



16 de Maio  
de 2017

Teleconferência  
dos Resultados do  
1T17

## ❖ Sumário Executivo

## ❖ Atualização sobre a Recuperação Judicial

## ❖ Resultados Operacionais e Financeiros

Vendas

Revenda de Distratos

G&A

Estoque

Variação da Dívida Líquida

Desalavancagem

Projetos em Andamento e Custo a Incorrer

DRE e Balanço



Corcovado  
Rio de Janeiro/RJ

## ❖ Sumário Executivo

## ❖ Atualização sobre a Recuperação Judicial

## ❖ Resultados Operacionais e Financeiros

Vendas

Revenda de Distratos

G&A

Estoque

Variação da Dívida Líquida

Desalavancagem

Projetos em Andamento e Custo a Incorrer

DRE e Balanço



Corcovado  
Rio de Janeiro/RJ

### Destaques do 1T17

- ❖ Queda de R\$120 milhões (12%) no saldo da dívida SFH entre o 4T16 e o 1T17, e de R\$538 milhões (39%) nos últimos 12 meses;
- ❖ Durante o primeiro trimestre do ano concluímos a venda dos Projetos Dom Condominium e Dom Offices, reduzindo o custo a incorrer em R\$127 milhões, além da redução de R\$52,7 milhões na dívida à produção;
- ❖ No 1T17, a dívida líquida foi reduzida em R\$27 milhões e em R\$349 milhões nos últimos 12 meses;
- ❖ A alavancagem total da Companhia, incluindo a dívida financeira líquida e o custo a incorrer, registrou uma redução de R\$159mm entre o 4T16 e o 1T17;
- ❖ As despesas gerais e administrativas seguem em trajetória decrescente, com queda de 16% na comparação entre o 1T16 e o 1T17;
- ❖ No 1T17, as despesas comerciais caíram 68% em relação ao 1T16, e 87% em relação ao 4T16;
- ❖ Durante o primeiro trimestre do ano, 3 projetos foram entregues, representando mais de 600 unidades, e reduzindo ainda mais o risco financeiro e operacional da Companhia;
- ❖ Foi concluída no 1T17, a integralização das segundas séries das 9ª e 10ª emissões de debêntures no valor total de R\$50mm;

