

São Paulo, 26 de Março de 2013: a PDG Realty S.A. (PDGR3) anuncia **hoje** seus resultados do quarto trimestre e do ano de 2012. Fundada em 2003, a PDG desenvolve projetos para diversos segmentos e diferentes públicos, atuando em todo o processo: na incorporação, na construção e nas vendas de empreendimentos residenciais, comerciais e loteamentos.

Relações com Investidores:

(+ 55 11) 3043-4730
www.pdg.com.br/ri
ri@pdg.com.br

Imprensa:

Textual
(11) 5180-6922
www.textual.com.br

Teleconferência de Resultados

Data:
Quarta-Feira, 27 de
Março de 2013

> Português

09h00 (local)
08h00 (NY)

Tel.: (11) 2188-0155

Replay: (11) 2188-0155
Código: PDG

> Inglês

10h00 (NY)
11h00 (local)

Tel.: +1 (877) 344-7529
+1 (412) 317-0088

Replay: +1 (877)344-
7529
Código: 10024823

Destaques e Eventos Recentes

- Em agosto, o Conselho de Administração elegeu Carlos Piani e Marco Kheirallah para os cargos de *CEO* e *CFO*, respectivamente. Piani foi corresponsável pelo Private Equity da Vinci e *CEO* da Equatorial Energia. Kheirallah foi conselheiro da PDG e sócio dos bancos Pactual e Matrix;
- A nova administração iniciou um plano de trabalho visando à aceleração da geração de valor para os acionistas no longo prazo. Esse plano contempla uma validação do posicionamento estratégico da companhia, redesenho da nova estrutura organizacional e modelo de gestão, além da implantação de uma forte cultura de controle de custos e despesas;

Destaques Operacionais e Evento Subsequente

- O R\$ 1,7 bilhão (parte PDG) lançado em 2012, 80% inferior a 2011, está líquido de R\$475 milhões em projetos denunciados durante o segundo semestre do ano. Esse movimento vem ao encontro da nossa estratégia de diminuição de riscos de execução e busca por projetos que atinjam as nossas premissas mínimas de rentabilidade;
- A conversão de 70% das unidades aptas a serem repassadas em 2012, suplantou o aproveitamento de 57% repassado em 2011. A receita de R\$ 3,5 bilhões gerada pelo processo de repasse no período, representou um incremento de 25% sobre os R\$2,8 bilhões do ano anterior;
- Em 2012 o percentual de revenda de unidades distratadas atingiu 75% e gerou ganho de VGV de 17% ou R\$ 125 milhões;
- Durante o quarto trimestre evoluímos no aprimoramento do gerenciamento e orçamento das obras. Com base em sistemas integrados, novos processos, procedimentos e controles efetuamos uma revisão adicional nos orçamentos de nossas obras, o que nos levou a reconhecer custos adicionais da ordem de R\$1.4 bi, com reversão de R\$ 1.1 bi da receita líquida.
- Além da revisão de orçamentos de obras, a companhia realizou ajustes contábeis diversos que somaram R\$ 506 milhões;
- A atualização do estoque a valor de mercado gerou aumento de aproximadamente R\$ 1,2 bilhão sobre o número anteriormente reportado;

❖ Indicadores Operacionais e Financeiros	3
❖ Comentários da Administração	4
❖ Eventos Subsequentes	8
❖ Revisão Orçamentária de Obras e Ajustes Contábeis	9
❖ Plano Estratégico	10
❖ Desempenho Operacional – Lançamentos	12
❖ Desempenho Operacional – Vendas e Distratos	13
❖ Desempenho Operacional – Estoque	15
❖ Desempenho Operacional - Repasse	17
❖ Landbank	18
❖ Desempenho Econômico Financeiro	18
❖ Balanço Patrimonial e Demonstrações de Resultados	23

Indicadores Operacionais e Financeiros

	4T11	4T12	Var (%)	2011	2012	Var (%)
Resultado Operacional						
VGV Lançado Total - R\$ mm	3.173	255	-92,0%	11.373	1.903	-83,3%
VGV Lançado PDG - R\$ mm	2.541	255	-90,0%	9.007	1.755	-80,5%
Empreendimentos Lançados	47	3	-93,6%	160	36	-77,5%
Número de Unidades Lançadas	10.855	751	-93,1%	40.299	6.205	-84,6%
Vendas Líquidas Contratadas Totais - R\$ mm	2.413	681	-71,8%	9.368	4.155	-55,6%
Vendas Líquidas Contratadas PDG - R\$ mm	2.040	623	-69,5%	7.480	3.912	-47,7%
Número de Unidades Vendidas	8.165	2.334	-71,4%	33.962	13.735	-59,6%
Estoque a Valor de Mercado - R\$ mm	5.651	5.157	-8,7%	5.651	5.157	-8,7%
Preço Médio da Unidade (R\$ mil)	229	267	16,6%	228	285	25,0%
Resultado Financeiro						
Receita Operacional Líquida - R\$ mm	1.758	278	-84%	6.823	4.358	-36%
Lucro Bruto - R\$ mm	325	-1.218	-	1.799	-808	-
Margem Bruta - %	18,5	-	-	26,4	-	-
Margem Bruta Ajustada ⁽¹⁾ - %	28,7	-	-	34,1	-	-
EBITDA Ajustado - %	16,0	-	-	22,9	-	-
Lucro Líquido Ajustado - R\$ mm	32	-1.787	-	784	-2.172	-
Margem Líquida - %	1,8	-	-	11,5	-	-

OBS: (1) os dados referentes ao 4T12 e 2012 estão líquidos de denúncias e distratos.

(2) os dados operacionais e financeiros aqui divulgados foram calculados pro forma e não são auditados.

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Durante o primeiro semestre de 2012, em Assembleia, a PDG aprovou o pagamento de dividendos referentes a 2011, no valor de R\$168,1 mi, ou R\$ 0,14 por ação ordinária.

Ainda na ocasião da Assembleia, houve modificações com a entrada de 3 novos membros, com isso o Conselho de Administração passou a contar com 75% dos membros independentes, em linha com as melhores práticas de Governança Corporativa.

Em maio, foi aprovada a nova política de negociação das ações, buscando um maior alinhamento de interesses entre os colaboradores e os acionistas.

O Centro de Serviços Compartilhados da PDG ("CSC") iniciou suas atividades em maio com matriz em SP. O CSC foi implementado com a proposta de centralizar, padronizar e simplificar processos. Nesse modelo, as atividades de suporte ao negócio ganham maior eficiência, uma vez que são integradas.

Durante o segundo trimestre de 2012 a PDG realizou sua segunda revisão nos orçamentos de obras. A variação nos custos ocorreu principalmente devido ao desalinhamento das premissas iniciais de viabilidade com a realidade de mercado no momento de início da execução das obras e custos não esperados na entrega de unidades. Do total, 34% dos canteiros tiveram seus custos alterados. O resultado dessa conciliação acarretou em um acréscimo de R\$ 478 milhões em nossos custos orçados.

A administração da Companhia, em função das dificuldades encontradas no primeiro semestre, negociou preventivamente, e obteve os *waivers* necessários, referentes às cláusulas da 1ª, 3ª e 5ª emissões de debêntures.

Em Julho, foi aprovado um aumento de capital de aproximadamente R\$800 milhões, ancorado pela Vinci Partners. Com isso, a liquidez da Companhia foi reforçada e houve o retorno e o comprometimento de um parceiro histórico da PDG.

O segundo semestre foi marcado por um importante passo para o futuro da PDG. Ao final de agosto, o Conselho elegeu Carlos Augusto Piani para o cargo de Diretor Presidente e Marco Kheirallah para o cargo de Diretor Vice-Presidente.

A nova administração iniciou um extenso plano de trabalho prevendo a aceleração da geração de valor para os acionistas no longo prazo. Esse plano, realizado em conjunto com consultores externos, contempla a validação do posicionamento estratégico da companhia e do modelo de gestão necessário da alcança-lo.

