

São Paulo, 08 de Maio de 2014: a PDG Realty S.A. (PDGR3) anuncia **hoje** seus resultados do primeiro trimestre de 2014. Fundada em 2003, a PDG desenvolve projetos para diversos segmentos e diferentes públicos, atuando na incorporação, construção e nas vendas de empreendimentos residenciais, comerciais e loteamentos.

Relações com Investidores:

(+ 55 11) 3296-0450
www.pdg.com.br/ri
ri@pdg.com.br

Imprensa:

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

Teleconferência de Resultados

Data:
Sexta-feira, 09 de Maio
de 2014

> Português

11h00 (local)
10h00 (NY)

Tel.: (11) 3193-1001
(11) 2820-4001

Replay: (11) 3193-1012
Código: 1881633#

> Inglês (Tradução Simultânea)

10h00 (NY)
11h00 (local)

Tel.: +1 (888) 700-0802
+1 (786) 924-6977

Replay: (11) 3193-1012
Código: 8032973#

Destaques e Eventos Recentes

- ❖ **No 1T14, a Companhia registrou Lucro Líquido de R\$ 2,8 milhões**, frente ao prejuízo de R\$ 73,8 milhões registrado no 1T13. (página 21)
- ❖ **A variação da Dívida Líquida no 1T14 foi de R\$ 75 milhões**, queda de 77% em relação ao valor registrado no 1T13 (R\$ 331 milhões). (página 19)
- ❖ **Lançamentos de 2 projetos no Rio de Janeiro, em fevereiro e março, com VGV de R\$ 130 milhões no trimestre** e desempenho muito satisfatório de vendas, atingindo um VSO de lançamento de 30%. (página 6)
- ❖ **As vendas brutas do 1T14 atingiram R\$ 563 milhões**, representando 2.627 unidades. Apesar dos poucos lançamentos, a Companhia focou na venda de estoque, em especial o concluído. (página 8)
- ❖ A Companhia continua com foco na diminuição do risco de execução e complexidade operacional, que permanece de acordo com o planejado em termos de custo e prazo. **Entre janeiro e março: (i) foram finalizadas obras em 6.140 unidades**, reforçando a assertividade da base orçamentária; **(ii) 17 projetos obtiveram habite-se**, representando 3.293 unidades e VGV (%PDG) de R\$ 944 milhões. (página 12 e 13)
- ❖ Excluídos os projetos lançados ao longo de 2013 e no 1T14, **o custo a incorrer do legado terminou o 1T14 em R\$ 2,5 bilhões, contra R\$ 3,0 bilhões no 4T13**. (página 18)
- ❖ **Queda de 28,4% nas despesas gerais e administrativas (G&A) ano a ano**, que passaram de R\$ 127 milhões no 1T13 para R\$ 91 milhões no 1T14, refletindo os esforços contínuos da Companhia em ajustar o tamanho da operação às diretrizes estratégicas estabelecidas. (página 17)
- ❖ A empresa continua contando com o apoio incondicional dos bancos parceiros, o que refletiu, como evento subsequente, em abril, na **contratação de um novo financiamento do Banco do Brasil no montante de R\$ 320 milhões**. (página 19)

❖ Mensagem da Administração	3
❖ Indicadores Operacionais e Financeiros	5
❖ Desempenho Operacional – Lançamentos	6
❖ Desempenho Operacional – Vendas	8
❖ Desempenho Operacional – Distrato e Revenda	9
❖ Desempenho Operacional – Estoque	10
❖ Desempenho Operacional – Velocidade de Venda (VSO)	11
❖ Desempenho Operacional – Painel <i>de-risking</i>	12
❖ Desempenho Operacional – Averbacões	13
❖ Desempenho Operacional – Histórico	14
❖ Desempenho Operacional - Banco de Terrenos	15
❖ Desempenho Operacional - Repasse	15
❖ Desempenho Econômico Financeiro	16
❖ REP	20
❖ Balanço Patrimonial e Demonstrações de Resultados	21

O primeiro trimestre de 2014 foi um período de consolidação das medidas implementadas ao longo do ano passado, com foco na redução do risco de execução e na monetização do legado, e a construção das bases para um novo ciclo de investimentos, priorizando rentabilidade e disciplina financeira e operacional.

Com o time 100% completo, continuamos o processo de redesenho dos processos críticos, reforçamos o processo orçamentário e definimos as metas para o ano, com foco na geração de caixa de curto prazo. Os 6 indicadores que guiarão a empresa ao longo do ano são: (1) geração de caixa operacional; (2) término de obra dentro do prazo e custo; (3) vendas, em especial de estoque concluído; (4) redução de G&A; (5) satisfação do cliente; e (6) clima interno.

Acreditamos estar caminhando na direção correta em cada uma dessas metas. O consumo de caixa operacional vem reduzindo trimestre a trimestre (desconsiderando o efeito da venda do Domo Corporate no 4T13), e esperamos atingir uma geração positiva ao longo do segundo semestre.

Na parte operacional, seguimos reduzindo o número de canteiros em aberto, ao encerrar obras em 6.140 unidades durante o trimestre, sem revisões adicionais de orçamento. O custo total a incorrer de obra reduziu de R\$ 3,7 bilhões no 4T13 para R\$ 3,1 bilhões, sendo apenas R\$ 2,5 bilhões referentes aos projetos lançados até 2012. **Obtivemos habite-se para 17 projetos totalizando 3.296 unidades, e averbamos 5.111 unidades. No final do processo, conseguimos repassar 3.803 unidades.**

Lançamos apenas 2 projetos no trimestre com VGV total de R\$ 130 milhões, porém com desempenho muito satisfatório de vendas, atingindo um VSO de lançamento de 30%, mesmo com os lançamentos concentrados na segunda metade do trimestre. Preferimos postergar alguns empreendimentos para o 2T de forma a reduzir o risco dos projetos ou devido a atraso nas licenças. Em abril, tivemos outros 2 lançamentos importantes, triplicando o número de VGV do ano para R\$ 404 milhões nos 4 primeiros meses.

Apesar dos poucos lançamentos, **as vendas de estoque seguem em ritmo saudável, com R\$ 524 milhões de vendas contratadas brutas,** em linha com nossa meta interna, principalmente à luz do cenário macro-econômico mais incerto. Os distratos seguiram a tendência de normalização iniciada no último trimestre, mantendo a velocidade de revenda em patamares acima dos 50%.

Mensagem da Administração

Com relação às despesas, continuamos a reduzir nosso G&A todo trimestre, através de um controle mais forte de custos e da redução do quadro de funcionários fruto da diminuição do número de obras em andamento.

Na frente financeira, a empresa continua contando com o apoio incondicional dos bancos parceiros, o que refletiu, em abril, na **contratação de um novo financiamento do Banco do Brasil de R\$ 320 milhões para fazer frente à parcela dos CRIs de março e abril que não foram repactuados.** Continuamos ativamente negociando a rolagem dos demais créditos com vencimentos nesse ano e eventuais novas linhas. Temos conforto que o nosso crescente desempenho operacional, aliado a uma gestão financeira ativa, nos permitirá iniciar o ciclo de desalavancagem nos próximos trimestres.

Eventos Corporativos

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 26 de março, foi aprovado o cancelamento da totalidade das 16.283.700 ações de emissão da Companhia anteriormente mantidas em tesouraria, que haviam sido adquiridas através do Programa de Recompra aprovado em 2011. Esse cancelamento não resultou em alteração do Capital Social da empresa, dado que as ações não possuíam valor nominal. Dessa forma, o número de ações da companhia passa a ser de 1.323.264.223.

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 25 de abril, os acionistas reconduziram os membros do Conselho de Administração para um mandato adicional. O Conselho Fiscal foi reinstalado com apenas uma substituição em sua composição, com a entrada de Renato Moritz para o lugar de Roberto Leuzinger como membro efetivo.

Indicadores Operacionais e Financeiros

❖ A partir desse trimestre, passaremos a divulgar nossos resultados operacionais também em IFRS10, em adição ao critério proporcional à participação da PDG em cada empreendimento. As informações financeiras estão todas em IFRS10.

