

São Paulo, 24 de março de 2023: a PDG Realty S.A. (B3: PDGR3) – anuncia **hoje** seus resultados do quarto trimestre e do ano de 2022.

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

Destaques do 4T22 e 2022

Lançamento do empreendimento
residencial

ix. Tatuapé

VSO de Lançamento

9,2% no 4T22

Passivo Total

**Redução de R\$422
MM**
em 2022

Despesas Gerais e
Administrativas

Redução de 33%
2022 vs 2021

Despesas Comerciais

Redução de 29%
2022 vs 2021

Outras Obrigações

**Redução de R\$531
MM**
em 2022

Amortizações de Dívidas
Concursais

R\$1,1 bilhão
até o 4T22

Conclusão do Aumento de
Capital

**Conversão de
R\$409,7 MM**
de dívidas em *equity*

Conferência de Resultados

Segunda-Feira, 27 de março de 2023

➤ **Português**

11h00 (local)
10h00 (NY)

WEBCAST

➤ **Inglês**

Tradução Simultânea
10h00 (NY)
11h00 (local)

WEBCAST

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

(+55 11) 2110-4400

Mensagem da Administração e Eventos Subsequentes	3
Indicadores Operacionais e Financeiros	7
Lançamento	8
Vendas	9
Distratos e Revenda	10
Vendas sobre Oferta (VSO)	11
Estoque	12
Repasse	14
Banco de Terrenos	14
Dados Históricos	15
Desempenho Econômico - Financeiro	16
Demonstrações de Resultado e Balanço Patrimonial	22

Mensagem Inicial

Encerramos 2022 com importantes evoluções em nossa agenda de transformação digital, ESG, diversidade e foco no cliente. Esses avanços trouxeram reflexos diretos nos índices de satisfação interno e externo da Companhia. Na comparação anual, aumentamos a satisfação de nossos clientes medida por meio do CSAT (*Customer satisfaction*) e Reclame Aqui. Além disso, temos aumentado, dia após dia, a diversidade no time, fato que tem agregado para melhoria das nossas atividades. Em relação à agenda de ESG, estamos finalizando nosso relatório de sustentabilidade, que servirá de guia para nossas próximas ações sobre o tema. Na frente de transformação digital, encerramos o ano com importantes avanços no projeto de Jornada Digital e com a Vernyy conquistando seus primeiros clientes na frente de inteligência condominial.

Apesar das grandes dificuldades impostas ao longo de 2022, no qual a economia mundial ainda sofreu com os desdobramentos da pandemia de COVID-19 e com a eclosão de conflitos geopolíticos, além do complicado período pré-eleições presidenciais e aumento da inflação e da taxa de juros no Brasil, ainda assim vivemos um dos momentos mais marcantes na trajetória da Companhia: o retorno dos lançamentos, ocorrido logo após o reposicionamento e lançamento da marca **ix**. Incorporadora. Foram 7 anos sem lançamentos, enfrentando inúmeras adversidades, incluindo a Recuperação Judicial, para enfim, em 2022, conseguirmos retomar parte essencial para operação da Companhia.

Mesmo com uma agenda complexa e com novas frentes dentro da **ix.**, mantivemos o foco na execução de nosso planejamento estratégico de curto, médio e longo prazo, cujos reflexos podem ser observados no progresso dos resultados financeiros e nas operações da Companhia. Seguimos com máxima atenção ao controle e gestão do caixa, buscando opções para solucionar as obras paralisadas, além de dar seguimento ao lançamento programado e continuar melhorando a experiência dos clientes. Estamos atuando para acelerar as receitas provenientes dos produtos da Vernyy, e dando continuidade ao desenvolvimento, implantação e melhoria contínua do nosso projeto de Jornada Digital, além da implantação de uma agenda robusta de ESG, inclusão e diversidade.

No escopo da governança corporativa, ao longo de 2022, fizemos as adequações necessárias previstas no Regulamento do Novo Mercado em relação às estruturas de fiscalização e controle (compliance, controles internos e fiscalização), implementamos o Comitê de Auditoria e contratamos a BDO para realização da Auditoria Interna. O aprimoramento contínuo dos nossos padrões de governança e controle de riscos são pilares essenciais para Companhia, sempre buscando minimizar os riscos e melhorar a governança corporativa.

Além do retorno dos lançamentos de empreendimentos, lançamos a nossa nova marca, a **ix**. Incorporadora. A marca **ix**. reflete a nova forma de atuarmos no mercado e o novo posicionamento estratégico, onde utilizaremos nosso conhecimento de todo o ciclo do negócio e tudo que aprendemos com nossos erros e acertos, para desenvolver melhores experiências para os nossos clientes. A mudança da marca foi necessária para que possamos comunicar de forma efetiva a nossa transformação, os nossos novos atributos e a nossa visão de futuro. Por meio do uso intensivo da tecnologia, queremos transformar o processo de escolha, aquisição e manutenção do imóvel em uma jornada simples, agradável, inovadora e transparente.

Como mencionado anteriormente, lançamos o empreendimento **ix**. Tatuapé, na zona leste de São Paulo, trazendo tecnologia de ponta, segurança, muito lazer e inovação. Trate-se de um projeto residencial de torre única, com 147 unidades, voltado para média renda, com VGV potencial de R\$60 milhões. O lançamento foi pensado para garantir a melhor experiência do cliente, desde o treinamento do time comercial até o stand de vendas com ambientação e utilização de recursos tecnológicos e funcionais.

Destaques dos Resultados Operacionais

Em 2022, as vendas brutas somaram R\$107 milhões, queda de 45% em relação ao valor registrado em 2021. Apesar dessa redução, o resultado está em linha com a meta estabelecida para o ano. O foco na venda de unidades geradoras de caixa livre continua inalterado.

Os distratos totalizaram R\$87 milhões em 2022, aumento de 15% em relação à 2021. O distrato segue como uma importante alavanca para aumentar o volume de unidades disponíveis para venda.

