



Teleconferência de Divulgação de Resultados

4º trimestre de 2019 - PDG

31 de março de 2020

Operadora: Bom dia. Sejam bem-vindos à teleconferência da PDG, referente aos resultados do quarto de 2019 e do ano de 2019. Está presente conosco o Sr. Augusto Reis, Diretor Presidente, Diretor Vice 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. Augusto Reis, que iniciará a apresentação. Por favor, Sr. Augusto, pode prosseguir.

Sr. Augusto Reis: Olá. Bom dia a todos. Inicialmente, eu queria agradecer a participação de todos vocês aqui na teleconferência de resultados da PDG, lembrando que vamos falar aqui sobre os resultados do 4º trimestre e o consolidado do ano de 2019. Obviamente que vou fazer uma breve explanação sobre como a empresa está encarando esse momento de país, de mundo. Acho que é inevitável a gente passar brevemente por isso.

E, para iniciar aqui a nossa apresentação, eu queria solicitar a vocês que, todos, para que acompanhem a apresentação, vão para o *slide* 3. Então, inicialmente, a gente vai passar pelo sumário executivo, onde a gente vai falar sobre os principais



acontecimentos do 4T do ano, e uma atualização sobre as ações tomadas por conta da pandemia. Na sequência, uma atualização sobre os andamentos, como a empresa está encarando as ações que a gente tomou, em função da pandemia. Na sequência, uma breve atualização sobre o andamento do plano de recuperação, e finalmente a gente passa pelos resultados operacionais e financeiros do período.

Indo para o *slide* 4, o ano de 2019, a Companhia apresentou um resultado aí falando sobre os destaques, né, apresentou uma receita operacional líquida de 64 milhões no quarto trimestre, frente a um resultado negativo do ano anterior de 104 milhões no último trimestre. No acumulado de 2019, a receita operacional totalizou R\$300 milhões, 41% maior do que a receita de R\$180 milhões em 2018.

As nossas despesas gerais e administrativas, elas continuam numa trajetória decrescente, o que retrata o esforço da Companhia aí nos últimos dois a três anos, e a gente continua nesse exercício diário, e frequente, da Companhia buscando uma redução das despesas administrativas, gerais e administrativas. Então, a gente registrou uma queda de 76%, quando comparamos o 4T com o 4T18. E, no acumulado, essa redução atingiu 50%, o acumulado do ano de 2019 comparado ao ano de 2018.

Ao longo do ano de 2019, foram amortizadas dívidas extraconcursais e juros no montante de R\$175 milhões;

O total de amortizações e pagamentos de juros de dívidas concursais atingiram 280 milhões até o encerramento do ano de 2019, no acumulado pós aprovação do nosso plano de recuperação.

Em agosto de 2019, a PDG conseguiu retomar o empreendimento Palm Beach, que a gente tem falado nos últimos *calls* com o mercado, onde nós temos a previsão de entrega desse empreendimento para o mês de maio. É um empreendimento localizado em Manaus, voltado para moradores de média e alta renda, o que reafirma o compromisso da Companhia em manter os negócios, as negociações contínuas com bancos e outros investidores, para que a gente consiga encontrar uma solução para cada um dos nossos empreendimentos inacabados. Esta, com certeza, será em 2020, assim como foi em 2019, uma das nossas prioridades.

No *slide* seguinte, eu vou fazer uma breve explicação sobre como a gente vem enfrentando os problemas e as consequências decorrentes da pandemia. Então, no início de março, quando o problema já era impactante mundialmente, mas ainda no Brasil havia um início de impacto, a Companhia começou a tomar as iniciativas para seguir as práticas recomendadas pelo Ministério da Saúde e a OMS no sentido da prevenção. Então, a gente intensificou o processo de limpeza do escritório, distribuiu álcool em gel em diversos locais da Companhia, e disponibilizou máscaras para os colaboradores que prestam atendimento pessoal.

Na segunda quinzena, quando esse problema já era mais impactante na rotina do país, nós tomamos a decisão de viabilizar uma mudança do regime de trabalho para *home office*. Nós iniciamos esse processo no dia 16 de março, . A ideia inicial era que



a gente conseguisse migrar a operação da Companhia até o final da semana, da semana do dia 16. Nós conseguimos fazer essa onda de migração em etapas, de maneira que, no final do dia 18, nós estávamos já com a infraestrutura adequada e pronta para atender o funcionamento de 100% da Companhia em *home office*, o que aconteceu, então, a partir do dia 19. Foram disponibilizadas ferramentas para todos os colaboradores, de maneira que conseguissem acessar toda a infraestrutura da Companhia, rede, e-mail e ferramentas de comunicação, para manter uma comunicação efetiva entre todos.

