

DIVULGAÇÃO DOS RESULTADOS - 4T23 E 2023

São Paulo, 28 de março de 2024: a PDG Realty S.A. (B3: PDGR3) – anuncia **hoje** seus resultados do quarto trimestre e do ano de 2023.

Fundado em 2003, o Grupo PDG desenvolve projetos para diversos segmentos, atuando na incorporação, construção e vendas de empreendimentos residenciais.

DESTAQUES

Lançamento do ix.Santana

(Pág. 07)



Lucro Líquido:
R\$1,7 bilhão no 4T23
R\$1,1 bilhão em 2023

(Pág. 21)

Lucro Bruto:
R\$38,4 milhões em
2023, **22% acima de 2022**

Margem Bruta:
41,9% em 2023

(Pág. 21)

**Conclusão do
Aumento de Capital,**
no montante de
R\$439 milhões
no 4T23.

(Pág. 04)

Lucro Financeiro:
R\$2,3 bilhões no 4T23
R\$1,8 bilhão em 2023

(Pág. 19)

Desalavancagem de R\$3,1 bilhões (73%) no 4T23.

(Pág. 20)

WEBCONFERÊNCIA

segunda-feira, 01 de abril de 2024

11h00 (local)

10h00 (NY)

WEBCAST
Português

WEBCAST
Inglês

Tradução Simultânea

Replay: A gravação estará disponível no site de Relações com Investidores após o fim da conferência.

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

www.pdg.com.br/ri

ri@pdg.com.br

<u>Mensagem da Administração</u>	3
<u>Indicadores Operacionais e Financeiros</u>	6
<u>Lançamento</u>	7
<u>Vendas</u>	8
<u>Distratos e Revenda</u>	9
<u>Vendas sobre Oferta (VSO)</u>	10
<u>Estoque</u>	11
<u>Repasse</u>	12
<u>Banco de Terrenos</u>	12
<u>Projetos</u>	13
<u>Desempenho Econômico - Financeiro</u>	14
<u>Demonstrações de Resultado e Balanço Patrimonial</u>	21

Mensagem Inicial

O ano de 2023 foi marcado por importantes eventos que comprovam a retomada da operação da Companhia, reforçando mais uma vez que a PDG está no caminho certo.

No 4T23, foi lançado mais um empreendimento, o **ix.Santana**, que é um produto voltado para média-alta renda, situado no bairro de Santana, zona norte de São Paulo, com VGV de R\$116 milhões. Esse é o segundo lançamento realizado dentro da nossa nova marca, **ix.Incorporadora**, que celebrou seu primeiro ano em agosto de 2023 e já conta com 2 lançamentos no mercado, tendo como objetivo superar as expectativas e proporcionar melhores experiências para os clientes.

No empreendimento **ix.Tatuapé**, a Companhia tomou a decisão estratégica de antecipar o início da construção em dois meses. A execução da obra segue rigorosamente os parâmetros de qualidade, custo e cronograma previstos. A obra está na fase final de fundação e início da estrutura, próximo da execução da primeira laje. Outro aspecto importante foi a liberação da segunda e terceira parcelas para o financiamento da obra, realizada no 4T23 e 1T24, respectivamente.

Adicionalmente, em 2023, concluímos a aquisição de um terreno, localizado em uma ótima região da zona sul de São Paulo, com aproximadamente 800m² e com VGV potencial de aproximadamente R\$65 milhões, reforçando nosso banco de terrenos e a estratégia da Companhia de seguir com seu cronograma de lançamentos.

Em linha com a missão da Companhia de oferecer melhores experiências, seguimos desenvolvendo padrões elevados de operação em todas as áreas, com impactos positivos dessas melhorias já bastante evidentes, inclusive em plataformas que coletam feedback dos consumidores. Em 2021, registramos uma média de avaliação "Ruim", que evoluiu para "Razoável" ao longo da maior parte de 2022. E, em 2023, alcançamos uma classificação "Boa", atingindo em determinados momentos, até mesmo uma classificação "Ótima".

Ao longo de 2023, dedicamos um esforço significativo à nossa agenda de ESG e, com isso, obtivemos importantes resultados. Divulgamos nosso primeiro Relatório de Sustentabilidade, com base nas Normas do Global Reporting Initiative (GRI), uma das metodologias mais utilizadas mundialmente para comunicar as práticas de modelo de governança, responsabilidade social e gestão ambiental. Além disso, a **ix.Incorporadora** tornou-se signatária do Pacto Global da ONU, a maior iniciativa global de sustentabilidade corporativa, que tem como objetivo mobilizar as organizações sobre temas de sustentabilidade, incentivando-as a contribuir por meio de suas operações e práticas, alinhando seus princípios e diretrizes com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável ("ODS"). A estratégia da Companhia continuará pautada na promoção das práticas necessárias para suportar o crescimento sustentável de seus negócios e continuar a avançar em direção a um futuro mais consciente e inclusivo.

Um dos resultados que refletem a estratégia da Companhia de valorizar seus colaboradores e adotar uma agenda robusta de ESG, foi a eleição da Companhia como Great Place to Work, reforçando nossos aprendizados, estratégias e dedicação do time. Receber esse reconhecimento, considerando todos os desafios que a empresa enfrentou, é motivo de orgulho especial. Esse reconhecimento eleva ainda mais nossa motivação em continuar construindo uma empresa que oferece as melhores experiências para o nosso time, para os nossos clientes e para sociedade.

Dando continuidade ao cumprimento do Plano de Recuperação, seu Aditamento e o processo de desalavancagem da Companhia, em novembro de 2023, concluímos o aumento de Capital para conversão de créditos no montante de R\$ 439,2 milhões. A conclusão do aumento de capital para conversão de dívidas concursais em ações (equity), além de contribuir para a desalavancagem, resulta na redução dos riscos operacionais, e na melhoria dos indicadores financeiros da Companhia.

No início de 2024, obtivemos mais uma importante conquista no âmbito da desalavancagem da Companhia. Em 06/02/2024, a 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo rejeitou a apelação de três credores em relação ao tratamento do saldo residual das dívidas extraconcursais, mantendo integralmente as orientações da sentença de encerramento da RJ ("Sentença"). Tal decisão proporcionou a segurança jurídica necessária para a Companhia promover o recálculo das dívidas extraconcursais em conformidade com a Sentença. Como resultado, o montante da dívida extraconcursal apresentada em nossas Demonstrações Financeiras de 2023, foi reduzida em R\$2,5 bilhões (86%) durante o 4T23.

Destaques dos Resultados Operacionais

Em 2023, as vendas brutas somaram R\$69,3 milhões, queda de 35% em relação a 2022 e, ligeiramente abaixo da projeção da Companhia para o ano. Na medida que os lançamentos avançam, o montante de novos estoques se tornará progressivamente mais relevante no resultado das vendas, o que tende a melhorar os indicadores comerciais ao longo do tempo.

Os distratos totalizaram R\$52,1 milhões em 2023, queda de 40% em relação a 2022. O distrato segue sendo uma importante alavanca para aumentar a quantidade de unidades disponíveis para venda, por isso, nosso principal indicador de venda continua sendo a venda bruta. Conforme mencionado, na medida em que os lançamentos avançarem, as vendas provenientes dos distratos se tornarão menos relevantes em comparação as vendas dos novos estoques.

As vendas líquidas totalizaram R\$17,2 milhões em 2023, 12% abaixo de 2022.

Ao longo de 2023 foram repassadas 189 unidades (R\$15,2 milhões), uma redução de 62% na quantidade de unidades na comparação com 2022. O volume repassado foi impactado pela redução das vendas, contudo, o resultado obtido ficou em linha com as vendas realizadas, reforçando a eficiência operacional da equipe nessa atividade.

