



06 de Novembro 2013

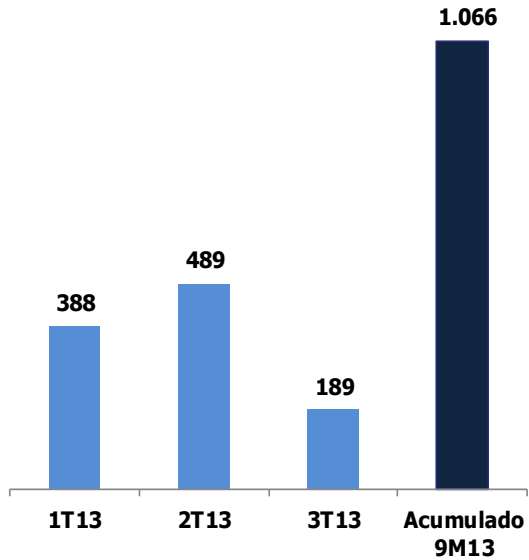
**Teleconferência  
dos Resultados  
do 3T13 e 9M13**

# Informações Operacionais

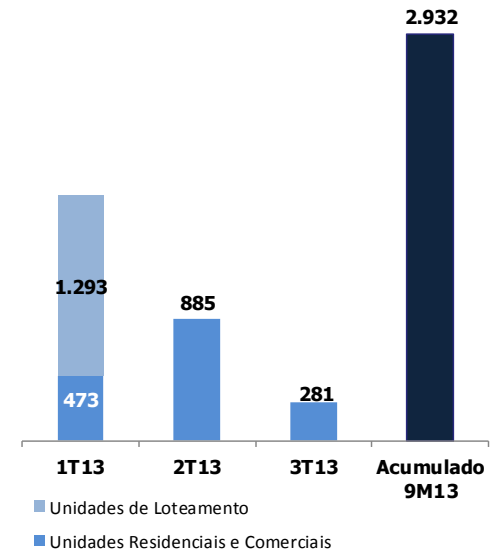
## Lançamentos



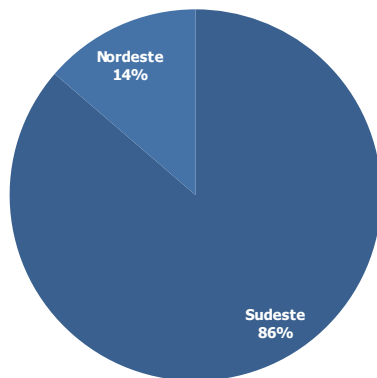
### Lançamentos % PDG – R\$m



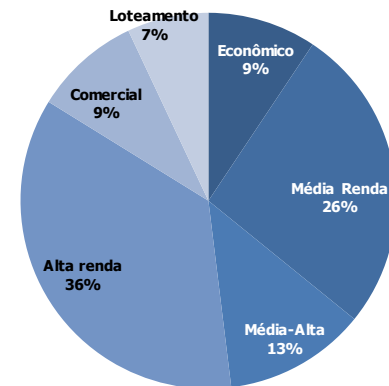
### Lançamentos – unidades % PDG



### Por Região 9M13 - % VGV lançado



### Por Segmento 9M13 - % VGV lançado



# Informações Operacionais

## Projetos Cancelados 9M13

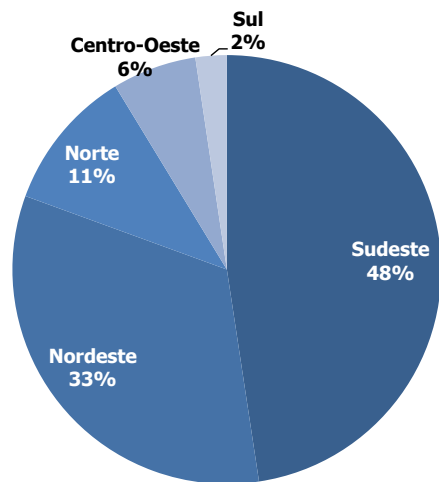


### Quadro Resumo

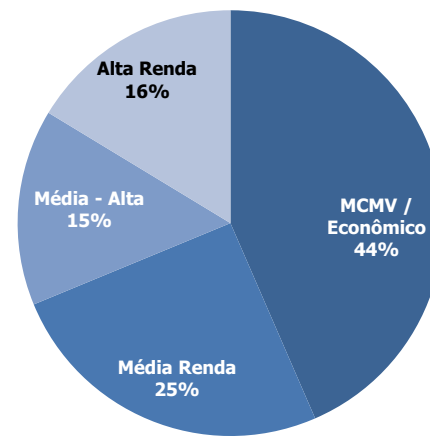
R\$ milhões

	# Projetos	VGW Cancelado Total	VGW Vendido	% Vendido	Lucro Bruto REF	VGW Estoque	Custo a Incurrer	Impacto Contábil	Impacto Caixa Estimado
Cancelamentos Realizados 3T13	19	825,0	411,5	50%	62,1	413,0	420,0	60,2	36,3
Total Realizado 1S13	24	1.033,8	264,0	26%	58,0	769,8	641,1	83,4	16,3
<b>Total Realizado 9M13</b>	<b>43</b>	<b>1.858,8</b>	<b>675,5</b>	<b>36%</b>	<b>120,1</b>	<b>1.182,8</b>	<b>1.061,1</b>	<b>143,6</b>	<b>52,6</b>