Lançamentos	1T14	1T13	1T14 vs. 1T13	4T13	1T14 vs. 4T13	1T14 (IFRS)
VGv Lançado Total - R\$ mm	130	1.096	-88%	1.138	-88,6%	130
VGv Lançado PDG - R\$ mm	130	388	-66%	946	-86,3%	130
Empreendimentos Lançados	2	6	-67%	10	-80,0%	2
Número de Unidades Lançadas - PDG	258	1.766	-85%	2.249	-88,5%	258
Vendas e Estoque	1T14	1T13	1T14 vs. 1T13	4T13	1T14 vs. 4T13	1T14 (IFRS)
Vendas Brutas - R\$ mm	563	1.012	-44%	1.371	-58,9%	543
Vendas Líquidas Contratadas PDG - R\$ mm	418	881	-53%	1.196	-65,1%	398
Número de Unidades Vendidas Líquidas	1.956	3.363	-42%	4.201	-53,4%	1.769
Estoque a Valor de Mercado - R\$ mm	3.519	5.245	-33%	4.014	-12,3%	3.597
Resultado do Exercício ⁽¹⁾	1T14	1T13	1T14 vs. 1T13	4T13	1T14 vs. 4T13	
Receita Operacional Líquida - R\$ mm	1.120	1.325	-15,5%	1.779	-37,0%	
Lucro Bruto - R\$ mm	236	258	-8,6%	444	-46,8%	
Margem Bruta - %	21,1	19,5	160 bps	25,0	0 bps	
Margem Bruta Ajustada ⁽¹⁾ - %	28,8	27,2	160 bps	30,8	-200 bps	
Margem EBITDA - %	17,4	10,4	700 bps	19,5	-210 bps	
Lucro (Prejuízo) Líquido - R\$ mm	2,8	(73,8)	n.m.	19,0	-85,3%	
Margem Líquida - %	0,2	(5,6)	n.m.	1,1	-90 bps	
Resultado de Exercício Futuro ⁽¹⁾	1T14	1T13	1T14 vs. 1T13	4T13	1T14 vs. 4T13	
Receita Líquida de Vendas a Apropriar - R\$mm	3.308	5.805	-43,0%	3.839	-13,8%	
Custo de Vendas a Apropriar - R\$ mm	(2.334)	(4.225)	-44,8%	(2.734)	-14,6%	
Lucro Bruto REF - R\$ mm	974	1.580	-38,4%	1.105	-11,9%	
Margem Bruta REF - %	29,4%	27,2%	220 bps	28,8%	60 bps	
Balanco Patrimonial ⁽¹⁾	1T14	1T13	1T14 vs. 1T13	4T13	1T14 vs. 4T13	
Disponibilidades - R\$mm	1.035	1.833	-43,5%	1.353	-23,5%	
Dívida Líquida - R\$mm	7.089	6.275	13,0%	7.014	1,1%	
Patrimônio Líquido -R\$mm	5.298	5.434	-2,5%	5.330	-0,6%	
Dívida Líquida (ex- SFH) / Patrimônio Líquido (%)	67,9	55,0	n.m.	61,1	680 bps	
Ativos Totais - R\$ mm	16.589	16.828	-1,4%	16.799	-1,3%	

Obs: (1) Resultados Financeiros consideram IFRS 10.

(2) Inclui co-incorporação e exclui TGLT.

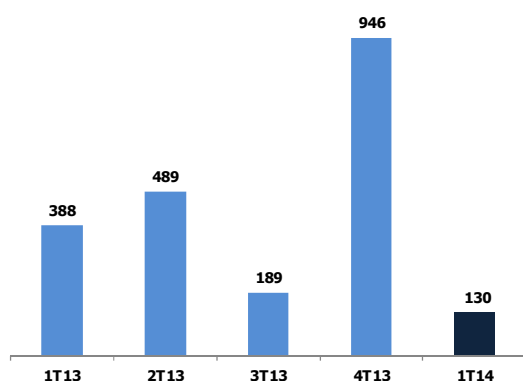
(3) VGv PDG refere-se apenas a parcela correspondente a participação da Companhia, excluindo parceiros.

(4) Vendas Brutas estão líquidas de revenda de distratos realizados no mesmo trimestre.

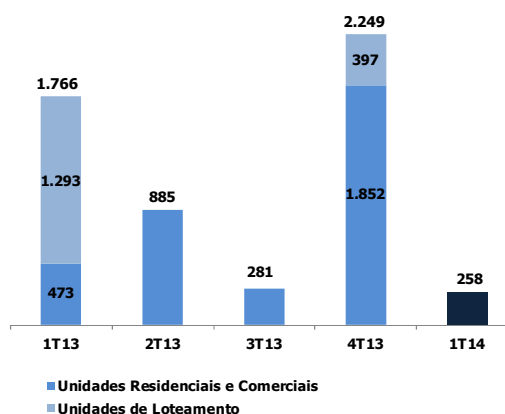
Desempenho Operacional – Lançamentos

- ❖ Durante o primeiro trimestre de 2014 foram lançados 2 projetos, o Residencial Meridiano e a segunda torre do DOM Offices, ambos no Rio de Janeiro, totalizando VGV de R\$ 130 milhões e 258 unidades.
- ❖ O DOM é um empreendimento de uso misto na Zona Norte do Rio de Janeiro, cuja primeira fase havia sido lançada no 4T13 e inteiramente vendida no primeiro final de semana. Em fevereiro último, a PDG lançou uma segunda torre comercial com VGV total de R\$ 46,5 milhões e 230 unidades, tendo vendido 40% até a presente data.
- ❖ O Residencial Meridiano, lançado em março, é um empreendimento de alta renda localizado próximo ao Arpoador, com VGV total de R\$ 83,5 milhões, 28 unidades e um ticket médio de R\$ 3,0 milhões. O desempenho comercial do projeto é muito satisfatório, tendo vendido 34% do VGV até o momento.
- ❖ A PDG decidiu postergar o lançamento de alguns projetos inicialmente previstos no primeiro trimestre para o segundo. No mês de abril, foram lançados mais 2 projetos, o Artisan em São Paulo e a primeira fase (comercial e shopping) do Niemeyer Monumental no Rio de Janeiro, totalizando VGV PDG de R\$ 273,8 milhões.
- ❖ O pipeline de empreendimentos a serem lançados nos próximos trimestres permanece robusto (torre-hotel do Niemeyer, segunda fase do Jardim das Perdizes, dentre outros). A empresa continuará analisando cuidadosamente o melhor momento para seus lançamentos, levando em consideração questões micro e macroeconômicas.

Lançamentos % PDG – R\$mm



Lançamentos – unidades % PDG



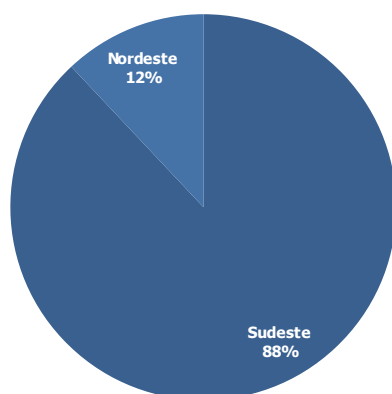
Empreendimentos Lançados

Lançamentos							
Empreendimento	Lançamento	Região	Segmento	VGV Total (R\$ mm)	VGV PDG (R\$ mm)	Unidades PDG	Preço Médio (R\$ mil)
DOM Offices (Torre 2)	1T14	Rio de Janeiro	Comercial	46,5	46,5	230	202,1
Residencial Meridiano	1T14	Rio de Janeiro	Alta Renda	83,5	83,5	28	2.982,1
Total 1T14	2	-	-	130,0	130,0	258	503,8
Artisan	abr/14	São Paulo	Alta Renda	74,2	74,2	48	1.544,8
Niemeyer (ex- Hotel)	abr/14	São Paulo	Comercial	249,6	199,7	404	494,2
Total abril/14	2	-	-	323,7	273,8	452	605,8
Total 4M14	4	-	-	453,7	403,8	710	568,7

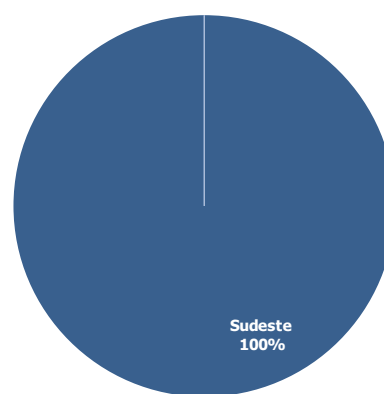
Lançamentos por Região % PDG – vgv

- ✦ Todos os lançamentos do 1T14 ocorreram no Rio de Janeiro, o Residencial Meridiano na Região do Arpoador e o Dom Offices na região do Cachambi.

