



15 de Agosto
de 2019

Teleconferência
dos Resultados
do 2T19 e 1S19

- ❖ **Sumário Executivo**
- ❖ **Retomada de Obra**
- ❖ **Recuperação Judicial**
- ❖ **Resultados Operacionais e Financeiros**

Vendas

G&A

Estoque

Dívidas Extraconcursoais

Demonstrações de Resultados



Corcovado
Rio de Janeiro/RJ



❖ **Sumário Executivo**

❖ **Retomada de Obra**

❖ **Recuperação Judicial**

❖ **Resultados Operacionais e Financeiros**

Vendas

G&A

Estoque

Dívidas Extraconcursais

Demonstrações de Resultados



Corcovado
Rio de Janeiro/RJ



Destaques do 2T19 e 1S19

- ❖ **Lucro bruto de R\$30,4 milhões no 2T19**, representando uma **margem bruta ajustada de 51,4%**, frente a um prejuízo bruto de R\$45,5 milhões no 2T18. No acumulado do 1S19, o lucro bruto totalizou R\$13,6 milhões, com margem bruta ajustada de 19,2%, frente a um prejuízo bruto de R\$50,2 milhões no 1S18.
- ❖ **Redução de R\$91 milhões, ou 27%, no prejuízo líquido** na comparação entre o 2T18 e o 2T19. No semestre, o prejuízo líquido foi reduzido em R\$111 milhões, ou 18%.
- ❖ **Aumento de 63% nas vendas líquidas do semestre**, que passaram de R\$43 milhões no 1S18 para **R\$70 milhões no 1S19**.
- ❖ **As despesas gerais e administrativas seguem em trajetória decrescente**, registrando queda de 47% na comparação entre o 2T18 e o 2T19. No acumulado do semestre, a redução atingiu 19% em relação ao 1S18.
- ❖ **No total, as amortizações de dívidas concursais atingiram R\$265 milhões até o 2T19**.
- ❖ **Redução de 18% nos distratos** entre o 2T18 e o 2T19. Na comparação semestral, a redução nos distratos foi de 32%.

❖ **Sumário Executivo**

❖ **Retomada de Obra**

❖ **Recuperação Judicial**

❖ **Resultados Operacionais e Financeiros**

Vendas

G&A

Estoque

Dívidas Extraconcursais

Demonstrações de Resultados



Corcovado
Rio de Janeiro/RJ

Palm Beach

- ❖ Neste mês de agosto, retomaremos as obras do empreendimento Palm Beach, em Manaus.
- ❖ A entrega do projeto está prevista para maio/2020.
- ❖ O empreendimento residencial possui 270 unidades, das quais 220 já foram vendidas.
- ❖ Com área privativa de 71m² ou 86m².



❖ **Sumário Executivo**

❖ **Retomada de Obra**

❖ **Recuperação Judicial**

❖ **Resultados Operacionais e Financeiros**

Vendas

G&A

Estoque

Dívidas Extraconcursais

Demonstrações de Resultados



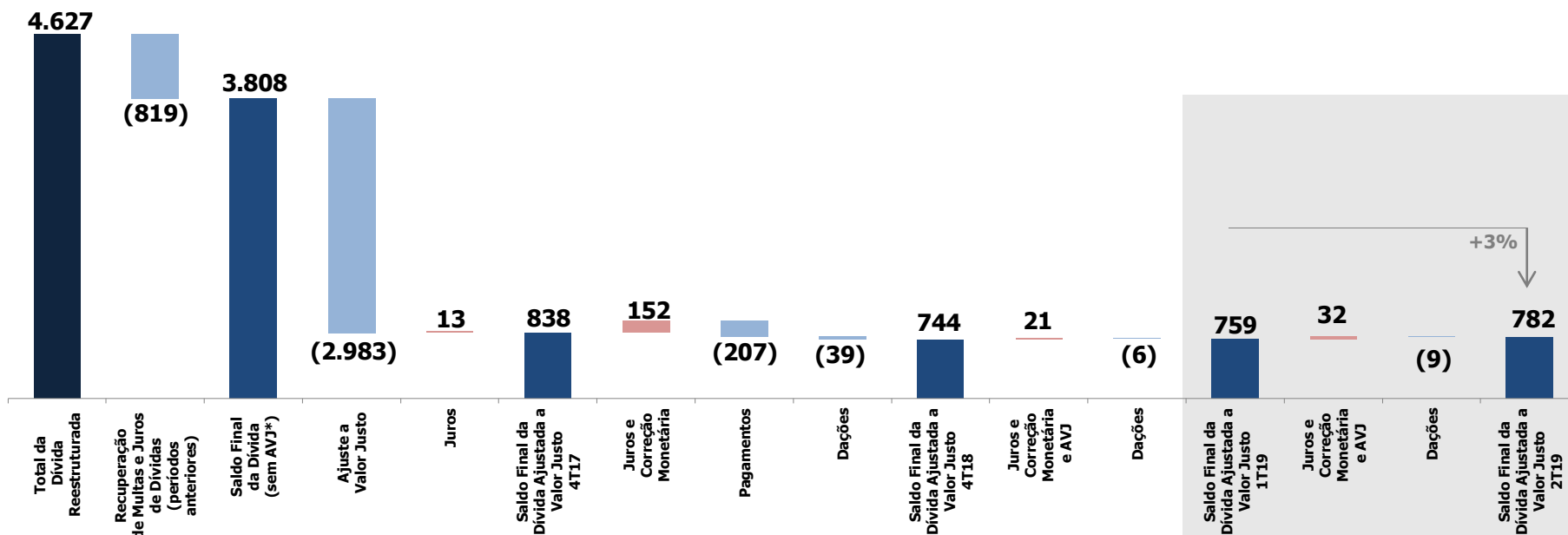
Corcovado
Rio de Janeiro/RJ

Recuperação Judicial

Dívidas Reestruturadas dentro do Plano (Concursal)



