

**São Paulo, 29 de março de 2019:** a PDG Realty S.A. (PDGR3) – Em Recuperação Judicial – anuncia **hoje** seus resultados do quarto trimestre de 2018. Fundada em 2003, a PDG desenvolve projetos para diversos segmentos e diferentes públicos, atuando na incorporação, construção e nas vendas de empreendimentos residenciais, comerciais e loteamentos.

### Destaques do Resultado:

- ❖ **Entre os meses de junho e novembro, foram pagas aos credores todas as parcelas previstas no Plano, somando R\$91 milhões. No total, considerando o pagamento das parcelas, a conversão de dívida em *equity* no valor de R\$74,2 milhões, e dações em pagamento realizadas no valor total de R\$84,3 milhões, a Companhia já quitou R\$250 milhões em dívidas concursais, ou seja, em dívidas que foram reestruturadas dentro do Plano de Recuperação.** (página 4)
- ❖ **Lucro bruto de R\$137 milhões no 4T18, frente um prejuízo de R\$18 milhões no 4T17. No ano, o lucro bruto foi de R\$33 milhões, aumento de 25% em relação à 2017.** (página 22)
- ❖ **Redução de R\$1,8 bilhão, ou 70%, no prejuízo líquido ajustado\***, passando de R\$2,6 bilhões em 2017, para R\$792 milhões em 2018. Na **comparação entre 4T18 e o 4T17, a redução no Prejuízo foi de R\$1,4 bilhão, ou 92%.** (página 22)

### Teleconferência de Resultados

**Quinta-Feira, 04 de Abril de 2019**

➤ **Português**

11h00 (local)  
10h00 (NY)

Tel.: (11) 3193-1001  
Tel.: (11) 2820-4001  
Replay: (11) 3193-1012 | Código: 7529736#

➤ **Inglês (Tradução Simultânea)**

10h00 (NY)  
11h00 (local)

Tel.: +1 (800) 492-3904  
Tel.: +1 (646) 828-8246  
Replay: (11) 3193-1012 | Código: 0206125#

**Relações com  
Investidores:**

(+55 11) 2110-4400  
[www.pdg.com.br/ri](http://www.pdg.com.br/ri)  
[ri@pdg.com.br](mailto:ri@pdg.com.br)



### Destaques do Resultado:

- ❖ **As vendas brutas aumentaram 14% no 4T18** em relação ao 4T17, passando de R\$94 milhões para R\$107 milhões. **No acumulado de 2018, as vendas brutas cresceram 21%**, partindo de R\$275 milhões nos 12M17, para R\$333 milhões nos 12M18. (página 9)
- ❖ **As vendas líquidas também melhoraram significativamente no ano de 2018, totalizando R\$140 milhões nos 12M18**, frente a uma venda negativa nos 12M17. (página 9)
- ❖ No acumulado do ano **o G&A registrou redução de 6%, partindo de R\$134 milhões em 2017, para R\$125 milhões em 2018**. Essa redução é reflexo da constante readequação na estrutura, e do aumento na eficiência operacional da Companhia. (página 18)
- ❖ **Aumento de 33% no número de unidades repassadas** durante o 4T18, em relação ao 4T17. Em VGV, na comparação entre o 4T17 e o 4T18, o aumento foi de 30%. (página 16)

### Eventos Subsequentes:

- ❖ Em março de 2019, **foi entregue o projeto Mais Viver Campinas**, com 444 unidades e VGV de R\$63,3 milhões.

\* Prejuízo Líquido Ajustado: desconsidera os efeitos não recorrentes dos Ajustes a Valor Justo (AVJ), Juros e Multas das dívidas concursais, realizados em 2017.

❖ Mensagem da Administração	4
❖ Indicadores Operacionais e Financeiros	8
❖ Desempenho Operacional – Lançamentos	9
❖ Desempenho Operacional – Vendas	9
❖ Desempenho Operacional – Distratos e Revenda	10
❖ Desempenho Operacional – Vendas sobre Oferta (VSO)	11
❖ Desempenho Operacional – Estoque	12
❖ Desempenho Operacional - Banco de Terrenos	14
❖ Desempenho Operacional – Dados Históricos	14
❖ Desempenho Operacional – Habite-ses	15
❖ Desempenho Operacional – Cronograma de Habite-se	15
❖ Desempenho Operacional - Averbações	16
❖ Desempenho Operacional - Repasse	16
❖ Desempenho Econômico-Financeiro	17
❖ Demonstrações de Resultado e Balanço Patrimonial	22

### Mensagem Inicial

Em 2018 iniciamos a implementação do Plano de Recuperação Judicial da PDG, e não faltaram desafios ao longo desse período. Durante esse período, a Companhia deu importantes passos no caminho de sua recuperação. O mais importante deles foi o pagamento integral das 6 parcelas previstas no Plano, totalizando mais de R\$91,0 milhões. Adicionalmente, em 15 de junho, concluímos o aumento de capital referente à conversão de dívida em equity, no valor de R\$74,2 milhões. Além disso, ainda conforme previsto no Plano de Recuperação, houve dações em pagamento no valor de R\$84,3 milhões.

No total, considerando o pagamento das parcelas, aumento de capital, e dações em pagamento, a Companhia já quitou R\$250 milhões em dívidas concursais, ou seja, as dívidas que foram reestruturadas dentro do Plano de Recuperação.

Com isso, a Companhia cumpriu plenamente com o estabelecido em seu Plano de Recuperação, honrando as obrigações assumidas com seus credores trabalhistas, quirografários e fornecedores.

De agora em diante, considerando que os próximos vencimentos previstos no Plano ocorrerão daqui a aproximadamente 15 anos, haverá uma redução expressiva na pressão de caixa que a Companhia enfrentou ao longo do ano de 2018.

Além da fase de implementação e cumprimento dos primeiros pagamentos previstos no Plano, seguimos dedicando atenção também a uma profunda revisão de processos, controles e estruturas da Companhia, tendo como objetivo aumentar a eficiência e reduzir os custos. Essa revisão, além de nos permitir dar a devida prioridade as necessidades trazidas pelo Plano, também nos têm auxiliado na criação das bases para darmos início à retomada das atividades da PDG. Adicionalmente, em conjunto com nossos auditores externos, revisitamos uma parte relevante de nossos controles internos, e estamos implantando melhorias significativas. Essas melhorias continuarão sendo implementadas ao longo de 2019.

É importante reforçar que, muito embora o Plano de Recuperação abranja boa parte dos passivos da PDG, seguimos em negociações contínuas com os bancos e outros investidores, no sentido de encontrar uma solução para os empreendimentos inacabados.

Mesmo diante da grande pressão de caixa enfrentada pela Companhia, entregamos em maio de 2018 o empreendimento Ville Solare, localizado em Belém, com VGV de R\$77 milhões e 518 unidades.

No final de 2018, iniciamos nosso Planejamento Estratégico de curto e médio prazos. Neste trabalho, além de planejarmos o retorno dos lançamentos, estamos buscando identificar novas oportunidades que permitam à PDG diversificar seus produtos, gerando receitas recorrentes adicionais.

Muito embora a recuperação do setor e da economia tenha sido prejudicada por certos eventos extraordinários, tais como a greve dos caminhoneiros, a Copa do Mundo e o período pré-eleitoral, ainda assim foi possível observar uma pequena melhora no mercado imobiliário. Por isso, mantemos uma expectativa ainda conservadora, porém positiva, em relação à retomada mais forte do setor durante o ano de 2019.

### **Resultados Operacionais:**

Além do Plano de Recuperação Judicial, a Administração da Companhia empreendeu, durante todo o ano de 2018, esforços na redução contínua de suas despesas, bem como no ganho de produtividade. Empreendeu também, incansável dedicação à preservação e entrada de recursos para o caixa, focando principalmente nas vendas à vista de unidades imobiliárias desoneradas, no descruzamento de parcerias, na venda de terrenos, e na revisão e otimização de seus processos. Todas essas ações auxiliaram a Companhia a atravessar um momento difícil de liquidez, imposto pelo cenário econômico restritivo do País, pela atividade ainda desaquecida do setor, pela escassez de novos recursos, e também, por consequência do cumprimento dos pagamentos previstos em seu Plano de Recuperação Judicial.

As vendas brutas registraram aumento de 14% no 4T18 em relação ao 4T17, totalizando R\$107 milhões. No ano de 2018, as vendas brutas atingiram R\$333 milhões, 21% acima do valor registrado em 2017. Dos R\$333 milhões em vendas brutas registradas em 2018, R\$33 milhões referem-se às vendas de unidades que geraram caixa livre para a Companhia, ou seja, recursos sem qualquer tipo de oneração.

Durante o 4T18, o valor distratado foi de R\$45 milhões, 221% maior que o valor registrado no 4T17, que foi de R\$14 milhões. Esse aumento é explicado pelo momento vivido pela Companhia durante o 4T17, que estava em fase final de aprovação de seu Plano de Recuperação e, por isso, houve um volume menor de unidades distratadas naquele período. Durante o ano de 2018, foram distratadas unidades equivalentes a um VGV de R\$193 milhões, uma queda de 44% em relação ao ano de 2017, no qual o VGV distratado atingiu R\$344 milhões. Seguiremos com a estratégia de priorizar a realização dos distratos de unidades com boa liquidez e livre de ônus, que serão geradoras de caixa livre no momento da revenda.

## Mensagem da Administração

Decorrente do maior volume de distratos ocorridos no 4T18, as vendas líquidas no último trimestre do ano foram de R\$62 milhões, 23% abaixo do volume de vendas líquidas registradas no 4T17. Entretanto, no acumulado do ano, o bom ritmo de vendas brutas registradas, aliado ao menor volume de distratos registrados, resultaram em uma venda líquida positiva de R\$140 milhões, frente a uma venda líquida negativa de R\$69 milhões registrada em 2017.