1T13



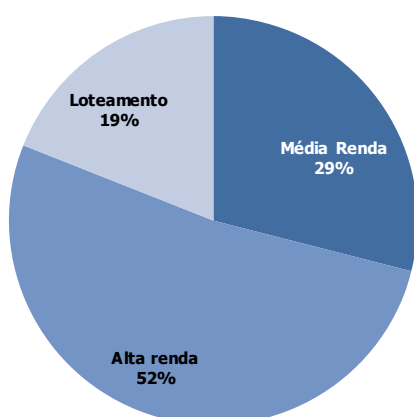
1T14



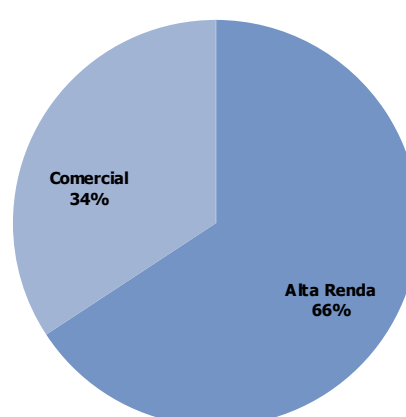
Lançamentos por Produto % PDG – vgv

- ✦ No 1T14, a participação do segmento Alta Renda é referente ao lançamento do Residencial Meridiano, com VGV de R\$ 83,5 milhões e o segmento Comercial refere-se ao Niemeyer, com VGV de R\$ 46,5 milhões.

1T13



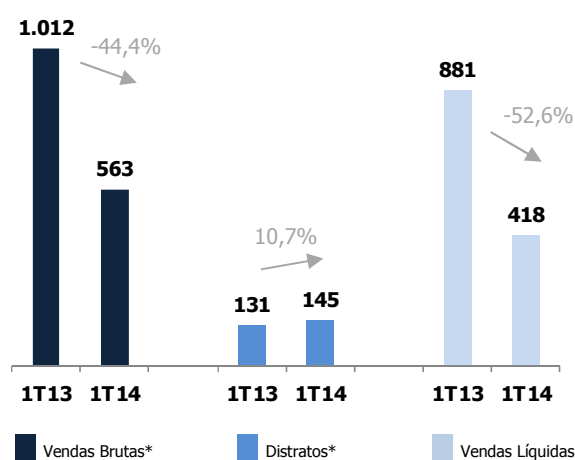
1T14



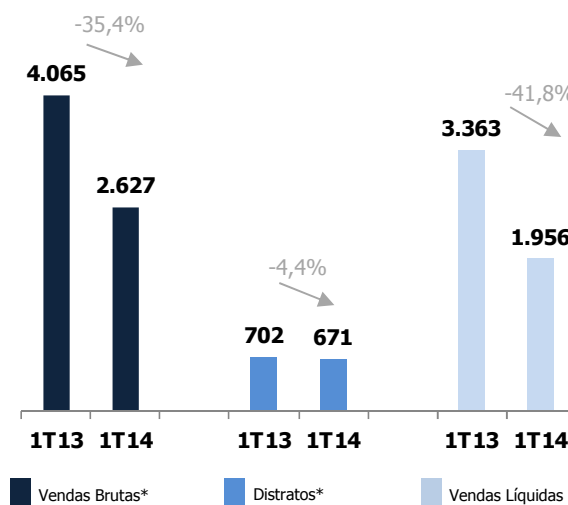
Desempenho Operacional – Vendas

- As vendas líquidas do 1T14 atingiram R\$ 418 milhões, representando 1,9 mil unidades, muito concentradas na venda de estoque, que representou 91% das vendas líquidas.
- Confirmando a tendência apresentada no trimestre anterior, os distratos seguem caminhando para a normalidade. Os distratos, líquidos daqueles que foram revendidos no próprio trimestre, somaram R\$ 145 milhões no trimestre. Sob esse conceito, os distratos haviam sido R\$ 131 milhões no 1T13, e R\$ 175 milhões no 4T13.
- Vale ressaltar que as vendas de estoque pronto ou a entregar ainda em 2014 (estoque gerador de caixa imediato para a empresa) representaram 61% das vendas totais de estoque.

1T13 vs. 1T14 – R\$mm



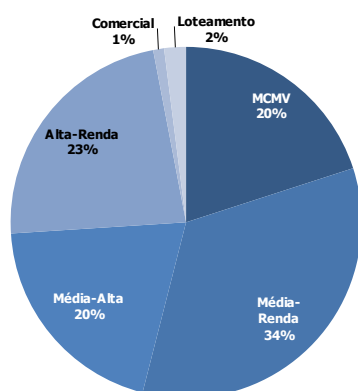
1T13 vs. 1T14 - Unidades



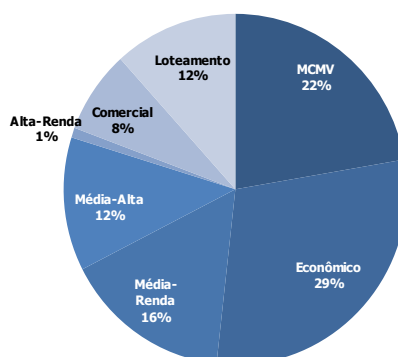
(*) Os dados de vendas brutas e distratos estão líquidos das vendas efetuadas dentro do mesmo trimestre

Vendas Líquidas por Produto % PDG – vgv

1T13

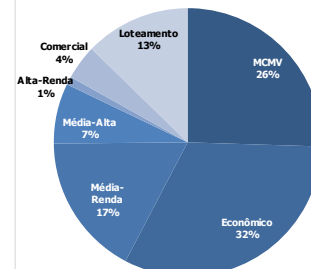


1T14

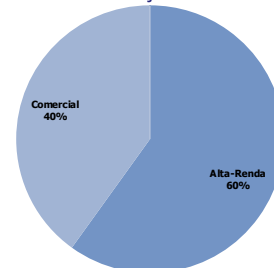


1T14

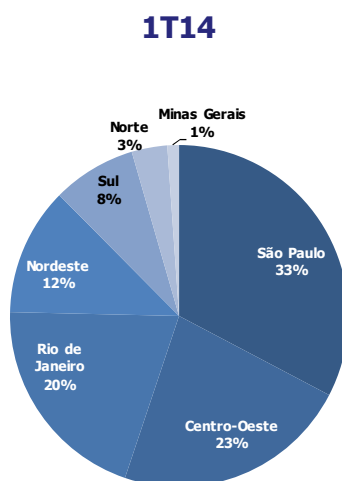
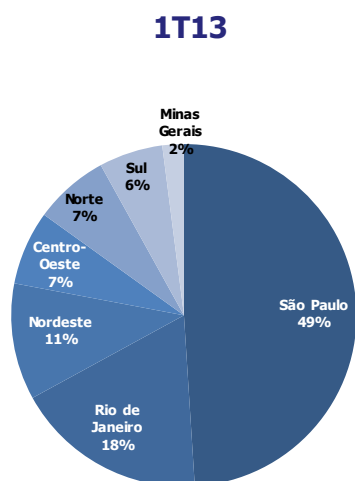
Venda de Estoque: 91%