Intensificamos o acompanhamento diário como todos os colaboradores, para identificação de algum eventual caso, confirmado ou suspeito, na Companhia. É importante ressaltar que, até o presente momento, a Companhia não identificou nenhum caso ainda.

Bom, obviamente, que é natural que nesse momento de preocupação, a empresa se voltasse para iniciativas que geram impacto no caixa. Então, desde o primeiro momento, a gente iniciou conversas com os nossos principais parceiros, buscando possíveis renegociações de pagamento, de maneira que a gente conseguisse preservar o caixa.

Intensificamos o nosso acompanhamento de inadimplência para identificar eventuais variações na receita. E, até o final do mês de março, não identificamos grandes variações negativas. Nas receitas diretas, obviamente, já percebemos um impacto grande e no volume de negociações de andamento.

Adotamos, desde a publicação da MP pelo governo, os benefícios decorrentes de prorrogação do FGTS e dos pagamentos e, obviamente, sem perder de vista e, como o principal foco da Companhia, buscar, através das iniciativas possíveis, a manutenção dos empregos e, para que a gente consiga ter uma retomada operacional tão logo superemos essa fase.

A Companhia programou um grupo de colaboradores para que entrasse em férias – não é ainda uma férias coletivas - mas apenas para um grupo de colaboradores, de maneira que não impacte a operação; e a gente está avaliando, internamente, dia a dia, o planejamento para eventual adoção do sistema de jornada flexível, aí a depender da situação e do prazo que se prolonga essa crise, eventualmente uma redução salarial proporcional, dependendo da necessidade de caixa da Companhia.

Indo para o *slide* número 8, eu vou passar, rapidamente, sobre a nossa evolução do projeto de recuperação judicial. Durante o 4T, a dívida concursal diminuiu R\$11 milhões. No acumulado de 2019, as dívidas concursais foram amortizadas em R\$30 milhões, sendo que já reportei anteriormente, no total da Companhia até hoje, foram amortizados 280 milhões de dívidas concursais.

Indo agora para os resultados operacionais e financeiros, passando aí pelo nosso número de vendas. No 4T19, as vendas brutas somaram R\$57 milhões, 47% abaixo do 4T18. No acumulado do ano de 2019, essas vendas brutas somaram 237 milhões, 29% abaixo de 2018. É importante ressaltar que a estratégia comercial da Companhia,



desde sua aprovação do plano, até hoje, ela está sempre focada na viabilidade de vendas daqueles produtos que geram caixa livre para a Companhia. E, obviamente, que essa estratégia comercial, ela vai sendo adequada e ajustada à medida que os nossos estoques e a nossa disponibilidade de estoque, ela vai sendo ajustada em função de negociações com credores, extraconcursais, e até mesmo dentro da própria dinâmica dos planos de recuperação.

Os distratos, no 4T19, somaram R\$75 milhões, 67% acima do 4T18. E, no total de 2019, R\$193 milhões, em linha com o que foi registrado em 18. Quando a gente olha aqui no gráfico, a evolução dos distratos da Companhia, é nítida a percepção de que há um crescente aumento dos distratos, o que para nós, no momento atual da Companhia, é um fator positivo porque a estratégia da Companhia é, de fato, diminuir seu *backlog* de distratos, distratos geram um volume de estoque disponível, de estoques que geram caixa livre para a Companhia, suficiente para suportar a nossa necessidade de caixa e necessidade de operação da Companhia. Então, esses números, eles estão bastante adequados e refletem a estratégia da Companhia comercialmente falando.

As vendas líquidas, naturalmente, foram negativas em função do grande volume de distratos que a gente realizou no ano, com uma maior concentração no último trimestre de 2019. No ano de 18, as vendas líquidas somaram R\$44 milhões, com uma queda de 69% em relação a 18, impactados por esse alto número de distratos.

Entrando aqui nos nossos números financeiros, gostaria de ressaltar aqui a redução das despesas gerais e administrativas da Companhia. Elas representaram 66% em relação ao 4º trimestre, e 50% na comparação entre o ano de 19 com 18. Isso reflete o que eu já falei anteriormente da nossa estratégia de contínuo exercício e esforço de redução das despesas gerais e administrativas da Companhia.

