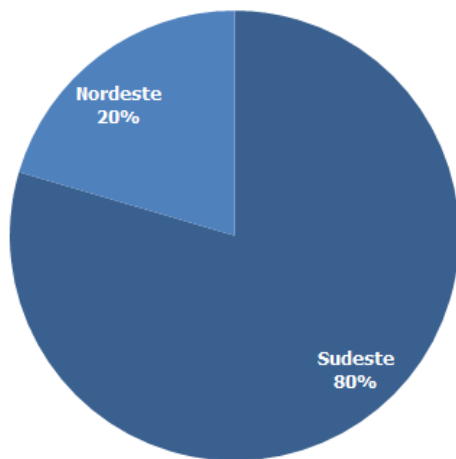
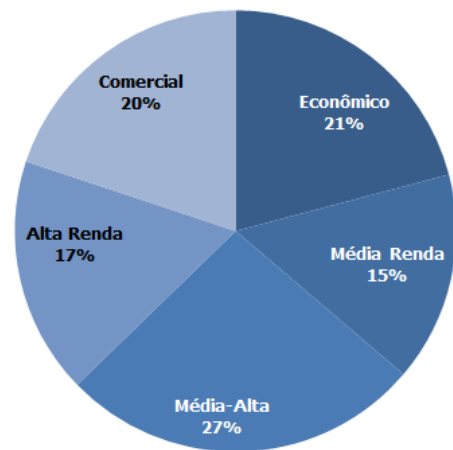


Lançamentos 2013							
Empreendimento	Lançamento	Região	Segmento	GVG Total (R\$ mm)	GVG PDG (R\$ mm)	Unidades PDG	Preço Médio (R\$ mil)
Marino Residencial	2T13	Niterói	Média Alta Renda	48,8	43,9	55	800,5
Sloper Corporate	2T13	Rio de Janeiro	Comercial	97,8	97,8	32	3.056,2
Nova Penha (Fase 2)	2T13	Rio de Janeiro	Média Renda	151,0	75,5	241	313,9
Reserva Lote 3 (3/3 Fases) - Flex	2T13	Salvador	Econômico	99,9	99,9	406	246,0
Jardim das Perdizes - Bosque Jequitibá (Fase 2)	2T13	São Paulo	Alta Renda	187,8	47,0	26	1.805,9
Jardim das Perdizes - Recanto Jacarandá	2T13	São Paulo	Média Alta Renda	345,0	86,2	99	871,1
Jardim das Perdizes - Bosque Araucária (Fase 1)	2T13	São Paulo	Alta Renda	153,7	38,4	27	1.422,8
	2T13	-	-	1.083,9	488,7	885	552,0
Evidence Quality Life	1T13	Rio de Janeiro	Média Renda	75,9	41,8	123	338,9
Viva Penha (Fase 1)	1T13	Rio de Janeiro	Média Renda	141,9	70,9	243	292,5
Mais Viver São José do Rio Preto	1T13	S.J. do Rio Preto	Loteamento	28,8	28,8	610	47,2
Buona Vita Petrolina (Fase 1)	1T13	Petrolina	Loteamento	45,9	45,9	683	67,2
Jardim das Perdizes - Reserva Manacá (Fase 1)	1T13	São Paulo	Alta Renda	465,0	116,2	53	2.193,4
Jardim das Perdizes - Bosque Jequitibá (Fase 2)	1T13	São Paulo	Alta Renda	339,0	84,8	54	1.569,5
	1T13	-	-	1.096,5	388,4	1.766	220,0
Total	-	-	-	2.180,4	877,1	2.651	330,9

