

**São Paulo, 09 de Maio de 2013:** a PDG Realty S.A. (PDGR3) anuncia **hoje** seus resultados do primeiro trimestre de 2013. 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:  
Sexta-Feira, 10 de Maio  
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: 10027190

### Destaques e Eventos Recentes

- ❖ **Lançamentos de R\$ 388 milhões** no trimestre, parcela PDG, com foco geográfico no Sudeste e aderente aos novos critérios de investimento da Companhia;
- ❖ **Vendas líquidas PDG de R\$ 881 milhões no 1T13**, 32% maior do que os R\$ 667 milhões registrados no 4T12. Desse total, 72% composto por vendas de estoque, o restante refere-se a vendas de lançamentos, com destaques positivos para Nordeste, SP Capital e Rio de Janeiro;
- ❖ **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;
- ❖ **Venda de 72% de unidades distratadas, nos 12 meses acumulados**, com ganho de preço mantido na ordem de 17% ou R\$124 milhões;
- ❖ **Lucro líquido ajustado de R\$ 5,6 milhões, excluindo R\$79,4 milhões sem efeito caixa**, sendo R\$35,8 milhões referentes à marcação a mercado da PDGRD81 e R\$ 43,6 milhões à descruzamentos societários e baixa de ativos não realizados;
- ❖ **Durante a AGO realizada em 29 de Abril, foi aprovada a nova composição do Conselho de Administração** da Companhia. Dos três novos conselheiros independentes indicados por acionistas minoritários, dois foram eleitos para compor o novo Conselho de Administração e um para o Conselho Fiscal. São eles: Pedro Cerize(Sócio Fundador SKOPOS Investimentos), Mateus Bandeira (CEO Falconi Consultores) e Guilherme de Moraes Vicente (Sócio Mauá Sekular).

---

❖ Indicadores Operacionais e Financeiros	3
❖ Desempenho Operacional – Lançamentos	4
❖ Desempenho Operacional – Vendas e Distratos	5
❖ Desempenho Operacional – Estoque	7
❖ Landbank	9
❖ Desempenho Operacional - Repasse	9
❖ Desempenho Econômico Financeiro	10
❖ Balanço Patrimonial e Demonstrações de Resultados	14

## Indicadores Operacionais e Financeiros

<b>Lançamentos</b>	<b>4T12</b>	<b>1T13</b>	<b>Var (%)</b>
VGv Lançado Total - R\$ mm	255	1.096	n.a
VGv Lançado PDG - R\$ mm	255	388	52,2%
Empreendimentos Lançados	3	6	100,0%
Número de Unidades Lançadas PDG	751	1.765	135,0%
<b>Vendas e Estoque</b>	<b>4T12</b>	<b>1T13</b>	<b>Var (%)</b>
Vendas Brutas - R\$ mm	901	1.050	16,5%
Vendas Líquidas Contratadas PDG - R\$ mm	667	881	32,1%
Número de Unidades Vendidas	2.277	3.363	47,7%
Estoque a Valor de Mercado - R\$ mm	5.157	5.245	1,7%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>4T12</b>	<b>1T13</b>	<b>Var (%)</b>
Receita Operacional Líquida - R\$ mm	278	1.350	n.a
Lucro Bruto - R\$ mm	-1.218	274	n.a
Margem Bruta - %	-	20,3%	n.a
Margem Bruta Ajustada <sup>(1)</sup> - %	-	27,6%	n.a
Margem EBITDA - %	-	11,1%	n.a
Lucro Líquido - R\$ mm	-1.787	-74	n.a
Margem Líquida - %	-	-	n.a
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>4T12</b>	<b>1T13</b>	<b>Var (%)</b>
Receita de Vendas a Apropriar - R\$mm	6.497	6.051	-6,9%
Custo de Vendas a Apropriar - R\$ mm	4.558	4.214	-7,5%
Lucro Bruto REF - R\$ mm	1.693	1.606	-5,1%
Margem Bruta REF - %	27,1%	27,6%	50 bps
<b>Caixa e Balanço</b>	<b>4T12</b>	<b>1T13</b>	<b>Var (%)</b>
Caixa (R\$mm)	1.809	1.841	1,8%
Dívida Líquida (R\$mm)	5.819	6.144	5,6%
Patrimônio Líquido (R\$mm)	5.017	4.943	-1,5%
Divida Líquida / Patrimônio Líquido	116%	124%	800 bps
Ativos Totais	16.034	16.190	1,0%

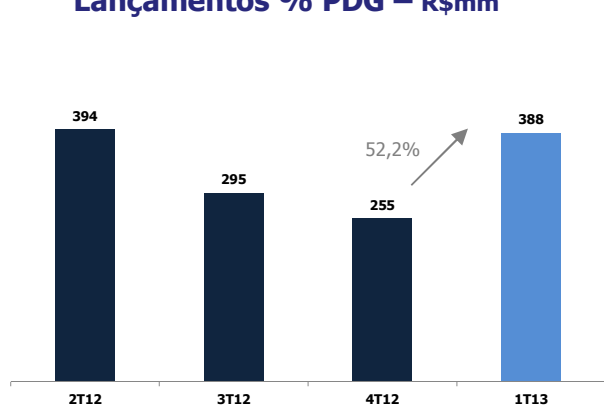
OBS: (1) inclui Co-Incorporação e exclui TGLT

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

## DESEMPENHO OPERACIONAL - LANÇAMENTOS

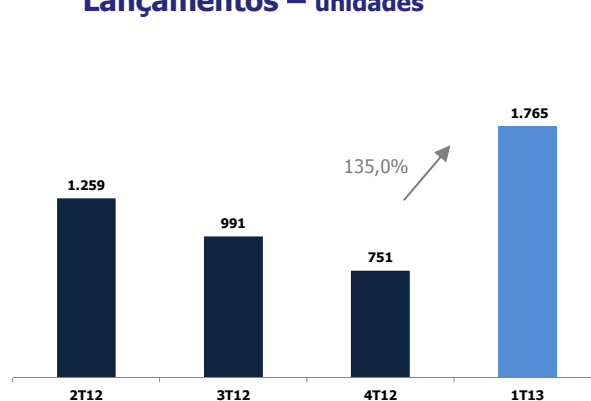
- ❖ **Lançamentos de R\$ 388 milhões** no trimestre, parcela PDG, com foco geográfico no Sudeste e aderente aos novos critérios de investimento da Companhia;

