



12 de Maio de 2016

**Resultados do  
1T16**

## ❖ **Sumário Executivo**

## ❖ **Gestão dos Ativos:**

Vendas

Distratos

Contas a Receber

Estoque

## ❖ **Gestão dos Passivos:**

Desalavancagem

G&A

Projetos em Andamento e Custo a Incorrer

## ❖ **Venda de Ativos e Reestruturação das Dívidas**



Corcovado  
Rio de Janeiro/RJ

## ❖ **Sumário Executivo**

## ❖ **Gestão dos Ativos:**

Vendas

Distratos

Contas a Receber

Estoque

## ❖ **Gestão dos Passivos:**

Desalavancagem

G&A

Projetos em Andamento e Custo a Incorrer

## ❖ **Venda de Ativos e Reestruturação das Dívidas**



**Sublime**  
Rio de Janeiro/RJ



### Destaques do 1T16

- ❖ Redução da dívida líquida de R\$111 milhões no trimestre;
- ❖ Redução de 22% no G&A do trimestre em relação ao 1T15, e de 8% em relação ao trimestre passado;
- ❖ Vendas brutas de R\$403 milhões e vendas líquidas de R\$97 milhões no 1T16;
- ❖ As vendas à vista totalizaram R\$82 milhões no trimestre, representando 20% das vendas totais;
- ❖ Redução de 37% no volume distratado em relação ao trimestre passado;
- ❖ A alavancagem total da Companhia, incluindo a dívida financeira líquida e o custo a incorrer, foi reduzida em R\$125 milhões;

### Eventos Recentes

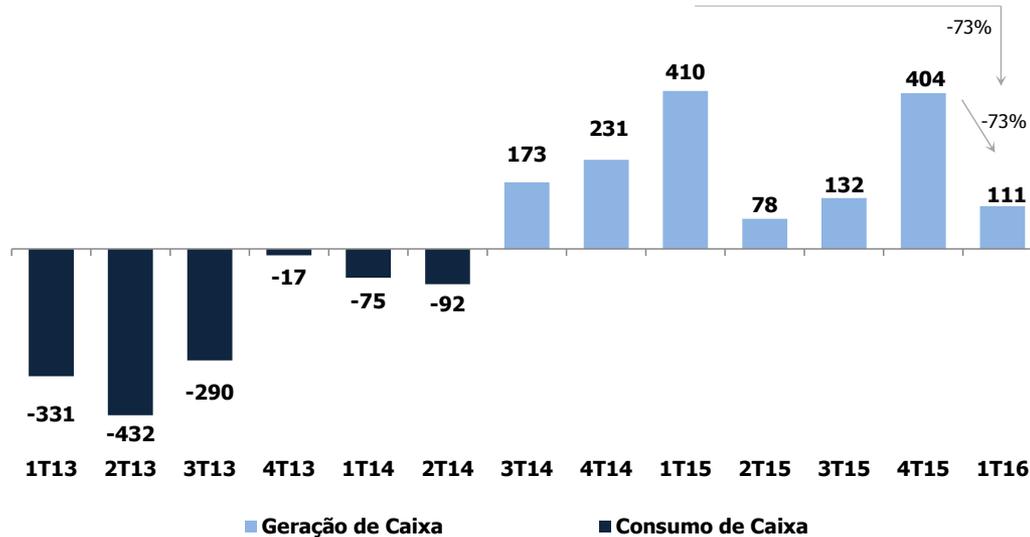
- ❖ Renegociação das dívidas com os quatro maiores credores da Companhia, alongando os vencimentos da dívida corporativa em 48 meses, além da obtenção de novos financiamentos para despesas com obras e G&A;
- ❖ Alienação total da participação na REP por R\$34 milhões, com redução da dívida líquida da PDG em R\$237 milhões.

# Sumário Executivo

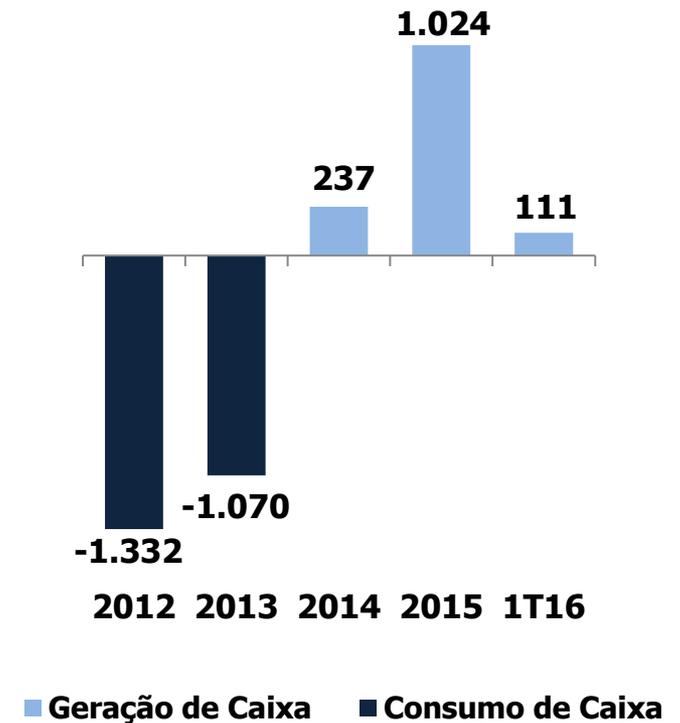
## Variação da Dívida Líquida



Variação da Dívida Líquida Trimestral (R\$milhões)



Variação da Dívida Líquida Anual (R\$milhões)