Por Região 2T13 - % VGV lançado



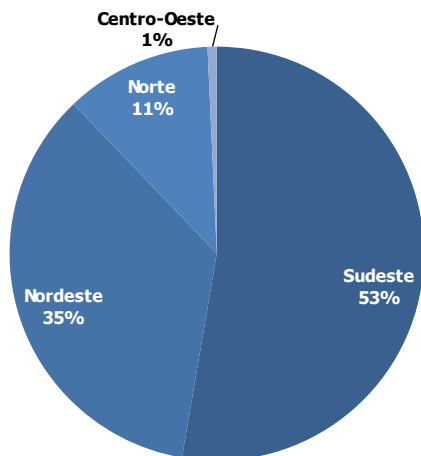
Por Segmento 2T13 - % VGV lançado



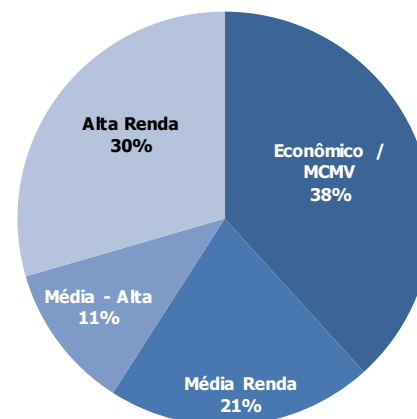
- ❖ **No 4T12, além da revisão da totalidade dos orçamentos de obras em curso, foi iniciado um trabalho de revisão dos empreendimentos lançados, mas que as obras ainda não haviam sido iniciadas.** Nesse trimestre, decidiu-se que 25 empreendimentos não estavam alinhados com as novas diretrizes e critérios. A partir dessa decisão, os empreendimentos estão sendo distratados e/ou negociados, os impactos dessa decisão no 2T13 podem ser vistos abaixo.
- ❖ **Ainda temos em análise 18 projetos que poderão ser vendidos ou cancelados, referentes a um VGV de lançamento de R\$825mm.** Em um cenário conservador, se cancelássemos todos, teríamos um impacto estimado de: (i) desembolso de caixa de R\$36mm com distratos e; (ii) redução de R\$420mm de custos a incorrer de obras.
- ❖ **Esses cancelamentos reforçam nossa diretriz de disciplina financeira e operacional como pilares de uma incorporadora de sucesso. As decisões tomadas estão 100% baseadas em geração de valor adicional a companhia, a despeito do impacto contábil negativo.** Além disso, essa decisão acelera o processo de redução das frentes de obra e o risco correspondente em execução e controle. Por último, são projetos que detinha elevado volume de estoques de difícil comercialização.

	VGV Cancelado Total R\$ mm	VGV Vendido R\$ mm	% Vendido	Lucro Bruto REF R\$ mm	VGV Estoque R\$ mm	Custo a Incorrer	Impacto Contábil R\$ mm	Impacto Caixa Estimado R\$ mm
Total Realizado até o 1S13	1.033,8	264,0	26%	58,0	769,8	641,1	83,4	16,3