## ❖ Sumário Executivo

## ❖ Atualização sobre a Recuperação Judicial

## ❖ Resultados Operacionais e Financeiros

Vendas

Revenda de Distratos

G&A

Estoque

Variação da Dívida Líquida

Desalavancagem

Projetos em Andamento e Custo a Incorrer

DRE e Balanço

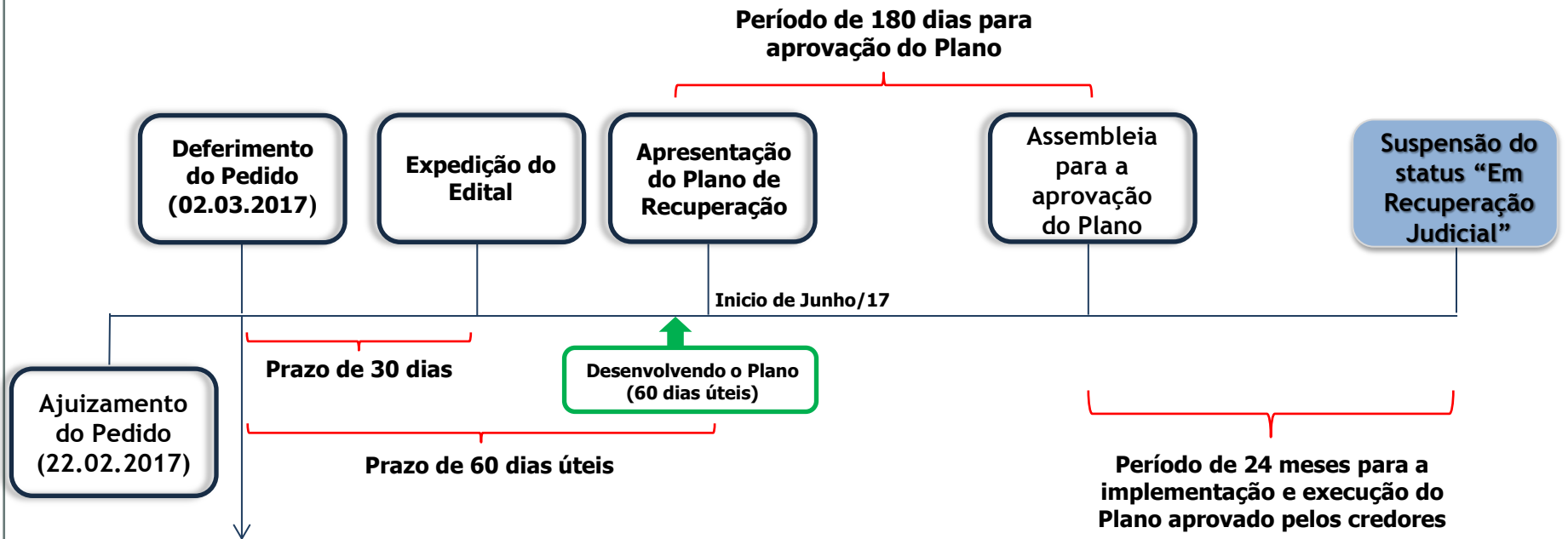


Corcovado  
Rio de Janeiro/RJ





### Cronograma do Processo de Recuperação Judicial



- (i) Trabalhos junto ao Administrador Judicial (**PricewaterhouseCoopers**) já iniciados;
- (ii) Grupo de trabalho atuando nas impugnações e ativações dos créditos;
- (iii) Apresentação do Plano no início de junho/17;
- (iv) 180 dias para aprovação do Plano junto aos credores.

