

São Paulo, 14 de novembro de 2019: a PDG Realty S.A. (PDGR3) – Em Recuperação Judicial – anuncia **hoje** seus resultados do terceiro trimestre e dos nove meses de 2019. Fundada em 2003, a PDG desenvolve projetos para diversos segmentos e diferentes públicos, atuando na incorporação, construção e na venda de empreendimentos residenciais, comerciais e loteamentos.

Destaques do Resultado:

- ❖ **Redução de 91% no prejuízo bruto na comparação entre o 3T18 e o 3T19. No acumulado dos 9M19, o lucro bruto totalizou R\$8,6 milhões, com margem bruta ajustada de 16,9%, frente a um prejuízo bruto de R\$104,1 milhões nos 9M18.** (página 18)
- ❖ **Redução de R\$96,4 milhões, ou 14%, no prejuízo líquido** na comparação entre os 9M19 e os 9M18. (página 18)
- ❖ **As despesas gerais e administrativas seguem em trajetória decrescente, registrando queda de 50% na comparação entre o 3T18 e o 3T19. No acumulado do ano, a redução atingiu 31% em relação aos 9M18.** (página 14)
- ❖ **As despesas comerciais foram reduzidas em 28% na comparação entre o 3T19 e o 3T18.** Devido aos resultados dos trimestres anteriores, as despesas comerciais registraram ligeiro aumento de 6% entre os 9M19 e os 9M18. (página 14)
- ❖ **No acumulado dos 9M19, foram amortizadas R\$143 milhões em dívidas extraconcursais e juros.** (página 15)
- ❖ **No total, as amortizações e pagamentos de juros de dívidas concursais atingiram R\$280 milhões até o 3T19.** (página 17)
- ❖ **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 vendeu 220 das 270 unidades lançadas. Esse acontecimento reafirma o compromisso da Companhia de manter negociações contínuas com os bancos e outros investidores, no sentido de encontrar solução para os empreendimentos inacabados.

Teleconferência de Resultados

Segunda-feira, 18 de novembro de 2019

➤ **Português**

11h00 (local)

09h00 (NYI)

Tel.: (11) 3193-1080

Tel.: (11) 2820-4080

Replay: (11) 3193-1012 | Código: 7529736#

➤ **Inglês (Tradução Simultânea)**

09h00 (NY)

11h00 (local)

Tel.: +1 (800) 492-3904

Tel.: +1 (646) 828-8246

Replay: (11) 3193-1012 | Código: 0206125#

❖ Mensagem da Administração	3
❖ Indicadores Operacionais e Financeiros	5
❖ Desempenho Operacional – Vendas	6
❖ Desempenho Operacional – Distratos e Revenda	7
❖ Desempenho Operacional – Vendas sobre Oferta (VSO)	8
❖ Desempenho Operacional – Estoque	9
❖ Desempenho Operacional - Banco de Terrenos	11
❖ Desempenho Operacional – Dados Históricos	11
❖ Desempenho Operacional – Habite-ses	12
❖ Desempenho Operacional - Repasse	12
❖ Desempenho Econômico - Financeiro	13
❖ Demonstrações de Resultado e Balanço Patrimonial	18

Mensagem Inicial

No 3T19, bem como no primeiro semestre de 2019, a Companhia concentrou seus esforços na finalização e implementação de seu Planejamento Estratégico. Neste sentido, além de planejar o retorno dos lançamentos, buscamos identificar oportunidades de diversificação dos negócios da Companhia, visando gerar receitas recorrentes adicionais para incrementar o fluxo de caixa. Desta forma, em linha com sua nova fase operacional, a Companhia deverá lançar em breve, produtos e serviços voltados para o setor imobiliário.

Resultados Operacionais

Neste terceiro trimestre, as vendas brutas somaram R\$41 milhões, 50% abaixo do valor registrado no 3T18. No acumulado dos nove meses de 2019, as vendas brutas totalizaram R\$180 milhões, redução de 20% em comparação aos 9M18. A redução no volume de vendas deve-se, principalmente, à alteração na política de vendas a partir do 2T19, no qual voltamos a focar nas vendas de unidades geradoras de caixa livre.

Durante o 3T19, os distratos somaram R\$49 milhões, 4% acima do 3T18. No acumulado do ano, foi distratado o equivalente à R\$118 milhões, queda de 20% em relação ao mesmo período de 2018. Continuamos mantendo a estratégia de priorizar a realização dos distratos de unidades com boa liquidez e livre de ônus, pois são geradoras de caixa imediato no momento da revenda.

Decorrente da redução das vendas brutas e do aumento no volume de distratos no trimestre, as vendas líquidas foram negativas em R\$8 milhões no 3T19. Contudo, no acumulado dos 9M19, as vendas líquidas foram positivas em R\$62 milhões.

As despesas gerais e administrativas registraram expressiva queda de 50% na comparação entre o 3T18 e o 3T19, principalmente, devido a diminuição nas despesas com Prestação de Serviços e Salários e Encargos. Na comparação entre os 9M18 e os 9M19, o G&A foi reduzido em 31%, em linha com o objetivo da Companhia de readequar constantemente sua estrutura e aumentar a eficiência da operação.

As despesas comerciais foram reduzidas em 28% na comparação entre o 3T18 e o 3T19. Este resultado é explicado pelo menor reconhecimento das despesas com IPTU referentes aos distratos de unidades ocorridos até o 3T19. No ano, as despesas comerciais aumentaram 6%, principalmente devido ao aumento de despesas condominiais de unidades prontas em estoque.

Durante o 3T19, foram repassadas 276 unidades, equivalente a um VGV de R\$35 milhões. Desta forma, no acumulado dos nove primeiros meses de 2019, foram repassadas 933 unidades, representando um VGV de R\$130 milhões.

A dívida extraconcursal da Companhia registrou aumento de R\$63 milhões (3%) durante o 3T19, reflexo dos R\$82 milhões de juros incorridos e da captação de R\$6 milhões para finalização do empreendimento Palm Beach, deduzidos das amortizações de R\$25 milhões. Nos 9M19, os pagamentos de juros e amortizações de dívidas extraconcursais somaram aproximadamente R\$143 milhões.

Em relação à dívida concursal, conforme previsto em seu Plano de Recuperação, a Companhia realizou pagamento no valor de R\$15 milhões durante o 3T19. Considerando os R\$28 milhões de juros incorridos no período, a dívida concursal aumentou R\$13 milhões (2%) no período. No acumulado do ano, foram amortizados R\$30 milhões em dívidas concursais.

Ao final do 3T19, considerando o aumento de capital, o pagamento das parcelas aos credores das classes I, III e IV e as dações realizadas, a Companhia já amortizou aproximadamente R\$280 milhões em dívidas concursais.

Reflexo do conjunto de ações que vêm sendo tomadas pela administração da Companhia, durante os 9M19, a PDG registrou lucro bruto de R\$8,6 milhões, representando uma margem bruta ajustada de 16,9%. Além disso, o prejuízo líquido registrou queda de 13,6%, passando de R\$709 milhões nos 9M18 para R\$613 milhões nos 9M19.

A Administração.

❖ Abaixo os resultados dos principais indicadores da Companhia referentes ao 3T19 e aos 9M19.