Por Região - % VGV lançado



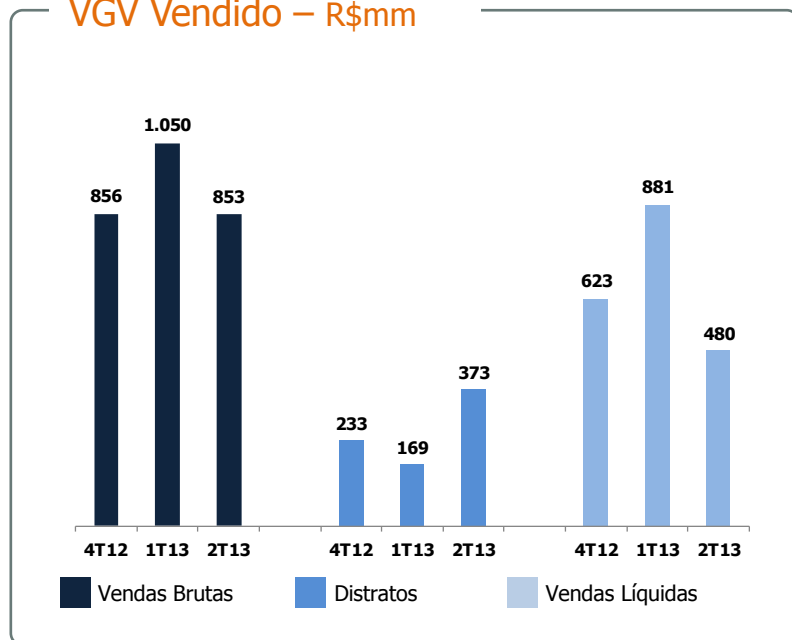
Por Segmento - % VGV lançado



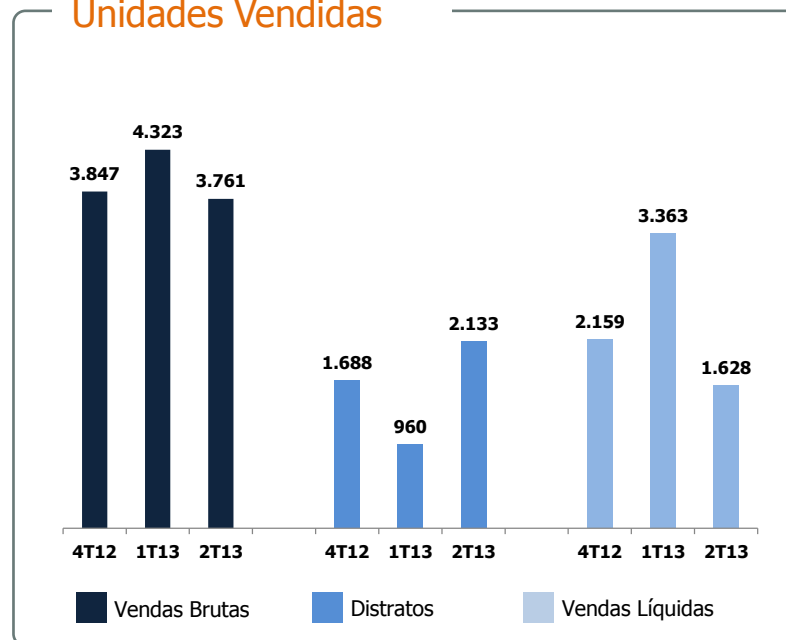
❖ No segundo trimestre, as vendas líquidas foram de R\$480 milhões. Esse resultado foi fruto de:

- 1) vendas brutas de R\$853 milhões, 10% menor do que no trimestre anterior, devido principalmente a mudanças nas tabelas de vendas (preço e prazo) e a mudança na política de aprovação de crédito, que ficou mais rigorosa.** Esperamos uma maturação das novas diretrizes a partir dos próximos trimestres, com um reflexo positivo nas vendas;
- 2) distratos de R\$373 milhões, superior ao volume do 1T13, em função, principalmente, do redesenho do processo de repasse e registros onde passamos a atuar de forma preventiva junto aos clientes para garantir maior êxito no processo quando do término das obras.** A mudança de política teve reflexos na segunda quinzena de junho, portanto não houve tempo para a revenda de 85% dessas unidades.

VGV Vendido – R\$mm



Unidades Vendidas



Composição dos Distratos por Ano de Entrega

em VGV (R\$ mm)	ATÉ 50%	DE 50 A 70%	DE 70 A 90%	DE 90 A 100%	TOTAL
Concluídos	1,3	5,9	29,6	132,5	169,3
Entrega em 2013	4,6	9,3	42,5	42,4	98,7
Entrega em 2014	9,9	33,4	52,7	53,3	149,3
Após 2014	10,4	26,7	35,1	20,9	93,1
Total	26,2	75,2	159,8	249,2	510,3