Em função da retração nas vendas brutas, as vendas líquidas totalizaram R\$20 milhões em 2022, 83% abaixo de 2021. O principal indicador de venda para Companhia são as vendas brutas, considerando que parte da matéria prima para venda, além do estoque, advém dos distratos que são realizados e que não impactam o fluxo de caixa.

Ao longo de 2022 foram repassadas 496 unidades (R\$63 milhões), uma redução de 15% na quantidade de unidades repassadas na comparação com 2021. O volume de repasse foi impactado pela redução das vendas, porém, registrou resultado superior ao projetado para o ano, principalmente devido a uma maior eficiência em nosso processo operacional, com redução dos prazos dos processos junto aos bancos e cartórios.

As despesas gerais, administrativas e comerciais foram reduzidas em 31% na comparação entre 2022 e 2021, principalmente devido ao menor volume de despesas com consultorias jurídicas e financeiras.

A dívida extraconcursal totalizou R\$2,6 bilhões no final de 2022, registrando um aumento de 20% no acumulado do ano. O aumento decorreu principalmente do acruo de juros no período.

A dívida concursal totalizou R\$1,2 bilhão no final de 2022, registrando um aumento de 13% no acumulado do ano. Esse aumento decorreu principalmente da habilitação créditos na recuperação judicial.

No 4T22, concluímos o processo de aumento de capital para conversão dos créditos, conforme previsto em nosso Plano de Recuperação, totalizando R\$409,7 milhões e representando uma expressiva redução dos riscos e obrigações da Companhia.

Os reflexos do contínuo trabalho para desalavancagem da Companhia e equalização dos passivos podem ser observados pela redução de R\$531 milhões (80%) na linha de outras obrigações e de R\$422 milhões (7%) no passivo total no acumulado do ano.

Foi registrado um prejuízo líquido de R\$78 milhões em 2022, versus um prejuízo de R\$127 milhões em 2021.

Mensagem Final

Dando continuidade ao nosso planejamento de lançamentos, além dos terrenos que temos em carteira atualmente, continuamos prospectando e analisando a compra de terrenos, sempre em linha com nossa estratégia de mercado e atuação.

Seguimos com o desenvolvimento do nosso projeto de Jornada Digital e Experiência do Cliente e, já temos planejadas as ações para aprimorar nossa agenda de ESG, com foco em diversidade e inclusão.

Estamos vivendo uma nova forma de pensar, decidir e agir, para a cada dia construir melhores experiências. Temos um time experiente e comprometido, que adquiriu muito aprendizado ao longo dos anos e dos momentos de dificuldades e, agora estamos prontos para continuar com a transformação da empresa, focada em experiência e inovação.

Administração

Grupamento de ações

Após uma expressiva redução no preço das ações de emissão da Companhia (ticker B3: PDGR3), resultante de uma pressão de venda dos credores que receberam o pagamento em ações, a Companhia recebeu da B3 em 12/08/2022 o Ofício nº 824/2022-SLS, informando que, no período de 28/06/2022 a 08/08/2022, as ações de emissão da Companhia permaneceram cotadas abaixo de R\$1,00, configurando descumprimento ao item 5.2f do Regulamento para Listagem de Emissores e Admissão à Negociação de Valores Mobiliários e itens 5.1.2 (vi) e 5.2 do Manual do Emissor da B3 ("Manual").

Assim, visando atender às normas, a Companhia propôs o grupamento das 322.186.437 ações ordinárias, na proporção de 100 ações para formar 1 ação, sem modificação do capital social, nos termos do artigo 12 da Lei das S.A. No entendimento da administração, a aplicação desse fator de grupamento resultará num patamar adequado para negociação das ações em face ao momento do mercado de valores mobiliários brasileiro e, ao mesmo tempo, não impactará, de maneira significativa, a dispersão e liquidez das ações de emissão da Companhia.

Foi concedido o prazo de 30 dias para que os acionistas pudessem ajustar suas posições em múltiplos de cem mediante a negociação de ações ordinárias na B3 e, eventuais frações serão leiloadas e os valores resultantes serão disponibilizados proporcionalmente aos acionistas que fizerem jus.

O Grupamento foi operacionalizado e efetivado de modo a não alterar a participação proporcional dos acionistas no capital social da Companhia e a não afetar os direitos patrimoniais e políticos das ações de emissão da Companhia. O processo de grupamento seguiu todos os processos previstos na legislação e nas melhores práticas de governança corporativa e foi aprovado pelo Conselho de Administração, Conselho Fiscal e pela Assembleia Geral de Acionistas. Em 06/03/2023, as ações PDGR3 passaram a ser negociadas grupadas na proporção de 100:1.

Troca da auditoria

Conforme comunicado ao mercado em 09/02/2023, em atendimento ao disposto nos artigos 28 e 31 da Resolução CVM nº 23/21, que determina a alteração de auditores independentes a cada cinco exercícios sociais consecutivos, e seguindo as melhores práticas de governança corporativa, a Companhia contratou a Grant Thornton (GT) para dar continuidade aos trabalhos da PP&C Auditores Independentes, na prestação de serviços de auditoria independente. A Grant Thornton iniciará suas atividades a partir da revisão das informações trimestrais relativas ao primeiro trimestre de 2023.

A Companhia aproveita para agradecer a PP&C Auditores Independentes pelos anos de trabalho e parceria, sempre com muita seriedade, qualidade, transparência e compromisso.