As despesas comerciais, aumentaram em 71% em comparação do 4T18, e no acumulado, aumentaram 32%. Isso se refere, basicamente, às despesas com estoque pronto, como IPTU e condomínio. Dessa forma, as despesas gerais e administrativas da Companhia somadas, registraram uma queda de 38% comparado com 4T18 com 4T19, e 29% na comparação do ano 2018 com 2019.

Um *overview* dos nossos estoques. O estoque total da Companhia, hoje, está precificado a 1,8 bi. Grande parte desse estoque está concentrado em empreendimentos ainda não concluídos, sendo que perto de R\$500 milhões está concentrado em imóveis concluídos, dos quais 73% na cidade de São Paulo e Rio de Janeiro, onde está concentrada a nossa maior operação. E eles muito concentrados em empreendimentos com vendas acima de 60%, o que demonstra alta liquidez do nosso estoque e em produtos residenciais.

Indo para *slide* nº 13, passando aqui por uma evolução do nosso endividamento extraconcursal, a dívida da Companhia, ela aumentou R\$35 milhões, entre 1º trimestre, no terceiro trimestre de 2019 e no quarto trimestre, a evolução entre o terceiro e quarto trimestre de 2019, aumento de juros e correção monetária de R\$107 milhões, ocorridos no período. E as reduções no volume dívida concursal, ocorreram,



principalmente, em função dos pagamentos de principal e juros no trimestre que representou 32 milhões. E o efeito da desconsolidação de uma das controladas do Grupo Léo Moreira, em uma operação em Belém. Com isso, demonstra aí um aumento de R\$35 milhões na nossa dívida extraconcursal entre o 3T e o 4T do ano de 2019.

Entrando aqui na nossa demonstração de resultados, eu gostaria de destacar o aumento de 41% na dívida operacional líquida durante o ano de 2019. Além de uma margem bruta ajustada de 31.8%, que a gente entende como um fator positivo que reflete uma melhoria nas nossas receitas. É importante destacar também uma queda em praticamente todas as nossas linhas de despesas operacionais, à exceção das despesas comerciais, como eu já mencionei anteriormente.

Eu gostaria, antes de encerrar a nossa conferência de resultados, ressaltar que a Companhia continua buscando o aumento da produtividade, a gente continua dando seguimento ao trabalho constante das estruturas, processos, controles, e esse trabalho, ele vem sendo refletido e observado de maneira positiva nos últimos pareceres emitidos pelos auditores independentes da Companhia. Eles, continuamente, vêm melhorando sua opinião em relação aos controles e processos da PDG.

Para finalizar, e antes de abrir a pergunta para todos, eu creio que seja inevitável mencionar que, a PDG viveu momentos de muitos sucessos no passado, e no presente também, dadas as vitórias e o cumprimento que a gente vem conseguindo dar ao nosso plano de recuperação. Um grande desafio para todos nós. Mas, também muitas dificuldades. Eu acho que, mais do que nunca, a Companhia, um país, o mundo vivem um momento de grande desafio, mas a gente entende que, como sempre, a gente usa as nossas dificuldades para encarar como uma grande oportunidade, para nos fortalecer, pois acreditamos que, mesmo com as dificuldades que estamos enfrentando no curto prazo, a gente acredita sempre que no longo prazo essas oportunidades vão retornar para a nós, para a Companhia e para o país. A gente acredita que, nesse momento de pandemia, estamos conseguindo identificar, aprender a trabalhar de outra maneira, fortalecendo os nossos valores e, cientes de que a gente vai conseguir recuperar a nossa Companhia, mesmo com todas as dificuldades que a gente vem enfrentando.

Reforço aqui a confiança que eu tenho em todo o time de colaboradores da Companhia, nos nossos parceiros, nossos fornecedores e clientes. E a gente tem certeza, com convicção, de que, mesmo com todas as dificuldades, a gente vai conseguir superar isso juntos o mais breve possível.

Eu encerro aqui a apresentação. Deixo aberto a pergunta para os que tiverem interesse em fazê-las. E deixo o nosso canal, como já mencionado no início do *call*, para todos aqueles que quiserem manifestar suas perguntas posteriormente ao nosso *call*, o nosso canal de RI está aberto para isso. Agradeço, desde já, e estou aberto aí para responder aquilo que for demandado.



Operadora: Iniciaremos, agora, a seção de perguntas e respostas. Caso tenha alguma pergunta, pressione *1 no seu telefone. Se, a qualquer momento, a 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, aguarde enquanto postamos as perguntas

A nossa primeira pergunta foi encaminhada pelo *webcast*, pelo sr. José Peixoto Kalil, da Sarabani Logística. “Qual a base acionária dos principais credores da Companhia atualmente? A empresa irá adiar sua Assembleia de Credores?”