Estoque por Faixa de Vendas e Regionais

Região	ATÉ 20%		ENTRE 20% e 40%		ENTRE 40% e 60%		ENTRE 60% e 80%		ENTRE 80% E 100%		ESTOQUE	
	UNID	VG	UNID	VG	UNID	VG	UNID	VG	UNID	VG	UNID	VG
Sudeste	257	329,5	1.179	219	1.243	497,0	1.245	483,0	2.171	720,6	6.095	2.248,9
Nordeste	981	138,0	155	100,3	708	399,5	684	264,3	449	122,2	2.977	1.024,3
Centro-Oeste	-	-	1.346	343,2	377	84,4	917	189,1	576	94,1	3.216	710,9
Norte	-	-	161	53,6	178	82,9	1.195	322,1	421	129,0	1.955	587,6
Sul	-	-	-	32,3	664	165,9	606	131,7	501	150,8	1.771	480,6
TOTAL	1.238	467,5	2.841	748,2	3.170	1.229,7	4.647	1.390,2	4.118	1.216,8	16.014	5.052,4

Estoque por Faixa de Vendas e Ano de Lançamento

FAIXA DE VENDAS	CONCLUÍDOS		ENTREGAR EM 2013		ENTREGAR EM 2014		ENTREGAR APÓS 2014		TOTAL		%
	UNID	VG	UNID	VG	UNID	VG	UNID	VG	UNID	VG	
ATÉ 20%	176	167,3	-	-	1.034	151,5	28	148,6	1.238	467,5	9%
ENTRE 20% e 40%	-	-	1.039	193,8	1.523	317,7	279	236,8	2.841	748,3	15%
ENTRE 40% e 60%	435	97,5	309	182,1	2.074	689,0	352	261,1	3.170	1.229,7	24%
ENTRE 60% e 80%	462	136,4	546	147,7	2.471	669,3	1.168	436,8	4.647	1.390,1	28%
ENTRE 80% E 100%	1.893	481,9	952	205,5	855	406,1	418	123,3	4.118	1.216,8	24%
TOTAL	2.966	883,2	2.846	729,1	7.957	2.233,5	2.245	1.206,5	16.014	5.052,4	100%

Término Físico de Obras - unidades

- ❖ Terminamos obras em 8.404 unidades durante o segundo trimestre, totalizando 20.645 unidade no semestre - sendo 57% MCMV e 43% SFH;
- ❖ Atingimos 79% do ponto médio da nossa estimativa para o ano de 2013.