Principais indicadores da Companhia referentes ao 4T22 e acumulado de 2022:

	4T22	3T22	4T22 - 3T22 Var. (%)	4T21	4T22 - 4T21 Var. (%)	2022	2021	2022 - 2021 Var. (%)
Lançamentos								
GVV - %PDG - R\$ milhões	60	-	n.m.	-	n.m.	60	-	n.m.
Quantidade de Unidades	147	-	n.m.	-	n.m.	147	-	n.m.
Vendas e Estoque								
Vendas Brutas %PDG - R\$ milhões	26	25	5%	35	-27%	106	195	-45%
Vendas Líquidas Contratadas %PDG - R\$ milhões	17	(9)	n.m.	26	-33%	20	119	-83%
Estoque a Valor de Mercado %PDG - R\$ milhões	1.320	1.274	4%	1.273	4%	-	-	
Resultado do Exercício ⁽¹⁾								
Receita Operacional Líquida - R\$ milhões	45	24	88%	97	-54%	119	433	-72,4%
Lucro (Prejuízo) Bruto - R\$ milhões	29	2	n.m.	26	15%	31	83	-62%
Margem Bruta - %	65,3	7,5	57.8 p.p	26,4	38,9 p.p	26,3	19,2	7.1 p.p
Margem Bruta Ajustada - %	66,2	10,9	55.3 p.p	28,9	37,3 p.p	28,8	23,9	4.9 p.p
Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais - R\$ milhões	(18)	(25)	-29%	(24)	-26%	(101)	(147)	-31%
Lucro (Prejuízo) Líquido - R\$ milhões	(358)	(117)	n.m.	349	n.m.	(78)	(127)	-38%
Resultado de Exercício Futuro ⁽¹⁾								
Lucro Bruto REF - R\$ milhões	50	48	4%	50	0%			
Margem Bruta REF - %	11,8	11,4	0,4 p.p	12,5	-0,6 p.p			
Balanco Patrimonial ⁽¹⁾								
Disponibilidades - R\$milhões	99	94	5%	98	1%			
Dívida Líquida - R\$milhões	2.522	2.394	5%	2.087	21%			
Patrimônio Líquido - R\$milhões	(4.891)	(4.932)	-1%	(5.212)	-6%			
Ativos Totais - R\$ milhões	1.175	1.211	-3%	1.275	-8%			

Obs: (1) Resultados Financeiros consideram IFRS 10.

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



ix. TATUAPÉ

+ SEGURANÇA + TECNOLOGIA
+ DIVERSÃO PARA SUA VIDA.

2 E 3 DORMS COM SUÍTE

Rua Adelino de Almeida Castilho, 214

Varanda +
Garagem

ixincorporadora.com.br

INTERMEDIÇÃO
VERNY
GESTÃO IMOBILIÁRIA

INCORPORAÇÃO

Informações

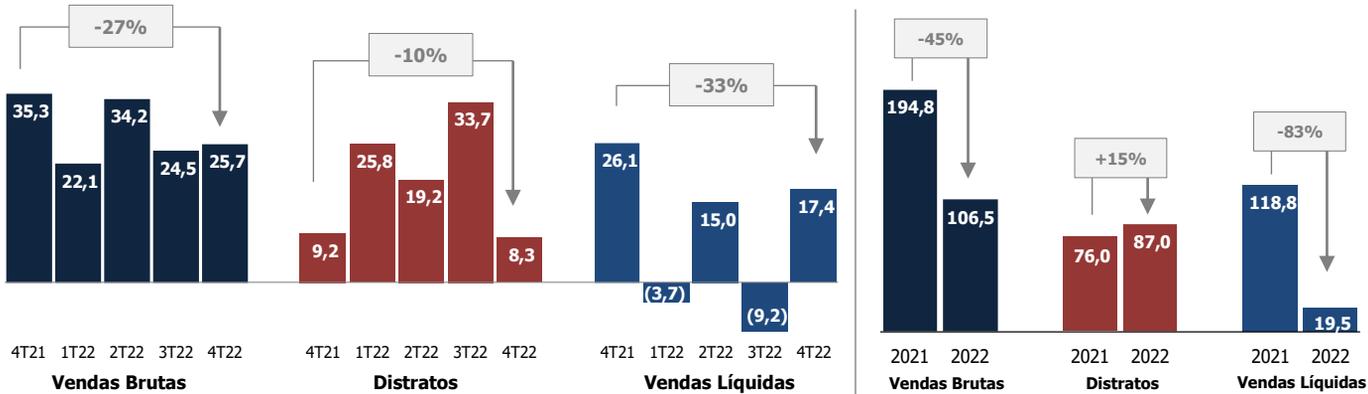
- Residencial – Média Renda
- Torre Única
- VGV: R\$60mm
- 147 unidades com vaga
- 2 ou 3 dormitórios - suíte
- 46 e 57m²
- Lazer Completo
- São Paulo - SP (Tatuapé)



<https://www.ixincorporadora.com.br/imovel/ix-tatuape>

- ❖ No 4T22, as vendas brutas somaram R\$25,7 milhões, 27% abaixo do 4T21. No acumulado do ano, as vendas brutas somaram R\$106,5 milhões, 45% abaixo de 2021.
- ❖ Durante o 4T22, os distratos somaram R\$8,3 milhões, 10% abaixo do 4T21. Os distratos totalizaram R\$87 milhões em 2022, aumento de 15% em relação à 2021. O distrato é uma importante alavanca para aumentar o volume de unidades disponíveis para venda.
- ❖ As vendas líquidas totalizaram R\$17,4 milhões no 4T22 e R\$19,5 milhões no acumulado do ano. O principal *driver* de venda para Companhia são as vendas brutas, considerando que parte da matéria prima para venda, além do estoque, advém dos distratos que são realizados e que não impactam o fluxo de caixa.
- ❖ As vendas efetivas (excluindo as dações em pagamento) totalizaram R\$92 milhões em 2022, versus R\$115 milhões em 2021, registrando uma redução de 20%. Apesar da redução, o resultado está em linha com a meta estabelecida para o ano. O foco na venda de unidades geradoras de caixa livre continua inalterado.