Esse trabalho gerou às seguintes diretrizes estratégicas para a companhia: (i) redução do número de regiões de atuação; (ii) concentração do foco nos segmentos econômico e médio e exploração pontual da alta renda; e (iii) atuação complementar nos segmentos comercial, loteamentos e MCMV.

Também foram identificados os principais pilares operacionais (i) integração total das empresas adquiridas, com foco na rentabilidade do negócio e no controle de custos e despesas; (ii) reestruturação organizacional, adição de novos talentos em funções-chave e redefinição da política de remuneração; (iii) estruturação das regionais como unidades de negócios; (iv) aprimoramento do processo de gerenciamento e orçamento de obras; e (v) redesenho dos demais macro processos.

Para iniciar a adequação das atividades da companhia ao novo direcionamento estratégico, a partir de setembro foram revistos todos os lançamentos ainda não efetivados e os realizados há menos de 6 meses. O resultado desse trabalho foi uma redução do número de lançamentos, a concentração dos lançamentos no sudeste e a elevação proporcional do número de denúncias de incorporação e distratos no terceiro e quarto trimestres de 2012.

A partir do quarto trimestre, o modelo operacional começou a ser ajustado e integrado, o que acarretou na troca de alguns diretores executivos da companhia. Marco Kheirallah acumulou a Diretoria Financeira com o cargo de VP. Guido Lemos, ex-VIVER e Porto Seguro, assumiu a DRI. Natalia Pires, advogada com longa experiência no setor imobiliário, foi promovida e assumiu o departamento Jurídico. Valdir Sobrinho, profissional com passagens pela Telemar e Cemar, assumiu o CSC. Houve também as primeiras mudanças na estrutura organizacional com destaque para: (i) redução do número de diretorias de incorporação; (ii) criação de diretoria única de crédito imobiliário, que passou a ser responsável contratação de financiamento à produção, repasse e registros; e (iii) troca da subordinação e consolidação da área de suprimentos, que passou a responder de forma consolidada à presidência;

Também foram adotadas iniciativas para o controle de custos e despesas. Foi estabelecida uma política de alçada de pagamentos mais restritiva e novos fóruns para aprovação de assuntos financeiros relativos aos empreendimentos. Um orçamento detalhado para 2013 foi elaborado para auxiliar no controle de despesas e custos e na integração entre as diversas áreas da empresa.

A companhia está trabalhando no redesenho da política de remuneração de curto e longo prazo e na nova estrutura de regionais. A implementação dessas novas políticas e estruturas ocorrerá ao longo de 2013.

Um dos pilares operacionais no novo modelo operacional é o aprimoramento do processo de gerenciamento e orçamento de obras. Portanto, a nova administração tomou a decisão de rever os controles e os orçamentos de todas as obras, com vistas a aumentar a precisão das estimativas. Esse trabalho foi possível dado que todas as 4 unidades de engenharia passaram a utilizar o mesmo sistema para controle dos custos de obras (SAP) em 2012, o que permitiu maior comparabilidade entre elas.

Nesse trabalho, buscou-se ter uma visão atualizada dos custos a incorrer através da (i) revisão das obras fruto de parcerias; (ii) avaliação e eventual substituição das construtoras contratadas em obras terceirizadas; (iii) avaliação das obras da unidade dedicada a empreendimentos MCMV; (iv) resolução de problemas com o poder público, (iv) uniformização e maior rigor nos orçamentos das obras existentes e (v) implantação de novos processos de supervisão e fiscalização. Como conclusão, foram tomadas as seguintes decisões:

- ❖ criação de um diretoria de operações, com objetivo de gerir de forma integrada as unidades de engenharia;
- ❖ definição de diretrizes e critérios corporativos únicos para todas as engenharias, que antes eram individualizados por cada unidade;
- ❖ rescisão de 3 parcerias;
- ❖ novas trocas de obras de terceiros por equipe própria;
- ❖ celebração de termos de ajuste de conduta (TACs) ou outros compromissos com poderes públicos em relação à contra-partidas necessárias para a execução de empreendimentos;
- ❖ troca da liderança responsável pela unidade de empreendimentos MCMV;
- ❖ criação de um escritório de projetos ligado à presidência para supervisionar a evolução físico-financeira dos empreendimentos e retroalimentar as viabilidades com as lições aprendidas dos projetos encerrados;
- ❖ fiscalização periódica sobre a evolução dos empreendimentos com consultores externos;
- ❖ exigência de orçamentos mais detalhados para condução de obras existentes e novos lançamentos;
- ❖ revisão de 100% das obras e todos os 281 canteiros ativos representando 11% dos custos totais com base em novas diretrizes referentes a custos de material, serviços, mão de obra, benfeitorias, exigências ambientais e prazo de conclusão de obras; e
- ❖ maior rigidez nas alçadas de pagamento dos custos de obras, com controles cruzados com a diretoria financeira e a presidência.

Nessa revisão também foram incluídas as despesas de mobilização requeridas para assumir os projetos de terceiros e parceiros e retomar obras embargadas. O valor consolidado das complementações orçamentárias foi estimado em R\$1,4 bilhão, dos quais aproximadamente R\$1,1 bilhão impactou o resultado do 4º trimestre de 2012. Importante destacar que podemos ter melhorias no processo de execução de obras ou nas compras de insumos e serviços dado o novo modelo de gestão e da centralização dos suprimentos e consequentemente, incorreremos em custos menores do que o estimado. Portanto, acredita-se ter definido um valor conservador para a conclusão das obras em curso, a partir do qual não se espera novas revisões.

Adicionalmente, em função dessa revisão, foi realizado um acréscimo consolidado nas provisões para: garantia de manutenção de assistências técnicas, provisões para perdas em empreendimentos em andamento, reversão do imposto diferido do RET e acréscimo na provisão para possíveis multas por atraso na entrega, total de R\$ 139 milhões.

O aprimoramento do processo de estimativas do custo de obra, também resultou em outros ajustes nas demonstrações financeiras. Houve a redução de ativos que não geram impacto caixa, englobando principalmente o *impairment* de ágios da compra da Agre e da TGLT, impostos diferidos ativos, gastos com projetos descontinuados, valor justo do passivo financeiro originado pela debênture conversível (capitalização), conforme regra do IFRS, que no total alcançaram R\$ 367 milhões.

O ano de 2012 foi marcado por muitas mudanças, ajustes e novos desafios para a PDG. A nova administração assumiu em setembro de 2012 e já deu início a um novo modelo de gestão na Companhia, mas ainda há muito por fazer. A agenda estratégica para os próximos anos inclui a unificação de processos das empresas do grupo, descentralização da execução, reestruturação corporativa, e o controle e gestão da *performance* da companhia. Como consequência, a nova administração espera que a companhia se torne mais eficiente e rentável, e possa crescer novamente em bases sólidas e gerar valor para os seus acionistas.

EVENTOS SUBSEQUENTES

Durante o primeiro trimestre do ano, contratamos uma consultoria para nos auxiliar na revisão dos processos de repasse e registro. O objetivo desse trabalho é reduzir substancialmente a duração do ciclo de repasse de clientes para os bancos parceiros e acelerar o retorno do caixa para a Companhia. Outra importante mudança ocorrida no período, foi a consolidação dos processos de análise e cessão de crédito, repasse e registro, sob a mesma Diretoria, garantindo assim fluidez na esteira do fluxo de caixa, desde a sua origem, na cessão de crédito, até o seu final, no registro do contrato de repasse.

Também recentemente, trouxemos Thiago Lima para liderar o futuro da nossa subsidiária, REP. Thiago, Engenheiro Civil, com 13 anos de experiência no setor imobiliário, foi até recentemente, Diretor de Desenvolvimento da BR Malls, onde trabalhou de 2007-2013. Anteriormente, teve passagem pela Multiplan como Gerente Financeiro, durante a estruturação da Companhia para sua abertura de capital. Acreditamos que Thiago tem o perfil ideal para desenvolver com enorme sucesso a nossa operação de shopping centers de médio porte e strip malls.