### Por Região - % VGW lançado



### Por Segmento - % VGW lançado

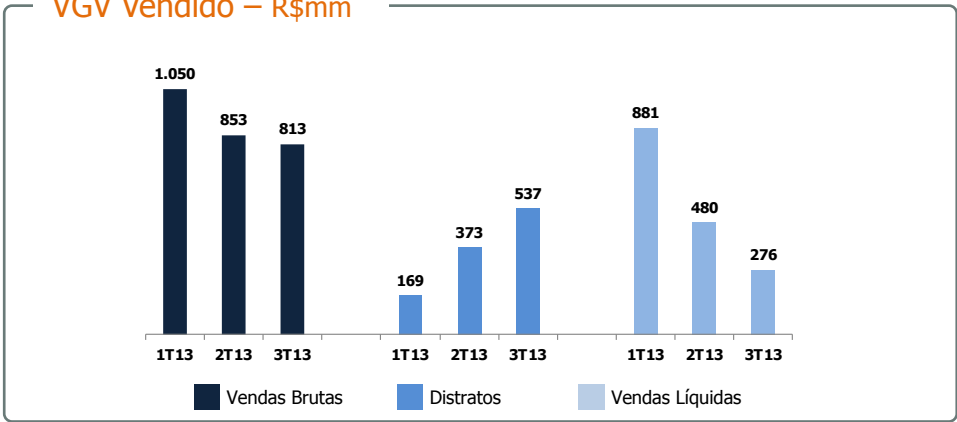


# Informações Operacionais

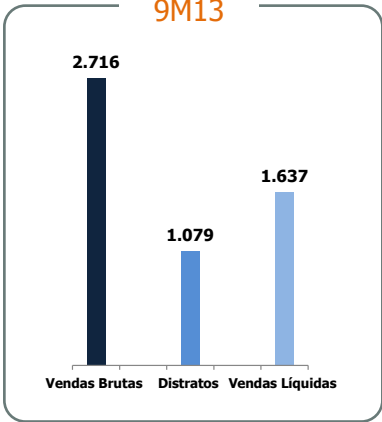
## Vendas



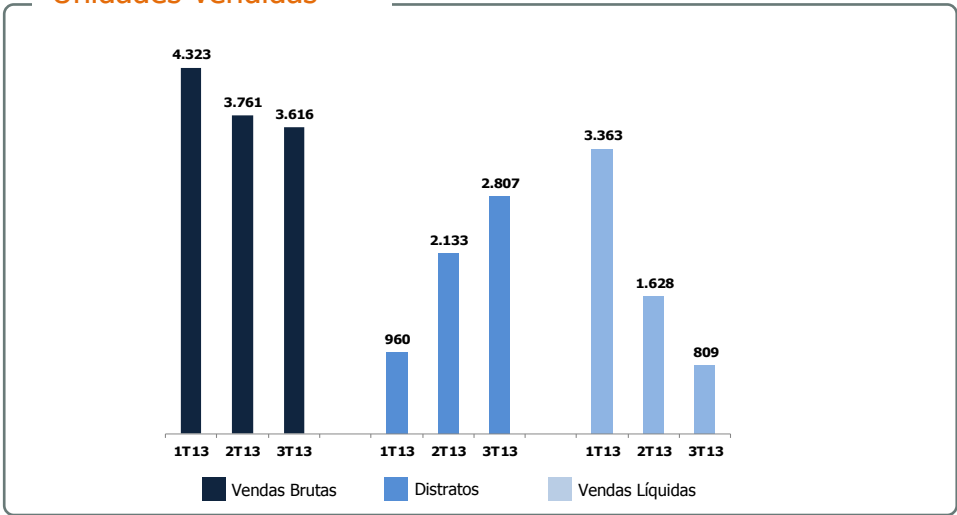
VGVD Vendido – R\$m



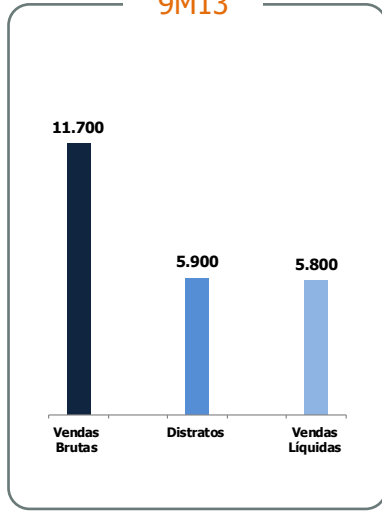
9M13



Unidades Vendidas



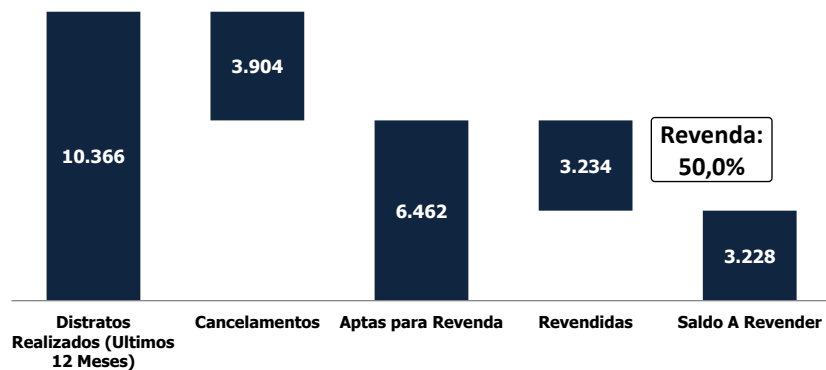
9M13



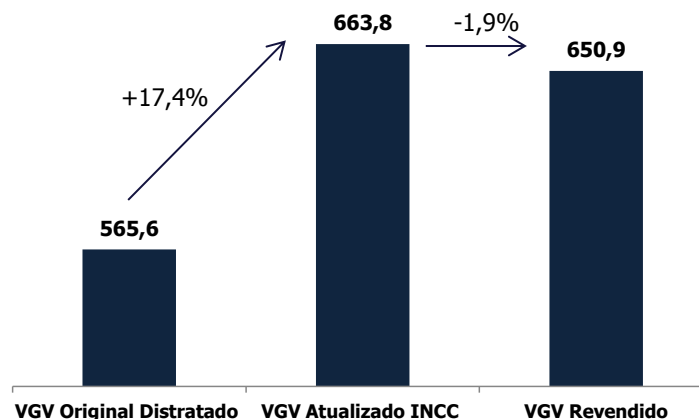
# Informações Operacionais

## Revenda de Unidades Distratadas (12 meses)

Unidades Revendidas (**Base Setembro**) – 12 meses acumulados



VGV de Revenda R\$ mm (**Base Setembro**) – 12 meses acumulados



Distratos por Faixa de Venda e Ano de Entrega

R\$ milhões

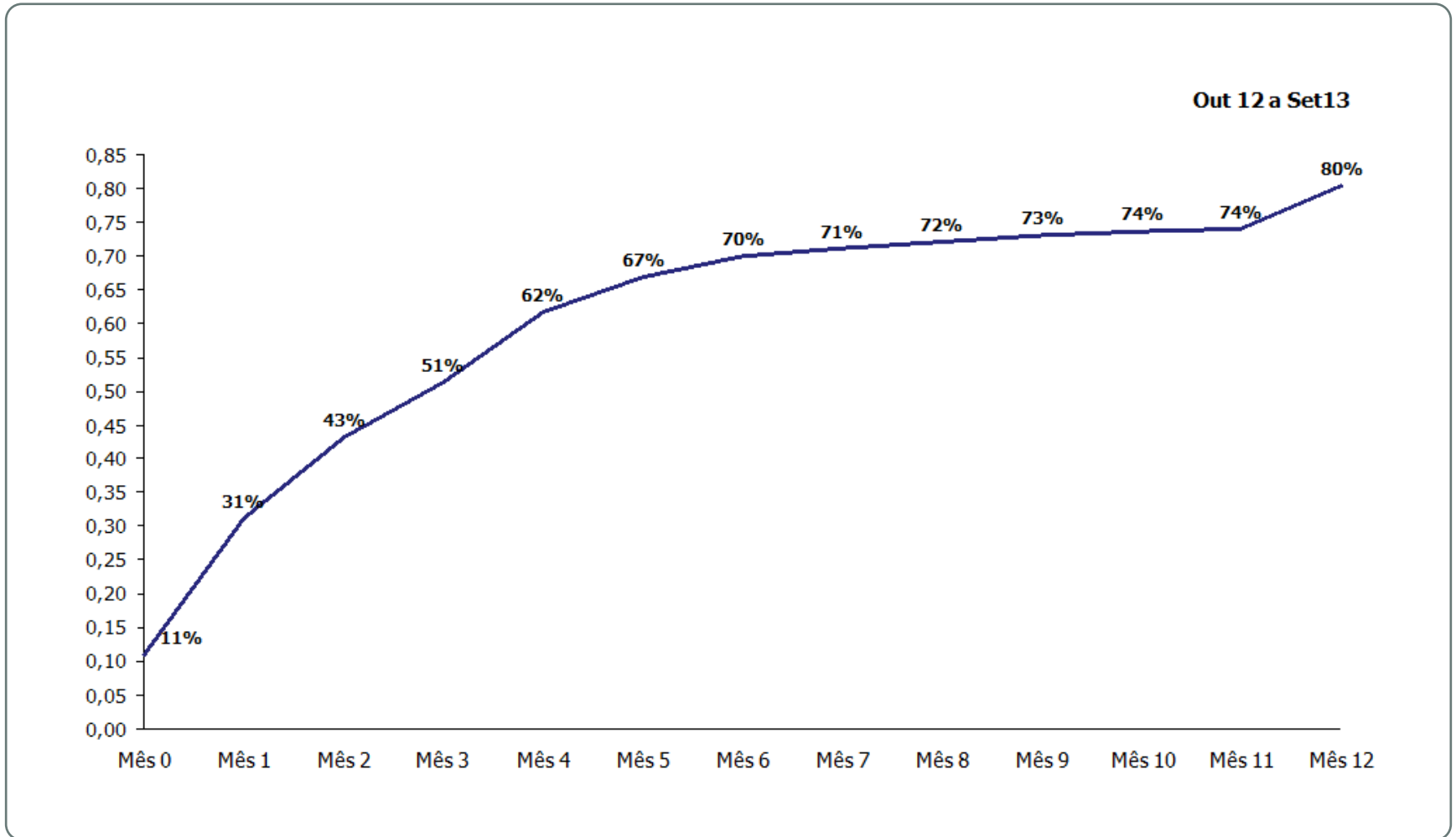
Venda	Concluídos		Entrega em 2013		Entrega em 2014		Entrega Após 2014		Total	
	Unidade	VG V	Unidade	VG V	Unidade	VG V	Unidade	VG V	Unidade	VG V
Até 20%	-	-	-	-	-	-	14	4,8	14	4,8