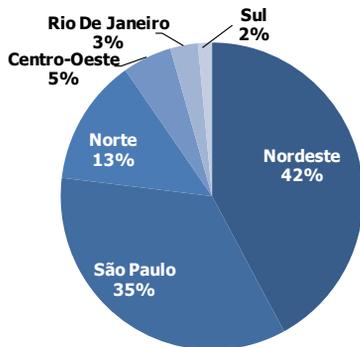
Histórico de Vendas e Distratos – VGV %PDG em R\$ milhões



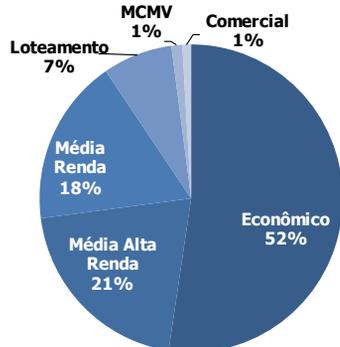
Obs.: Inclui dações em pagamento

- ❖ No acumulado do ano, 35% das vendas foram de produtos localizados em São Paulo e 91% de produtos residenciais (excluindo Comercial e Loteamento).
- ❖ As vendas do lançamento do ix.Tatuapé, representaram 22% das vendas brutas do trimestre e 5% das vendas brutas do ano.

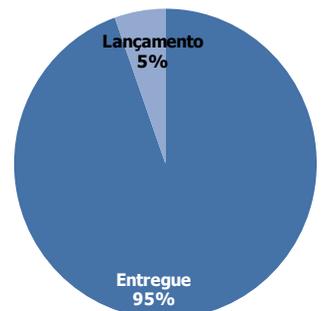
Vendas por Região



Vendas por Produto



Vendas por Status de Entrega

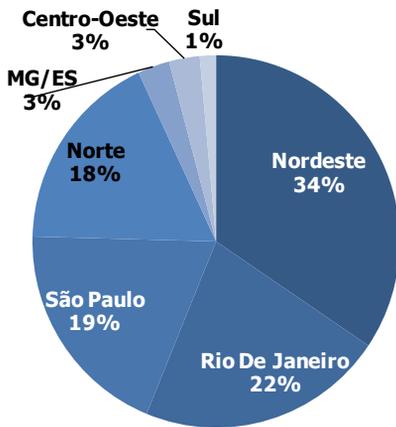


Obs.: Vendas brutas - %VGV - YTD
Resultados do 4T22 e de 2022

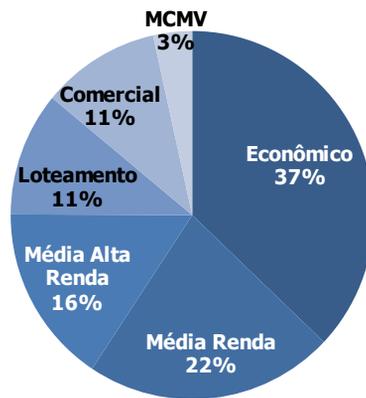


- ❖ No acumulado do ano, 79% do volume distratado correspondeu a unidades entregues. Essas unidades estão aptas para revenda e geração de caixa imediata.
- ❖ No acumulado do ano, 19% dos distratos foram de produtos localizados em São Paulo e 78% de produtos residenciais (excluindo Comercial e Loteamento).

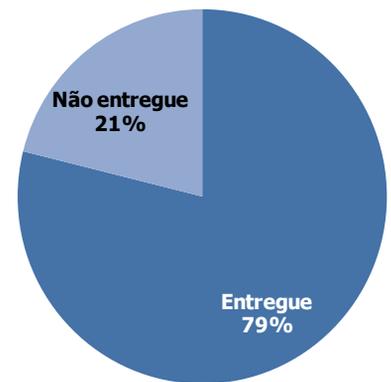
Distratos por Região



Distratos por Produto



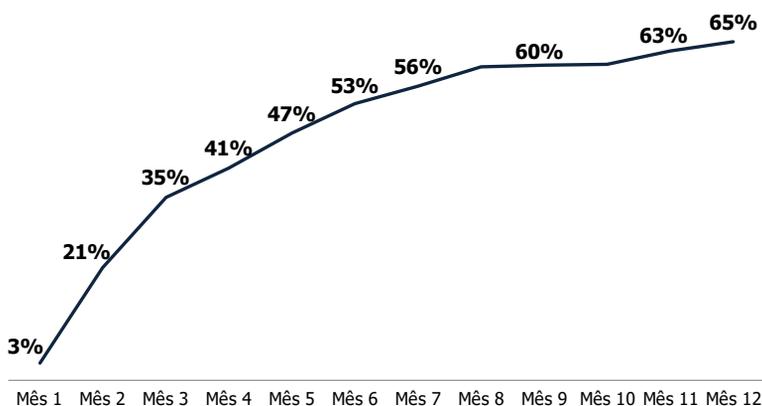
Distratos por Status de Entrega



Obs.: Distratos - %VGV - YTD

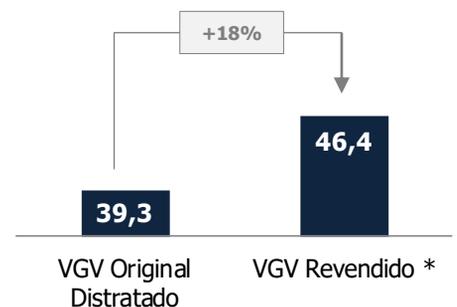
- ❖ Dos R\$8,3 milhões distratados durante o 4T22, 50% foram revendidos dentro do próprio trimestre.
- ❖ Em média, 65% das unidades prontas distratadas são revendidas em até 12 meses.
- ❖ Nos últimos 12 meses, o preço de revenda esteve, em média, 18% acima do preço da venda original.

Evolução do % de Revenda



Preço de Revenda

VGV distratado nos últimos 12 meses – R\$ milhões



* Exclui custos de carregio.