REVISÃO DE ESTIMATIVAS DE CUSTOS E AJUSTES CONTÁBEIS

❖ As revisões, incluindo o aprimoramento do processo de estimativas do custo de obra, resultaram em ajustes nas demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, se concentraram em três categorias:

- 1) Revisão das estimativas de custos a incorrer de obras no montante de R\$ 1.434 milhões que tiveram impacto na reversão da receita líquida no montante de R\$ 1.075 milhões;
- 2) Provisões: acréscimo na provisão para a garantia de manutenção de assistências técnicas que são realizados após a entrega das chaves aos clientes; provisão para perdas em empreendimentos em andamento; reversão do imposto diferido do RET e; acréscimo na provisão para possíveis multas por atraso na entrega de obras, totalizaram R\$ 139 milhões.
- 3) Redução no custo dos ativos que não possuem impacto no caixa, englobando principalmente *impairment* de ágios da compra da Agre e da TGLT, impostos diferidos ativos, gastos com projetos descontinuados, valor justo do passivo financeiro da capitalização da Vinci conforme IFRS que no total alcançaram o montante de R\$ 367 milhões.

Revisão de Estimativas de Custos de Obras e Demais Ajustes Contábeis

Resumo dos Ajustes - 4T12	Valores em R\$ mm
(1) REAVALIAÇÃO DE OBRAS - LÍQUIDO DE IMPOSTOS	1.075
(2) PROVISÕES CONTÁBEIS COM POSSÍVEL EFEITO CAIXA	139
(3) OUTROS AJUSTES CONTÁBEIS SEM EFEITO CAIXA	367
TOTAL DOS AJUSTES	1.581

❖ A PDG possuía em 31 de dezembro 2012, 65 obras (44 em 2011) inscritas no RET (regime especial de tributação) conforme é facultado pela legislação 10.931 de 02.08.2004. Os valores das contas a receber relacionados a estes empreendimentos somavam R\$ 1.478 milhões, que representa 10,4% do total das contas a receber (*on e off balance*) da Companhia. Com a publicação da medida provisória n.º 601 de 28 de dezembro de 2012 revisamos os valores de impostos diferidos de acordo com a tributação de 4% sobre o faturamento e o efeito nos saldos contábeis foram de R\$ 26,3 milhões. Sendo, R\$13,4 milhões de PIS e COFINS e R\$ 12,9 milhões de IRPJ e CSLL.

ESTRATÉGIA – Macro Diretrizes

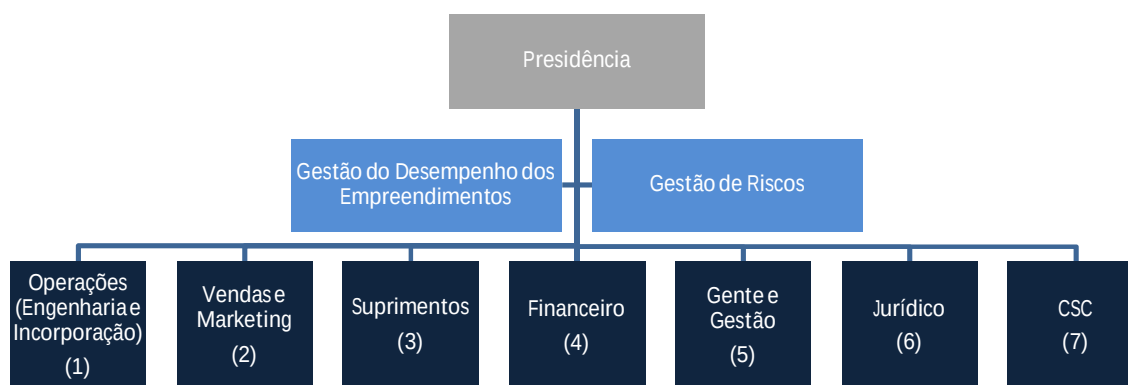
Diretrizes de Atuação

- ❖ Posicionamento de liderança no mercado residencial em 10 regiões selecionadas para atuação sustentável;
- ❖ Presença primordial nos segmentos Médio e Econômico e exploração pontual da Alta Renda principalmente em SP e RJ;
- ❖ Atuação complementar nos segmentos MCMV, comercial e de loteamentos.

Pilares Operacionais

- ❖ PDG será uma empresa consolidada internamente em termos de processos, diretrizes e estrutura;
- ❖ Expansão do “fator regional/local” em sua atuação através do estabelecimento de regionais estruturadas como BU’s;
- ❖ Estabelecimento de estrutura corporativa com foco em gestão de decisões-chave e controle sólido da performance.

Novo Organograma



- (1) **Antonio Guedes**, engenheiro civil, 25 anos de experiência no setor imobiliário, com passagens por Cyrela e Gafisa;
- (2) **Eduardo Telles**, engenheiro civil, 7 anos de experiência no setor imobiliário;
- (3) **Julio Hornos**, administrador, 23 anos de experiência em construção civil;
- (4) **Marco Kheirallah**, administrador, foi conselheiro da PDG e sócio dos bancos Pactual e Matrix;
- (5) **Luciana Domagala**, administradora, 18 anos de experiência em recursos humanos, com passagem pelo Grupo Gerdau, Claro e RBS;
- (6) **Natalia Pires**, advogada, 15 anos de experiência no setor imobiliário;
- (7) **Valdir Barbosa**, formado em Tecnologia da Informação, 25 anos de experiência profissional, com passagens por Cemar e Telemar.

ESTRATÉGIA – Diretrizes

Estratégia Pós Revisão Orçamentária

Novas Estruturas

- ❖ **Criação de estrutura corporativa** que controla processos decisórios-chave e fornece diretrizes homogêneas para a atuação das regionais.
- ❖ **Criação da Vice-Presidência de Operações**, com objetivo de liderar as atividades de incorporação e engenharia no corporativo e nas regionais.
- ❖ **Unificação das 4 engenharias** pré-existentes, igualando as hierarquias entre engenharia e incorporação.
- ❖ **Criação da área de Gestão de Desempenho de Empreendimentos**, que passa a apurar, analisar e questionar as informações referentes a todos os projetos, próprios e de parceiros. Projetos passam a ter métricas de prazo, custo e qualidade.

Parcerias

- ❖ **Utilização da parceria** de forma complementar as competências *core* da Companhia.
- ❖ **Validação através de um processo de diligência dos potenciais parceiros** em termos de capacidades financeiras e técnicas, bem como sua reputação.
- ❖ **Padronização** dos contratos.
- ❖ **Re-balanceamento da proporção de obras executadas por equipe própria vs. Terceiros.**

Planejamento, Gestão, Controle e Apuração dos Projetos

- ❖ **Colaboração tripartite entre Regional, Corporativo e CSC, onde as responsabilidades** são distribuídas da seguinte maneira: Regional: prospecção de novos negócios e execução; Corporativo: aprovação da viabilidade; CSC: Apoio na execução.
- ❖ **Análise crítica dos mercados-alvo** onde há problemas envolvendo mão de obra e cadeia de suprimentos.
- ❖ **Alinhamento prévio com os órgãos municipais**, buscando evitar exigências não compreendidas no projeto inicial.

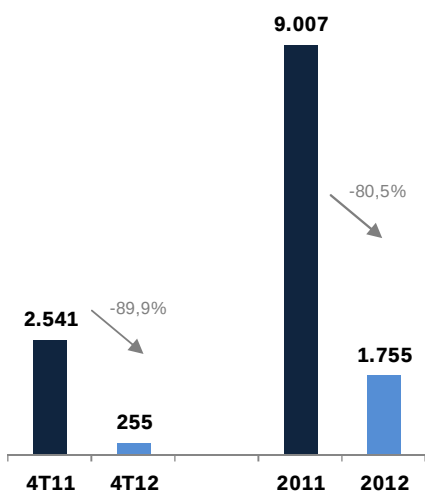
Gestão, Controle e Apuração das Obras

- ❖ Orçamentos elaborados a partir de **diretrizes padronizadas e projetos executivos**, passam a ser gerenciados pelo escritório central;
- ❖ Novas alçadas de pagamentos, autorizações controladas pelas áreas financeiras e de planejamento via sistema SAP, de forma a unificar a base orçamentária.
- ❖ **Verificações** mensais a obras selecionadas para verificação da **aderência aos orçamentos e prazos**;
- ❖ Criação de um **plano de incentivo para funcionários das obras** com base na economia gerada e qualidade dos empreendimentos.