Dívidas Reestruturadas dentro do Plano – R\$ milhões



- ❖ Entre o 1T19 e o 2T19, a dívida concursal aumentou R\$23 milhões (3%), principalmente devido aos juros incorridos e à correção monetária.
- ❖ Conforme previsto no Plano de Recuperação, a Companhia realizou dações em pagamento no 2T19, que totalizaram R\$9 milhões. As dações continuarão ocorrendo ao longo do segundo semestre, para que as dívidas concursais continuem sendo amortizadas.
- ❖ No total, considerando o aumento de capital, o pagamento aos credores das classes I, II e IV e as dações realizadas, a Companhia já amortizou R\$265 milhões de dívidas concursais.



- ❖ **Sumário Executivo**
- ❖ **Retomada de Obra**
- ❖ **Recuperação Judicial**
- ❖ **Resultados Operacionais e Financeiros**

Vendas

G&A

Estoque

Dívidas Extraconcursais

Demonstrações de Resultados



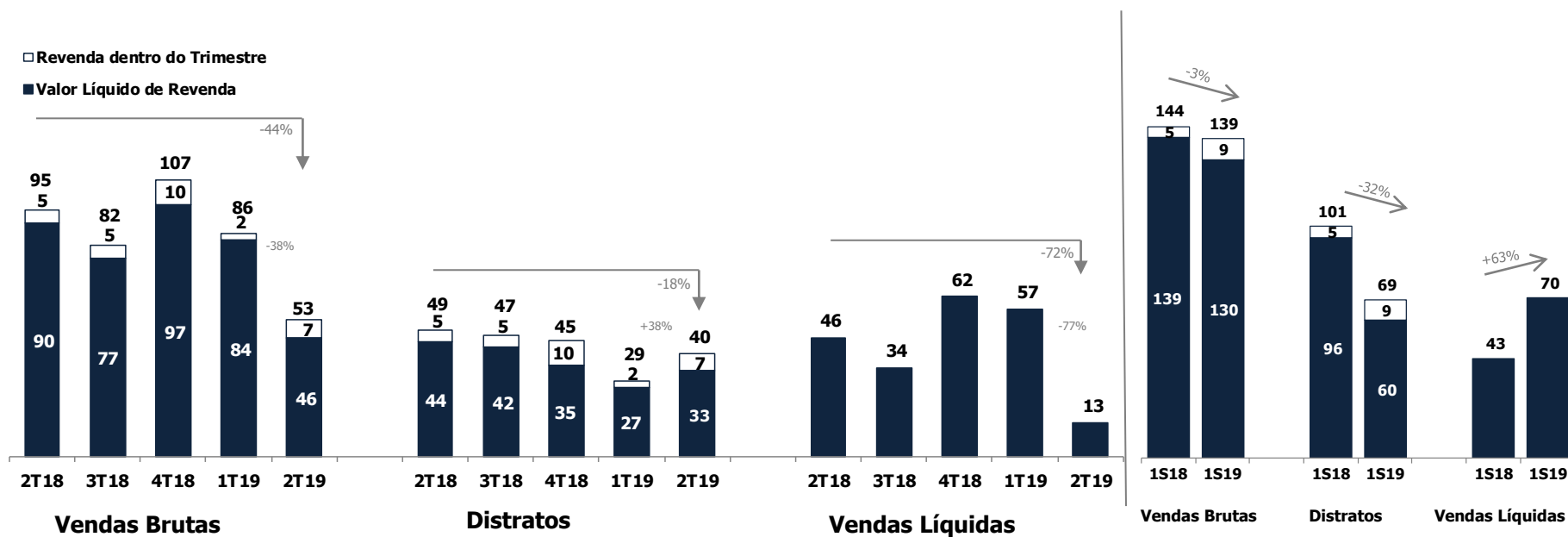
Corcovado
Rio de Janeiro/RJ

Resultados Operacionais e Financeiros

Desempenho de Vendas



Evolução das Vendas Brutas, Distratos e Vendas Líquidas - R\$ milhões

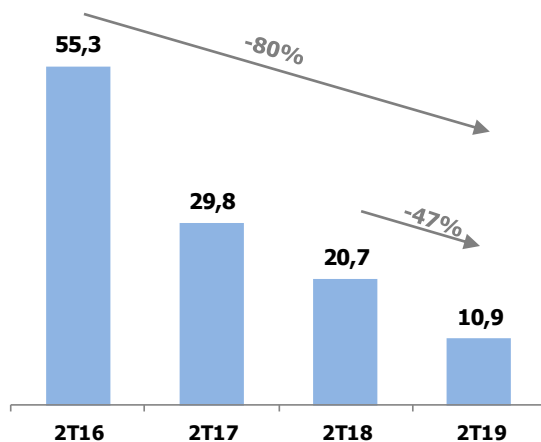


- ❖ No 2T19, as vendas brutas somaram R\$53 milhões, 44% abaixo do 2T18. No 1S19, as vendas brutas somaram R\$139 milhões, 3% abaixo do 1S18. Deste total, R\$32 milhões (23%) referem-se às vendas de unidades desoneradas.
- ❖ Os distratos atingiram R\$40 milhões no 2T19, 18% abaixo do 2T18 e 38% acima do 1T19. No acumulado do ano, foram distratados R\$69 milhões, redução de 32% em relação ao 1S18.
- ❖ As vendas líquidas totalizaram R\$13 milhões no 2T19, 72% abaixo do 2T18 e 77% abaixo do 1T19. No 1S19, as vendas líquidas atingiram R\$70 milhões, 63% acima do 1S18.
- ❖ 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, serão geradoras de caixa livre.

Resultados Operacionais e Financeiros

Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais

Evolução do G&A – R\$ milhões



Evolução do SG&A

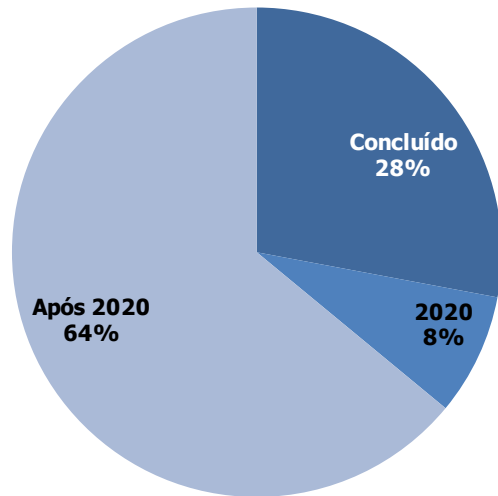
DESPESAS GERAIS, ADMINISTRATIVAS E COMERCIAIS	TRIMESTRAL			ACUMULADO		
	2T19	2T18	(%) Var.	1S19	1S18	(%) Var.
Total de Despesas Comerciais	13,6	3,3	n.m.	18,0	12,6	44%
Salários, Benefícios e Encargos	9,7	13,0	-25%	18,9	21,5	-12%
Prestação de Serviços	0,2	5,7	-96%	7,8	11,3	-31%
Outras Despesas Administrativas	1,0	2,0	-50%	2,7	3,7	-27%
Total de Despesas Gerais e Administrativas	10,9	20,7	-47%	29,4	36,5	-19%
Total de Despesas SG&A	24,5	24,0	2%	47,4	49,1	-3%

- ❖ No 2T19, as Despesas Gerais e Administrativas diminuíram 47% em relação ao 2T18, e 19% na comparação entre o 1S19 e o 1S18.
- ❖ As despesas comerciais aumentaram 44% na comparação entre o 1S19 e o 1S18, principalmente devido à despesas com unidades em estoque (ex. IPTU e Condomínio), além do aumento das despesas com publicidade em mídias eletrônicas.
- ❖ As despesas gerais e administrativas somadas às despesas comerciais (SG&A) registraram aumento de 2% na comparação entre o 2T18 e o 2T19, e queda de 3% na comparação semestral.
- ❖ No 2T19, o quadro total de colaboradores foi reduzido em 33% na comparação com o 2T18.

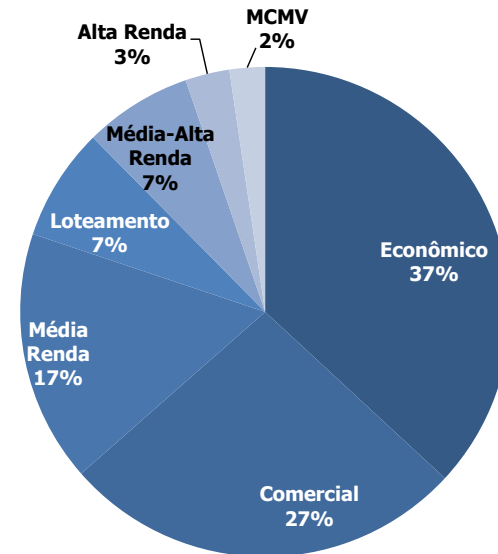
Resultados Operacionais e Financeiros

Estoque

Estoque – Cronograma de Entrega (%VGV)



Estoque Pronto por Produto (%VGV)



- ❖ O estoque total da Companhia a valor de mercado ao final do 2T19 era de R\$1,8 bilhão, sendo R\$502,7 milhões referentes à unidades concluídas.
- ❖ Características do estoque concluído:
 - 74% do estoque pronto (incluindo o produto comercial) está concentrado em projetos com faixa de vendas acima de 60%;
 - 64% do estoque pronto está concentrado em produtos residenciais (excluindo MCMV, Loteamento e Comercial).