Entre 20 e 40%	21	2,4	106	11,9	28	3,7	4	2,1	159	20,1
Entre 40 e 60%	63	8,8	-	-	167	33,7	258	39,5	488	82,0
Entre 60 e 80%	234	29,1	88	10,8	524	125,0	491	90,8	1.337	255,8
Entre 80 e 99%	1.979	313,3	255	46,7	1.011	209,4	349	93,3	3.594	662,7
<b>TOTAL</b>	<b>2.297</b>	<b>353,6</b>	<b>449</b>	<b>69,3</b>	<b>1.730</b>	<b>371,9</b>	<b>1.116</b>	<b>230,5</b>	<b>5.592</b>	<b>1.025,3</b>

\* a diferença para o total de distratos no acumulado dos 9M13 descrita no cálculo do VSO, refere-se a distratos de projetos que foram cancelados.

(\*) Corrigido pelo INCC-DI/FGV

# Informações Operacionais

## Curva Média de Revenda – 12 meses



# Informações Operacionais

## Velocidade de Vendas



### VSO – 12 meses acumulados

	4T12	1T13	2T13	3T13	VSO
<b>Estoque Inicial</b>	<b>5.570</b>	<b>5.410</b>	<b>5.245</b>	<b>5.052</b>	-
<b>(-) Cancelamentos</b>	-	-	<b>180</b>	<b>484</b>	-
Estoque	-	-	180	413	-
Venda de SPE	-	-	0	71	-