As despesas gerais, administrativas e comerciais aumentaram 7% na comparação entre 2023 e 2022, principalmente devido a maior despesa com prestações de serviços de assessores jurídicos. A Companhia segue com uma prática rigorosa de gestão das despesas e proteção do caixa, buscando sempre melhorar a eficiência e reduzir os custos.

A dívida concursal foi reduzida em R\$85 milhões (6%) durante o 4T23, devido ao pagamento realizado por meio da conversão de créditos em ações (aumento de capital) que totalizou R\$439 milhões, conforme mencionado anteriormente. No acumulado de 2023, a dívida concursal aumentou R\$15 milhões (1%), devido ao acruo de juros no período e à habilitação de novos créditos na recuperação judicial.

A dívida extraconcursal foi reduzida em R\$2,5 bilhões (86%) durante o 4T23, devido ao recálculo da dívida e AVJ, conforme explicação que consta na página 17. No acumulado de 2023, a dívida extraconcursal foi reduzida em R\$2,2 bilhões (84%).

No 4T23, diante da incerteza sobre a retorno dos ativos, a Companhia realizou a provisão contábil de baixa para parte dos empreendimentos paralisados.

A Companhia registrou lucro líquido de R\$1,7 bilhão no 4T23 e de R\$1,1 bilhão em 2023. O principal impacto no resultado do período foi o lucro financeiro no valor de R\$ 1,8 bilhão, devido à reversão de juros resultante do recálculo das dívidas extraconcursais. Adicionalmente, registramos um aumento da despesa operacional devido à provisão contábil de baixa de parte das obras paralisadas.

Mensagem Final

Superamos os muitos desafios, cumprimos os objetivos e estratégias traçadas para 2023 e, temos muito orgulho em dizer que, de forma geral, foi um ano de significativas conquistas e muitos avanços em todas as frentes.

Agora, em 2024, seguimos com nossa agenda de aprimoramento e crescimento, com atenção especial a todos os aspectos que envolvem os lançamentos atuais (**ix.Tatuapé** e **ix.Santana**), além dos próximos lançamentos, um deles a ser realizado no segundo semestre deste ano, para gerar cada vez mais matéria prima para venda.

Continuaremos evoluindo nas estratégias para melhorar a experiência dos nossos clientes e fortalecendo continuamente nossa agenda ESG.

Entendemos que, na medida em que avançamos na retomada, melhores controles, processos, qualidade e inovação são necessárias. Entendemos também que, a cada dia, a Companhia está mais preparada para esses novos desafios.

Principais indicadores da Companhia no período:

	4T23	4T22	4T23 - 4T22 Var. (%)	2023	2022	2023 - 2022 Var. (%)
Lançamentos						
VGV - %PDG - R\$ milhões	116	60	94%	116	60	94%
Quantidade de Unidades	158	147	7%	158	147	7%
Vendas e Estoque						
Vendas Brutas - %PDG - R\$ milhões	15	26	-42%	69	106	-35%
Vendas Líquidas Contratadas - %PDG - R\$ milhões	7	17	-62%	17	20	-12%
Estoque a Valor de Mercado - %PDG - R\$ milhões	-	-	-	391	295	33%
Resultado do Exercício						
Receita Operacional Líquida - R\$ milhões	1	45	-97%	92	119	-23%
Lucro (Prejuízo) Bruto - R\$ milhões	(15)	29	n.m.	38	31	22%
Margem Bruta - %	n.a.	65,3	n.m.	41,9	26,3	15,6 p.p
Margem Bruta Ajustada - %	n.a.	66,2	n.m.	44,9	28,8	16,1 p.p
Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais - R\$ milhões	(26)	(18)	48%	(108)	(101)	7%
Lucro (Prejuízo) Líquido - R\$ milhões	1.690	(358)	n.m.	1.124	(78)	n.m.
Resultado de Exercício Futuro						
Lucro Bruto REF - R\$ milhões	-	-	-	8	50	-84%
Margem Bruta REF - %	-	-	-	24,2	11,8	12,4 p.p
Balço Patrimonial						
Disponibilidades - R\$ milhões	-	-	-	62	99	-37%
Dívida Líquida - R\$ milhões	-	-	-	362	2.522	-86%
Patrimônio Líquido - R\$ milhões	-	-	-	(3.321)	(4.891)	-32%
Ativos Totais - R\$ milhões	-	-	-	670	1.175	-43%

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

LANÇAMENTO



SANTANA

UM REFÚGIO SOFISTICADO E EXCLUSIVO

FICHA TÉCNICA

Torre única

4.719,34 m² de
terreno

Mais de 1.000² de
bosque

3 níveis de rooftop

Mais de 18 áreas de
lazer

156 unidades

2 ou 3 dormitórios

60 m² ou 75m²

1 ou 2 vagas



Rua Dr. Zuquim, 1585 – Santana – São Paulo/SP

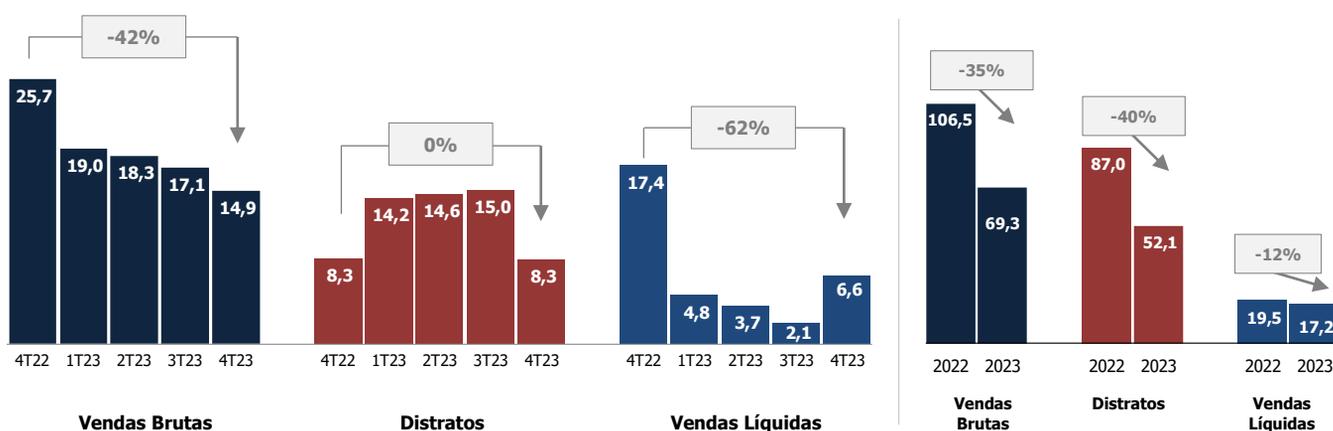
No ix.Santana encontra-se diversão e segurança para viver em plena harmonia no bairro mais desejado da Zona Norte, oferecendo sofisticação e tranquilidade.

Produto voltado para média-alta renda, com valor geral de vendas (VGV) de R\$116 milhões. [Clique aqui](#) para conferir mais informações sobre o lançamento.



- ❖ No 4T23, as vendas brutas somaram R\$14,9 milhões, 42% abaixo do 4T22. No acumulado de 2023, as vendas brutas totalizaram R\$69,3 milhões, 35% abaixo de 2022.
- ❖ Durante o 4T23, os distratos somaram R\$8,3 milhões, em linha com o valor registrado no 4T22. Em 2023, os distratos totalizaram R\$52,1 milhões, 40% abaixo de 2022. O distrato é uma importante alavanca para aumentar o volume de unidades disponíveis para venda.
- ❖ As vendas líquidas totalizaram R\$6,6 milhões no 4T23, 62% abaixo do 4T22. Em 2023, as vendas líquidas totalizaram R\$17,2 milhões, 12% abaixo do valor registrado em 2022.