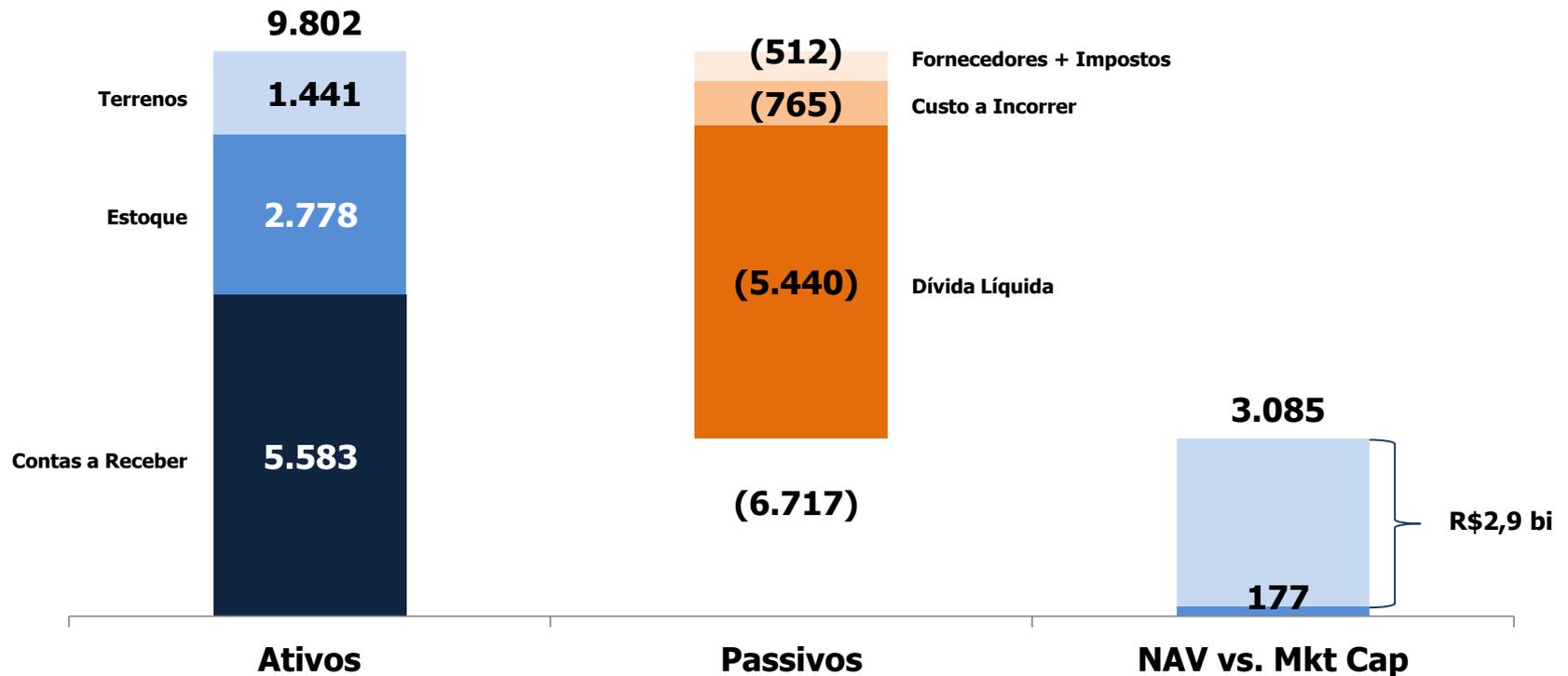


- ❖ Redução de dívida líquida de R\$111 milhões no 1T16;
- ❖ Sétimo trimestre consecutivo de redução da dívida líquida;
- ❖ A redução total desde o final do 2T14 foi de R\$1,5 bilhão.

# Sumário Executivo

## Net Asset Value

### Ativos Líquidos (NAV) – R\$ milhões



Obs.: Estoque a valor de mercado (% PDG); landbank líquido de obrigações com terrenistas; valor do Market Cap de 11/05/2016

- ❖ **Ativos Líquidos totais de R\$3,1 bilhões e valor de mercado de aproximadamente R\$177 milhões;**
- ❖ O mercado precifica em R\$2,9 bilhões o custo de carregamento do estoque, contencioso, SG&A, serviço da dívida e descontos durante o período de monetização dos ativos e amortização das dívidas.

## ❖ Sumário Executivo

## ❖ **Gestão dos Ativos:**

Vendas

Distratos

Contas a Receber

Estoque

## ❖ **Gestão dos Passivos:**

Desalavancagem

G&A

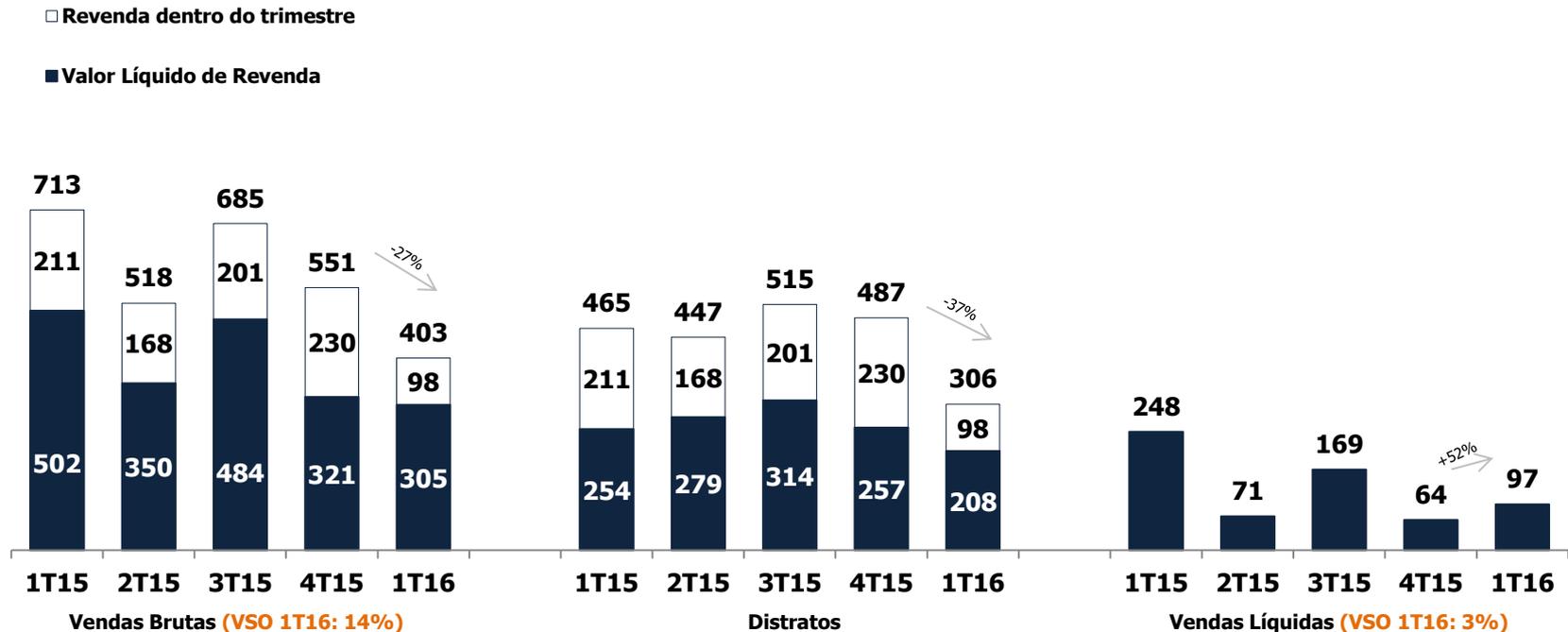
Projetos em Andamento e Custo a Incorrer