*Ponto médio do intervalo da meta de 2013

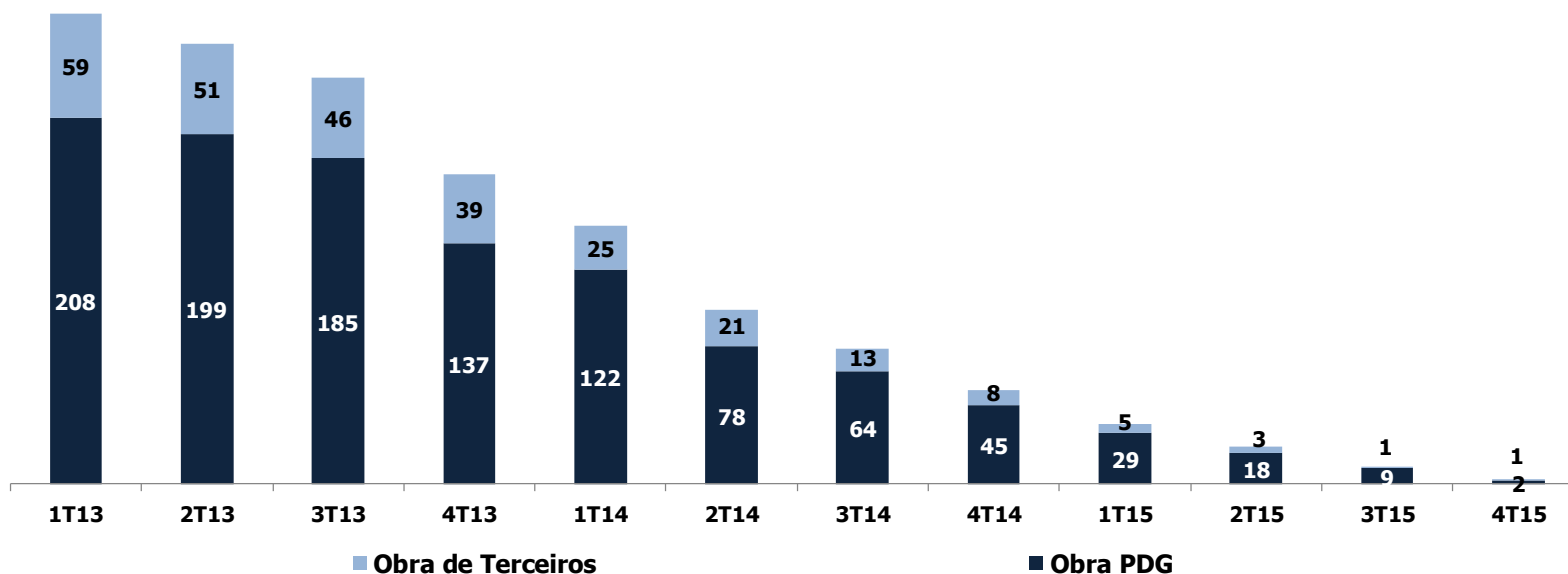
Averbações - unidades

- ❖ Do total de 10.328 unidades averbadas no semestre, 54% ou 5.620, referem-se ao programa Minha Casa Minha Vida com repasse na Planta. As 4.708 unidades restantes serão repassadas utilizando recursos do Sistema Financeiro de Habitação.
- ❖ Os procedimentos referentes à obtenção de licenças de habite-se foram revistos e padronizados, após a montagem da nova diretoria de engenharia. Os primeiros sinais de melhora, resultantes desses esforços, já puderam ser sentidos no segundo trimestre, quando averbamos 50% mais unidades do que no trimestre anterior.