Venda de Lançamento: 9%

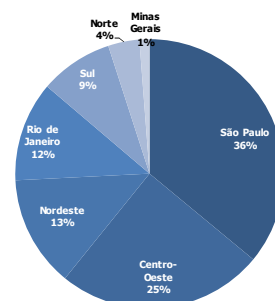


Vendas Líquidas por Região - % VGV

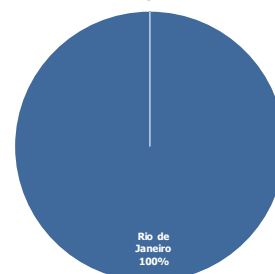


1T14

Venda de Estoque: 91%



Venda de Lançamento: 9%



Desempenho Operacional – Distratos e Revenda

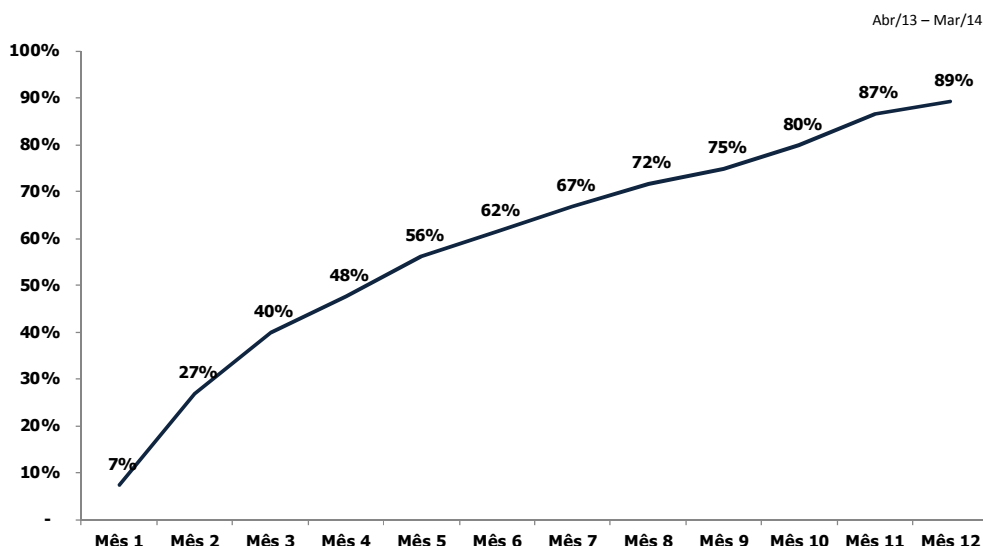
- Do total de unidades distratadas no 1T14, 80% corresponde a empreendimentos com mais de 80% das unidades vendidas, ou seja, os distratos não estão ocorrendo em produtos de baixa aceitação comercial. A maior parte dos distratos (84%) continua ocorrendo por perfil de crédito e renda, e não por desistência do cliente.
- Como fruto da natureza do distrato e dos esforços da companhia, temos conseguido manter uma elevada velocidade de revenda. Conforme evidenciado no gráfico da próxima página, a curva média de revenda atinge 89% após 12 meses do ato do distrato.
- Das unidades distratadas ao longo dos últimos 12 meses, a empresa conseguiu revender 53% até o encerramento do 1T14, com um preço 14% acima do VGV original distratado.

Distratos por Faixa de Venda e Ano de Entrega

R\$ milhões

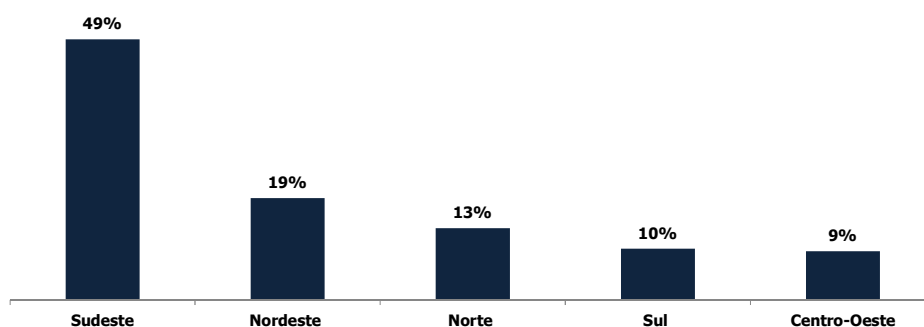
Venda	Concluídos		Entrega em 2014		Entrega em 2015		Entrega Após 2015		Total	
	Unidade	VGV	Unidade	VGV	Unidade	VGV	Unidade	VGV	Unidade	VGV
Até 20%	-	-	-	-	10	2,5	-	-	10	2,5
Entre 20 e 40%	-	-	-	-	-	-	4	0,7	4	0,7
Entre 40 e 60%	-	-	22	6,0	1	1,3	1	0,6	24	7,8
Entre 60 e 80%	8	1,6	52	10,3	26	9,3	8	3,0	94	24,2
Entre 80 e 99%	305	57,9	161	37,4	61	11,2	12	3,3	539	109,7
TOTAL	313	59,6	235	53,6	98	24,2	25	7,5	671	144,9

Curva Média de Revenda



Desempenho Operacional - Estoque

- ❖ O estoque total a valor de mercado fechou o trimestre em R\$ 3.519 milhões, representado por 12.078 unidades. Esse montante já contempla os descontos marginais aplicados em nossa tabela de vendas durante o período.
- ❖ Houve redução de 13% no número de unidades totais em estoque em relação ao 4T13 e de 12% no estoque total a valor de mercado.
- ❖ A maior redução se deu no estoque concluído ou a ser entregue em 2014, que somou R\$ 1,914 milhões no trimestre, uma redução de 18% frente ao trimestre passado, refletindo os esforços da companhia em monetizar o estoque gerador de caixa imediato.
- ❖ Atualmente, 49% do estoque da Companhia esta concentrado na região sudeste, conforme indicado no gráfico a seguir:



Desempenho Operacional - Estoque



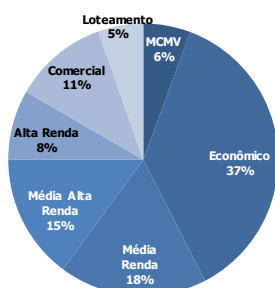
Estoque por Faixa de Vendas e Região

Região	ATÉ 20%		ENTRE 21% e 40%		ENTRE 41% e 60%		ENTRE 61% e 80%		ENTRE 81% E 99%		Total	
	UNID	VG	UNID	VG	UNID	VG	UNID	VG	UNID	VG	UNID	VG
Sudeste	137	64,1	249	118	1.072	313,8	1.459	539,0	2.184	673,7	5.101	1.708,9
Nordeste	473	114,5	543	41,3	435	186,8	372	154,8	507	189,1	2.330	686,5
Centro-Oeste	-	-	-	-	738	117,1	1.013	163,5	256	38,5	2.007	319,1
Norte	-	-	-	-	712	161,0	463	166,8	383	141,5	1.558	469,3
Sul	-	-	-	-	-	-	595	171,6	487	163,8	1.082	335,4
TOTAL	610	178,5	792	159,6	2.957	778,7	3.902	1.195,7	3.817	1.206,7	12.078	3.519,2

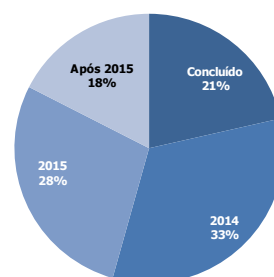
Estoque por Faixa de Vendas e Ano de Entrega

FAIXA DE VENDAS	CONCLUÍDOS		ENTREGAR EM 2014		ENTREGAR EM 2015		ENTREGAR APÓS 2015		TOTAL		%
	UNID	VG	UNID	VG	UNID	VG	UNID	VG	UNID	VG	
Até 20%	137	64,1	-	-	473	114,5	-	-	610	178,5	5%
Entre 21% e 40%	-	-	543	41,3	-	-	249	118,3	792	159,6	7%
Entre 41% e 60%	581	69,8	1.340	328,5	324	174,9	712	205,5	2.957	778,7	24%
Entre 61% e 80%	680	172,8	1.326	315,8	1.393	473,8	503	233,3	3.902	1.195,7	32%
Entre 81% e 99%	1.754	448,2	1.214	473,2	710	226,9	139	58,4	3.817	1.206,7	32%
TOTAL	3.152	754,9	4.423	1.158,8	2.900	990,1	1.603	615,5	12.078	3.519,2	100%

Estoque por Produto - %VG



Cronograma de Entrega Estoque - % VG



Desempenho Operacional – Vendas sobre Oferta (VSO)

- ❖ O VSO acumulado nos últimos 12 meses foi de 35%, queda de 3 p.p. em relação ao 4T13, que decorreu, principalmente, em função do menor volume de vendas no 1T14, que registrou VSO total de 10%.
- ❖ O VSO dos lançamentos foi de 30% no período, mesmo com os 2 lançamentos tendo sido realizados na segunda metade do trimestre, enquanto o VSO do estoque ficou em 9%.

	2T13	3T13	4T13	1T14	VSO
Estoque Inicial	5.245	5.052	4.635	4.014	
(-) Cancelamentos	180	484	178	-	
=Estoque Efetivo	5.065	4.568	4.457	4.014	5.065
(+) Lançamentos	489	189	946	130	1.754
(-) Vendas Líquidas ⁽¹⁾	480	276	1.196	418	2.370
(+) Ajustes ⁽²⁾	-21	154	-193	-207	
Estoque Final	5.052	4.635	4.014	3.519	
VSO (12 meses)	39%	33%	38%	35%	35%

(1) As vendas líquidas consideram vendas distratadas de projetos cancelados.