### Lançamentos % PDG – R\$mm



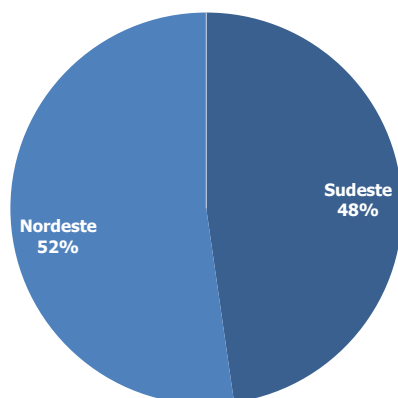
Valores apresentados incluem Co-Inc e ex-TGLT

### Lançamentos – unidades

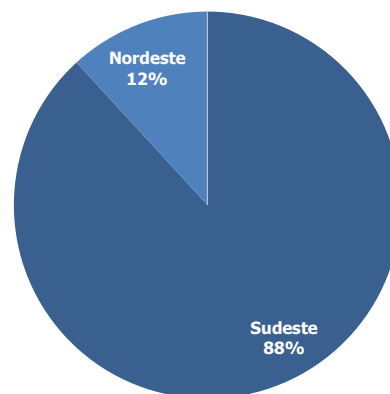


### Lançamentos por Região % PDG – R\$mm

#### 4T12

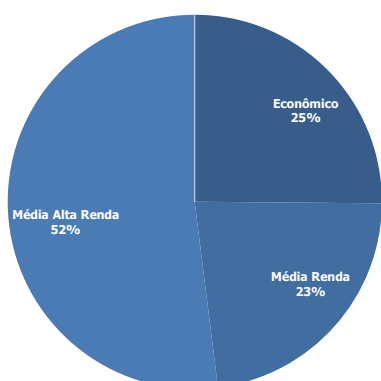


#### 1T13

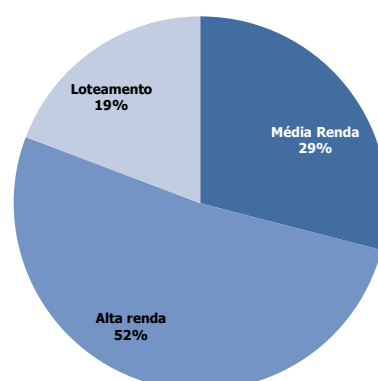


## Lançamentos por Produto % PDG – R\$mm

4T12



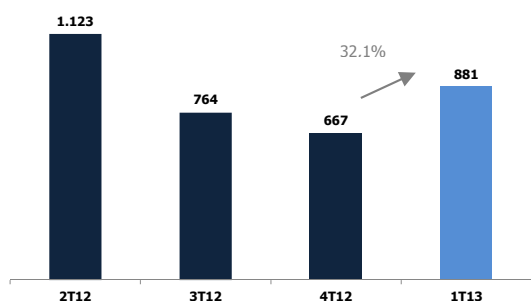
1T13



## DESEMPENHO OPERACIONAL – VENDAS E DISTRATOS

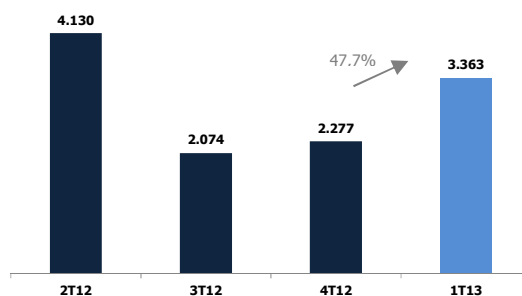
- ❖ Vendas líquidas PDG de R\$ 881 milhões no 1T13, 32% maior do que os R\$ 667 milhões registrados no 4T12. Desse total, 72% é composto por vendas de estoque, o restante refere-se a vendas de lançamentos, com destaques positivos para Nordeste, SP Capital e Rio de Janeiro.