Seguimos implementando ações para redução das despesas e custos da Companhia. Embora durante o 4T18, as Despesas Gerais e Administrativas (G&A) tenham registrado aumento, em função de pagamentos realizados aos assessores financeiros e jurídicos da Companhia, no acumulado do ano o G&A registrou redução de 6%, partindo de R\$134 milhões em 2017, para R\$125 milhões em 2018. Essa redução é reflexo da constante readequação na estrutura, e do aumento na eficiência operacional da Companhia.

As despesas comerciais registraram aumento durante o 4T18 e no acumulado do ano. Esse aumento se deve a baixa das despesas a apropriar com comissões, devido aos distratos ocorridos, além de gastos com campanhas comerciais em mídia impressa e digital, realizados para alavancar as vendas.

Ao longo do ano, foram repassadas 1.387 unidades, equivalentes a um VGV de R\$239 milhões. Na comparação com o mesmo período de 2017, houve redução de 21% no número de unidades repassadas, e 23% de aumento em VGV.

O estoque a valor de mercado da Companhia encerrou o ano em R\$1,9 bilhão, redução de 15% em relação ao ano de 2017.

Devido à paralização de determinadas obras, e da correção pelo INCC, o custo a incorrer registrou aumento de 1% em relação ao 3T18, e aumento de 6% no acumulado do ano. Em termos históricos, desde o final de 2012, o custo a incorrer total, que era de R\$7,1 bilhões, registrou significativa queda de 89%.

As dívidas extraconcursais da Companhia apresentaram redução de R\$28 milhões durante o 4T18, reflexo da amortização de R\$156 milhões ocorrida no período. Entre o final de 2017 e de 2018, as dívidas extraconcursais aumentaram em R\$105 milhões em função dos juros, enquanto as amortizações totalizaram R\$358 milhões.

As dívidas concursais apresentaram redução de R\$22 milhões no 4T18, reflexo da amortização de R\$71 milhões ocorrida no período. Essa redução é explicada pelo pagamento das parcelas previstas no Plano, aos credores das classes I, III e IV que escolheram a opção de pagamento "A". Além disso, ainda conforme previsto no Plano de Recuperação, houve dação em pagamento no valor de R\$39 milhões.

O prejuízo registrado no Resultado Financeiro da Companhia, desconsiderando os efeitos credores ocorridos em 2017, devido a reestruturação da dívida dentro do Plano de Recuperação Judicial, sofreu redução de R\$655 milhões, saindo de R\$1.074 milhões no acumulado ajustado de 2017, para R\$419 milhões ao final de 2018 (ajustado). Essa redução é explicada pela reestruturação de parte da dívida dentro do Plano de Recuperação Judicial.

A Companhia aproveitou os benefícios instituídos pelo programa de regularização tributária, e aderiu ao Programa Especial de Regularização Tributária (PERT) com novos débitos e com a migração de parte dos débitos previamente inclusos em PRT. A adesão ao PERT e ao PRT gerou uma redução de R\$323 milhões nos impostos a pagar. Ao final de 2018, todas as parcelas referentes ao programa haviam sido pagas, totalizando R\$29 milhões.

Todas as medidas tomadas pela administração da PDG ao longo de 2018, refletiram também em uma melhora nos nossos resultados financeiros. Desta forma, conseguimos reduzir o prejuízo líquido ajustado\* da Companhia em 70%, passando de R\$2,6 bilhões em 2017, para R\$792 milhões em 2018. Na comparação entre 4T18 e o 4T17, a redução no Prejuízo Ajustado\* foi de R\$1,4 bilhão, ou 92%.

Durante o ano, cumprimos, com sucesso, todas as obrigações estabelecidas em nosso Plano de Recuperação, obtendo ainda uma significativa melhora nos resultados operacionais e financeiros.

A Administração.

\* Prejuízo Líquido Ajustado: desconsidera os **efeitos não recorrentes** do Ajuste a Valor Justo (AVJ), e dos Juros e Multas das dívidas concursais, realizado em 2017 (Vide DRE página 22).

## Indicadores Operacionais e Financeiros

❖ Abaixo os resultados dos principais indicadores da Companhia referentes ao 4T18 e ao ano de 2018.

Lançamentos	4T18	4T17	4T18 vs. 4T17	2018	2017	2018 vs. 2017	4T18 (IFRS)	2018 (IFRS)
VGV Lançado Total - R\$ milhões	0	0	n.m.	0	0	n.m.	0	0
VGV Lançado PDG - R\$ milhões	0	0	n.m.	0	0	n.m.	0	0
Empreendimentos Lançados	0	0	n.m.	0	0	n.m.	0	0
Número de Unidades Lançadas - %PDG	0	0	n.m.	0	0	n.m.	0	0
Vendas e Estoque	4T18	4T17	4T18 vs. 4T17	2018	2017	2018 vs. 2017	4T18 (IFRS)	2018 (IFRS)
Vendas Brutas %PDG - R\$ milhões	107	94	13,5%	333	275	21,0%	107	332
Vendas Líquidas Contratadas %PDG - R\$ milhões	62	80	-22,8%	140	(69)	n.m.	62	139
Número de Unidades Vendidas Líquidas %PDG	200	333	-39,9%	549	(247)	n.m.	201	550
Estoque a Valor de Mercado %PDG - R\$ milhões	1.891	2.214	-14,6%	1.891	2.214	-14,6%	1.890	1.890
Resultado do Exercício <sup>(1)</sup>	4T18	4T17	4T18 vs. 4T17	2018	2017	2018 vs. 2017		
Receita Operacional Líquida - R\$ milhões	(107)	167	n.m.	213	458	-53,4%		
Lucro (Prejuízo) Bruto - R\$ milhões	137	(18)	n.m.	33	26	25,5%		
Margem Bruta - %	n.a.	n.a.	n.m.	15,2	5,7	9,5 p.p		
Margem Bruta Ajustada - %	n.a.	n.a.	n.m.	18,4	11,7	6,7 p.p		
Margem EBITDA - %	n.a.	n.a.	n.m.	n.a.	n.a.	n.m.		
Lucro (Prejuízo) Líquido - R\$ milhões	(130)	1.281	n.m.	(839)	173	n.m.		
Margem Líquida - %	n.a.	n.a.	n.m.	n.a.	37,8	n.m.		
Resultado de Exercício Futuro <sup>(1)</sup>	4T18	4T17	4T18 vs. 4T17					
Receita Líquida de Vendas a Apropriar - R\$ milhões	420	488	-13,9%					
Custo de Vendas a Apropriar - R\$ milhões	(343)	(388)	-11,6%					
Lucro Bruto REF - R\$ milhões	77	100	-23,0%					
Margem Bruta REF - %	18,3	20,5	-2,2 p.p					
Balanço Patrimonial <sup>(1)</sup>	2018	2017	2018 vs. 2017					
Disponibilidades - R\$ milhões	138	213	-35,2%					
Dívida Líquida - R\$ milhões	2.639	2.459	7,3%					
Patrimônio Líquido - R\$ milhões	(3.999)	(3.228)	23,9%					
Dívida Líquida (ex-Apoio à Produção) / Patrimônio Líquido (%)	n.a.	n.a.	n.m.					
Ativos Totais - R\$ milhões	2.476	2.969	-16,6%					

Obs: (1) Resultados Financeiros consideram IFRS 10.

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



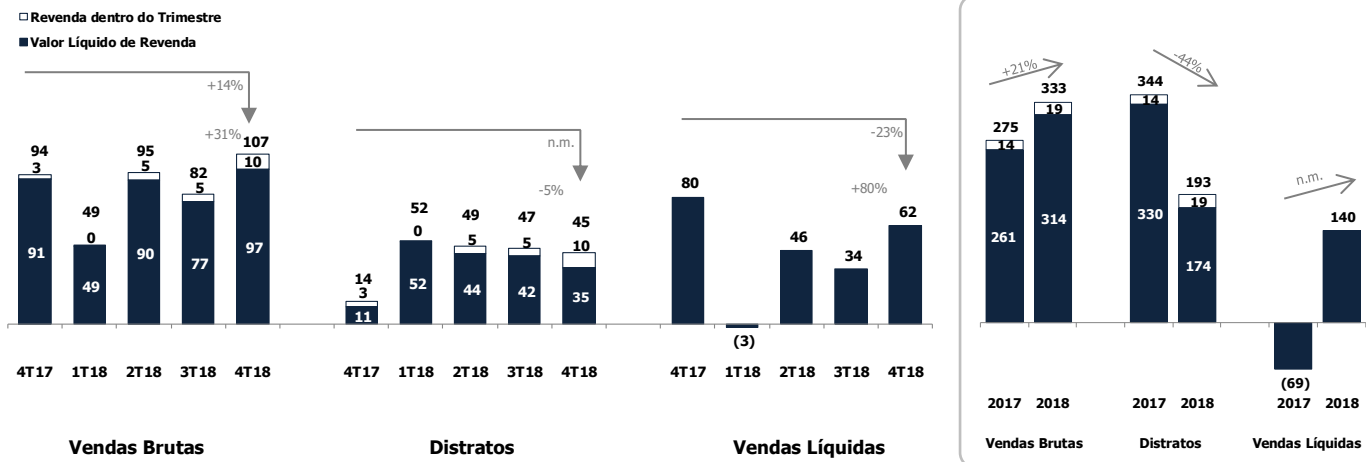
## Desempenho Operacional – Lançamentos

- ❖ Durante o ano de 2018, nenhum lançamento foi realizado, e todos os esforços estiveram direcionados para o cumprimento do Plano de Recuperação Judicial e para planejamento estratégico de retomada dos negócios da Companhia.