- ❖ Analisando a venda sobre oferta (VSO) sob o conceito de estoque total, o índice totalizou 1,9% no 4T22, uma redução de 90p.p. em relação ao 4T21.

Evolução de Vendas sobre Oferta (VSO)

R\$ milhões

	1T22	2T22	3T22	4T22
Estoque Inicial	1.273	1.295	1.319	1.274
(+) Lançamentos	0	0	0	60
(-) Vendas Líquidas	-4	15	-9	18
Vendas Brutas ¹	22	34	25	26
Distratos ¹	26	19	34	8
(+) Ajustes / Eventos não recorrentes ²	18	39	-54	4
Estoque Final	1.295	1.319	1.274	1.320
VSO Trimestral (Venda Bruta)	1,7%	2,6%	1,9%	1,9%
VSO Trimestral (Venda Líquida)	n.a.	1,2%	n.a.	1,4%

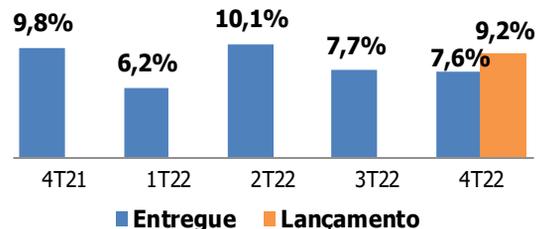
(1) Consideram revendas realizadas no mesmo trimestre;

- ❖ Durante o 4T22, a região Sul registrou o melhor resultado de vendas sobre oferta (VSO), totalizando 19%;
- ❖ O VSO de unidades entregues atingiu 7,6% no 4T22. O VSO de unidades prontas é significativamente maior devido à diretriz de priorizar a venda de unidades prontas.
- ❖ O VSO do lançamento (ix. Tatuapé) atingiu 9,2% no 4T22.

VSO de Venda Bruta por Região

Região (ex-Comercial)	1T22	2T22	3T22	4T22
São Paulo	2%	4%	3%	8%
Rio de Janeiro	0%	0%	2%	1%
Norte	3%	2%	2%	1%
Nordeste	7%	12%	6%	2%
Sul	0%	2%	0%	19%
Centro-Oeste / MG	0%	15%	35%	5%
TOTAL (EX-COMERCIAL)	3%	5%	3%	4%
Comercial	0%	0%	0%	0%
TOTAL	1,7%	2,6%	1,9%	1,9%

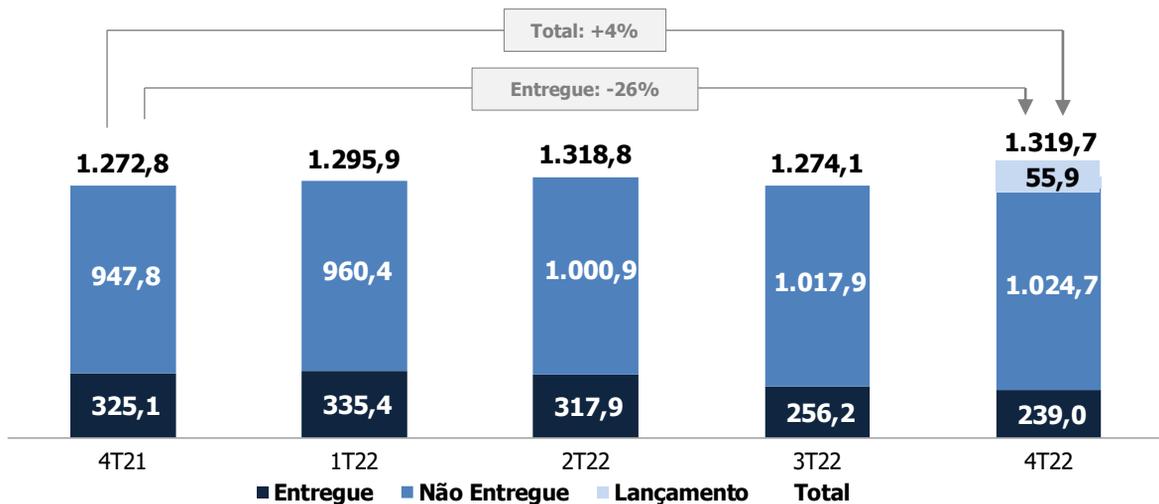
VSO de unidades entregues e de lançamento



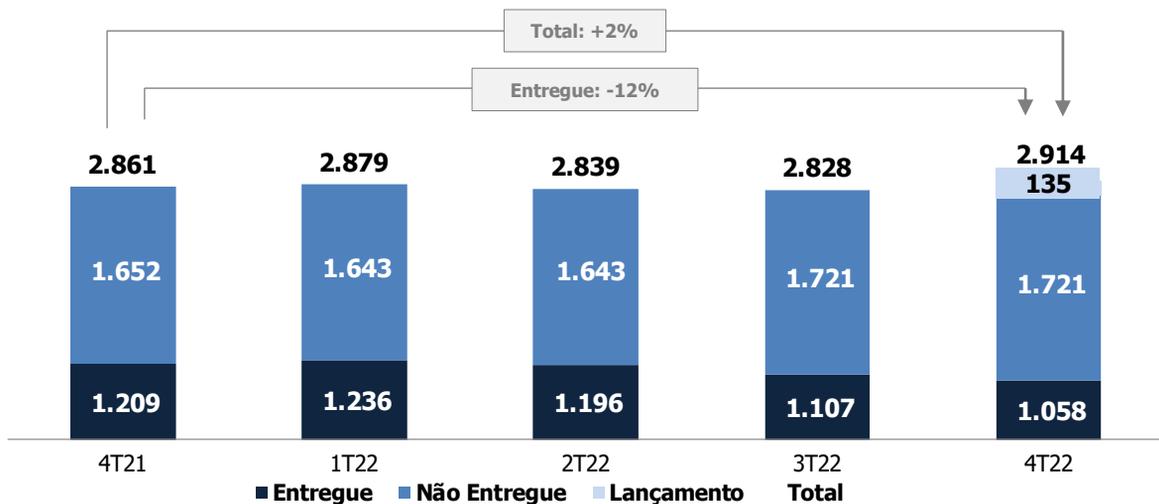
Obs.: considera apenas o estoque de unidades já entregues.