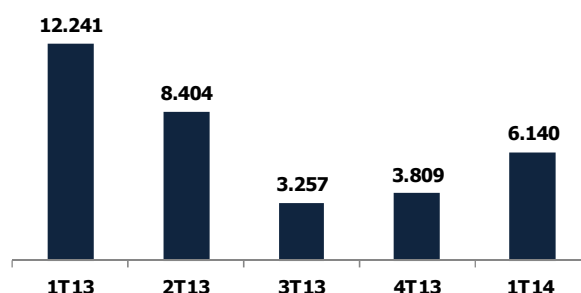
(2) O ajuste de R\$ 207mm refere-se, principalmente, ao desconto aplicado a todo o estoque.

Cálculo do VSO: Vendas líquidas 12 meses / (Estoque Efetivo 2T13 + Lançamentos 12 meses)



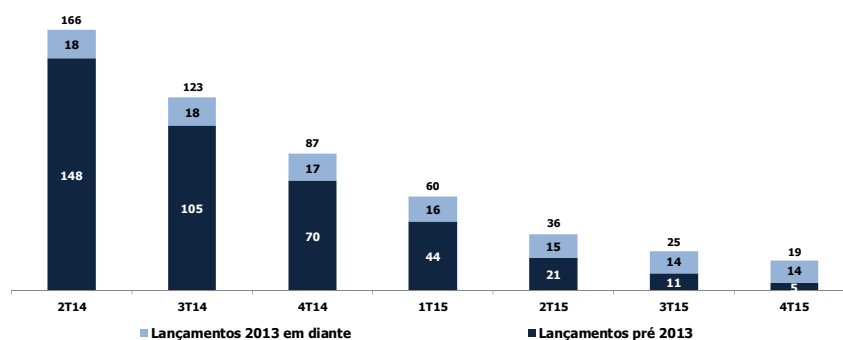
Término Físico de Obra - unidades

- ❖ Durante o primeiro trimestre foram finalizadas obras em 6.140 unidades, uma re-aceleração em relação aos trimestres anteriores, sem revisões adicionais de orçamento.



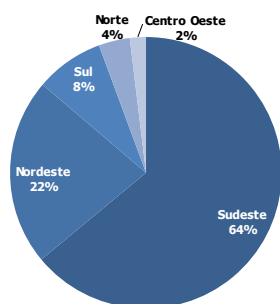
Projetos em andamento - Cronograma de Habite-se

- ❖ Durante o primeiro trimestre do ano, foram obtidos habite-se para 3.293 unidades, totalizando 17 projetos e VGV de R\$ 944 milhões.
- ❖ Alguns empreendimentos tiveram a entrega prevista postergada para os trimestres seguintes sem prejuízo material para o número consolidado do ano.
- ❖ O segundo trimestre de 2014 foi iniciado com 166 projetos em andamento, sendo 148 projetos iniciados até 2012, a maior parte dos quais deve estar concluída até o final de 2015.
- ❖ O cronograma abaixo contempla somente os projetos lançados até 31 de março e será impactado pelos lançamentos realizados a partir dessa data. Vale ressaltar que se trata de uma projeção, já que a empresa não trabalha com metas trimestrais.

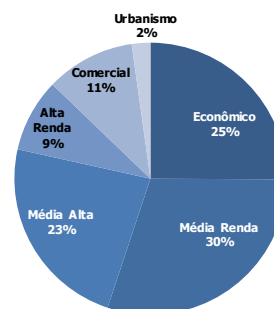


Obs.: Obras sob gestão financeira da PDG.

Distribuição por Região (% VGV)



Distribuição por Produto (% VGV)



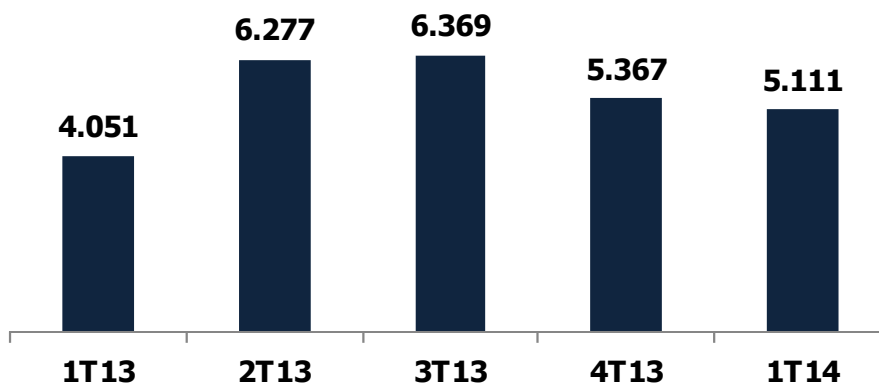
Projetos Entregues com Habite-se – 1T14

Entregas 2014 - Cronograma Habite-se							
Empreendimento	Habite-se	Região	Segmento	VG Total (R\$ mm)	VG PDG (R\$ mm)	Unidades PDG	Preço Médio (R\$ mil)
VERT	1T14	São Paulo	Média Renda	65,7	32,8	108	304,0
PARQUE ANÁLIA FRANCO	1T14	São Paulo	Média Alta	57,6	57,6	104	553,9
INSIDE PARK	1T14	São Paulo	Alta	69,4	34,7	18	1.928,5
CONNECTION	1T14	São Paulo	Média Alta	50,2	50,2	102	491,7
RESIDENCIAL SERRA DO JAMBEIRO	1T14	São Paulo Interior	Econômico	34,4	34,4	180	191,2
DOT	1T14	São Paulo Interior	Econômico	30,3	30,3	277	109,4
GREEN VIEW RESIDENCIAL	1T14	São Paulo Interior	Econômico	59,2	59,2	300	197,5
RESIDENCIAL FLORES DO CERRADO	1T14	Distrito Federal	Econômico	45,2	45,2	420	107,7
RESIDENCIAL FASCINO	1T14	São Paulo	Média Renda	89,6	89,6	400	224,1
ARBORE	1T14	Paraná	Média Renda	34,5	34,5	118	292,7
PARQUE DOS PASSAROS - RESIDENCIAL SABIA	1T14	São Paulo	Média Renda	77,4	67,8	246	275,6
DOMO LIFE - FASE II	1T14	São Paulo	Média Alta	115,5	115,5	224	515,5
DOMANI BROOKLIN	1T14	São Paulo	Alta	122,2	122,2	72	1.696,9
AQUARELLA PARI II	1T14	São Paulo	Média Renda	76,7	76,7	296	259,0
JARDIM DAS ORQUÍDEAS	1T14	Minas Gerais	Econômico	20,8	20,8	132	157,7
NEO JUIZ DE FORA - FASE 8	1T14	Minas Gerais	Média Renda	59,5	59,5	156	381,6
JARDIM TROPICAL	1T14	Bahia	Econômico	12,7	12,7	140	90,5
TOTAL	17	-	-	1.021,0	943,7	3.293	-

Desempenho Operacional – Averbações

Averbações - unidades

- ❖ Durante o primeiro trimestre foram averbadas 5.111 unidades, 26,2% superior a quantidade de unidades averbadas no mesmo período de 2013. O foco da administração permanecerá direcionado em acelerar a obtenção de averbações ao longo de 2014.



Lançamentos, Projetos Concluídos e em Construção

- ❖ Os 166 projetos em andamento representam 50.153 unidades em construção, sendo 17.987 ou 36% pertencentes ao programa Minha Casa Minha Vida e as demais 32.166 ou 64%, financiadas pelo Sistema Financeiro de Habitação.

	#Projetos	# Total Unidades	# Unidades PDG
Lançamentos⁽¹⁾	701	156.302	151.513
Concluídos⁽²⁾	535	106.149	105.988
Em Construção⁽³⁾	166	50.153	45.525

(1) Histórico de lançamentos até Março/2014 - Líquido de cancelamentos

(2) Projetos com Habite-se ao final de Março/2014

(3) Projetos em construção ao final de Março/2014

Projetos Concluídos	#Projetos	# Total Unidades	# Unidades PDG
SFH	316	64.519	64.358
MCMV - Crédito Associativo	219	41.630	41.630
Total	535	106.149	105.988

Projetos em Construção	#Projetos	# Total Unidades	# Unidades PDG
SFH	114	32.166	31.718
MCMV - Crédito Associativo	52	17.987	13.807
Total	166	50.153	45.525

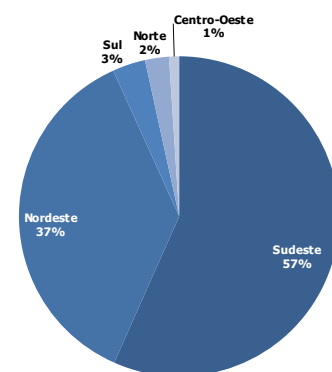
Obs.: Obras sob gestão financeira da PDG.