## ❖ **Venda de Ativos e Reestruturação das Dívidas**



**Meridian**  
São Paulo/SP

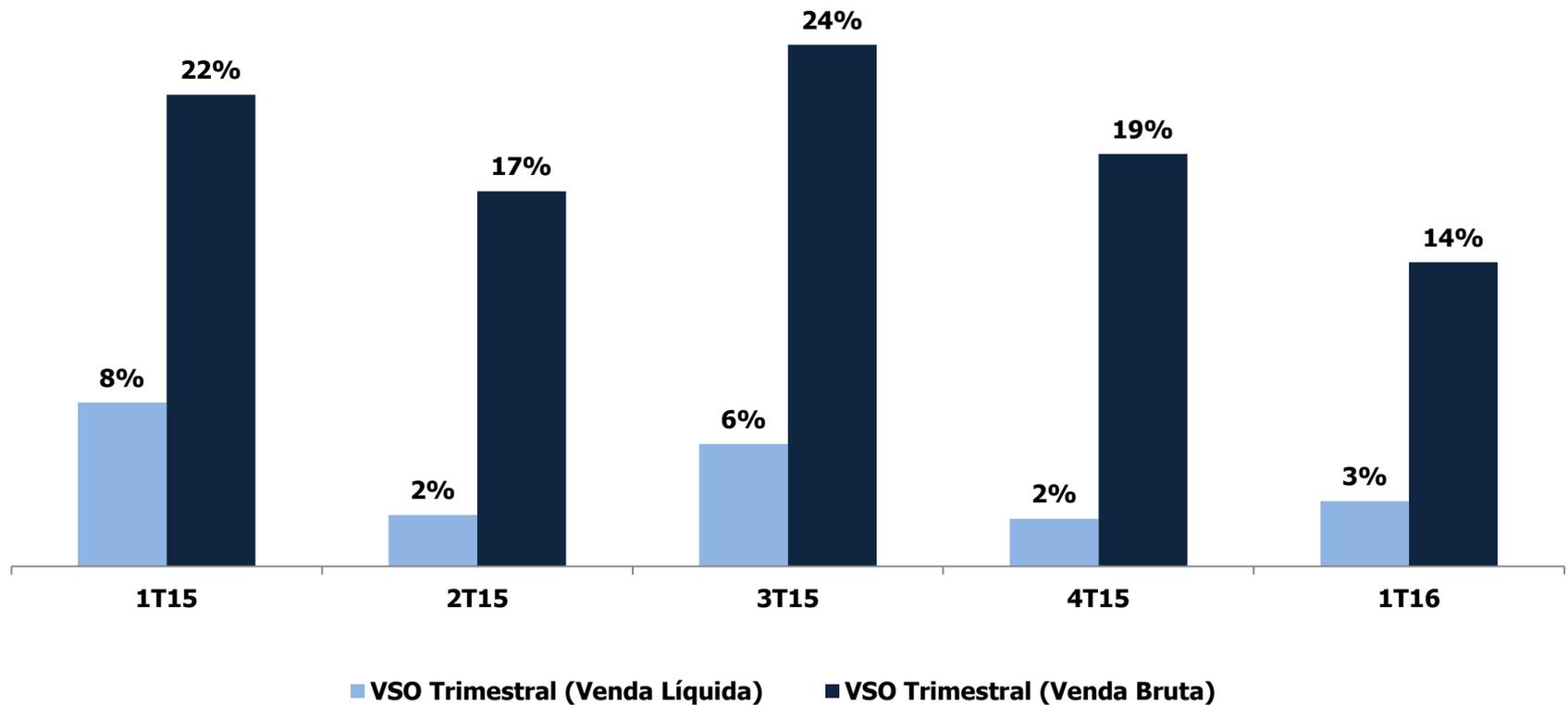
### Vendas – R\$ milhões



- ❖ **As vendas brutas totalizaram R\$403 milhões no 1T16**, demonstrando que a demanda continua resiliente, mesmo diante das restrições de crédito impostas durante o ano;
- ❖ Do total vendido, **R\$327 milhões (o equivalente a 81% das vendas brutas)** foram referentes a unidades concluídas, e, portanto, geradoras de caixa imediato;
- ❖ **Distratos de R\$306 milhões no trimestre, 37% abaixo do 4T15, e 34% abaixo do valor registrado no 1T15.** Apesar da queda dos distratos neste primeiro trimestre, as restrições nas condições de crédito, a escassez de funding, o aumento nas taxas de financiamento e a deterioração no cenário econômico, podem afetar negativamente os distratos no decorrer do ano.
- ❖ **As vendas líquidas totalizaram R\$97 milhões no 1T16**, alta de 52% em relação ao trimestre anterior, e queda de 61% em relação ao 1T15.