## Desempenho Operacional – Vendas

- ❖ No 4T18, as vendas brutas atingiram R\$107 milhões, 14% acima do 4T17 e 31% acima do 3T18. No acumulado do ano, as vendas somaram R\$333 milhões, 21% acima de 2017. A melhora no ritmo das vendas na comparação com 2017, é reflexo, principalmente da alteração da política de vendas, com a retomada das vendas de unidades oneradas, além da realização de campanhas comerciais em mídia impressa e digital.
- ❖ Do total vendido no ano, R\$33 milhões referem-se às vendas de unidades desoneradas, isto é, que geraram caixa totalmente livre para Companhia.
- ❖ As vendas à vista atingiram R\$10 milhões no 4T18, representando 9% das vendas brutas do trimestre. No acumulado de 2018, as vendas à vista totalizaram R\$72 milhões, equivalente a 22% das vendas brutas do período.
- ❖ Os distratos totais atingiram R\$45 milhões no 4T18, 221% acima do 4T17. Esse aumento ocorreu pois, no 4T17, a Companhia estava em fase final de aprovação de seu Plano de Recuperação Judicial, e por isso, apresentou volume diminuto de distratos. Durante o ano, o equivalente a R\$193 milhões foi distratado, 44% abaixo do mesmo período de 2017. 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 somaram R\$62 milhões no 4T18, 23% abaixo do 4T17 e 80% acima do 3T18. No acumulado do ano, o bom ritmo de vendas brutas registradas, aliado ao menor volume de distratos, resultaram em uma venda líquida positiva de R\$140 milhões em 2018, frente a uma venda líquida negativa de R\$69 milhões registrada em 2017.

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



- ❖ Do total de unidades distratadas no 4T18, 84% 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 quarto trimestre, 83% 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 4T18 por Faixa de Venda e Ano de Entrega

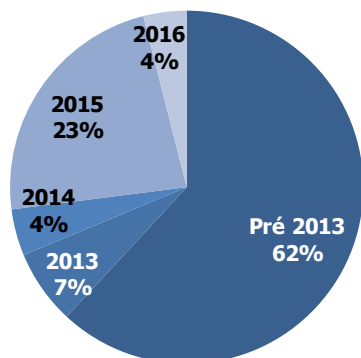
VGV em R\$ milhões

Faixa de Venda	Concluídos		Entrega em 2019		Entrega após 2019		Total Distrato	
	Unidade	VGV	Unidade	VGV	Unidade	VGV	Unidade	VGV
Até 20%	-	-	-	-	-	-	-	-
Entre 21 e 40%	-	-	1	0,3	-	-	1	0,3
Entre 41 e 60%	-	-	-	-	19	7,0	19	7,0
Entre 61 e 80%	49	10,8	-	-	-	-	49	10,8
Entre 81 e 99%	121	26,8	1	0,2	-	-	122	26,9
<b>TOTAL</b>	<b>170</b>	<b>37,5</b>	<b>2</b>	<b>0,5</b>	<b>19</b>	<b>7,0</b>	<b>191</b>	<b>45,0</b>

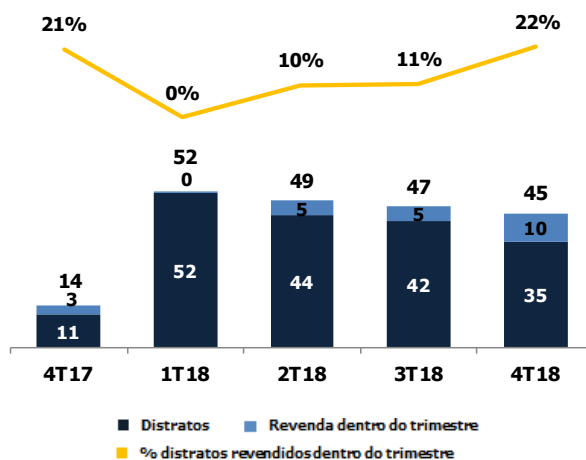
↓ 83%
↓ 84%

- ❖ Considerando os distratos por safra de venda, 73% dos distratos ocorridos no 4T18 foram de unidades comercializadas até 2014, sob um processo de análise de crédito menos criterioso, e que portanto, têm atualmente, maior probabilidade de ocorrência de distrato por insuficiência de renda.
- ❖ Dos R\$45 milhões distratados durante o 4T18, R\$10 milhões (22%) foram revendidos dentro do próprio trimestre.

## Distratos por Safra de Venda – %VGV – 4T18



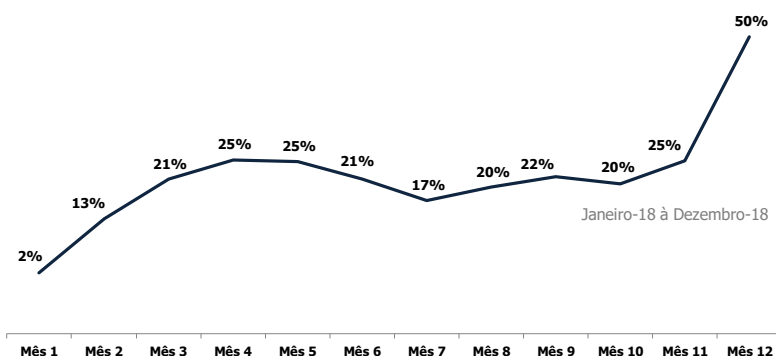
## Evolução dos Distratos e Revenda – R\$ milhões



## Desempenho Operacional – Distratos e Revenda

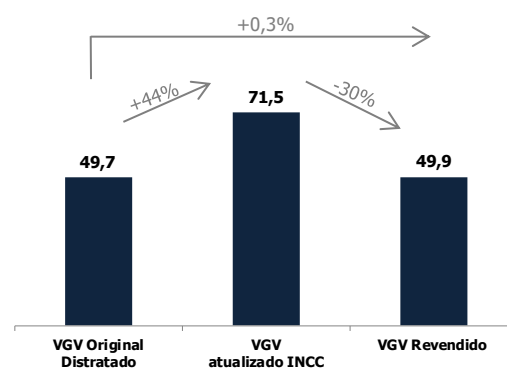
- ❖ A curva de revenda registrou média de 50% após 12 meses do ato do distrato, ou seja, em média 50% das unidades distratadas são revendidas em até 12 meses.
- ❖ Nos últimos 12 meses, o preço de revenda foi, em média, 0,3% superior em relação ao preço da venda original.

### Curva Média de Revenda – unidades



### Preço de Revenda

VGV distratado nos últimos 12 meses – R\$ milhões



## 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 atingiu 6% no 4T18, 2p.p. acima do valor registrado no 4T17.
- ❖ No acumulado de 2018, o VSO de vendas brutas atingiu 15%, aumento de 3p.p em relação ao ano de 2017.
- ❖ Neste trimestre, a equipe comercial da PDG foi responsável por 63% das vendas brutas realizadas, e por 68% das vendas realizadas no ano.

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

	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	2018
<b>Estoque Inicial</b>	2.348	2.214	2.063	1.963	1.941	2.214
<b>(-) Cancelamentos</b>	-	-	-	-	-	-
<b>= Estoque Efetivo</b>	2.348	2.214	2.063	1.963	1.941	2.214
<b>(+) Lançamentos</b>	-	-	-	-	-	-
(-) Vendas Líquidas	80	(3)	46	35	62	140
<b>Vendas Brutas<sup>(1)</sup></b>	<b>94</b>	<b>49</b>	<b>95</b>	<b>82</b>	<b>107</b>	<b>333</b>
Distratos <sup>(1)</sup>	14	52	49	47	45	193
<b>(+) Ajustes<sup>(2)</sup></b>	<b>(54)</b>	<b>(154)</b>	<b>(53)</b>	<b>13</b>	<b>11</b>	<b>(183)</b>
<b>Estoque Final</b>	<b>2.214</b>	<b>2.063</b>	<b>1.963</b>	<b>1.941</b>	<b>1.890</b>	<b>1.891</b>
<b>VSO Trimestral (Venda Bruta)</b>	<b>4%</b>	<b>2%</b>	<b>5%</b>	<b>4%</b>	<b>6%</b>	<b>15%</b>
<b>VSO Trimestral (Venda Líquida)</b>	<b>3%</b>	<b>n.a.</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>	<b>3%</b>	<b>6%</b>

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

(2) O ajuste positivo de R\$11 milhões no 4T18 refere-se, principalmente, à correção do INCC e ao ajuste no valor de tabela de certas unidades.

## Desempenho Operacional – Vendas sobre Oferta por Região

- Neste trimestre, a velocidade de vendas sobre oferta por região (ex. comercial) registrou aumento de 2 p.p. em relação ao mesmo período de 2017. A melhora no índice decorreu do aumento nas vendas brutas ocorrido após a mudança na política comercial da Companhia.
- Os melhores VSOs foram registrados nas regiões Sul, Centro-Oeste, Norte e MG/ES (26%, 20%, 18% e 17%, respectivamente), devido a melhor performance de vendas em relação aos seus estoques diminutos.
- O VSO do produto comercial atingiu 2% no 4T18, melhor resultado desde o 4T16. Contudo, devido à demanda ainda desaquecida, o produto comercial continua apresentando baixa liquidez.

### Quadro de Vendas Brutas sobre Oferta (VSO) por Região

Região (ex-Comercial)	VSO - Vendas Brutas				
	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18
SÃO PAULO	11%	3%	5%	6%	5%
RIO DE JANEIRO	3%	1%	4%	3%	3%
MG/ES	6%	3%	7%	6%	17%
NORTE	4%	4%	9%	8%	18%
NORDESTE	2%	3%	5%	5%	2%
SUL	15%	18%	23%	22%	26%
CENTRO-OESTE	1%	5%	23%	17%	20%
<b>TOTAL (EX-COMERCIAL)</b>	<b>6%</b>	<b>3%</b>	<b>7%</b>	<b>6%</b>	<b>8%</b>
COMERCIAL	0%	1%	1%	0%	2%
<b>TOTAL</b>	<b>4%</b>	<b>2%</b>	<b>5%</b>	<b>4%</b>	<b>5%</b>

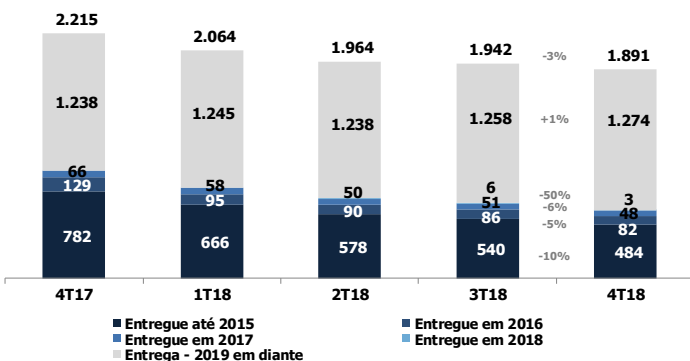
VSO SP e RJ: 4%  
VSO (ex-SP e RJ): 12%

## Desempenho Operacional – Estoque

- Ao final do 4T18, o estoque a valor de mercado totalizou R\$1.891 milhões, 3% abaixo do valor registrado ao final do 3T18. Em relação ao 4T17, a queda no estoque foi de 15%.
- O número de unidades totais em estoque passou de 5.057 no 3T18 para 4.853 no 4T18, diminuição de 4%. Em relação ao 4T17, houve uma diminuição de 13% no número de unidades em estoque.
- Considerando apenas as unidades concluídas até o final de 2017, a queda do estoque entre o 4T17 e o 4T18 foi de 38% em VGV e de 21% em número de unidades.