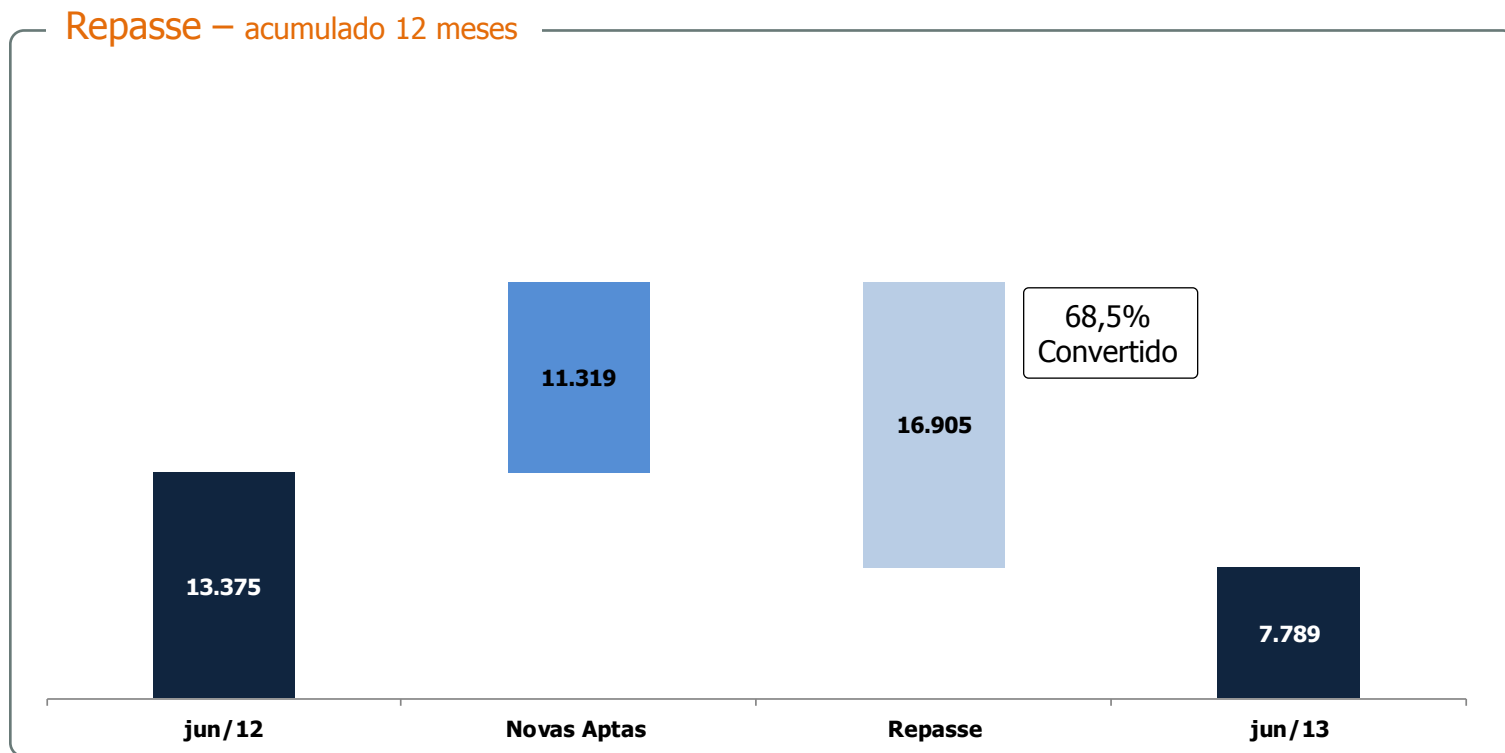
- ❖ Iniciamos o terceiro trimestre com 231 projetos em andamento. Até o final de 2013 esperamos entregar mais 84 projetos com habite-se e iniciaremos 2014 com um saldo esperado de 147. A expectativa para 2014 é de entregarmos mais 113 projetos e iniciar 2015 com 34. Esse cronograma contempla todos os projetos lançados até 30/06/13 e será impactado pelos lançamentos realizados à partir do 2S13.
- ❖ Vale ressaltar a velocidade de redução dos canteiros e aberto com impactos relevantes em fluxo de caixa em 2014.

Projetos em andamento - Cronograma de Habite-se



Obs.: Obras sob gestão financeira da PDG.

❖ No segundo trimestre repassamos 3.707 unidades, totalizando 7.046 unidades no semestre, em linha com a nossa estimativa para o ano



- ❖ A captação de R\$ 1.040mm em dívida corporativa durante a primeira metade do ano, somada aos R\$376,7mm em suplementação de financiamento a produção, suprem as necessidades operacionais da Companhia até o final de 2013;
- ❖ Em 28 de junho de 2013, o Conselho de Administração da Companhia aprovou a captação de R\$600mm via emissão de CCB, por um prazo de 48 meses, com carência de 24 meses para pagamento de principal, a um custo de 120% do CDI.
- ❖ Subsequente ao término do trimestre, finalizamos a rolagem por mais um ano de dois CRIs, total de R\$200mi a uma taxa de TR+11%.

Endividamento – Junho/13

R\$ milhões

Endividamento	SEM IFRS 10			COM IFRS 10		
	2T13	1T13	Var. %	2T13	1T13	Var. %
Caixa	2.021	1.841	10%	2.007	1.833	9%
Dívida Bruta	8.660	7.985	8%	8.714	8.108	7%
Dívida SFH	3.642	3.164	15%	3.672	3.287	12%
Dívida Corporativa	2.004	2.861	-30%	2.029	2.861	-29%
Obrigação por emissão de CCBs e CCIs	2.545	1.510	69%	2.545	1.510	69%
Coobrigação na cessão de recebíveis	469	450	4%	468	450	4%
Dívida Líquida	6.639	6.144	8%	6.707	6.275	7%
Dívida Líquida (sem SFH)	2.997	2.980	1%	3.035	2.988	2%
Patrimônio Líquido	4.815	4.943	-3%	4.815	4.943	-3%
Dívida Líquida (sem SFH)/ PL	62,2%	60,3%	2,0 pp	63,0%	60,4%	2,6 pp