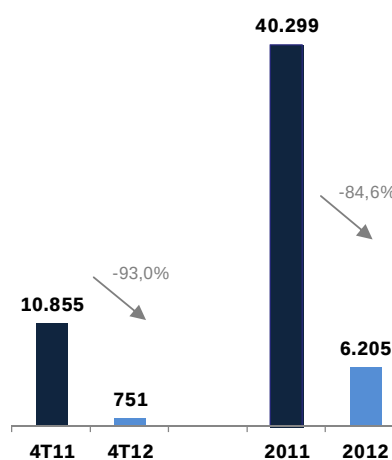
DESEMPENHO OPERACIONAL - LANÇAMENTOS

- ❖ O VGV total de R\$ 255,0 milhões, lançado no 4T12, foi distribuído em 3 projetos: 2 em S.P. (econômico e média renda) e 1 em Salvador (média alta);
- ❖ O VGV total de R\$ 1.755 milhões, lançado em 2012, foi distribuído em 35 projetos;
- ❖ 5 projetos lançados em 2012 foram denunciados, com VGV total de R\$ 475,3 milhões.

Lançamentos % PDG – R\$mm

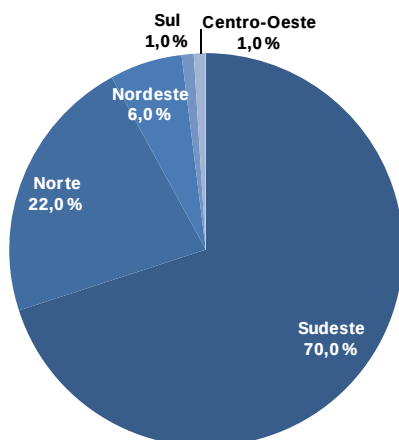


Lançamentos – unidades

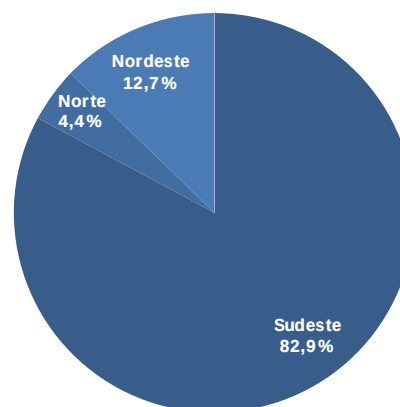


Lançamentos por Região % PDG – R\$mm

2011

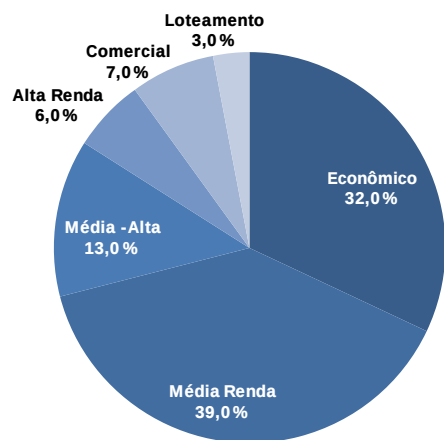


2012

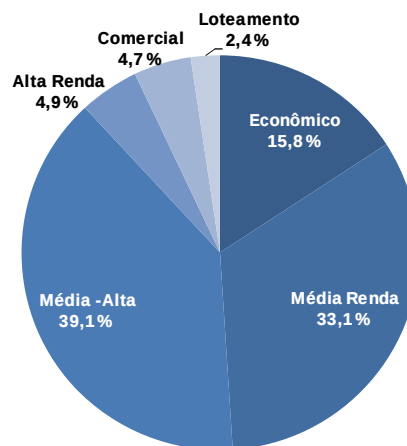


Lançamentos por Segmento % PDG – R\$mm

2011

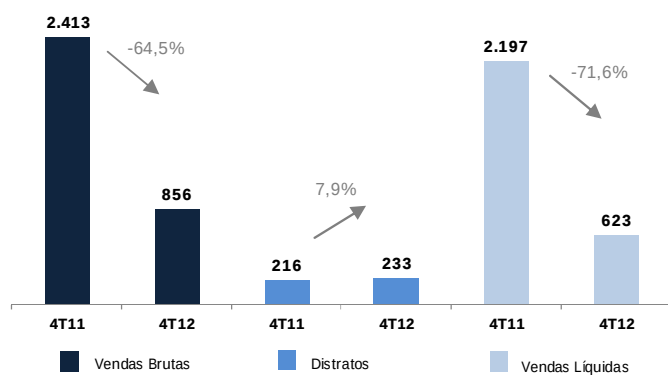


2012

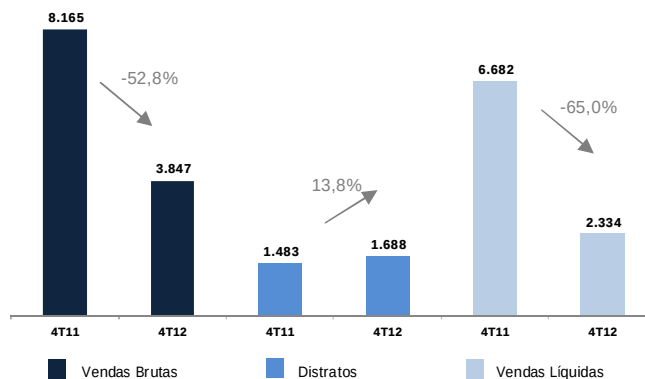


DESEMPENHO OPERACIONAL – VENDAS E DISTRATOS

4T11 vs. 4T12 – R\$ mm

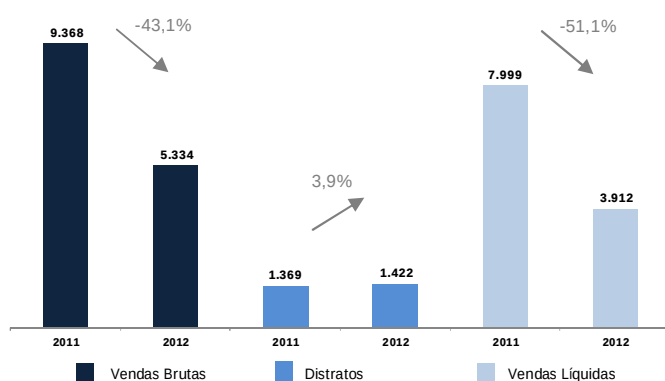


4T11 vs. 4T12 – unidades

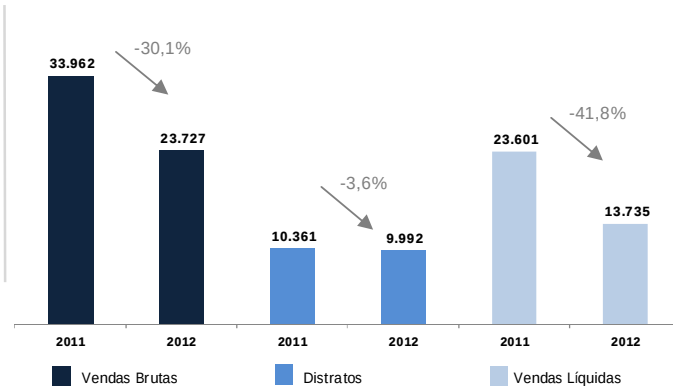


DESEMPENHO OPERACIONAL – VENDAS E DISTRATOS

2011 vs. 2012 – R\$ mm

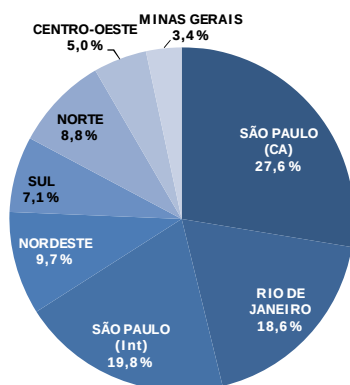


2011 vs. 2012 – unidades

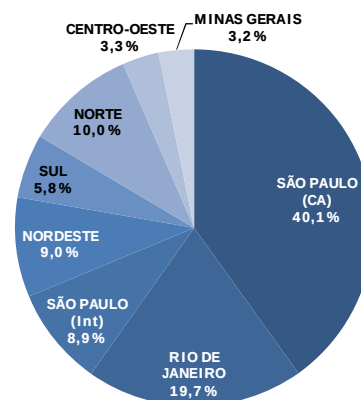


Vendas por Região – %VGV

2011

