

São Paulo, 14 de maio de 2021: a PDG Realty S.A. (PDGR3) – Em Recuperação Judicial – anuncia **hoje** seus resultados do primeiro trimestre de 2021.

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:

- ❖ **Vendas Brutas de R\$35 milhões no 1T21, 40% acima do valor registrado no 4T20.** (página 9)
- ❖ **Vendas Líquidas Recorrentes* de R\$26 milhões, 117% acima do valor registrado no 4T20, e 37% acima do valor registrado no 1T20.** (página 9)
- ❖ **Aumento de 45% nas receitas operacionais líquidas em relação ao 4T20 e 98% em relação ao 1T20;** (página 21)
- ❖ **Redução de 59% nas despesas comerciais e de 8% no SG&A em relação ao 4T20.** (página 17)
- ❖ **Redução de 7% na Dívida Líquida na comparação entre o 1T20 e 1T21.** (página 19)
- ❖ **Desde o início do Plano de Recuperação da Companhia, as amortizações de dívidas concursais somaram R\$307 milhões até o encerramento do 1T21.** (página 20)
- ❖ **Lucro bruto de R\$12,3 milhões no 1T21, com margem bruta de 13,3%.** (página 16)
- ❖ **Em linha com nosso compromisso de buscar solução para os projetos com obras paralisadas, vendemos o Projeto Meridiano (RJ) neste trimestre.** (página 4)

Teleconferência de Resultados

Segunda-Feira, 17 de maio de 2021

➤ Português

11h00 (local)

10h00 (NY)

(11) 4210-1803

(11) 3181-8565

[WEBCAST](#)

Replay: (11) 3193-1012 | Código: 5430072#

➤ Inglês (Tradução Simultânea)

10h00 (NY)

11h00 (local)

+1 844 204-8942

+1 412 717-9627

[WEBCAST](#)

Replay: (11) 3193-1012 | Código: 9096741#

Relações com Investidores:

❖ Mensagem da Administração	3
❖ Indicadores Operacionais e Financeiros	8
❖ 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 - Repasse	15
❖ Desempenho Econômico - Financeiro	16
❖ Demonstrações de Resultado e Balanço Patrimonial	21

Mensagem Inicial

Durante o primeiro trimestre, mantivemos como foco a preservação do caixa da Companhia, o cuidado com a manutenção das operações e a preservação da saúde dos nossos colaboradores e parceiros.

Tendo em vista o agravamento da pandemia ao longo dos primeiros meses do ano, continuamos atentos e respeitando todas as medidas preventivas e de proteção recomendadas pelos órgãos públicos e pelo setor da construção civil, além das medidas adicionais preventivas adotadas pela própria Companhia. Nossa equipe de Gente e Gestão acompanhou e continua acompanhando ativamente os casos de suspeita de COVID-19 ou casos que necessitem de assistência, além de promover constantemente os cuidados adequados para evitar a contaminação e realizar testes rápidos nos colaboradores no escritório.

Pelo segundo ano consecutivo, porém desta vez desde o seu início, trabalhamos no estabelecimento de metas para todas as equipes, o que nos permite acompanhar possíveis desvios, identificar as causas e traçar planos de correção mais precisos e tempestivos. Este trabalho foi iniciado no final de 2020, com participação da Diretoria e de todos os Gestores da Cia, quando pudemos elaborar um planejamento de logo prazo e, com base nele, definirmos nossas metas para o ano de 2021. Desta vez pudemos, além das principais metas já existentes em 2020 (Caixa, retomada das obras, lançamentos e vendas), incluir uma meta extremamente importante, Nosso Cliente. Esses temas serão o foco da PDG no ano de 2021, pois entendemos serem a base do nosso processo de retomada. É gratificante dizer também que, por meio do estabelecimento das metas, para 2021 pudemos criar um Programa de Participação nos Resultados para todos os colaboradores, fato que há muito não tínhamos na Companhia.

Continuamos trabalhando ativamente no nosso Projeto Jornada Digital, que tem como objetivo digitalizar a Jornada do nosso Cliente, desde o seu primeiro contato com a PDG até o recebimento das suas chaves. Além disso, este Projeto também tem como objetivo a digitalização e simplificação de diversos processos dentro da Companhia, através do aperfeiçoamento e desenvolvimento de novas ferramentas tecnológicas para execução das atividades cotidianas e, auxiliar na melhoria da experiência dos clientes, internos e externos, com a PDG.

Em relação ao Plano de Recuperação da Companhia, em janeiro, concluímos o pagamento dos credores trabalhistas que escolheram a opção B de pagamento, de acordo com o previsto no aditamento ao PRJ, totalizando R\$4,7 milhões. Desta forma, mais uma etapa importante de nosso processo de recuperação foi concluída com êxito.

Ainda em relação às etapas de nosso Plano de Recuperação, prosseguimos com o processo de Aumento de Capital para conversão dos créditos de credores trabalhistas e quirografários. Aprovado em AGE realizada em 19/03/21, o aumento de capital para conversão de crédito, quando concluído, irá totalizar R\$301,9 milhões, equivalentes a R\$48,1 milhões de ações. Em atendimento a legislação das Companhias abertas e em consonância com as melhores práticas de Governança Corporativa, disponibilizamos um período de 30 dias para que os atuais acionistas que desejassem pudessem exercer o direito de preferência na subscrição das ações.

No dia 28 de abril, divulgamos um Aviso aos Acionistas informando sobre o resultado do exercício do direito de preferência dos acionistas. Foram subscritas 48.759 ações (0,1% do total previsto no Aumento de Capital). Os valores integralizados pelos acionistas que exerceram o direito de preferência serão distribuídos de forma proporcional aos credores elegíveis. As ações remanescentes serão subscritas pelos credores elegíveis.

Ainda em 28 de abril, divulgamos um Fato Relevante informando que o credor 'FIDC - VKR Fundo de Investimento em Direitos Creditórios' irá subscrever 31.814.826 ações no Aumento de Capital, passando a deter 56,68% do capital social após a efetivação do aumento. O fundo FIDC VKR declarou que, neste momento, não atuará para influenciar a gestão dos negócios sociais, tampouco têm quaisquer intenções de promover o cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia ou de realizar operações societárias envolvendo a Companhia.

Continuamos tomando as medidas necessárias para conclusão deste Aumento de Capital até meados de junho. Manteremos todos os acionistas, credores e o mercado em geral informados sobre o tema.

Em relação à Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), continuamos trabalhando para aperfeiçoar nossos processos e controles, buscando não apenas atender aos requisitos legais estabelecidos, mas também aumentar cada vez mais o nível de segurança das informações pessoais de nossos clientes e parceiros, de forma a proteger nossos stakeholders e resguardar a Companhia de infrações e possíveis sanções.

Como temos afirmado nos últimos trimestres e, em linha com nosso compromisso em buscar uma solução para os empreendimentos com obras paralisadas, concluímos no primeiro trimestre a venda do empreendimento Meridiano, na cidade do Rio de Janeiro. Com isso, foi possível encontrar uma solução adequada para os clientes do empreendimento.

Destaques dos Resultados Operacionais

No primeiro trimestre, as vendas brutas somaram R\$35 milhões, representando um aumento de 40% em relação ao valor registrado no 4T20. Continuamos focados nas vendas de unidades geradoras de caixa livre. Por este motivo, as unidades que já estão entregues têm apresentado maior velocidade de vendas (VSO de vendas brutas).

Com o agravamento da pandemia, principalmente em fevereiro e março, notamos maior impacto nas vendas. Porém, conseguimos manter as vendas em linha com nossa previsão para o trimestre.