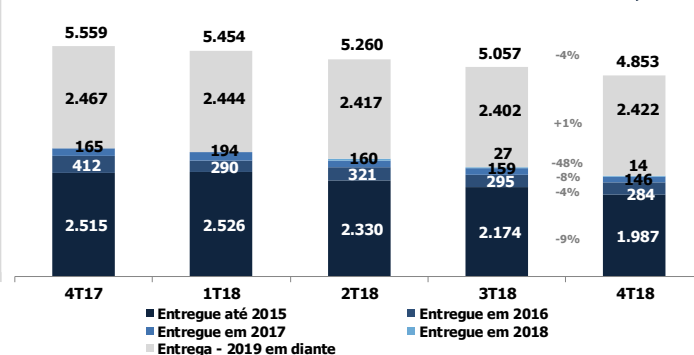
### Estoque a Valor de Mercado – R\$ milhões

Estoque a Valor de Mercado – Total: -15%  
Estoque a Valor de Mercado – Entrega até 2017: -38%



### Unidades em Estoque

Unidades em Estoque – Total: -13%  
Unidades em Estoque – Entrega até 2017: -21%



## Desempenho Operacional - Estoque

- ❖ Ao final do 4T18, os estados de São Paulo e Rio de Janeiro concentravam 57% do estoque da Companhia, excluindo o produto comercial. Do total do estoque residencial disponível, 51% está concentrado em projetos com faixa de venda acima de 60%, portanto, com boa liquidez.

### Estoque por Faixa de Vendas e Região

Região	Até 60%		De 61 a 80%		De 81 a 99%		Total		
	Unidades	VGV	Unidades	VGV	Unidades	VGV	Unidades	VGV	%
SÃO PAULO	219	167,4	423	66,1	574	148,2	1.216	381,7	34%
RIO DE JANEIRO	212	195,4	59	27,6	176	43,0	447	265,9	23%
MG/ES	-	-	-	-	30	5,2	30	5,2	0%
NORTE	134	52,6	113	86,5	299	85,9	546	225,1	20%
NORDESTE	493	138,2	-	-	131	66,2	624	204,3	18%
SUL	-	-	-	-	38	10,6	38	10,6	1%
CENTRO-OESTE	-	-	-	-	267	43,0	267	43,0	4%
<b>% Total (Ex-Comercial)</b>		<b>49%</b>		<b>16%</b>		<b>35%</b>			<b>100%</b>
<b>TOTAL (Ex-Comercial)</b>	<b>1.058</b>	<b>553,7</b>	<b>595</b>	<b>180,2</b>	<b>1.515</b>	<b>402,1</b>	<b>3.168</b>	<b>1.136,0</b>	<b>60%</b>
COMERCIAL	1.115	582,1	482	157,7	88	15,0	1.685	754,8	40%
<b>TOTAL</b>	<b>2.173</b>	<b>1.135,7</b>	<b>1.077</b>	<b>337,9</b>	<b>1.603</b>	<b>417,1</b>	<b>4.853</b>	<b>1.890,8</b>	<b>100%</b>
<b>% Total</b>		<b>60%</b>		<b>18%</b>		<b>22%</b>			<b>100%</b>

51%

### Estoque por Faixa de Vendas e Ano de Entrega

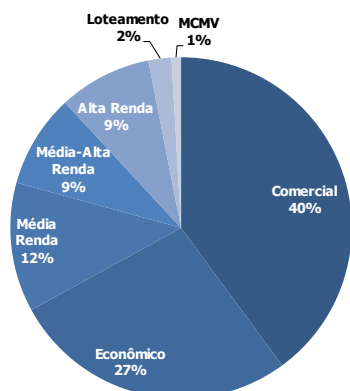
Faixa de Venda	Concluídos		Entrega em 2018		Entrega em 2019		Entrega Após 2019		Total	
	Unidades	VGV	Unidades	VGV	Unidades	VGV	Unidades	VGV	Unidades	VGV
Até 20%	22	6,6	-	-	478	137,3	-	-	500	143,9
Entre 21 e 40%	-	-	174	75,6	-	-	534	356,8	708	432,4
Entre 41 e 60%	1	9,2	-	-	773	426,6	191	123,6	965	559,4
Entre 61 e 80%	810	184,6	154	66,8	113	86,5	-	-	1.077	337,8
Entre 81 e 99%	1.598	416,3	5	0,9	-	-	-	-	1.603	417,2
<b>TOTAL</b>	<b>2.431</b>	<b>616,7</b>	<b>333</b>	<b>143,3</b>	<b>1.364</b>	<b>650,4</b>	<b>725</b>	<b>480,3</b>	<b>4.853</b>	<b>1.890,8</b>

97%

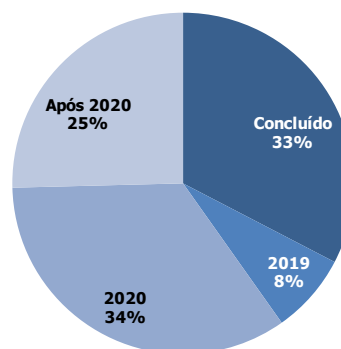
40%

- ❖ Atualmente, o estoque da Companhia apresenta as seguintes características: (i) 40% do estoque total (incluindo o produto comercial) está concentrado em projetos com faixa de vendas acima de 60%; (ii) 57% do estoque total está concentrado em produtos residenciais (excluindo MCMV, Loteamento e Comercial);
- ❖ Do total do estoque concluído (R\$616,7 milhões): (i) 66% do VGV está localizado em São Paulo e Rio de Janeiro e, (ii) 97% está concentrado em projetos com faixa de vendas entre 61% e 99%.

### Estoque por Produto – %VGV



### Estoque por Ano de Entrega – % VGV



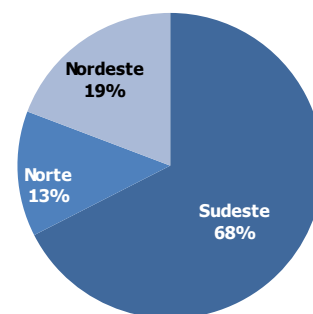
## Desempenho Operacional – Banco de Terrenos

- ❖ O banco de terrenos encerrou o 4T18 com VGV potencial de R\$1,7 bilhão (%PDG), equivalente a 4.874 unidades.
- ❖ Terrenos que não se enquadram na estratégia da Companhia continuarão em processo de venda ou distrato, auxiliando na aceleração da redução dos custos, 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	5%	333,7	19%	333,7	16%	1.235.822
Média Alta Renda	84	2%	58,8	3%	58,8	3%	700.514
Média Renda	657	13%	321,6	19%	599,6	30%	489.808
Econômico	1.737	36%	321,5	19%	321,5	16%	185.074
<b>Residencial</b>	<b>2.748</b>	<b>56%</b>	<b>1.035,5</b>	<b>60%</b>	<b>1.313,6</b>	<b>65%</b>	<b>376.905</b>
<b>Comercial</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>	<b>-</b>
<b>Loteamento</b>	<b>2.126</b>	<b>44%</b>	<b>697,7</b>	<b>40%</b>	<b>697,7</b>	<b>35%</b>	<b>328.155</b>
<b>Total</b>	<b>4.874</b>		<b>1.733,2</b>		<b>2.011,2</b>		<b>355.638</b>

### Distribuição por Região - %VGV PDG



## Desempenho Operacional – Dados Históricos

- ❖ Ao final de 2018, a Companhia possuía 18 projetos em andamento, com um total de 4.540 unidades (%PDG), sendo 256 (6%) pertencentes ao Programa Minha Casa Minha Vida, e 4.284 unidades (94%) residenciais (ex-MCMV), comerciais e loteamento.