## ❖ Sumário Executivo

## ❖ Atualização sobre a Recuperação Judicial

## ❖ **Resultados Operacionais e Financeiros**

Vendas

Revenda de Distratos

G&A

Estoque

Variação da Dívida Líquida

Desalavancagem

Projetos em Andamento e Custo a Incorrer

DRE e Balanço

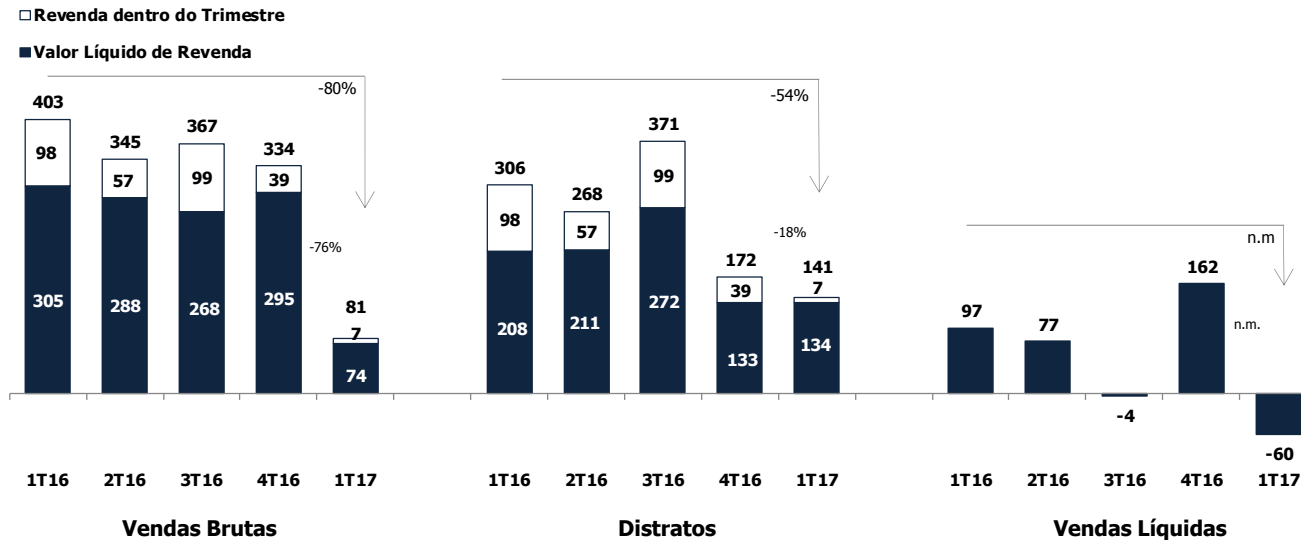


**Meridian**  
São Paulo/SP

# Resultados Operacionais e Financeiros

## Desempenho de Vendas

### Vendas – R\$ milhões



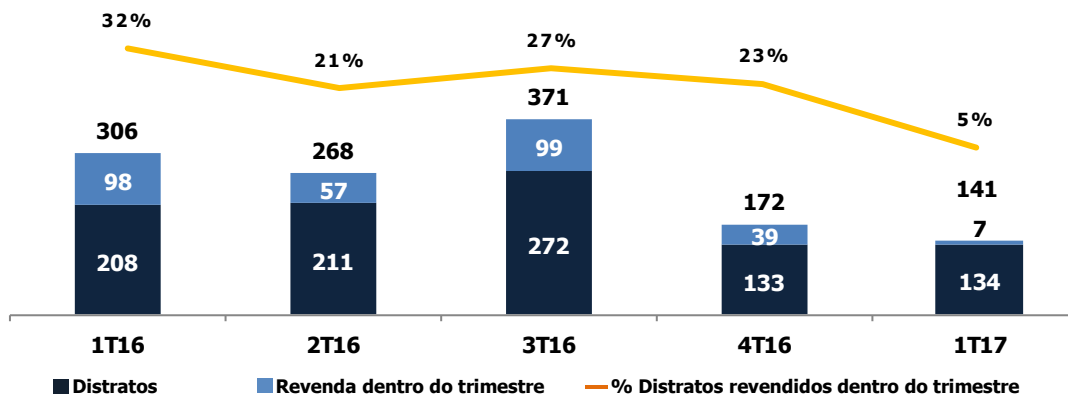
- ❖ Vendas brutas de R\$81 milhões no 1T17, 76% abaixo do 4T16, e 80% abaixo do 1T16. A queda no volume de vendas brutas neste trimestre, deve-se principalmente à priorização da venda à vista de unidades prontas e livre de ônus, estratégia que foi adotada após o pedido Recuperação Judicial.
- ❖ Distratos de R\$141 milhões no trimestre, 18% abaixo do 4T16, e 54% abaixo do 1T16.
- ❖ Devido à retração na venda bruta, as vendas líquidas foram negativas em R\$60 milhões no 1T17.
- ❖ As vendas à vista atingiram aproximadamente R\$15 milhões no 1T17, representando 19% das vendas brutas do trimestre.



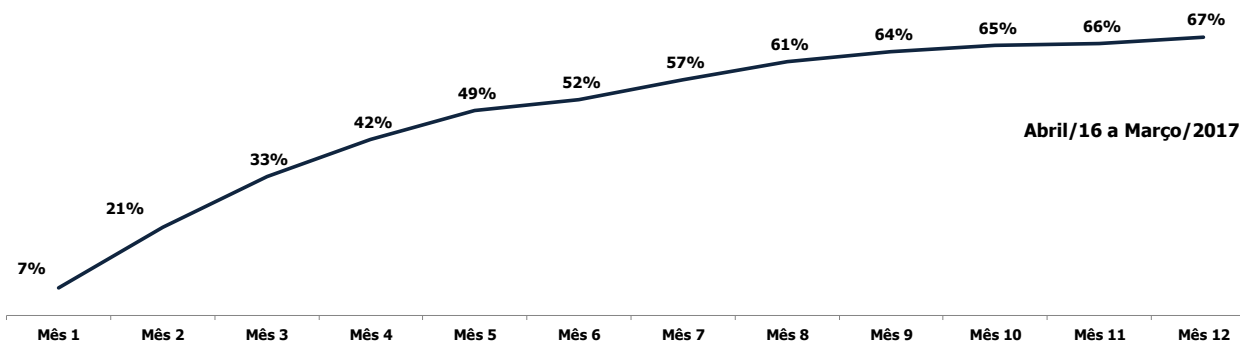
# Resultados Operacionais e Financeiros

## Revenda de Distratos

### Evolução dos Distratos e Receita – R\$ milhões



### Curva de Receita de Distratos – 12 meses acumulados

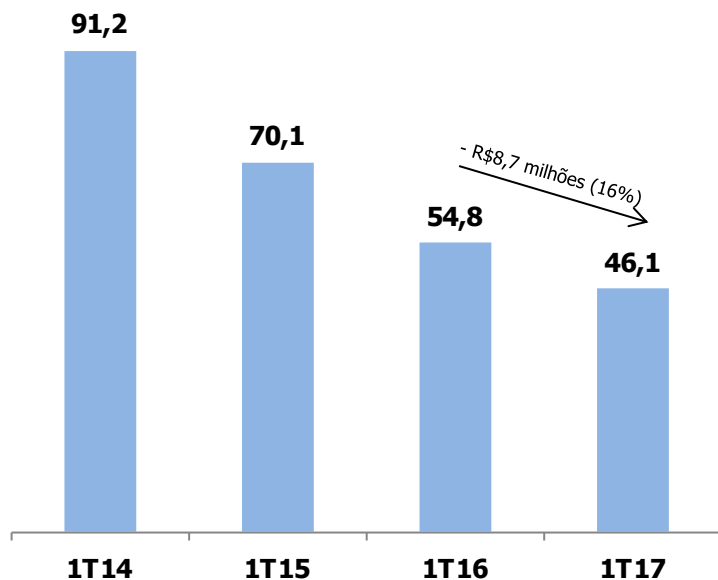


- ❖ No 1T17, revendemos o equivalente a 5% dos distratos realizados durante o trimestre, queda de 18p.p em relação aos 23% registrados no 4T16. A redução no volume de receita no 1T17 decorreu da queda no volume de vendas brutas no período.
- ❖ No acumulado de 12 meses, a velocidade de receita das unidades distratadas atingiu 67%.