- ❖ Houve um consumo de caixa de R\$ 499 milhões nas operações no último trimestre e de R\$ 794 milhões no acumulado do 1S13.

Variação da dívida líquida (R\$ mm)	IFRS 10			
	4T12	1T13	2T13	1S13
	R\$ milhões			
Disponibilidades	1.821	1.833	2.007	2.007
Variação Caixa	-	12	174	186
Dívida	6.155	6.148	5.701	5.701
<i>Dívida SFH</i>	3.217	3.287	3.672	3.672
<i>Dívida Corporativa</i>	2.938	2.861	2.029	2.029
Variação da Dívida	-	(7)	(447)	(454)
Variação da dívida líquida (pré-securitização)	-	19	621	640
Securitização	1.610	1.960	3.013	3.013
<i>Emissão de CRI/CCB</i>	1.500	1.510	2.545	2.545
<i>Coobrigação</i>	110	450	468	468
Variação da Securitização	-	350	1.053	1.403
Variação da dívida líquida (pós-securitização)	-	(331)	(432)	(763)
Ajustes	33	36	(66)	(30)
<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	(66)	(30)
Variação da dívida líquida (pós-securitização + ajustes)	-	(295)	(498)	(793)

- ❖ O saldo de contas a receber total da Companhia no 2T13 é de 13,7 bilhões (on e off balance).
- ❖ Desde o início do ano, aumentamos a dívida financeira líquida em 796mm, aumentamos o contas a receber líquido em 710mm e reduzimos o custo a incorrer total de obra em 1,544bi.
- ❖ Diminuímos nossos custos orçados a incorrer em 16%, e aumentamos o total de contas a receber líquido em 4% entre o 1T13 e o 2T13.

Contas a Receber *on e off balance*

Contas a Receber on e off balance (R\$ mm)	R\$ milhões					
	SEM IFRS 10			COM IFRS 10		
	2T13	1T13	Var. %	2T13	1T13	Var. %
Contas a receber (<i>on balance</i>)	8.258	8.051	3%	8.371	8.252	1%
Receita bruta de vendas - REF	5.431	6.051	-10%	5.337	6.036	-12%
Total de contas a receber	13.689	14.102	-3%	13.708	14.288	-4%
Compromisso com custos orçados a incorrer	(5.164)	(6.532)	-21%	(5.096)	(6.041)	-16%
Total de contas a receber líquido	8.525	7.570	13%	8.612	8.247	4%
Curto Prazo	5.461	5.400	1%	5.593	5.575	0%
Longo Prazo	2.797	2.651	6%	2.778	2.677	4%
Total de contas a receber (<i>on balance</i>)	8.258	8.051	3%	8.371	8.252	1%
Unidades construídas	2.182	2.159	1%	2.465	2.114	17%
Unidades em construção	11.507	11.943	-4%	11.243	12.174	-8%
Total de contas a receber	13.689	14.102	-3%	13.708	14.288	-4%

- ❖ **A queda de 14% nas despesas gerais e administrativas**, em relação ao trimestre anterior, para R\$109,4mm, já reflete os esforços da Companhia no sentido de ajustar o tamanho da operação as diretrizes estratégicas de médio longo prazo;
- ❖ Houve aumento de 25% nas despesas comerciais neste trimestre referente aos lançamentos do período e da amortização de estandes dos projetos cancelados.