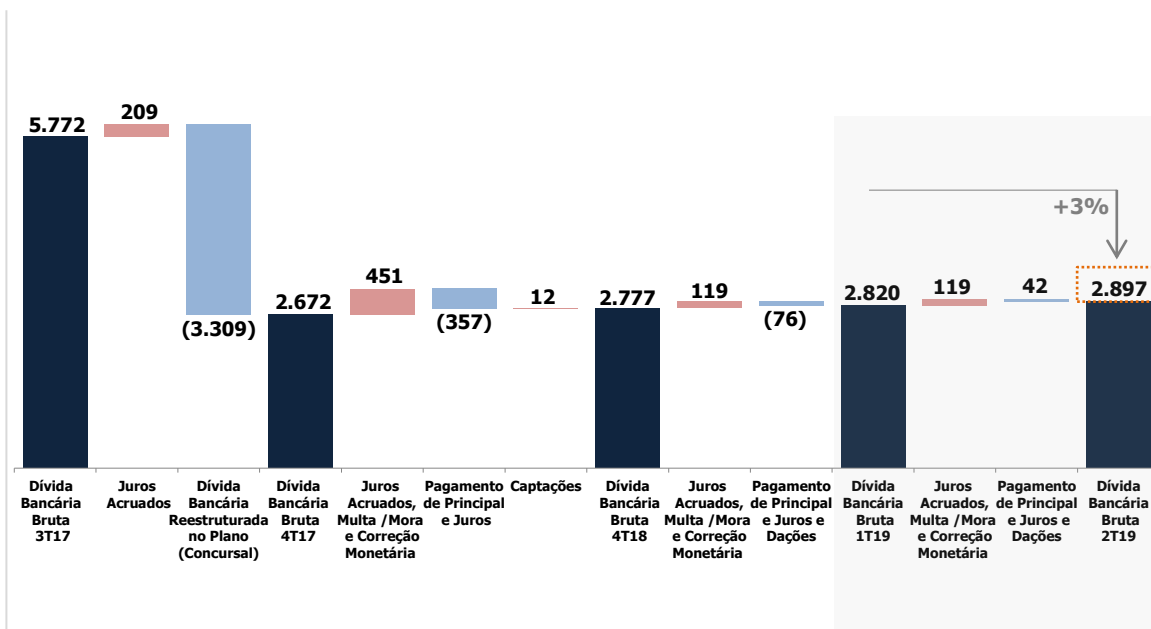
Resultados Operacionais e Financeiros

Endividamento (Extraconcursal)

Dívidas Extraconcursais – R\$ milhões

ENDIVIDAMENTO	R\$ milhões em IFRS		
	2T19	1T19	(%) Var.
Disponibilidades	139	138	1%
SFH	786	767	2%
Debêntures	148	139	6%
CCB/CRI	193	186	4%
Apoio a Produção	1.127	1.092	3%
Capital de giro, SFI e NP	348	352	-1%
Finep/Finame	7	6	17%
Debêntures	371	353	5%
CCB/CRI	1.043	1.016	3%
Coobrigação	1	1	0%
Dívida Corporativa	1.770	1.728	2%
Dívida Bruta	2.897	2.820	3%
Dívida Líquida	2.758	2.682	3%
Dívida Líquida (sem Apoio a Produção)	1.631	1.590	3%
Patrimônio Líquido Total (1)	(4.503)	(4.249)	6%
Dívida Líquida (sem Apoio a Produção)/ PL	n.a.	n.a.	n.m.

(1) Inclui patrimônio líquido dos acionistas não controladores



- A dívida bruta extraconcursal da Companhia aumentou R\$77 milhões (3%) entre o 1T19 e o 2T19, devido aos R\$119 milhões de juros e encargos incorridos no período, deduzidos das amortizações e dações, que totalizaram R\$42 milhões.

Resultados Operacionais e Financeiros

Demonstrações de Resultado

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO (R\$ '000) - IFRS	TRIMESTRAL			ACUMULADO		
	2T19	2T18	(%) Var.	1S19	1S18	(%) Var.
Receita bruta operacional						
Vendas imobiliárias	56.120	164.336	-66%	197.834	234.919	-16%
Outras receitas operacionais	22.781	7.004	n.m.	21.861	9.188	n.m.
(-) Deduções da receita	(7.815)	(1.453)	n.m.	(19.494)	(8.722)	n.m.
Receita operacional líquida	71.086	169.887	-58%	200.201	235.385	-15%
Custo das unidades vendidas	(34.527)	(206.906)	-83%	(161.769)	(268.948)	-40%
Juros capitalizados	(6.203)	(8.438)	-26%	(24.861)	(16.682)	49%
Custo dos imóveis vendidos	(40.730)	(215.344)	-81%	(186.630)	(285.630)	-35%
Lucro (prejuízo) bruto	30.356	(45.457)	n.m.	13.571	(50.245)	n.m.
Margem bruta	42,7%	n.a.	n.m.	6,8%	n.a.	n.m.
Margem bruta ajustada ⁽¹⁾	51,4%	n.a.	n.m.	19,2%	n.a.	n.m.
Receitas (despesas) operacionais:						
Equivalência patrimonial	1.542	(378)	n.m.	1.711	(3.916)	n.m.
Gerais e administrativas	(10.940)	(20.663)	-47%	(29.399)	(36.462)	-19%
Comerciais	(13.603)	(3.329)	n.m.	(18.041)	(12.567)	44%
Tributárias	(2.873)	(1.229)	n.m.	(4.520)	(1.408)	n.m.
Depreciação e amortização	(1.035)	(14.887)	-93%	(2.008)	(56.745)	-96%
Outras despesas operacionais	(147.064)	(136.365)	8%	(210.196)	(227.169)	-7%
Resultado financeiro	(99.965)	(134.144)	-25%	(232.501)	(230.650)	1%
Total receitas (despesas) operacionais	(273.938)	(310.995)	-12%	(494.954)	(568.917)	-13%
Lucro (prejuízo) antes do I.R. e C.S.	(243.582)	(356.452)	-32%	(481.383)	(619.162)	-22%
Imposto de renda e contribuição social	(5.247)	14.010	n.m.	(12.103)	10.088	n.m.
Lucro (prejuízo) dos acionistas não controladores	(248.829)	(342.442)	-27%	(493.486)	(609.074)	-19%
Acionistas não controladores	(148)	2.638	n.m.	4.254	8.958	-53%
Lucro (prejuízo) líquido do período	(248.977)	(339.804)	-27%	(489.232)	(600.116)	-18%
Margem líquida	n.a.	n.a.	n.m.	n.a.	n.a.	n.m.