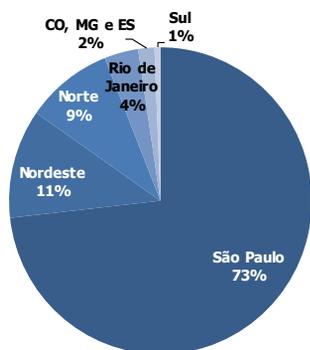
Histórico de Vendas e Distratos – VGV em R\$ milhões



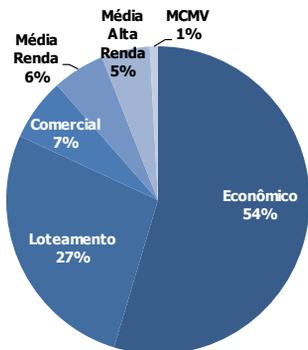
Obs.: Inclui dações em pagamento

- ❖ Em 2023, 73% do VGV vendido foi referente a produtos localizados em São Paulo e 66% a produtos residenciais.
- ❖ As vendas dos lançamentos (ix.Tatuapé e ix.Santana), representaram 36% das vendas brutas de 2023.

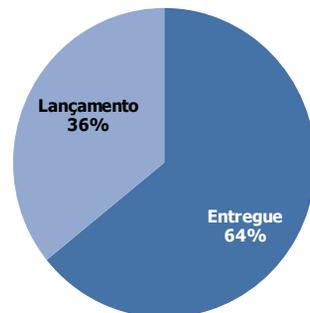
Vendas por Região



Vendas por Produto



Vendas por Status de Entrega

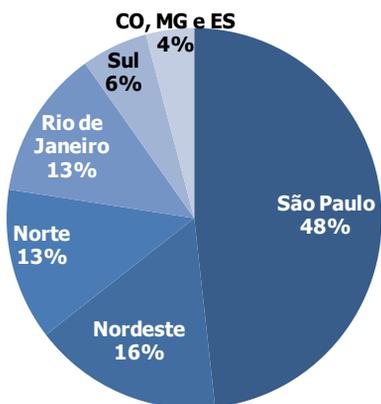


Obs.: Vendas brutas - %VGV - Acumulado de 2023

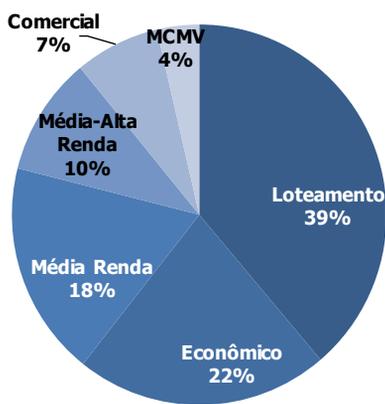


- ❖ Apenas unidades prontas e de lançamentos foram distratadas em 2023. Dessa forma, todas as unidades distratadas ao longo de 2023 estão aptas para revenda e geração de caixa imediata.
- ❖ Em 2023, 48% do VGV distratado foi referente a produtos localizados em São Paulo e 54% a produtos residenciais.

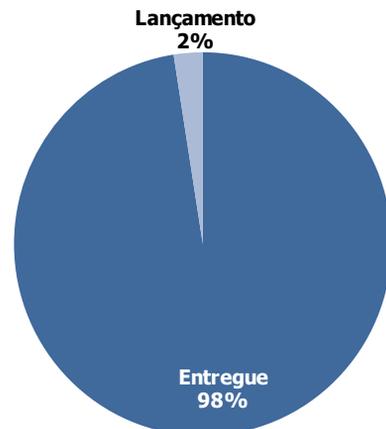
Distratos por Região



Distratos por Produto



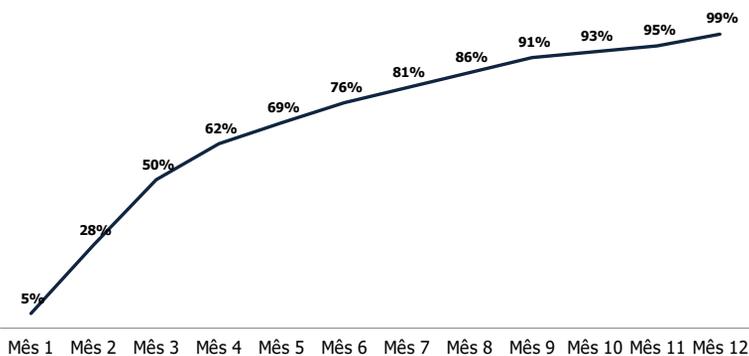
Distratos por Status de Entrega



Obs.: Distratos - %VGV – Acumulado de 2023

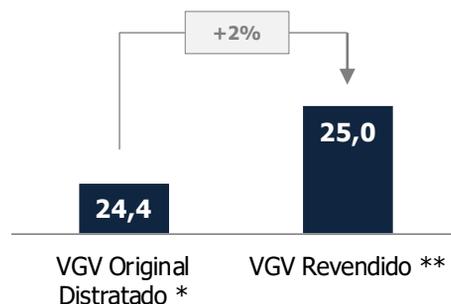
- ❖ Em média, 99% das unidades prontas distratadas foram revendidas em até 12 meses.
- ❖ Nos últimos 12 meses, o preço de revenda esteve, em média, 2% acima do preço da venda original.

Evolução do % de Revenda



Preço de Revenda

VGV distratado nos últimos 12 meses – R\$ milhões



* Preço original de venda
 ** Exclui custos de carregio.

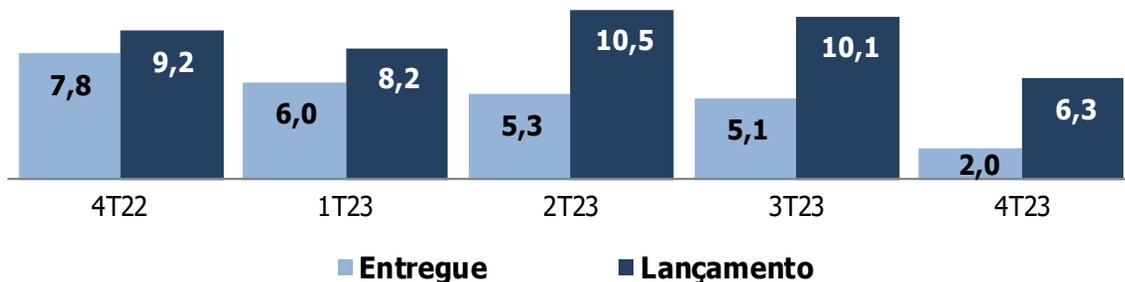
- ❖ Analisando a venda sobre oferta (VSO) sob o conceito de estoque disponível para venda, o índice totalizou 3,7% no 4T23, uma redução de 310 p.p. em relação ao 4T22.

R\$ milhões

	4T22	1T23	2T23	3T23	4T23
Estoque Inicial	319,2	295,0	295,6	291,3	285,7
(+) Lançamentos	60,0	0,0	0,0	0,0	116,3
Vendas Brutas	25,7	19,0	18,3	17,1	14,8
VSO Trimestral	6,8%	6,4%	6,2%	5,9%	3,7%

- ❖ O VSO de unidades entregues totalizou 2% no 4T23.
- ❖ O VSO dos lançamentos (ix.Tatuapé e ix.Santana) totalizou 6,3% no 4T23.