Desempenho Operacional - Banco de Terrenos

Banco de terrenos por Unidade e VGV

Segmento	Unidades	%	VGv PDG (R\$ mm)	%	VGv (R\$ mm)	%	Preço Médio (R\$)
Alta Renda	3.549	6,5%	3.348	18,3%	4.998	22,8%	1.408.442
Média Alta Renda	3.802	7,0%	2.356	12,9%	3.161	14,4%	831.312
Média Renda	8.900	16,3%	4.402	24,1%	4.725	21,6%	530.889
Econômico	19.184	35,2%	4.227	23,1%	4.397	20,1%	229.196
Residencial	35.435	65,0%	14.334	78,4%	17.281	78,8%	487.670
Comercial	3.188	5,8%	912	5,0%	1.565	7,1%	490.937
Loteamento	15.878	29,1%	3.027	16,6%	3.072	14,0%	193.471
Total	54.501	-	18.273	-	21.918	-	402.152

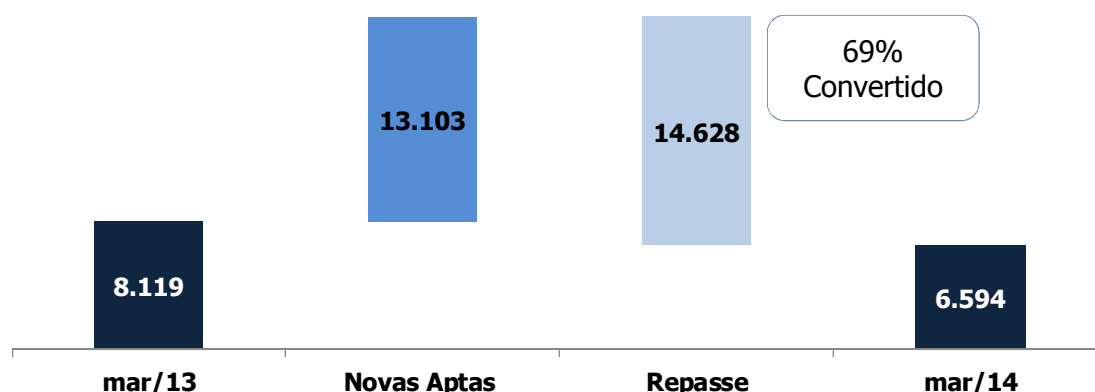
Banco de Terrenos por Região %VGv



Desempenho Operacional – Repasse

- ❖ Durante o 1T14 foram repassadas 3.803 unidades, aumento de 14% em relação as 3.339 unidades repassadas no 1T13 e em linha com nossas metas internas.
- ❖ Nos 12 meses acumulados, 14.628 unidades foram repassadas, correspondente a 69% das unidades aptas para serem repassadas.
- ❖ Para 2014, reiteramos nossa expectativa de repassar entre 18.000 e 20.000 unidades, com uma aceleração ao longo dos próximos trimestres.

Fluxo de Repasse – unidades (acumulado 12 meses)



Margem Bruta

- No 1T14 a margem bruta registrada foi de 21,1%, 1,6 ponto percentual acima do valor registrado no mesmo trimestre do ano anterior, que foi de 19,5%.

R\$ milhões em IFRS

Margem Bruta	1T14	1T13	Var. %
Receita Líquida	1.120	1.325	-15%
Custo	(884)	(1.067)	-17%
Lucro (Prejuízo) Bruto	236	258	-9%
(+) Juros Capitalizados no Custo	84	88	-5%
(+) Apropriação do Ágio de Ativos Identificáveis na Combinação dos Negócios	2	14	-86%
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado	322	360	-11%
Margem Bruta	21,1%	19,5%	1,6 pp
Margem Bruta Ajustada	28,8%	27,2%	1,6 pp

Resultado de Exercícios Futuros (REF)

- O saldo do lucro bruto a apropriar em 31 de março de 2014 era de R\$ 974 milhões, com margem bruta de 29,4%, aumento de 0,6% em relação aos 28,8% registrados no trimestre anterior. A tendência de aumento deverá manter-se à medida que projetos antigos, com margens inferiores, fluírem pelo resultado e o peso dos novos projetos, com margens mais elevadas, forem crescendo no resultado.
- O cronograma previsto para apropriação do lucro bruto REF no resultado da Companhia é de 64,0% em 2014, 26,4% em 2015, 7,8% em 2016 e 1,8% em 2017.

R\$ milhões em IFRS

Resultado de Exercícios Futuros - REF	1T14	4T13	1T13
Receita de vendas a apropriar	3.402	3.956	6.036
(-) Impostos sobre as vendas a apropriar *	(94)	(117)	(231)
Receita líquida REF	3.308	3.839	5.805
(-) Custo de vendas a apropriar	(2.334)	(2.734)	(4.225)
Lucro bruto REF	974	1.105	1.580
Margem bruta REF	29,4%	28,8%	27,2%
Juros capitalizados	193	197	228
Ágio da Agre	63	65	74
Margem bruta REFAjustada**	21,7%	22,0%	22,0%

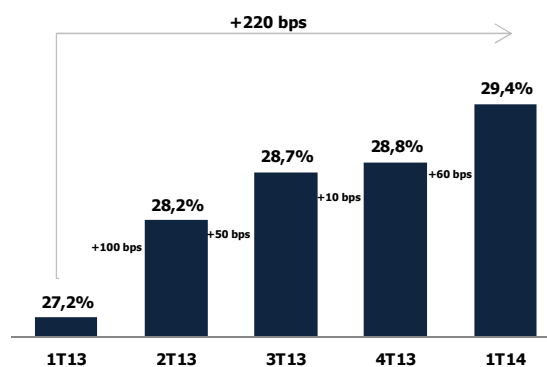
* Estimamos a despesa com Pis e Cofins para melhor visualização da Margem bruta REF

** A margem REF ("Backlog") 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.

Cronograma de apropriação do REF	2014	2015	2016	2017
	64,0%	26,4%	7,8%	1,8%

Evolução da Margem Bruta (REF)

- Conforme apontado pela Companhia na ocasião da revisão orçamentária, a Margem Bruta (REF) vem evoluindo trimestralmente. Entre o 1T13 e o 1T14 a Margem aumentou em 220 bps.



Resultado de Exercícios Futuros (REF) – Quebra por Safra

- O peso dos projetos lançados após 2012, com margem bruta média de 31,2%, representam 18,9% do lucro bruto REF total e, serão mais relevantes conforme os projetos com safra anteriores a 2013 forem entregues durante os anos de 2014 e 2015.

R\$ milhões em IFRS

Resultado de Exercícios Futuros - REF (Projetos até 2012 e pós 2012)	Até 2012	Pós 2012	1T14
Receita Líquida REF	2.719	589	3.308
(-) Custo de vendas a apropriar	(1.929)	(405)	(2.334)
Lucro bruto REF	790	184	974
Margem bruta REF	29,1%	31,2%	29,4%
Juros capitalizados	192	1	193
Ágio da Agre	63	-	63
Margem bruta REF Ajustada	19,7%	31,1%	21,7%

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas (SG&A)

- A redução de 28% nas despesas gerais e administrativas, que passaram de R\$ 127,4 milhões no 1T13 para R\$ 91,2 milhões no 1T14, reflete os esforços contínuos da Companhia em melhorar a eficiência da operação e em ajustar o tamanho da operação às diretrizes estratégicas de médio e longo.
- Além da queda nas despesas operacionais e administrativas, houve redução de 6% nas despesas comerciais neste trimestre, quando comparado ao mesmo trimestre do ano anterior, passando de R\$ 44,9 milhões no 1T13 para R\$ 42,2 milhões no 1T14.

