

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO 2012

Mensagem da Administração

Ao longo de 2012, a Companhia cumpriu sua estratégia de crescimento gradativo de seus negócios, focando em rentabilidade e geração de caixa. A conclusão dos ajustes e revisão dos processos internos garantiu a sustentabilidade da operação e ajudou a traçar perspectivas concretas de crescimento para os próximos anos.

Sob o prisma de revisão de processos, vale destacar que finalizamos a internalização das atividades de suporte que antes eram realizadas pelo centro de serviços compartilhados do grupo (RSC), de forma a otimizar processos e reduzir sobreposição de funções.

Desinvestimos de algumas áreas consideradas não estratégicas, ajustando o perfil do nosso *landbank* à estratégia da Companhia e gerando valor aos acionistas, dada a valorização das mesmas. Hoje, 60% nosso *landbank* de incorporação é destinado ao produto Stillo, em linha com o nosso plano de negócio de reforçar o posicionamento no segmento econômico.

Retomamos o nosso ritmo de lançamentos, R\$833 milhões de VGV RNI em 2012. Destaque para o produto Stillo, que representou 37% destes.

A margem bruta em 2012 subiu para 30,6%, traduzindo-se em uma melhoria significativa de 8,2 pontos percentuais em relação à margem observada no ano de 2011. Acreditamos que atingimos um patamar de margem bruta adequado ao perfil da Companhia.

Outro ponto de destaque foi a evolução do processo de desalavancagem financeira da Companhia e de alongamento do perfil da dívida. Alienamos algumas SPEs o que contribuiu para esse cenário. Em julho de 2012, realizamos o resgate antecipado da 2ª emissão de debêntures da Companhia no montante de R\$150 milhões, e em setembro, o resgate parcial da 1ª emissão de debêntures no valor de R\$140 milhões. A relação dívida líquida/patrimônio líquido caiu para 38,4% ao final de 2012, contra 72,8% ao final de 2011.

Os ganhos de eficiência operacional e a reestruturação financeira potencializaram a geração de caixa no ano que atingiu R\$221 milhões.

No segundo semestre de 2012, anunciamos a criação de duas novas unidades de negócio: a Rodobens Urbanismo e a Rodobens Malls. Acreditamos ser uma oportunidade de diversificarmos nossas atividades, com um grande potencial de crescimento e criação de valor para os acionistas.

A Urbanismo surgiu do objetivo de maximizar o *landbank* da Companhia, utilizando nosso expertise em desenvolvimento de grandes áreas e aproveitando os ganhos de sinergia com a operação de incorporação. O projeto nasceu com um *landbank* constituído de áreas que integravam o banco de terrenos de incorporação residencial e que por questões técnicas ou financeiras, optamos por transformá-las em loteamentos. O VGV potencial da Urbanismo é de R\$658 milhões.

Os projetos de urbanismo são menos complexos que as incorporações imobiliárias, comercialmente mais acessíveis e possuem margens superiores

A Malls foi criada para explorar as áreas comerciais já existentes em nosso landbank, que até o momento não foram desenvolvidas. O landbank da Malls é composto por 21 *sites*, que totalizam 302 mil metros quadrados e está registrado pelo valor contábil de aproximadamente R\$5 milhões.

Nosso plano é construir centros comerciais (*strip malls*), para atender a população dos condomínios e adjacências e, desta forma, estruturar o comércio local. Buscamos com a Malls, formar uma carteira de renda de longo prazo, que irá nos garantir um fluxo de caixa constante.

Iniciamos o ano de 2013 como um *pipeline* de notícias positivas.

Em fevereiro de 2013, a Fitch elevou nosso rating para **A-(bra)**, de BBB+(bra) e o rating da nossa primeira emissão de debêntures, para **Asf(bra)**, de A-sf(bra), com perspectiva positiva.

No dia 22 de março de 2013, o Conselho de Administração deliberou pelo complemento na distribuição de dividendos, elevando para 40% a taxa de distribuição de lucro no exercício de 2012. O valor do dividendo por ação será de R\$0,66855 e está sujeito a aprovação dos acionistas na Assembléia Geral Ordinária. Esta é a maior distribuição de dividendos proposta pela Companhia.