Os distratos apresentaram aumento no 1T21, principalmente, devido ao distrato das unidades do projeto Meridiano, o qual foi vendido no trimestre. Além disso, continuamos distratando determinadas unidades com o objetivo de aumentar o volume de unidades disponíveis para venda.

Desconsiderando o efeito não recorrente da venda do Meridiano, a venda líquida atingiu R\$26 milhões no 1T21, 37% acima do 1T20.

Durante o 1T21 foram repassadas 119 unidades (R\$16 milhões), através de um processo rápido e estritamente alinhado à nossa estratégia comercial, focada na geração de caixa livre. Parte da queda no repasse é reflexo da suspensão ou da diminuição na velocidade de respostas de alguns cartórios e bancos, em função da pandemia. Ainda assim, temos conseguido um bom volume de repasses.

As despesas gerais e administrativas aumentaram 59% em comparação entre o 1T21 e 1T20, e 30% entre o 1T21 e o 4T20. Esse aumento é decorrente principalmente do maior volume de despesas com assessorias financeiras e jurídicas, fruto do sucesso na aprovação do aditivo do Plano de Recuperação referente aos credores trabalhistas.

As despesas comerciais foram reduzidas em 59% na comparação entre o 1T21 e o 4T20. Essa redução decorreu principalmente da menor provisão para despesas com unidades prontas.

No primeiro trimestre, a dívida extraconcursal aumentou R\$77 milhões (3%), principalmente devido aos juros e correção monetária acruados no período.

A dívida concursal aumentou R\$29 milhões (3%), principalmente devido aos juros e correção monetária acruados no período. No total, considerando o aumento de capital, os pagamentos aos credores das classes I, II e IV e as dações realizadas, a Companhia já amortizou R\$307 milhões de dívidas concursais.

Mensagem Final

Seguimos executando o planejamento para recuperação e retomada da Companhia, implantando e aprimorando nosso programa de Jornada Digital, reforçando nossa equipe, trabalhando em nosso próximo lançamento, e reestabelecendo a cultura e os valores da PDG. E, além disso, também estamos trabalhando na fase final para o lançamento da nossa empresa de prestação de serviços.

Estamos cautelosos em relação ao avanço da COVID-19 e seus possíveis impactos no setor e na economia do país em 2021, entretanto, continuamos muito confiantes de que a estratégia adotada será capaz de recuperar a Companhia e torná-la plenamente operacional novamente.

Administração

Aumento de Capital - Credores Classes 1, 3 e 4:

- ❖ Credores trabalhistas (Classe 1) que escolheram a opção A e D previstas no aditamento terão seus créditos convertidos em ações da PDG;
- ❖ O Plano de Recuperação Judicial prevê a capitalização facultativa dos créditos (conversão em ações da PDG) a cada 3 aniversários da homologação do Plano (18/12/17). Credores aptos à conversão: credores quirografários (Classe 3) alocados nas Opções C, D, E, F e G e os Credores ME/EPP (Classe 4) alocados na Opção C
- ❖ 19/03/21 – aprovação em Assembleia Geral de acionistas de aumento de capital no valor de R\$301,85 milhões (48.066.502 ações ordinárias).
- ❖ 28/04/21 – PDG informa sobre o resultado do exercício do direito de preferência dos acionistas. Foram subscritas 48.759 ações (0,1% do total previsto no Aumento de Capital). Os valores integralizadas pelos acionistas que exerceram o direito de preferência, serão distribuídos de forma proporcional aos credores elegíveis.

As ações remanescentes serão subscritas pelos credores elegíveis, ocasionando mudança na base acionária da Companhia, tendo em vista o percentual de diluição do Aumento de Capital.

- ❖ 28/04/21 – PDG divulga Fato Relevante informando que o credor 'FIDC - VKR Fundo de Investimento em Direitos Creditórios' irá subscrever 31.814.826 ações no Aumento de Capital, passando a deter 56,68% do capital social após a efetivação do aumento. O fundo FIDC VKR declara que, neste momento, não atuará para influenciar a gestão dos negócios sociais, tampouco têm a intenção de promover o cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia ou de realizar operações societárias envolvendo a Companhia.
- ❖ A PDG está conduzindo todos os procedimentos necessários para conclusão deste Aumento de Capital, e manterá todos os acionistas, credores e o mercado em geral informados sobre os próximos passos.

❖ Principais indicadores da Companhia referentes ao 1T21:

	1T21	1T20	1T21 - 1T20 Var. (%)	4T20	1T21 - 4T20 Var. (%)
Vendas e Estoque					
Vendas Brutas %PDG - R\$ milhões	35	39	-9%	25	40%
Vendas Líquidas Contratadas %PDG - R\$ milhões	3	19	-85%	12	-76%
Estoque a Valor de Mercado %PDG - R\$ milhões	1.886	1.852	2%	1.941	-3%
Resultado do Exercício ⁽¹⁾					
Receita Operacional Líquida - R\$ milhões	93	47	97,9%	64	45,3%
Lucro (Prejuízo) Bruto - R\$ milhões	12	(3)	n.m.	53	-77,4%
Margem Bruta - %	13,3	n.a.	n.m.	82,0	-68,7 p.p
Margem Bruta Ajustada - %	20,5	7,6	12,9 p.p	89,6	-69,1 p.p
Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais	(32)	(2)	n.m.	(34)	-5,9%
Lucro (Prejuízo) Líquido - R\$ milhões	(220)	(175)	25,7%	70	n.m.
Margem Líquida - %	n.a.	n.a.	n.m.	n.a.	n.m.
Resultado de Exercício Futuro ⁽¹⁾					
Receita Líquida de Vendas a Apropriar - R\$milhões	535	489	9,4%	522	2,5%
Custo de Vendas a Apropriar - R\$ milhões	(435)	(398)	9,3%	(426)	2,1%
Lucro Bruto REF - R\$ milhões	100	91	9,9%	96	4,2%
Margem Bruta REF - %	18,7	18,6	0,1 p.p	18,4	0,3 p.p
Balanco Patrimonial ⁽¹⁾					
Disponibilidades - R\$milhões	133	108	23,1%	122	9,0%
Dívida Líquida - R\$milhões	2.761	2.978	-7,3%	2.695	2,4%
Patrimônio Líquido - R\$milhões	(5.606)	(5.099)	9,9%	(5.385)	4,1%
Dívida Líquida (ex-Apoio à Produção) / Patrimônio Líquido (%)	n.a.	n.a.	n.m.	n.a.	n.m.
Ativos Totais - R\$ milhões	1.656	1.861	-11,0%	1.731	-4,3%

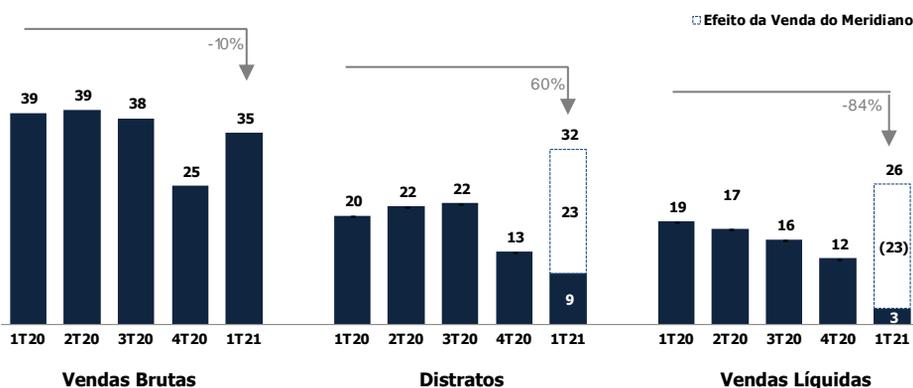
Obs: ⁽¹⁾ Resultados Financeiros consideram IFRS 10.