Vendas Líquidas – R\$ mm

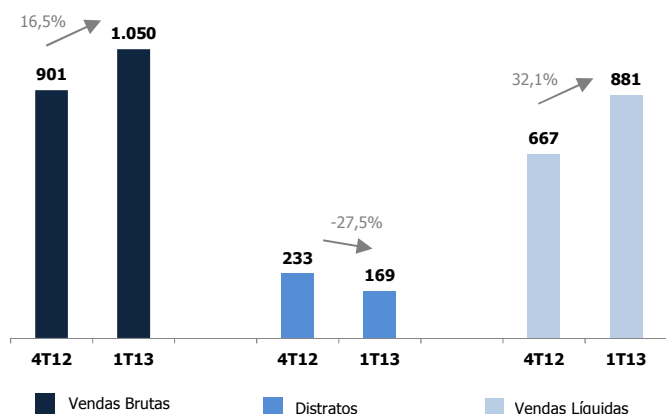


Valores apresentados incluem Co-Inc e ex-TGLT

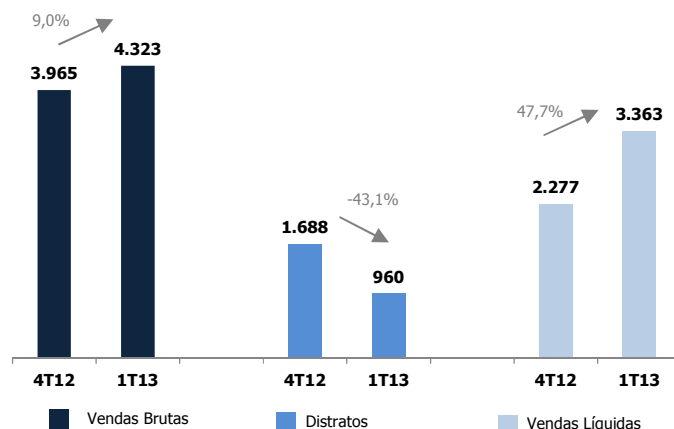
Vendas Líquidas – Unidades



### 4T12 vs. 1T13 – R\$ mm

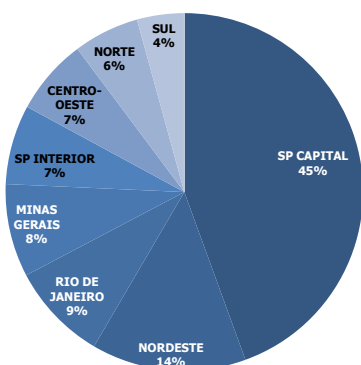


### 4T12 vs. 1T13 – unidades

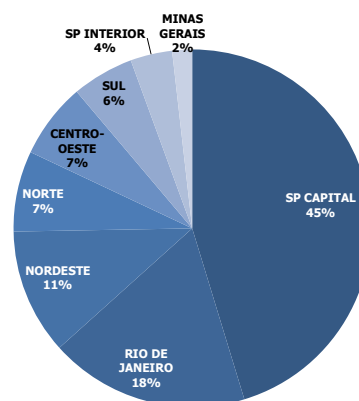


### Vendas por Região – %VGV

#### 4T12

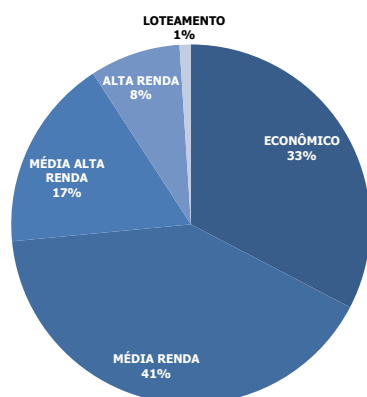


#### 1T13

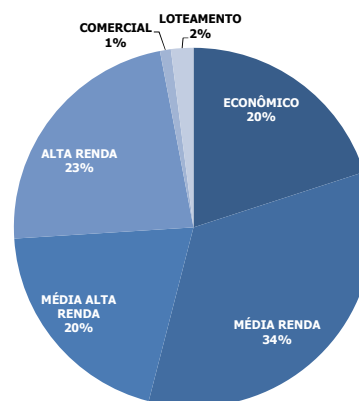


### Vendas por Produto – %VGV

#### 4T12



#### 1T13

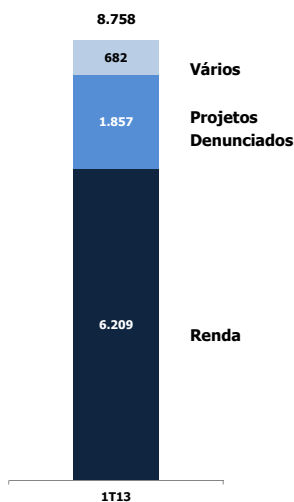


## DESEMPENHO OPERACIONAL - DISTRATOS

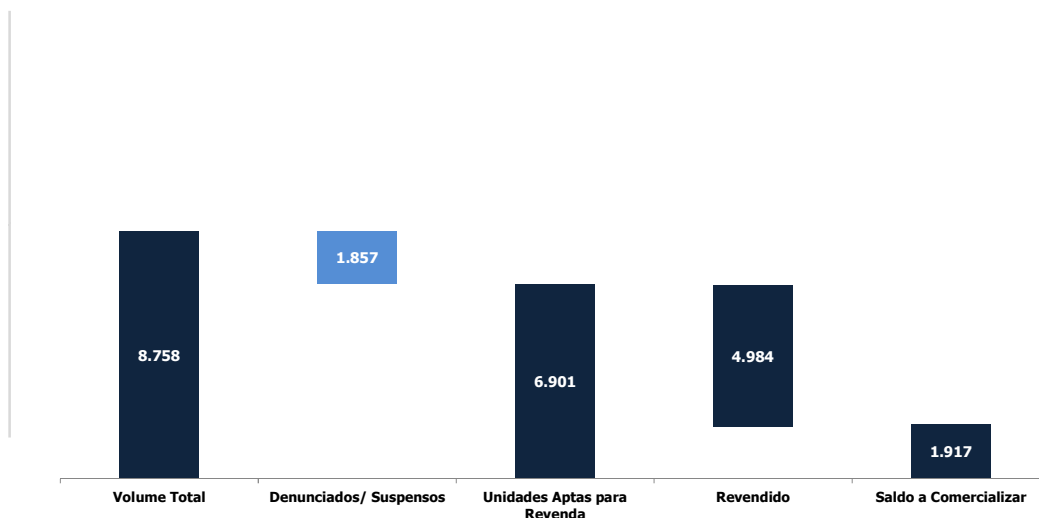
- ❖ A composição dos distratos segue concentrada em questões ligadas a desenquadramento de renda;
- ❖ Venda de 72% de unidades distratadas, nos 12 meses acumulados, com ganho de preço mantido na ordem de 17% ou R\$ 124 milhões.

### Composição Distrato –

em unidades (12 meses acumulados)



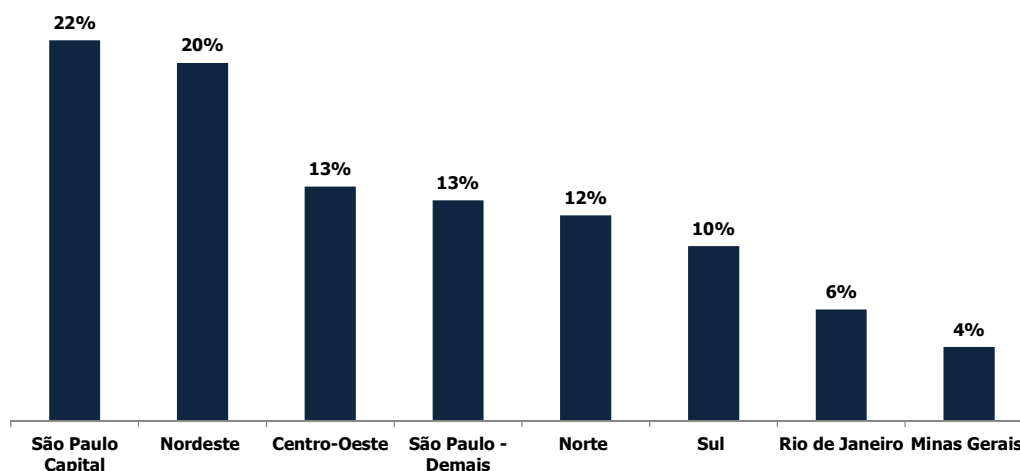
### Distrato e Revenda – em unidades (12 meses acumulados)