Estamos otimistas com relação às perspectivas para 2013. Iniciamos o primeiro trimestre do ano com o lançamento do nosso primeiro empreendimento da Rodobens Urbanismo em Londrina/PN com VGV Potencial de R\$23 milhões. O Condomínio Heimtal Park com 321 lotes residenciais, total infraestrutura, área de lazer e segurança.

Os estudos realizados para nortear os lançamentos da Rodobens Malls estão avançados. As primeiras áreas a serem desenvolvidas já foram definidas. Nestas áreas estamos finalizando pesquisa de mercado, visando definir o melhor *mix* de lojas e o projeto arquitetônico. Estimamos o primeiro lançamento da Malls para o segundo semestre de 2013.

Em 2013, os resultados de algumas ações implementadas ao longo de 2012, como a incorporação do Centro de Serviços Compartilhados e o desenvolvimento de alguns projetos em TI, começam já a serem percebidos e acreditamos que ao longo do ano teremos resultados bastante positivos, devendo se refletir em melhoria de margens

Estamos confiantes em nosso modelo de negócios e na capacidade de execução do nosso time. Reforçamos nosso compromisso de buscar um crescimento rentável e estruturado de nossas operações.

A Administração.

Desempenho Operacional 2012

Os lançamentos no ano de 2012 totalizaram R\$ 833 milhões de VGV parte RNI distribuídos em 7.581 unidades, uma evolução de 76% frente aos R\$472 milhões registrados em 2011, impulsionada pelos lançamentos do produto Stillo.

O preço médio das unidades lançadas foi R\$139 mil em 2012 e R\$95 mil em 2011.

No ano de 2012, foram vendidas 6.506 unidades totalizando R\$637 milhões* em vendas contratadas parte RNI, um incremento de 3% em relação ao ano de 2011. Destaque para o produto Stillo cuja participação subiu de 6% para 15% do total das vendas.

O preço médio de vendas passou de R\$109 mil em 2011 para R\$124 mil em 2012.

O índice VSO (Venda sobre Oferta) no último trimestre de 2012 foi de 15% contra 14% no quarto trimestre de 2011.

No ano de 2012, o saldo de repasse/desligamento totalizou R\$629 milhões (8.752 unidades) versus R\$541 milhões em 2011, um de crescimento de 16,3%.

O desligamento de Imóvel na Planta representou R\$285 milhões, um incremento de 26,7% vis-à-vis o ano anterior. O repasse de Imóvel Concluído totalizou R\$344 milhões, incremento de 8,8% no comparativo ano contra ano.

No ano de 2012 foram concluídas 11.456 unidades com base no critério habite-se, frente a 10.601 unidades em 2011. Em termos de VGV RNI foram entregues R\$809 milhões contra R\$784 milhões em relação ao mesmo período de 2011.

O *landbank* destinado a empreendimentos residenciais - adquiridos ou sob opção de compra – representava um VGV potencial total estimado em R\$4,0 bilhões (R\$3,3 bilhões VGV RNI) com potencial construtivo de aproximadamente 25,7 mil unidades, em 38 municípios localizados em 12 estados, sendo 60% direcionados ao produto Stillo. Do VGV RNI potencial estimado, 74% são provenientes de terrenos adquiridos e 26% de terrenos opconados.

A Rodobens Urbanismo (loteamento) encerrou o ano de 2012 com um VGV potencial de R\$658 milhões.

* Excluindo o distrato não recorrente do empreendimento Moradas Rio Verde

Desempenho Econômico-Financeiro 2012

A Receita Líquida em 2012 totalizou R\$799 milhões, 7% superior aos R\$747 milhões apresentados em 2011. A Margem Bruta atingiu 30,6%, 8,24 p.p acima dos 22,3% apurado em 2011.

Os custos operacionais reduziram 4%, passando de R\$580 milhões no ano de 2011, para R\$555 milhões em 2012. Como percentual da receita operacional líquida, na comparação ano a ano, os custos operacionais da Companhia passaram de 77,7% em 2011 para 69,4% em 2012.