### Vendas Sobre Oferta (VSO)

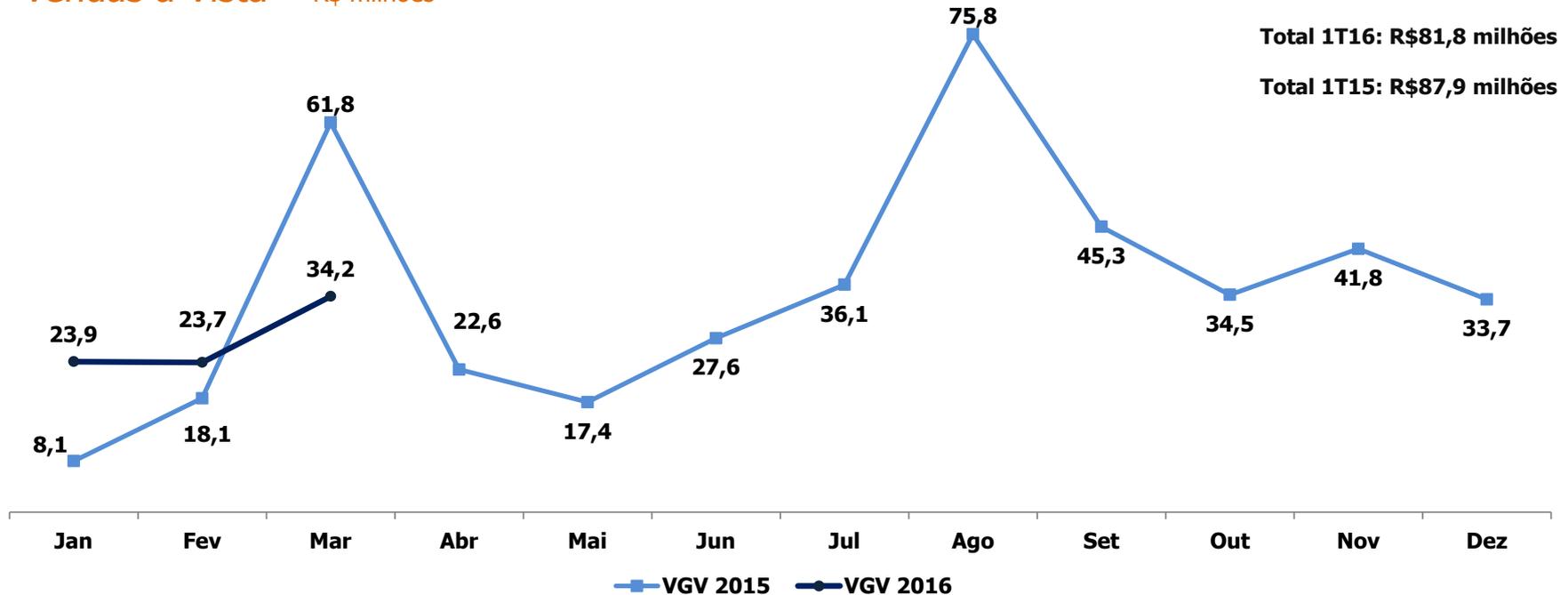


- ❖ A queda no VSO neste trimestre pode ser explicada, em parte, pelo momento mais difícil enfrentado pela economia e pelo setor, e também pela ausência de campanhas de vendas e ações de marketing no período.
- ❖ **A equipe comercial da PDG vem obtendo bom desempenho, e no 1T16 foi responsável por 65% das vendas;**

# Gestão dos Ativos

## Vendas à Vista

### Vendas à Vista – R\$ milhões



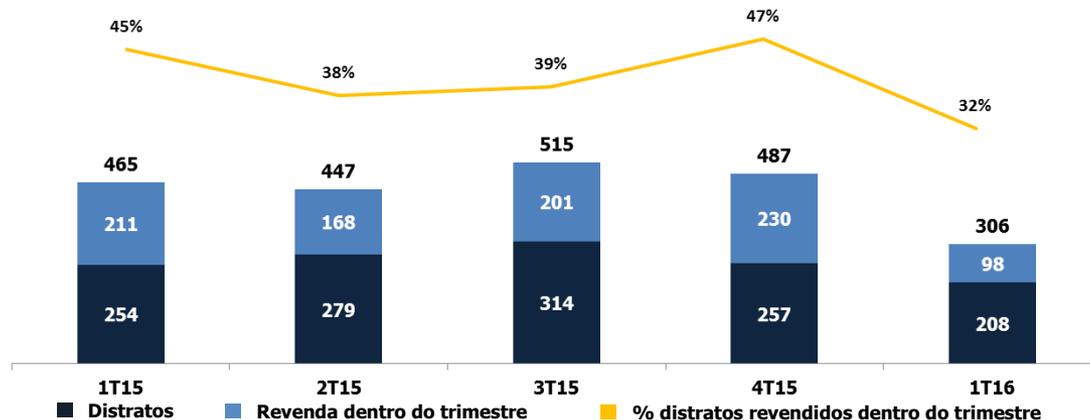
Nos meses de março e agosto de 2015 foi realizada a campanha de vendas "Na Ponta do Lápis".

- ❖ **As vendas à vista no 1T16 atingiram R\$82 milhões**, representando 20% das vendas brutas registradas no trimestre;
- ❖ **O resultado quase igualou a performance do mesmo trimestre do ano anterior, quando foi realizada a campanha de vendas "Na Ponta do Lápis."**

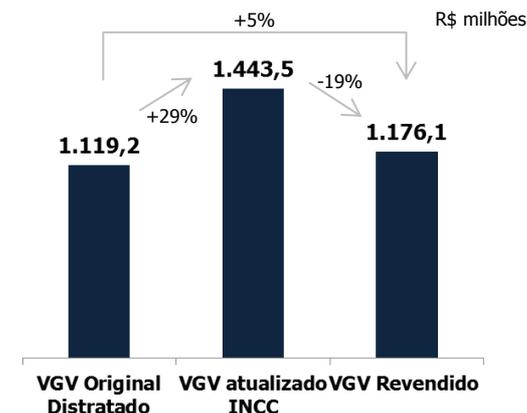
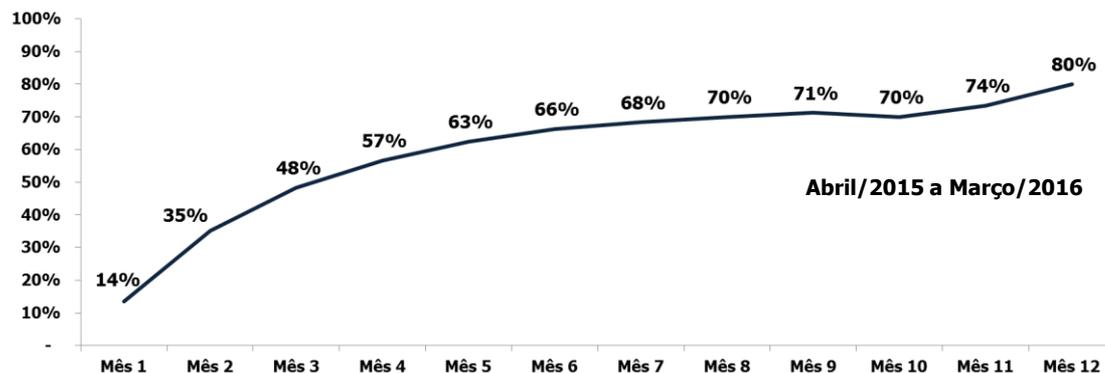
# Gestão dos Ativos

