

❖ Resultados – 1T13

- Informações Operacionais
- Informações Financeiras
- Q & A



Fernão Dias
Ville Turquesa
Belo Horizonte/MG

❖ Resultados – 1T13

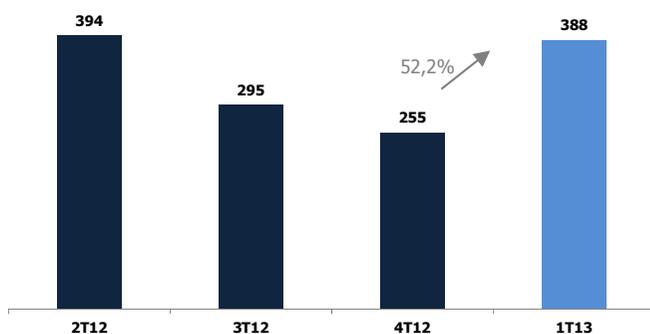
- Informações Operacionais
- Informações Financeiras
- Q & A



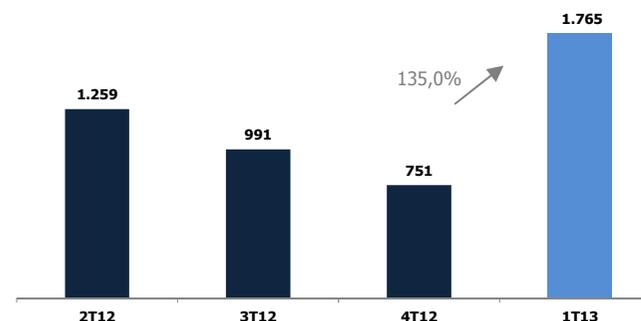
L'Essence Mooca
Lançamento: 2011
São Paulo / SP

- ❖ Lançamentos de R\$ 388 milhões no trimestre, parcela PDG, com foco geográfico no Sudeste e aderente aos novos critérios de investimento da Companhia;