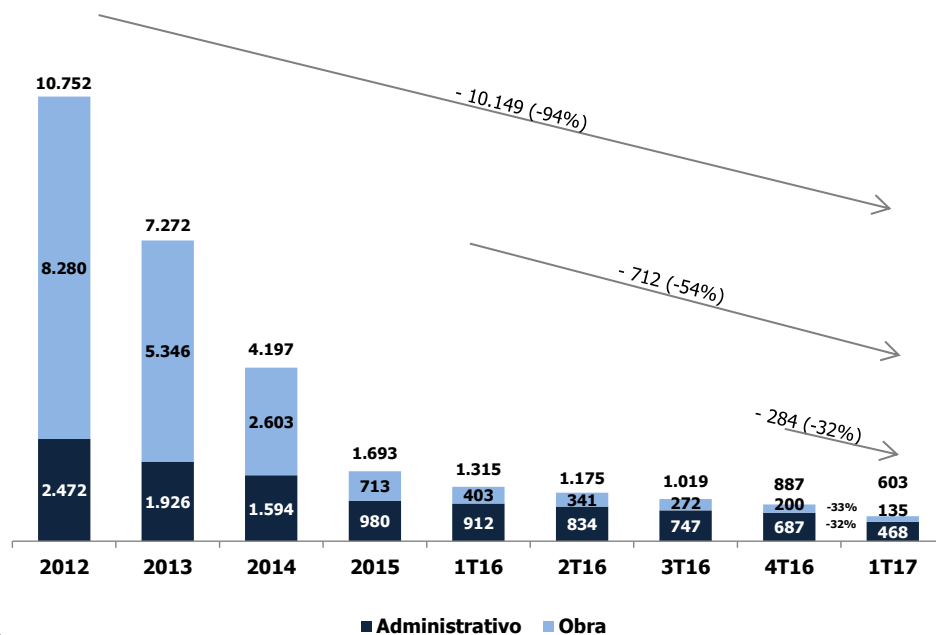
# Resultados Operacionais e Financeiros

## Despesas Gerais e Administrativas

Evolução do G&A – R\$ milhões



Evolução do Quadro de Colaboradores

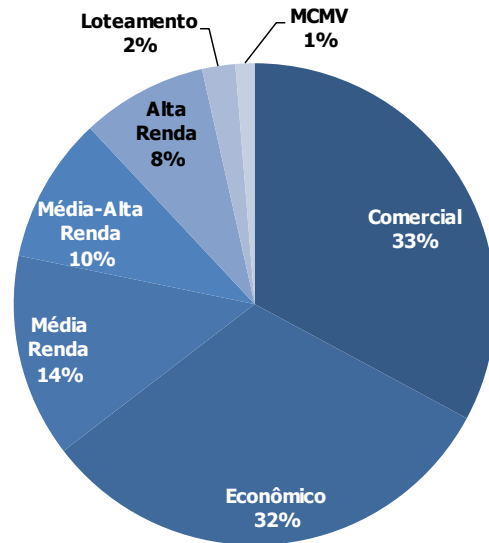


- ❖ Redução de 16% no G&A entre o 1T16 e o 1T17.
- ❖ No 1T17, reduzimos o quadro total de colaboradores em 32% em relação do 4T16, e em 54% na comparação com o 1T16.
- ❖ Neste trimestre, as despesas gerais e administrativas somadas às despesas comerciais (SG&A) registraram queda de 32% em relação ao 1T16, e queda de 48% em relação ao 4T16.
- ❖ Com o objetivo de continuar o processo de desalavancagem e ajuste da estrutura ao tamanho da operação, a Companhia continua empreendendo seus esforços na redução dos custos e ganho de produtividade.

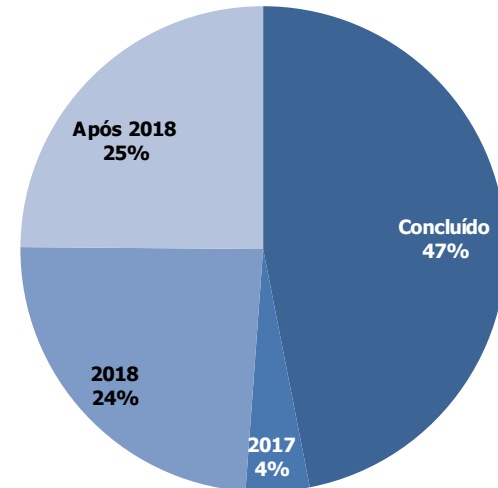
# Resultados Operacionais e Financeiros

## Qualidade do Estoque

Estoque – Produto (%VGV)



Estoque – Cronograma de Entrega (%VGV)



❖ O estoque total a valor de mercado ao final do 1T17 era de R\$2.262 milhões.