	# Projetos	# Total Unidades	# Unidades PDG
<b>Lançamentos<sup>(1)</sup></b>	714	160.526	155.046
<b>Concluídos<sup>(2)</sup></b>	696	155.934	150.506
<b>Em Construção<sup>(3)</sup></b>	18	4.592	4.540

(1) Histórico de lançamentos até Dezembro/18 - Líquido de cancelamentos

(2) Projetos com Habite-se ou Vendidos até o final de Dezembro/18

(3) Projetos em construção ao final de Dezembro/18

Projetos Concluídos	# Projetos	# Total Unidades	# Unidades PDG
<b>Residencial, Comercial e Loteamento (ex- MCMV)</b>	425	96.248	94.893
<b>MCMV - Crédito Associativo</b>	271	59.686	55.613
<b>Total</b>	696	155.934	150.506

Projetos em Construção	# Projetos	# Total Unidades	# Unidades PDG
<b>Residencial, Comercial e Loteamento (ex- MCMV)</b>	17	4.336	4.284
<b>MCMV - Crédito Associativo</b>	1	256	256
<b>Total</b>	18	4.592	4.540

Obs: Considera apenas obras sob gestão financeira da PDG

## Desempenho Operacional – Habite-ses

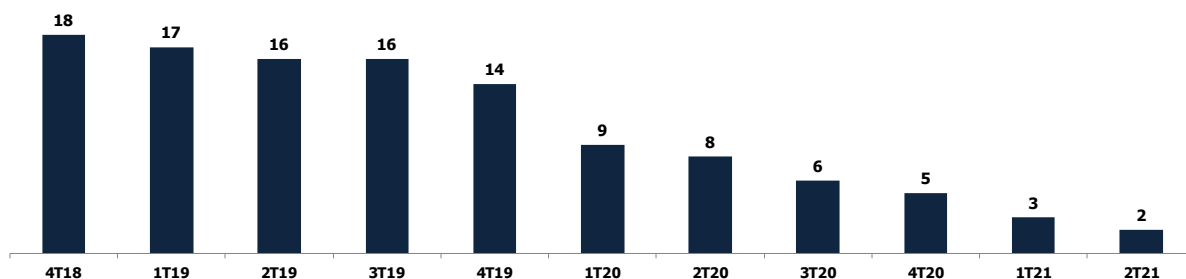
- ❖ Durante o 4T18, não foram emitidos habite-ses para projetos da Companhia.
- ❖ Mesmo diante da grande pressão de caixa enfrentada pela Companhia, entregamos em março de 2019, o empreendimento Ville Solare, localizado em Belém, com VGV de R\$77 milhões e 518 unidades.

Entregas 2018 - Habite-se							
Empreendimento	Habite-se	Região	Produto	VGV Total (R\$ mm)	VGV PDG (R\$ mm)	Unidades PDG	Preço Médio (R\$ mil)
<b>Projetos com Gestão Financeira PDG</b>							
<b>TOTAL PDG 1T18</b>	-	-	-	-	-	-	-
VILLE SOLARE	2T18	Belém	Econômico	77,4	77,4	518	149,5
<b>TOTAL PDG 2T18</b>	<b>1</b>	-	-	<b>77,4</b>	<b>77,4</b>	<b>518</b>	-
<b>TOTAL PDG 3T18</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL PDG 4T18</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL 2018</b>	<b>1</b>	-	-	<b>77,4</b>	<b>77,4</b>	<b>518</b>	-

## Desempenho Operacional – Cronograma de Habite-se

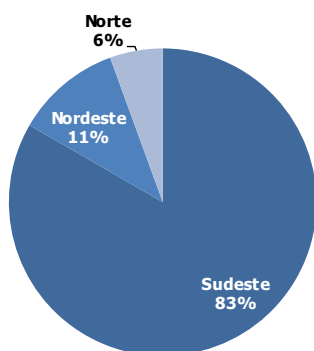
### Projetos em andamento – Cronograma de Habite-se

- ❖ A Companhia encerrou 2018 com 18 projetos em andamento, dos quais 83% estão localizados na região Sudeste, e 44% correspondem a projetos residenciais (ex. MCMV, Comercial e Loteamento).
- ❖ Está prevista a entrega de 1 projeto no 1T19.

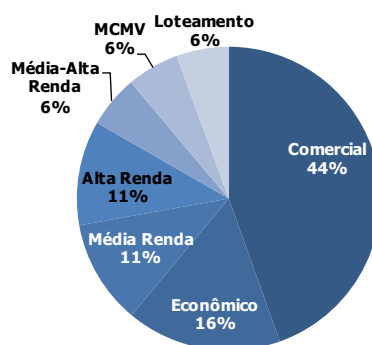


Obs.: Projetos em andamento ao final de cada trimestre. Apenas projetos com gestão financeira PDG.

### Distribuição por Região – % VGV

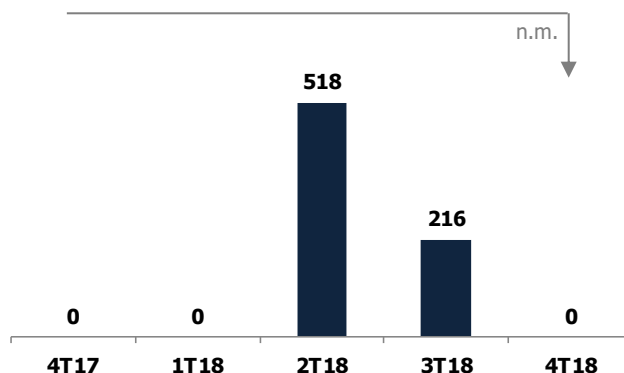


### Distribuição por Produto – % VGV



## Desempenho Operacional – Averbações

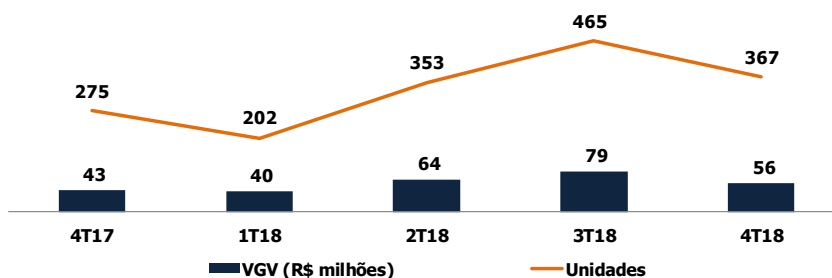
- ❖ Em função da redução no ritmo das obras em curso, durante o 4T18, não houve averbação de projetos. Em 2018, 734 unidades foram averbadas, 20% abaixo de 2017.



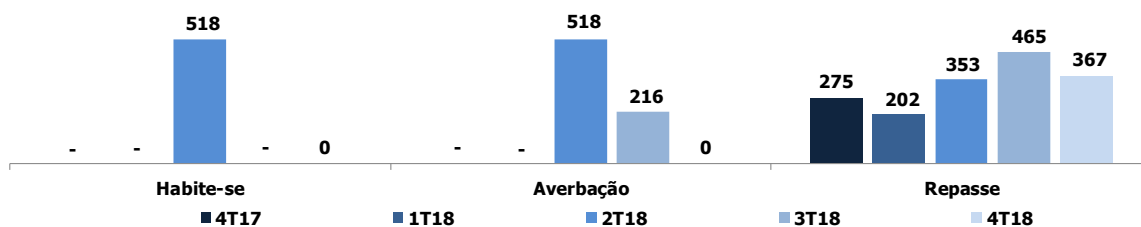
## Desempenho Operacional – Repasse

- ❖ Ao longo do 4T18, foram repassadas 367 unidades, equivalentes a um VGV de R\$56 milhões. Na comparação com o mesmo período de 2017, houve aumento de 33% no número de unidades repassadas, e 30% de aumento em VGV.
- ❖ Encerramos 2018 com 1.387 unidades repassadas, representando um VGV de R\$239 milhões, diminuição de 21% em número de unidades e 23% em VGV na comparação com o mesmo período do ano passado.

### Repasse por Trimestre – VGV e Unidades



### Matéria Prima para Repasse – unidades





## Margem Bruta

- No ano de 2018, mesmo diante do momento ainda restritivo enfrentado pelo setor, das pressões sobre os preços praticados pela mercado, e dos descontos concedidos nas vendas à vista, visando a entrada de caixa, a margem bruta fechou o ano em 15,2%, aumento de 9,5p.p em relação à 2017.

R\$ milhões em IFRS

MARGEM BRUTA	TRIMESTRAL			ACUMULADO		
	4T18	4T17	(%) Var.	2018	2017	(%) Var.
Receita Líquida	(107)	167	n.m.	213	458	-53%
Custo	244	(185)	n.m.	(181)	(432)	-58%
<b>Lucro (Prejuízo) Bruto</b>	<b>137</b>	<b>(18)</b>	<b>n.m.</b>	<b>33</b>	<b>26</b>	<b>25%</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.m.</b>	<b>15,2%</b>	<b>5,7%</b>	<b>9,5 pp</b>
(+) Juros Capitalizados no Custo	(22)	7	n.m.	7	28	75%
<b>Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado</b>	<b>115</b>	<b>(11)</b>	<b>n.m.</b>	<b>40</b>	<b>54</b>	<b>-26%</b>
<b>Margem Bruta Ajustada</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.m.</b>	<b>18,4%</b>	<b>11,7%</b>	<b>6,7 pp</b>

## Resultado de Exercícios Futuros (REF)

- Ao final do 4T18, a margem bruta REF era de 18,3%, diminuição de 2,2 p.p. em relação ao 4T17.
- O cronograma previsto para apropriação do lucro bruto REF no resultado da Companhia é de 1,4% em 2019, 7,0% em 2020, e 91,6% de 2021 em diante.

R\$ milhões em IFRS

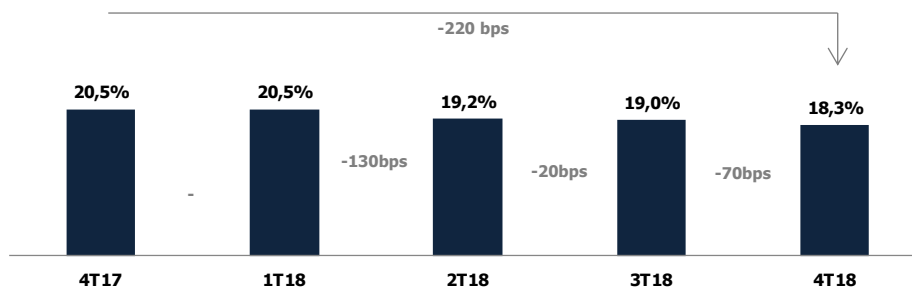
RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS - REF	4T18	3T18	2T18
Receita de vendas a apropriar	429	504	499
(-) Impostos sobre as vendas a apropriar *	(9)	(9)	(9)
Receita líquida REF	420	495	490
(-) Custo de vendas a apropriar	(343)	(401)	(396)
<b>Lucro bruto REF</b>	<b>77</b>	<b>94</b>	<b>94</b>
<b>Margem bruta REF</b>	<b>18,3%</b>	<b>19,0%</b>	<b>19,2%</b>
Juros capitalizados	10	11	11
Ágio da Agre	-	-	-
<b>Margem bruta REF Ajustada**</b>	<b>16,0%</b>	<b>16,8%</b>	<b>16,9%</b>

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

\*\* A margem REF ("Backlog") se diferencia da margem bruta reportada no resultado pois a mesma não inclui os efeitos de juros capitalizados e amortização do ágio decorrente da combinação de negócios realizada em 2010 com a Agre.