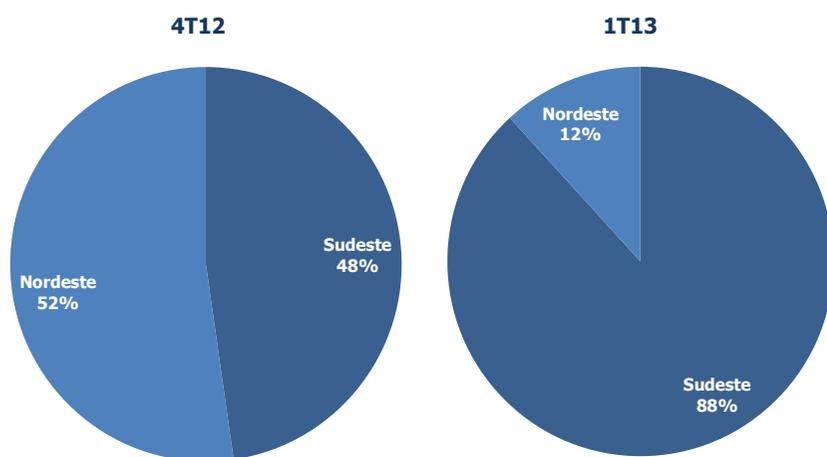
Lançamentos % PDG – em R\$ mm



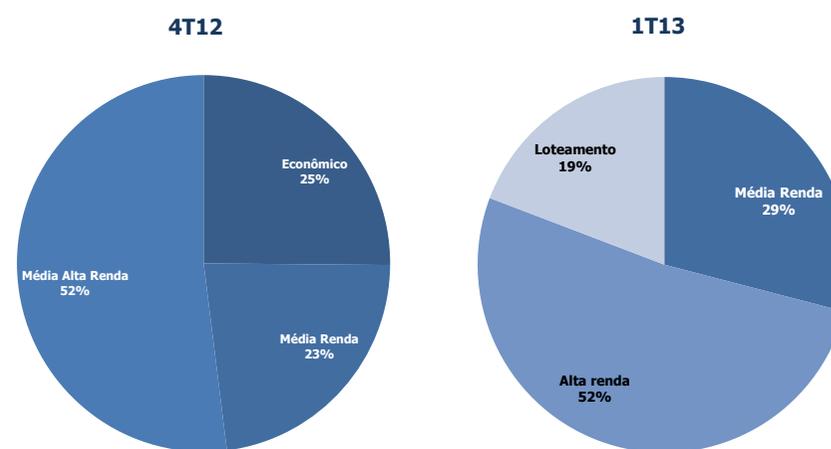
Lançamentos - Unidades



Região % PDG - em R\$ mm

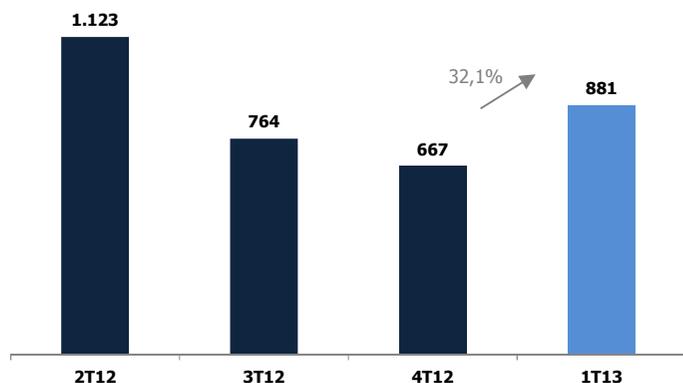


Produto % PDG - em R\$mm

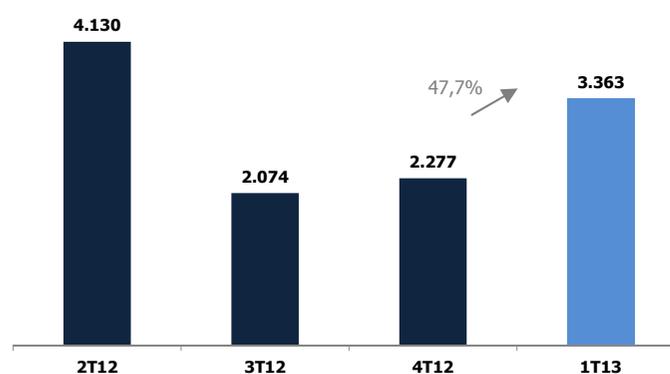


- Vendas líquidas PDG de R\$ 881 milhões no 1T13, 32% maior do que os R\$ 667 milhões registrados no 4T12. Desse total, 72% é composto por vendas de estoque, o restante refere-se a vendas de lançamentos, ...