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



15 de Agosto
de 2019

Teleconferência
dos Resultados
do 2T19 e 1S19



August 15th,
2019

2Q19 and 1H19
Results



- ❖ **Executive Summary**

- ❖ **Resumption of Construction**

- ❖ **Court-supervised Reorganization (CSR)**

- ❖ **Financial and Operational Results**

 - Sales Performance

 - G&A

 - Inventory

 - Debts not subjected to the Reorganization Plan

 - Income Statement



Corcovado
Rio de Janeiro/RJ



- ❖ **Executive Summary**

- ❖ **Resumption of Construction**

- ❖ **Court-supervised Reorganization (CSR)**

- ❖ **Financial and Operational Results**

 - Sales Performance

 - G&A

 - Inventory

 - Debts not subjected to the Reorganization Plan

 - Income Statement



Corcovado
Rio de Janeiro/RJ



2Q19 and 1H19 Highlights

- ❖ **Gross profit of R\$30.4 million on 2Q19**, which represents a **51.4% adjusted gross margin**, compared to R\$45.5 million net loss on 2Q18. **During the 1H19 gross profit totaled R\$13.6 million, with an adjusted gross margin of 19.2%**, compared to R\$50.2 million net loss in the 1H18.
- ❖ **Reduction of R\$91 million (27%) in net loss QoQ. In the 1H19, net loss was reduced by R\$111 million (18%).**
- ❖ **Improvement of 63% in net sales, which totaled R\$70 million in 1H19**, compared to R\$43 million in 1H18.
- ❖ **G&A expenses follow a downward trend, registering a 47% fall QoQ. In the semester the reduction reached 19% when compared to 1H18.**
- ❖ **The total amortization of debts subjected to the Recovery Plan amounted to R\$265 million up to 2Q19.**
- ❖ **Cancellations fell by 18% QoQ. Comparing the 1H19 to the 1H18, cancellations fell by 32%.**



- ❖ **Executive Summary**

- ❖ **Resumption of Construction**

- ❖ **Court-supervised Reorganization (CSR)**

- ❖ **Financial and Operational Results**

 - Sales Performance

 - G&A

 - Inventory

 - Debts not subjected to the Reorganization Plan

 - Income Statement



Corcovado
Rio de Janeiro/RJ

Resumption of Construction

'Palm Beach' Project

- ❖ In August we will re-establish the construction activities of the 'Palm Beach' project, in Manaus city.
- ❖ The conclusion of this project is expected to May 2020.
- ❖ This project has 270 units, of which 220 are sold.
- ❖ With private area of 71m² or 86m².





- ❖ **Executive Summary**
- ❖ **Resumption of Construction**
- ❖ **Court-supervised Reorganization (CSR)**
- ❖ **Financial and Operational Results**