Vendas e Estoque	3T19	3T18	3T19 vs. 3T18	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18	3T19 (IFRS)	9M19 (IFRS)
Vendas Brutas - %PDG - R\$ milhões	41	82	-49,8%	180	226	-20,4%	41	180
Vendas Líquidas - %PDG - R\$ milhões	(8)	35	n.m.	62	78	-20,1%	(8)	62
Número de Unidades Vendidas Líquidas - %PDG	2	177	-98,9%	339	349	-2,9%	2	339
Estoque a Valor de Mercado - %PDG - R\$ milhões	1.827	1.942	-5,9%	1.827	1.942	-5,9%	1.826	1.826
Resultado do Exercício ⁽¹⁾	3T19	3T18	3T19 vs. 3T18	9M19	9M18	9M19 vs. 9M18		
Receita Operacional Líquida - R\$ milhões	36	86	-58,4%	236	321	-26,5%		
Lucro (Prejuízo) Bruto - R\$ milhões	(5)	(54)	-90,9%	9	(104)	n.m.		
Margem Bruta - %	n.a.	n.a.	n.m.	3,7	n.a.	n.m.		
Margem Bruta Ajustada - %	3,9	n.a.	n.m.	16,9	n.a.	n.m.		
Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais	(21)	(36)	-41,6%	(69)	(85)	-19,8%		
Lucro (Prejuízo) Líquido - R\$ milhões	(123)	(109)	13,2%	(613)	(709)	-13,6%		
Margem Líquida - %	n.a.	n.a.	n.m.	n.a.	n.a.	n.m.		
Resultado de Exercício Futuro ⁽¹⁾	3T19	3T18	3T19 vs. 3T18					
Receita Líquida de Vendas a Apropriar - R\$ milhões	499	495	0,8%					
Custo de Vendas a Apropriar - R\$ milhões	(409)	(401)	2,0%					
Lucro Bruto REF - R\$ milhões	90	94	-4,3%					
Margem Bruta REF - %	18,0	19,0	-1 p.p					
Balanço Patrimonial ⁽¹⁾	3T19	3T18	3T19 vs. 3T18					
Disponibilidades - R\$ milhões	132	234	-43,6%					
Dívida Líquida - R\$ milhões	2.828	2.571	10,0%					
Patrimônio Líquido - R\$ milhões	(4.622)	(3.878)	n.m.					
Dívida Líquida (ex-Apoio à Produção) / Patrimônio Líquido (%)	n.a.	n.a.	n.m.					
Ativos Totais - R\$ milhões	2.135	2.468	-13,5%					

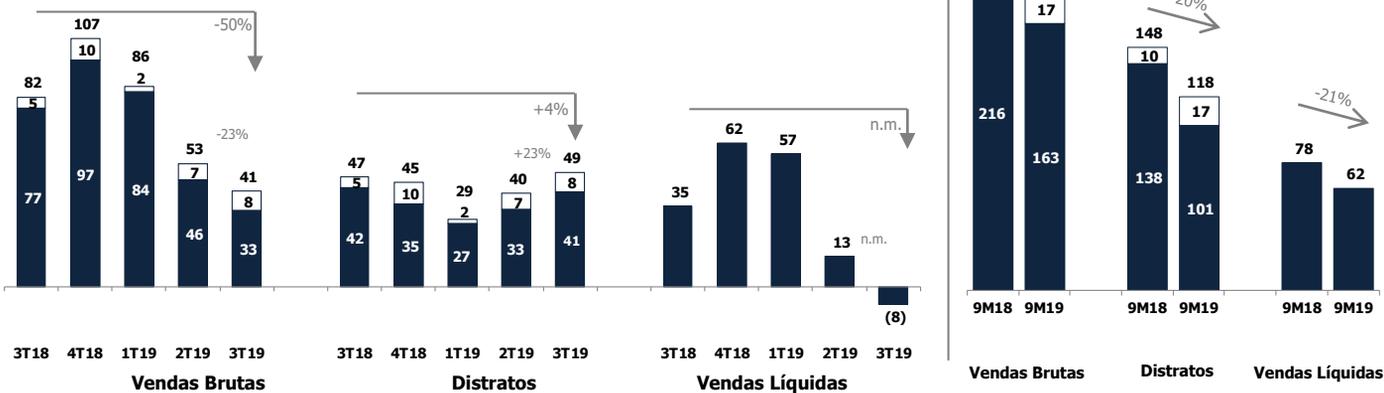
Obs: (1) Resultados Financeiros consideram IFRS 10.

GVV %PDG refere-se apenas a parcela correspondente à participação da Companhia, excluindo parceiros.

- ❖ No 3T19, as vendas brutas somaram R\$41 milhões, 50% abaixo do 3T18 e 23% abaixo do 2T19. No acumulado dos primeiros nove meses 2019, as vendas brutas atingiram R\$180 milhões, 20% abaixo dos 9M18. A queda nas vendas brutas observada ao longo do 2T19 e do 3T19, e por consequência nos 9M19, decorreu, principalmente, da alteração na política de vendas da Companhia, que voltou a focar seus esforços comerciais na venda de unidades geradoras de caixa livre imediato.
- ❖ As vendas à vista atingiram R\$7,0 milhões no 3T19, representando 17% das vendas brutas do trimestre. Nos 9M19, as vendas à vista somaram R\$25,9 milhões, equivalente a 14% das vendas brutas do período.
- ❖ Os distratos atingiram R\$49 milhões no 3T19, 4% acima do 3T18 e 23% acima do 2T19. No acumulado do ano, foram distratados R\$118 milhões, redução de 20% em relação aos 9M18.
- ❖ Seguiremos com a estratégia de priorizar a realização dos distratos de unidades com boa liquidez e livre de ônus, as quais, no momento da revenda, são geradoras de caixa livre.
- ❖ As vendas líquidas foram negativas em R\$8 milhões no 3T19. Nos 9M19, as vendas líquidas somaram R\$62 milhões, 21% abaixo dos 9M18.

Performance de Vendas – VGV %PDG em R\$ milhões

□ Revenda dentro do Trimestre
■ Valor Líquido de Revenda



- ❖ Do total de unidades distratadas no 3T19, 93% corresponde a empreendimentos com faixa de vendas acima de 60%, refletindo a estratégia adotada pela Companhia, de priorizar os distratos em produtos com boa liquidez de mercado e que, portanto, devem apresentar uma velocidade maior de revenda.
- ❖ Durante o trimestre, 99% do volume distratado correspondeu a unidades de empreendimentos que já estão concluídos, portanto, essas unidades estão aptas para revenda e geração de caixa imediata.

Distratos no 3T19 por Faixa de Venda e Ano de Entrega

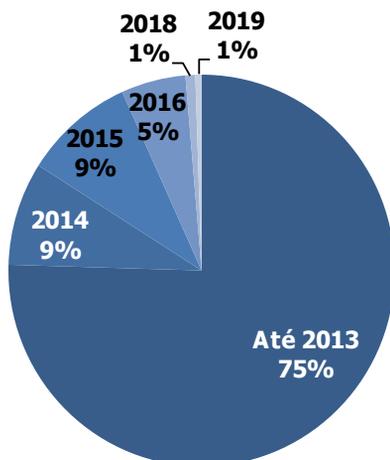
Faixa de Venda	Concluídos		Entrega em 2019		Entrega após 2019		Total Distrato	
	Unidade	VGV	Unidade	VGV	Unidade	VGV	Unidade	VGV
Até 20%	-	-	-	-	2	0,4	2	0,4
Entre 21 e 40%	-	-	-	-	-	-	-	-
Entre 41 e 60%	7	2,8	-	-	-	-	7	2,8
Entre 61 e 80%	2	0,4	-	-	-	-	2	0,4
Entre 81 e 99%	172	45,0	-	-	-	-	172	45,0
TOTAL	181	48,2	-	-	2	0,4	183	48,6

99% (indicando o total de unidades concluídas em relação ao total de unidades distratadas)