## Revenda de Distratos

Evolução dos Distratos e Revenda – R\$ milhões



Curva de Revenda de Distratos e Valores da Revenda – 12 meses acumulados



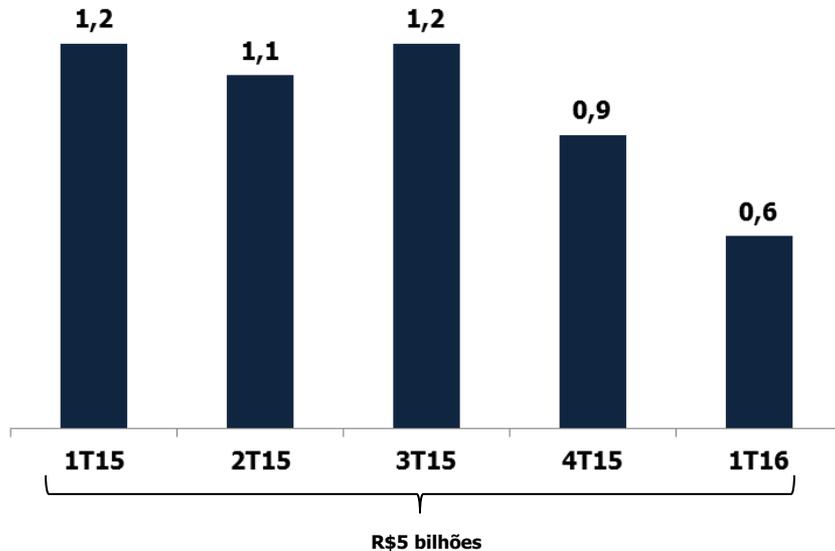
- ❖ **A revenda média de unidades distratadas dentro do próprio trimestre tem se mantido alta; no 1T16, revendemos o equivalente a 32%;**
- ❖ **A velocidade de revenda dos distratos continua se mantendo na média de 80% em 12 meses;**
- ❖ **Os distratos revendidos têm apresentado ganho médio de preço de 5% em relação ao valor de contrato original;**
- ❖ **As vendas dos distratos são finais, considerando que, historicamente, menos de 4% das vendas geram novos cancelamentos.**

# Gestão dos Ativos

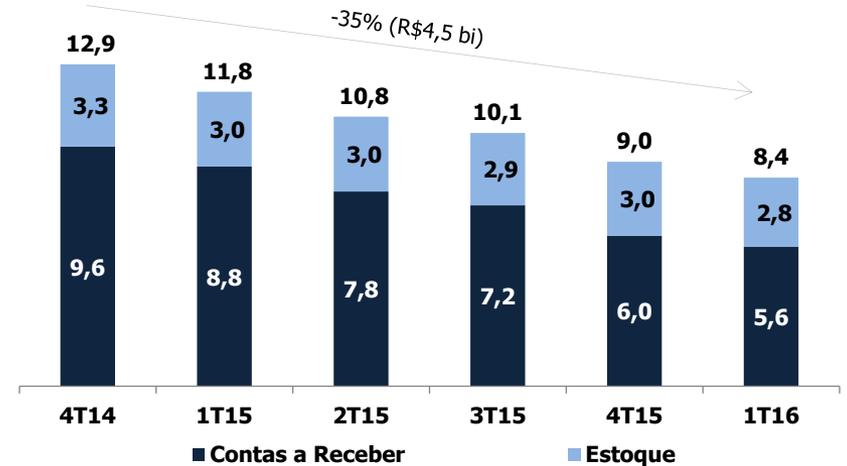
## Contas a Receber



Recebimento Trimestral – R\$ bilhões



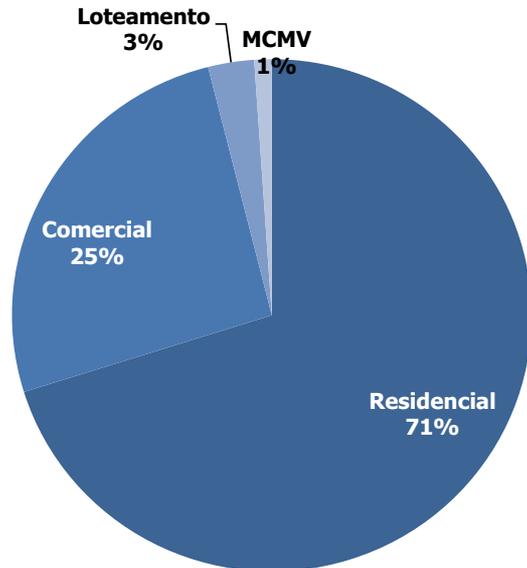
Contas a Receber + Estoque – R\$ bilhões



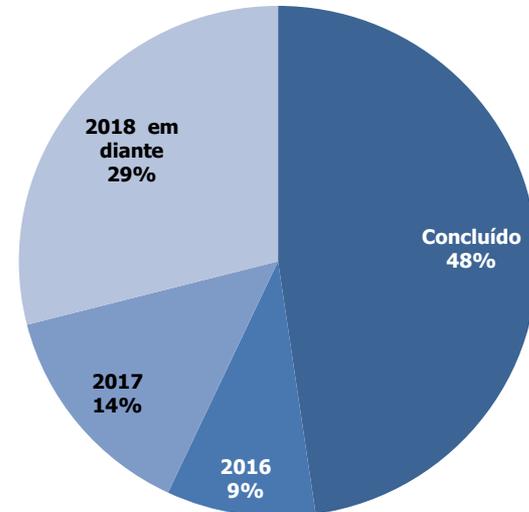
- ❖ **Recebimento de R\$600 milhões e redução de R\$447 milhões nas contas a receber no trimestre, partindo de R\$6 bilhões no final de 2015 para R\$5,6 bilhões no final do 1T16;**
- ❖ A queda nas contas a receber e no estoque, demonstram que a companhia vem monetizando seus ativos ao longo do tempo. Continuaremos priorizando as vendas de estoque e o repasse, para acelerar a monetização dos ativos da Companhia.



Estoque – Produto (%VGV)



Estoque – Cronograma de Entrega (%VGV)



❖ O estoque total ao final do 1T16 era de R\$2,8 bilhões.

❖ Qualidade do estoque disponível:

- **71% em produtos residenciais** (excluindo MCMV, Loteamento e Comercial);

- **48%** de estoque já performado, **gerador de caixa imediato**, dentre os quais **68%** está localizado em **São Paulo e Rio de Janeiro**.

# Gestão dos Ativos

## Qualidade do Estoque

### Estoque – Distribuição Regional

VGV em R\$ milhões

Região	Até 60%		De 60 a 80%		De 80 a 99%		Total		
	Unidade	VGV	Unidade	VGV	Unidade	VGV	Unidade	VGV	%
SÃO PAULO	625	267,9	763	241,5	1.176	398,2	2.564	907,6	33%
RIO DE JANEIRO	184	154,9	119	37,3	379	117,8	682	309,9	11%
MG/ES	-	-	19	7,0	25	5,0	44	12,0	0%
NORTE	-	-	274	141,6	460	189,3	734	330,9	12%
NORDESTE	457	125,6	-	-	279	169,7	736	295,2	11%
SUL	1	1,3	67	23,1	180	72,2	248	96,7	3%
CENTRO-OESTE	-	-	448	87,0	86	19,1	534	106,1	4%
<b>TOTAL (Ex-Comercial)</b>	<b>1.267</b>	<b>549,7</b>	<b>1.690</b>	<b>537,5</b>	<b>2.585</b>	<b>971,2</b>	<b>5.542</b>	<b>2.058,5</b>	<b>74%</b>
<b>% Total (Ex-Comercial)</b>		<b>27%</b>		<b>26%</b>		<b>47%</b>			<b>100%</b>
COMERCIAL	1.064	539,3	89	32,7	328	147,3	1.481	719,2	26%
<b>TOTAL</b>	<b>2.331</b>	<b>1.089,0</b>	<b>1.779</b>	<b>570,2</b>	<b>2.913</b>	<b>1.118,5</b>	<b>7.023</b>	<b>2.777,7</b>	<b>100%</b>
<b>% Total</b>		<b>39%</b>		<b>21%</b>		<b>40%</b>			<b>100%</b>