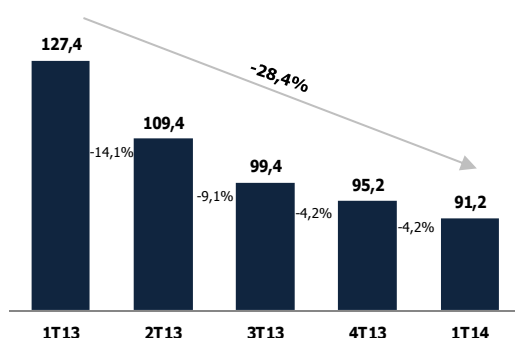
R\$ milhões em IFRS

Despesas Comerciais	TRIMESTRE		
	1T14	1T13	Var. %
Total de Despesas Comerciais	42,2	44,9	-6%

Despesas Gerais e Administrativas	TRIMESTRE		
	1T14	1T13	Var. %
Salários e Encargos	43,4	69,3	-37%
Participação nos resultados e stock options	15,3	10,0	53%
Prestação de Serviços	15,4	26,3	-41%
Outras Despesas Administrativas	17,1	21,8	-22%
Total de Despesas Gerais e Administrativas	91,2	127,4	-28%
Total de Despesas SG&A	133,4	172,3	-23%

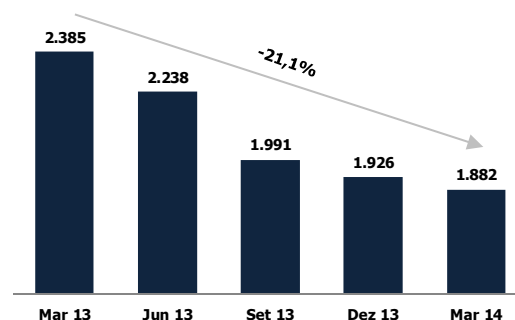
Evolução das Despesas Gerais e Administrativas

- De acordo com a sinalização da administração, as despesas gerais e administrativas seguem em trajetória decrescente, com uma redução média trimestral de 8%, acumulando 28,4% de queda do 1T13 para o 1T14.



Quantidade de Colaboradores Administrativos

- A administração segue ajustando o tamanho da empresa de acordo com a necessidade da operação e com as diretrizes estratégicas de longo prazo, entre março de 2013 e 2014, a redução no quadro administrativo foi de 21,1%.



Contas a Receber (*on e off balance*)

- ❖ Encerramos o 1T14 com um total de contas a receber líquido de custos a incorrer de R\$ 8,6 bilhões, 3% acima do trimestre anterior, principalmente, devido a queda de 15% nos custos orçados a incorrer totais.
- ❖ Excluindo os projetos lançados após 2012, o custo a incorrer do legado terminou o 1T14 em R\$ 2,5 bilhões (R\$ 3,0 bilhões no 4T13 e R\$ 7,1 bilhões no 4T12).

R\$ milhões em IFRS			
Contas a Receber on e off balance (R\$ mm)	1T14	4T13	Var. %
Contas a receber (<i>on balance</i>)	8.481	8.300	2%
Receita bruta de vendas - REF	3.402	3.956	-14%
Adiantamento de clientes	(211)	(206)	2%
Total de contas a receber (a)	11.672	12.050	-3%
Custos orçados a incorrer de unidades vendidas	(2.334)	(2.734)	-15%
Custos orçados a incorrer de unidades em estoque	(774)	(933)	-17%
Compromisso com custos orçados a incorrer (b)	(3.108)	(3.667)	-15%
Total de contas a receber líquido (a + b)	8.564	8.383	2%
Curto Prazo	5.613	5.460	3%
Longo Prazo	2.868	2.840	1%
Total de contas a receber (<i>on balance</i>)	8.481	8.300	2%

Resultado Financeiro

- ❖ O aumento do resultado financeiro no 1T14 decorreu, principalmente, do aumento de 13,0% da dívida líquida da Companhia durante doze meses, que totalizou R\$7,1 bilhões no 1T14.
- ❖ A marcação a mercado das opções atrelada as debêntures conversíveis emitidas em 2012 (PDGR-D81) gerou uma receita financeira de R\$ 2,0 milhões no 1T14 (despesa financeira de R\$ 35,8 milhões em 1T13).

R\$ milhões em IFRS			
Resultado financeiro (R\$ mm)	1T14	1T13	Var. %
Rendimento de aplicações financeiras	19,6	11,8	66%
Valor justo de debêntures	2,0	-	0%
Variação Monetária, juros e multas por atraso	40,1	21,3	88%
Outras receitas financeiras	17,0	7,2	136%
Total de receitas financeiras	78,7	40,3	95%
Juros de empréstimos	(209,8)	(163,2)	29%
Valor justo de debêntures	-	(35,8)	-100%
Despesas bancárias	(1,1)	(3,1)	-65%
Outras despesas financeiras	(8,5)	(7,3)	16%
Despesas financeiras brutas	(219,4)	(209,4)	5%
Juros capitalizados ao estoque	80,4	84,6	-5%
Total de despesas financeiras	(139,0)	(124,8)	11%
Total do resultado financeiro	(60,3)	(84,5)	-29%

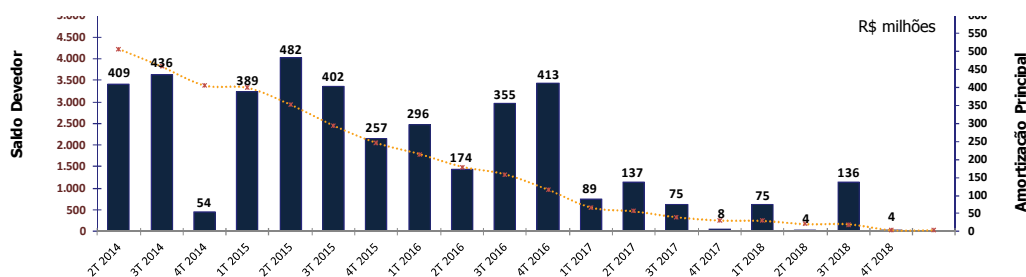
Endividamento

- A Companhia encerrou o 1T14 com uma dívida líquida de R\$ 7,1 bilhões com um aumento de R\$ 75 milhões em relação ao trimestre anterior.
- O saldo de dívida corporativa (incluindo debêntures) encerrou o trimestre no montante de R\$ 4,6 bilhões, aumento de 0,5% no período, refletindo o sucesso da empresa em financiar a dívida vincenda no período. Das amortizações mais relevantes, conseguimos rolar aproximadamente 33% dos CRIs que possuíam data de repactuação em março e abril (total de R\$ 320 milhões).
- Como evento subsequente, a empresa assinou em abril uma nova linha de crédito no âmbito do SFI com o Banco do Brasil no montante de R\$ 320 milhões, com 3 anos de prazo e 18 meses de carência.
- A Companhia continua ativamente negociando a rolagem das demais linhas existentes, e a contratação de novas linhas para fazer frente aos vencimentos dos próximos meses, em especial os R\$250 milhões de CRIs com data de repactuação em junho.

R\$ milhões em IFRS			
Endividamento	1T14	4T13	Var. %
Disponibilidades	1.035	1.353	-24%
Dívida Bruta	8.124	8.367	-3%
Dívida de SFH	3.494	3.759	-7%
Debêntures	1.360	1.460	-7%
Outras dívidas corporativas	3.270	3.148	4%
Dívida Líquida	7.089	7.014	1%
Dívida Líquida (sem SFH)	3.595	3.255	10%
Patrimônio Líquido Total (1)	5.298	5.330	-1%
Dívida Líquida (sem SFH)/ PL	67,9%	61,1%	6,8 pp

(1) Inclui patrimônio líquido de não controladores

Cronograma de Amortização da Dívidas Corporativas



Variação da Dívida Líquida

- Houve variação da dívida líquida de R\$ 75 milhões no 1T14, queda de 77% em relação ao 1T13 (R\$ 331 milhões).