❖ Qualidade do estoque disponível:

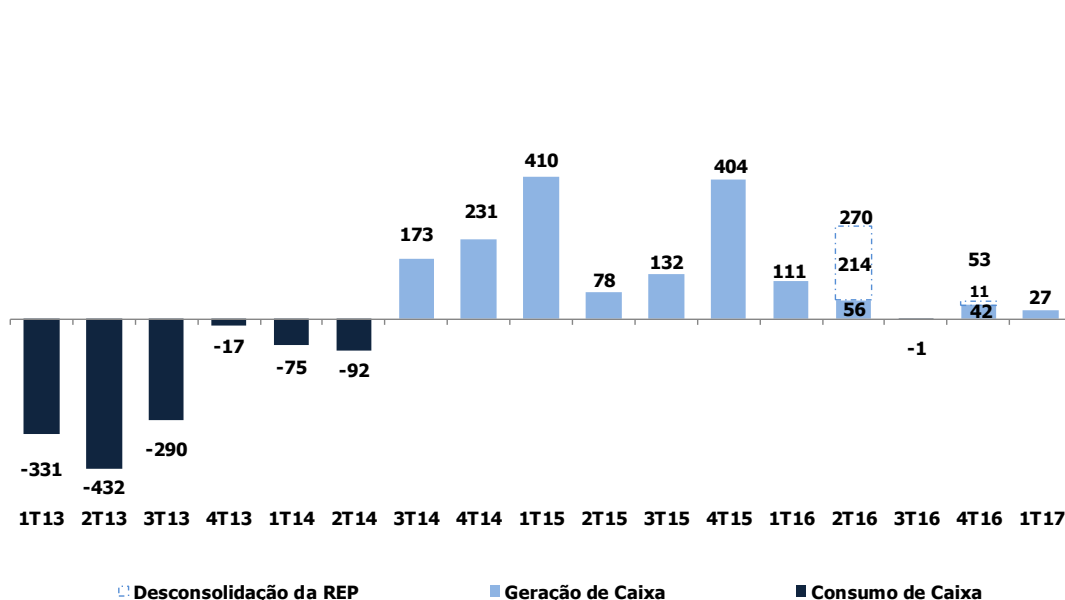
- 64% são produtos residenciais (excluindo MCMV, Loteamento e Comercial);
- 47% de estoque já performado, gerador de caixa imediato;
- Do estoque já performado: 64% está localizado em São Paulo e Rio de Janeiro, e 86% está concentrado em projetos com faixa de vendas acima de 60%.

# Resultados Operacionais e Financeiros

## Variação da Dívida Líquida

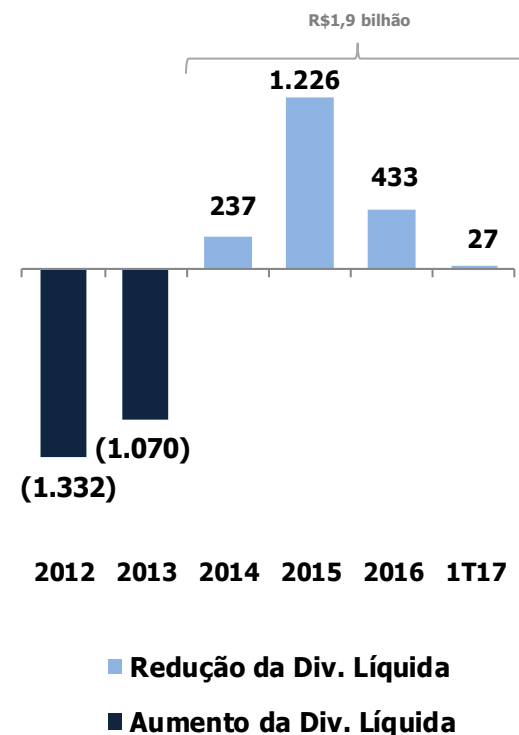


Variação da Dívida Líquida Trimestral (R\$milhões)



Obs.: Exclui o aumento de capital de R\$500 milhões e a APR convertida em Notas Promissórias de R\$300 milhões

Variação da Dívida Líquida Anual (R\$milhões)