44% (SÃO PAULO + RIO DE JANEIRO)

99% SP e RJ (SÃO PAULO + RIO DE JANEIRO + COMERCIAL)

### VSO Trimestral por Região

Região (ex-Comercial)	VSO - Vendas Brutas				
	1T15	2T15	3T15	4T15	1T16
SÃO PAULO	26%	17%	24%	19%	15%
RIO DE JANEIRO	18%	19%	33%	30%	16%
MG/ES	29%	71%	25%	13%	22%
NORTE	22%	30%	31%	23%	18%
NORDESTE	27%	22%	34%	27%	21%
SUL	34%	24%	43%	29%	33%
CENTRO-OESTE	44%	25%	25%	30%	24%
<b>TOTAL (EX-COMERCIAL)</b>	<b>26%</b>	<b>21%</b>	<b>29%</b>	<b>23%</b>	<b>18%</b>
COMERCIAL	4%	3%	2%	2%	1%
<b>TOTAL</b>	<b>22%</b>	<b>17%</b>	<b>24%</b>	<b>19%</b>	<b>14%</b>

VSO SP e RJ 15% (SÃO PAULO + RIO DE JANEIRO)

VSO (ex-SP e RJ) 22% (MG/ES + NORTE + NORDESTE + SUL + CENTRO-OESTE)

#### ❖ Qualidade do estoque disponível:

- **44%** do estoque total, excluindo o produto comercial, está concentrado em **São Paulo e Rio de Janeiro**;
- **73%** do estoque, excluindo o produto comercial, está concentrado em projetos com **mais de 60% das unidades vendidas**;
- O estoque residencial **fora do eixo Rio/SP** tem apresentando boa liquidez, registrando **VSO médio de 22% no 1T16**.

## ❖ Sumário Executivo

## ❖ Gestão dos Ativos:

Vendas

Distratos

Contas a Receber

Estoque

## ❖ Gestão dos Passivos:

Desalavancagem

G&A

Projetos em Andamento e Custo a Incorrer

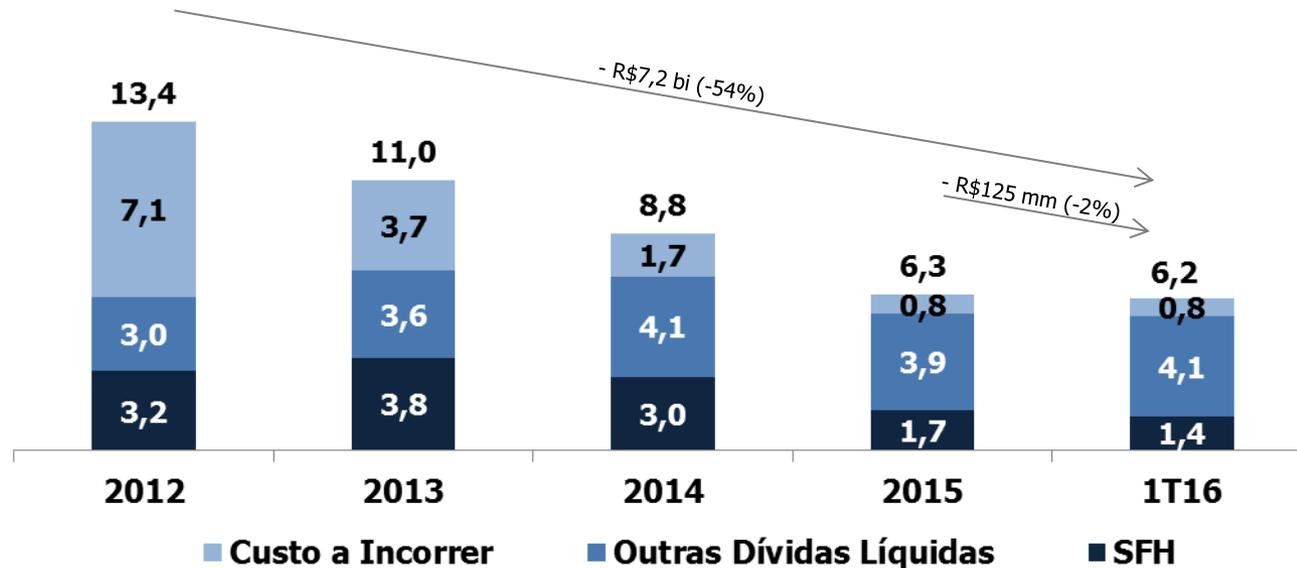
## ❖ Venda de Ativos e Reestruturação das Dívidas



Domani Brooklin  
São Paulo/SP



### Dívida Líquida + Custo a Incorrer – R\$ bilhões



Obs.: Apenas para fins de comparação entre os períodos, as outras dívida líquidas de 2012, 2013, 2014, foram ajustadas com a inclusão da APR no valor de R\$300 milhões.

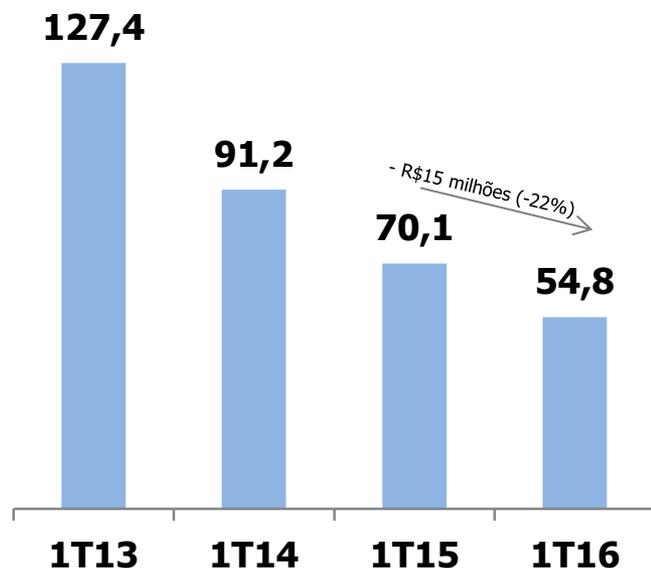
- ❖ **Reduzimos a alavancagem estendida da Companhia (Dívida Líquida + Custo a Incorrer) em R\$125 milhões no primeiro trimestre.**
- ❖ A desalavancagem **desde o final de 2012 já ultrapassa os R\$7,2 bilhões;**