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

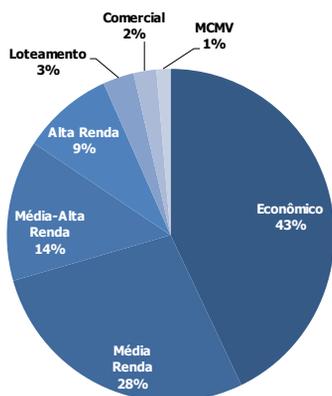
Desempenho Operacional – Vendas

- ❖ No 1T21, as vendas brutas somaram R\$35 milhões, 10% abaixo do 1T20 e 40% acima do 4T20. Continuamos focados nas vendas de unidades geradoras de caixa livre. Continuamos focados nas vendas de unidades geradoras de caixa livre. Por este motivo, as unidades que já estão entregues têm apresentado maior velocidade de vendas (VSO de vendas brutas).
- ❖ As vendas à vista atingiram R\$7,5 milhões no 1T21, representando 21% das vendas brutas do trimestre.
- ❖ Durante o 1T21, os distratos somaram R\$32 milhões, 60% acima do 1T20. Esse aumento decorreu, principalmente, do distrato das unidades do projeto Meridiano (R\$22,8 milhões), o qual foi vendido no trimestre. Além disso, continuaremos distratando determinadas unidades com o objetivo de aumentar o volume de unidades disponíveis para venda.
- ❖ Desconsiderando o efeito não recorrente da venda do Meridiano, a venda líquida atingiu R\$26 milhões no 1T21, 37% acima do 1T20.

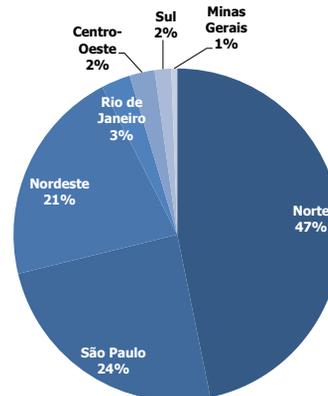
Performance de Vendas – VGV %PDG em R\$ milhões



Vendas Brutas por Produto – %VGV – 1T21



Vendas Brutas por Região – %VGV – 1T21



- ❖ Do total de unidades distratadas no 1T21, 100% 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 melhor velocidade de revenda.
- ❖ Durante o trimestre, 29% do volume distratado correspondeu a unidades de empreendimentos que já estão concluídos, portanto, essas unidades estão aptas para revenda e geração de caixa imediata. Os distratos de unidades não concluídas concentraram-se em unidades do projeto Meridiano, o qual foi vendido neste trimestre.

Distratos no 1T21 por Faixa de Venda e Status de Entrega

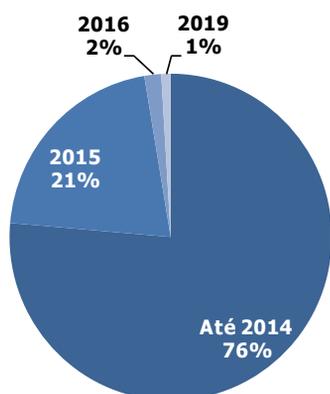
VGV em R\$ milhões

Faixa de Venda	Entregue		Não Entregue		Total Distrato	
	Unidade	VGV	Unidade	VGV	Unidade	VGV
Até 20%	-	-	-	-	-	-
Entre 21 e 40%	-	-	-	-	-	-
Entre 41 e 60%	-	-	-	-	-	-
Entre 61 e 80%	-	-	-	-	-	-
Entre 81 e 99%	38	9,4	8	22,8	46	32,2
TOTAL	38	9,4	8	22,8	46	32,2

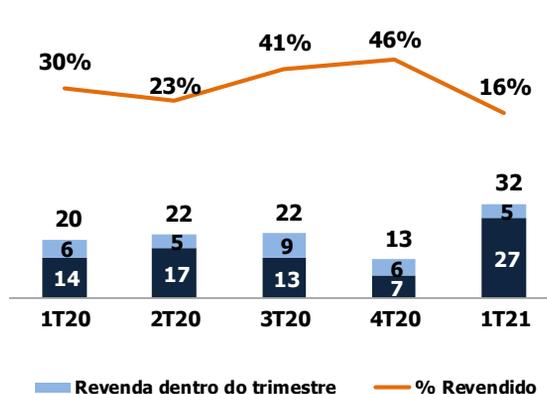
↓ 29%
↓ 100%

- ❖ Considerando os distratos por safra de venda, 76% dos distratos ocorridos no 1T21 foram de unidades comercializadas até 2014, sob um processo de análise de crédito menos criterioso, e que portanto, têm maior probabilidade de ocorrência de distrato por motivos financeiros.
- ❖ Dos R\$32 milhões distratados durante o 1T21, R\$5 milhões (16%) foram revendidos dentro do próprio trimestre, evidenciando novamente a assertividade na estratégia de priorização dos distratos com maior liquidez.

Distratos por Safra de Venda – %VGV – 1T21



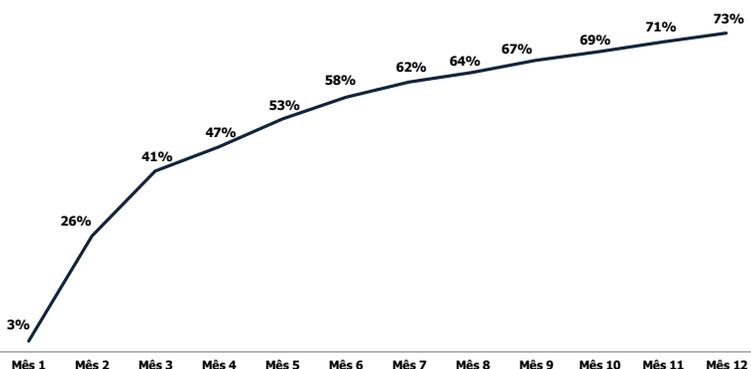
Evolução dos Distratos e Revenda – R\$ milhões



Desempenho Operacional – Distratos e Revenda

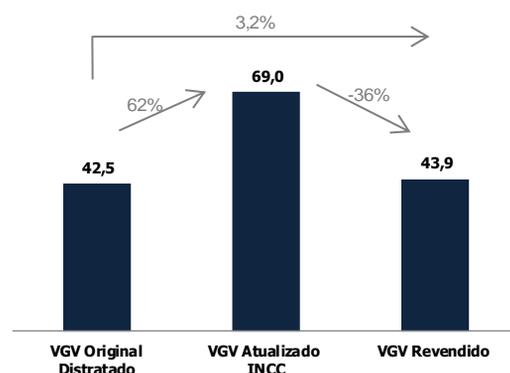
- ❖ Em média 73% das unidades distratadas são revendidas em até 12 meses.
- ❖ Nos últimos 12 meses, o preço de revenda esteve 3% acima do preço da venda original.

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 1,8% no 1T21, aumento de 0,5p.p em relação ao 4T20.
- ❖ No 1T21, a equipe comercial da PDG foi responsável por 91% das vendas brutas realizadas.