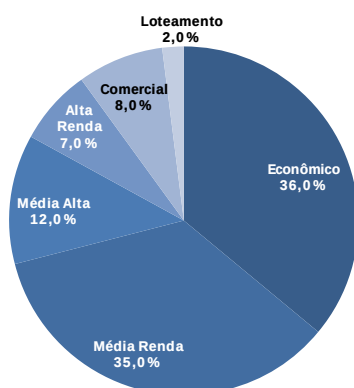


2012

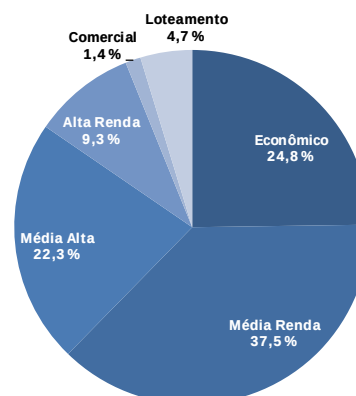


Vendas por Segmento – %VGV

2011

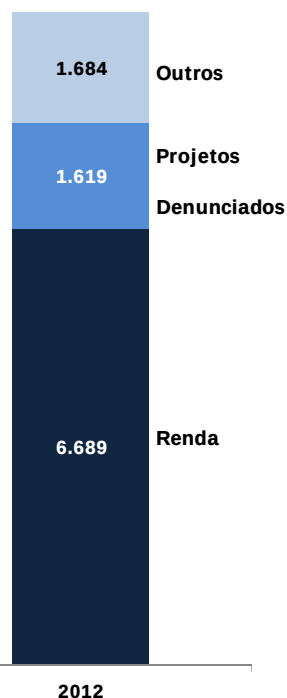


2012



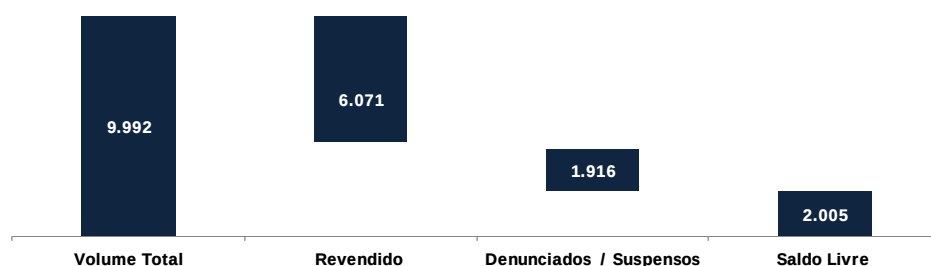
DESEMPENHO OPERACIONAL - DISTRATOS

Composição Distrato – em unidades



- Do total de 9.992 distratos, 67% ocorreu por Desenquadramento de Renda, 16% por pertencer a Projetos Denunciados e 17% por razões variadas;
- O percentual de revenda de unidades aptas (volume total – denunciados/suspensos) atingiu 75%;
- A revenda de unidades distratadas gerou ganho de VGV de 17% ou R\$ 125 milhões.

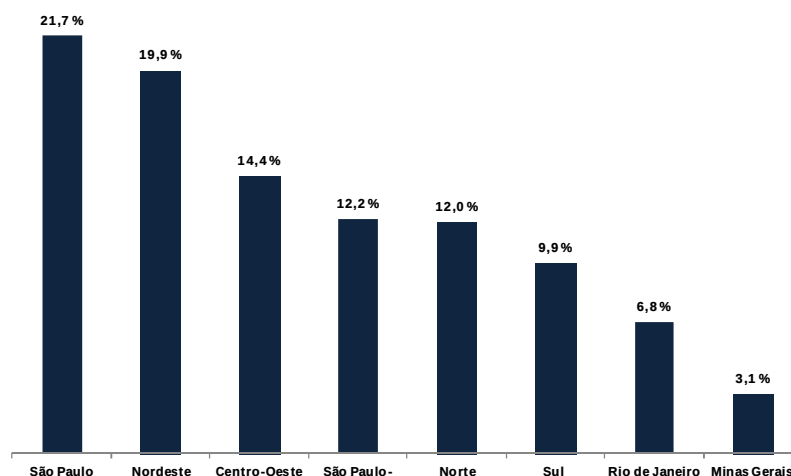
Distratos v.s Revenda – em unidades



DESEMPENHO OPERACIONAL - ESTOQUE

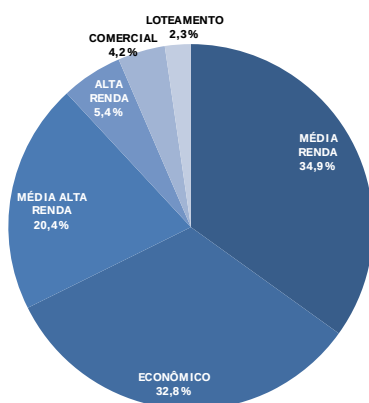
- O estoque total a valor de mercado ao final de 2012 atingiu R\$ 5.157 milhões ou 19.347 unidades.

Estoque Total por Região – % VGV

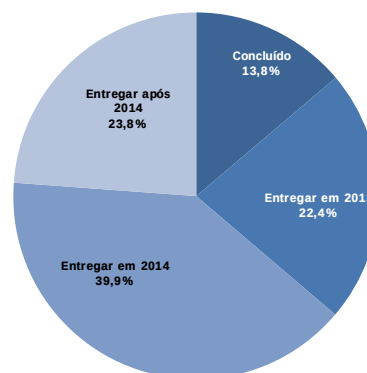


DESEMPENHO OPERACIONAL - ESTOQUE

Estoque por Segmento- % VGV



Cronograma de Entrega Estoque- % VGV



Vendas Sobre Oferta (VSO)

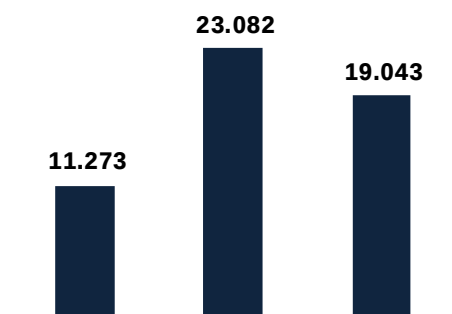
- A atualização do estoque a valor de mercado gerou aumento de aproximadamente R\$ 1,2 bilhão sobre o número anteriormente reportado.