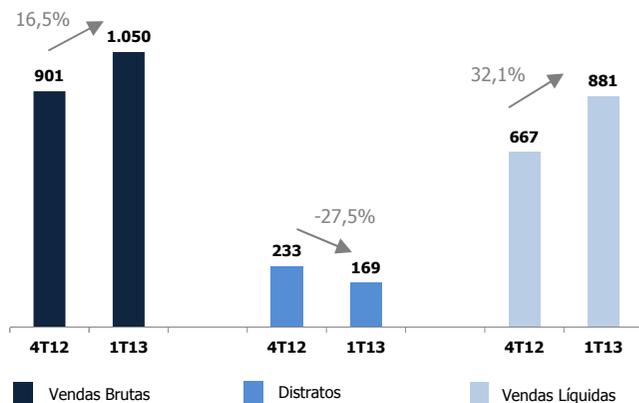
Vendas Líquidas – em R\$ mm



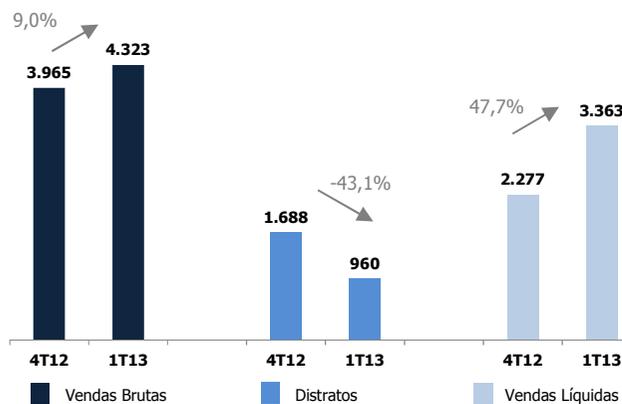
Vendas Líquidas – em unidades



4T12 vs. 1T13 – em R\$ mm

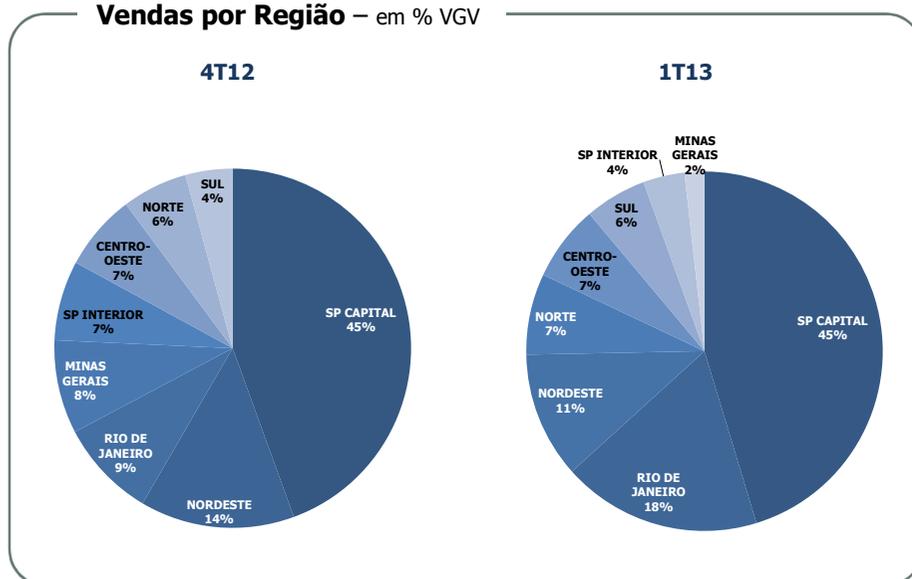


4T12 vs. 1T13 – em unidades

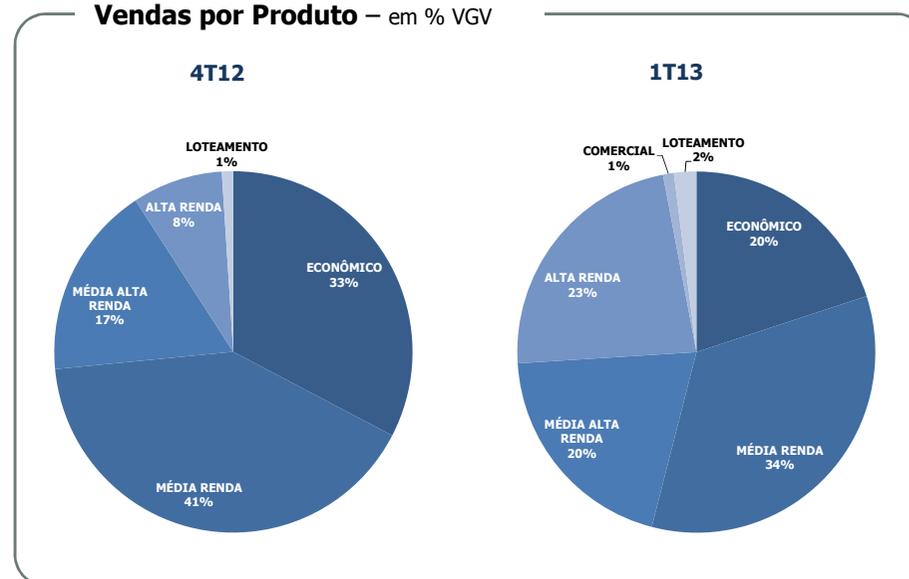


... com destaques positivos para Nordeste, SP Capital e Rio de Janeiro.