- ❖ Ao final do 4T22, o estoque a valor de mercado totalizou R\$1,3 bilhão, 4% acima do valor registrado no 3T22 e 4% acima do 4T21. Na comparação com o 4T21, o estoque entregue (em VGV) foi reduzido em 26%, refletindo a estratégia do foco na venda de unidades prontas.
- ❖ A quantidade de unidades aumentou 2% na comparação com o 4T21 e 3% em relação ao 3T22. A quantidade de unidades entregues foi reduzida em 12% na comparação com o 4T21.

Estoque a Valor de Mercado – R\$ milhões



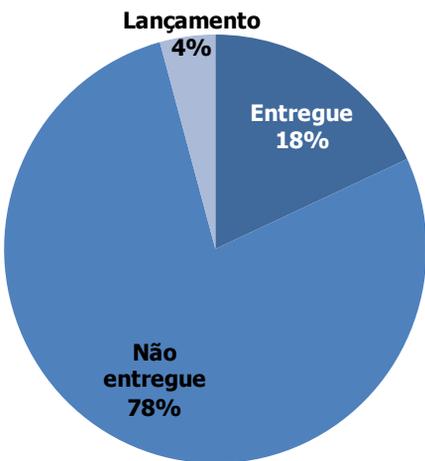
Unidades em Estoque



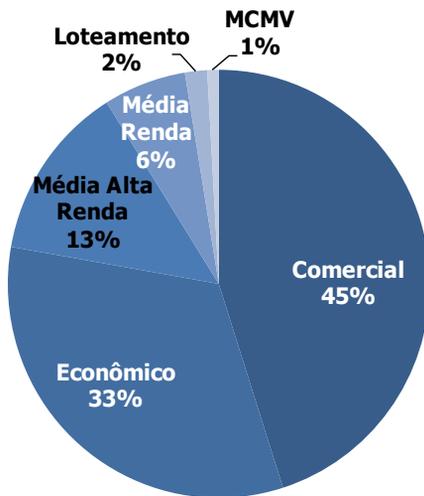
- ❖ O estoque total da Companhia apresentava as seguintes características ao final do 4T22: (i) 18% do estoque estava concluído; (ii) 53% do estoque total estava concentrado em produtos residenciais (excluindo Loteamento e Comercial); e, (iii) 15% do estoque estava em São Paulo.

Estoque Total

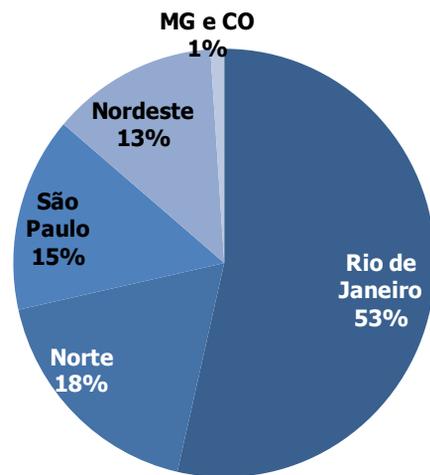
Status de Entrega – % VGV



Produto – % VGV



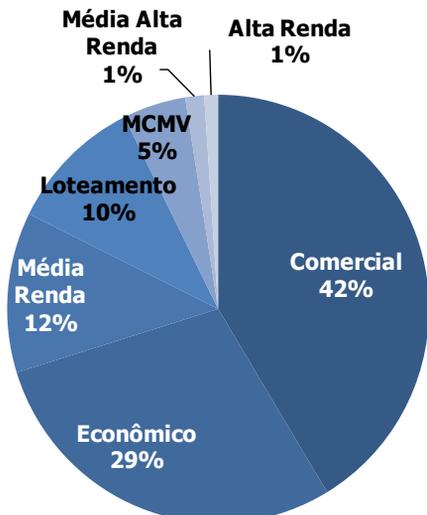
Região – % VGV



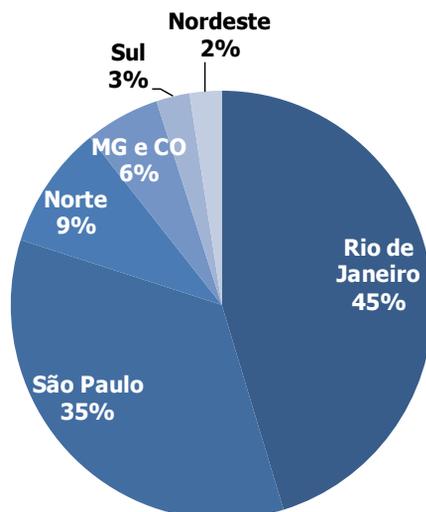
- ❖ Do total do estoque concluído (R\$239,0 milhões): (i) 35% está localizado em São Paulo; e (ii) 48% refere-se a produtos residenciais.

Estoque Pronto

Produto – % VGV



Região – % VGV



- ❖ No 4T22, foram repassadas 108 unidades, equivalentes a um VGV de R\$9,2 milhões. Representando uma redução de 37% na quantidade de unidades repassadas na comparação com o 4T21.
- ❖ No acumulado de 2022, foram repassadas 496 unidades (R\$62,8 milhões), uma redução de 15% na quantidade de unidades repassadas na comparação com 2021.
- ❖ O volume de repasse foi impactado pela redução das vendas, porém, registrou resultado superior ao projetado, principalmente devido a maior eficiência em nosso processo operacional, com redução dos prazos dos processos junto aos bancos e cartórios. Continuamos realizando os repasses através de um processo rápido e estritamente alinhado à nossa estratégia comercial, focada na geração de caixa livre.

