



Teleconferência de Divulgação de Resultados

Terceiro Trimestre de 2019 - PDG

18 de novembro de 2019

Operadora: Bom dia. Sejam bem-vindos à teleconferência da PDG, referente aos resultados do terceiro trimestre de 2019. Está presente conosco o Sr. Vladimir Ranevsky, Diretor Presidente, Diretor Presidente Financeiro e Diretor de Relações com Investidores.

Informamos que a apresentação é gravada e todos os participantes estarão apenas ouvindo a teleconferência durante a apresentação da empresa. Em seguida, iniciaremos a sessão de perguntas e respostas para analistas, quando mais instruções serão fornecidas. Caso alguém necessite de alguma assistência durante a conferência, por favor, solicite a ajuda de um operador digitando *0.

Gostaríamos de informar que perguntas poderão ser enviadas diretamente para a equipe de RI da PDG pelo e-mail ri@pdg.com.br.

O áudio e os slides dessa teleconferência estão sendo transmitidos simultaneamente pela Internet - no endereço www.pdg.com.br/ri. Neste endereço é encontrada a respectiva apresentação para download, na plataforma do webcast.

Antes de prosseguir, gostaríamos de esclarecer que eventuais declarações que possam ser feitas durante essa teleconferência, relativas às perspectivas de negócios da PDG, projeções e metas operacionais e financeiras, constituem-se em crenças e premissas da diretoria da Companhia, bem como em informações atualmente disponíveis. Elas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. Investidores devem compreender que condições econômicas gerais, da indústria e outros fatores operacionais podem afetar o desempenho futuro da PDG e conduzir a resultados que diferem, materialmente, daqueles expressos em tais considerações futuras.

Agora, gostaríamos de passar a palavra ao Sr. Vladimir Ranevsky, Diretor Presidente, que iniciará a apresentação. Por favor, Sr. Vladimir, pode prosseguir.

Sr. Vladimir Ranevsky: Obrigado. Bom dia a todos. Bem-vindos à teleconferência de resultados da PDG referentes ao terceiro trimestre e acumulado dos nove primeiros meses de 2019.

Nossa agenda de hoje começa no slide 3, com o sumário executivo sobre os principais acontecimentos do terceiro trimestre e dos nove meses de 2019. Depois eu vou passar uma breve atualização sobre o andamento do plano de recuperação judicial, e finalmente o destaque do resultado do período.

Passando para o slide 4, temos o sumário executivo onde apresento os principais acontecimentos do terceiro semestre e do acumulado dos nove primeiros meses de



2019. Nesses nove meses de 2019 melhoramos significativamente o lucro bruto, que totalizou R\$8,6 milhões, representando uma margem bruta ajustada de 16,9% comparado ao prejuízo de 104,1 milhões nos nove meses de 2018.

Prejuízo líquido da companhia foi reduzido em 14%, ou 96,4 milhões na comparação entre os nove meses acumulados. Continuamos focando na otimização de sinergia do nosso processo de estruturas, dessa forma as despesas gerais e administrativas foram reduzidas em 50% entre o terceiro trimestre de 2018 e o terceiro de 2019. Além disso, na comparação entre os nove meses, o nosso G&A foi reduzido em 31% em relação ao ano de 2018.

As despesas comerciais foram reduzidas em 28% na comparação entre o terceiro trimestre de 2019 e 2018, tendo um ligeiro aumento de 6% quando comparamos os nove meses de 2019 com o mesmo período de 2018.

Desde o início do plano de recuperação da companhia, as amortizações de dívidas concursais já atingiram significativos R\$280 milhões. Em agosto retomamos as obras do empreendimento Palm Beach, com previsão de entrega em maio de 2020. Localizado em Manaus e voltado para moradores de média/alta renda, o projeto já vendeu 220 das 270 unidades lançadas. Reafirmamos o compromisso da companhia de manter negócios e negociações contínuas com bancos e outros investidores no sentido de encontrar soluções para os empreendimentos inacabados. Essa é uma das nossas maiores prioridades.

Passando para o próximo item da nossa agenda, sobre o plano de recuperação judicial no slide 6, vemos a estrutura da dívida concursal da PDG. Essa dívida registrou um aumento de R\$13 milhões em decorrência dos juros e correção monetária no valor de 28 milhões, enquanto os pagamentos somaram 15 milhões nesse trimestre. As ações de pagamento previstas no plano continuam correndo, contribuindo para a aceleração das amortizações dos créditos concursais. Em resumo, ao final do terceiro trimestre, considerando o aumento de capital, os pagamentos realizados aos credores e as classes 1, 2 e 4, e as ações de pagamentos realizadas, a companhia já amortizou R\$280 milhões de dívidas concursais.