Vendas por Região – em % VGV



Vendas por Produto – em % VGV



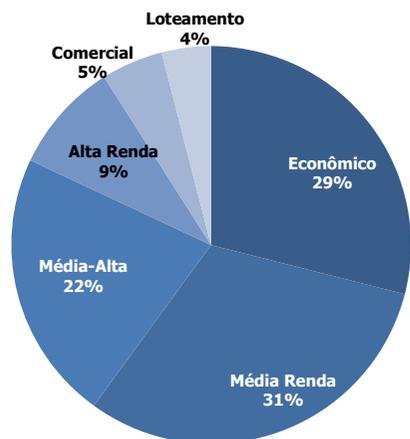
- ❖ Incremento de R\$ 253 milhões no estoque inicial do 1T13 referente à fração proporcional PDG em Co-Incorporações;
- ❖ Um maior grau de precisão na avaliação do estoque, levou ao reconhecimento adicional de aproximadamente R\$ 326 milhões no valor total das unidades remanescentes no portfólio de vendas da Companhia.

Velocidade de Vendas - VSO

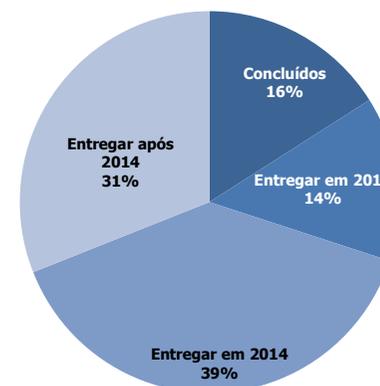
	R\$ milhões			
	2T12	3T12	4T12	1T13
ESTOQUE INICIAL	6.768	6.039	5.570	5.410
(+) LANÇAMENTOS	394	295	255	388
(-) VENDAS BRUTAS	1.512	1.296	901	1.050
(+) DISTRATOS	390	531	233	169
(=) VENDAS LIQUIDAS	1.123	764	667	881
(+) AJUSTES	-	-	-	326
ESTOQUE FINAL	6.039	5.570	5.157	5.245
VSO	50%	49%	44%	42%

❖ O estoque total a valor de mercado fechou o trimestre em R\$ 5.245 milhões, somando aproximadamente 17.732 unidades, deste total R\$ 830 milhões ou 2.491 unidades estão concluídas.

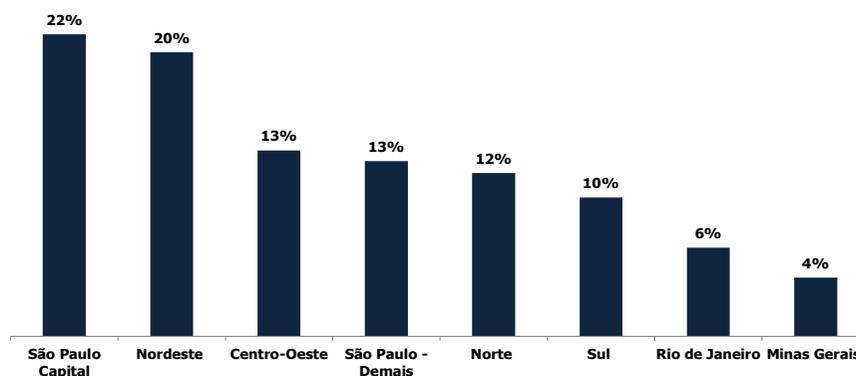
Posição de Estoque por Produto – em % do VGV



Cronograma de Entrega do Estoque – em % do VGV



Posição de Estoque Total por Região – em % do VGV



- Terminamos obras de 12.241 unidades durante o período, aproximadamente 50% da nossa estimativa de entregas 2013, diminuindo o risco de execução da Companhia. Desse total, 4.051 unidades já foram averbadas, sendo 53% do programa MCMV, com repasse na planta. Repassamos 3.339 unidades no trimestre.