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



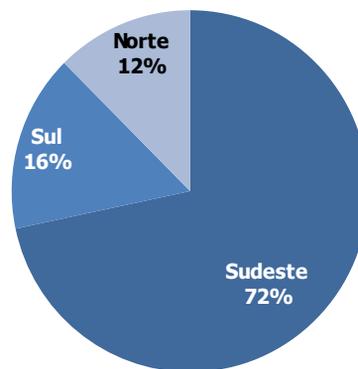
Banco de Terrenos

- ❖ O banco de terrenos encerrou o trimestre com VGV potencial de R\$4,2 bilhões (%PDG), equivalente a aproximadamente 9 mil unidades.
- ❖ 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, na monetização de ativos para desalavancagem e no reforço de caixa.
- ❖ Para dar continuidade ao nosso planejamento de lançamentos, além dos terrenos que temos em carteira atualmente, seguimos prospectando e analisando a compra de terrenos.

Banco de Terrenos – Unidades e VGV

Segmento	Unidades (%PDG)	%	VGV PDG (R\$ mm)	%
Alta Renda	913	10%	476,9	11%
Média Renda	496	5%	202,1	5%
Econômico	5.348	57%	1.874,4	45%
Residencial	6.757	72%	2.553,4	61%
Loteamento	2.590	28%	1.631,6	39%
Total	9.347		4.185,1	

Distribuição por Região - %VGV PDG



- ❖ Ao final do 4T22, a Companhia possuía 9 projetos não concluídos, com um total de 3.157 unidades (%PDG).

	# Projetos	# Total Unidades	# Unidades PDG
Lançamentos⁽¹⁾	710	160.673	155.193
Entregues⁽²⁾	701	157.504	152.036
Não Entregues⁽³⁾	9	3.169	3.157

(1) Histórico de lançamentos - Líquido de cancelamentos

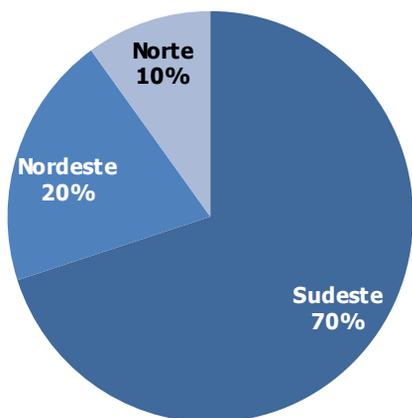
(2) Projetos com Habite-se ou Vendidos

(3) Projetos com obras inacabadas

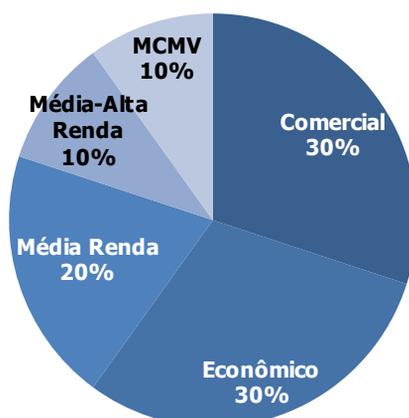
Obs: Considera apenas obras sob gestão financeira da PDG

- ❖ Dos 9 projetos não concluídos, 70% estão localizados na região Sudeste e 70% correspondem a projetos residenciais (excluindo Comercial e Loteamento).

Distribuição por Região – % VGV



Distribuição por Produto – % VGV



Margem Bruta

❖ O lucro bruto totalizou R\$29,5 milhões no 4T22 e R\$31,4 milhões no acumulado do ano.

R\$ milhões em IFRS

MARGEM BRUTA	TRIMESTRAL			ACUMULADO		
	4T22	4T21	Var. (%)	2022	2021	Var. (%)
Receita Líquida	45,1	97,1	-54%	119,3	433,0	-72%
Custo	(15,7)	(71,5)	-78%	(87,9)	(349,7)	-75%
Lucro (Prejuízo) Bruto	29,5	25,6	15%	31,4	83,3	-62%
Margem Bruta	65,3%	26,4%	38,9 pp	26,3%	19,2%	7,1 pp
(+) Juros Capitalizados no Custo	0,4	2,5	-84%	3,0	20,0	-85%
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado	29,8	28,1	6%	34,4	103,3	-67%
Margem Bruta Ajustada	66,2%	28,9%	37,3 pp	28,8%	23,9%	4,9 pp

Resultado de Exercícios Futuros (REF)

R\$ milhões em IFRS

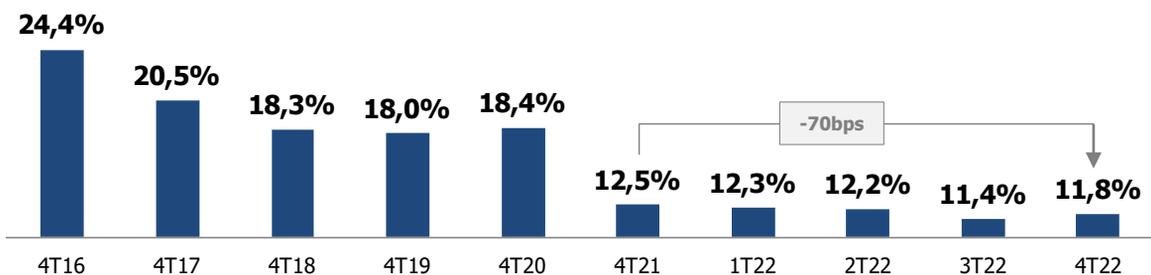
Resultado de Exercícios Futuros - REF	4T22
Receita de vendas a apropriar	430
(-) Impostos sobre as vendas a apropriar *	(7)
Receita líquida REF	423
(-) Custo de vendas a apropriar	(373)
Lucro bruto REF	50
Margem bruta REF	11,8%
Juros capitalizados	10
Margem bruta REF Ajustada**	9,5%