Sales Performance

G&A

Inventory

Debts not subjected to the Reorganization Plan

Income Statement



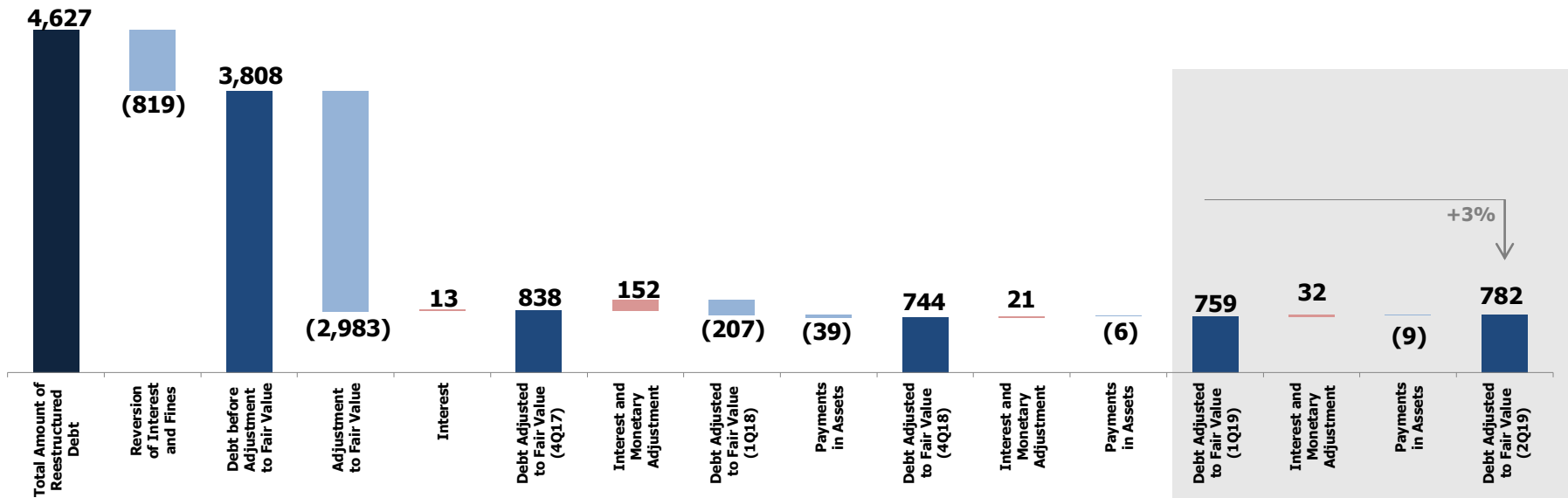
Corcovado
Rio de Janeiro/RJ

Court-supervised Reorganization (CSR)

Debt Subjected to the Reorganization Plan (Concursal)



Debt Subjected to the Reorganization Plan – R\$ million



- ❖ Debts subjected to the Recovery Plan increased by R\$23 million (3%) during 2Q19, mainly due to interest accrued and monetary correction.
- ❖ As foreseen in the Plan the Company made payments in assets amounting to R\$9 million during 2Q19. Payments in assets will continue to occur throughout the second semester, aiming to keep amortizing the debts.
- ❖ Considering the Capital Increase, the payments made to creditors of classes I, II and IV and the payments in assets, the Company already paid R\$265 million in debts subjected to the Recovery Plan.



- ❖ **Executive Summary**
- ❖ **Resumption of Construction**
- ❖ **Court-supervised Reorganization (CSR)**
- ❖ **Financial and Operational Results**