Passando agora para os resultados operacionais e financeiros no slide 9, demonstramos o resultado das vendas da companhia. As vendas brutas do período somaram R\$41 milhões, 50% abaixo do valor registrado no terceiro trimestre de 2018. Nos nove meses de 2019 as vendas somaram 180 milhões, uma redução 20% em relação ao mesmo período de 2018. Em função da mudança da estratégia de vendas ocorrida no segundo trimestre de 2019, onde a companhia voltou a focar seus esforços na venda de unidades geradoras de caixa imediata, os resultados das vendas do segundo para o terceiro trimestre foram diretamente impactados.

Ao longo do terceiro trimestre foram distratadas unidades equivalentes ao VGV de 49 milhões, valor 4% acima do registrado no terceiro trimestre do ano passado. Nos nove meses de 2019 foram distratados R\$118 milhões, representando uma redução de 20% na comparação com o mesmo período do ano anterior. Parte desse distrato ocorrido ao longo do trimestre foram realizados para concretização das ações em pagamento que estão previstas no plano de recuperação.

Além disso, seguimos com a estratégia priorizar a realização dos distratos de unidades com melhor liquidez e livres de ônus. As vendas líquidas fecharam o trimestre em 48



milhões negativos. No acumulado do ano com as vendas líquidas totalizaram 62 milhões, uma redução de 21% em comparação com os nove meses de 2018. Em outubro iniciamos uma campanha de vendas e com o esforço de nosso time comercial obtivemos um desempenho que contribuirá para os resultados do quarto trimestre.

No slide 10 apresentadores as despesas gerais, administrativas e comerciais. Como tenho dito ao longo da minha gestão, a redução dos custos e despesas por meio da otimização dos nossos processos e estruturas continuam entre as nossas prioridades. Na comparação entre terceiro trimestre de 2018 e de 2019, o G&A foi reduzido em 50% e acumulado dos nove meses foi reduzido em 31%. As despesas comerciais diminuíram 28% na comparação entre o terceiro trimestre de 2019 e o de 2018. No acumulado dos nove meses as despesas comerciais aumentaram 8% devido principalmente a despesas com unidades em estoque, como IPTU e condomínio, além do aumento das despesas com publicidade em mídias eletrônicas.

As despesas gerais e administrativas somadas às despesas comerciais, que nós chamamos de SG&A, reduziram 42% entre o terceiro trimestre de 2018 e o terceiro trimestre de 2019, e queda de 19% na comparação entre os nove meses de 2018 e 2019.

Falando sobre os estoques da companhia no slide 11. Ao final do terceiro trimestre de 2019 esse estoque totalizou R\$1,8 bilhões a valor de mercado. O número de unidades totais em estoque passou de 4.491 no segundo trimestre desse ano para 4.469 unidades no terceiro trimestre desse ano, diminuindo 1%. Em relação terceiro trimestre de 2018 houve uma diminuição de 12% no número de unidades em estoque. Ao final do terceiro trimestre desse ano os estados de São Paulo e Rio de Janeiro concentravam 59% de estoque da companhia, excluindo o produto comercial. Do total do estoque residencial disponível, 45% está concentrado em projetos com faixa de renda acima de 60%, portanto com boa liquidez.

Em relação ao estoque concluído, 511,1 milhões, 72% está localizado em São Paulo e Rio de Janeiro, 73 está concentrado em projetos com faixa de vendas entre 61% e 99%, ou seja, temos um estoque com boa velocidade de venda.

No slide seguinte apresentamos a dívida extraconcursal da companhia, que aumentou 63 milhões ou 2% entre 2019 e... entre o segundo trimestre de 2019 e o terceiro trimestre de 2019, de reflexo dos juros e correção monetária de 82 milhões ocorridos no período. Os pagamentos de principal, juros e de doações no trimestre localizaram R\$25 milhões.

Para concluir, no slide 13, apresentamos a demonstração dos resultados com destaque para a redução de 91% no prejuízo bruto na comparação entre o terceiro trimestre de 2018 e o terceiro semestre 2019. Nos nove meses desse ano o lucro bruto totalizou 8,6 milhões com margem bruta ajustada de 16,9% frente a um prejuízo bruto de 104 milhões nos nove meses de 2018. Juntamente com isso obtivemos uma redução de 96,4 milhões ou 14% no prejuízo líquido na comparação entre os nove meses de 2019 e os nove meses de 2018.

Antes de encerrar, eu gostaria de ressaltar que continuamos buscando produtividade e economia na nossa operação, realizando todos os processos, controles e estruturas de governança. O reflexo desse trabalho pode-se observar nos últimos pareceres



emitidos pelos auditores independentes da companhia, que vêm continuamente melhorando sua opinião em relação aos controles e processos da PDG.

Ao longo do primeiro semestre desse ano dedicamos especial atenção à finalização do planejamento satélite de curto e médio prazo da companhia iniciado no final de 2018. Estamos agora na fase de implementação das principais ações, permitindo à PDG diversificar seus produtos e serviços, gerando receitas recorrentes adicionais para o fortalecimento do caixa. Como resultado, e em linha com a nova fase operacional da PDG, devemos lançar em breve uma nova marca no mercado, voltada para a prestação de diversos serviços imobiliários. Em breve trarei para vocês mais informações sobre o assunto.