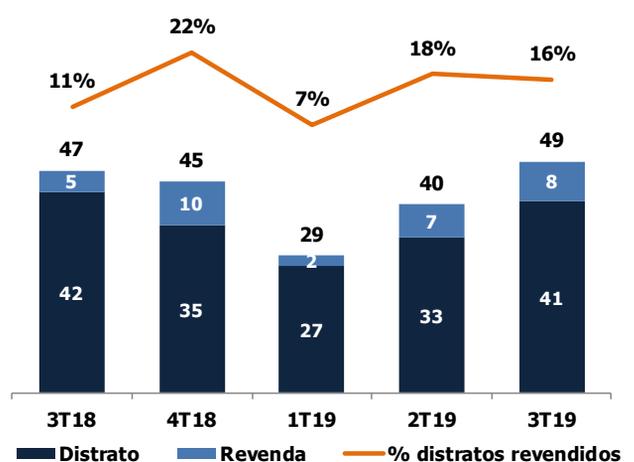
93% (indicando o total de unidades distratadas em relação ao total de unidades distratadas e entregues)

- ❖ Considerando os distratos por safra de venda, 84% dos distratos ocorridos no 3T19 foram de unidades comercializadas até 2014, sob um processo de análise de crédito menos criterioso e, portanto, têm maior probabilidade de ocorrência de distrato.
- ❖ Dos R\$49 milhões distratados durante o trimestre, R\$8 milhões (16%) foram revendidos dentro do próprio trimestre.

Distratos por Safra de Venda – %VGV – 3T19

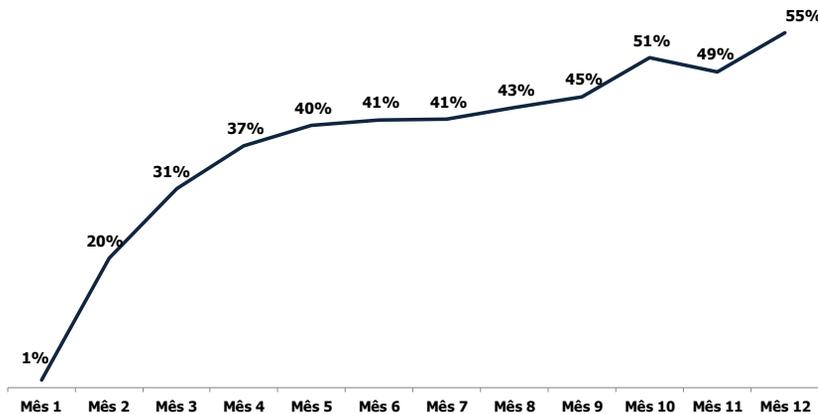


Evolução dos Distratos e Revenda – R\$ milhões



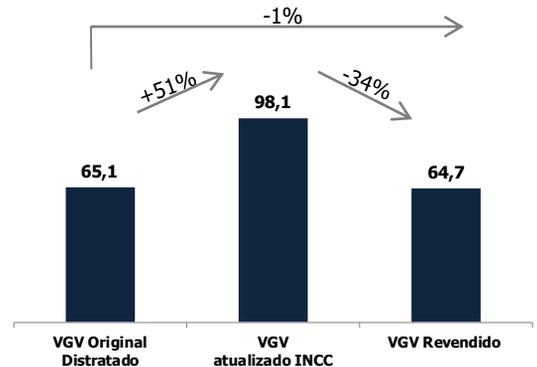
- ❖ A curva de revenda registrou média de 55% após 12 meses do ato do distrato, ou seja, em média 55% das unidades distratadas são revendidas em até 12 meses.
- ❖ Nos últimos 12 meses, o preço de revenda foi, em média, 1% inferior em relação ao preço da venda original.

Curva Média de Revenda – unidades



Preço de Revenda – R\$ milhões

VGV distratado e Revendido nos últimos 12 meses



Desempenho Operacional – Vendas sobre Oferta (VSO)

- ❖ Analisando a venda sobre oferta (VSO) trimestral sob o conceito de estoque efetivamente disponível (VSO de vendas brutas), o índice totalizou 2% no 3T19, 2p.p. abaixo do valor registrado no 3T18.
- ❖ Neste trimestre, a equipe comercial da PDG foi responsável por 75% das vendas brutas realizadas. No acumulado do ano, 57% das vendas brutas foram efetivadas pela equipe comercial da PDG.

Quadro de Vendas sobre Oferta (VSO) – R\$ milhões

	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19
Estoque Inicial	1.964	1.942	1.891	1.806	1.793
(-) Cancelamentos	-	-	-	-	-
= Estoque Efetivo	1.964	1.942	1.891	1.806	1.793
(+) Lançamentos	-	-	-	-	-
(-) Vendas Líquidas	35	62	57	13	(8)
Vendas Brutas ⁽¹⁾	82	107	86	53	41
Distratos ⁽¹⁾	47	45	29	40	49
(+) Ajustes⁽²⁾	13	11	(28)	-	26
Estoque Final	1.942	1.891	1.806	1.793	1.827
VSO Trimestral (Venda Bruta)	4%	6%	5%	3%	2%
VSO Trimestral (Venda Líquida)	2%	3%	3%	1%	n.m.

(1) Vendas Brutas e Distratos consideram revendas realizadas no mesmo trimestre;

(2) O ajuste positivo de R\$26 milhões no 3T19 refere-se, principalmente, à correção pelo INCC.

Desempenho Operacional – Vendas sobre Oferta por Região

- No 3T19, a velocidade de vendas sobre oferta por região (ex. comercial) registrou queda de 2 p.p. em relação ao mesmo período de 2018. Essa queda é explicada pela alteração na política de vendas da Companhia, que voltou a focar seus esforços comerciais na venda de unidades não oneradas, que são geradoras de caixa livre no momento da revenda.
- Os melhores VSOs foram registrados na região Centro-Oeste e MG/ES (41% e 10%, respectivamente).

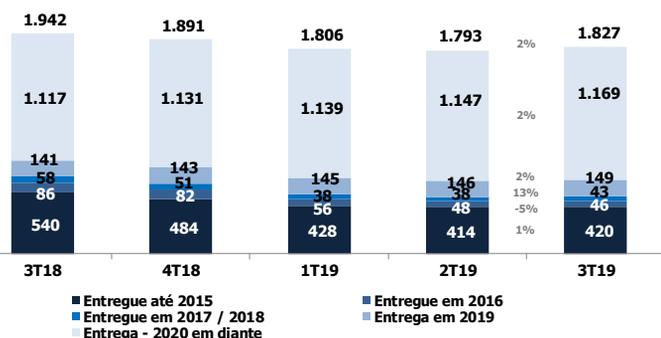
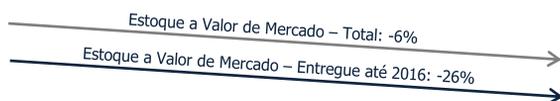
Quadro de Vendas Brutas sobre Oferta (VSO) por Região

Região (ex-Comercial)	VSO - Vendas Brutas					
	3T18	4T18	1T19	2T19	3T19	
SÃO PAULO	6%	5%	3%	4%	3%	VSO SP e RJ: 2%
RIO DE JANEIRO	3%	3%	1%	2%	1%	
MG/ES	6%	17%	7%	3%	10%	VSO (ex-SP e RJ): 7%
NORTE	8%	18%	12%	10%	8%	
NORDESTE	5%	2%	8%	1%	3%	
SUL	22%	26%	7%	14%	4%	
CENTRO-OESTE	17%	20%	58%	43%	41%	
TOTAL (EX-COMERCIAL)	6%	8%	7%	5%	4%	
COMERCIAL	0%	2%	0%	0%	0%	
TOTAL	4%	6%	5%	3%	2%	