# Gestão dos Passivos

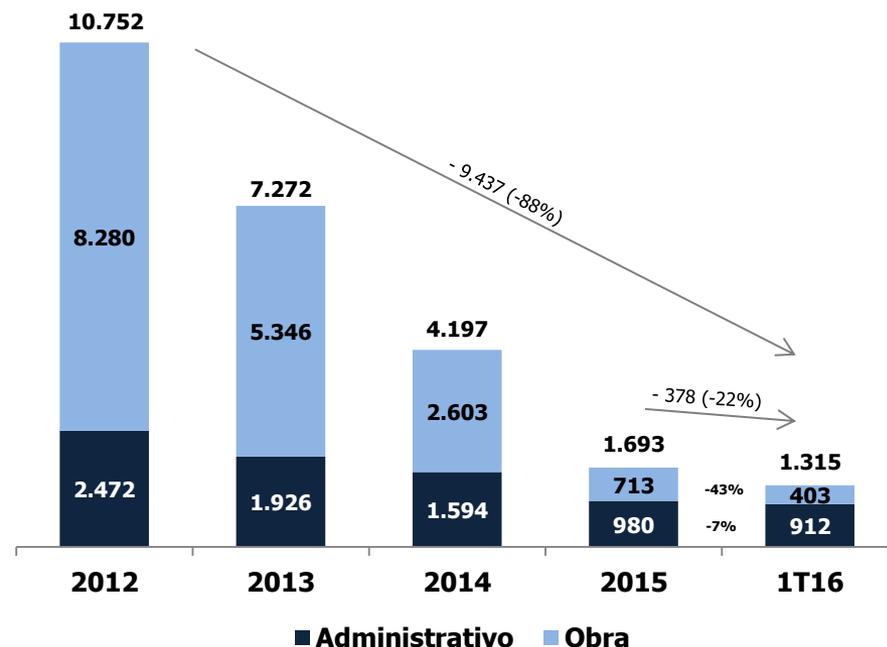
## Despesas Gerais e Administrativas



Evolução do G&A – R\$ milhões



Evolução do Quadro de Colaboradores

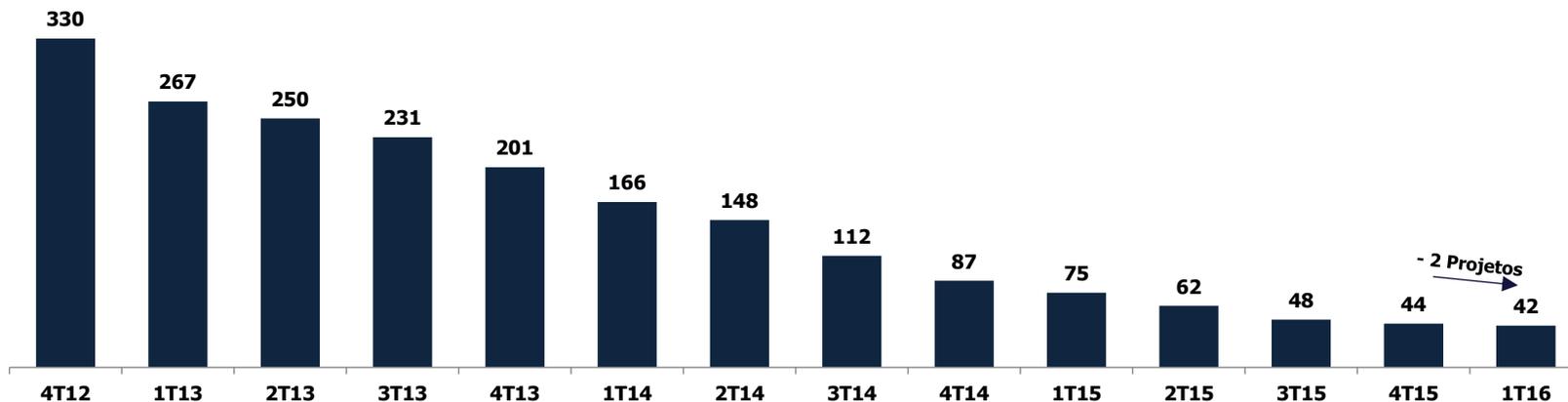


- ❖ **Redução de 22% no G&A do primeiro trimestre** na comparação com o 1T15, e de **8%** na comparação com o trimestre passado;
- ❖ Seguimos readequando nossa estrutura ao tamanho da operação da Companhia; **no 1T16, reduzimos o quadro total de colaboradores em 22%, e o quadro administrativo em 7%;**
- ❖ **As despesas comerciais caíram 25%** em relação ao 1T15, e **28%** na comparação com o trimestre passado.

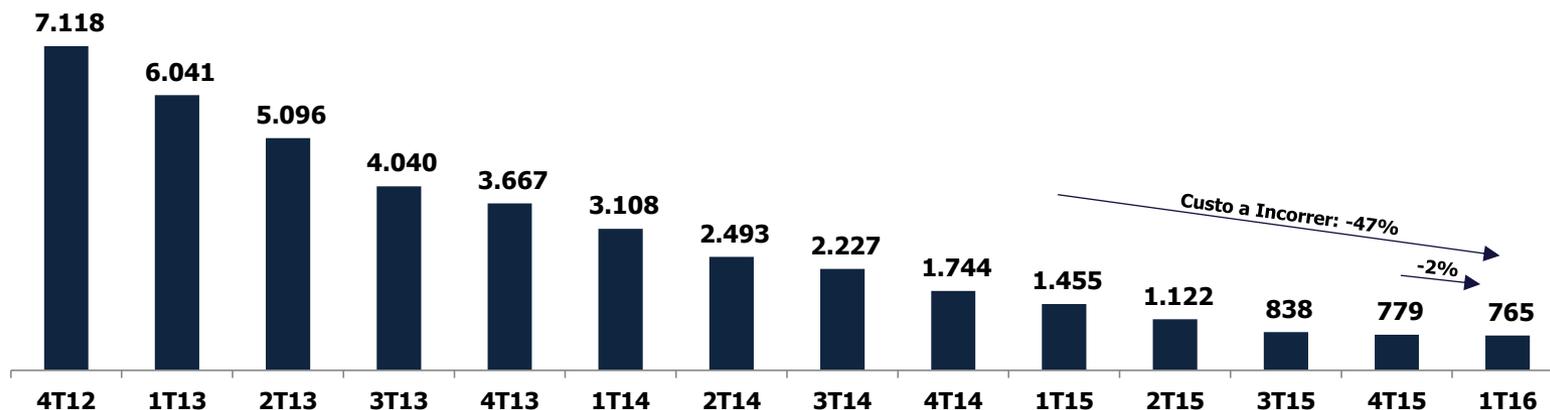
# Gestão dos Passivos

## Projetos em Andamento e Custo a Incorrer

### Projetos em Andamento



### Custo Orçado a Incorrer – R\$milhões



- Atualmente, a companhia possui **42 projetos em andamento**, dos quais 15 deverão ser entregues até o final de 2016;
- Continuamos reduzindo sistematicamente o custo a incorrer de obras, que terminou o **trimestre em R\$765 milhões**, com **queda de 47% nos últimos 12 meses**, e de 2% (R\$14 milhões) neste trimestre.