Sales Performance

G&A

Inventory

Debts not subjected to the Reorganization Plan

Income Statement



Corcovado
Rio de Janeiro/RJ

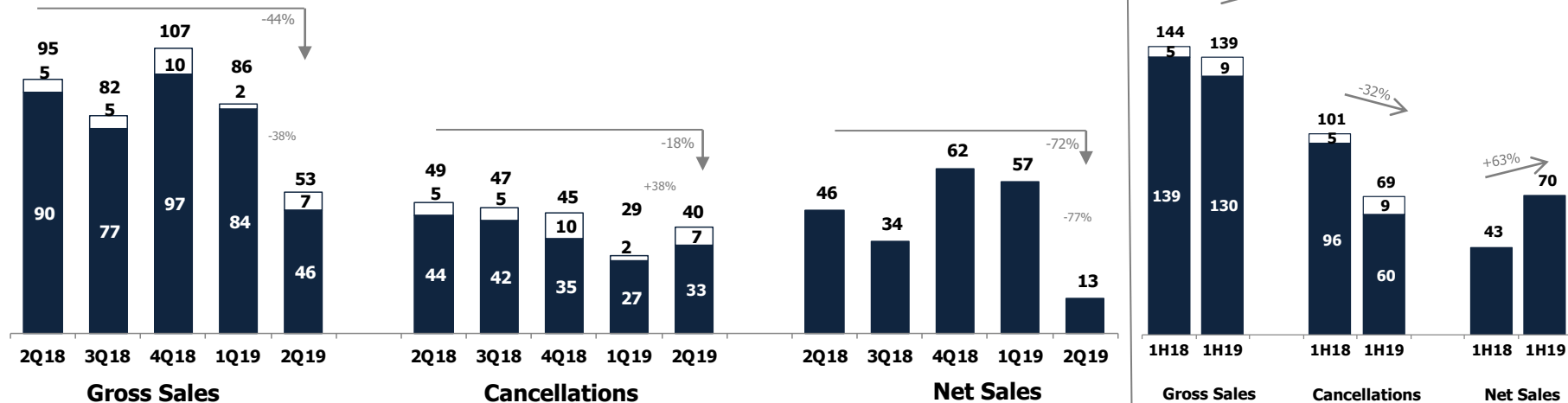
Financial and Operational Results

Sales Performance

Gross Sales, Cancellations and Net Sales – R\$ million

□ Resale within the same quarter

■ Net of Resale within the same quarter



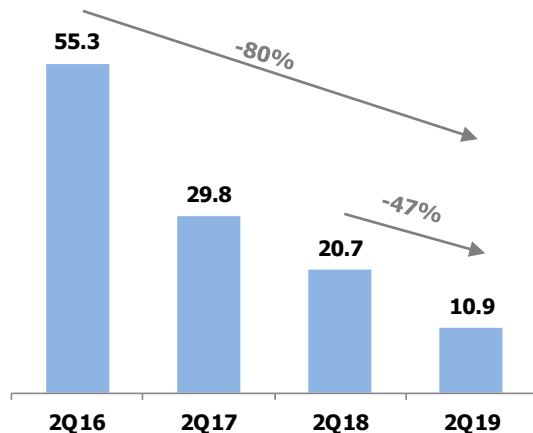
- ❖ In 2Q19, gross sales reached R\$53 million, 44% lower than 2Q18. In 2019's first half, gross sales totaled R\$139 million, 3% lower than 1H18. Of this total, R\$32 million (23%) refers to sales of unencumbered units.
- ❖ Cancellations reached \$40 million in 2Q19, 18% lower than 2Q18 and 38% higher than 1Q19. In 1H19, cancellations reached R\$69 million, a 32% decrease when compared to 1H18.
- ❖ Net sales totaled R\$13 million in 2Q19, 72% down 2Q18 and 77% down 1Q19. In 1H19, net sales reached R\$70 million, 63% higher than 1H18.
- ❖ We will continue with our strategy to prioritize the cancellation of unencumbered units with good liquidity that will generate free cash inflow at the moment of resale.

Financial and Operational Results

Selling, General & Administrative Expenses



G&A Evolution – R\$ million



SG&A Evolution

R\$ milhões em IFRS

COMMERCIAL, GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES	QUARTER			YTD		
	2Q19	2Q18	(%) Var.	1H19	1H18	(%) Var.
Total Commercial Expenses	13.6	3.3	n.m.	18.0	12.6	44%
Salaries and Benefits	9.7	13.0	-25%	18.9	21.5	-12%
Third Party Services	0.2	5.7	-96%	7.8	11.3	-31%
Other Admin. Expenses	1.0	2.0	-50%	2.7	3.7	-27%
Total G&A	10.9	20.7	-47%	29.4	36.5	-19%
Total SG&A	24.5	24.0	2%	47.4	49.1	-3%

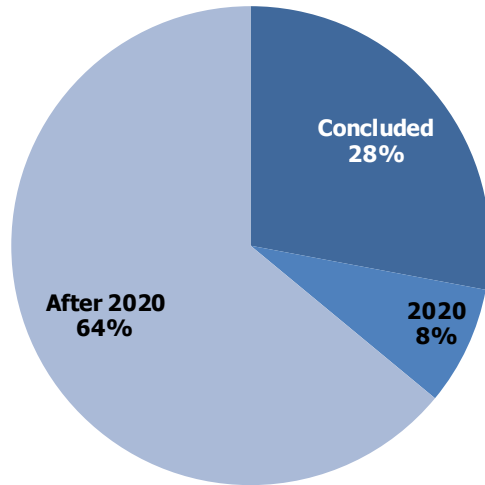
- ❖ In the second quarter of this year, G&A expenses decreased by 47% compared to 2Q18 and 19% when comparing 1H19 to 1H18
- ❖ Selling expenses increased by 44% from 1H19 to 1H18. This increase is mainly due to higher expenses on inventory units, and the increase of expenses with publicity in electronic media.
- ❖ Therefore, the SG&A expenses recorded a 2% increase QoQ and a 3% decrease comparing 1H19 to 1H18.
- ❖ In 2Q19, the total headcount decreased by 33% compared to 2Q18.

Financial and Operational Results

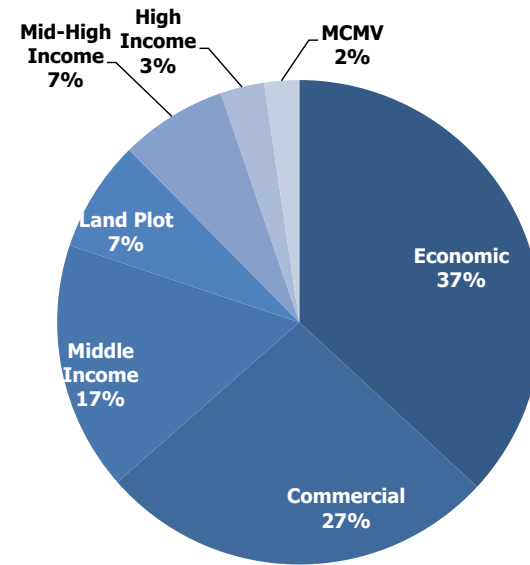
Inventory



Inventory by Delivery Schedule – % of PSV



Inventory per Ready Product – % of PSV



- ❖ The Company's total inventory at market value at the end of 2Q19 was R\$1.8 billion, of which R\$502.7 million refer to concluded units.
- ❖ Concluded inventory features:
 - 74% of the inventory (including commercial product) is concentrated in projects with sales range above 60%.
 - 64% of the inventory is concentrated in residential products (excluding MCMV, Land Plot and Commercial).