	4T11	1T12	2T12	3T12	4T12
ESTOQUE INICIAL	6.963	7.463	6.797	6.060	5.581
(+) LANÇAMENTOS	2.401	810	394	295	255
(-) VENDAS BRUTAS	2.102	1.707	1.456	1.268	846
(+) DISTRATOS	200	231	325	494	167
ESTOQUE FINAL	7.463	6.797	6.060	5.581	5.157
VSO (ANO)	47 %	50 %	50 %	49 %	44 %

R\$ milhões

Cronograma de Entrega de Unidades

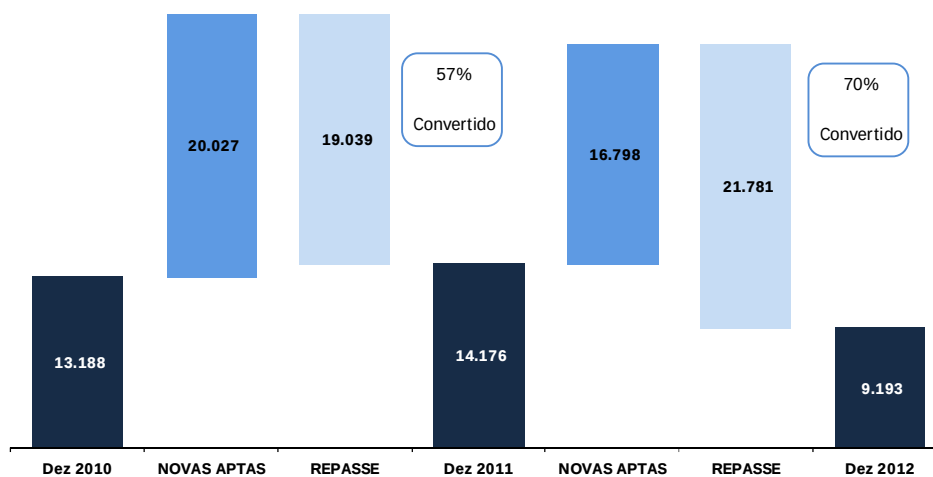
- Para 2013, esperamos um número de entrega de unidades na ordem de 32.000-36.000 e, para 2014, 22.000-26.000.



DESEMPENHO OPERACIONAL - REPASSE

- A conversão de 70% das unidades aptas a serem repassadas em 2012, suplantou o aproveitamento de 57% registrado em 2011. A receita de R\$ 3,5 bilhões gerada pelo processo de repasse no período, representou um incremento de 25% sobre os R\$2,8 bilhões do ano anterior.

Fluxo de Repasse - unidades

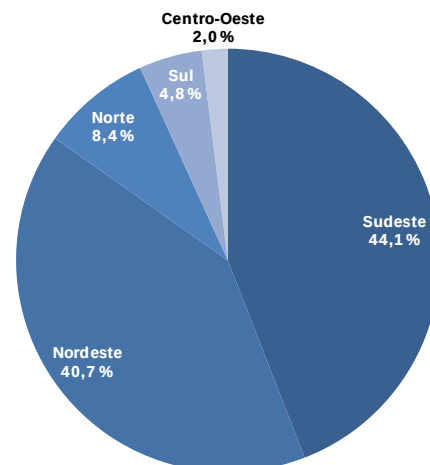


LANDBANK

Landbank por Unidade e VGV

Segmento	Unidades	%	VGV PDG (R\$ mm)	%	VGV (R\$ mm)	%	Unidade Média (R\$)
Alta Renda	2.965	3,1%	4.234	16,5%	6.932	22,6%	1.428.162
Média Alta Renda	7.437	7,7%	5.081	19,8%	5.690	18,5%	683.187
Média Renda	21.091	21,7%	6.913	27,0%	7.676	25,0%	327.772
Econômico	39.543	40,7%	5.524	21,5%	5.757	18,7%	139.684
Residencial	71.036	73,2%	21.752	84,8%	26.055	84,8%	306.211
Comercial	3.716	3,8%	1.438	5,6%	2.082	6,8%	386.914
Loteamento	22.334	23,0%	2.461	9,6%	2.576	8,4%	110.191
Total	97.085	-	25.650	-	30.714	-	264.207

Landbank por Região - % VGV



DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

Margem Bruta

- ❖ A queda de 20% na Receita Líquida, que alcançou R\$5,4 bilhões em 2012, contempla o impacto da reversão de R\$ 1,1 bilhão ocorrida no último trimestre, decorrente da revisão orçamentária de obras.

R\$ milhões						
Abertura da receita antes da revisão orçamentária	2012	2011	Var. %	4T12	4T11	Var. %
Receita líquida - DRE	4.358	6.823	-36%	278	1.759	-
Revisão da estimativa de custos orçados	(1.075)	-	-	(1.075)	-	-
Receita líquida apropriada antes da revisão	5.433	6.823	-20%	1.353	1.759	23%
Margem Bruta	2012	2011	Var. %	4T12	4T11	Var. %
Receita líquida	4.358	6.823	-36%	278	1.759	84%
Custo	(4.637)	(4.495)	3%	(1.328)	(1.254)	6%
Lucro (prejuízo) bruto	(279)	2.328	-	(1.050)	505	-
(+) Juros capitalizados no custo	(475)	(484)	-2%	(138)	(135)	2%
(+) Apropriação do ágio de ativos identificáveis na combinação dos negócios	(53)	(44)	20%	(30)	(44)	32%
Lucro (prejuízo) bruto ajustado	(807)	1.800	-145%	(1.218)	326	-
Margem bruta	-6,4%	34,1%	-40,5 bps	-	28,7%	-
Margem bruta ajustada	-18,5%	26,4%	-44,9 bps	-	18,5%	-

Resultado de Exercícios Futuros (REF)

- ❖ O saldo do lucro bruto a apropriar em dezembro de 2012 é de R\$ 1.693 milhões, com margem bruta de 27,1% (35,2% em 2011), uma redução de 8,1% decorrente da revisão de estimativa de custos a incorrer das obras realizadas pela Companhia.
- ❖ O cronograma previsto para apropriação do lucro REF no resultado da Companhia é de 52% em 2013, 40% em 2014 e de 8% em 2015.

	R\$ milhões		
	4T12	3T12	4T11
Receita de vendas a apropriar	6.497	5.704	6.332
(-) Impostos sobre as vendas a apropriar *	(246)	(212)	(241)
Receita Líquida REF	6.251	5.492	6.091
(-) Custo de vendas a apropriar	(4.558)	(3.586)	(3.945)
Lucro Bruto REF	1.693	1.906	2.146
Margem Bruta REF **	27,1%	34,7%	35,2%
Juros Capitalizados	232	218	178
Ágio AGRE	88	148	171
Margem Bruta REF Ajustada	22,0%	28,0%	29,5%

* Estimamos a despesa com Pis e Cofins para melhor visualização da Margem bruta REF

** ** A margem REF se diferencia da margem bruta reportada no resultado pois a mesma não inclui os efeitos de juros capitalizados e amortização do ágio decorrente da combinação de negócios realizada em 2010 com a AGRE. A margem bruta ajustada inclui esses efeitos para facilitar comparação com resultados futuros.

Cronograma de apropriação do REF	2013	2014	2015
	52 %	40 %	8 %

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas (SG&A)

- ❖ Houve queda de 29% nas despesas comerciais em 2012 em virtude da adequação dos projetos a serem lançados no novo planejamento estratégico da Companhia.
- ❖ O crescimento de 56% na prestação de serviços, decorreu, principalmente, da contração dos serviços de consultoria durante o terceiro e quarto trimestre. A redução de 32% em outras despesas administrativas decorreu da reversão de stock options.
- ❖ No consolidado, as despesas com SG&A diminuíram 15% em relação a 2011, na comparação entre o 3T12 e o 4T12 a queda foi de 38%, de R\$ 139,0 milhões para R\$ 85,6 milhões.