CRONOGRAMA DE APROPRIAÇÃO DO REF	2019	2020	2021
	<b>1,4%</b>	<b>7,0%</b>	<b>91,6%</b>

## Evolução da Margem Bruta REF



### Resultado de Exercícios Futuros (REF) – Quebra por Safra

- Os projetos lançados após 2012, com margem bruta de 21,1%, atualmente representam 87% do lucro bruto REF total.

R\$ milhões em IFRS

RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS - REF (Projetos até 2012 e pós 2012)	R\$ milhões em IFRS		
	ATÉ 2012	PÓS 2012	4T18
Receita Líquida REF	102	318	420
(-) Custo de vendas a apropriar	(92)	(251)	(343)
<b>Lucro bruto REF</b>	<b>10</b>	<b>67</b>	<b>77</b>
<b>Margem bruta REF</b>	<b>9,8%</b>	<b>21,1%</b>	<b>18,3%</b>
Juros capitalizados	3	7	10
Ágio da Agre	-	-	-
<b>Margem bruta REF Ajustada</b>	<b>6,9%</b>	<b>18,9%</b>	<b>16,0%</b>

### Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas (SG&A)

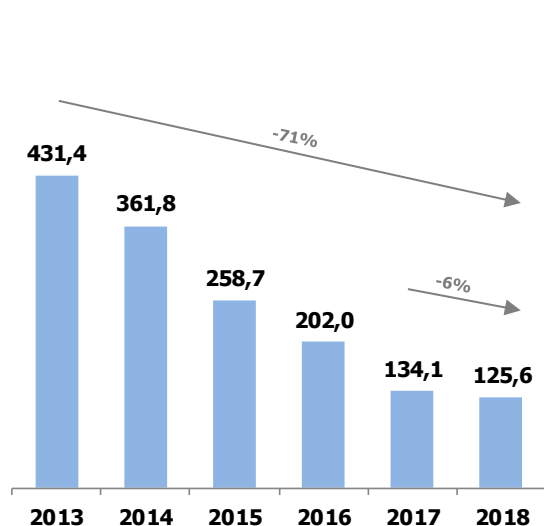
- No 4T18, as Despesas Gerais e Administrativas aumentaram, devido aos pagamentos realizados aos assessores financeiros e jurídicos da Companhia. Porém, no acumulado do ano, o G&A foi reduzido em 6% em relação à 2017.
- As despesas comerciais registraram aumento durante o quarto trimestre e no acumulado do ano. Esse aumento se deve (i) ao reconhecimento das despesas com comissões referentes aos distratos ocorridos, e (ii) aos gastos com campanhas comerciais em mídia impressa e digital, para alavancar as vendas da Companhia.
- Desta forma, as despesas gerais e administrativas somadas às despesas comerciais (SG&A) registraram aumento de 84% na comparação entre o 4T17 e o 4T18, e de 3% entre os 12M18 e os 12M17.
- A Companhia continuará direcionando esforços para a contínua redução de custos e readequação da estrutura, buscando aumentar a eficiência da operação.

R\$ milhões em IFRS

DESPESAS GERAIS, ADMINISTRATIVAS E COMERCIAIS	TRIMESTRAL			ACUMULADO		
	4T18	4T17	(%) Var.	2018	2017	(%) Var.
<b>Total de Despesas Comerciais</b>	<b>17,2</b>	<b>16,7</b>	<b>3%</b>	<b>43,7</b>	<b>29,9</b>	<b>46%</b>
Salários e Encargos	17,7	16,9	5%	52,4	64,4	-19%
Participação nos resultados e Stock options	0,0	0,0	n.m.	0,0	0,0	n.m.
Prestação de Serviços	45,3	6,3	n.m.	63,4	54,8	16%
Outras Despesas Administrativas	3,7	5,7	-35%	9,7	14,8	-34%
<b>Total de Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>66,7</b>	<b>28,9</b>	<b>n.m.</b>	<b>125,5</b>	<b>134,0</b>	<b>-6%</b>
<b>Total de Despesas SG&amp;A</b>	<b>83,9</b>	<b>45,6</b>	<b>84%</b>	<b>169,2</b>	<b>163,9</b>	<b>3%</b>

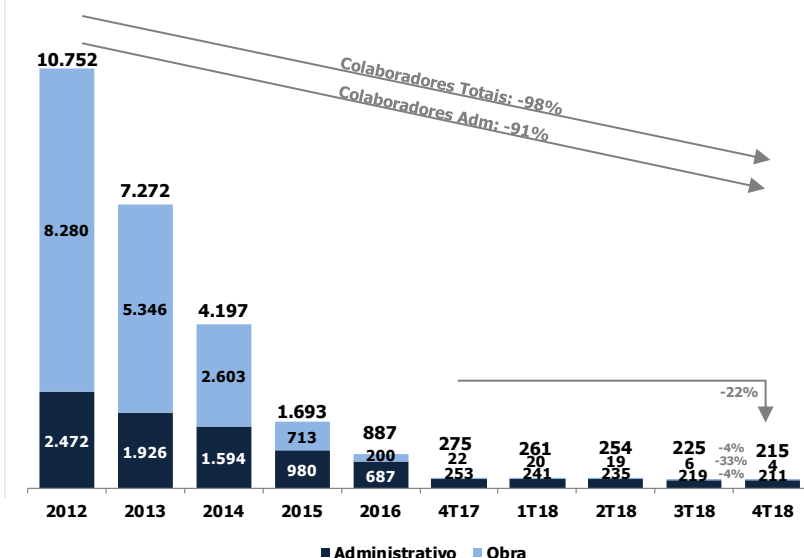
## Evolução das Despesas Gerais e Administrativas

- A Companhia continua registrando queda em seu G&A. Na comparação com 2017, a redução foi de 6% e em relação à 2013, a redução foi de 71%.



## Quantidade de Colaboradores

- Continuamos realizando os ajustes necessários para adequar a estrutura da Companhia a sua operação. No 4T18, reduzimos a quantidade total de colaboradores em 4% em relação ao 3T18. Em relação ao 4T17, a redução foi de 22%.



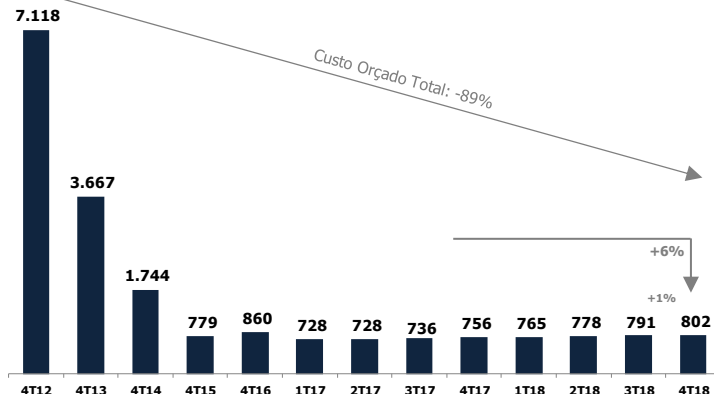
## Contas a Receber (on e off balance) e Custo a Incorrer

- Encerramos o trimestre com um total de contas a receber de R\$722 milhões, diminuição de 34% em relação ao 3T18. A entrada em vigor do Pronunciamento Técnico CPC n. 47 (IFRS 15), aprovado pela Deliberação CVM nº 762/2016, aplicável aos exercícios sociais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018, impactou o contas a receber on balance em R\$575 milhões e distratos a pagar em R\$140 milhões.
- Em função do ritmo reduzido das obras e da correção pelo INCC, o custo a incorrer registrou aumento de 1% em relação ao 3T18, e aumento de 6% em relação ao 4T17. Em termos históricos, desde o final de 2012, o custo a incorrer total, que era de R\$7,1 bilhões, registrou queda de 89%.

### Contas a Receber

CONTAS A RECEBER ON E OFF BALANCE (R\$ mm)	R\$ milhões em IFRS		
	4T18	3T18	(%) Var.
Contas a receber (on balance)	461	753	-39%
Receita bruta de vendas - REF	429	504	-15%
Adiantamento de clientes - Recebimento de clientes	(64)	(64)	0%
Adiantamento de clientes - Permuta física lançados	(104)	(103)	1%
<b>Total de contas a receber (a)</b>	<b>722</b>	<b>1.090</b>	<b>-34%</b>
Custos orçados a incorrer de unidades vendidas	(397)	(401)	-1%
Custos orçados a incorrer de unidades em estoque	(405)	(390)	4%
<b>Compromisso com custos orçados a incorrer (b)</b>	<b>(802)</b>	<b>(791)</b>	<b>1%</b>
<b>Total de contas a receber líquido (a + b)</b>	<b>(80)</b>	<b>299</b>	<b>n.m.</b>
Curto Prazo	330	626	-47%
Longo Prazo	131	127	3%
<b>Total de contas a receber (on balance)</b>	<b>461</b>	<b>753</b>	<b>-39%</b>