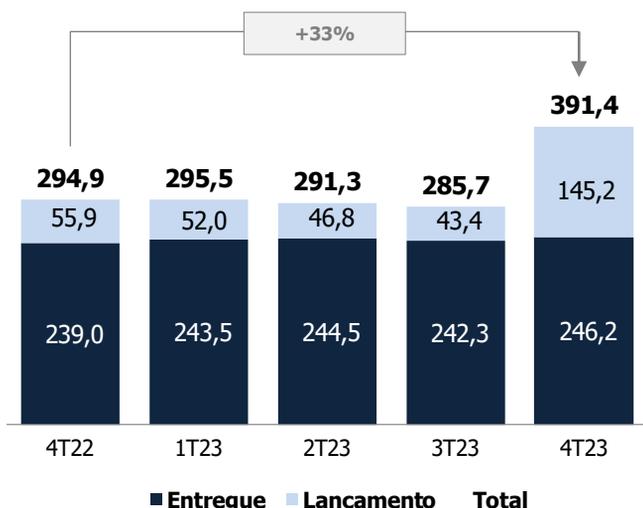
Evolução de Vendas sobre Oferta (VSO)



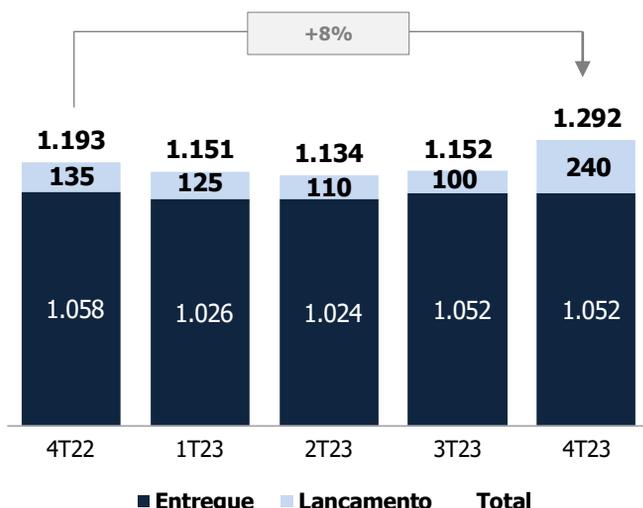
- ❖ A partir do 4T23, foram retirados os estoques de projetos com obras paralisadas, uma vez que, essas unidades não estão disponíveis para venda, até que sejam encontradas soluções viáveis para essas obras.
- ❖ Ao final do 4T23, o estoque de obras paralisadas totalizou R\$1,1 bilhão.

- ❖ Ao final do 4T23, o estoque disponível para venda totalizou R\$391,4 milhões, 33% acima do valor registrado 4T22. Esse aumento decorreu, principalmente, do (i) lançamento do **ix.Santana** no 4T23 e (ii) correção monetária aplicada ao estoque.
- ❖ A quantidade de unidades aumentou 8% na comparação com o 4T22, em função do lançamento do **ix.Santana**.

Estoque a Valor de Mercado – R\$ milhões

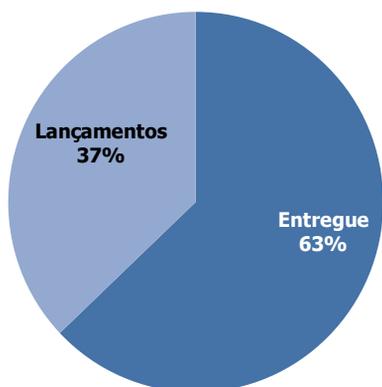


Unidades em Estoque

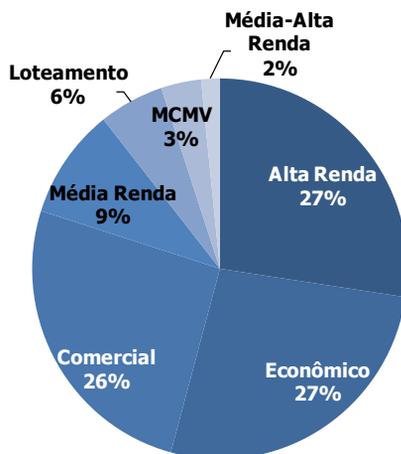


- ❖ O estoque disponível para venda apresentava as seguintes características ao final do 4T23: (i) 63% estava concluído; (ii) 37% se refere aos lançamentos; (iii) 68% concentrado em produtos residenciais; e, (iv) 57% localizado em São Paulo.

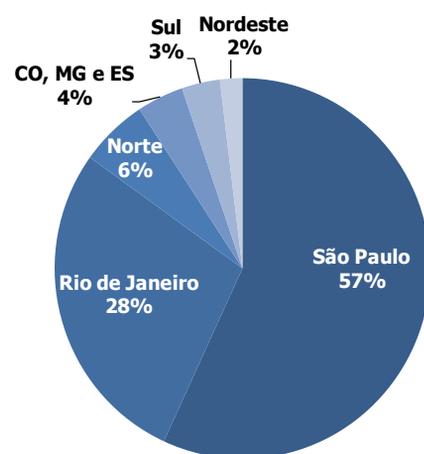
Status de Entrega



Produto



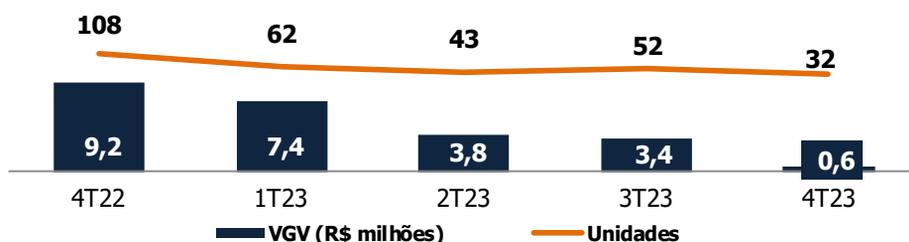
Região



Obs.: Estoque disponível para venda - %VGV

- ❖ No 4T23, foram repassadas 32 unidades, equivalentes a um VGV de R\$0,6 milhões. Representando uma redução de 70% na quantidade de unidades repassadas na comparação com o 4T22.
- ❖ Em 2023, foram repassadas 189 unidades, equivalentes a um VGV de R\$15,2 milhões. Representando uma redução de 62% na quantidade de unidades repassadas na comparação com 2022.
- ❖ O volume de repasse foi impactado pela redução das vendas, porém, está em linha com a projeção da Companhia para o período. Continuamos realizando os repasses através de um processo rápido, por meio de uma análise de crédito criteriosa e estritamente alinhado à nossa estratégia comercial, focada na geração de caixa livre.

Repasse por Trimestre – VGV em R\$ milhões e Unidades



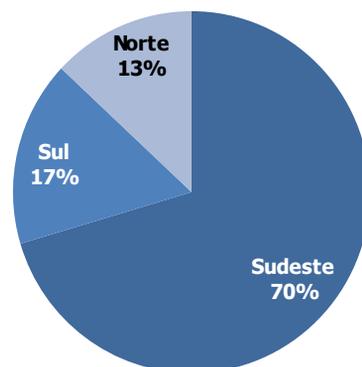
BANCO DE TERRENOS

- ❖ Ao final do 4T23, o VGV potencial do banco de terrenos era de R\$4 bilhões (%PDG). Deste total, R\$2,2 bilhões (aprox. 3.500 unidades) se enquadram na estratégia de lançamentos da Companhia e suportarão parte dos futuros lançamentos da Companhia.
- ❖ No 4T23, fizemos o lançamento do ix.Santana, utilizando um dos nossos terrenos.
- ❖ No 2T23, adquirimos um terreno localizado em uma ótima região da zona sul de São Paulo, com aproximadamente 800 m² e com VGV potencial de aproximadamente R\$65 milhões, reforçando nosso banco de terrenos para os futuros lançamentos.
- ❖ Seguimos prospectando e analisando a compra de terrenos que se encaixem em nosso planejamento e estratégia para os próximos lançamentos.
- ❖ Terrenos que não se enquadram na estratégia da Companhia poderão ser vendidos, distratados ou dacionados em pagamento de dívidas, auxiliando na aceleração da redução dos custos de carregamento, na monetização de ativos para desalavancagem e no reforço de caixa.