	R\$ milhões		
Despesas Comerciais	2012	2011	Var. %
Total de despesas comerciais (1)	273,5	386,1	-29 %
Despesas Gerais e Administrativas	2012	2011	Var. %
Salários e encargos	223,8	191,0	17%
Participação nos lucros e resultados	0,0	45,8	-
Prestação de serviços	122,4	78,6	56%
Outras Despesas Administrativas	91,1	133,0	-32%
Total de despesas com G&A (2)	437,3	448,4	-2 %
Total de despesas com SG&A (1+2)	710,8	834,5	-15 %

Contas a Receber on e off balance

R\$ milhões

Contas a Receber on e off balance	2012	2011	Var. %
Contas a receber	7.795	8.889	-12%
Receita bruta de vendas - REF	6.497	6.332	3%
Total	14.292	15.221	-6 %
Curto Prazo	6.052	6.701	-10 %
Longo Prazo	1.743	2.188	-20 %
Unidades construídas	2.116	1.761	20%
Unidades em construção	12.176	13.460	-10%

Resultado Financeiro

R\$ milhões

	2012	2011	Var. %
Rendimento de aplicações financeiras	80.3	175.6	-54%
Varição Monetária, juros e multas por atraso	136.9	61.8	122%
Outras receitas financeiras	47.3	23.4	102%
Total de receitas financeiras	264.5	260.8	1%
Juros de empréstimos	-876.0	-671.9	30%
Despesas bancárias	-11.3	-9.2	23%
Outras despesas financeiras	-22.1	-57.8	-62%
Despesas financeiras brutas	-909.4	-738.9	23%
Juros capitalizados ao estoque	528.2	440.7	20%
Total de despesas financeiras	-381.2	-298.2	28%
Total do resultado financeiro	-116.7	-37.4	212%

Endividamento

R\$ milhões

Endividamento	4T12	4T11	Var. %	3T12	Var. %
Caixa	1.809	1.722	5%	1.847	-2%
Dívida Bruta	7.628	6.785	12%	7.372	3%
<i>Dívida SFH</i>	3.077	2.609	18%	2.991	3%
<i>Dívida Corporativa</i>	2.938	2.582	14%	2.752	7%
<i>Obrigação por emissão de CCBs e CCIs</i>	1.503	1.464	3%	1.524	-1%
<i>Coobrigação na cessão de recebíveis</i>	110	130	-15%	105	5%
Dívida Líquida	5.819	5.063	15%	5.525	5%
Dívida Líquida (sem SFH) / PL	2.742	2.454	12%	2.534	8%
Patrimônio líquido	5.017	6.420	-22%	6.890	-27%
Dívida Líquida (sem SFH) / PL	54,7%	38,2%	17 bps	36,8%	18 bps

Endividamento - Perfil

R\$ mil

Endividamento	Saldo Atual	Indexador	Juro a.a	Cupon	Principal e Vencimento
Debêntures - 1ª Emissão	258.224	CDI	1,80%	Semestral (Jan - Jul)	4 parcelas anuais a partir de jul/15
Debêntures - 4ª Emissão	263.707	CDI	2,40%	Trimestral (Nov/Fev/Mai/Ago)	16 parcelas trimestrais a partir de Nov/12
Debêntures - 6ª Emissão	117.079	-	11,31%	Bullet (Set/16)	1 parcela com vencimento em Set/16
Debêntures - 7ª Emissão	150.817	IPCA	6,56%	Anual (Mar/13)	2 parcelas em Mar/18 e Dez/18
Debêntures - 8ª Emissão*	89.508	-	-	-	set/16
SFH e Debêntures - 3ª e 5ª Emissões**	3.940.803	TR	9,90%	-	-
Capital de Giro	1.194.757	CDI / Outros	1,91%	-	-

*Valor Justo em Dez/12.

**Considerando os saldos da 3ª e 5ª Emissão de Debêntures da CEF, com saldo de R\$ 245.677 Mil e R\$ 617.828 Mil, respectivamente.

Variação da Dívida Líquida

R\$ milhões

Variação da dívida líquida (R\$ mm)	1º TRI	2º TRI	3º TRI	4º TRI
DISPONIBILIDADES	1.720	1.982	1.847	1.809
Variação Caixa	(2)	262	(135)	(38)
DÍVIDA	5.350	5.963	5.743	6.015
Dívida SFH	2.973	3.028	2.991	3.077
Dívida Corporativa	2.377	2.935	2.752	2.938
Variação Dívida	160	613	(220)	272
Variação da dívida líquida (pré-securitização)	(162)	(351)	85	(310)
SECURITIZAÇÃO	1.595	1.729	1.629	1.613
Emissão de CCB	1.479	1.557	1.524	1.503
Coobrigação	116	172	105	110
Variação Securitização	1	134	(100)	(16)
Variação da dívida líquida (pós-securitização)	(163)	(485)	185	(294)
AJUSTES	(14)	19	(613)	33
Investimento na REP	12	19	19	7
Programa de recompra de ações	4	-	-	48
Caixa gerado pela venda de ativos	(30)	-	-	(22)
Dívidas	-	-	168	-
Aumento de Capital (Subscrição)	-	-	(800)	-
Variação da dívida líquida (pós-securitização + ajustes)	(177)	(466)	(428)	(261)

Demonstrações de Resultados (Pro Forma)

Dozes meses findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011

R\$ mil

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2012	Ajustes não recorrentes	2012 Pro Forma
Receita bruta operacional			
Vendas imobiliárias	4.392.680	1.656.909	6.049.589
Outras receitas operacionais	113.182	-	113.182
(-) Impostos sobre as vendas	(147.363)	(15.174)	(162.537)
Receita operacional líquida	4.358.499	1.641.735	6.000.234
Juros capitalizados	(474.579)	-	(474.579)
Apropriação do ágio de ativos identificáveis na aquisição da Agre	(52.920)	-	(52.920)
Custo das unidades vendidas	(4.637.957)	210.743	(4.427.214)
Custo dos imóveis vendidos	(5.165.456)	210.743	(4.954.713)
Lucro (Prejuízo) bruto	(806.957)	1.852.478	1.045.521
Margem bruta	-18,5 %	112,8 %	17,4 %
Margem bruta ajustada (1)	-6,4 %	112,8 %	26,2 %
Receitas (despesas) operacionais:			
Comerciais	(273.537)	14.000	(259.537)
Gerais e administrativas	(437.271)	-	(437.271)
Tributárias	(30.186)	-	(30.186)
Depreciação e Amortização	(175.143)	71.380	(103.763)
Outras	(122.996)	50.200	(72.796)
Resultado Financeiro	(116.774)	81.590	(35.184)
Total receitas (despesas) operacionais	(1.155.907)	217.170	(938.737)
Lucro (Prejuízo) antes do I.R. e C.S.	(1.962.864)	2.069.648	106.784
Imposto de renda e contribuição social	(209.991)	55.400	(154.591)
Lucro (Prejuízo) antes da participação dos minoritários	(2.172.855)	2.125.048	(47.807)
Participação dos minoritários	(4.251)	-	(4.251)
Lucro (Prejuízo) Líquido do período	(2.177.106)	2.125.048	(52.058)
Margem líquida	-50,0 %	129,4 %	-0,9 %

(1) Ajustado por juros capitalizados no custo das unidades vendidas e a apropriação do ágio de ativos identificáveis na aquisição da Agre

EBITDA AJUSTADO	2012	Ajustes não recorrentes	2012 Pro Forma
Lucro (Prejuízo) antes dos impostos	(1,962,864)	2,069,648	106,784
(-/+) Receita / Despesa Financeira	116,774	(81,590)	35,184
(+) Depreciação / Amortização	175,143	(71,380)	103,763
(+) Despesa com Plano de opção de ações	(25,655)	-	(25,655)
(+) Juros financiamento capitalizados no CMV	474,579	-	474,579
(+) Apropriação do ágio de ativos identificáveis na aquisição da Agre	52,920	-	52,920
EBITDA	(1,169,103)	1,916,678	747,575

Balanço Patrimonial Consolidado

31 de dezembro de 2012 e de 2011

	R\$ mil		
ATIVO	2012	2011	Var. %
Circulante			
Disponibilidades e aplicações financeiras	1.752.161	1.629.877	8%
Contas a receber de clientes	6.052.113	6.700.571	-10%
Estoques de imóveis a comercializar	1.994.168	3.706.220	-46%
Despesas antecipadas	64.213	106.689	-40%
Adiantamentos a fornecedores	109.803	74.571	47%
Contas correntes e mútuos com parceiros nos empreendimentos	51.193	-	-
Impostos a recuperar	120.957	101.163	20%
Direitos creditórios adquiridos	-	52.831	-
Partes relacionadas	-	58.421	-
Outros créditos	236.625	226.675	4%
Total Circulante	10.381.233	12.657.018	-18%
Não circulante			
Realizável a longo prazo			
Disponibilidades e aplicações financeiras	57.337	92.386	-38%
Contas a receber de clientes	1.742.477	2.188.609	-20%
Estoques de imóveis a comercializar	2.634.526	931.124	183%
Debêntures	1.064	40.593	-97%
Contas correntes e mútuos com parceiros nos empreendimentos	105.444	32.648	223%
Direitos creditórios adquiridos	-	57.512	-100%
Tributos diferidos	195	-	-
Outros créditos	160.193	165.203	-3%
Total Realizável a longo prazo	4.701.236	3.508.075	34%
Permanente			
Intangível	646.682	669.542	-3%
Imobilizado	282.104	296.466	-5%
Investimentos	22.917	121.978	-81%
	951.703	1.087.986	-13%
Total Não circulante	5.652.939	4.596.061	23%
Total do Ativo	16.034.172	17.253.079	-7%