### Custo a Incorrer – R\$ milhões



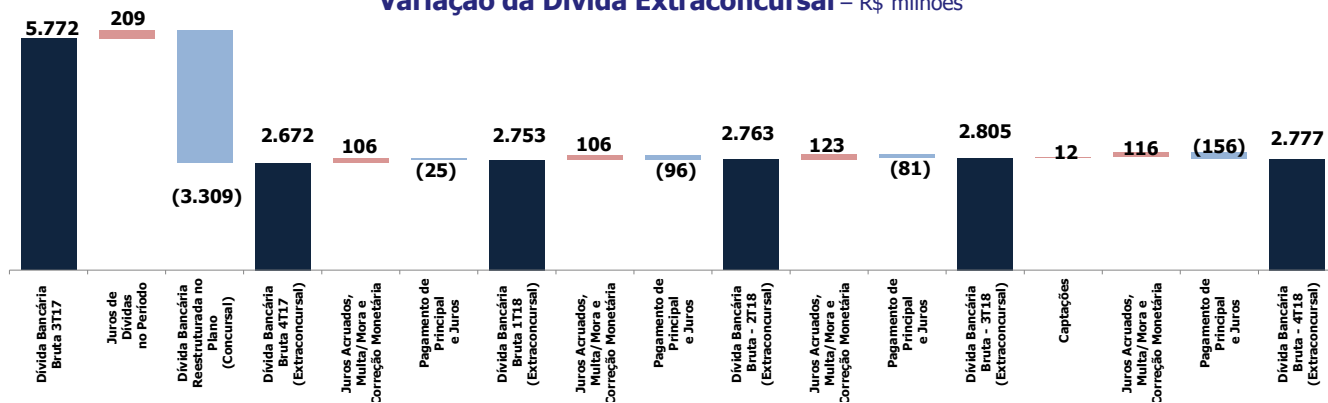
## Dívida Extraconcursal

- A dívida bruta extraconcursal da Companhia foi reduzida em R\$28 milhões (-1%) entre o 3T18 e o 4T18, reflexo da amortização de R\$156 milhões realizada no período.
- Durante 2018, as amortizações totalizaram R\$358 milhões, contudo, a dívida bruta aumentou R\$105 milhões (+4%) devido aos juros incorridos e à correção monetária.
- Considerando a diminuição de R\$96 milhões nas disponibilidades, a dívida líquida aumentou R\$68 milhões (+3%) na comparação entre o 4T18 e o 3T18. No ano, a dívida líquida aumentou R\$180 milhões (+7%).

ENDIVIDAMENTO	R\$ milhões em IFRS		
	4T18	3T18	(%) Var.
<b>Disponibilidades</b>	<b>138</b>	<b>234</b>	<b>-41%</b>
SFH	774	778	-1%
Debêntures	132	189	-30%
CCB/CRI	180	173	4%
<b>Apoio a Produção</b>	<b>1.086</b>	<b>1.140</b>	<b>-5%</b>
Capital de giro, SFI e NP	359	348	3%
Finep/Finame	6	6	0%
Debêntures	336	321	5%
CCB/CRI	989	989	0%
Coobrigação	1	1	0%
<b>Dívida Corporativa</b>	<b>1.691</b>	<b>1.665</b>	<b>2%</b>
<b>Dívida Bruta</b>	<b>2.777</b>	<b>2.805</b>	<b>-1%</b>
<b>Dívida Líquida</b>	<b>2.639</b>	<b>2.571</b>	<b>3%</b>
Dívida Líquida (sem Apoio a Produção)	1.553	1.431	9%
<b>Patrimônio Líquido Total (1)</b>	<b>(3.999)</b>	<b>(3.878)</b>	<b>3%</b>
Dívida Líquida (sem Apoio a Produção)/ PL	n.a.	n.a.	n.m.

(1) Inclui patrimônio líquido dos acionistas não controladores

## Varição da Dívida Extraconcursal – R\$ milhões

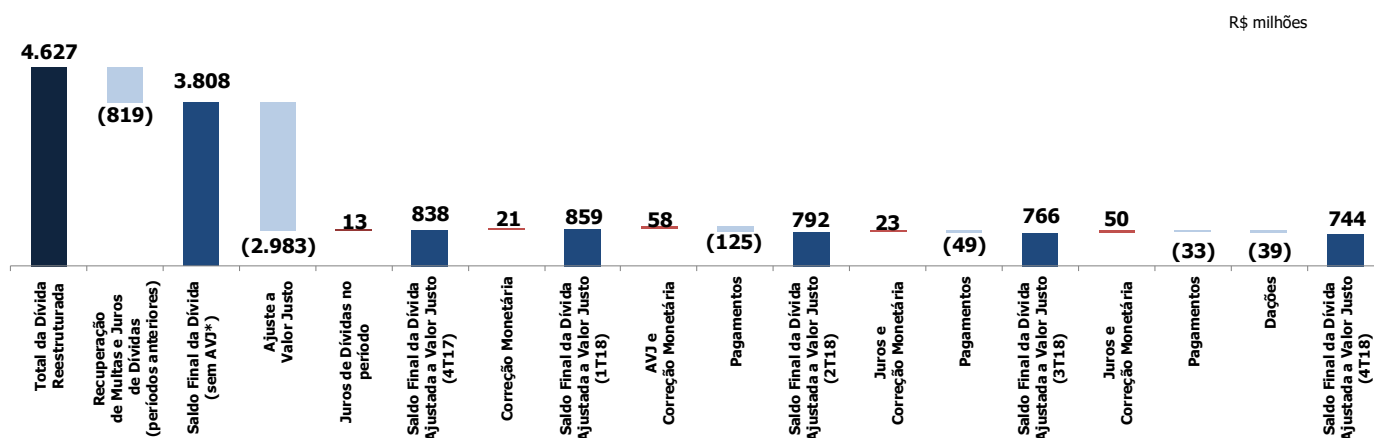


## Quadro de Variação da Dívida Líquida

VARIÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA (R\$ mm)	R\$ milhões em IFRS									
	2013	2014	2015	2016	2017	1T18	2T18	3T18	4T18	2018
<b>Disponibilidades</b>	<b>1.353</b>	<b>1.092</b>	<b>604</b>	<b>201</b>	<b>213</b>	<b>221</b>	<b>226</b>	<b>234</b>	<b>138</b>	<b>138</b>
Varição das Disponibilidades	(468)	(261)	(488)	(403)	12	8	5	8	(96)	(75)
<b>Dívida Bruta</b>	<b>8.367</b>	<b>7.869</b>	<b>6.155</b>	<b>5.319</b>	<b>2.672</b>	<b>2.753</b>	<b>2.763</b>	<b>2.805</b>	<b>2.777</b>	<b>2.777</b>
Apoio a Produção	5.215	4.517	2.719	1.643	1.050	1.095	1.114	1.140	1.086	1.086
Dívida Corporativa	3.152	3.352	3.436	3.676	1.622	1.658	1.649	1.665	1.691	1.691
Varição da Dívida Bruta	602	(498)	(1.714)	(836)	(2.647)	81	10	42	(28)	105
<b>Varição da dívida líquida</b>	<b>(1.070)</b>	<b>237</b>	<b>1.226</b>	<b>433</b>	<b>2.659</b>	<b>(73)</b>	<b>(5)</b>	<b>(34)</b>	<b>(68)</b>	<b>(180)</b>
<b>Ajustes</b>	<b>(86)</b>	<b>-</b>	<b>(202)</b>	<b>(225)</b>	<b>(3.362)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Valor justo da capitalização da debênture conversível	(86)	-	(2)	-	-	-	-	-	-	-
Venda da REP	-	-	-	(214)	-	-	-	-	-	-
Aumento de Capital	-	-	(500)	-	-	-	-	-	-	-
Venda SPES Paddock	-	-	-	(11)	-	-	-	-	-	-
Venda Empreendimentos VBI	-	-	-	-	(53)	-	-	-	-	-
Créditos concursais na recuperação judicial	-	-	-	-	(3.309)	-	-	-	-	-
Resgate da APR e Captação de Nota Promissória	-	-	300	-	-	-	-	-	-	-
<b>Varição da dívida líquida com ajustes</b>	<b>(1.156)</b>	<b>237</b>	<b>1.024</b>	<b>208</b>	<b>(703)</b>	<b>(73)</b>	<b>(5)</b>	<b>(34)</b>	<b>(68)</b>	<b>(180)</b>

## Dívidas Concursais

- ❖ Entre o 3T18 e o 4T18, as dívidas concursais foram reduzidas em R\$22 milhões (-3%). Essa redução é explicada pelo pagamento das parcelas previstas no Plano, aos credores das classes I, III e IV que escolheram a opção de pagamento "A". Além disso, ainda conforme previsto no Plano de Recuperação, realizamos uma dação em pagamento no valor de R\$39 milhões.
- ❖ No ano, a dívida concursal foi reduzida em R\$94 milhões (-11%), devido: (i) ao pagamento das 6 parcelas previstas no Plano, aos credores das classes I, III e IV, totalizando aproximadamente R\$91,0 milhões; (ii) ao aumento de capital, com o qual convertemos R\$74,2 milhões de dívida em equity; e (iii) à dação em pagamento.



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

- ❖ Desconsiderando os **efeitos positivos não recorrentes\*** ocorridos em 2017, o prejuízo no Resultado Financeiro da Companhia sofreu redução de R\$655 milhões, saindo de R\$1.074 milhões no acumulado de 2017, para R\$419 milhões ao final de 2018.