<b>=Estoque Efetivo</b>	<b>5.570</b>	<b>5.410</b>	<b>5.065</b>	<b>4.568</b>	<b>5.570</b>
<b>(+) Lançamentos</b>	<b>255</b>	<b>388</b>	<b>489</b>	<b>189</b>	<b>1.321</b>
<b>(-) Vendas Líquidas<sup>(1)</sup></b>	<b>667</b>	<b>881</b>	<b>480</b>	<b>276</b>	<b>2.304</b>
Vendas Brutas	901	1.050	853	813	-
Distratos <sup>(2)</sup>	233	169	373	537	-
Projetos em Andamento			373	530	-
Projetos Cancelados			0	7	-
<b>(+) Ajustes</b>	-	<b>326</b>	<b>-21</b>	<b>154</b>	-
<b>Estoque Final</b>	5.157	5.245	<b>5.052</b>	<b>4.635</b>	
<b>VSO (12 meses)</b>	<b>44%</b>	<b>42%</b>	<b>38%</b>	<b>33%</b>	<b>33%</b>

(1) As vendas líquidas do 2T13 consideram R\$ 148mm de vendas distratadas referentes a projetos cancelados.

(2) Os distratos do 2T13 desconsideram R\$ 148mm de vendas distratadas referentes a projetos cancelados.

(3) O ajuste de R\$ 154mm no 3T13 referen-se, principalmente, ao ajuste do valor de estoque a mercado e ao ágio das vendas distratadas.