Distribuição por Produto – Unidades e VGV

Segmento	Unidades (%PDG)	%	VGV PDG (R\$ mm)	%
Alta Renda	913	11%	476,9	12%
Média-Alta Renda	52	1%	60,7	2%
Média Renda	496	6%	202,1	5%
Econômico	4.592	53%	1.633,8	41%
Residencial	6.053	70%	2.373,6	59%
Loteamento	2.590	30%	1.631,6	41%
Total	8.643		4.005,2	

Distribuição por Região - %VGV



	# Projetos	# Total Unidades	# Unidades PDG
Empreendimentos ⁽¹⁾	711	160.831	155.351
Entregues⁽²⁾	701	157.504	152.036
Lançamentos	2	305	305
Não Entregues ⁽³⁾	8	3.022	3.010

(1) Histórico de lançamentos - Líquido de cancelamentos

(2) Projetos com Habite-se ou Vendidos

(3) Projetos com obras paralisadas

- ❖ Ao final do 4T23, a Companhia possuía 2 projetos em andamento, ambos do segmento residencial e localizados na cidade de São Paulo.
- ❖ Dos 8 projetos com obras paralisadas, 74% do VGV refere-se a projetos localizados na região Sudeste e 42% corresponde a projetos residenciais.
- ❖ No 4T23, diante dos desafios em encontrar soluções viáveis para as obras paralisadas, a Companhia realizou a provisão contábil de baixa de parte desses empreendimentos. Contudo, a Companhia segue, constantemente, em negociações para encontrar soluções viáveis para essas obras paralisadas.

Margem Bruta

- ❖ Registramos um prejuízo bruto de R\$14,7 milhões no 4T23, devido à redução nas vendas.
- ❖ No acumulado de 2023, registramos um lucro bruto de R\$38,4 milhões, 22% acima do resultado obtido em 2022. O principal impacto foi a redução do custo, decorrente da reversão para provisão de distratos.

MARGEM BRUTA	TRIMESTRAL			ACUMULADO		
	4T23	4T22	Var. (%)	2023	2022	Var. (%)
Receita Líquida	1,2	45,1	-97%	91,7	119,3	-23%
Custo	(16,0)	(15,7)	2%	(53,3)	(87,9)	-39%
Lucro (Prejuízo) Bruto	(14,7)	29,4	n.m.	38,4	31,4	22%
Margem Bruta	n.a.	65,3%	n.m.	41,9%	26,3%	15,6 pp
(+) Juros Capitalizados no Custo	1,0	0,4	n.m.	2,8	3,0	-7%
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado	(13,7)	29,7	n.m.	41,2	34,4	20%
Margem Bruta Ajustada	n.a.	66,2%	n.m.	44,9%	28,8%	16,1 pp

Resultado de Exercícios Futuros (REF)

- ❖ A partir do 4T23, os Resultados de Exercícios Futuros passaram a abranger apenas os empreendimentos em andamento e as obras que não tiveram provisionamento de baixa contábil, conforme mencionado na página 13.

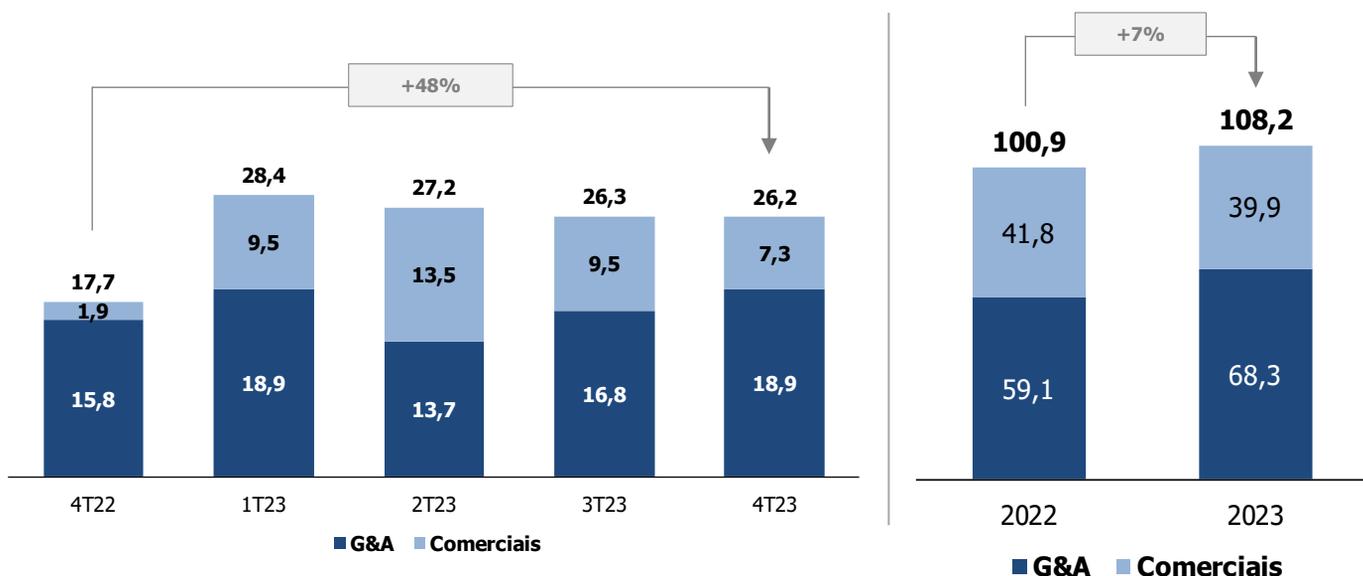
Resultado de Exercícios Futuros - REF	Obras Paralisadas	Obras em Andamento	Total
Receita Líquida REF	15	18	33
(-) Custo de vendas a apropriar	(10)	(15)	(25)
Lucro bruto REF	5	3	8
Margem bruta REF	33,3%	16,7%	24,2%

Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas (SG&A)

- ❖ As Despesas Gerais e Administrativas aumentaram 20% na comparação trimestral e 16% na comparação anual. O aumento decorreu, principalmente, da maior despesa com prestações de serviços de assessores jurídicos.
- ❖ As Despesas Comerciais aumentaram 284% na comparação trimestral, pois no 4T22, registramos uma reversão de custo de carregio das unidades em estoque. Vale ressaltar que, as despesas comerciais do 4T23 ficaram abaixo do registrado ao longo dos demais trimestres de 2023. Na comparação anual, as despesas comerciais foram reduzidas em 5%.