Despesas Comerciais e Administrativas

R\$ milhões

Despesas Comerciais	SEM IFRS 10			COM IFRS 10		
	2T13	1T13	Var. %	2T13	1T13	Var. %
Total de Despesas Comerciais	59,0	46,8	26%	56,1	44,9	25%
Despesas Gerais e Administrativas	2T13	1T13	Var. %	2T13	1T13	Var. %
Salários e Encargos	73,4	67,9	8%	71,0	69,3	2%
Participação nos lucros e stock options	2,3	10,0	-77%	2,3	10,0	-77%
Prestação de Serviços	22,5	26,1	-14%	23,3	26,3	-11%
Outras Despesas Administrativas	12,5	21,4	-42%	12,8	21,8	-41%
Total de Despesas Gerais e Administrativas	110,7	125,4	-12%	109,4	127,4	-14%
Total de Despesas SG&A	169,7	172,2	-1%	165,5	172,3	-4%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (R\$ '000) - PRO FORMA	COM IFRS 10			COM IFRS 10		
	2T13	Ajustes não recorrentes	2T13 pro forma	1S13	Ajustes não recorrentes	1S13 pro forma
Receita bruta operacional						
Vendas imobiliárias	1.171.504	54.827	1.226.331	2.507.419	54.827	2.562.246
Outras receitas operacionais	13.321	-	13.321	37.171	-	37.171
(-) Impostos sobre as vendas	(44.196)	-	(44.196)	(78.777)	-	(78.777)
Receita operacional líquida	1.140.629	54.827	1.195.456	2.465.813	54.827	2.520.640
Juros capitalizados	(97.963)	-	(97.963)	(186.252)	-	(186.252)
Apropriação do ágio de ativos identificáveis na aquisição da Agre	(5.349)	-	(5.349)	(18.723)	-	(18.723)
Custo das unidades vendidas	(832.961)	(37.692)	(870.653)	(1.798.217)	(37.692)	(1.835.909)
Custo dos imóveis vendidos	(936.273)	(37.692)	(973.965)	(2.003.192)	(37.692)	(2.040.884)
Lucro bruto	204.356	17.135	221.491	462.621	17.135	479.756
Margem bruta	17,9%	0,0%	18,5%	18,8%	0,0%	19,0%
Margem bruta ajustada (1)	27,0%	0,0%	27,2%	27,1%	0,0%	27,2%
Receitas (despesas) operacionais:						
Equivalência patrimonial	24.341	-	24.341	52.050	-	52.050
Comerciais	(56.083)	2.877	(53.206)	(100.952)	2.877	(98.075)
Gerais e administrativas	(109.422)	-	(109.422)	(236.856)	-	(236.856)
Tributárias	(2.607)	-	(2.607)	(5.949)	-	(5.949)
Depreciação e amortização	(35.937)	-	(35.937)	(45.405)	-	(45.405)
Outras despesas operacionais	(70.292)	64.160	(6.132)	(126.715)	107.800	(18.915)
Resultado financeiro	(38.210)	(65.639)	(103.849)	(122.686)	(29.836)	(152.522)
Total receitas (despesas) operacionais	(288.210)	1.398	(286.812)	(586.513)	80.841	(505.672)
Lucro (prejuízo) antes do I.R. e C.S.	(83.854)	18.533	(65.321)	(123.892)	97.976	(25.916)
Imposto de renda e contribuição social	(10.284)	(788)	(11.072)	(31.510)	(788)	(32.298)
Lucro (prejuízo) antes da participação dos minoritários	(94.138)	17.745	(76.393)	(155.402)	97.188	(58.214)
Acionistas não controladores	(10.776)	-	(10.776)	(23.324)	-	(23.324)
Lucro (prejuízo) líquido do período	(104.914)	17.745	(87.169)	(178.726)	97.188	(81.538)
Margem líquida	-9,2%	0,0%	-7,3%	-7,2%	0,0%	-3,2%

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



Teleconferência de Resultado Segundo Trimestre 2013