Sr. Augusto Reis: A nossa base acionária, ela continua com uma participação relevante da Vinci, com 21% da nossa base acionária. E a segunda participação relevante está pulverizada entre pessoas físicas, por volta de 53%, ou seja, não houve aí grande mudança na nossa base de acionistas.

Com relação à questão da nossa Assembleia, entendo que a pergunta se refere a Assembleia de Acionistas, né? Esse é um assunto que está muito na pauta aí, sobre eventual alteração da data e a nossa programação de fazer a Assembleia, ela está mantida agora para o dia 30 de abril, como programado inicialmente. Não tem nenhuma previsão de alteração dessa data, por enquanto.

Operadora: Com licença, a próxima pergunta também foi encaminhada pelo *webcast*, pelo sr. Bruno do Itaú BBA. “Como está o andamento para as novas empresas? Tem previsão de lançamentos em 2020? Obrigada.”

Sr. Augusto Reis: Bom, a Companhia, como já foi dito nos *calls*, a gente está trabalhando fortemente no lançamento do nosso braço de prestação de serviços. Obviamente que, diante do cenário atual, a nossa decisão foi de segurar esse lançamento. Não faria sentido a empresa fazer um esforço de comunicação e de divulgação desta atividade dentro do cenário atual, mas a nossa estrutura de casa foi feita. Nós estamos com a estrutura pronta para colocar essa prestação de serviço no ar, mas, por enquanto, ela está suspensa aguardando aí o desdobramento dessa crise, .

E, com relação às demais atividades da Companhia, entendo que você fez uma pergunta específica, mas com relação à pergunta englobou as marcas, com relação ao lançamento de novas empresas, só para fechar, a ideia é uma empresa de prestação de serviços, tão logo a gente retome, . Em paralelo a isso, a continuidade operacional da Companhia, como a gente já vem fazendo hoje. Então, basicamente, as nossas frentes de atuação no mercado imobiliário continuam as mesmas, somente com a criação desta nova atividade de prestação de serviços.

Operadora: A nossa próxima pergunta foi encaminhada pelo sr. Mario Henrique, do JP Morgan. “Como está a estrutura da PDG depois da mudança na administração no início do ano?”



Sr. Augusto Reis: Bom, não houve grandes alterações na estrutura da PDG. Em nossa estrutura, na verdade, houve uma readequação entre os gestores, com os *reports*, mas todo o processo de alteração da estrutura da Companhia foi muito conversado e muito planejado antes da saída do antigo CEO. Eu já vinha discutindo muito com ele isso, e compartilhando com ele as minhas ideias e sugestões. Ou seja, não houve grande, grandes mudanças.

Na verdade, o que houve foi uma reorganização entre as áreas, entre as pessoas, mas de maneira que a gente não percebe perto de grandes alterações no dia a dia da Companhia. Tenho conversado muito com nossos colaboradores e entendo que as poucas mudanças que tivemos, tiveram grande repercussão positiva internamente. E essas mudanças, elas visaram sempre a melhoria da comunicação, nos aproximar do time. Então, objetivamente não houve grandes mudanças, não houve grande ajustes na estrutura organizacional da Companhia.

Operadora: A próxima pergunta foi encaminhada pelo sr. Gustavo Loyola, do Credit Suisse. “Como está a situação de caixa da Companhia para atravessar essa fase? O prazo de 24 meses da RJ já acabou. Quando a Companhia deve sair da recuperação judicial?”

Sr. Augusto Reis: Bom, a Companhia, no ano de 2019, e no início de 2020. Vamos dizer que o ano de 2018 foi um ano de grandes volumes de pagamentos do ponto de vista de recuperação judicial. Então, no ano de 2019, a gente conseguiu ter uma estabilização um pouco melhor do nosso caixa. O ano de 2020, começamos o ano nesse mesmo cenário, ou seja, entendo que essa crise, obviamente, que ela nos coloca numa situação de bastante incerteza. Por outro lado, entendo que a Companhia, mais do que nunca, está numa situação de caixa que permite a ela ter um pouco mais de controle e um pouco mais de tempo para a tomada de alguma eventual decisão de ajuste de rota. Então, eu entendo que a situação de caixa da Companhia hoje é, obviamente, que ela não é uma situação confortável, como não poderia ser, para qualquer empresa em recuperação judicial, mas é uma situação em que a gente consegue ter o mínimo de tempo para tomar alguma decisão e corrigir rota, e tomar iniciativas que possam proteger, de uma certa maneira, a alteração e a continuidade operacional da empresa.