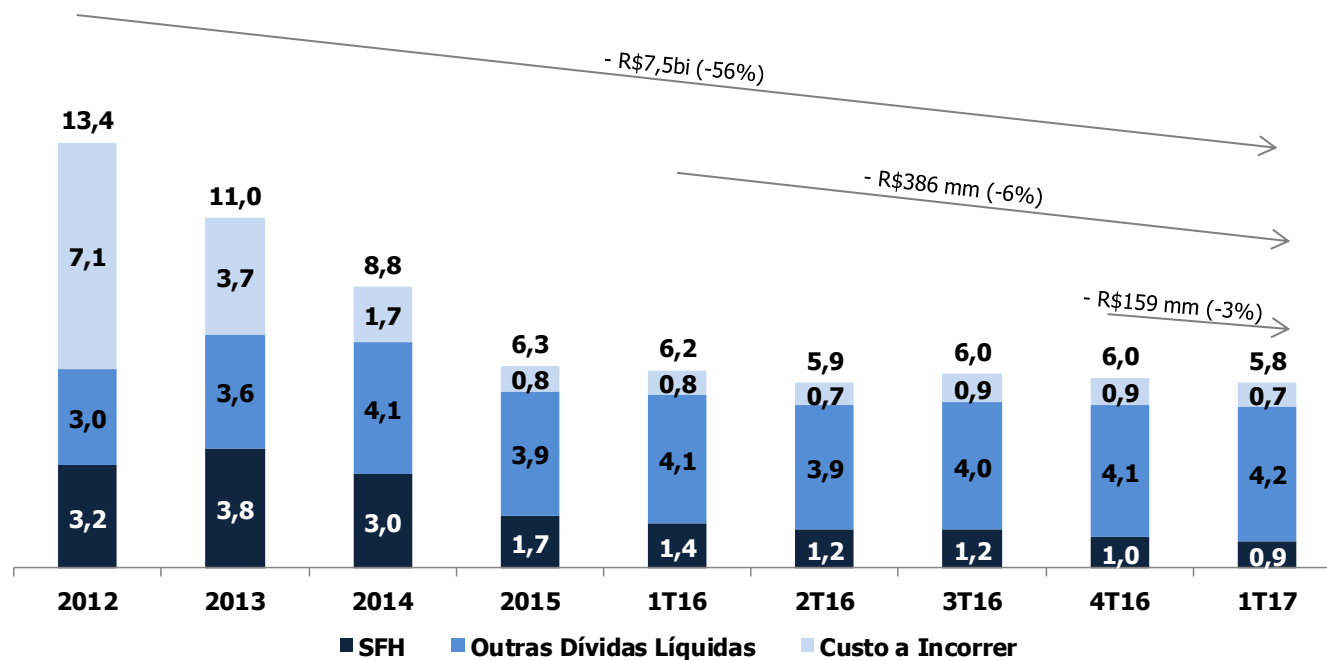
Obs.: Inclui o aumento de capital de R\$500 milhões e a APR convertida em NP de R\$300 milhões

- ❖ Considerando a desconsolidação das dívidas dos projetos vendidos neste trimestre, a dívida líquida foi reduzida em R\$27 milhões no 1T17.
- ❖ No total, desde 2014, a queda na dívida líquida total foi de R\$1,9 bilhão.

# Resultados Operacionais e Financeiros

## Desalavancagem

Dívida Líquida + Custo a Incorrer – R\$ bilhões



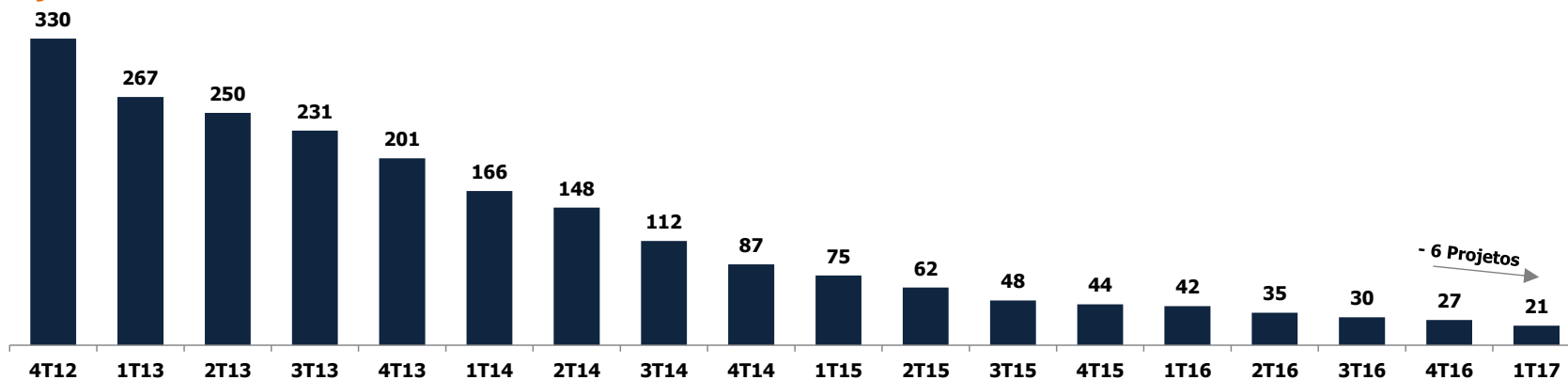
Obs.: Apenas para fins de comparação entre os períodos, as outras dívida líquidas de 2012, 2013, 2014, foram ajustadas com a inclusão da APR no valor de R\$300 milhões.