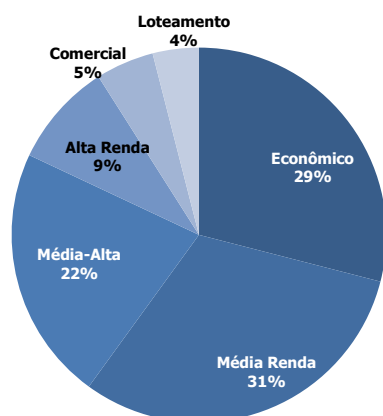
## DESEMPENHO OPERACIONAL - ESTOQUE

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

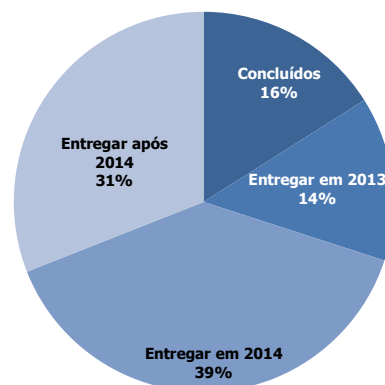
### Estoque Total por Região – % VGV



### Estoque por Produto – % VGV



### Cronograma de Entrega Estoque – % VGV



## DESEMPENHO OPERACIONAL – Vendas sobre Oferta (VSO)

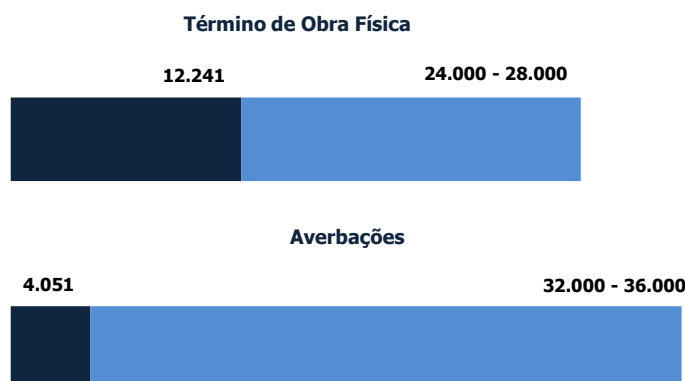
- ❖ Incremento de R\$ 253 milhões no estoque inicial do 1T13 referente à fração proporcional PDG em Co-Incorporações;
- ❖ Um maior grau de precisão na avaliação do estoque, utilizando a tabela individualizada de preços, ao invés de preços médios, levou ao reconhecimento adicional de aproximadamente R\$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

	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
<b>VSO</b>	<b>50%</b>	<b>49%</b>	<b>44%</b>	<b>42%</b>

Valores apresentados incluem Co-Inc e ex-TGLT

## DESEMPENHO OPERACIONAL – Cronograma de Entrega

- ❖ **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.

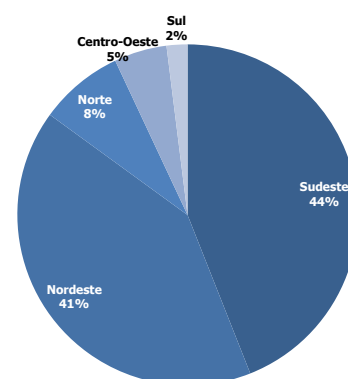




**Landbank por Unidade e VGV**

Segmento	Unidades	%	VGv PDG (R\$ mm)	%	VGv (R\$ mm)	%	Preço Médio (R\$)
Alta Renda	2.806	2,9%	3.961	15,6%	5.835	19,7%	1.411.764
Média Alta Renda	7.437	7,8%	5.081	20,0%	5.689	19,2%	683.152
Média Renda	21.160	22,1%	6.969	27,4%	7.725	26,1%	329.351
Econômico	38.933	40,7%	5.389	21,2%	5.550	18,7%	138.430
<b>Residencia</b>	<b>70.336</b>	<b>73,5%</b>	<b>21.401</b>	<b>84,1%</b>	<b>24.799</b>	<b>83,7%</b>	<b>304.263</b>
<b>Comercial</b>	<b>4.010</b>	<b>4,2%</b>	<b>1.552</b>	<b>6,1%</b>	<b>2.206</b>	<b>7,4%</b>	<b>387.052</b>
<b>Loteamento</b>	<b>21.325</b>	<b>22,3%</b>	<b>2.506</b>	<b>9,8%</b>	<b>2.622</b>	<b>8,8%</b>	<b>117.530</b>
<b>Total</b>	<b>95.670</b>	-	<b>25.459</b>	-	<b>29.627</b>	-	<b>266.111</b>

**Landbank por Região - %VGv**



**DESEMPENHO OPERACIONAL - REPASSE**

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

**Fluxo de Repasse - unidades**



## DESEMPENHO ECONÔMICO FINANCEIRO

❖ Em maio de 2011, um pacote de cinco normas de consolidação, acordos de participação, coligadas e divulgações foi emitido, incluindo a IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IAS 27 e IAS 28 (revisadas em 2011), aplicáveis a períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013, de forma retrospectiva. A adoção das IFRSs 10 e 11 resultou em alterações na contabilização de determinadas participações societárias mantidas pelo Grupo nas Demonstrações/Informações Financeiras Consolidadas. A adoção das IFRSs 10 resultou em alterações na contabilização de determinadas participações societárias mantidas pelo Grupo nas Demonstrações/Informações Financeiras Consolidadas. Considerando a nova definição de controle e as diretrizes adicionais de controle definidas nessas IFRSs, referidas participações societárias, anteriormente contabilizadas pelo método de consolidação proporcional, passaram a ser registradas pelo método de equivalência patrimonial ou pelo método de consolidação integral como controlada. Para fins de comparação, o impacto das novas práticas contábeis foi incorporado de forma retroativa no balanço patrimonial encerrado em 31 de dezembro de 2012 e nas demonstrações de resultado do trimestre encerrados em 31 de março de 2012.