Obviamente que estamos suscetíveis como toda e qualquer empresa aos impactos decorrentes da crise. Esse prazo de retomada, ele tem bastante impacto e pode ter bastante influência na operação da Companhia, mas, até o presente momento, a gente acredita que, por enquanto, consegue passar isso de maneira controlável e sempre acompanhando de perto as iniciativas que estão sendo tomadas pelo Governo, para que a gente possa buscar eventuais ações, que possam nos dar um pouco mais de segurança para atravessar esse momento.

A segunda parte da pergunta, se você puder só repetir a segunda parte, por favor.

Com relação ao prazo da RJ, os 24 meses, de fato, já acabou. Encerrou agora no final do ano de 2019. Essa é uma decisão que precisa ser tomada pelo nosso juiz da recuperação judicial. Obviamente que o Judiciário, em função de toda essa pandemia,



ele está com seus prazos suspensos, mas a gente vem mantendo conversas com o Judiciário. A gente ainda que tem alguns assuntos importantes dentro do nosso plano de recuperação que a gente ainda precisa endereçar, precisa superar. Então, ainda não há nenhuma definição, até porque não é uma definição da Companhia, mas não há nenhuma definição ainda por parte, até que nós tenhamos conhecimento, por parte do judiciário.

Operadora: A próxima pergunta vem de Mário Pierry, Bank of America. “Vocês preveem alguma consolidação no setor, a exemplo de Gafisa e Upcon?”

Sr. Augusto Reis: Particularmente, eu acho que o setor imobiliário é um setor que é muito vinculado, muito dependente ao momento macroeconômico do país. Em função de todo o momento que está vivendo, que dizer, que acho que criam-se oportunidades. Por outro lado, tem-se uma maior insegurança. Então, eu não consigo visualizar, pelo menos no curto prazo, algum movimento nesse sentido. Eu, pessoalmente, encaro o movimento de Gafisa, um movimento pontual. Portanto, acho que podem haver outros movimentos nesse sentido, mas de maneira pontual. Não de maneira consolidada no setor.

Operadora: Lembrando que para fazer a pergunta basta digitar *1. Por favor, aguardem.

O sr. Mario Pierry deseja fazer outra pergunta. “A PDG tem ideia de postergar a AGO?”

Sr. Augusto Reis: Oi, Mário. Por enquanto, não. A nossa programação está mantida. A ideia é não postergar. Eu acho que estão saindo aí novas iniciativas de voto à distância, participação à distância. E a Companhia está pronta para fazer a AGO, mesmo diante de todas as dificuldades. A gente não vê nenhuma necessidade, por enquanto, de que seja postergada. Então, a data, inicialmente, está mantida para o dia 30 de abril.

Operadora: Lembrando que para fazer perguntas, basta digitar *1. Por favor, aguardem.

Com licença, a sessão de perguntas e respostas está encerrada. Gostaria de passar a palavra ao sr. Augusto para as considerações finais.

Sr. Augusto Reis: Gostaria de agradecer a todos, mais uma vez, pela participação. Este é um momento diferente aí e até surpreendente para nós na participação efetiva de todos. Fico feliz pela preocupação de todos aí com a Companhia, com a nossa continuidade.

Só queria reiterar a nossa preocupação com o time e com os colaboradores. Nossa prioridade aqui, obviamente, que é manter a atividade operacional da empresa, preservando os empregos, preservando os nossos colaboradores, a saúde de todos eles. Esse tem sido nosso foco desde o primeiro momento e vai continuar sendo. Obviamente, sem esquecer nossa preocupação com o caixa, que é o que vai nos manter operantes e com a nossa operação em dia. A gente está, obviamente,



preocupados com o cenário como todos, mas bastante confiantes. Acho que a gente, hoje, vive uma situação diferente do que já tivemos no passado, e a Companhia não deixa, mesmo diante do cenário atual, a gente não está deixando de olhar pra frente, acreditando que isso tudo vai passar logo e que, em breve, a gente vai conseguir retomar as nossas operações, assim como o país como um todo. E que a gente vai poder olhar para trás e usar todos os aprendizados que a gente adquiriu nessa situação.

Agradeço a todos mais uma vez, e o nosso canal de RI está aí à disposição para qualquer questionamento que possa surgir posterior. Obrigado. Um abraço a todos

Operadora: A teleconferência dos resultados do quarto trimestre e do ano de 2019 da PDG está encerrada. Por favor, desconectem suas linhas. Bom dia.