- ❖ Reduzimos a alavancagem estendida da Companhia (Dívida Líquida + Custo a Incorrer) em R\$159 milhões durante o 1T17, e em R\$386 milhões nos últimos 12 meses;
- ❖ No acumulado, a desalavancagem realizada desde 2012 já ultrapassa R\$7,5 bilhões.

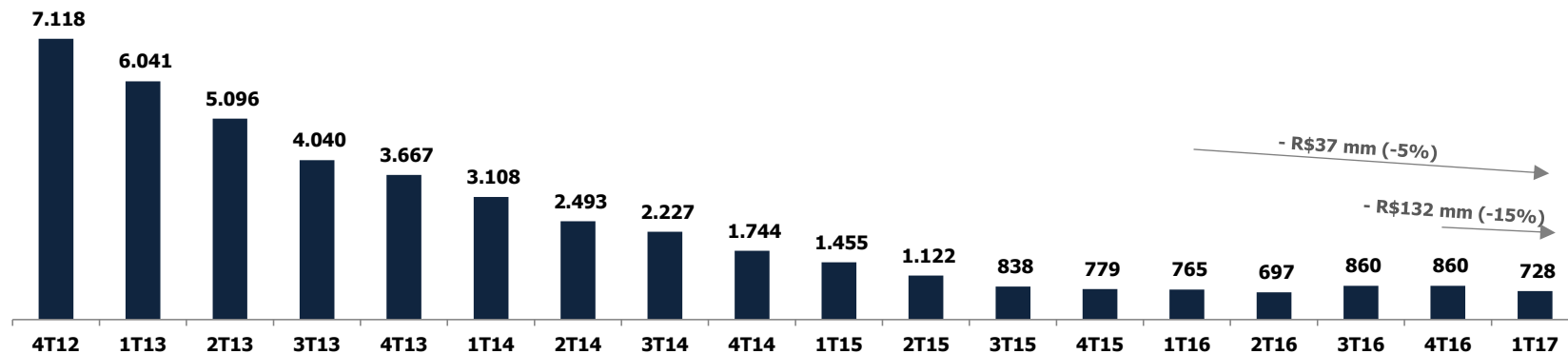
# Resultados Operacionais e Financeiros

## Projetos em Andamento e Custo a Incorrer

### Projetos em Andamento



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



- ❖ Encerramos o 1T17 com 21 projetos em andamento;
- ❖ O custo a incorrer fechou o trimestre em R\$728 milhões, 15% menor que o valor registrado no 4T16.
- ❖ Desde o final de 2012, o custo a incorrer total registrou queda de 90%, reduzindo de forma expressiva o risco de execução da Companhia.



# Demonstração de Resultado

<b>DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (R\$ '000) - IFRS</b>			
	<b>1T17</b>	<b>1T16</b>	<b>Var. %</b>
<b>Receita bruta operacional</b>			
Vendas imobiliárias	127.414	139.799	-9%
Outras receitas operacionais	2.312	29.902	-92%
(-) Deduções da receita	(11.710)	(29.915)	-61%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>118.016</b>	<b>139.786</b>	<b>-16%</b>
Custo das unidades vendidas	(111.961)	(134.398)	-17%
Juros capitalizados	(3.995)	(21.386)	-81%
<b>Custo dos imóveis vendidos</b>	<b>(115.956)</b>	<b>(155.784)</b>	<b>-26%</b>
<b>Lucro (prejuízo) bruto</b>	<b>2.060</b>	<b>(15.998)</b>	<b>n.m.</b>
<b>Margem bruta</b>	<b>1,7%</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.m.</b>
<b>Margem bruta ajustada (1)</b>	<b>5,1%</b>	<b>3,9%</b>	<b>1,2 p.p.</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais:</b>			
Equivalência patrimonial	20	186	-89%
Gerais e administrativas	(46.078)	(54.784)	-16%
Comerciais	(7.918)	(24.471)	-68%
Tributárias	(8.497)	(1.830)	n.m.
Depreciação e amortização	(6.646)	(21.910)	-70%
Outras despesas operacionais	(31.005)	(86.007)	-64%
Resultado financeiro	(175.137)	(190.476)	-8%
<b>Total receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(275.261)</b>	<b>(379.292)</b>	<b>-27%</b>
<b>Lucro (prejuízo) antes do I.R. e C.S.</b>	<b>(273.201)</b>	<b>(395.290)</b>	<b>-31%</b>
Imposto de renda e contribuição social	1.432	(15.250)	n.m.
<b>Lucro (prejuízo) dos acionistas não controladores</b>	<b>(271.769)</b>	<b>(410.540)</b>	<b>-34%</b>
Acionistas não controladores	(3.951)	63	n.m.
<b>Lucro (prejuízo) líquido do período</b>	<b>(275.720)</b>	<b>(410.477)</b>	<b>-33%</b>
<b>Margem líquida</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.m.</b>