E assim eu encerro aqui minha apresentação, e abro agora para sua perguntas.

Sessão de Perguntas e Respostas

Operadora: Com licença. Iniciaremos agora a sessão de perguntas e respostas. Caso tenha alguma pergunta, pressione *1 do seu telefone. Se a qualquer momento sua pergunta for respondida, aperte *2 para se retirar da fila. As perguntas serão respondidas à medida que forem recebidas.

Solicitamos a gentileza de tirarem o fone do gancho ao efetuarem a pergunta, dessa forma uma ótima qualidade de som será oferecida. Por favor aguardem enquanto coletamos as perguntas.

Com licença, nossa primeira pergunta vem da senhora Patrícia Stankevicius, Dynamo.

Sra. Patrícia Stankevicius: Oi, bom dia. Eu tenho uma pergunta sobre a nova empresa de serviços. Quando vocês pretendem lançar a empresa e quais os tipos de serviços serão prestados?

Sr. Vladimir Ranevsky: A gente está planejando lançar essa nova empresa agora no início do ano que vem. Na verdade, são duas empresas que a gente dividiu as áreas de expertise da companhia, focado em vendas e na parte de serviços de engenharia. Então vão ser duas empresas focadas em cada um desses serviços, como disse, usando o conhecimento, a expertise e a experiência que a empresa acumulou ao longo desses anos.

Sra. Patrícia Stankevicius: Ah, entendi.

Eu tenho uma outra pergunta também sobre a retomada das obras. Vocês estão retomando as obras do Palm Beach. Há novas obras no *pipeline* para serem retomadas?

Sr. Vladimir Ranevsky: Você diz novos lançamentos, você fala, ou retomada de obra apenas?

Sra. Patrícia Stankevicius: Retomada de obras.



Sr. Vladimir Ranevsky: Olha, a gente tem trabalhado intensamente no sentido de conseguir receita... empréstimo, dinheiro para conseguir terminar essas obras. A gente vem negociando isso com diversas instituições financeiras, e a intenção sim é terminar as obras que a gente tem paradas, principalmente aquelas que têm nem sentido, né, que tem valor a se recuperar. Mas a resposta é sim, a gente vai buscar retomar essas obras.

Sra. Patrícia Stankevicius: Ah, entendi. Obrigada.

Sr. Vladimir Ranevsky: De nada.

Operadora: Com licença, senhoras e senhores. Lembrando que para fazer uma pergunta basta digitar *1.

Com licença, nossa próxima pergunta bem da senhora Bruna Campos, Platinum.

Sra. Bruna Campos: Bom dia. Tudo bem? Eu tenho duas perguntas.

A primeira, vocês sempre comentam sobre [...] dos lançamentos. Eu queria saber qual o *timing* que vocês imaginam para o início desse lançamento. Em que tipo de produto e região a companhia pretende focar mais no início?

Sr. Vladimir Ranevsky: Bom dia, Bruna. Essa é outra área que a gente tem focado bastante no sentido de conseguir fazer. Também está vinculada a levantamento de recursos, que nós também estamos trabalhando fortemente nesse sentido. A nossa intenção era fazer um lançamento pelo menos agora, nesse ano. Pelo *timing* que a gente está prevendo acho que não vai ser possível, a gente deve prorrogar isso para o início do trimestre que vem. E a gente não decidiu ainda exatamente... a gente tem algumas alternativas, mas a gente não sabe exatamente onde a gente vai fazer esse lançamento. Vai depender muito da quantidade de recursos que a gente vai conseguir levantar.

Sra. Bruna Campos: Muito obrigada.

E a minha segunda pergunta é sobre as datas de pagamentos previstos no plano. Todos os credores já efetivaram as ações? E vai haver mais ações?

Sr. Vladimir Ranevsky: Nós continuamos a fazer as ações. Então esse é um processo um pouco complexo na medida em que envolve uma série de extratos, enfim, de pagamentos de condomínios e IPTUs atrasados, isso aí evidentemente faz parte de toda uma negociação que nós estamos fazendo com os credores. Mas isso é um processo contínuo e está sendo feito, sim.

Sra. Bruna Campos: Ok, obrigada. Bom dia.

Sr. Vladimir Ranevsky: Bom dia.

Operadora: Com licença, novamente. Caso haja alguma pergunta, basta digitar *1.

A sessão de perguntas e respostas está encerrada. Gostaria de passar a palavra ao Sr. Vladimir Ranevsky para as considerações finais.



Sr. Vladimir Ranevsky: Ok. Então obrigado pela participação de todos nessa teleconferência. Só reforçando, caso vocês tenham alguma dúvida, nossa área de relações com investidores está à disposição. Obrigado e um bom dia a todos.

Operadora: Obrigada. A teleconferência dos resultados do terceiro trimestre de 2019 da PDG está encerrada. Por favor desconectem suas linhas agora.