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

	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21
Estoque Inicial	1.862	1.852	1.854	1.872	1.941
(-) Vendas Líquidas	19	17	16	12	3
Vendas Brutas ¹	39	39	38	25	35
Distratos ¹	20	22	22	13	32
(+) Ajustes / Eventos não recorrentes ²	9	20	34	81	-51
Estoque Final	1.852	1.854	1.872	1.941	1.886
VSO Trimestral (Venda Bruta)	2,1%	2,1%	2,0%	1,3%	1,8%
VSO Trimestral (Venda Líquida)	1,0%	0,9%	0,8%	0,6%	0,1%

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

(2) O ajuste negativo de R\$51 milhões no 1T21 refere-se, principalmente, à venda de um projeto durante o trimestre.

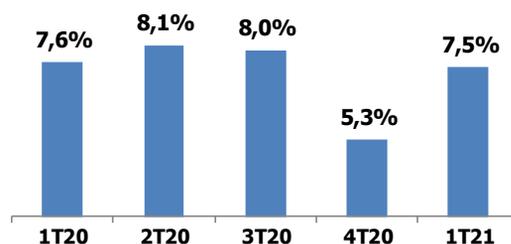
Desempenho Operacional – Vendas sobre Oferta

- ❖ No 1T21, a região Centro-Oeste e Norte registraram os melhores resultados de vendas sobre oferta (VSO).
- ❖ O VSO de unidades entregues foi de 7,5% no 1T21. Esse resultado reflete a nossa estratégia de priorizar a venda de unidades prontas e livres de incumbências.

VSO por Região

Região (ex-Comercial)	1T20	2T20	3T20	4T20	1T21
SÃO PAULO	2%	6%	6%	3%	2%
RIO DE JANEIRO	1%	0%	0%	1%	0%
MG/ES	0%	0%	7%	8%	6%
NORTE	11%	6%	6%	3%	8%
NORDESTE	3%	1%	1%	2%	3%
SUL	0%	6%	18%	0%	5%
CENTRO-OESTE	7%	17%	18%	13%	14%
TOTAL (EX-COMERCIAL)	4%	4%	4%	2%	3%
COMERCIAL	0%	0%	0%	0%	0%
TOTAL	2%	2%	2%	1%	2%

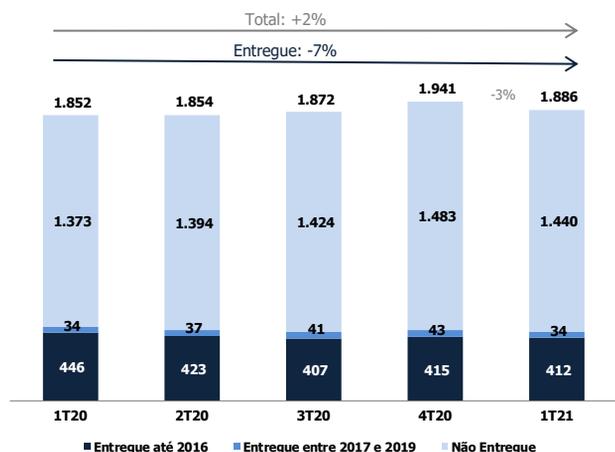
VSO de unidades prontas



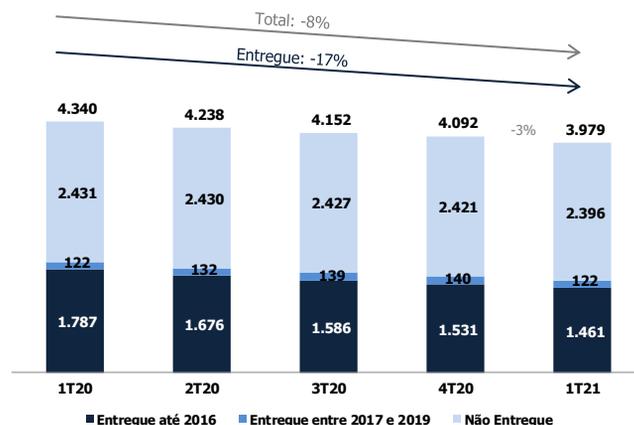
Desempenho Operacional – Estoque

- ❖ Ao final do 1T21, o estoque a valor de mercado totalizou R\$1.886 milhões, 2% acima do valor registrado ao final do 1T20 e 3% abaixo do 4T20.
- ❖ O número de unidades totais diminuiu 3% na comparação com o 4T20 e 8% em relação ao 1T20.
- ❖ O estoque de unidades prontas continua diminuindo em maior velocidade, em linha com a estratégia da Companhia de priorizar a venda de unidades que gerem fluxo de caixa imediato.

Estoque a Valor de Mercado – R\$ milhões



Unidades em Estoque



Desempenho Operacional - Estoque

- ❖ Ao final do 1T21, os estados de São Paulo e Rio de Janeiro concentravam 58% do estoque da Companhia, excluindo o produto comercial. Do total do estoque residencial disponível, 41% está concentrado em projetos com faixa de venda acima de 60%, portanto, com boa liquidez.

Estoque por Faixa de Vendas e Região

VGV em R\$ milhões

Região	Até 60%		De 61 a 80%		De 81 a 99%		Total		
	Unidades	VGV	Unidades	VGV	Unidades	VGV	Unidades	VGV	%
SÃO PAULO	233	230,0	312	52,2	416	96,5	961	378,7	38%
RIO DE JANEIRO	193	145,4	59	33,1	111	22,0	363	200,5	20%
MG/ES	-	-	-	-	18	3,4	18	3,4	0%
NORTE	134	61,6	113	100,9	107	31,3	354	193,8	19%
NORDESTE	460	153,4	-	-	85	54,9	545	208,4	21%
SUL	-	-	-	-	28	10,6	28	10,6	1%
CENTRO-OESTE	-	-	-	-	34	6,2	34	6,2	1%
TOTAL (Ex-Comercial)	1.020	590,4	484	186,2	799	225,0	2.303	1.001,7	53%
% Total (Ex-Comercial)		59%		19%		22%			-
COMERCIAL	1.528	821,9	95	45,7	53	17,1	1.676	884,7	47%
TOTAL	2.548	1.412,3	579	232,0	852	242,1	3.979	1.886,4	-
% Total		75%		12%		13%			100%

58%

41%

Estoque por Faixa de Vendas e Status de Entrega

VGV em R\$ milhões

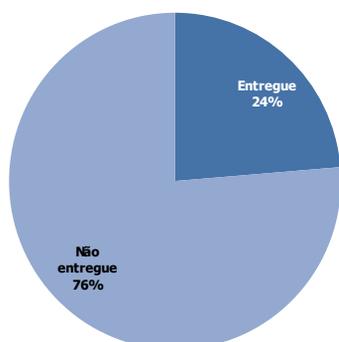
Faixa de Venda	Entregue		Não Entregue		Total		% Total
	Unidades	VGV	Unidades	VGV	Unidades	VGV	VGV
Até 20%	5	1,9	514	286,2	519	288,1	15%
Entre 21 e 40%	-	-	687	420,4	687	420,4	22%
Entre 41 e 60%	414	150,5	928	553,3	1.342	703,8	37%
Entre 61 e 80%	312	52,2	267	179,8	579	232,0	12%
Entre 81 e 99%	852	242,1	-	-	852	242,1	13%
TOTAL	1.583	446,6	2.396	1.439,7	3.979	1.886,4	100%

66%

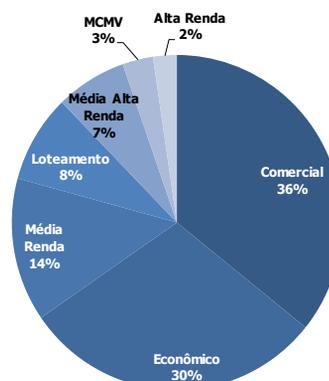
25%

- ❖ Atualmente, o estoque da Companhia apresenta as seguintes características: (i) 25% do estoque total está concentrado em projetos com faixa de vendas acima de 60%; (ii) 50% do estoque total está concentrado em produtos residenciais (excluindo MCMV, Loteamento e Comercial);
- ❖ Do total do estoque concluído (R\$446,6 milhões): (i) 76% do VGV está localizado em São Paulo e Rio de Janeiro, (ii) 53% refere-se a produtos residenciais e, (iii) 66% está concentrado em projetos com faixa de vendas entre 61% e 99%.