(1) Ajustado por juros capitalizados no custo das unidades vendidas



<b>ATIVO (R\$ '000) - IRRS</b>			
	<b>1T17</b>	<b>4T16</b>	<b>(%) Var.</b>
<b>Circulante</b>			
Disponibilidades e aplicações financeiras	217.063	200.973	8%
Contas a receber de clientes	1.215.128	1.249.963	-3%
Estoques de imóveis a comercializar	1.217.988	1.166.612	4%
Despesas antecipadas	10.812	7.763	39%
Contas correntes e mútuos com parceiros nos empreendimentos	25.061	24.564	2%
Impostos a recuperar	43.722	44.117	-1%
Tributos diferidos	13.945	10.214	37%
Outros créditos	-	-	0%
<b>Total Circulante</b>	<b>2.743.719</b>	<b>2.704.206</b>	<b>1%</b>
<b>Não Circulante</b>			
<b>Realizável a longo prazo</b>			
Contas a receber de clientes	501.740	772.702	-35%
Estoques de imóveis a comercializar	702.795	706.102	0%
Tributos diferidos	-	-	0%
Contas correntes e mútuos com parceiros nos empreendimentos	77.216	60.165	28%
Outros créditos	244.129	223.503	9%
<b>Total Realizável a longo prazo</b>	<b>1.525.880</b>	<b>1.762.472</b>	<b>-13%</b>
<b>Permanente</b>			
Investimentos	48.872	49.012	0%
Propriedades para investimentos	-	-	0%
Imobilizado	26.104	27.640	-6%
Intangível	103.017	107.684	-4%
<b>Total Permanente</b>	<b>177.993</b>	<b>184.336</b>	<b>-3%</b>
<b>Total Não circulante</b>	<b>1.703.873</b>	<b>1.946.808</b>	<b>-12%</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>4.447.592</b>	<b>4.651.014</b>	<b>-4%</b>

<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ '000) - IFRS</b>			
	<b>1T17</b>	<b>4T16</b>	<b>(%) Var.</b>
<b>Circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	1.288.769	1.013.591	27%
Debêntures	1.682.861	1.546.357	9%
Obrigação por emissão de CCBs e CCIs	2.314.405	1.811.544	28%
Coobrigação na cessão de recebíveis	21.927	24.411	-10%
Fornecedores	294.726	251.319	17%
Obrigações por aquisição de imóveis	68.852	85.825	-20%
Adiantamentos de clientes	145.192	188.928	-23%
Obrigações fiscais e trabalhistas	194.086	185.557	5%
Obrigações tributárias diferidas	39.452	45.483	-13%
Imposto de renda e contribuição social	100.562	97.562	3%
Contas correntes e mútuos com parceiros nos empreendimentos	10.592	5.798	83%
Outras provisões	389.478	388.585	0%
Outras obrigações	154.630	162.472	-5%
<b>Total Circulante</b>	<b>6.705.532</b>	<b>5.807.432</b>	<b>15%</b>
<b>Exigível de longo prazo</b>			
Empréstimos e financiamentos	-	387.571	-100%
Debêntures	-	34.609	-100%
Obrigação por emissão de CCBs e CCIs	-	501.040	-100%
Obrigações por aquisição de imóveis	59.557	34.701	72%
Adiantamentos de clientes	90.554	72.368	25%
Obrigações fiscais e trabalhistas	27.368	24.667	11%
Obrigações tributárias diferidas	70.940	44.919	58%
Outras provisões	771.385	771.313	0%
Outras obrigações	391.857	386.896	1%
<b>Total Exigível de longo prazo</b>	<b>1.411.661</b>	<b>2.258.084</b>	<b>-37%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	4.917.843	4.917.843	0%
Reserva de capital	1.236.718	1.236.706	0%
Prejuízos acumulados	(9.802.470)	(9.526.750)	3%
<b>Participação atribuída aos acionistas não controladores</b>	<b>(21.692)</b>	<b>(42.301)</b>	<b>-49%</b>
<b>Total Patrimônio líquido</b>	<b>(3.669.601)</b>	<b>(3.414.502)</b>	<b>7%</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>4.447.592</b>	<b>4.651.014</b>	<b>-4%</b>



16 de Maio  
de 2017

Teleconferência  
dos Resultados do  
1T17