### Margem Bruta

Margem Bruta	R\$ milhões			R\$ milhões		
	SEM IFRS 10			COM IFRS 10		
	1T13	1T12	Var. %	1T13	1T12	Var. %
Receita Líquida	1.350	1.476	-9%	1.325	1.491	-11%
Custo	(1.077)	(1.196)	-10%	(1.067)	(1.213)	-12%
Lucro (Prejuízo) Bruto	273	280	-3%	258	278	-7%
(+) Juros Capitalizados no Custo	85	113	-25%	88	79	11%
(+) Apropriação do Ágio de Ativos Identificáveis na Combinação dos Negócios	14	10	40%	14	10	40%
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado	372	403	-8%	360	367	-2%
<b>Margem Bruta</b>	<b>20,2%</b>	<b>19,0%</b>	<b>1,3 pp</b>	<b>19,5%</b>	<b>18,7%</b>	<b>0,8 pp</b>
<b>Margem Bruta Ajustada</b>	<b>27,6%</b>	<b>27,3%</b>	<b>0,3 pp</b>	<b>27,2%</b>	<b>24,6%</b>	<b>2,6 pp</b>

### Resultado de Exercícios Futuros (REF)

Resultado de Exercícios Futuros - REF	R\$ milhões		R\$ milhões	
	SEM IFRS 10		COM IFRS 10	
	1T13	4T12	1T13	4T12
Receita de vendas a apropriar	6.051	6.497	6.036	6.458
(-) Impostos sobre as vendas a apropriar *	(231)	(246)	(231)	(244)
Receita líquida REF	5.820	6.251	5.805	6.214
(-) Custo de vendas a apropriar	(4.214)	(4.558)	(4.225)	(4.536)
Lucro bruto REF	1.606	1.693	1.580	1.678
<b>Margem bruta REF</b>	<b>27,6%</b>	<b>27,1%</b>	<b>27,2%</b>	<b>27,0%</b>
Juros capitalizados	228	232	228	232
Ágio da Agre	74	88	74	88
<b>Margem bruta REFAjustada**</b>	<b>22,4%</b>	<b>22,0%</b>	<b>22,0%</b>	<b>21,9%</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.

\*\*\* Consolidação através equivalência patrimonial conforme IFRS 10 e não estará no futuro na margem bruta.

Cronograma de apropriação do REF	2013	2014	2015
	<b>48%</b>	<b>41%</b>	<b>11%</b>

## Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas (SG&A)

- As Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas caíram 9,6% na comparação T/T, excluindo a participação nos lucros e plano de *Stock Option*.

Despesas Comerciais	R\$ milhões			R\$ milhões		
	SEM IFRS 10			COM IFRS 10		
	1T13	1T12	Var. %	1T13	1T12	Var. %
<b>Total de Despesas Comerciais</b>	<b>46,8</b>	<b>70,5</b>	<b>-34%</b>	<b>44,9</b>	<b>71,1</b>	<b>-37%</b>

Despesas Gerais e Administrativas	R\$ milhões			R\$ milhões		
	SEM IFRS 10			COM IFRS 10		
	1T13	1T12	Var. %	1T13	1T12	Var. %
Salários e Encargos	67,9	56,5	20%	69,3	56,8	22%
Participação nos lucros e stock options	10,0	7,7	30%	10,0	7,7	30%
Prestação de Serviços	26,1	22,3	17%	26,3	22,3	18%
Outras Despesas Administrativas	21,4	28,0	-24%	21,8	29,3	-26%
<b>Total de Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>125,4</b>	<b>114,5</b>	<b>10%</b>	<b>127,4</b>	<b>116,1</b>	<b>10%</b>
<b>Total de Despesas SG&amp;A</b>	<b>172,2</b>	<b>185,0</b>	<b>-7%</b>	<b>172,3</b>	<b>187,2</b>	<b>-8%</b>

## Contas a Receber *on e off balance*

Contas a Receber <i>on e off balance</i> (R\$ mm)	R\$ milhões			R\$ milhões		
	SEM IFRS 10			COM IFRS 10		
	1T13	4T12	Var. %	1T13	4T12	Var. %
Contas a receber ( <i>on balance</i> )	8.051	7.795	3%	8.252	8.045	3%
Receita bruta de vendas - REF	6.051	6.497	-7%	6.036	6.497	-7%
<b>Total de contas a receber</b>	<b>14.102</b>	<b>14.292</b>	<b>-1%</b>	<b>14.288</b>	<b>14.542</b>	<b>-2%</b>
<b>Curto Prazo</b>	<b>5.400</b>	<b>6.052</b>	<b>-11%</b>	<b>5.575</b>	<b>6.276</b>	<b>-11%</b>
<b>Longo Prazo</b>	<b>2.651</b>	<b>1.743</b>	<b>52%</b>	<b>2.677</b>	<b>1.769</b>	<b>51%</b>
<b>Total de contas a receber (<i>on balance</i>)</b>	<b>8.051</b>	<b>7.795</b>	<b>3%</b>	<b>8.252</b>	<b>8.045</b>	<b>3%</b>
Unidades construídas	2.159	2.116	2%	2.114	2.184	-3%
Unidades em construção	11.943	12.176	-2%	12.174	12.358	-1%
<b>Total de contas a receber</b>	<b>14.102</b>	<b>14.292</b>	<b>-1%</b>	<b>14.288</b>	<b>14.542</b>	<b>-2%</b>