Estoque por Status de Entrega – % VGV



Estoque Pronto por Produto – %VGV



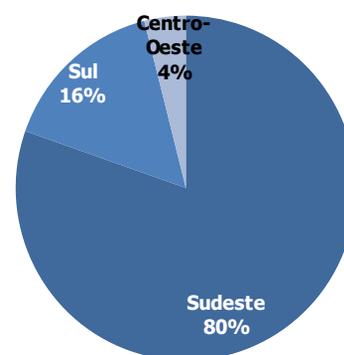
Desempenho Operacional – Banco de Terrenos

- ❖ Durante o 1T21, um terreno foi vendido. Desta forma, o banco de terrenos encerrou o 1T21 com VGV potencial de R\$7,2 bilhões (%PDG), equivalente a aproximadamente 18,2 mil unidades.
- ❖ Outros terrenos que também 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)	%	Preço Médio (R\$)
Alta Renda	1.885	11%	902,4	13%	478.739
Média Alta Renda	80	0%	29,6	0%	369.625
Média Renda	1.007	6%	495,8	7%	492.460
Econômico	10.399	57%	3.971,5	55%	381.909
Residencial	13.371	74%	5.399,3	75%	403.810
Comercial	-	0%	-	0%	-
Loteamento	4.800	26%	1.803,7	25%	375.776
Total	18.171		7.203,0		396.405

Distribuição por Região - %VGV PDG



Desempenho Operacional – Dados Históricos

- ❖ Durante o 1T21, um projeto foi vendido. Assim, ao final do 1T21, a Companhia possuía 16 projetos não concluídos, com um total de 4.068 unidades (%PDG).

	# Projetos	# Total Unidades	# Unidades PDG
Lançamentos⁽¹⁾	714	160.526	155.046
Concluídos⁽²⁾	698	156.406	150.978
Em Construção⁽³⁾	16	4.120	4.068

(1) Histórico de lançamentos até março/21 - Líquido de cancelamentos

(2) Projetos com Habite-se ou Vendidos até o final de março/21

(3) Projetos em construção ao final de março/21

Projetos Concluídos	# Projetos	# Total Unidades	# Unidades PDG
Residencial, Comercial e Loteamento (ex- MCMV)	427	96.720	95.365
MCMV - Crédito Associativo	271	59.686	55.613
Total	698	156.406	150.978

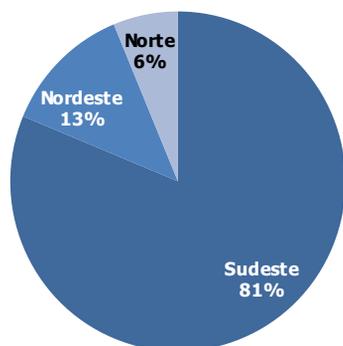
Projetos em Construção	# Projetos	# Total Unidades	# Unidades PDG
Residencial, Comercial e Loteamento (ex- MCMV)	15	3.864	3.812
MCMV - Crédito Associativo	1	256	256
Total	16	4.120	4.068

Obs: Considera apenas obras sob gestão financeira da PDG

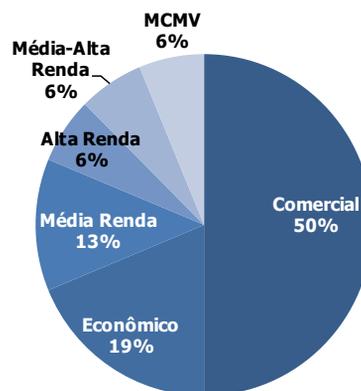
Desempenho Operacional – Dados Históricos

- ❖ Dos 16 projetos não concluídos, 81% estão localizados na região Sudeste e 44% correspondem a projetos residenciais (ex. MCMV, Comercial e Loteamento).

Distribuição por Região – % VGV



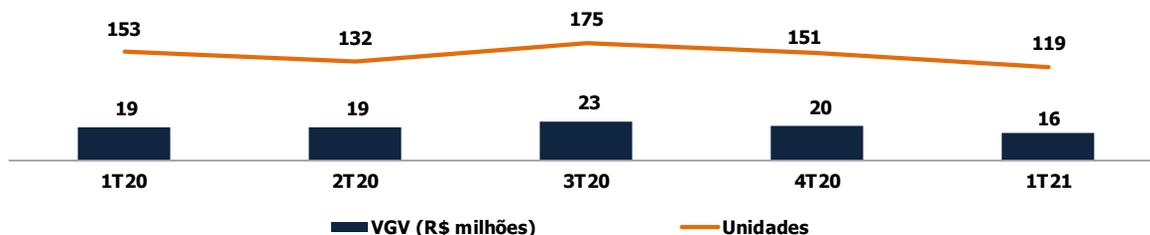
Distribuição por Produto – % VGV



Desempenho Operacional – Repasse

- ❖ Ao longo do 1T21, foram repassadas 119 unidades, equivalentes a um VGV de R\$16 milhões. Na comparação com o mesmo período de 2020, observou-se uma redução de 16% no VGV repassado. Essa redução decorreu principalmente da suspensão ou da diminuição na velocidade de respostas de alguns cartórios e bancos, em função da pandemia.

Repasse por Trimestre – VGV e Unidades



Margem Bruta

- No 1T21, foi registrado um lucro bruto de R\$19 milhões e margem bruta de 13.3%.
- O resultado positivo no 1T21 refletiu o aumento na Receita Líquida decorrente principalmente (i) da venda de terrenos e projetos no período e (ii) do impacto da alta dos índices que são utilizados para correção monetária dos contratos de clientes.

R\$ milhões em IFRS

MARGEM BRUTA	TRIMESTRAL				
	1T21	4T20	(%) Var. 1T21 - 4T20	1T20	(%) Var. 1T21 - 1T20
Receita Líquida	93	64	45%	47	98%
Custo	(81)	(12)	n.m.	(50)	62%
Lucro (Prejuízo) Bruto	12	52	-77%	(3)	n.m.
Margem Bruta	13,3%	82,0%	-68,7 pp	n.a.	n.m.
(+) Juros Capitalizados no Custo	7	5	37%	6	5%
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado	19	57	-67%	3	n.m.
Margem Bruta Ajustada	20,5%	89,6%	-69,1 pp	7,6%	12,9 pp

Resultado de Exercícios Futuros (REF)

- Ao final do 1T21, a margem bruta REF era de 18,7%.
- O cronograma previsto para apropriação do lucro bruto REF no resultado da Companhia é de 18% em 2021 e 82% a partir de 2022.