Balanço Patrimonial Consolidado

31 de dezembro de 2012 e de 2011

R\$ mil

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	2012	2011	Var. %
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	1.840.885	1.872.531	-2%
Debêntures	316.727	-	-
Fornecedores	260.003	317.751	-18%
Obrigações por aquisição de imóveis	682.387	813.795	-16%
Obrigações fiscais e trabalhistas	131.983	158.810	-17%
Obrigações tributárias diferidas	357.544	338.916	5%
Coobrigação na cessão de recebíveis	32.213	113.430	-72%
Adiantamentos de clientes	481.310	442.438	9%
Imposto de renda e contribuição social	34.117	37.817	-10%
Contas correntes e mútuos com parceiros nos empreendimentos	48.227	47.811	1%
Dividendos a pagar	-	168.152	-
Obrigações por aquisição de participações societárias	163.859	105.445	55%
Outras obrigações	109.007	606.644	-82%
Total Circulante	4.458.262	5.023.540	-11%
Exigível de longo prazo			
Empréstimos e financiamentos	2.431.170	1.738.094	40%
Debêntures	1.426.113	1.580.065	-10%
Obrigações por aquisição de imóveis	139.990	177.665	-21%
Obrigações por emissão de CCBs e CCIs	1.503.234	1.464.234	3%
Coobrigação na cessão de recebíveis	78.114	16.477	-
Adiantamentos de clientes	376.745	319.060	18%
Obrigações fiscais e trabalhistas	797	3.139	-75%
Obrigações tributárias diferidas	148.157	167.177	-11%
Outras provisões	139.262	27.456	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	103.010	-
Partes Relacionadas	-	13.663	-
Outras obrigações	302.215	182.613	65%
Total Exigível de longo prazo	6.545.797	5.792.653	13%
Participação atribuída aos acionistas não controladores	12.813	17.064	-25%
Patrimônio líquido			
Capital social	4.907.843	4.822.038	2%
Reserva de capital	887.725	137.511	-
Ajuste de avaliação patrimonial	(58.107)	(58.107)	0%
Ações em Tesouraria	(95.424)	(33.989)	-
Reserva de Lucros	(624.737)	1.552.369	-
Total Patrimônio líquido	5.017.300	6.419.822	-22%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	16.034.172	17.253.079	-7%

Demonstrações de Resultados

Dozes meses findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011

R\$ mil

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2012	2011	Var. %
Receita bruta operacional			
Vendas imobiliárias	4.392.680	6.904.874	-36%
Outras receitas operacionais	113.182	111.814	1%
(-) Impostos sobre as vendas	(147.363)	(193.706)	-24%
Receita operacional líquida	4.358.499	6.822.982	-36 %
Juros capitalizados	(474.579)	(484.208)	-2%
Apropriação do ágio de ativos identificáveis na aquisição da Agre	(52.920)	(43.927)	20%
Custo das unidades vendidas	(4.637.957)	(4.495.411)	3%
Custo dos imóveis vendidos	(5.165.456)	(5.023.546)	3 %
Lucro (Prejuízo) bruto	(806.957)	1.799.436	-
Margem bruta	-	26,4 %	-44,9 bps
Margem bruta ajustada (1)	-	34,1 %	-40,5 bps
Receitas (despesas) operacionais:			
Comerciais	(273.537)	(386.155)	-29%
Gerais e administrativas	(437.271)	(402.532)	9%
Tributárias	(30.186)	(11.991)	-
Depreciação e Amortização	(175.143)	(37.154)	-
Outras	(122.996)	(8.364)	-
Resultado Financeiro	(116.774)	(37.412)	-
Total receitas (despesas) operacionais	(1.155.907)	(883.608)	31 %
Lucro (Prejuízo) antes do I.R. e C.S.	(1.962.864)	915.828	-
Imposto de renda e contribuição social	(209.991)	(165.550)	27%
Lucro (Prejuízo) antes da participação dos minoritários	(2.172.855)	750.278	-
Participação dos empregados	-	(45.838)	-
Participação dos minoritários	(4.251)	3.568	-
Lucro (Prejuízo) Líquido do período	(2.177.106)	708.008	-
Margem líquida	-	10,4 %	-60,4 bps

(1) Ajustado por juros capitalizados no custo das unidades vendidas e a apropriação do ágio de ativos identificáveis na aquisição da Agre

EBITDA AJUSTADO	2012	2011	Var. %
Lucro (Prejuízo) antes dos impostos	(1,962,864)	915,828	-
(-/+) Receita / Despesa Financeira	116,774	52,277	123%
(+) Depreciação / Amortização	175,143	37,154	-
(+) Despesa com Plano de opção de ações	(25,655)	31,659	-
(+) Juros financiamento capitalizados no CMV	474,579	484,208	-2%
(+) Apropriação do ágio de ativos identificáveis na aquisição da Agre	52,920	43,927	20%
EBITDA	(1,169,103)	1,565,053	-
Margem EBITDA AJUSTADO	-	22.9 %	-

Demonstrações de Resultados

Trimestres findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011

	R\$ mil		
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	4T12	4T11	Var. %
Receita bruta operacional			
Vendas imobiliárias	237.368	1.759.991	-87%
Outras receitas operacionais	33.969	27.665	23%
(-) Impostos sobre as vendas	6.781	(29.100)	-
Receita operacional líquida	278.118	1.758.556	-84 %
Juros capitalizados	(138.121)	(135.159)	2%
Apropriação do ágio de ativos identificáveis na aquisição da Agre	(30.000)	(43.927)	-32%
Custo das unidades vendidas	(1.328.046)	(1.254.152)	6%
Custo dos imóveis vendidos	(1.496.167)	(1.433.238)	4 %
Lucro (Prejuízo) bruto	(1.218.049)	325.318	-
Margem bruta	-	18,5 %	-
Margem bruta ajustada (1)	-	28,7 %	-
Receitas (despesas) operacionais:			
Comerciais	(65.477)	(97.797)	-33%
Gerais e administrativas	(85.511)	(122.817)	-30%
Tributárias	5.810	(2.426)	-
Depreciação e Amortização	(60.304)	5.861	-
Outras	(114.025)	(19.018)	-
Resultado Financeiro	(125.631)	(7.085)	-
Total receitas (despesas) operacionais	(445.138)	(243.282)	83 %
Lucro (Prejuízo) antes do I.R. e C.S.	(1.663.187)	82.036	-
Imposto de renda e contribuição social	(110.277)	(72.187)	53%
Lucro (Prejuízo) antes da participação dos minoritários	(1.773.464)	9.849	-
Participação dos empregados	-	(45.838)	-
Participação dos minoritários	(13.037)	16.181	-
Prejuízo Líquido do período	(1.786.501)	(19.808)	-
Margem líquida	-	-	-

(1) Ajustado por juros capitalizados no custo das unidades vendidas e a apropriação do ágio de ativos identificáveis na aquisição da Agre

EBITDA AJUSTADO	4T12	4T11	Var. %
Lucro (Prejuízo) antes dos impostos	(1,663,187)	82,036	-
(-/+) Receita / Despesa Financeira	125,631	19,018	-
(+) Depreciação / Amortização	60,304	(5,861)	-
(+) Despesa com Plano de opção de ações	(47,842)	7,691	-
(+) Juros financiamento capitalizados no CMV	138,121	135,159	2%
(+) Apropriação do ágio de ativos identificáveis na aquisição da	30,000	43,927	-32%
EBITDA	(1,356,973)	281,970	-
Margem EBITDA AJUSTADO	-	16.0 %	-