Calculo VSO: Vendas Líquidas 12 meses / (Estoque Efetivo Inicial (4T12) + Lançamentos 12 meses)

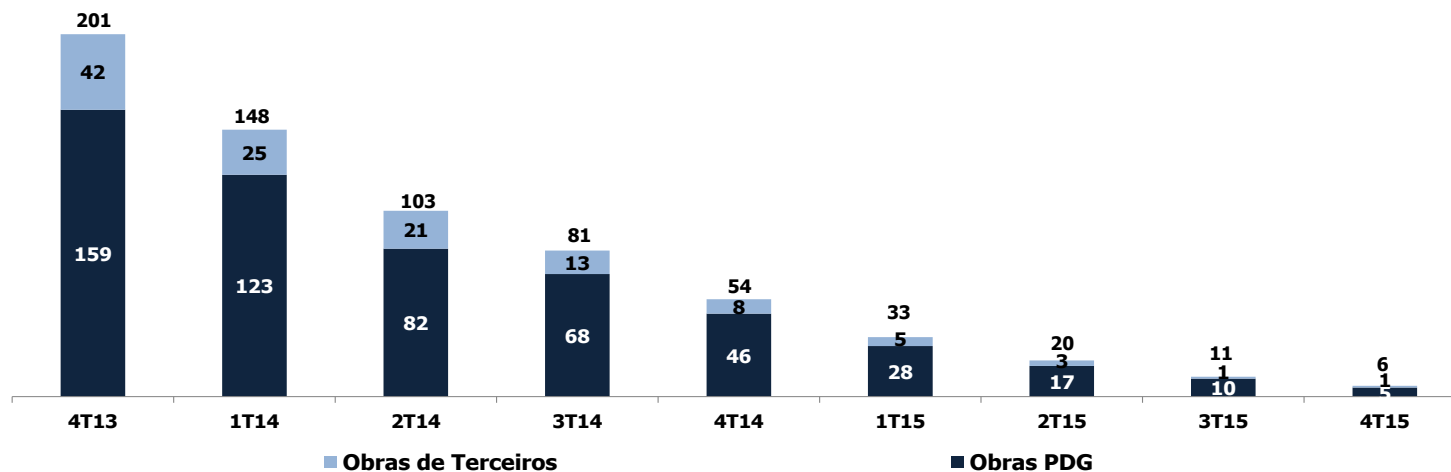
# Informações Operacionais

## Término de Obras e Projetos em Andamento

### Término Físico de Obras - unidades

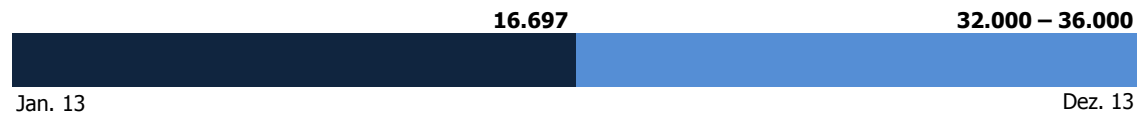


### Projetos em andamento - Cronograma de Habite-se



Obs.: Obras sob gestão financeira da PDG no início de cada trimestre.

### Averbações - unidades







### Endividamento – Setembro/13

Endividamento	SEM IFRS 10			COM IFRS 10		
	3T13	2T13	Var. %	3T13	2T13	Var. %
<b>Caixa</b>	<b>1.549</b>	<b>2.021</b>	<b>-23%</b>	<b>1.525</b>	<b>2.007</b>	<b>-24%</b>
<b>Dívida Bruta</b>	<b>8.433</b>	<b>8.660</b>	<b>-3%</b>	<b>8.522</b>	<b>8.714</b>	<b>-2%</b>
Dívida SFH	3.804	3.642	4%	3.827	3.672	4%
Dívida Corporativa	1.573	2.004	-22%	1.573	2.029	-22%
Obrigação por emissão de CCBs e CCIs	2.677	2.545	5%	2.677	2.545	5%
Coobrigação na cessão de recebíveis	379	469	-19%	445	468	-5%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>6.884</b>	<b>6.639</b>	<b>4%</b>	<b>6.997</b>	<b>6.707</b>	<b>4%</b>
<b>Dívida Líquida (sem SFH)</b>	<b>3.080</b>	<b>2.997</b>	<b>3%</b>	<b>3.170</b>	<b>3.035</b>	<b>4%</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>4.685</b>	<b>4.815</b>	<b>-3%</b>	<b>4.685</b>	<b>4.815</b>	<b>-3%</b>
<b>Dívida Líquida (sem SFH)/ PL</b>	<b>65,7%</b>	<b>62,2%</b>	<b>3,5 pp</b>	<b>67,7%</b>	<b>63,0%</b>	<b>4,6 pp</b>