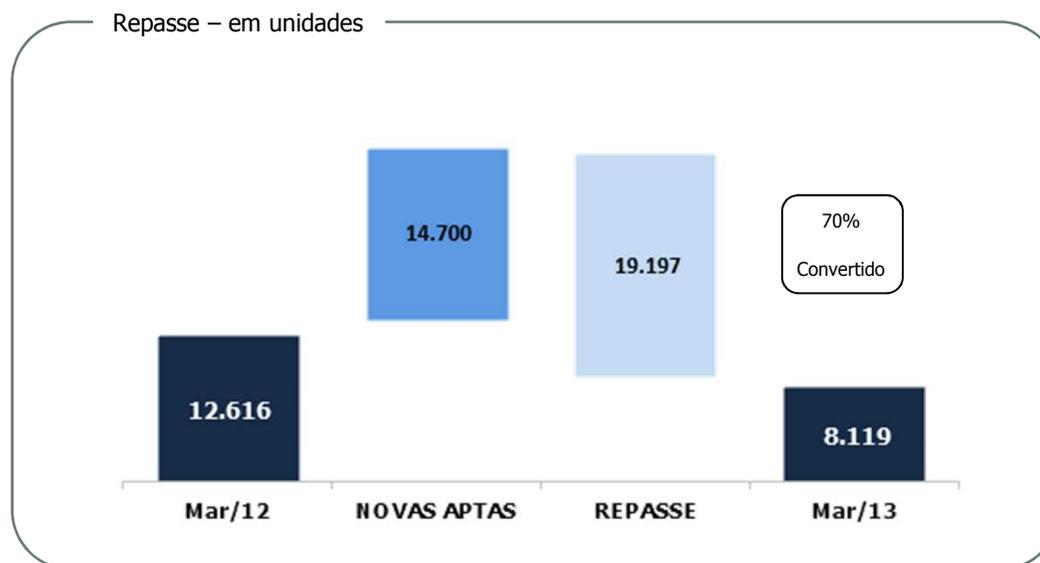
Término de Obra Física



Averbações



- ❖ 3.339 unidades foram repassadas no 1T13, em linha com a nossa estimativa para o ano.