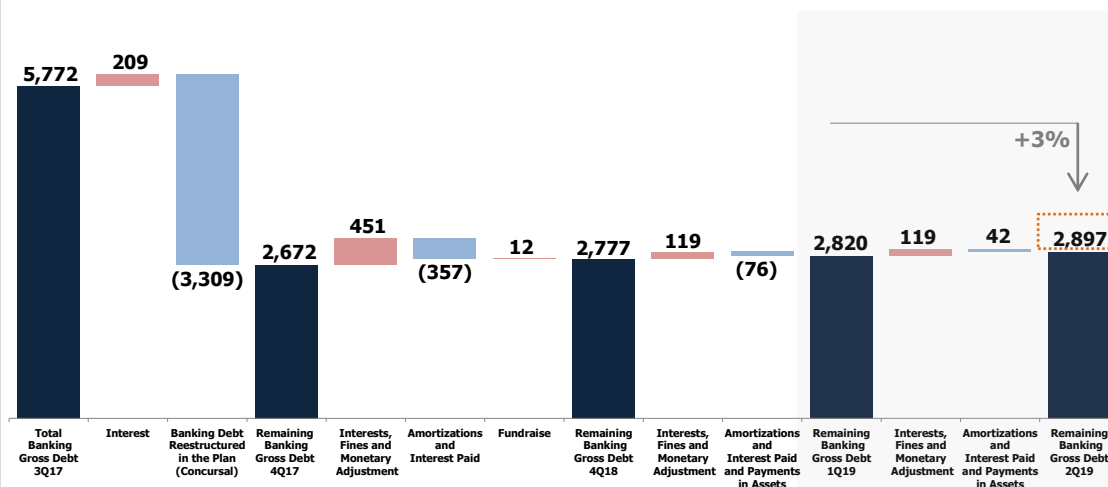
Court-supervised Reorganization (CSR)

Debts not subjected to the Reorganization Plan

Debts not subjected to the Reorganization Plan – R\$ million

R\$ million in IFRS			
INDEBTEDNESS	2Q19	1Q19	(%) Var.
Cash and Cash Equivalents	139	138	1%
SFH	786	767	2%
Debentures	148	139	6%
CCB/CRI	193	186	4%
Construction Financing	1,127	1,092	3%
Working Capital, SFI and Promissory Notes	348	352	-1%
Finep/Finame	7	6	17%
Debentures	371	353	5%
CCB/CRI	1,043	1,016	3%
Obligation for the issuance of CCB and CCI	1	1	0%
Corporate Debt	1,770	1,728	2%
Gross Debt	2,897	2,820	3%
Net Debt	2,758	2,682	3%
Net Debt (ex. Construction Financing)	1,631	1,590	3%
Shareholders Equity (1)	(4,503)	(4,249)	6%
Net Debt (ex. SFH)/ Equity	n.a.	n.a.	n.m.

(1) Includes non-controlling equity



- ❖ The Company's gross debt increased by R\$77 million (3%) between 1Q19 and 2Q19, due to the R\$119 million in interests and monetary adjustment, deducted from the amortizations and payments in assets that totaled R\$42 million this quarter.

Income Statement

Quarterly

INCOME STATEMENTS (R\$ '000) - IFRS	QUARTER			YTD		
	2Q19	2Q18	(%) Var.	1H19	1H18	(%) Var.
Operating Gross Revenue						
Real Estate Sales	56,120	164,336	-66%	197,834	234,919	-16%
Other Operating Revenues	22,781	7,004	n.m.	21,861	9,188	n.m.
(-) Revenues Deduction	(7,815)	(1,453)	n.m.	(19,494)	(8,722)	n.m.
Operating Net Revenue	71,086	169,887	-58%	200,201	235,385	-15%
Cost of Sold Units	(34,527)	(206,906)	-83%	(161,769)	(268,948)	-40%
Interest Expenses	(6,203)	(8,438)	-26%	(24,861)	(16,682)	49%
Cost of sold properties	(40,730)	(215,344)	-81%	(186,630)	(285,630)	-35%
Gross Income (loss)	30,356	(45,457)	n.m.	13,571	(50,245)	n.m.
Gross margin	42.7%	n.a.	n.m.	6.8%	n.a.	n.m.
Adjusted gross margin ⁽¹⁾	51.4%	n.a.	n.m.	19.2%	n.a.	n.m.
Operating Revenues (expenses):						
Equity Income	1,542	(378)	n.m.	1,711	(3,916)	n.m.
General and Administrative	(10,940)	(20,663)	-47%	(29,399)	(36,462)	-19%
Commercial	(13,603)	(3,329)	n.m.	(18,041)	(12,567)	44%
Taxes	(2,873)	(1,229)	n.m.	(4,520)	(1,408)	n.m.
Depreciation & Amortization	(1,035)	(14,887)	-93%	(2,008)	(56,745)	-96%
Other	(147,064)	(136,365)	8%	(210,196)	(227,169)	-7%
Financial Result	(99,965)	(134,144)	-25%	(232,501)	(230,650)	1%
Total operating revenues (expenses)	(273,938)	(310,995)	-12%	(494,954)	(568,917)	-13%
Income before taxes	(243,582)	(356,452)	-32%	(481,383)	(619,162)	-22%
Income Taxes and Social Contribution	(5,247)	14,010	n.m.	(12,103)	10,088	n.m.
Income before minority stake	(248,829)	(342,442)	-27%	(493,486)	(609,074)	-19%
Minority interest	(148)	2,638	n.m.	4,254	8,958	-53%
Net Income (loss)	(248,977)	(339,804)	-27%	(489,232)	(600,116)	-18%
Net margin	n.a.	n.a.	n.m.	n.a.	n.a.	n.m.

(1) Adjusted by interest expenses in cost of sold units and recognition of goodwill



August 15th,
2019

2Q19 and 1H19
Results