O Resultado Financeiro em 2012 ficou negativo em R\$18 milhões, evolução significativa de 55% em relação à despesa de R\$40 milhões apurada em 2011. Essa melhoria na performance foi devido ao: (i) pré-pagamento das Debêntures de 2ª Emissão no montante de R\$150 milhões, (ii) resgate parcial das Debêntures da 1ª Emissão no montante de R\$140 milhões e (iii) queda do custo médio da dívida.

Lucro Líquido de 2012 atingiu R\$84,4 milhões, evolução de 46% em comparação a 2011, com Margem Líquida de 10,6% ante 7,8% no mesmo período, um incremento de 2,8 pontos percentuais. Excluindo o efeito não recorrente de R\$55,7 milhões da alienação da CHUR em 2011 o ganho de margem atinge 10,25 p.p.

Vale destacar ainda que o resultado de 2012 foi positivamente afetado pela redução da carga tributária do RET (Regime Especial de Tributação) que a partir de 1 de janeiro de 2013 passou de 6% para 4%. Esta alteração da alíquota foi aplicada retroativamente ao imposto diferido, gerando uma reversão de 6,4 milhões no último trimestre de 2012.

A margem do Resultado do Exercício Futuro foi de 36,4% no 4T12. Vale lembrar que os valores apresentados na Margem REF ainda não sofreram tributação de PIS/COFINS e não incluem custo financeiro no CPV.

Encerramos 2012 com caixa total era de R\$276 milhões, dos quais R\$205 milhões referentes à posição de caixa livre e R\$71 milhões relacionados ao caixa vinculado às debêntures do FGTS.

O saldo de Créditos Perante Clientes ao final de 2012 totalizou R\$1,36 bilhão, sendo que R\$777 milhões estão registrados no balanço patrimonial e já tiveram suas receitas apropriadas. Desse total, R\$712,6 milhões estão alocados no ativo circulante e R\$64,5 milhões no não circulante.

Os créditos ainda não registrados no balanço, cuja receita ainda não foi reconhecida na demonstração de resultado pelo método de percentual de conclusão (PoC), somaram R\$580,7 milhões em 31 de dezembro de 2012.

Em 31 de dezembro de 2012, os empréstimos e financiamentos totalizaram R\$573.853 mil, apresentando uma queda de 39,8% quando comparados aos R\$953.084 mil em 31 de dezembro de 2011. Esta redução é resultado do trabalho de reestruturação da dívida realizado ao longo de 2012. A relação dívida líquida/patrimônio líquido caiu para 38,4% ao final de 2012, contra 72,8% ao final de 2011.

Recursos Humanos

Ao final do ano de 2012 a Rodobens Negócios Imobiliários tinha 981 colaboradores dos quais 323 localizados na administração central (sede), 168 alocados na administração das SPEs e 490 nas obras. Ao final de 2011, este cenário era constituído por 1.423 colaboradores, sendo 349 na administração central (sede), 157 na administração das SPEs e 917 nas obras

Relacionamento com auditores independentes

A política de atuação da Sociedade na contratação de serviços não relacionados à auditoria externa junto aos nossos auditores independentes se fundamenta nos princípios que preservam a independência do auditor. Estes princípios consistem, de acordo com os princípios internacionalmente aceitos, em: (a) o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, (b) o auditor não deve exercer funções gerenciais no seu cliente e (c) o auditor não deve promover os interesses de seu cliente. Em 2012, a KPMG Auditores Independentes foi contratada pela Sociedade para a prestação de serviços de auditoria externa relacionados aos exames de suas demonstrações financeiras. Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que essa empresa de auditoria prestou, em 2012, serviços não relacionados à auditoria externa, referentes a emissão de laudo contábeis, cujos honorários no valor de R\$ 31.548 representaram 8,76% em relação aos honorários relativos aos serviços de auditoria externa.

Adicionalmente, ainda em 2012, a Sociedade não efetuou pagamentos de honorários a partes relacionadas da empresa de auditoria externa KPMG Auditores Independentes.