❖ Resultados – 1T13

- Informações Operacionais
- Informações Financeiras
- Q & A

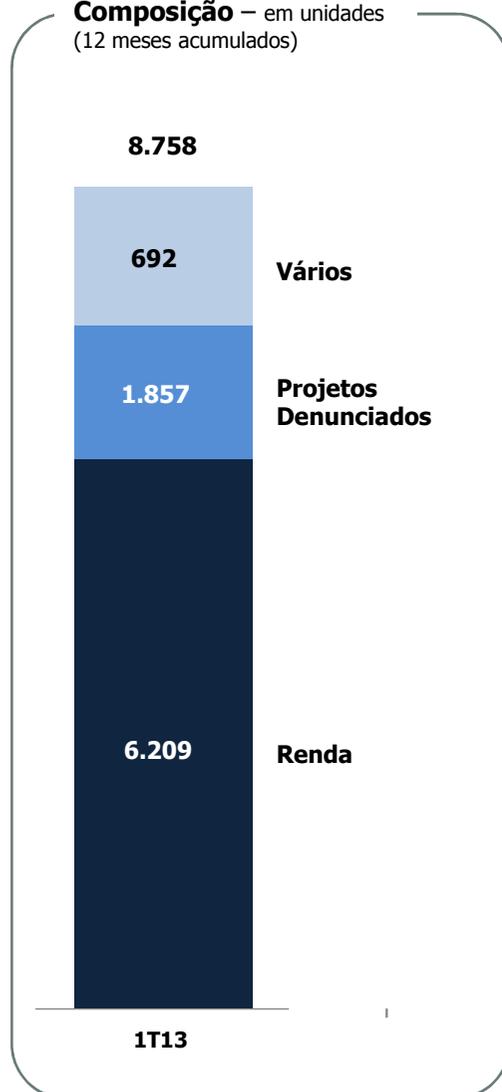


Rio Parque Condomínio
Lançamento: 2012
Rio de Janeiro/RJ

Fluxo de Caixa Operacional e Variação da Dívida Líquida – R\$ milhões

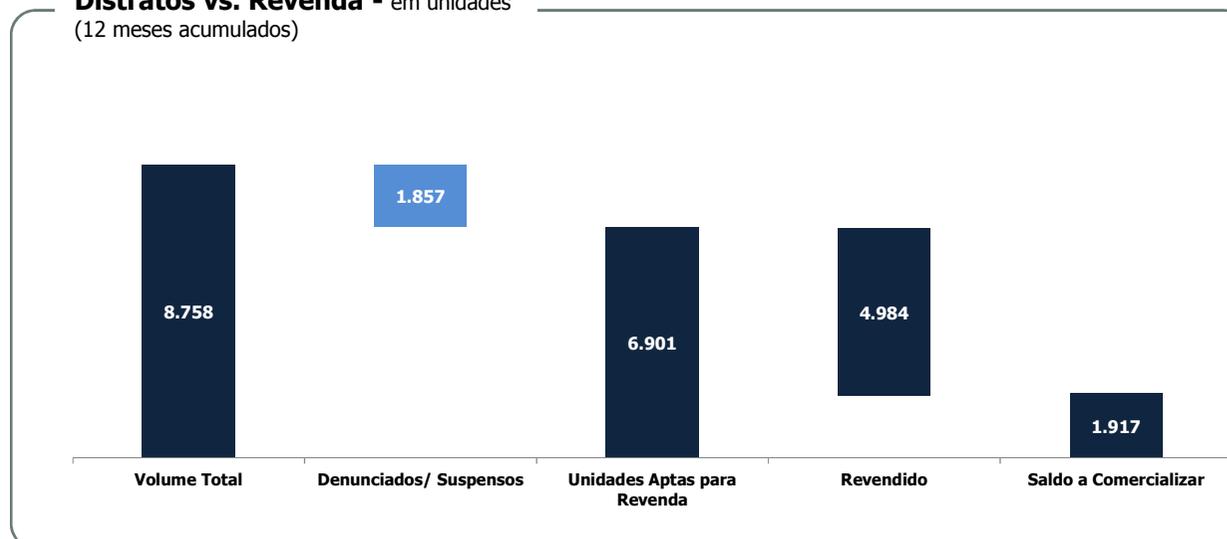
	COM IFRS 10	
	4T12	1T13
DISPONIBILIDADES	1.821	1.833
Varição Caixa	-	12
DÍVIDA	6.155	6.148
<i>Dívida SFH</i>	3.217	3.287
<i>Dívida Corporativa</i>	2.938	2.861
Varição Dívida	-	(7)
Cash Burn (pré-securitização)	-	19
SECURITIZAÇÃO	1.610	1.960
<i>Emissão de CCB</i>	1.500	1.510
<i>Coobrigação na cessão de recebíveis</i>	110	450
Varição Securitização	-	350
Cash Burn (pós-securitização)	-	(331)
AJUSTES	33	36
<i>Investimento na REP</i>	7	-
<i>Programa de recompra de ações</i>	48	-
<i>Caixa gerado pela venda de ativos</i>	(22)	-
<i>valor justo da capitalização da debênture conversível</i>	-	36
Cash Burn (pós-securitização + ajustes)	-	(295)

Composição – em unidades
(12 meses acumulados)



- ❖ A composição dos distratos segue concentrada em questões ligadas a desenquadramento de renda;
- ❖ Venda de 72% de unidades distratadas, nos 12 meses acumulados, com ganho de preço mantido na ordem de 17% ou R\$124 milhões.

Distratos vs. Revenda - em unidades
(12 meses acumulados)