R\$ milhões em IFRS						
Variação da dívida líquida (R\$ mm)	1T13	2T13	3T13	4T13	2013	1T14
Disponibilidades	1.833	2.007	1.525	1.353	1.353	1.035
Variação das Disponibilidades	12	174	(482)	(172)	(468)	(318)
Dívida	8.108	8.714	8.522	8.367	8.367	8.124
Dívida de SFH	3.287	3.672	3.827	3.759	3.759	3.494
Debêntures	1.679	1.650	1.456	1.460	1.460	1.360
Outras dívidas corporativas	3.142	3.392	3.239	3.148	3.148	3.270
Variação da Dívida	343	606	(192)	(155)	602	(243)
Variação da dívida líquida	(331)	(432)	(290)	(17)	(1.070)	(75)
Ajustes	36	(66)	(26)	(30)	(86)	(2)
Valor justo da capitalização da debênture conversível	36	(66)	(26)	(30)	(86)	(2)
Variação da dívida líquida com ajustes	(295)	(498)	(316)	(47)	(1.156)	(77)

REP

- ❖ Nossa subsidiária REP prossegue na implantação de suas novas diretrizes estratégicas, em busca de uma melhor governança e disciplina operacional iniciada no ano de 2013. A empresa possui atualmente 24 operações, sendo 5 shoppings centers, 5 Build to Suit e 14 Strip Malls, totalizando 116.381 m² de ABL e 60.723 m² de ABL próprio.
- ❖ Como resultado de sua reestruturação, a empresa tem conseguido aumentar sua produtividade de forma consistente trimestre a trimestre. No 1T14, a receita líquida cresceu 79% em relação ao mesmo trimestre do ano anterior, para R\$10,4 milhões, com um margem EBITDA de 47%, contra 11% no 1T13.
- ❖ Dentro de seu planejamento para o ano de 2014, a REP prevê a inauguração de um novo shopping center na cidade de Botucatu para o 2T14, adicionando 26.000 m² de ABL total e 15.600 m² de ABL próprio. Ao mesmo tempo, a empresa continua avançando nos projetos de revitalização e re-desenvolvimento dos shoppings Bay Market e Valinhos, respectivamente, e as obras serão iniciadas nos próximos meses. A empresa iniciou, também, os estudos das expansões e desenvolvimento de projetos dos Shoppings Hortolândia e Mogi-Guaçu.
- ❖ Na frente financeira, a companhia continua empenhada na melhoria de sua estrutura de capital, e deve reduzir sua alavancagem com a inauguração do Shopping Botucatu e potenciais vendas de terrenos.

Demonstrações de Resultado



Trimestres findos em 31 de março de 2014 e de 2013

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (R\$ '000) - IFRS			
	1T14	1T13	Var. %
Receita bruta operacional			
Vendas imobiliárias	1.139.370	1.335.915	-15%
Outras receitas operacionais	18.715	23.850	-22%
(-) Deduções da receita	(37.726)	(34.581)	9%
Receita operacional líquida	1.120.359	1.325.184	-15%
Custo das unidades vendidas	(797.747)	(965.256)	-17%
Juros capitalizados	(84.459)	(88.289)	-4%
Apropriação do ágio de ativos identificáveis na aquisição da Agre	(1.726)	(13.374)	-87%
Custo dos imóveis vendidos	(883.932)	(1.066.919)	-17%
Lucro bruto	236.427	258.265	-8%
Margem bruta	21,1%	19,5%	1,6 pp
Margem bruta ajustada (1)	28,8%	27,2%	1,6 pp
Receitas (despesas) operacionais:			
Equivalência patrimonial	9.240	27.709	-67%
Gerais e administrativas	(91.229)	(127.434)	-28%
Comerciais	(42.226)	(44.869)	-6%
Tributárias	(1.787)	(3.342)	-47%
Depreciação e amortização	(10.099)	(9.468)	7%
Outras despesas operacionais	(7.606)	(56.423)	-87%
Resultado financeiro	(60.337)	(84.476)	-29%
Total receitas (despesas) operacionais	(204.044)	(298.303)	-32%
Lucro (prejuízo) antes do I.R. e C.S.	32.383	(40.038)	-181%
Imposto de renda e contribuição social	(16.536)	(21.226)	-22%
Lucro (prejuízo) antes da participação dos minoritários	15.847	(61.264)	-126%
Acionistas não controladores	(13.094)	(12.548)	4%
Lucro (prejuízo) líquido do período	2.753	(73.812)	-104%
Margem líquida	0,2%	-5,6%	5,8 pp

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

EBITDA			
	1T14	1T13	Var. %
Lucro (Prejuízo) antes dos impostos	32.383	(40.038)	-181%
(-/+) Resultado financeiro	60.337	84.476	-29%
(+) Depreciação / Amortização	10.099	9.468	7%
(+) Despesa com plano baseado em ações e PLR	15.285	10.021	53%
(+) Juros financiamento capitalizados no CMV	84.459	88.289	-4%
(+) Apropriação do ágio de ativos identificáveis na aquisição da Agre	1.726	13.374	-87%
(-/+) Resultado de equivalência patrimonial	(9.240)	(27.709)	-67%
EBITDA	195.049	137.881	41%
Margem EBITDA	17,4%	10,4%	7,0 pp



Em 31 de março de 2014 e 31 de dezembro de 2013

ATIVO (R\$ '000) - IFRS			
	1T14	4T13	(%) Var.
Circulante			
Disponibilidades e aplicações financeiras	1.035.196	1.353.348	-24%
Contas a receber de clientes	5.613.434	5.460.048	3%
Estoques de imóveis a comercializar	2.432.820	2.486.329	-2%
Despesas antecipadas	24.794	29.328	-15%
Contas correntes e mútuos com parceiros nos empreendimentos	60.061	54.410	10%
Impostos a recuperar	114.985	105.842	9%
Tributos diferidos	304	17.841	-98%
Outros créditos	246.902	226.951	9%
Total Circulante	9.528.496	9.734.097	-2%
Não circulante			
Realizável a longo prazo			
Contas a receber de clientes	2.867.739	2.840.197	1%
Estoques de imóveis a comercializar	2.314.352	2.370.859	-2%
Contas correntes e mútuos com parceiros nos empreendimentos	270.080	260.612	4%
Outros créditos	31.959	37.712	-15%
Total Realizável a longo prazo	5.484.130	5.509.380	0%
Permanente			
Investimentos	434.915	427.653	2%
Propriedades para investimentos	493.491	462.574	7%
Imobilizado	54.702	67.877	-19%
Intangível	592.769	597.274	-1%
Total Permanente	1.575.877	1.555.378	1%
Total Não circulante	7.060.007	7.064.758	0%
Total do Ativo	16.588.503	16.798.855	-1%

Balanço Patrimonial Consolidado - PASSIVO



Em 31 de março de 2014 e 31 de dezembro de 2013

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ '000) - IFRS			
	1T14	4T13	(%) Var.
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	1.380.868	1.487.165	-7%
Debêntures	250.324	196.502	27%
Obrigação por emissão de CCBs e CCIs	1.098.531	1.233.046	-11%
Coobrigação na cessão de recebíveis	33.128	36.134	-8%
Fornecedores	192.800	177.722	8%
Obrigações por aquisição de imóveis	453.923	506.449	-10%
Adiantamentos de clientes	489.866	404.857	21%
Obrigações fiscais e trabalhistas	170.584	169.197	1%
Obrigações tributárias diferidas	332.373	380.965	-13%
Imposto de renda e contribuição social	32.355	45.798	-29%
Contas correntes e mútuos com parceiros nos empreendimentos	35.215	34.008	4%
Outras obrigações	119.163	159.585	-25%
Total Circulante	4.589.130	4.831.428	-5%
Exigível de longo prazo			
Empréstimos e financiamentos	2.394.217	2.417.460	-1%
Debêntures	1.109.205	1.263.894	-12%
Obrigação por emissão de CCBs e CCIs	1.471.192	1.335.948	10%
Coobrigação na cessão de recebíveis	386.117	396.784	-3%
Obrigações por aquisição de imóveis	223.806	216.927	3%
Adiantamentos de clientes	415.986	357.938	16%
Obrigações tributárias diferidas	155.564	151.470	3%
Outras provisões	173.444	183.068	-5%
Outras obrigações	372.262	313.885	19%
Total Exigível de longo prazo	6.701.793	6.637.374	1%
Patrimônio líquido			
Capital social	4.907.843	4.907.843	0%
Reserva de capital	735.350	838.296	-12%
Ajuste de avaliação patrimonial	(68.426)	(62.822)	9%
Ações em tesouraria	-	(105.740)	-100%
Prejuízos acumulados	(871.195)	(873.948)	0%
Participação atribuída aos acionistas não controladores	594.008	626.424	-5%
Total Patrimônio líquido	5.297.580	5.330.053	-1%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	16.588.503	16.798.855	-1%

