	(2.196)	(1.024)	(3.220)
Valor efetivo no resultado	(5.865)	(3.333)	(9.198)	(6.821)	(3.174)	(9.995)

	Individual					
	Nove meses de 2013			Nove meses de 2012		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
IRPJ e CSLL no resultado:						
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(354.986)	(354.986)		(422.901)	(422.901)	
Alíquota	25%	9%		25%	9%	
Despesa nominal	(88.747)	(31.949)		(105.725)	(38.061)	
Efeitos de IRPJ e CSLL sobre:						
Equivalência patrimonial	49.657	17.877		55.549	19.998	
Patrimônios de afetação	39.789	10.435		35.837	10.087	
Ganho na variação de participação societária	5.670	2.041		-	-	
Opções reconhecidas	(927)	(334)		(973)	(350)	
Outras (adições) exclusões permanentes	(5.695)	(2.083)		9.421	3.619	
Despesa efetiva	(253)	(4.013)		(5.891)	(4.707)	
IRPJ e CSLL no resultado:						
Corrente	(13.744)	(7.191)	(20.935)	(13.069)	(6.873)	(19.942)
Diferido	13.491	3.178	16.669	7.178	2.166	9.344
Valor efetivo no resultado	(253)	(4.013)	(4.266)	(5.891)	(4.707)	(10.598)

Notas Explicativas

	Consolidado					
	3º trimestre 2013			3º trimestre 2012		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
	Reapresentado			Reapresentado		
Receita de incorporação imobiliária - controladas	407.062	407.062		335.159	335.159	
Receita financeira de clientes de incorporação imobiliária-controladas	2.675	2.675		2.162	2.162	
Total:	409.737	409.737		337.321	337.321	
Percentual:						
Incorporação imobiliária	8%	12%		8%	12%	
Lucro presumido:						
Incorporação imobiliária	32.779	49.168		26.986	40.479	
Receitas financeiras - controladas	10.088	10.088		4.465	4.465	
Outras receitas – controladas	1.664	1.664		(1.225)	(1.225)	
Base de cálculo	44.531	60.920		30.226	43.719	
Alíquota nominal	25%	9%		25%	9%	
IRPJ e CSLL nas controladas	(11.133)	(5.483)		(7.557)	(3.935)	
IRPJ e CSLL no Individual	(5.865)	(3.333)		(6.821)	(3.174)	
Efeitos de patrimônio de afetação no Consolidado	2.179	1.187		(338)	(227)	
Outros	3.051	1.233		2.548	(806)	
Despesa no resultado	(11.768)	(6.396)		(12.168)	(8.142)	
Composição da despesa no resultado:						
Corrente	(12.655)	(6.602)	(19.257)	(11.118)	(5.826)	(16.944)
Diferida	887	206	1.093	(1.050)	(2.316)	(3.366)
Total	(11.768)	(6.396)	(18.164)	(12.168)	(8.142)	(20.310)

	Consolidado					
	Nove meses de 2013			Nove meses de 2012		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
	Reapresentado			Reapresentado		
Receita de incorporação imobiliária - controladas	1.105.910	1.105.910		972.583	972.583	
Receita financeira de clientes de incorporação imobiliária-controladas	10.253	10.253		4.965	4.965	
Total:	1.116.163	1.116.163		977.548	977.548	
Percentual:						
Incorporação imobiliária	8%	12%		8%	12%	
Lucro presumido:						
Incorporação imobiliária	89.293	133.940		78.204	117.306	
Receitas financeiras - controladas	24.608	24.608		10.901	10.901	
Outras receitas – controladas	3.514	3.514		1.831	1.831	
Base de cálculo	117.415	162.062		92.236	130.038	
Alíquota nominal	25%	9%		25%	9%	
IRPJ e CSLL nas controladas	(29.354)	(14.586)		(22.734)	(11.703)	
IRPJ e CSLL no Individual	(253)	(4.013)		(5.891)	(4.707)	
Efeitos de patrimônio de afetação no Consolidado	9.182	4.703		2.891	1.592	
Outros	3.601	1.112		1.695	(77)	
Despesa no resultado	(16.824)	(12.784)		(24.039)	(14.895)	
Composição da despesa no resultado:						
Corrente	(30.792)	(16.377)	(47.169)	(30.998)	(17.135)	(48.133)
Diferida	13.968	3.593	17.561	6.959	2.240	9.199
Total	(16.824)	(12.784)	(29.608)	(24.039)	(14.895)	(38.934)

Notas Explicativas

28. Transações que não envolvem caixa ou equivalentes de caixa

Durante o trimestre e período de nove meses findos em 30 de setembro de 2013 e 2012, a Companhia e suas controladas realizaram as seguintes atividades de investimento e financiamento não envolvendo caixa, portanto, essas não estão refletidas na demonstração dos fluxos de caixa:

	2013		2012	
	3º trimestre	Nove meses	3º trimestre	Nove meses
<u>Individual</u>				
Adiantamentos de permuta (nota explicativa 14)	(17.098)	(37.623)	25.808	181.137
Encargos financeiros capitalizados (nota explicativa 11)	34.457	99.821	32.958	104.172
Adição de provisão para manutenção (nota explicativa 17)	9.222	25.574	18.916	54.304
Aumento de capital proveniente de capitalização da reserva de lucro	-	546.999	-	-
<u>Consolidado</u>				
Adiantamentos de permuta (nota explicativa 14)	(50.373)	(6.623)	19.112	186.135
Encargos financeiros capitalizados (nota explicativa 11)	43.037	120.751	44.475	136.778
Adição de provisão para manutenção (nota explicativa 17)	14.804	41.618	35.100	96.815
Aumento de capital proveniente de capitalização da reserva de lucro	-	546.999	-	-

29. Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 30 de setembro de 2013, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
- Seguro de construção (Risco Engenharia)	- Cobertura para o período de construção, para danos causados involuntariamente decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro.	7.551.274
- Responsabilidade civil	- Danos morais aos administradores da empresa (D&O).	80.000
- Responsabilidade civil	- Seguro responsabilidade civil contrutor (obras civis em construção).	50.400
- Seguro garantia de entrega do imóvel	- Garante a entrega da obra aos promitentes compradores/permutantes.	651.714
- Seguro garantia do construtor	- Garante ao agente financeiro a conclusão e regularização documental da obra.	751.514
- Seguro de automóvel (Auto/RCF/APP)	- Danos aos veículos segurados, responsabilidade civil e acidentes pessoais de passageiros.	1.090
- Seguro prestamista	- Assegura a empresa do recebimento do valor do imóvel caso ocorra morte do mutuário.	1.962
- Seguro VG empresa e AP Coletivo	- Danos corporais causados involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e engenheiros.	949.732
- Residencial	- Danos materiais causadas por danos elétricos, incêndio, raio, vendaval, queda de aeronave e assegura a perda do aluguel.	2.267
- Empresarial	- Danos materiais causados por danos elétricos, incêndio, vendaval, tumulto e assegura a perda do aluguel.	792.814
- Aeronáutico	- Casco, sequestro, LUC/AV53.	30.181

Notas Explicativas

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada
- Seguro de riscos diversos	- Perdas e/ou danos materiais causadas aos equipamentos, por quaisquer acidentes decorrentes de causa externa (inclusive incêndio, raio e explosão de qualquer natureza, roubo e furto).	2.000
- Seguro garantia locatícia	- Garante ao locador o recebimento de aluguéis, IPTU e condomínio caso não sejam pagos pelo locatário.	4.935

30. Aprovações das informações trimestrais

Essas informações trimestrais foram aprovadas pela Diretoria em 08 de novembro de 2013.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA DOS DETENTORES DE MAIS DE 5% DAS AÇÕES DE CADA ESPÉCIE E CLASSE DA COMPANHIA, ATÉ O NÍVEL DE PESSOA FÍSICA				
Companhia: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.			Posição em 30/09/2013 (Em Unidades)	
Acionista	Ações Ordinárias		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%
Rubens Menin Teixeira de Souza ⁽¹⁾	159.453.284	33,0	159.453.284	33,0
Oppenheimer Funds, Inc. ⁽²⁾	25.756.700	5,3	25.756.700	5,3
BlackRock Inc. ⁽³⁾	24.541.847	5,1	24.541.847	5,1
Janus Capital Management LLC ⁽⁴⁾	24.469.700	5,1	24.469.700	5,1
Orbis Investment Management Limited ⁽⁵⁾	24.589.316	5,1	24.589.316	5,1
Ações em Tesouraria	9.338.111	1,9	9.338.111	1,9
Outros Acionistas ⁽⁶⁾	214.953.264	44,5	214.953.264	44,5
Total	483.102.222	100,0	483.102.222	100,0

⁽¹⁾ Posição acionária independente de alugueis

⁽²⁾ Oppenheimer Funds, Inc., incluindo OFI Institutional Asset Management, Inc., é um fundo de investimento sediado nos Estados Unidos. A administração do fundo declara que as ações da Companhia são mantidas em nome de diversos clientes com objetivo apenas de investimento, sendo que tal aquisição não objetiva exercer controle sobre a Companhia.

⁽³⁾ BlackRock Inc. é um fundo de investimento sediado nos Estados Unidos. A administração do fundo declara que as ações da Companhia são mantidas em nome de diversos clientes com objetivo apenas de investimento, sendo que tal aquisição não objetiva exercer controle sobre a Companhia.