# Informações Financeiras

## Contas a Receber



### Contas a Receber *on e off balance*

R\$ milhões

Contas a Receber on e off balance (R\$ mm)	SEM IFRS 10			COM IFRS 10		
	3T13	2T13	Var. %	3T13	2T13	Var. %
Contas a receber ( <i>on balance</i> )	7.970	8.258	-3%	8.046	8.371	-4%
<i>Curto Prazo</i>	5.222	5.461	-4%	5.372	5.593	-4%
<i>Longo Prazo</i>	2.748	2.797	-2%	2.674	2.778	-4%
Receita bruta de vendas - REF	4.502	5.431	-17%	4.376	5.337	-18%
Adiantamento de clientes	(308)	(291)	6%	(205)	(245)	-16%
<b>Total de contas a receber (a)</b>	<b>12.164</b>	<b>13.398</b>	<b>-9%</b>	<b>12.217</b>	<b>13.463</b>	<b>-9%</b>
Custos orçados a incorrer de unidades vendidas	(3.039)	(3.707)	-18%	(3.000)	(3.685)	-19%
Custos orçados a incorrer de unidades em estoque	(1.094)	(1.457)	-25%	(1.040)	(1.411)	-26%
<b>Compromisso com custos orçados a incorrer (b)</b>	<b>(4.133)</b>	<b>(5.164)</b>	<b>-20%</b>	<b>(4.040)</b>	<b>(5.096)</b>	<b>-21%</b>
<b>Total de contas a receber líquido (a + b)</b>	<b>8.031</b>	<b>8.234</b>	<b>-2%</b>	<b>8.177</b>	<b>8.367</b>	<b>-2%</b>



### Resultado de Exercícios Futuros (REF)

R\$ milhões

Resultado de Exercícios Futuros - REF	SEM IFRS 10			COM IFRS 10		
	3T13	2T13	3T12	3T13	2T13	3T12
Receita de vendas a apropriar	4.502	5.431	5.704	4.376	5.337	5.704
(-) Impostos sobre as vendas a apropriar *	(171)	(206)	(212)	(166)	(202)	(212)
Receita líquida REF	4.331	5.225	5.492	4.210	5.135	5.492
(-) Custo de vendas a apropriar	(3.039)	(3.707)	(3.586)	(3.000)	(3.685)	(3.586)
Lucro bruto REF	1.292	1.518	1.906	1.210	1.450	1.906
<b>Margem bruta REF</b>	<b>29,8%</b>	<b>29,1%</b>	<b>34,7%</b>	<b>28,7%</b>	<b>28,2%</b>	<b>34,7%</b>
Juros capitalizados	214	235	218	216	237	218
Ágio da Agre	67	68	148	67	68	148
<b>Margem bruta REF Ajustada**</b>	<b>23,3%</b>	<b>23,3%</b>	<b>28,0%</b>	<b>22,0%</b>	<b>22,3%</b>	<b>28,0%</b>

\* 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	2013	2014	2015
	21%	65%	14%

### Resultado de Exercícios Futuros (REF) – Quebra por Safra

R\$ milhões

Resultado de Exercícios Futuros REF (Projetos até 2012 e pós 2012)	COM IFRS 10		
	Até 2012	Pós 2012	3T13
Receita Líquida REF	4.112	98	4.210
(-) Custo de vendas a apropriar	(2.938)	(62)	(3.000)
Lucro bruto REF	1.174	36	1.210
<b>Margem bruta REF</b>	<b>28,6%</b>	<b>36,7%</b>	<b>28,7%</b>
Juros capitalizados	216	-	216
Ágio da Agre	67	-	67
<b>Margem bruta REF Ajustada**</b>	<b>21,7%</b>	<b>36,7%</b>	<b>22,0%</b>