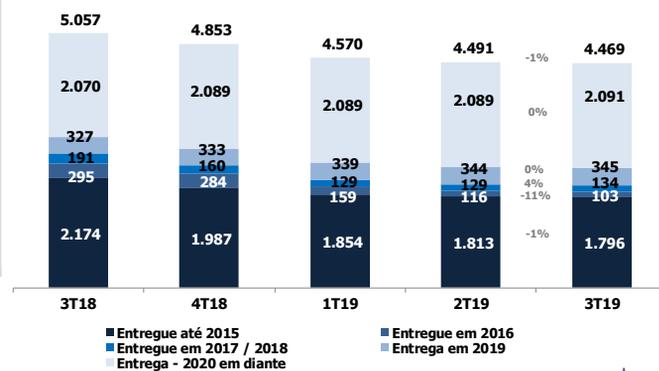
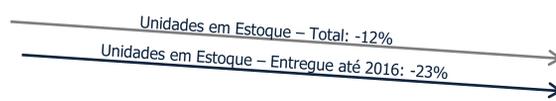
Desempenho Operacional – Estoque

- Ao final do 3T19, o estoque a valor de mercado totalizou R\$1.827 milhões, 2% acima do valor registrado ao final do 2T19. Em relação ao 3T18, o estoque foi reduzido em 6%.
- O número de unidades totais em estoque passou de 4.491 no 2T19 para 4.469 no 3T19, diminuição de 1%. Em relação ao 3T18, houve uma diminuição de 12% no número de unidades em estoque.
- Considerando apenas as unidades concluídas até o final de 2016, a queda do estoque entre o 3T18 e o 3T19 foi de 26% em VGV e de 23% em número de unidades.

Estoque a Valor de Mercado – R\$ milhões



Unidades em Estoque



- ❖ Ao final do 3T19, os estados de São Paulo e Rio de Janeiro concentravam 59% do estoque da Companhia, excluindo o produto comercial. Do total do estoque residencial disponível, 45% está concentrado em projetos com faixa de venda acima de 60%, portanto, com boa liquidez.

Estoque por Faixa de Vendas e Região

VGW em R\$ milhões

Região	Até 60%		De 61 a 80%		De 81 a 99%		Total		
	Unidades	VGW	Unidades	VGW	Unidades	VGW	Unidades	VGW	%
SÃO PAULO	221	171,4	402	63,4	563	125,6	1.186	360,4	35%
RIO DE JANEIRO	213	202,2	59	28,5	130	24,3	402	254,9	24%
MG/ES	-	-	-	-	22	3,6	22	3,6	0%
NORTE	134	54,4	113	89,4	252	71,4	499	215,2	21%
NORDESTE	495	143,3	-	-	89	47,7	584	191,0	18%
SUL	-	-	-	-	29	8,7	29	8,7	1%
CENTRO-OESTE	-	-	-	-	68	10,6	68	10,6	1%
% Total (Ex-Comercial)		55%		17%		28%			100%
TOTAL (Ex-Comercial)	1.063	571,3	574	181,3	1.153	292,0	2.790	1.044,5	57%
COMERCIAL	1.524	722,5	95	40,5	60	19,2	1.679	782,2	43%
TOTAL	2.587	1.293,8	669	221,8	1.213	311,2	4.469	1.826,7	100%
% Total		71%		12%		17%			100%

59%
45%
100% SP e RJ

Estoque por Faixa de Vendas e Ano de Entrega

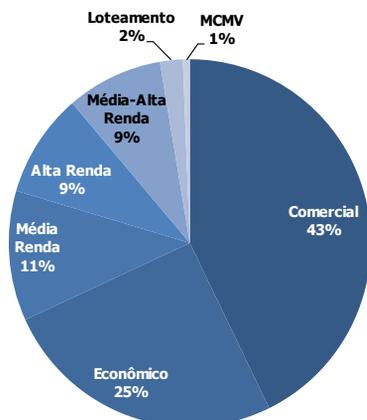
VGW em R\$ milhões

Faixa de Venda	Concluídos		Entrega em 2019		Entrega em 2020		Entrega Após 2020		Total	
	Unidades	VGW	Unidades	VGW	Unidades	VGW	Unidades	VGW	Unidades	VGW
Até 20%	23	7,4	-	-	480	142,4	-	-	503	149,8
Entre 21 e 40%	2	1,6	174	77,8	-	-	534	368,7	710	448,1
Entre 41 e 60%	410	127,6	-	-	773	440,6	191	127,7	1.374	695,8
Entre 61 e 80%	402	63,4	154	69,0	113	89,4	-	-	669	221,8
Entre 81 e 99%	1.213	311,2	-	-	-	-	-	-	1.213	311,2
TOTAL	2.050	511,1	328	146,8	1.366	672,4	725	496,4	4.469	1.826,7

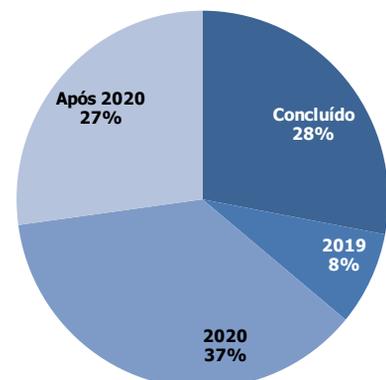
73%
29%

- ❖ Atualmente, o estoque da Companhia apresenta as seguintes características: (i) 29% do estoque total (incluindo o produto comercial) está concentrado em projetos com faixa de vendas acima de 60%; (ii) 54% do estoque total está concentrado em produtos residenciais (excluindo MCMV, Loteamento e Comercial);
- ❖ Do total do estoque concluído (R\$511,1 milhões): (i) 72% está localizado em São Paulo e Rio de Janeiro e, (ii) 73% está concentrado em projetos com faixa de vendas entre 61% e 99%.

Estoque por Produto – %VGW



Estoque por Ano de Entrega – % VGW

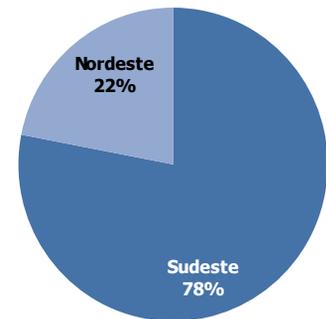


- ❖ No 3T19 1 terreno foi vendido. Desta forma, o banco de terrenos encerrou o 3T19 com VGV potencial de R\$1,5 bilhão (%PDG), equivalente a 4.586 unidades.
- ❖ Terrenos que não se enquadram na estratégia da Companhia continuarão em processo de venda ou distrato, auxiliando na redução dos custos e na monetização de ativos para desalavancagem e no reforço de caixa.

Banco de Terrenos – Unidades e VGV

Segmento	Unidades (%PDG)	%	VGV PDG (R\$ mm)	%	VGV (R\$ mm)	%	Preço Médio (R\$)
Alta Renda	270	6%	333,7	22%	333,7	18%	1.235.822
Média Alta Renda	-	0%	-	0%	-	0%	-
Média Renda	321	7%	150,0	10%	428,0	24%	468.012
Econômico	1.869	41%	336,5	22%	336,5	19%	180.019
Residencial	2.460	54%	820,1	54%	1.098,2	61%	333.452
Comercial	-	0%	-	0%	-	0%	-
Loteamento	2.126	46%	697,7	46%	697,7	39%	328.155
Total	4.586		1.517,8		1.795,8		330.996

Distribuição por Região - %VGV PDG



Desempenho Operacional – Dados Históricos

- ❖ Ao final do 3T19, a Companhia possuía 17 projetos não concluídas, com um total de 4.096 unidades (%PDG), sendo 256 (6%) pertencentes ao Programa Minha Casa Minha Vida, e 3.840 unidades (94%) residenciais (ex-MCMV), comerciais e loteamento.