⁽⁴⁾ Janus Capital Management LLC é um fundo de investimento sediado nos Estados Unidos. A administração do fundo declara que as ações da Companhia são mantidas em nome de diversos clientes com objetivo apenas de investimento, sendo que tal aquisição não objetiva exercer controle sobre a Companhia.

⁽⁵⁾ Orbis Investment Management Limited é um fundo de investimento sediado em Bermuda. A administração do fundo declara que as ações da Companhia são mantidas em nome de diversos clientes com objetivo apenas de investimento, sendo que tal aquisição não objetiva exercer controle sobre a Companhia.

⁽⁶⁾ Em 30/09/2013, 214.953.264 ações eram detidas por 4.731 acionistas, nenhum dos quais detinha, individualmente, mais de 5% das ações da MRV Engenharia e Participações S.A.

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO						
Posição em 30/09/2013						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador	157.117.986	32,5	-	-	157.117.986	32,5
Administradores	8.251.283	1,7	-	-	8.251.283	1,7
Conselho de Administração	4.807.687	1,0	-	-	4.807.687	1,0
Diretoria	3.443.596	0,7	-	-	3.443.596	0,7
Conselho Fiscal ⁽¹⁾	0	0,0	-	-	0	0,0
Ações em Tesouraria	9.338.111	1,9	-	-	9.338.111	1,9
Outros Acionistas	308.394.842	63,9	-	-	308.394.842	63,9
Total	483.102.222	100,0	-	-	483.102.222	100,0
Ações em Circulação	308.394.842	63,8	-	-	308.394.842	63,8

⁽¹⁾ O Conselho Fiscal não está ativo

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

POSIÇÃO ACIONÁRIA CONSOLIDADA DOS CONTROLADORES E ADMINISTRADORES E AÇÕES EM CIRCULAÇÃO Posição em 30/09/2012						
Acionista	Quantidade de Ações Ordinárias (Em Unidades)	%	Quantidade de Ações Preferenciais (Em Unidades)	%	Quantidade Total de Ações (Em Unidades)	%
Controlador	149.154.153	30,9	-	-	149.154.153	30,9
Administradores	9.149.554	1,9	-	-	9.149.554	1,9
Conselho de Administração	5.020.356	1,0	-	-	5.020.356	1,0
Diretoria	4.129.198	0,9	-	-	4.129.198	0,9
Conselho Fiscal ⁽¹⁾	0	0,0	-	-	0	0,0
Ações em Tesouraria	5.313.011	1,1	-	-	5.313.011	1,1
Outros Acionistas	319.127.009	66,1	-	-	319.127.009	66,1
Total	482.743.727	100,0	-	-	482.743.727	100,0
Ações em Circulação	319.127.009	66,1	-	-	319.127.009	66,1

⁽¹⁾ O Conselho Fiscal não está ativo

CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

Conforme art. 48 do capítulo VIII – Juízo Arbitral, do Estatuto Social da Companhia:

A Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal (quando instalado), obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no seu Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais - ITR

Aos
Acionistas e Administradores da
MRV Engenharia e Participações S.A.
Belo Horizonte - MG

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da MRV Engenharia e Participações S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2013, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2013 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e nove meses findos naquela data, e demonstrações das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21(R1) – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o CPC 21(R1), e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1) aplicável à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas preparadas de acordo com o IAS 34 que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21(R1), e o IAS 34, que considera a Orientação OCPC 04 sobre a aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), e aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários

Ênfases

Orientação OCPC 04

Conforme descrito na Nota 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (CPC 21 R1). As informações contábeis intermediárias consolidadas preparadas de acordo com as IFRS aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil (IAS 34, para as informações intermediárias), consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Reapresentação dos valores correspondentes

Conforme mencionado na nota explicativa 3, em decorrência das mudanças nas práticas contábeis adotadas pela Companhia em 2013, os valores correspondentes do balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2012 e os valores correspondentes das demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente para o período de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2012, e os valores correspondentes das demonstrações dos fluxos de caixa e do valor adicionado (informação suplementar) relativas ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2012, apresentados para fins de comparação, foram ajustados e estão sendo reapresentados como previsto no CPC 23 (Práticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro) e CPC 26(R1) – Apresentação das Demonstrações Contábeis. Nossa conclusão não contém modificação relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Revisamos, também, as Demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2013, preparadas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes a 01 de janeiro de 2012

Os valores correspondentes a 01 de janeiro de 2012 apresentados para fins de comparação, ora reapresentados em decorrência dos assuntos descritos na nota explicativa 3, foram auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado de 13 de maio de 2013 que não continha qualquer modificação.

Belo Horizonte, 08 de novembro de 2013

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP015199/O-6-F-MG

Flávio de Aquino Machado
Contador CRC-1MG065899/O-2