# Informações Financeiras

## DRE 3T13 – Pro Forma

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (R\$ '000) - PRO FORMA	COM IFRS 10			COM IFRS 10		
	3T13	Ajustes não recorrentes	3T13 pro forma	9M13	Ajustes não recorrentes	9M13 pro forma
Receita bruta operacional						
Vendas imobiliárias	1.084.388	72.273	1.156.661	3.591.807	127.100	3.718.907
Outras receitas operacionais	23.929	-	23.929	61.100	-	61.100
(-) Deduções da receita	(36.916)	-	(36.916)	(115.693)	-	(115.693)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>1.071.401</b>	<b>72.273</b>	<b>1.143.674</b>	<b>3.537.214</b>	<b>127.100</b>	<b>3.664.314</b>
Juros capitalizados	(86.019)	-	(86.019)	(272.271)	-	(272.271)
Apropriação do ágio de ativos identificáveis na aquisição da Agre	(1.760)	-	(1.760)	(20.483)	-	(20.483)
Custo das unidades vendidas	(792.062)	(51.222)	(843.284)	(2.590.279)	(88.914)	(2.679.193)
<b>Custo dos imóveis vendidos</b>	<b>(879.841)</b>	<b>(51.222)</b>	<b>(931.063)</b>	<b>(2.883.033)</b>	<b>(88.914)</b>	<b>(2.971.947)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>191.560</b>	<b>21.051</b>	<b>212.611</b>	<b>654.181</b>	<b>38.186</b>	<b>692.367</b>
<b>Margem bruta</b>	<b>17,9%</b>	<b>0,0%</b>	<b>18,6%</b>	<b>18,5%</b>	<b>0,0%</b>	<b>18,9%</b>
<b>Margem bruta ajustada (1)</b>	<b>26,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>26,3%</b>	<b>26,8%</b>	<b>0,0%</b>	<b>26,9%</b>
Receitas (despesas) operacionais:						
Equivalência patrimonial	14.965	-	14.965	67.015	-	67.015
Comerciais	(52.703)	2.569	(50.134)	(153.655)	5.446	(148.209)
Gerais e administrativas	(99.408)	-	(99.408)	(336.264)	-	(336.264)
Tributárias	(1.225)	-	(1.225)	(7.174)	-	(7.174)
Depreciação e amortização	(12.986)	-	(12.986)	(58.391)	-	(58.391)
Outras despesas operacionais	(55.803)	44.805	(10.998)	(182.518)	152.605	(29.913)
Resultado financeiro	(47.777)	(25.858)	(73.635)	(170.463)	(55.694)	(226.157)
<b>Total receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(254.937)</b>	<b>21.516</b>	<b>(233.421)</b>	<b>(841.450)</b>	<b>102.357</b>	<b>(739.093)</b>
<b>Lucro (prejuízo) antes do I.R. e C.S.</b>	<b>(63.377)</b>	<b>42.567</b>	<b>(20.810)</b>	<b>(187.269)</b>	<b>140.543</b>	<b>(46.726)</b>
Imposto de renda e contribuição social	(32.130)	(1.418)	(33.548)	(63.640)	(2.206)	(65.846)
<b>Lucro (prejuízo) antes da participação dos minoritários</b>	<b>(95.507)</b>	<b>41.149</b>	<b>(54.358)</b>	<b>(250.909)</b>	<b>138.337</b>	<b>(112.572)</b>
Acionistas não controladores	(15.796)	-	(15.796)	(39.120)	-	(39.120)
<b>Lucro (prejuízo) líquido do período</b>	<b>(111.303)</b>	<b>41.149</b>	<b>(70.154)</b>	<b>(290.029)</b>	<b>138.337</b>	<b>(151.692)</b>
<b>Margem líquida</b>	<b>-10,4%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-6,1%</b>	<b>-8,2%</b>	<b>0,0%</b>	<b>-4,1%</b>

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

Ajustes não recorrentes 3T13: (1) +R\$ 25,8 mm referentes ao fair value da debenture conversível; (2) -R\$ 67,0 mm referentes aos projetos cancelados.

# Incentivo de Longo Prazo PDG



## Objetivo:

- ❖ Oferecer a um grupo de executivos da PDG a oportunidade de se tornarem acionistas da Companhia, sujeitando-os ao risco do negócio.

## Principais parâmetros:

- ❖ Será baseado no conceito de **opção de compra de ações**, que consiste na outorga de opções, que conferem ao beneficiário o direito de adquirir ações da empresa, com recursos próprios, a preços, prazos ("vesting") e condições pré-definidos;
- ❖ O ganho potencial do participante está diretamente atrelado à valorização das ações da companhia: se as ações se valorizarem a partir da outorga efetivada, poderão ser adquiridas por uma condição de preço mais vantajosa; após o investimento efetivado, a valorização das ações detidas pelo beneficiário possibilitará um ganho em caso de venda dos ativos;
- ❖ As opções concedidas são intransferíveis e não podem ser exercidas em caso de desligamento durante o período de *vesting*;
- ❖ Os participantes do plano serão proibidos de criar operações financeiras de derivativos atreladas ou relacionadas às suas opções (*hedge*).