	# Projetos	# Total Unidades	# Unidades PDG
Lançamentos⁽¹⁾	714	160.526	155.046
Concluídos⁽²⁾	697	156.378	150.950
Em Construção⁽³⁾	17	4.148	4.096

(1) Histórico de lançamentos até Setembro/19 - Líquido de cancelamentos

(2) Projetos com Habite-se ou Vendidos até o final de Setembro/19

(3) Projetos em construção ao final de Setembro/19

Projetos Concluídos	# Projetos	# Total Unidades	# Unidades PDG
Residencial, Comercial e Loteamento (ex- MCMV)	426	96.692	95.337
MCMV - Crédito Associativo	271	59.686	55.613
Total	697	156.378	150.950

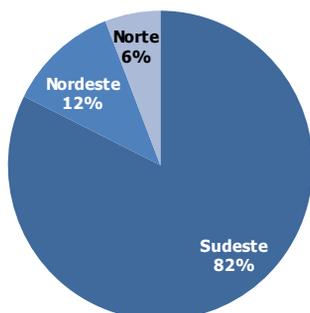
Projetos em Construção	# Projetos	# Total Unidades	# Unidades PDG
Residencial, Comercial e Loteamento (ex- MCMV)	16	3.892	3.840
MCMV - Crédito Associativo	1	256	256
Total	17	4.148	4.096

Obs: Considera apenas obras sob gestão financeira da PDG

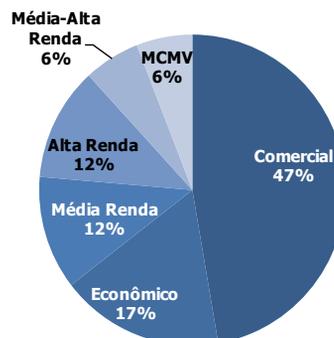
Desempenho Operacional – Dados Históricos

- ❖ Dos 17 projetos não concluídos, 82% estão localizados na região Sudeste e 47% correspondem a projetos residenciais (ex. MCMV, Comercial e Loteamento).

Distribuição por Região – % VGV



Distribuição por Produto – % VGV



Desempenho Operacional – Habite-ses

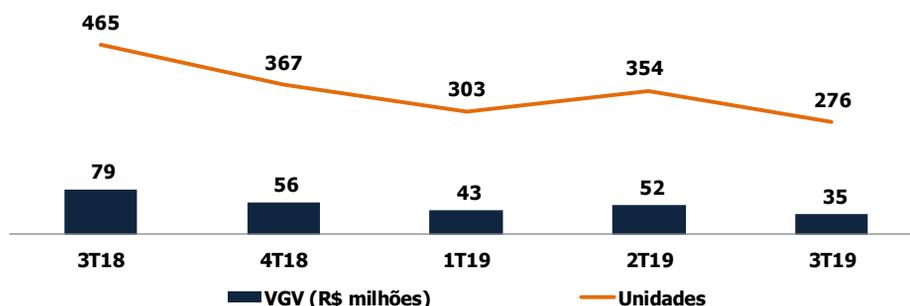
- ❖ Durante o 3T19, não foram emitidos habite-ses para projetos da Companhia.

Empreendimento	Entregas 2019 - Habite-se e TVO						Preço Médio (R\$ mil)
	Habite-se / TVO	Região	Produto	VGV Total (R\$ mm)	VGV PDG (R\$ mm)	Unidades PDG	
Projetos com Gestão Financeira PDG							
MAIS VIVER CAMPINAS	1T19	São Paulo - Interior	Loteamento	63,3	63,3	444	142,6
Total - 1T19	1	-	-	63,3	63,3	444	142,6
Total - 2T19	0	-	-	-	-	-	-
Total - 3T19	0	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1	-	-	63,3	63,3	444	-

Desempenho Operacional – Repasse

- ❖ Ao longo do 3T19, foram repassadas 276 unidades, equivalentes a um VGV de R\$35 milhões. Na comparação com o mesmo período de 2018 observou-se uma redução de 56% no VGV repassado. A queda no volume financeiro repassado ao longo do 3T19 é reflexo da redução no volume de vendas, que foi impactado pela alteração na política comercial da Companhia.
- ❖ No acumulado do ano, foram repassadas 933 unidades, com VGV de R\$130 milhões, representando uma diminuição de 9% no número de unidades repassadas e uma queda de 29% no VGV em relação aos 9M18.

Repasse por Trimestre – VGV e Unidades



Margem Bruta

- ❖ O prejuízo bruto foi reduzido em 91% na comparação ente o 3T19 e o 3T18. Assim, no 3T19 a margem bruta ajustada foi de 3,9%.
- ❖ No acumulado dos 9M19, a Companhia registrou lucro bruto de R\$9 milhões, com margem bruta ajustada de 16,9%, frente um prejuízo bruto de R\$104 milhões nos 9M18.

R\$ milhões em IFRS

MARGEM BRUTA	TRIMESTRAL			ACUMULADO		
	3T19	3T18	(%) Var.	9M19	9M18	(%) Var.
Receita Líquida	36	86	-58%	236	321	-26%
Custo	(41)	(139)	-71%	(227)	(425)	-47%
Lucro (Prejuízo) Bruto	(5)	(54)	-91%	9	(104)	n.m.
Margem Bruta	n.a.	n.a.	n.m.	3,7%	n.a.	n.m.
(+) Juros Capitalizados no Custo	6	12	49%	31	29	-7%
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado	1	(42)	n.m.	40	(75)	n.m.
Margem Bruta Ajustada	3,9%	n.a.	n.m.	16,9%	n.a.	n.m.

Resultado de Exercícios Futuros (REF)

- ❖ Ao final do 3T19, a margem bruta REF era de 18,0%, queda de 0,5 p.p. em relação ao 2T19.
- ❖ O cronograma previsto para apropriação do lucro bruto REF no resultado da Companhia é de 58,0% em 2020 e 42,0% em 2021.

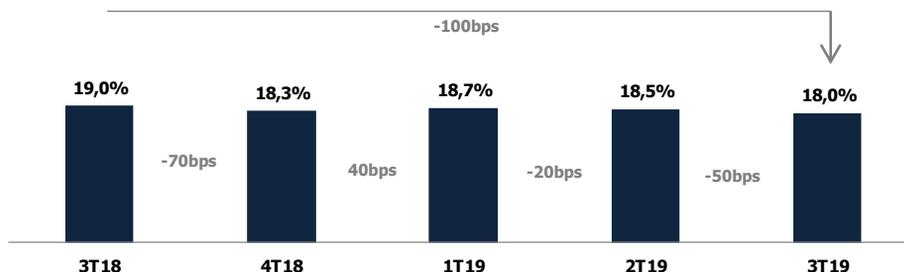
R\$ milhões em IFRS

RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS - REF	3T19	2T19
Receita de vendas a apropriar	508	502
(-) Impostos sobre as vendas a apropriar *	(9)	(9)
Receita líquida REF	499	493
(-) Custo de vendas a apropriar	(409)	(402)
Lucro bruto REF	90	91
Margem bruta REF	18,0%	18,5%
Juros capitalizados	10	10
Margem bruta REF Ajustada**	16,0%	16,4%

* Estimamos a despesa com Pis e Cofins para melhor visualização da Margem bruta REF