## Resultado Financeiro

Resultado financeiro (R\$ mm)	R\$ milhões			R\$ milhões		
	SEM IFRS 10			COM IFRS 10		
	1T13	1T12	Var. %	1T13	1T12	Var. %
Rendimento de aplicações financeiras	10,8	21,0	-49%	11,8	21,0	-44%
Varição Monetária, juros e multas por atraso	21,5	15,2	41%	21,3	18,9	13%
Outras receitas financeiras	7,6	11,1	-32%	7,2	8,5	-15%
<b>Total de receitas financeiras</b>	<b>39,9</b>	<b>47,3</b>	<b>-16%</b>	<b>40,3</b>	<b>48,4</b>	<b>-17%</b>
Juros de empréstimos	(160,0)	(156,1)	2%	(160,0)	(157,8)	1%
Valor justo de debêntures	(35,8)	-	0%	(35,8)	-	0%
Despesas bancárias	(2,8)	(1,7)	65%	(3,1)	(1,7)	82%
Outras despesas financeiras	(7,3)	(36,3)	-80%	(7,3)	(36,4)	-80%
<b>Despesas financeiras brutas</b>	<b>(205,9)</b>	<b>(194,1)</b>	<b>6%</b>	<b>(206,2)</b>	<b>(195,9)</b>	<b>5%</b>
Juros capitalizados ao estoque	81,4	115,4	-29%	81,4	115,4	-29%
<b>Total de despesas financeiras</b>	<b>(124,5)</b>	<b>(78,7)</b>	<b>58%</b>	<b>(124,8)</b>	<b>(80,5)</b>	<b>55%</b>
<b>Total do resultado financeiro</b>	<b>(84,6)</b>	<b>(31,4)</b>	<b>169%</b>	<b>(84,5)</b>	<b>(32,1)</b>	<b>163%</b>

## Endividamento

- 23% do endividamento do primeiro semestre foi amortizado e 77% rolado. Para o segundo semestre, 12% será amortizado, já negociamos a rolagem de 57% e referente aos demais 31%, com vencimento em Novembro-Dezembro, ainda não iniciamos as negociações.

Endividamento	R\$ milhões			R\$ milhões		
	SEM IFRS 10			COM IFRS 10		
	1T13	4T12	Var. %	1T13	4T12	Var. %
<b>Caixa</b>	<b>1.841</b>	<b>1.809</b>	<b>2%</b>	<b>1.833</b>	<b>1.763</b>	<b>4%</b>
<b>Dívida Bruta</b>	<b>7.985</b>	<b>7.628</b>	<b>5%</b>	<b>8.108</b>	<b>7.765</b>	<b>4%</b>
Dívida SFH	3.164	3.077	3%	3.287	3.217	2%
Dívida Corporativa	2.861	2.938	-3%	2.861	2.938	-3%
Obrigação por emissão de CCBs e CCIs	1.510	1.503	0%	1.510	1.500	1%
Coobrigação na cessão de recebíveis	450	110	309%	450	110	309%
<b>Dívida Líquida</b>	<b>6.144</b>	<b>5.819</b>	<b>6%</b>	<b>6.275</b>	<b>6.002</b>	<b>5%</b>
<b>Dívida Líquida (sem SFH)/ PL</b>	<b>2.980</b>	<b>2.742</b>	<b>9%</b>	<b>2.988</b>	<b>2.785</b>	<b>7%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>	<b>4.943</b>	<b>5.017</b>	<b>-1%</b>	<b>4.943</b>	<b>5.017</b>	<b>-1%</b>
<b>Dívida Líquida (sem SFH)/ PL</b>	<b>60,3%</b>	<b>54,7%</b>	<b>5,6 pp</b>	<b>60,4%</b>	<b>55,5%</b>	<b>4,9 pp</b>

## Varição da Dívida Líquida

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

## Demonstrações de Resultados (Pro Forma)

Trimestre findo em 31 de março de 2013

R\$ mil

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)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>1.350.246</b>	<b>-</b>	<b>1.350.246</b>	<b>1.325.184</b>	<b>-</b>	<b>1.325.184</b>
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)
<b>Custo dos imóveis vendidos</b>	<b>(1.076.518)</b>	<b>-</b>	<b>(1.076.518)</b>	<b>(1.066.919)</b>	<b>-</b>	<b>(1.066.919)</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>273.728</b>	<b>-</b>	<b>273.728</b>	<b>258.265</b>	<b>-</b>	<b>258.265</b>
<b>Margem bruta</b>	<b>20,3%</b>	<b>0,0%</b>	<b>20,3%</b>	<b>19,5%</b>	<b>0,0%</b>	<b>19,5%</b>
<b>Margem bruta ajustada (1)</b>	<b>27,6%</b>	<b>0,0%</b>	<b>27,6%</b>	<b>27,2%</b>	<b>0,0%</b>	<b>27,2%</b>
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)
<b>Total receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(325.905)</b>	<b>79.443</b>	<b>(246.462)</b>	<b>(298.303)</b>	<b>79.443</b>	<b>(218.860)</b>
<b>Lucro (prejuízo) antes do I.R. e C.S.</b>	<b>(52.177)</b>	<b>79.443</b>	<b>27.266</b>	<b>(40.038)</b>	<b>79.443</b>	<b>39.405</b>
Imposto de renda e contribuição social	(22.352)	-	(22.352)	(21.226)	-	(21.226)
<b>Lucro (prejuízo) antes da participação dos minoritários</b>	<b>(74.529)</b>	<b>79.443</b>	<b>4.914</b>	<b>(61.264)</b>	<b>79.443</b>	<b>18.179</b>
Participação dos minoritários	717	-	717	(12.548)	-	(12.548)
<b>Lucro (prejuízo) líquido do período</b>	<b>(73.812)</b>	<b>79.443</b>	<b>5.631</b>	<b>(73.812)</b>	<b>79.443</b>	<b>5.631</b>
<b>Margem líquida</b>	<b>-5,5%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,4%</b>	<b>-5,6%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,4%</b>

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

EBITDA PRO FORMA	SEM IFRS 10			COM IFRS 10		
	1T13	Ajustes não recorrentes	1T13 pro forma	1T13	Ajustes não recorrentes	1T13 pro forma
Lucro (Prejuízo) antes dos impostos	(52.177)	79.443	27.266	(40.038)	79.443	39.405
(-/+ ) Resultado financeiro	84.572	(35.803)	48.769	84.476	(35.803)	48.673
(+) Depreciação / Amortização	9.351	-	9.351	9.468	-	9.468
(+) Despesa com participação nos lucros e stock options	10.021	-	10.021	10.021	-	10.021
(+) Juros financiamento capitalizados no CMV	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
(-/+ ) Resultado de equivalência patrimonial	-	-	0%	(27.709)	-	0%
<b>EBITDA</b>	<b>150.224</b>	<b>43.640</b>	<b>193.864</b>	<b>137.881</b>	<b>43.640</b>	<b>209.230</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>11,1%</b>	<b>0,0%</b>	<b>14,4%</b>	<b>10,4%</b>	<b>0,0%</b>	<b>15,8%</b>