R\$ milhões em IFRS

RESULTADO FINANCEIRO (R\$ mm)	TRIMESTRAL			ACUMULADO		
	4T18	4T17	(%) Var.	2018	2017	(%) Var.
Rendimento de aplicações financeiras	2,2	2,4	-8%	8,9	4,1	n.m.
Variação Monetária, juros e multas por atraso	48,6	51,9	-6%	154,2	68,7	n.m.
Outras receitas financeiras	(1,2)	2.984,4	n.m.	(43,6)	2.997,1	n.m.
<b>Total de receitas financeiras</b>	<b>49,6</b>	<b>3.038,7</b>	<b>-98%</b>	<b>119,5</b>	<b>3.069,9</b>	<b>-96%</b>
Juros de empréstimos	(131,8)	418,0	n.m.	(465,4)	(369,4)	26%
Despesas bancárias	(0,3)	(0,2)	50%	(0,8)	(1,0)	-20%
Outras despesas financeiras	(82,5)	(20,5)	n.m.	(142,0)	2,5	n.m.
<b>Despesas financeiras brutas</b>	<b>(214,6)</b>	<b>397,3</b>	<b>n.m.</b>	<b>(608,2)</b>	<b>(367,9)</b>	<b>65%</b>
Juros capitalizados ao estoque	10,8	1,4	n.m.	23,3	25,1	-7%
<b>Total de despesas financeiras</b>	<b>(203,8)</b>	<b>398,7</b>	<b>n.m.</b>	<b>(584,9)</b>	<b>(342,8)</b>	<b>71%</b>
<b>Total do resultado financeiro</b>	<b>(154,2)</b>	<b>3.437,4</b>	<b>n.m.</b>	<b>(465,4)</b>	<b>2.727,1</b>	<b>n.m.</b>

\* Efeitos positivos não recorrentes devido a reestruturação da dívida dentro do Plano de Recuperação Judicial

## Trimestres e Anos findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (R\$ '000) - IFRS	TRIMESTRAL			ACUMULADO		
	4T18	4T17	(%) Var.	2018	2017	(%) Var.
<b>Receita bruta operacional</b>						
Vendas imobiliárias	(153.845)	166.671	n.m.	180.387	450.957	-60%
Outras receitas operacionais	42.594	2.917	n.m.	54.395	13.948	n.m.
(-) Deduções da receita	3.809	(2.773)	n.m.	(21.328)	(6.652)	n.m.
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>(107.442)</b>	<b>166.815</b>	<b>n.m.</b>	<b>213.454</b>	<b>458.253</b>	<b>-53%</b>
Custo das unidades vendidas	221.766	(177.944)	n.m.	(174.185)	(404.844)	-57%
Juros capitalizados	22.312	(7.139)	n.m.	(6.767)	(27.508)	-75%
<b>Custo dos imóveis vendidos</b>	<b>244.078</b>	<b>(185.083)</b>	<b>n.m.</b>	<b>(180.952)</b>	<b>(432.352)</b>	<b>-58%</b>
<b>Lucro (prejuízo) bruto</b>	<b>136.636</b>	<b>(18.268)</b>	<b>n.m.</b>	<b>32.502</b>	<b>25.901</b>	<b>25%</b>
<b>Margem bruta</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.m.</b>	<b>15,2%</b>	<b>5,7%</b>	<b>9,5 pp</b>
<b>Margem bruta ajustada <sup>(1)</sup></b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.m.</b>	<b>18,4%</b>	<b>11,7%</b>	<b>6,7 pp</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais:</b>						
Equivalência patrimonial	(3.818)	3.472	n.m.	(5.132)	2.679	n.m.
Gerais e administrativas	(66.702)	(28.901)	n.m.	(125.549)	(134.115)	-6%
Comerciais	(17.286)	(16.662)	4%	(43.739)	(29.881)	46%
Tributárias	(409)	(13.633)	-97%	(4.403)	(29.533)	-85%
Depreciação e amortização	(10.389)	(7.554)	38%	(67.531)	(31.777)	n.m.
Outras despesas operacionais	(13.229)	(1.092.569)	-99%	(190.387)	(1.577.564)	-88%
Resultado financeiro	(154.236)	3.437.377	n.m.	(465.352)	2.727.129	n.m.
<b>Total receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(266.069)</b>	<b>2.281.530</b>	<b>n.m.</b>	<b>(902.093)</b>	<b>926.938</b>	<b>n.m.</b>
<b>Lucro (prejuízo) antes do I.R. e C.S.</b>	<b>(129.433)</b>	<b>2.263.262</b>	<b>n.m.</b>	<b>(869.591)</b>	<b>952.839</b>	<b>n.m.</b>
Imposto de renda e contribuição social	7.806	(1.004.837)	n.m.	23.576	(792.276)	n.m.
<b>Lucro (prejuízo) dos acionistas não controladores</b>	<b>(121.627)</b>	<b>1.258.425</b>	<b>n.m.</b>	<b>(846.015)</b>	<b>160.563</b>	<b>n.m.</b>
Acionistas não controladores	(8.299)	22.090	n.m.	7.105	12.658	-44%
<b>Lucro (prejuízo) líquido do período</b>	<b>(129.926)</b>	<b>1.280.515</b>	<b>n.m.</b>	<b>(838.910)</b>	<b>173.221</b>	<b>n.m.</b>
<b>Margem líquida</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.m.</b>	<b>n.a.</b>	<b>37,8%</b>	<b>n.m.</b>
(+/-) Efeito de ganho financeiro na reestruturação de dívidas	1.887	(3.801.354)	n.m.	46.495	(3.801.354)	n.m.
(+/-) Efeito de impostos sobre o ganho financeiro	-	1.014.340	-100%	-	1.014.340	-100%
<b>Lucro (prejuízo) líquido ajustado <sup>(2)</sup></b>	<b>(128.039)</b>	<b>(1.506.499)</b>	<b>-92%</b>	<b>(792.415)</b>	<b>(2.613.793)</b>	<b>-70%</b>

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

(2) Desconsidera os efeitos não recorrentes dos Ajustes a Valor Justo (AVJ), Juros e Multas das dívidas concursais, realizados em 2017.

EBITDA	TRIMESTRAL			ACUMULADO		
	4T18	4T17	(%) Var.	2018	2017	(%) Var.
Lucro (Prejuízo) antes dos impostos	(129.433)	2.263.262	n.m.	(869.591)	952.839	n.m.
(-/+ ) Resultado financeiro	154.236	(3.437.377)	n.m.	465.352	(2.727.129)	n.m.
(+) Depreciação / Amortização	10.389	7.554	38%	67.531	31.777	n.m.
(+) Despesa com plano baseado em ações e PLR	-	(4)	-100%	-	37	-100%
(+) Juros financiamento capitalizados no CMV	(22.312)	7.139	n.m.	6.767	27.508	-75%
(-/+ ) Resultado de equivalência patrimonial	3.818	(3.472)	n.m.	5.132	(2.679)	n.m.
<b>EBITDA</b>	<b>16.698</b>	<b>(1.162.898)</b>	<b>n.m.</b>	<b>(324.809)</b>	<b>(1.717.647)</b>	<b>-81%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.m.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.m.</b>

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

<b>ATIVO (R\$ '000) - IFRS</b>			
	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>(%) Var.</b>
<b>Circulante</b>			
Disponibilidades e aplicaões financeiras	138.241	212.695	-35%
Contas a receber de clientes	330.526	688.172	-52%
Estoques de imóveis a comercializar	1.422.421	1.203.161	18%
Despesas antecipadas	-	7.270	-100%
Contas correntes e mútuos com parceiros nos empreendimentos	7.523	27.004	-72%
Impostos a recuperar	18.287	26.471	-31%
Tributos diferidos	4.806	13.557	-65%
<b>Total Circulante</b>	<b>1.921.804</b>	<b>2.178.330</b>	<b>-12%</b>
<b>Não Circulante</b>			
<b>Realizável a longo prazo</b>			
Contas a receber de clientes	130.807	162.167	-19%
Estoques de imóveis a comercializar	224.652	380.523	-41%
Impostos a recuperar	14.403	10.716	34%
Contas correntes e mútuos com parceiros nos empreendimentos	46.978	67.891	-31%
Outros créditos	78.064	71.017	10%
<b>Total Realizável a longo prazo</b>	<b>494.904</b>	<b>692.314</b>	<b>-29%</b>
<b>Permanente</b>			
Investimentos	53.320	47.460	12%
Imobilizado	259	13.801	-98%
Intangível	5.341	36.964	-86%
<b>Total Permanente</b>	<b>58.920</b>	<b>98.225</b>	<b>-40%</b>
<b>Total Não circulante</b>	<b>553.824</b>	<b>790.539</b>	<b>-30%</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>2.475.628</b>	<b>2.968.869</b>	<b>-17%</b>

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017

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

	2018	2017	(%) Var.
<b>Circulante</b>			
Empréstimos e financiamentos	1.139.486	1.088.805	5%
Debêntures	467.820	454.117	3%
Obrigação por emissão de CCBs e CCIs	1.169.407	1.115.071	5%
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.304	14.331	-91%
Fornecedores	147.620	115.592	28%
Obrigações a pagar do plano de recuperação judicial	19.941	178.835	-89%
Obrigações por aquisição de imóveis	11.482	12.738	-10%
Adiantamentos de clientes	145.002	149.713	-3%
Obrigações fiscais e trabalhistas	37.519	54.864	-32%
Obrigações tributárias diferidas	8.166	20.958	-61%
Imposto de renda e contribuição social	8.502	8.616	-1%
Contas correntes e mútuos com parceiros nos empreendimentos	7.013	13.748	-49%
Outras provisões	70.216	98.276	-29%
Outras obrigações	349.783	134.162	n.m.
<b>Total Circulante</b>	<b>3.583.261</b>	<b>3.459.826</b>	<b>4%</b>
<b>Exigível de longo prazo</b>			
Empréstimos e financiamentos	-	-	n.m.
Debêntures	-	-	n.m.
Obrigação por emissão de CCBs e CCIs	-	-	n.m.
Obrigações a pagar do plano de recuperação judicial	724.831	658.944	10%
Obrigações por aquisição de imóveis	11.329	42.546	-73%
Adiantamentos de clientes	31.530	35.309	-11%
Obrigações fiscais e trabalhistas	6.401	1.618	n.m.
Obrigações tributárias diferidas	1.011.939	1.052.318	-4%
Outras provisões	708.299	564.851	25%
Outras obrigações	397.517	381.817	4%
<b>Total Exigível de longo prazo</b>	<b>2.891.846</b>	<b>2.737.403</b>	<b>6%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>			
Capital social	4.992.033	4.917.843	2%
Reserva de capital	1.236.743	1.236.743	0%
Prejuízos acumulados	(10.192.437)	(9.353.530)	9%
	-	-	
<b>Participação atribuída aos acionistas não controladores</b>	<b>(35.818)</b>	<b>(29.416)</b>	<b>22%</b>
<b>Total Patrimônio líquido</b>	<b>(3.999.479)</b>	<b>(3.228.360)</b>	<b>24%</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>2.475.628</b>	<b>2.968.869</b>	<b>-17%</b>