CRONOGRAMA DE APROPRIAÇÃO DO REF	2020	2021
	58,0%	42,0%

Evolução da Margem Bruta REF



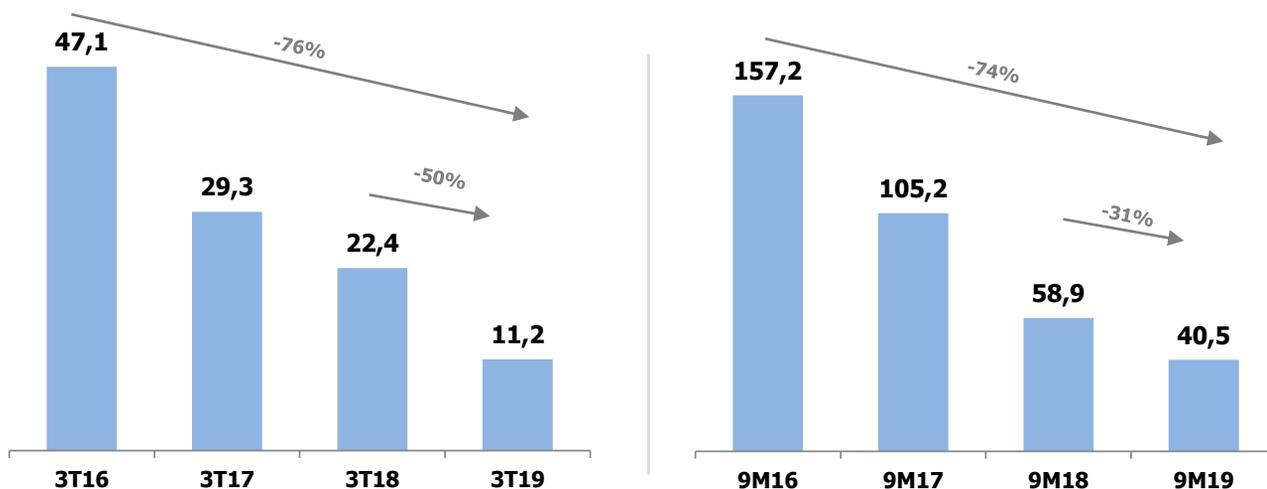
Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas (SG&A)

- ❖ No 3T19, as Despesas Gerais e Administrativas diminuíram 50% em relação ao 3T18, e 31% na comparação entre os 9M19 e os 9M18.
- ❖ As despesas comerciais foram reduzidas em 28% na comparação entre o 3T19 e o 3T18. No acumulado dos 9M19, as despesas comerciais aumentaram 6% principalmente devido à despesas com unidades em estoque (ex. IPTU e Condomínio), além do aumento das despesas com publicidade em mídias eletrônicas.
- ❖ Desta forma, as despesas gerais e administrativas somadas às despesas comerciais (SG&A) registraram queda de 42% na comparação entre o 3T18 e o 3T19, e queda de 20% na comparação entre os 9M18 e os 9M19.
- ❖ A Companhia continuará direcionando esforços para a contínua redução de custos, buscando aumentar constantemente a eficiência da operação.

R\$ milhões em IFRS

DESPESAS GERAIS, ADMINISTRATIVAS E COMERCIAIS	TRIMESTRAL			ACUMULADO		
	3T19	3T18	(%) Var.	9M19	9M18	(%) Var.
Total de Despesas Comerciais	10,0	13,9	-28%	28,0	26,5	6%
Salários, Benefícios e Encargos	10,0	13,3	-25%	28,9	34,8	-17%
Prestação de Serviços	0,4	6,8	-94%	8,2	18,1	-55%
Outras Despesas Administrativas	0,8	2,3	-65%	3,4	6,0	-43%
Total de Despesas Gerais e Administrativas	11,2	22,4	-50%	40,5	58,9	-31%
Total de Despesas SG&A	21,2	36,3	-42%	68,5	85,4	-20%

Evolução das Despesas Gerais e Administrativas



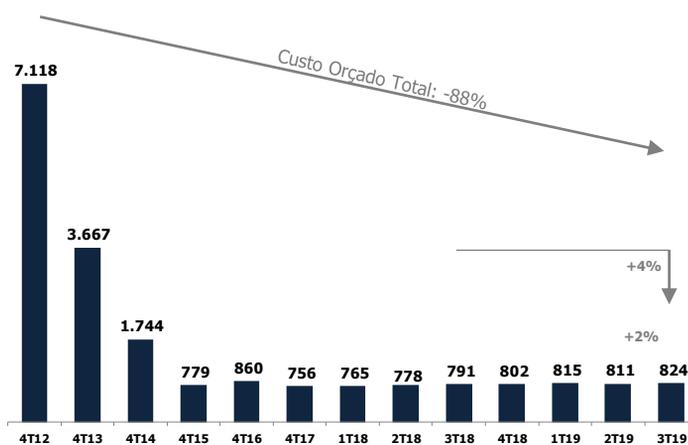
Contas a Receber (on e off balance) e Custo a Incorrer

- ❖ Encerramos o trimestre com um total de contas a receber de R\$722 milhões, redução de 1% em relação ao 2T19. Essa redução decorreu, principalmente, dos recebimentos e das vendas líquidas negativas no período.
- ❖ O custo a incorrer aumentou R\$13 milhões (+2%) entre o 3T19 e o 2T19. Em termos históricos, desde o final de 2012, o custo a incorrer total, que era de R\$7,1 bilhões, registrou queda de 88%.

Contas a Receber

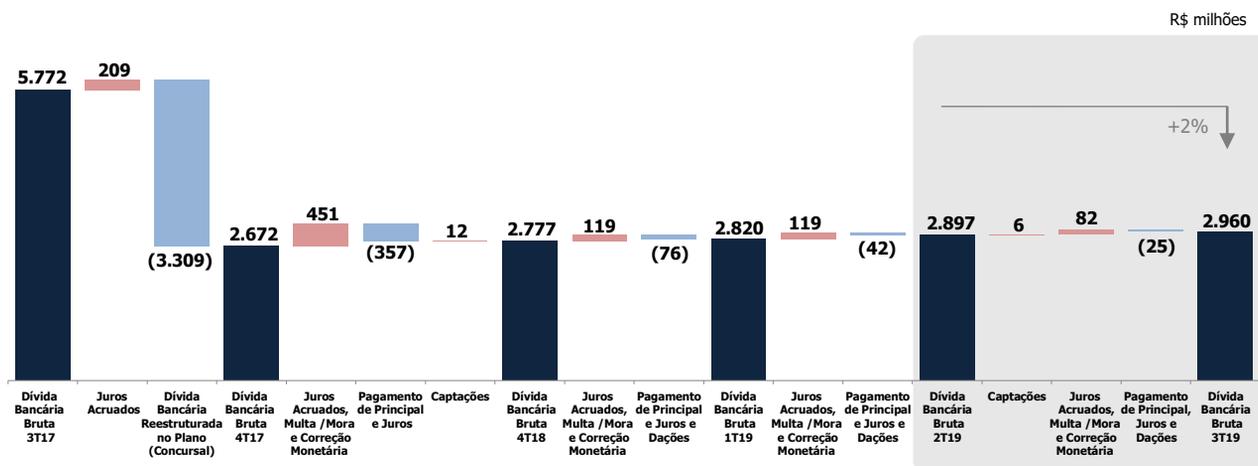
R\$ milhões em IFRS			
CONTAS A RECEBER ON E OFF BALANCE (R\$ mm)	3T19	2T19	(%) Var.
Contas a receber (on balance)	389	399	-3%
Receita bruta de vendas - REF	508	502	1%
Adiantamento de clientes - Recebimento de clientes	(60)	(59)	2%
Adiantamento de clientes - Permuta física lançados	(115)	(114)	1%
Total de contas a receber (a)	722	728	-1%
Custos orçados a incorrer de unidades vendidas	(405)	(398)	2%
Custos orçados a incorrer de unidades em estoque	(419)	(413)	1%
Compromisso com custos orçados a incorrer (b)	(824)	(811)	2%
Total de contas a receber líquido (a + b)	(102)	(83)	23%
Curto Prazo	291	291	0%
Longo Prazo	98	108	-9%
Total de contas a receber (on balance)	389	399	-3%

Custo a Incorrer – R\$ milhões



Dívida Extraconcursal

- ❖ A dívida bruta extraconcursal da Companhia aumentou R\$63 milhões (2%) entre o 2T19 e o 3T19, devido aos R\$82 milhões de juros incorridos no período e aos R\$6 milhões de captação para finalização do empreendimento Palm Beach, deduzidos das amortizações e dações, que totalizaram R\$25 milhões.
- ❖ Nos 9M19, as amortizações e pagamentos de juros da dívida extraconcursal totalizaram R\$143 milhões.