## Demonstrações de Resultados

Trimestres findos em 31 de março de 2013 e 2012

R\$ mil

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (R\$ '000)	SEM IFRS 10			COM IFRS 10		
	1T13	1T12	Var. %	1T13	1T12	Var. %
Receita bruta operacional						
Vendas imobiliárias	1.361.713	1.520.132	-10%	1.335.915	1.534.391	-13%
Outras receitas operacionais	23.631	21.081	12%	23.850	23.583	1%
(-) Impostos sobre as vendas	(35.098)	(65.050)	-46%	(34.581)	(66.823)	-48%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>1.350.246</b>	<b>1.476.163</b>	<b>-9%</b>	<b>1.325.184</b>	<b>1.491.151</b>	<b>-11%</b>
Juros capitalizados	(85.083)	(113.182)	-25%	(88.289)	(78.430)	13%
Apropriação do ágio de ativos identificáveis na aquisição da Agre	(13.374)	(9.627)	39%	(13.374)	(9.627)	39%
Custo das unidades vendidas	(978.061)	(1.073.136)	-9%	(965.256)	(1.124.945)	-14%
<b>Custo dos imóveis vendidos</b>	<b>(1.076.518)</b>	<b>(1.195.945)</b>	<b>-10%</b>	<b>(1.066.919)</b>	<b>(1.213.002)</b>	<b>-12%</b>
<b>Lucro bruto</b>	<b>273.728</b>	<b>280.218</b>	<b>-2%</b>	<b>258.265</b>	<b>278.149</b>	<b>-7%</b>
<b>Margem bruta</b>	<b>20,3%</b>	<b>19,0%</b>	<b>1,3 pp</b>	<b>19,5%</b>	<b>18,7%</b>	<b>0,8 pp</b>
<b>Margem bruta ajustada (1)</b>	<b>27,6%</b>	<b>27,3%</b>	<b>0,3 pp</b>	<b>27,2%</b>	<b>24,6%</b>	<b>2,6 pp</b>
Receitas (despesas) operacionais:						
Equivalência patrimonial	-	-	0%	27.709	679	3981%
Comerciais	(46.848)	(70.489)	-34%	(44.869)	(71.095)	-37%
Gerais e administrativas	(125.422)	(114.538)	10%	(127.434)	(116.124)	10%
Tributárias	(3.324)	(2.408)	38%	(3.342)	(2.376)	41%
Depreciação e amortização	(9.351)	(5.275)	77%	(9.468)	(5.277)	79%
Outras despesas operacionais	(56.388)	(1.631)	3357%	(56.423)	(2.346)	2305%
Resultado financeiro	(84.572)	(31.408)	169%	(84.476)	(32.112)	163%
<b>Total receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(325.905)</b>	<b>(225.749)</b>	<b>44%</b>	<b>(298.303)</b>	<b>(228.651)</b>	<b>30%</b>
<b>Lucro (prejuízo) antes do I.R. e C.S.</b>	<b>(52.177)</b>	<b>54.469</b>	<b>-196%</b>	<b>(40.038)</b>	<b>49.498</b>	<b>-181%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(22.352)	(22.547)	-1%	(21.226)	(22.425)	-5%
<b>Lucro (prejuízo) antes da participação dos minoritários</b>	<b>(74.529)</b>	<b>31.922</b>	<b>-333%</b>	<b>(61.264)</b>	<b>27.073</b>	<b>-326%</b>
Participação dos minoritários	717	553	30%	(12.548)	5.402	-332%
<b>Lucro (prejuízo) líquido do período</b>	<b>(73.812)</b>	<b>32.475</b>	<b>-327%</b>	<b>(73.812)</b>	<b>32.475</b>	<b>-327%</b>
<b>Margem líquida</b>	<b>-5,5%</b>	<b>2,2%</b>	<b>-7,7 pp</b>	<b>-5,6%</b>	<b>2,2%</b>	<b>-7,7 pp</b>

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

EBITDA	SEM IFRS 10			COM IFRS 10		
	1T13	1T12	Var. %	1T13	1T12	Var. %
Lucro (Prejuízo) antes dos impostos	(52.177)	54.469	-196%	(40.038)	49.498	-181%
(-/+ ) Resultado financeiro	84.572	31.408	169%	84.476	32.112	163%
(+) Depreciação / Amortização	9.351	5.275	77%	9.468	5.277	79%
(+) Despesa com participação nos lucros e stock options	10.021	7.669	31%	10.021	7.669	31%
(+) Juros financiamento capitalizados no CMV	85.083	113.182	-25%	88.289	78.430	13%
(+) Apropriação do ágio de ativos identificáveis na aquisição da Agre	13.374	9.627	39%	13.374	9.627	39%
(-/+ ) Resultado de equivalência patrimonial	-	-	0%	(27.709)	(679)	3981%
<b>EBITDA</b>	<b>150.224</b>	<b>221.630</b>	<b>-32%</b>	<b>137.881</b>	<b>181.934</b>	<b>-24%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>11,1%</b>	<b>15,0%</b>	<b>-3,9 pp</b>	<b>10,4%</b>	<b>12,2%</b>	<b>-1,8 pp</b>