# Incentivo de Longo Prazo PDG

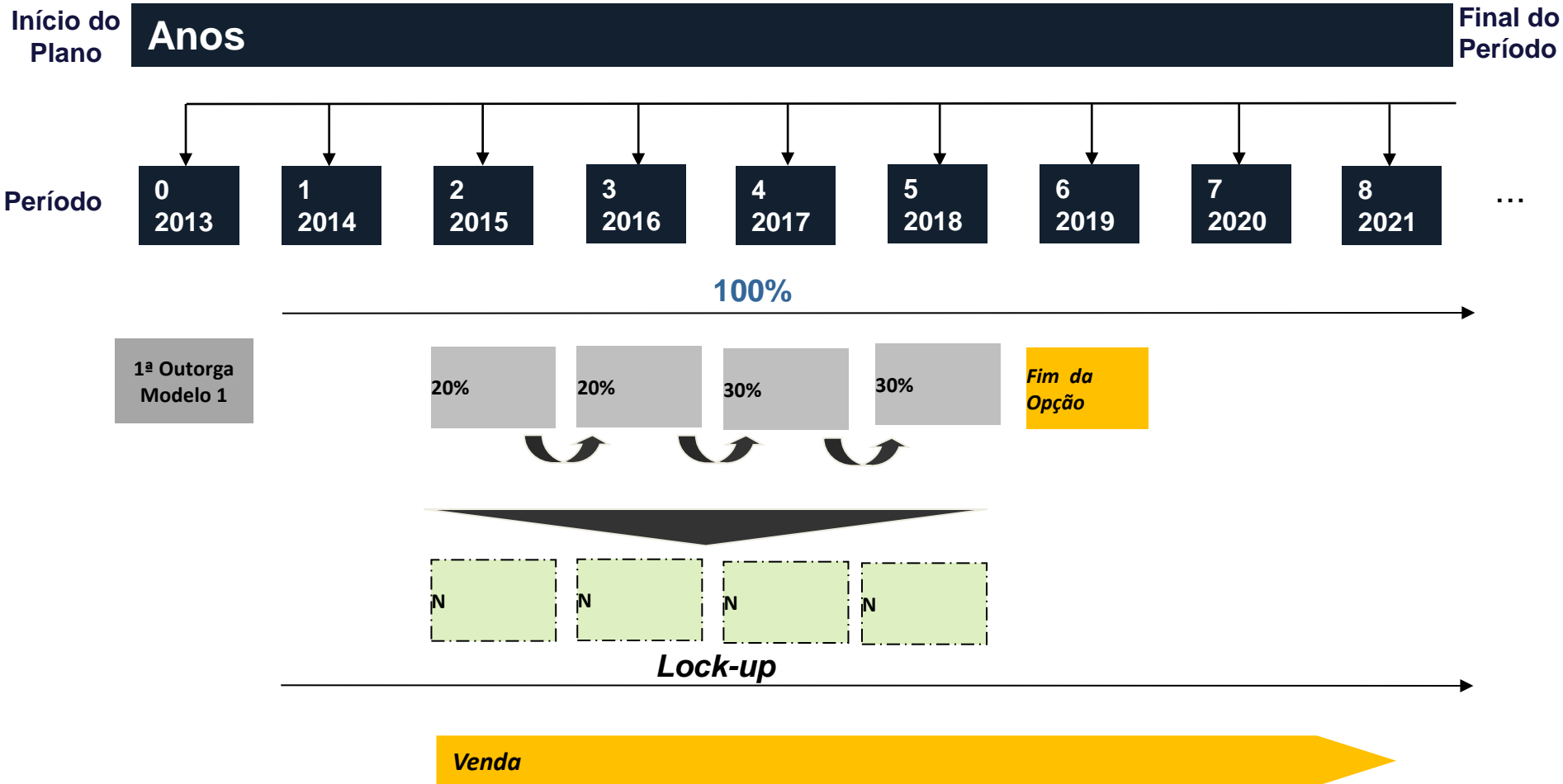


## Plano 1:

- ❖ 20% das opções poderão ser exercidas após 2 anos contados da data de outorga, até 40% das opções poderão ser exercidas após 3 anos, até 70% das opções poderão ser exercidas após 4 anos e o restante das opções (100%) após 5 anos ( 0, 0, 20%, 20%, 30% e 30%)
- ❖ Restrição de negociação (lock-up) por um ano das ações equivalentes à diferença entre quantidade de ações disponíveis para exercício, menos o valor de exercício das opções, mais os impostos incidentes sobre a venda de ações para subsidiar a compra
- ❖ O prazo máximo de exercício (que coincide com o prazo de vigência do contrato de opção) será de 6 anos a contar da data de outorga
- ❖ Preço de exercício: Média ponderada da cotação em bolsa das ações da companhia no fechamento dos 60 últimos pregões que antecedem a data de outorga
- ❖ Diluição/utilização máxima de capital: 8,0%
- ❖ No primeiro plano a diluição estimada será de: 6,5%
- ❖ Número de participantes estimados: 45

# Desenho do Plano de Incentivos de Longo Prazo

## Principais Parâmetros de Desenho do Novo Plano de ILP





## Plano 2:

- ❖ Elegíveis: Presidente e Vice-Presidente Financeiro
- ❖ 50% das opções totais (Plano 1+ Plano 2) dos executivos deve ser alocado nesse programa de opções.
- ❖ Mesmas condições do Plano 1 com a restrição de que para terem direito a cada vesting, os executivos devem ter comprado ações da PDG a mercado o equivalente ao bônus anual anterior a cada vesting, líquido de impostos.
- ❖ O não cumprimento dessa premissa culmina na perda do lote.
- ❖ Ações ficarão restritas para venda junto ao custodiante até o vesting do último lote.