DESPESAS GERAIS, ADMINISTRATIVAS E COMERCIAIS	TRIMESTRE			A CUMULADO		
	4T23	4T22	Var. (%)	2023	2022	Var. (%)
Total de Despesas Comerciais	7,3	1,9	284%	39,9	41,8	-5%
Salários e Encargos	11,4	9,2	24%	39,8	34,0	17%
Participação nos resultados	0,7	0,7	0%	2,9	2,6	12%
Prestação de Serviços	5,4	4,6	17%	20,1	15,5	30%
Outras Despesas Administrativas	1,4	1,3	8%	5,5	7,0	-21%
Total de Despesas Gerais e Administrativas	18,9	15,8	20%	68,3	59,1	16%
Total de Despesas SG&A	26,2	17,7	48%	108,2	100,9	7%

Evolução das Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais – R\$ milhões

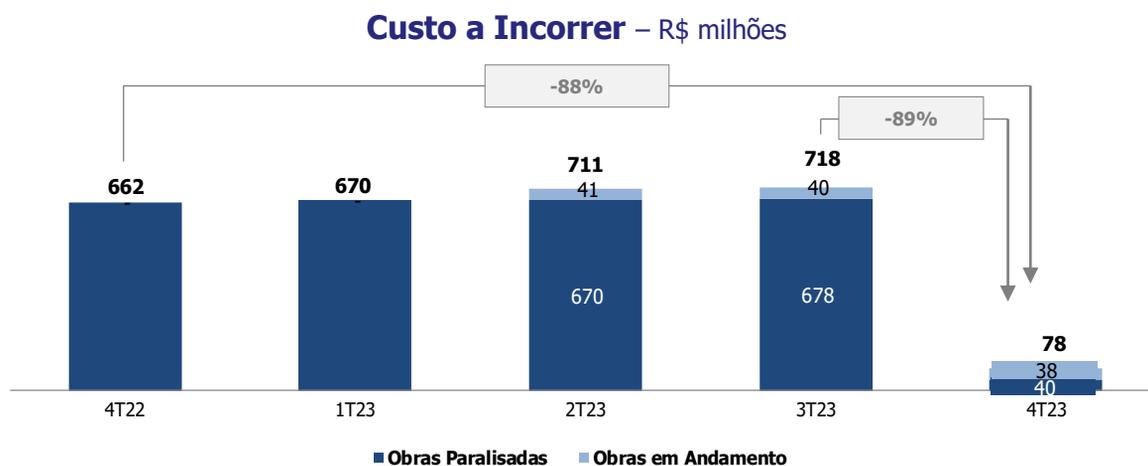


Contas a Receber (*on e off balance*) e Custo a Incorrer

- ❖ A partir do 4T23, o Contas a Receber e o Custo a Incorrer das obras paralisadas passaram a englobar apenas aquelas que não foram provisionadas para baixa contábil, conforme mencionado na página 13.
- ❖ Desta forma, encerramos o 4T23 com um total de contas a receber de R\$10 milhões, uma redução de 98% na comparação com o 4T22.

CONTAS A RECEBER ON E OFF BALANCE (R\$ MM)	4T23	3T23	Var. (%)	4T22	Var. (%)
Contas a receber (<i>on balance</i>)	4	166	-98%	223	-98%
Receita bruta de vendas - REF	33	456	-93%	430	-92%
Adiantamento de clientes - Recebimento de clientes	(27)	(54)	-50%	(53)	-49%
Adiantamento de clientes - Permuta física lançados	-	(103)	-100%	(105)	-100%
Total de contas a receber (a)	10	465	-98%	495	-98%
Custos orçados a incorrer de unidades vendidas	(25)	(393)	-94%	(448)	-94%
Custos orçados a incorrer de unidades em estoque	(53)	(325)	-84%	(214)	-75%
Compromisso com custos orçados a incorrer (b)	(78)	(718)	-89%	(662)	-88%
Total de contas a receber líquido (a + b)	(68)	(253)	-73%	(167)	-59%

- ❖ Além disso, o Custo a Incorrer totalizou R\$78 milhões no 4T23, uma redução de 88% na comparação com o 4T22.



Dívida Extraconcursal

- ❖ As dívidas extraconcursais referem-se às dívidas que não foram reestruturadas dentro do Plano de Recuperação Judicial da Companhia ("PRJ"). Essas dívidas continuam sendo renegociadas com os respectivos credores e possuem garantias.
- ❖ Quando o saldo da dívida é maior que o valor da garantia correspondente, a Companhia não pode privilegiar o pagamento deste saldo residual extraconcursal em detrimento aos credores concursais. Sendo assim, os credores poderão solicitar a habilitação do saldo residual na RJ e, este valor será pago nas condições previstas no PRJ, como determinado pela Sentença de Saída da RJ ("Sentença").
- ❖ Em 2022, três credores apelaram contra essa Sentença e, a Companhia entendeu que, enquanto a apelação não fosse julgada, existiria a incerteza sobre a produção dos efeitos Sentença. Em 06/02/2024, a 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo rejeitou a apelação desses credores e manteve integralmente as orientações da Sentença. Com isso, a Administração da Companhia, em conjunto com seus assessores jurídicos, entendeu que a decisão representa a segurança jurídica necessária para embasar o recálculo dos saldos das dívidas extraconcursais.
- ❖ O Recálculo da Dívida Extraconcursal considerou que, o credor extraconcursal, no momento em que decidir habilitar seu saldo residual, deverá pleitear diretamente à Companhia o pagamento na forma do PRJ, cujo cálculo e pagamento deve ser feito seguindo a sentença de saída da RJ, da seguinte forma:
 - a) Apuração do saldo do crédito residual na data do ajuizamento da RJ (23/02/2017);
 - b) Apuração de todos os pagamentos extraconcursais feitos entre 23/02/2017 e a data da conversão;
 - c) O saldo obtido de (a-b) será ajustado conforme correção monetária prevista no PRJ e representará o valor do crédito residual a ser pago, conforme as condições estabelecidas no PRJ.
- ❖ Dessa forma, a dívida extraconcursal recalculada totalizou R\$423,9 milhões no 4T23, sendo que o saldo residual (extraconcursal) era de R\$221,3 milhões.

Estimativa de pagamento	Saldo no 4T23
Valor das Garantias	197,6
Saldo Residual	221,3
Coobrigação	5,0
Total	423,9

Obs.: A metodologia de cálculo, bem mais informações sobre o saldo da dívida, estão contemplados na Nota Explicativa 1 das Demonstrações Financeiras.
saldo residual = montante da dívida subtraído o valor da garantia

Dívida Extraconcursal – R\$ milhões

- A dívida extraconcursal foi reduzida em R\$2,5 bilhões (86%) durante o 4T23, devido ao recálculo da dívida e ajuste a valor justo (AVJ), conforme explicação que consta na página 17. Adicionalmente, no 4T23, recebemos a segunda parcela do financiamento para construção do empreendimento **ix.Tatuapé**.
- No acumulado de 2023, a dívida extraconcursal foi reduzida em R\$2,2 bilhões (84%).

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	1T23	2T23	3T23	4T23
Saldo Inicial	5.772	2.672	2.777	2.995	2.817	2.185	2.621	2.735	2.783	2.946
Conversão em dívida concursal	(3.309)	-	-	(439)	(421)	(4)	(10)	(21)	-	(83)
Juros, Multa/Mora e Correção Monetária	209	451	427	334	(96)	465	127	71	158	147
Pagamento de Principal, Juros e Dações	-	(358)	(175)	(84)	(115)	(25)	(3)	(2)	(1)	(1)
Captações	-	12	6	11	-	-	-	-	6	6
Desconsolidação de controlada	-	-	(40)	-	-	-	-	-	-	-
Recálculo de dívidas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.591)
Saldo Final da Dívida Extraconcursal	2.672	2.777	2.995	2.817	2.185	2.621	2.735	2.783	2.946	424
Var (%)		4%	8%	-6%	-22%	20%	4%	2%	6%	-86%

Obs.: A metodologia de cálculo, bem mais informações sobre o saldo da dívida, estão contemplados na Nota Explicativa 1 das Demonstrações Financeiras.

- Considerando a redução de 15% na linha de Disponibilidades, a Dívida Líquida foi reduzida em R\$2,5 bilhões (87%) no 4T23.