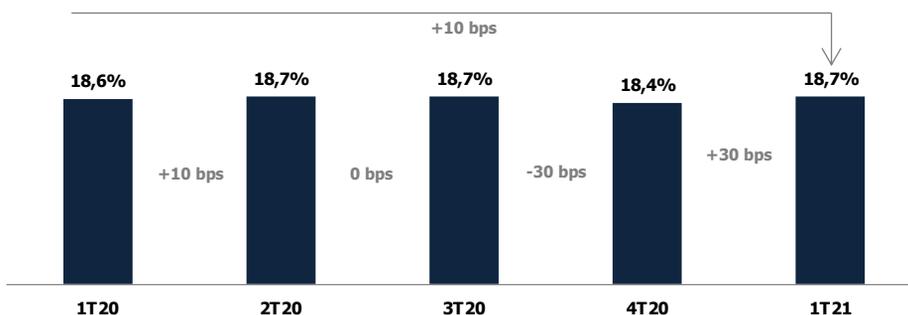
Resultado de Exercícios Futuros - REF	1T21	4T20
Receita de vendas a apropriar	545	531
(-) Impostos sobre as vendas a apropriar *	(10)	(9)
Receita líquida REF	535	522
(-) Custo de vendas a apropriar	(435)	(426)
Lucro bruto REF	100	96
Margem bruta REF	18,7%	18,4%
Juros capitalizados	10	10
Margem bruta REF Ajustada**	16,8%	16,5%

* 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 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	2021	2022 em diante
	18,0%	82,0%

Evolução da Margem Bruta REF



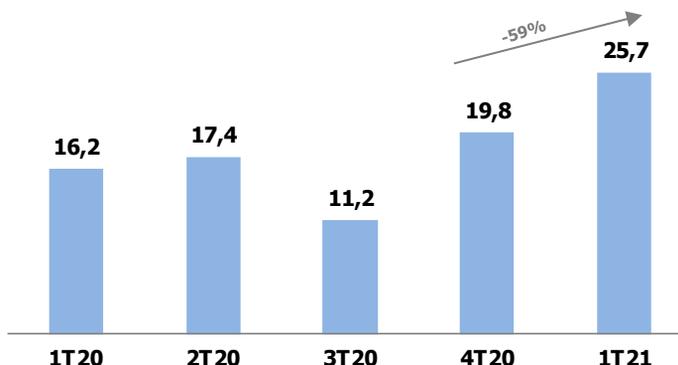
Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas (SG&A)

- ❖ Na comparação entre o 1T21 e o 1T20, as Despesas Gerais e Administrativas aumentaram 59%. Esse aumento decorreu principalmente do maior volume de despesas com assessorias financeiras e jurídicas, fruto do sucesso na aprovação do aditivo do Plano de Recuperação referente aos credores trabalhistas.
- ❖ No 1T20, o saldo de despesas comerciais foi negativo em R\$14 milhões em função da reversão de provisão para pagamento de IPTU e condomínio de unidades prontas. No 1T21, as despesas comerciais somaram R\$6 milhões, 59% abaixo do 4T20.
- ❖ As despesas gerais e administrativas somadas às despesas comerciais (SG&A) somaram R\$31,7 milhões no 1T21, 8% abaixo do 4T20.

R\$ milhões em IFRS

DESPESAS GERAIS, ADMINISTRATIVAS E COMERCIAIS	TRIMESTRE				
	1T21	4T20	(%) Var. 1T21 - 4T20	1T20	(%) Var. 1T21 - 1T20
Total de Despesas Comerciais	6,0	14,7	-59%	(14,3)	n.m.
Salários e Encargos	8,2	10,9	-25%	8,1	1%
Prestação de Serviços	13,0	7,6	71%	4,9	n.m.
Outras Despesas Administrativas	4,5	1,3	n.m.	3,2	41%
Total de Despesas Gerais e Administrativas	25,7	19,8	30%	16,2	59%
Total de Despesas SG&A	31,7	34,5	-8%	1,9	n.m.

Evolução das Despesas Gerais e Administrativas – R\$milhões



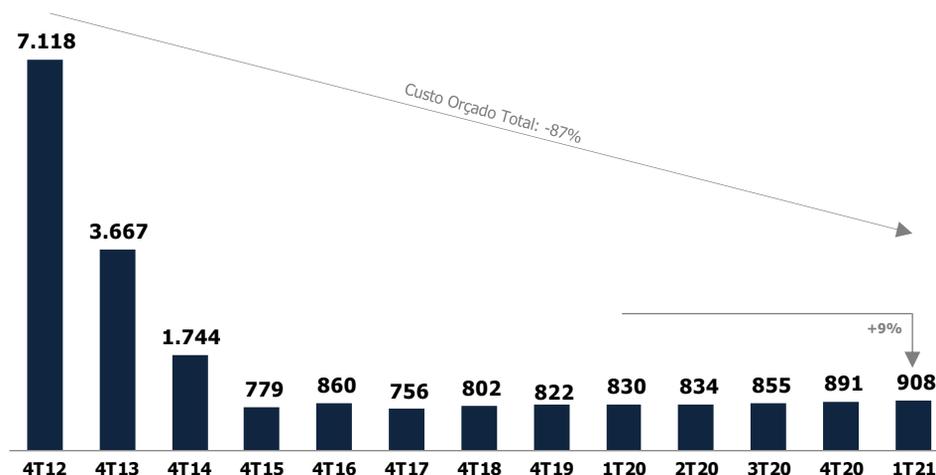
Contas a Receber (on e off balance)

- ❖ Encerramos o trimestre com um total de contas a receber de R\$656 milhões, aumento de 1% em relação ao 4T20 e 6% em relação ao 1T20.

CONTAS A RECEBER ON E OFF BALANCE (R\$ MM)	R\$ milhões em IFRS				
	1T21	4T20	(%) Var. 1T21 - 4T20	1T20	(%) Var. 1T21 - 1T20
Contas a receber (on balance)	278	286	-3%	279	0%
Receita bruta de vendas - REF	545	531	3%	498	9%
Adiantamento de clientes - Recebimento de clientes	(63)	(62)	2%	(60)	5%
Adiantamento de clientes - Permuta física lançados	(104)	(103)	1%	(99)	5%
Total de contas a receber (a)	656	652	1%	618	6%
Custos orçados a incorrer de unidades vendidas	(431)	(422)	2%	(394)	9%
Custos orçados a incorrer de unidades em estoque	(477)	(469)	2%	(436)	9%
Compromisso com custos orçados a incorrer (b)	(908)	(891)	2%	(830)	9%
Total de contas a receber líquido (a + b)	(252)	(239)	5%	(212)	19%
Curto Prazo	224	226	-1%	274	-18%
Longo Prazo	54	60	-10%	5	n.m.
Total de contas a receber (on balance)	278	286	-3%	279	0%

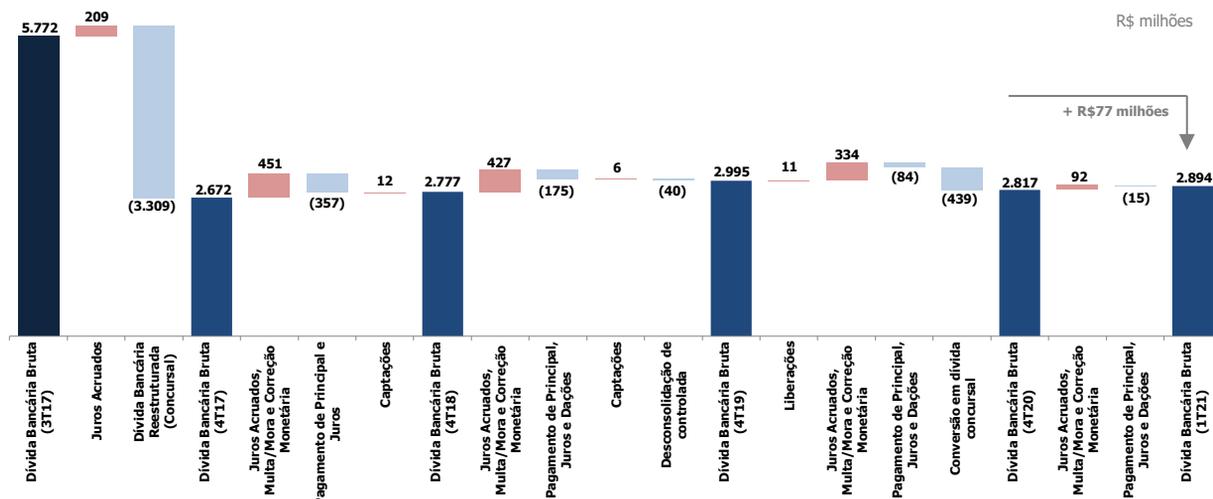
Custo a Incorrer

- ❖ O custo a incorrer aumentou R\$17 milhões (2%) durante o 1T21, decorrente da correção pelo INCC.