## ❖ Sumário Executivo

## ❖ Gestão dos Ativos:

Vendas

Distratos

Contas a Receber

Estoque

## ❖ Gestão dos Passivos:

Desalavancagem

G&A

Projetos em Andamento e Custo a Incorrer

## ❖ Venda de Ativos e Reestruturação das Dívidas



Domani Brooklin  
São Paulo/SP



### REP – Venda de Participação

- ❖ Assinatura do SPA em 04/05/2016;
- ❖ Venda da Participação total de 58% do Capital Social da REP;
- ❖ Valor: R\$34 milhões (pagos por meio de unidades imobiliárias localizadas na Cidade de São Paulo);
- ❖ Redução de R\$237 milhões na dívida líquida da PDG;
- ❖ Condições Precedentes:
  - Aprovação do CADE;
  - Aprovação de alguns credores da REP e PDG;
- ❖ Prazo estimado para conclusão: segundo trimestre.

# Reestruturação das Dívidas

## Memorando de Entendimentos – 4 Principais Credores



### Memorando de Entendimentos com Grandes Credores

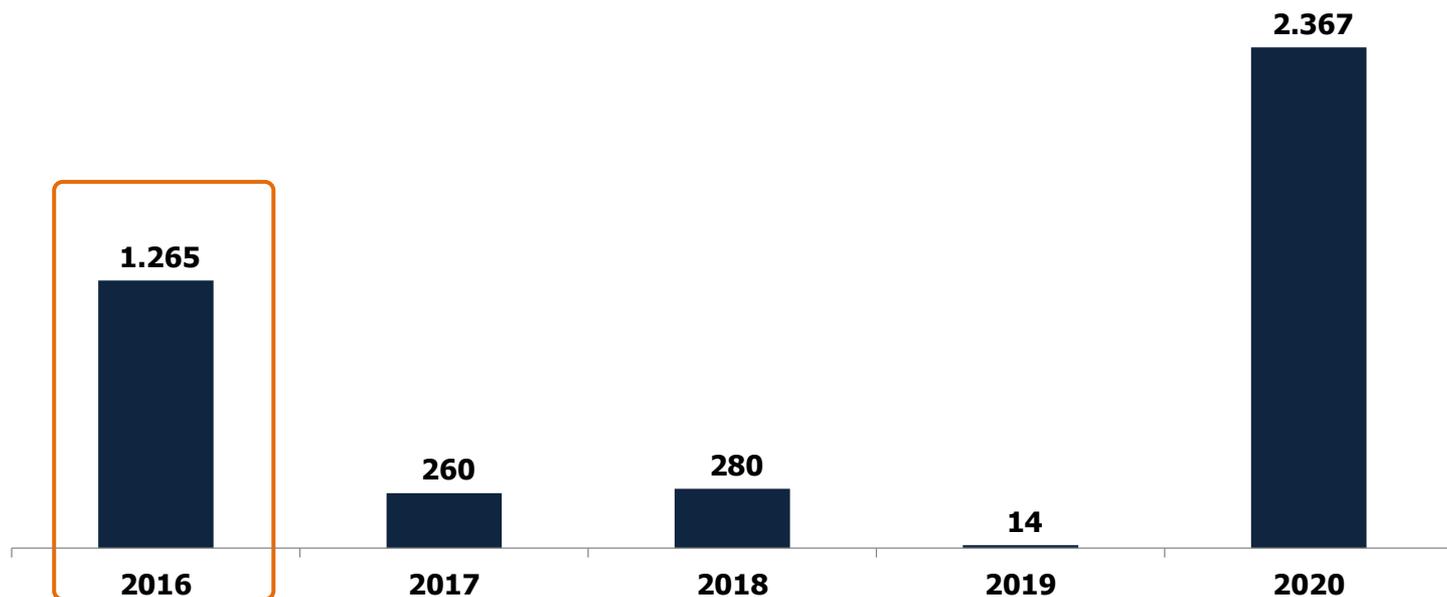
- ❖ Assinatura do MOU em 04/05/2016;
- ❖ Bancos: Banco do Brasil, Bradesco, CEF e Itaú Unibanco;
- ❖ Valor total: até 3,7 bilhões (60% da dívida bruta), sendo:
  - R\$1,2 bilhão em SFH;
  - R\$2,5 bilhões em outras dívidas;
- ❖ Alongamento de 48 meses (4 anos) para dívidas corporativas;
- ❖ Suplementação de obras financiadas pelos bancos envolvidos no acordo, além da carência de 12 a 24 para vencimento das dívidas de apoio à produção;
- ❖ Novo financiamento concedido pelos bancos para custear o G&A, com prazo de vencimento de 36 meses (3 anos), com taxa de juros equivalente à nova taxa de juros prevista para as demais dívidas corporativas;
- ❖ Participação da Vinci Partners no financiamento do G&A da Companhia;
- ❖ *Stand still* formal dos bancos válido por 60 dias, sujeito à aprovação dos comitês de crédito dos bancos.

# Reestruturação das Dívidas

## Cronograma de Amortização (pró-forma) – Dívida Corporativa

- ❖ Cronograma de amortização projetado:
  - Considera venda da REP;
  - Considera as renegociações previstas no memorando com grandes credores.
- ❖ Todas as dívidas com vencimentos previstos para 2016 (aprox. R\$1,3 bilhão) já estão em renegociações avançadas, incluindo o memorando de entendimentos para venda de ativos para o Banco Votorantim e BVEP, anunciado no início deste ano.

Cronograma de Amortização (pró-forma) – R\$milhões



Obs.: Gráfico exclui coobrigação, dívidas de SFH e as dívidas da REP



12 de Maio de 2016

**Resultados do  
1T16**