Endividamento	4T23	3T23	Var. (%) 4T23 - 3T23	4T22	Var. (%) 4T23 - 4T22
Disponibilidades	62	73	-15%	99	-37%
SFH	67	651	-90%	541	-88%
Debêntures	10	377	-97%	318	-97%
Apoio a Produção	77	1.028	-93%	859	-91%
Capital de giro, SFI e NP	130	370	-65%	373	-65%
Debêntures	24	47	-49%	47	-49%
CCB/CRI	188	1.497	-87%	1.339	-86%
Coobrigação	5	5	0%	3	67%
Dívida Corporativa	347	1.919	-82%	1.762	-80%
Dívida Bruta	424	2.947	-86%	2.621	-84%
Dívida Líquida	362	2.874	-87%	2.522	-86%
Dívida Líquida (sem Apoio a Produção)	285	1.846	-85%	1.663	-83%
Patrimônio Líquido Total¹	(3.321)	(5.450)	-39%	(4.891)	-32%

(1) Inclui patrimônio líquido dos acionistas não controladores

Dívidas Concursais

- ❖ A dívida concursal foi reduzida em R\$85 milhões (6%) durante o 4T23, principalmente devido ao pagamento realizado por meio da conversão de créditos em ações, que totalizou R\$439 milhões.
- ❖ No acumulado de 2023, a dívida concursal aumentou R\$15 milhões (1%), devido ao acruo de juros no período e à habilitação de novos créditos na recuperação judicial.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	1T23	2T23	3T23	4T23
Saldo Inicial	4.627	838	744	784	975	1.070	1.208	1.245	1.288	1.308
Recuperação de Multas e Juros de Dívidas	(819)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Juros, Correção Monetária e Ajuste à Valor Justo	(2.970)	152	64	(206)	83	253	21	36	41	246
Pagamentos *	-	(246)	(30)	(47)	(412)	(387)	(2)	-	(9)	(439)
Alteração na base de credores **	-	-	6	444	424	273	18	7	(12)	109
Saldo Final da Dívida Ajustada a Valor Justo	838	744	784	975	1.070	1.208	1.245	1.288	1.308	1.223
Var (%)		-11%	5%	24%	10%	13%	3%	3%	2%	-6%

* Pagamentos em dinheiro, por meio de dação e por meio de conversão em *equity*;

** Refere-se as novas habilitações de credores, renegociações, entre outras movimentações.

Obs.: A metodologia de cálculo, bem como o saldo original da dívida e o saldo da dívida a valor justo, estão contemplados na Nota Explicativa 14 das Demonstrações Financeiras.

Resultado Financeiro

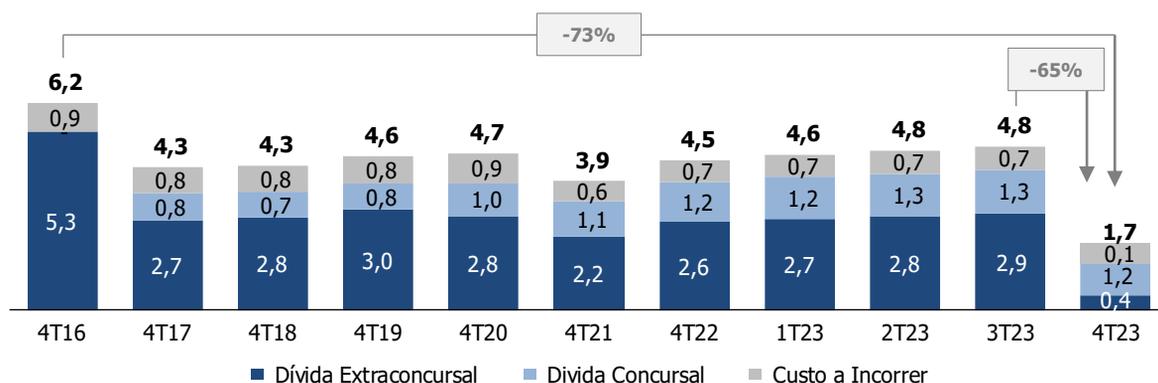
- ❖ Registramos um lucro financeiro de R\$2,3 bilhões no 4T23 e de R\$1,8 bilhão em 2023, devido à reversão de encargos de dívidas extraconcursais, conforme explicado na página 17.

RESULTADO FINANCEIRO (R\$ MM)	TRIMESTRE			ACUMULADO		
	4T23	4T22	Var. (%)	2023	2022	Var. (%)
Rendimento de aplicações financeiras	1,7	2,7	-37%	9,3	9,5	-2%
Varição Monetária, juros e multas por atraso	7,6	(3,6)	n.m.	16,8	4,8	n.m.
Outras receitas financeiras	1.277,3	24,2	n.m.	1.401,2	582,9	n.m.
Total de receitas financeiras	1.286,6	23,3	n.m.	1.427,3	597,2	139%
Juros de empréstimos	(27,6)	(135,4)	-80%	(474,4)	(472,0)	1%
Despesas bancárias	-	(1,3)	-100%	(0,1)	(1,5)	-93%
Outras despesas financeiras	1.016,8	(355,3)	n.m.	821,3	(486,0)	n.m.
Despesas financeiras brutas	989,2	(492,0)	n.m.	346,8	(959,5)	n.m.
Juros capitalizados ao estoque	(1,6)	-	n.m.	-	-	n.m.
Total de despesas financeiras	987,6	(492,0)	n.m.	346,8	(959,5)	n.m.
Total do resultado financeiro	2.274,2	(468,7)	n.m.	1.774,1	(362,3)	n.m.

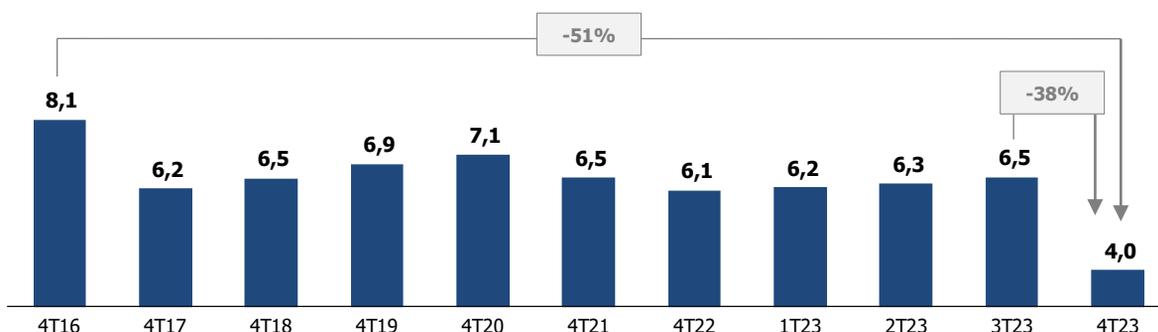
Desalavancagem

- ❖ Somando as dívidas extraconcursais, dívidas concursais e custo a incorrer, no final do 4T23, a alavancagem “estendida” da companhia totalizou R\$1,7 bilhão. No 4T23, registramos uma importante desalavancagem de R\$3,1 bilhões, devido (i) ao recálculo da dívida extraconcursal, conforme explicação que consta na página 17, (ii) à provisão de baixa contábil de parte dos empreendimentos com obras paralisadas e (iii) ao pagamento de dívidas concursais por meio da conversão de créditos em ações.
- ❖ Sobre o montante residual de alavancagem, destacamos que:
 - (i) As dívidas concursais têm vencimentos até 2042 e, conforme previsto no Plano de Recuperação, poderão também ser amortizadas por meio de dações em pagamento e conversão em *equity*;
 - (ii) As dívidas extraconcursais continuam sendo renegociadas e poderão ser habilitadas na recuperação judicial ao longo do tempo.