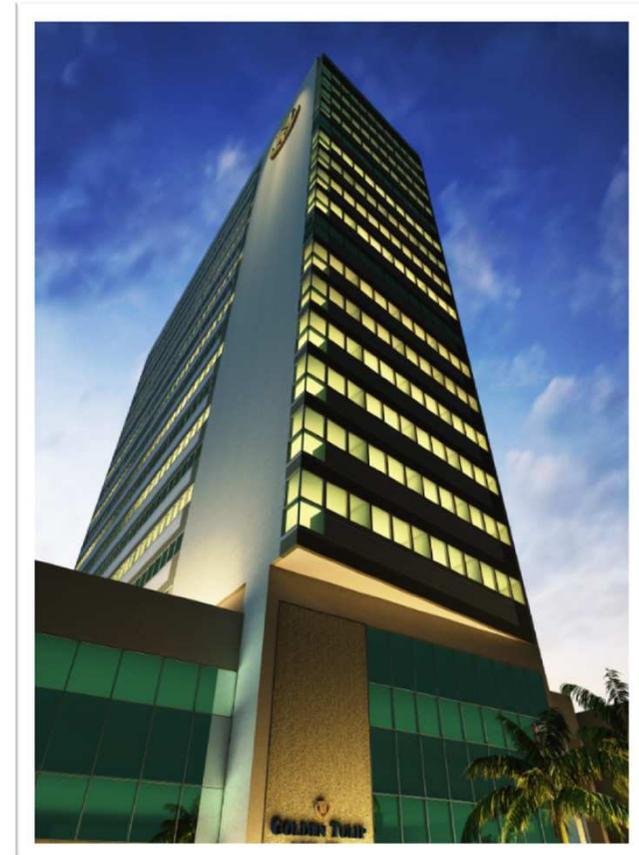


DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (R\$ '000) - PRO FORMA	SEM IFRS 10			COM IFRS 10		
	1T13	Ajustes não recorrentes	1T13 pro forma	1T13	Ajustes não recorrentes	1T13 pro forma
Receita bruta operacional						
Vendas imobiliárias	1,361,713	-	1,361,713	1,335,915	-	1,335,915
Outras receitas operacionais	23,631	-	23,631	23,850	-	23,850
(-) Impostos sobre as vendas	(35,098)	-	(35,098)	(34,581)	-	(34,581)
Receita operacional líquida	1,350,246	-	1,350,246	1,325,184	-	1,325,184
Juros capitalizados	(85,083)	-	(85,083)	(88,289)	-	(88,289)
Apropriação do ágio de ativos identificáveis na aquisição da Agre	(13,374)	-	(13,374)	(13,374)	-	(13,374)
Custo das unidades vendidas	(978,061)	-	(978,061)	(965,256)	-	(965,256)
Custo dos imóveis vendidos	(1,076,518)	-	(1,076,518)	(1,066,919)	-	(1,066,919)
Lucro bruto	273,728	-	273,728	258,265	-	258,265
Margem bruta	20.3%	0.0%	20.3%	19.5%	0.0%	19.5%
Margem bruta ajustada (1)	27.6%	0.0%	27.6%	27.2%	0.0%	27.2%
Receitas (despesas) operacionais:						
Equivalência patrimonial	-	-	-	27,709	-	27,709
Comerciais	(46,848)	-	(46,848)	(44,869)	-	(44,869)
Gerais e administrativas	(125,422)	-	(125,422)	(127,434)	-	(127,434)
Tributárias	(3,324)	-	(3,324)	(3,342)	-	(3,342)
Depreciação e amortização	(9,351)	-	(9,351)	(9,468)	-	(9,468)
Outras despesas operacionais	(56,388)	43,640	(12,748)	(56,423)	43,640	(12,783)
Resultado financeiro	(84,572)	35,803	(48,769)	(84,476)	35,803	(48,673)
Total receitas (despesas) operacionais	(325,905)	79,443	(246,462)	(298,303)	79,443	(218,860)
Lucro (prejuízo) antes do I.R. e C.S.	(52,177)	79,443	27,266	(40,038)	79,443	39,405
Imposto de renda e contribuição social	(22,352)	-	(22,352)	(21,226)	-	(21,226)
Lucro (prejuízo) antes da participação dos minoritários	(74,529)	79,443	4,914	(61,264)	79,443	18,179
Participação dos minoritários	717	-	717	(12,548)	-	(12,548)
Lucro (prejuízo) líquido do período	(73,812)	79,443	5,631	(73,812)	79,443	5,631
Margem líquida	-5.5%	0.0%	0.4%	-5.6%	0.0%	0.4%

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

❖ Resultados – 1T13

- Informações Operacionais
- Informações Financeiras
- Q & A



Golden Tulip
Lançamento: 2012
Campos dos Goytacazes/RJ