Dívida Extraconcursal Líquida

- ❖ Considerando a redução de R\$7 milhões nas Disponibilidades, a Dívida Líquida aumentou R\$70 milhões (3%) na comparação entre o 3T19 e o 2T19.

ENDIVIDAMENTO	R\$ milhões em IFRS		
	3T19	2T19	(%) Var.
Disponibilidades	132	139	-5%
SFH	774	786	-2%
Debêntures	158	148	7%
CCB/CRI	204	193	6%
Apoio a Produção	1.136	1.127	1%
Capital de giro, SFI e NP	349	348	0%
Finep/Finame	7	7	0%
Debêntures	388	371	5%
CCB/CRI	1.079	1.043	3%
Cooperação	1	1	0%
Dívida Corporativa	1.824	1.770	3%
Dívida Bruta	2.960	2.897	2%
Dívida Líquida	2.828	2.758	3%
Dívida Líquida (sem Apoio a Produção)	1.692	1.631	4%
Patrimônio Líquido Total (1)	(4.622)	(4.503)	3%
Dívida Líquida (sem Apoio a Produção)/ PL	n.a.	n.a.	n.m.

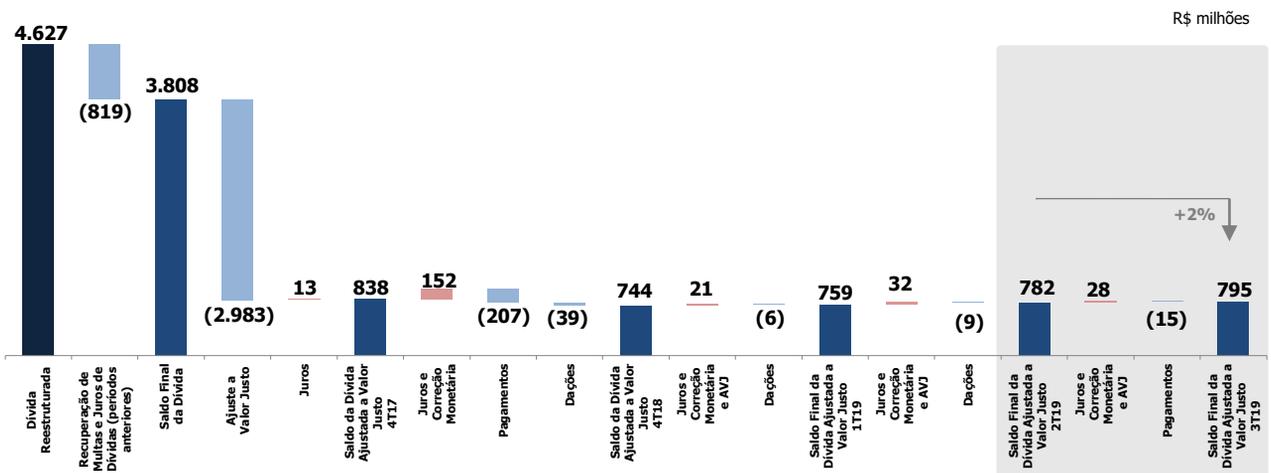
(1) Inclui patrimônio líquido dos acionistas não controladores

Variação da Dívida Líquida

VARIAÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA (R\$ mm)	R\$ milhões em IFRS									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	1T19	2T19	3T19	9M19
Disponibilidades	1.353	1.092	604	201	213	138	138	139	132	132
Variação das Disponibilidades	(468)	(261)	(488)	(403)	12	(75)	-	1	(7)	(6)
Dívida Bruta	8.367	7.869	6.155	5.319	2.672	2.777	2.820	2.897	2.960	2.960
<i>Apoio a Produção</i>	5.215	4.517	2.719	1.643	1.050	1.086	1.092	1.127	1.136	1.136
<i>Dívida Corporativa</i>	3.152	3.352	3.436	3.676	1.622	1.691	1.728	1.770	1.824	1.824
Variação da Dívida Bruta	602	(498)	(1.714)	(836)	(2.647)	105	43	77	63	183
Variação da dívida líquida	(1.070)	237	1.226	433	2.659	(180)	(43)	(76)	(70)	(189)
Ajustes	(86)	-	(202)	(225)	(3.362)	-	-	-	-	-
<i>Valor justo da capitalização da debênture conversível</i>	(86)	-	(2)	-	-	-	-	-	-	-
<i>Venda da REP</i>	-	-	-	(214)	-	-	-	-	-	-
<i>Aumento de Capital</i>	-	-	(500)	-	-	-	-	-	-	-
<i>Venda SPes Paddock</i>	-	-	-	(11)	-	-	-	-	-	-
<i>Venda Empreendimentos VBI</i>	-	-	-	-	(53)	-	-	-	-	-
<i>Créditos concursais na recuperação judicial</i>	-	-	-	-	(3.309)	-	-	-	-	-
<i>Resgate da APR e Captação de Nota Promissória</i>	-	-	300	-	-	-	-	-	-	-
Variação da dívida líquida com ajustes	(1.156)	237	1.024	208	(703)	(180)	(43)	(76)	(70)	(189)

Dívidas Concursais

- ❖ Entre o 2T19 e o 3T19, a dívida concursal aumentou R\$13 milhões (2%), principalmente devido aos juros incorridos e à correção monetária.
- ❖ Durante os nove primeiros meses de 2019, as dívidas concursais foram amortizadas em aproximadamente R\$30 milhões.
- ❖ As dações continuarão ocorrendo ao longo do quarto trimestre, para que as dívidas concursais continuem sendo amortizadas.
- ❖ No total, considerando o aumento de capital, o pagamento aos credores das classes I, II e IV e as dações realizadas, a Companhia já amortizou R\$280 milhões de dívidas concursais.



*Obs.: A metodologia de cálculo, bem como o saldo original da dívida e o saldo da dívida a valor justo, estão contemplados na Nota 13 de nossas Demonstrações Financeiras.

Resultado Financeiro

- ❖ O prejuízo financeiro aumentou 33% entre o 3T18 e o 3T19 e 9% entre os 9M18 e os 9M19. Esse aumento decorreu principalmente da redução das receitas financeiras, principalmente na linha Variação Monetária, juros e multa, que foi afetada pelo menor volume de Contas a Receber e pela menor variação do INCC e IGPM neste ano.