Alavancagem estendida – R\$ bilhões



Passivo total – R\$ bilhões



DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO (R\$ '000)	TRIMESTRE			ACUMULADO		
	4T23	4T22	Var. (%)	2023	2022	Var. (%)
Receita bruta operacional						
Vendas imobiliárias	463	48.059	-99%	94.270	138.961	-32%
Outras receitas operacionais	4.037	107	n.m.	6.776	1.951	n.m.
(-) Deduções da receita	(3.258)	(3.062)	6%	(9.299)	(21.594)	-57%
Receita operacional líquida	1.242	45.104	-97%	91.747	119.318	-23%
Custo das unidades vendidas	(14.961)	(15.259)	-2%	(50.525)	(84.910)	-40%
Juros capitalizados	(1.004)	(393)	n.m.	(2.801)	(3.021)	-7%
Custo dos imóveis vendidos	(15.965)	(15.652)	2%	(53.326)	(87.931)	-39%
Lucro (prejuízo) bruto	(14.723)	29.452	n.m.	38.421	31.387	22%
Margem bruta	n.a.	65,3%	n.m.	41,9%	26,3%	15,6 pp
Margem bruta ajustada (1)	n.a.	66,2%	n.m.	44,9%	28,8%	16,1 pp
Receitas (despesas) operacionais:						
Equivalência patrimonial	(1.315)	(215)	n.m.	(795)	757	n.m.
Gerais e administrativas	(18.877)	(15.872)	19%	(68.337)	(59.134)	16%
Comerciais	(7.300)	(1.896)	n.m.	(39.861)	(41.757)	-5%
Tributárias	(207)	10.304	n.m.	(515)	(794)	-35%
Depreciação e amortização	(187)	(186)	1%	(749)	(741)	1%
Outras despesas operacionais	(422.802)	16.657	n.m.	(461.446)	9.808	n.m.
Resultado financeiro	2.274.058	(468.671)	n.m.	1.774.031	(362.286)	n.m.
Total receitas (despesas) operacionais	1.823.370	(459.879)	n.m.	1.202.328	(454.147)	n.m.
Lucro (prejuízo) antes do I.R. e C.S.	1.808.647	(430.427)	n.m.	1.240.749	(422.760)	n.m.
Imposto de renda e contribuição social	(119.275)	71.137	n.m.	(121.355)	339.940	n.m.
Lucro (prejuízo) consolidado	1.689.372	(359.290)	n.m.	1.119.394	(82.820)	n.m.
Acionistas não controladores	727	944	-23%	5.099	4.382	16%
Lucro (prejuízo) líquido do período	1.690.099	(358.346)	n.m.	1.124.493	(78.438)	n.m.
Margem líquida	n.a.	n.a.	n.m.	1225,6%	-65,7%	1.291,4 pp

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

EBITDA	TRIMESTRE			ACUMULADO		
	4T23	4T22	Var. (%)	2023	2022	Var. (%)
Lucro (Prejuízo) antes dos impostos	1.808.647	(430.427)	n.m.	1.240.749	(422.760)	n.m.
(-/+) Resultado financeiro	(2.274.058)	468.671	n.m.	(1.774.031)	362.286	n.m.
(+) Depreciação / Amortização	187	186	1%	749	741	1%
(+) Juros financiamento capitalizados no CMV	1.004	393	n.m.	2.801	3.021	-7%
(-/+) Resultado de equivalência patrimonial	1.315	215	n.m.	795	(757)	n.m.
EBITDA	(462.905)	39.038	n.m.	(528.937)	(57.469)	n.m.
Margem EBITDA	n.a.	86,6%	n.m.	n.a.	n.a.	n.m.

ATIVO (R\$ '000)					
	4T23	3T23	Var. (%)	4T22	Var. (%)
Circulante					
Disponibilidades e aplicações financeiras	61.622	73.050	-16%	99.172	-38%
Contas a receber de clientes	130.220	144.482	-10%	190.704	-32%
Estoques de imóveis a comercializar	247.668	582.237	-57%	627.495	-61%
Despesas com vendas a apropriar	1.607	225	n.m.	1.476	9%
Créditos com partes relacionadas	5.370	5.073	6%	4.028	33%
Tributos correntes a recuperar	1.999	3.134	-36%	7.511	-73%
Total Circulante	448.486	808.201	-45%	930.386	-52%
Não Circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber de clientes	19.900	21.833	-9%	32.675	-39%
Estoques de imóveis a comercializar	115.407	81.211	42%	79.282	46%
Tributos correntes a recuperar	10.689	10.109	6%	13.913	-23%
Créditos com partes relacionadas	1.299	34.634	-96%	30.624	-96%
Outros créditos	64.652	63.485	2%	56.840	14%
Total Realizável a longo prazo	211.947	211.272	0%	213.334	-1%
Permanente					
Investimentos	7.671	28.432	-73%	28.039	-73%
Imobilizado	1.470	1.638	-10%	2.045	-28%
Intangível	627	688	-9%	872	-28%
Total Permanente	9.768	30.758	-68%	30.956	-68%
Total Não circulante	221.715	242.030	-8%	244.290	-9%
Total do Ativo	670.201	1.050.231	-36%	1.174.676	-43%

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ '000)					
	4T23	3T23	Var. (%)	4T22	Var. (%)
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	113.415	1.021.012	-89%	914.325	-88%
Debêntures	10.152	423.617	-98%	364.341	-97%
Obrigação por emissão de CCBs e CRIs	74.017	1.491.348	-95%	1.339.025	-94%
Coobrigação na cessão de recebíveis	4.953	4.540	9%	3.452	43%
Fornecedores	158.648	153.423	3%	144.939	9%
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	85.541	110.226	-22%	103.060	-17%
Obrigações por aquisição de imóveis	327	420	-22%	267	22%
Adiantamentos de clientes	196.745	212.502	-7%	230.801	-15%
Obrigações fiscais e trabalhistas	26.147	23.858	10%	21.660	21%
Obrigações tributárias diferidas	13.848	13.996	-1%	18.162	-24%
Imposto de renda e contribuição social	7.480	7.910	-5%	7.183	4%
Provisões para contingências diversas	199.558	170.854	17%	147.009	36%
Outras obrigações	115.808	115.205	1%	119.426	-3%
Total Circulante	1.006.639	3.748.911	-73%	3.413.650	-71%
Exigível de longo prazo					
Empréstimos e financiamentos	83.701	-	n.m.	-	n.m.
Debêntures	23.729	-	n.m.	-	n.m.
Obrigação por emissão de CCBs e CRIs	113.888	5.628	n.m.	-	n.m.
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	1.137.727	1.198.126	-5%	1.105.076	3%
Obrigações por aquisição de imóveis	21.417	21.113	1%	19.979	7%
Adiantamentos de clientes	40.218	36.268	11%	25.039	61%
Obrigações fiscais e trabalhistas	45.647	48.319	-6%	49.599	-8%
Obrigações com partes relacionadas	14.820	45.658	-68%	41.704	-64%
Obrigações tributárias diferidas	825.811	706.233	17%	707.126	17%
Provisões para contingências diversas	662.952	676.319	-2%	688.997	-4%
Outras obrigações	14.195	13.486	5%	14.174	0%
Total Exigível de longo prazo	2.984.105	2.751.150	8%	2.651.694	13%
Patrimônio líquido					
Capital social	6.142.728	5.703.542	8%	5.703.542	8%
Reserva de capital	1.236.743	1.236.743	0%	1.236.743	0%
Ações em tesouraria	(898)	(2.501)	-64%	(13.726)	-93%
Prejuízos acumulados	(10.628.279)	(12.318.378)	-14%	(11.752.772)	-10%
Participação atribuída aos acionistas não controladores	(70.837)	(69.236)	2%	(64.455)	10%
Total Patrimônio Líquido	(3.320.543)	(5.449.830)	-39%	(4.890.668)	-32%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	670.201	1.050.231	-36%	1.174.676	-43%