Dívida Extraconcursal

- No 1T21, a dívida extraconcursal aumentou R\$77 milhões (3%), devido aos juros e correção monetária incorridos no período.
- No trimestre, foram pagos R\$15 milhões de dívidas extraconcursais.



- Considerando o aumento de R\$11 milhões nas Disponibilidades, a Dívida Líquida aumentou R\$66 milhões (2%) na comparação entre o 4T20 e o 1T21. Na comparação entre o 1T21 e o 1T20, a dívida líquida foi reduzida em 7%.

ENDIVIDAMENTO	R\$ milhões em IFRS				
	1T21	4T20	(%) Var. 1T21 - 4T20	1T20	(%) Var. 1T21 - 1T20
Disponibilidades	133	122	9%	108	23%
SFH	626	613	2%	731	-14%
Debêntures	220	211	4%	179	23%
CCB/CRI	279	265	5%	226	23%
Apoio a Produção	1.125	1.089	3%	1.136	-1%
Capital de giro, SFI e NP	399	402	-1%	350	14%
Finep/Finame	8	8	0%	7	14%
Debêntures	32	31	3%	427	-93%
CCB/CRI	1.328	1.285	3%	1.165	14%
Coobrigação	2	2	0%	1	100%
Dívida Corporativa	1.769	1.728	2%	1.950	-9%
Dívida Bruta	2.894	2.817	3%	3.086	-6%
Dívida Líquida	2.761	2.695	2%	2.978	-7%
Dívida Líquida (sem Apoio a Produção)	1.636	1.606	2%	1.842	-11%
Patrimônio Líquido Total⁽¹⁾	(5.606)	(5.385)	4%	(5.099)	10%
Dívida Líquida (sem Apoio a Produção) / PL	n.a.	n.a.	n.m.	n.a.	n.m.

(1) Inclui patrimônio líquido dos acionistas não controladores

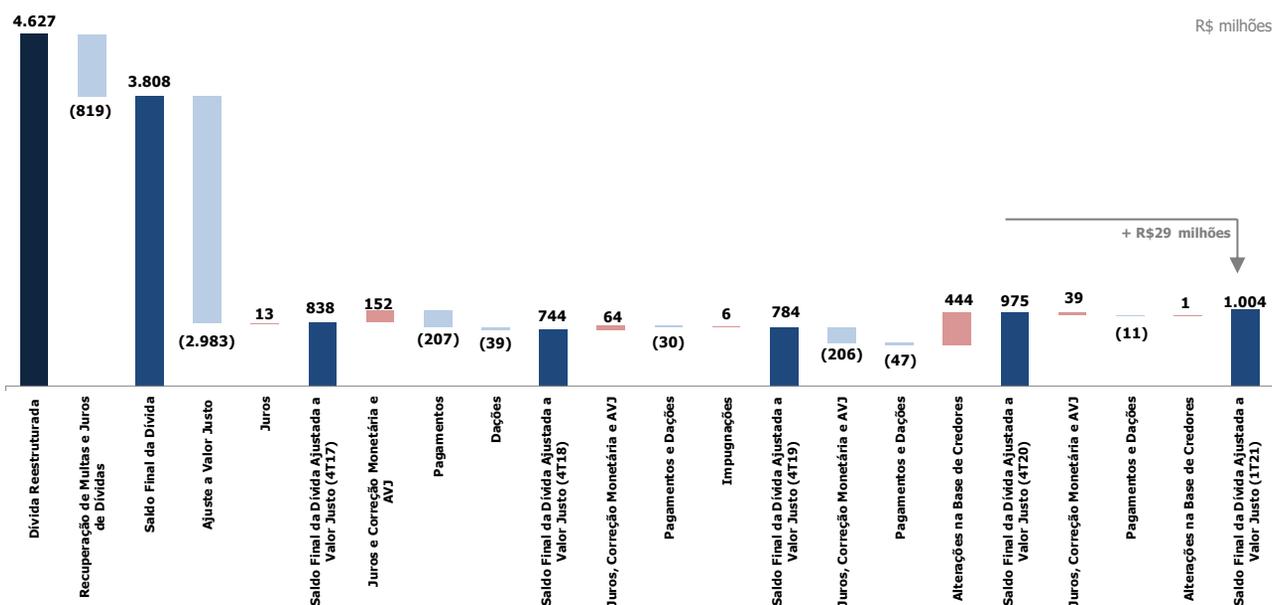
Quadro do Histórico da Variação da Dívida Líquida

VARIÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA (R\$ MM)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	1T21
Disponibilidades	1.353	1.092	604	201	213	138	118	122	133
Variação das Disponibilidades	(468)	(261)	(488)	(403)	12	(75)	(20)	4	11
Dívida Bruta	8.367	7.869	6.155	5.319	2.672	2.777	2.995	2.817	2.894
Apoio a Produção	5.215	4.517	2.719	1.643	1.050	1.086	1.111	1.089	1.125
Dívida Corporativa	3.152	3.352	3.436	3.676	1.622	1.691	1.884	1.728	1.769
Variação da Dívida Bruta	602	(498)	(1.714)	(836)	(2.647)	105	218	(178)	77
Variação da dívida líquida	(1.070)	237	1.226	433	2.659	(180)	(238)	182	(66)



Dívidas Concursais

- ❖ Durante o 1T21 a dívida concursal aumentou R\$29 milhões (3%), principalmente devido aos juros e correção monetária.
- ❖ No total, considerando o aumento de capital, os pagamentos aos credores das classes I, II e IV e as dações realizadas, a Companhia já amortizou R\$307 milhões de dívidas concursais.



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

- ❖ Na comparação entre o 1T20 e o 1T21, o prejuízo financeiro foi reduzido em 9%.