RESULTADO FINANCEIRO (R\$ mm)	R\$ milhões em IFRS					
	TRIMESTRAL			ACUMULADO		
	3T19	3T18	(%) Var.	9M19	9M18	(%) Var.
Rendimento de aplicações financeiras	1,0	2,5	-60%	3,0	6,7	-55%
Variação Monetária, juros e multas por atraso	(3,5)	46,9	n.m.	17,4	105,6	-84%
Outras receitas financeiras	0,7	(4,9)	n.m.	17,3	(42,3)	n.m.
Total de receitas financeiras	(1,8)	44,5	n.m.	37,7	70,0	-46%
Juros de empréstimos	(110,7)	(128,9)	-14%	(376,6)	(333,7)	13%
Despesas bancárias	(0,2)	(0,2)	0%	(0,6)	(0,5)	20%
Outras despesas financeiras	(1,3)	(7,0)	-81%	(23,6)	(59,5)	-60%
Despesas financeiras brutas	(112,2)	(136,1)	-18%	(400,8)	(393,7)	2%
Juros capitalizados ao estoque	7,1	11,2	-37%	23,7	12,6	88%
Total de despesas financeiras	(105,1)	(124,9)	-16%	(377,1)	(381,1)	-1%
Total do resultado financeiro	(106,9)	(80,4)	33%	(339,4)	(311,1)	9%

Trimestres e Nove Meses findos em 30 de setembro de 2019 e 2018

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (R\$ '000) - IFRS	TRIMESTRAL			ACUMULADO		
	3T19	3T18	(%) Var.	9M19	9M18	(%) Var.
Receita bruta operacional						
Vendas imobiliárias	25.533	99.314	-74%	223.367	334.232	-33%
Outras receitas operacionais	18.999	2.613	n.m.	40.860	11.802	n.m.
(-) Deduções da receita	(8.726)	(16.414)	-47%	(28.220)	(25.136)	12%
Receita operacional líquida	35.806	85.513	-58%	236.007	320.898	-26%
Custo das unidades vendidas	(34.408)	(127.004)	-73%	(196.177)	(395.951)	-50%
Juros capitalizados	(6.311)	(12.397)	-49%	(31.172)	(29.079)	7%
Custo dos imóveis vendidos	(40.719)	(139.401)	-71%	(227.349)	(425.030)	-47%
Lucro (prejuízo) bruto	(4.913)	(53.888)	-91%	8.658	(104.132)	n.m.
<i>Margem bruta</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.m.</i>	<i>3,7%</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.m.</i>
<i>Margem bruta ajustada ⁽¹⁾</i>	<i>3,9%</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.m.</i>	<i>16,9%</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.m.</i>
Receitas (despesas) operacionais:						
Equivalência patrimonial	(399)	2.602	n.m.	1.312	(1.314)	n.m.
Gerais e administrativas	(11.130)	(22.385)	-50%	(40.529)	(58.849)	-31%
Comerciais	(9.974)	(13.886)	-28%	(28.015)	(26.453)	6%
Tributárias	(706)	(2.587)	-73%	(5.226)	(3.995)	31%
Depreciação e amortização	(884)	(397)	n.m.	(2.892)	(57.142)	-95%
Outras despesas operacionais	18.001	50.010	-64%	(192.195)	(177.158)	8%
Resultado financeiro	(106.940)	(80.466)	33%	(339.441)	(311.116)	9%
Total receitas (despesas) operacionais	(112.032)	(67.109)	67%	(606.986)	(636.027)	-5%
Lucro (prejuízo) antes do I.R. e C.S.	(116.945)	(120.997)	-3%	(598.328)	(740.159)	-19%
Imposto de renda e contribuição social	(7.341)	5.682	n.m.	(19.444)	15.770	n.m.
Lucro (prejuízo) dos acionistas não controladores	(124.286)	(115.315)	8%	(617.772)	(724.389)	-15%
Acionistas não controladores	909	6.446	-86%	5.163	15.404	-66%
Lucro (prejuízo) líquido do período	(123.377)	(108.869)	13%	(612.609)	(708.985)	-14%
<i>Margem líquida</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.m.</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.m.</i>
<small>(1) Ajustado por juros capitalizados no custo das unidades vendidas</small>						
EBITDA	TRIMESTRAL			ACUMULADO		
	3T19	3T18	(%) Var.	9M19	9M18	(%) Var.
Lucro (Prejuízo) antes dos impostos	(116.945)	(120.997)	-3%	(598.328)	(740.159)	-19%
(-/+) Resultado financeiro	106.940	80.466	33%	339.441	311.116	9%
(+) Depreciação / Amortização	884	397	n.m.	2.892	57.142	-95%
(+) Despesa com plano baseado em ações e PLR	-	-	n.m.	-	-	n.m.
(+) Juros financiamento capitalizados no CMV	6.311	12.397	-49%	31.172	29.079	7%
(-/+) Resultado de equivalência patrimonial	399	(2.602)	n.m.	(1.312)	1.314	n.m.
EBITDA	(2.411)	(30.339)	-92%	(226.135)	(341.508)	-34%
<i>Margem EBITDA</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.m.</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.a.</i>	<i>n.m.</i>

Em 30 de setembro de 2019 e 30 de junho 2019

ATIVO (R\$ '000) - IFRS			
	3T19	2T19	(%) Var.
Circulante			
Disponibilidades e aplicaões financeiras	132.045	139.072	-5%
Contas a receber de clientes	291.323	290.704	0%
Estoques de imóveis a comercializar	1.219.710	1.253.056	-3%
Contas correntes e mútuos com parceiros nos empreendimentos	7.533	7.110	6%
Impostos a recuperar	12.387	12.998	-5%
Total Circulante	1.662.998	1.702.940	n.m.
Não Circulante			
Realizável a longo prazo			
Contas a receber de clientes	97.724	108.489	n.m.
Estoques de imóveis a comercializar	205.343	206.430	-10%
Impostos a recuperar	17.876	18.734	-1%
Contas correntes e mútuos com parceiros nos empreendimentos	35.741	39.050	-5%
Outros créditos	58.219	65.588	-8%
Total Realizável a longo prazo	414.903	438.291	-11%
Permanente			
Investimentos	53.012	53.148	n.m.
Imobilizado	1.357	1.519	0%
Intangível	2.941	3.667	-11%
Total Permanente	57.310	58.334	-20%
Total Não circulante	472.213	496.625	n.m.
Total do Ativo	2.135.211	2.199.565	n.m.

Em 30 de setembro de 2019 e 30 de junho 2019

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ '000) - IFRS

	3T19	2T19	(%) Var.
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	1.129.949	1.140.441	-1%
Debêntures	545.678	519.441	5%
Obrigação por emissão de CCBs e CCIs	1.283.449	1.236.238	4%
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.304	1.304	0%
Fornecedores	109.885	128.448	-14%
Obrigações a pagar do plano de recuperação judicial	23.032	23.581	-2%
Obrigações por aquisição de imóveis	12.136	11.923	2%
Adiantamentos de clientes	307.473	313.270	-2%
Obrigações fiscais e trabalhistas	32.850	34.507	-5%
Obrigações tributárias diferidas	10.722	10.087	6%
Imposto de renda e contribuição social	18.119	13.671	33%
Contas correntes e mútuos com parceiros nos empreendimentos	7.906	7.802	1%
Outras provisões	175.484	162.226	8%
Outras obrigações	84.481	86.302	-2%
Total Circulante	3.742.468	3.689.241	1%
Exigível de longo prazo			
Obrigações a pagar do plano de recuperação judicial	772.439	758.764	2%
Obrigações por aquisição de imóveis	9.909	9.726	2%
Adiantamentos de clientes	31.330	30.873	1%
Obrigações fiscais e trabalhistas	8.161	9.668	-16%
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	63.329	67.133	-6%
Obrigações tributárias diferidas	1.014.423	1.014.474	0%
Outras provisões	801.600	768.725	4%
Outras obrigações	313.963	353.996	-11%
Total Exigível de longo prazo	3.015.154	3.013.359	0%
Patrimônio líquido			
Capital social	4.992.033	4.992.033	0%
Reserva de capital	1.236.743	1.236.743	0%
Prejuízos acumulados	(10.805.047)	(10.681.670)	1%
Participação atribuída aos acionistas não controladores	(46.140)	(50.141)	-8%
Total Patrimônio líquido	(4.622.411)	(4.503.035)	3%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	2.135.211	2.199.565	-3%