## Balanco Patrimonial Consolidado

Trimestres findos em 31 de março de 2013 e 31 de dezembro de 2012

R\$ mil

ATIVO (R\$ '000)	SEM IFRS 10			COM IFRS 10		
	1T13	4T12	Var. %	1T13	4T12	Var. %
<b>Circulante</b>						
Disponibilidades e aplicações financeiras	1.840.687	1.752.161	5%	1.832.599	1.762.947	4%
Contas a receber de clientes	5.400.063	6.052.113	-11%	5.574.902	6.275.674	-11%
Estoques de imóveis a comercializar	2.127.143	1.994.168	7%	2.111.517	1.959.691	8%
Despesas antecipadas	51.554	64.213	-20%	52.323	65.025	-20%
Adiantamentos a fornecedores	-	109.803	-100%	-	112.676	-100%
Contas correntes e mútuos com parceiros nos empreendimentos	52.972	51.193	3%	51.206	49.664	3%
Impostos a recuperar	113.139	120.957	-6%	112.958	121.041	-7%
Outros créditos	211.162	236.625	-11%	215.422	204.686	5%
<b>Total Circulante</b>	<b>9.796.720</b>	<b>10.381.233</b>	<b>-6%</b>	<b>9.950.927</b>	<b>10.551.404</b>	<b>-6%</b>
<b>Não circulante</b>						
<b>Realizável a longo prazo</b>						
Disponibilidades e aplicações financeiras	-	57.337	-100%	-	57.611	-100%
Contas a receber de clientes	2.651.306	1.742.477	52%	2.677.051	1.768.725	51%
Estoques de imóveis a comercializar	2.450.811	2.634.526	-7%	2.384.827	2.568.542	-7%
Contas correntes e mútuos com parceiros nos empreendimentos	146.596	105.444	39%	150.025	109.913	36%
Despesas antecipadas	-	43.665	-100%	-	43.636	-100%
Debêntures	1.966	1.064	85%	1.966	1.064	85%
Tributos diferidos	75	195	-62%	33	195	-83%
Outros créditos	153.693	116.528	32%	152.250	120.284	27%
<b>Total Realizável a longo prazo</b>	<b>5.404.447</b>	<b>4.701.236</b>	<b>15%</b>	<b>5.366.152</b>	<b>4.669.970</b>	<b>15%</b>
<b>Permanente</b>						
Investimentos	80.740	22.917	252%	504.913	415.820	21%
Imobilizado	270.696	282.104	-4%	384.663	395.174	-3%
Intangível	638.064	646.682	-1%	621.291	629.464	-1%
<b>Total Permanente</b>	<b>989.500</b>	<b>951.703</b>	<b>4%</b>	<b>1.510.867</b>	<b>1.440.458</b>	<b>5%</b>
<b>Total Não circulante</b>	<b>6.393.947</b>	<b>5.652.939</b>	<b>13%</b>	<b>6.877.019</b>	<b>6.110.428</b>	<b>13%</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>16.190.667</b>	<b>16.034.172</b>	<b>1%</b>	<b>16.827.946</b>	<b>16.661.832</b>	<b>1%</b>

## Balanco Patrimonial Consolidado

Trimestres findos em 31 de março de 2013 e 31 de dezembro de 2012

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ '000)	R\$ mil					
	SEM IFRS 10			COM IFRS 10		
	1T13	4T12	Var. %	1T13	4T12	Var. %
<b>Circulante</b>						
Empréstimos e financiamentos	2.029.428	1.840.885	10%	2.115.809	1.901.739	11%
Debêntures	479.850	316.727	52%	479.850	316.727	52%
Obrigação por emissão de CCBs e CCIs	428.606	-	-	428.606	-	-
Coobrigação na cessão de recebíveis	21.938	32.213	-32%	21.938	32.213	-32%
Fornecedores	215.270	260.003	-17%	210.622	256.210	-18%
Obrigações por aquisição de imóveis	636.098	682.387	-7%	668.345	697.037	-4%
Adiantamentos de clientes	471.432	481.310	-2%	468.554	477.641	-2%
Obrigações fiscais e trabalhistas	133.940	131.983	1%	133.696	135.256	-1%
Obrigações tributárias diferidas	366.847	357.544	3%	380.214	372.768	2%
Imposto de renda e contribuição social	26.963	34.117	-21%	27.447	30.545	-10%
Contas correntes e mútuos com parceiros nos empreendimentos	47.140	48.227	-2%	40.604	48.227	-16%
Obrigações por aquisição de participações societárias	168.512	163.859	3%	168.512	163.859	3%
Outras obrigações	93.158	109.007	-15%	118.456	145.664	-19%
<b>Total Circulante</b>	<b>5.119.182</b>	<b>4.458.262</b>	<b>15%</b>	<b>5.262.653</b>	<b>4.577.886</b>	<b>15%</b>
<b>Exigível de longo prazo</b>						
Empréstimos e financiamentos	2.316.145	2.431.170	-5%	2.352.716	2.510.315	-6%
Debêntures	1.199.343	1.426.113	-16%	1.199.343	1.426.113	-16%
Obrigação por emissão de CCBs e CCIs	1.081.198	1.503.234	-28%	1.081.198	1.500.252	-28%
Coobrigação na cessão de recebíveis	428.487	78.114	449%	428.487	78.114	449%
Obrigações por aquisição de imóveis	136.885	139.990	-2%	144.365	149.513	-3%
Adiantamentos de clientes	376.116	376.745	0%	349.602	350.241	0%
Obrigações fiscais e trabalhistas	1.994	797	150%	854	104	721%
Obrigações tributárias diferidas	130.595	148.157	-12%	130.854	150.898	-13%
Outras provisões	142.270	139.262	2%	142.590	139.830	2%
Outras obrigações	301.435	302.215	0%	301.435	301.686	0%
<b>Total Exigível de longo prazo</b>	<b>6.114.468</b>	<b>6.545.797</b>	<b>-7%</b>	<b>6.131.444</b>	<b>6.607.066</b>	<b>-7%</b>
<b>Participação atribuída aos acionistas não controladores</b>	<b>13.529</b>	<b>12.813</b>	<b>6%</b>	<b>490.361</b>	<b>459.580</b>	<b>7%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>						
Capital social	4.907.843	4.907.843	0%	4.907.843	4.907.843	0%
Reserva de capital	887.725	887.725	0%	887.725	887.725	0%
Ajuste de avaliação patrimonial	(58.107)	(58.107)	0%	(58.107)	(58.107)	0%
Ações em Tesouraria	(95.424)	(95.424)	0%	(95.424)	(95.424)	0%
Reserva de Lucros	(698.549)	(624.737)	12%	(698.549)	(624.737)	12%
<b>Total Patrimônio líquido</b>	<b>4.943.488</b>	<b>5.017.300</b>	<b>-1%</b>	<b>4.943.488</b>	<b>5.017.300</b>	<b>-1%</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>16.190.667</b>	<b>16.034.172</b>	<b>1%</b>	<b>16.827.946</b>	<b>16.661.832</b>	<b>1%</b>