RESULTADO FINANCEIRO (R\$ MM)	TRIMESTRE				
	1T21	4T20	(%) Var. 1T21 - 4T20	1T20	(%) Var. 1T21 - 1T20
Rendimento de aplicações financeiras	0,4	0,6	-33%	0,5	-20%
Variação Monetária, juros e multas por atraso	2,4	2,0	20%	9,1	-74%
Outras receitas financeiras	2,3	377,7	-99%	1,7	35%
Total de receitas financeiras	5,1	380,3	-99%	11,3	-55%
Juros de empréstimos	(92,0)	(61,6)	49%	(120,3)	-24%
Despesas bancárias	-	0,4	-100%	(0,2)	-100%
Outras despesas financeiras	(42,8)	(76,5)	-44%	(32,4)	32%
Despesas financeiras brutas	(134,8)	(137,7)	-2%	(152,9)	-12%
Juros capitalizados ao estoque	4,3	4,2	2%	4,5	-4%
Total de despesas financeiras	(130,5)	(133,5)	-2%	(148,4)	-12%
Total do resultado financeiro	(125,4)	246,8	n.m.	(137,1)	-9%

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO (R\$ '000) - IFRS	TRIMESTRAL				
	1T21	4T20	(%) Var. 1T21 - 4T20	1T20	(%) Var. 1T21 - 1T20
Receita bruta operacional					
Vendas imobiliárias	90.453	66.717	36%	62.542	45%
Outras receitas operacionais	4.278	2.876	49%	(1.230)	n.m.
(-) Deduções da receita	(1.840)	(5.362)	-66%	(14.414)	-87%
Receita operacional líquida	92.891	64.231	45%	46.898	98%
Custo das unidades vendidas	(73.873)	(6.709)	n.m.	(43.347)	70%
Juros capitalizados	(6.666)	(4.873)	37%	(6.325)	5%
Custo dos imóveis vendidos	(80.539)	(11.582)	n.m.	(49.672)	62%
Lucro (prejuízo) bruto	12.352	52.649	-77%	(2.774)	n.m.
Margem bruta	13,3%	82,0%	-68,7 pp	n.a.	n.m.
Margem bruta ajustada (1)	20,5%	89,6%	-69,1 pp	7,6%	12,9 pp
Receitas (despesas) operacionais:					
Equivalência patrimonial	58	445	-87%	29	100%
Gerais e administrativas	(25.666)	(19.765)	30%	(16.160)	59%
Comerciais	(6.037)	(14.711)	-59%	14.285	n.m.
Tributárias	(642)	(915)	-30%	(358)	79%
Depreciação e amortização	(147)	(1.175)	-87%	(562)	-74%
Outras despesas operacionais	(74.145)	(78.799)	-6%	(33.392)	n.m.
Resultado financeiro	(125.604)	246.828	n.m.	(137.120)	-8%
Total receitas (despesas) operacionais	(232.183)	131.908	n.m.	(173.278)	34%
Lucro (prejuízo) antes do I.R. e C.S.	(219.831)	184.557	n.m.	(176.052)	25%
Imposto de renda e contribuição social	(1.092)	(110.500)	-99%	46	n.m.
Lucro (prejuízo) dos acionistas não controladores	(220.923)	74.057	n.m.	(176.006)	26%
Acionistas não controladores	638	(3.763)	n.m.	990	-36%
Lucro (prejuízo) líquido do período	(220.285)	70.294	n.m.	(175.016)	26%
Margem líquida	n.a.	n.a.	n.m.	n.a.	n.m.

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

EBITDA	TRIMESTRAL				
	1T21	4T20	(%) Var. 1T21 - 4T20	1T20	(%) Var. 1T21 - 1T20
Lucro (Prejuízo) antes dos impostos	(219.831)	184.557	n.m.	(176.052)	25%
(-/+ Resultado financeiro)	125.604	(246.828)	n.m.	137.120	-8%
(+) Depreciação / Amortização	147	1.175	-87%	562	-74%
(+) Juros financiamento capitalizados no CMV	6.666	4.873	37%	6.325	5%
(-/+ Resultado de equivalência patrimonial)	(58)	(445)	-87%	(29)	100%
EBITDA	(87.472)	(56.668)	54%	(32.074)	n.m.
Margem EBITDA	n.a.	n.a.	n.m.	n.a.	n.m.

Balço Patrimonial Consolidado - ATIVO



ATIVO (R\$ '000) - IFRS					
	1T21	4T20	(%) Var. 1T21 - 4T20	1T20	(%) Var. 1T21 - 1T20
Circulante					
Disponibilidades e aplicaões financeiras	132.610	121.951	9%	108.267	22%
Contas a receber de clientes	223.574	226.287	-1%	200.248	12%
Estoques de imóveis a comercializar	930.771	1.006.239	-8%	1.112.049	-16%
Créditos com partes relacionadas	2.971	2.847	4%	8.334	-64%
Tributos correntes a recuperar	9.604	9.030	6%	10.066	-5%
Total Circulante	1.299.530	1.366.354	-5%	1.439.707	-10%
Não Circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber de clientes	54.565	59.707	-9%	81.144	-33%
Estoques de imóveis a comercializar	149.253	153.599	-3%	160.491	-7%
Tributos correntes a recuperar	16.205	16.836	-4%	17.351	-7%
Créditos com partes relacionadas	50.712	50.642	0%	54.291	-7%
Outros créditos	54.852	52.029	5%	60.382	-9%
Total Realizável a longo prazo	325.587	332.813	-2%	373.659	-13%
Permanente					
Investimentos	29.861	29.906	0%	44.657	-33%
Imobilizado	847	994	-15%	1.140	-26%
Intangível	530	530	0%	2.130	-75%
Total Permanente	31.238	31.430	-1%	47.927	-35%
Total Não circulante	356.825	364.243	-2%	421.586	-15%
Total do Ativo	1.656.355	1.730.597	-4%	1.861.293	-11%



Balço Patrimonial Consolidado - PASSIVO

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ '000) - IFRS					
	1T21	4T20	(%) Var. 1T21 - 4T20	1T20	(%) Var. 1T21 - 1T20
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	1.033.478	1.022.868	1%	1.088.371	-5%
Debêntures	252.116	242.122	4%	605.928	-58%
Obrigação por emissão de CCBs e CCIs	1.603.538	1.542.932	4%	1.379.160	16%
Coobrigação na cessão de recebíveis	1.897	1.851	2%	1.304	45%
Fornecedores	118.649	117.636	1%	106.363	12%
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	40.833	44.930	-9%	24.655	66%
Obrigações por aquisição de imóveis	714	714	0%	714	0%
Adiantamentos de clientes	225.926	277.313	-19%	287.279	-21%
Obrigações fiscais e trabalhistas	31.605	32.428	-3%	19.823	59%
Obrigações tributárias diferidas	18.738	16.790	12%	16.598	13%
Imposto de renda e contribuição social	16.436	11.957	37%	11.980	37%
Obrigações com partes relacionadas	9.852	9.502	4%	8.514	16%
Provisões para contingências diversas	141.261	131.612	7%	121.349	16%
Outras obrigações	116.598	118.238	-1%	122.385	-5%
Total Circulante	3.611.641	3.570.893	1%	3.794.423	-5%
Exigível de longo prazo					
Obrigação por emissão de CCBs e CCIs	3.109	6.804	-54%	11.256	-72%
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	962.890	929.610	4%	777.539	24%
Obrigações por aquisição de imóveis	24.556	23.715	4%	21.836	12%
Adiantamentos de clientes	80.379	26.266	n.m.	26.197	n.m.
Obrigações fiscais e trabalhistas	4.752	5.330	-11%	7.705	-38%
Obrigações com partes relacionadas	62.137	61.137	2%	62.368	
Obrigações tributárias diferidas	1.066.317	1.072.666	-1%	975.843	9%
Provisões para contingências diversas	984.083	989.221	-1%	953.590	3%
Outras obrigações	462.857	429.491	8%	329.931	40%
Total Exigível de longo prazo	3.651.080	3.544.240	3%	3.166.265	15%
Patrimônio líquido					
Capital social	4.992.033	4.992.033	0%	4.992.033	0%
Reserva de capital	1.236.743	1.236.743	0%	1.236.743	0%
Prejuízos acumulados	(11.767.384)	(11.547.099)	2%	(11.267.500)	4%
Participação atribuída aos acionistas não controladores	(67.758)	(66.213)	2%	(60.671)	12%
Total Patrimônio Líquido	(5.606.366)	(5.384.536)	4%	(5.099.395)	10%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	1.656.355	1.730.597	-4%	1.861.293	-11%