* 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	2023	2024 em diante
	27,5%	72,5%

Evolução da Margem Bruta REF



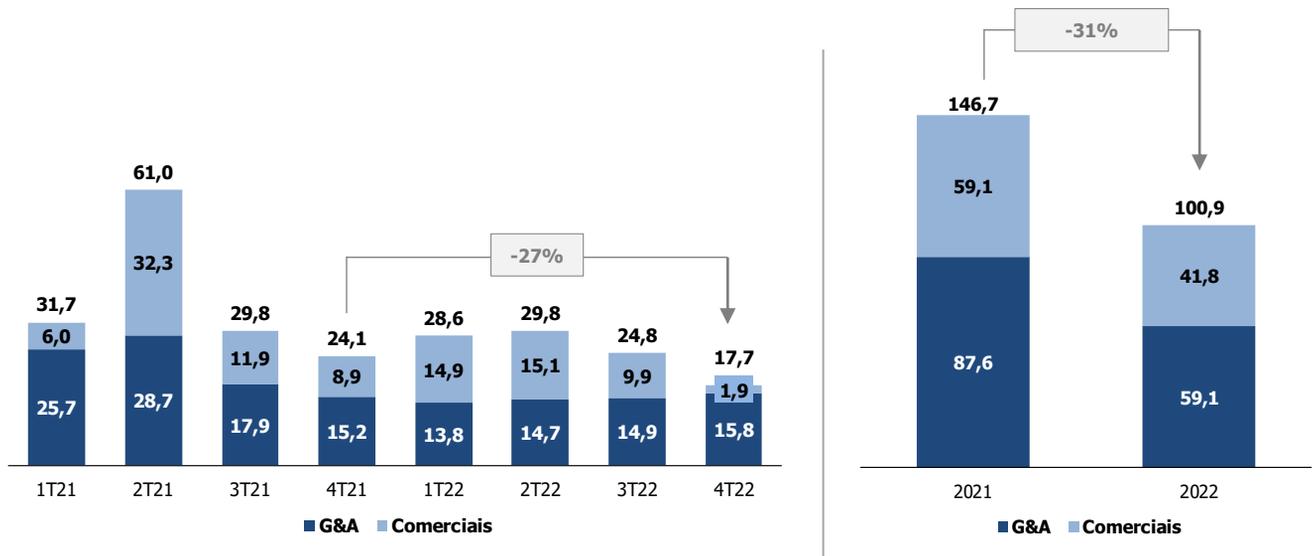
Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas (SG&A)

- As Despesas Gerais e Administrativas aumentaram 4% na comparação trimestral e foram reduzidas em 33% na comparação anual. A redução decorreu, principalmente, do menor volume de despesas com consultorias jurídicas e financeiras.
- As Despesas Comerciais foram reduzidas em 79% na comparação trimestral e 29% na comparação anual. A redução decorreu, principalmente, do menor custo de carregamento das unidades em estoque.

R\$ milhões em IFRS

DESPESAS GERAIS, ADMINISTRATIVAS E COMERCIAIS	TRIMESTRE			ACUMULADO		
	4T22	4T21	Var. (%)	2022	2021	Var. (%)
Total de Despesas Comerciais	1,9	8,9	-79%	41,8	59,1	-29%
Salários e Encargos	9,2	6,9	33%	34,0	30,2	13%
Participação nos resultados	0,7	0,9	n.m.	2,6	2,8	-7%
Prestação de Serviços	4,6	5,8	-21%	15,5	46,8	-67%
Outras Despesas Administrativas	1,3	1,6	-19%	7,0	7,8	-10%
Total de Despesas Gerais e Administrativas	15,8	15,2	4%	59,1	87,6	-33%
Total de Despesas SG&A	17,7	24,1	-27%	100,9	146,7	-31%

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



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

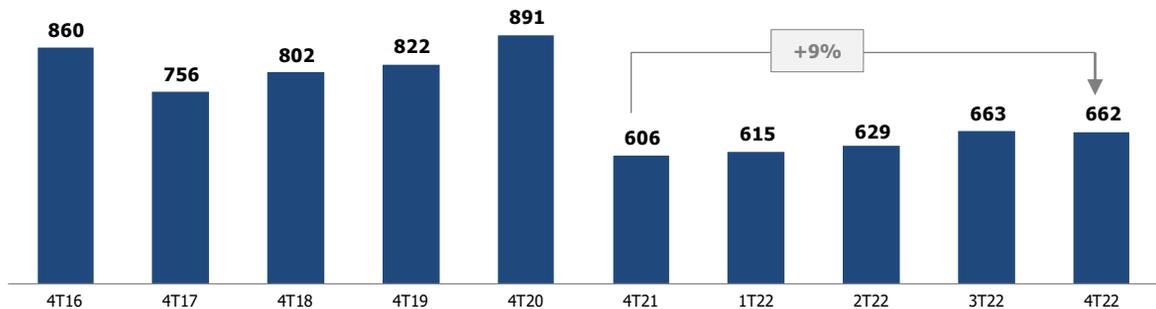
- ❖ Encerramos o 4T21 com um total de contas a receber de R\$495 milhões, 2% abaixo do valor registrado no 4T21.

R\$ milhões em IFRS

CONTAS A RECEBER ON E OFF BALANCE (R\$ MM)	4T22	3T22	Var. (%)	4T21	Var. (%)
Contas a receber (<i>on balance</i>)	223	256	-13%	248	-10%
Receita bruta de vendas - REF	430	429	0%	408	5%
Adiantamento de clientes - Recebimento de clientes	(53)	(54)	-2%	(50)	6%
Adiantamento de clientes - Permuta física lançados	(105)	(105)	0%	(101)	4%
Total de contas a receber (a)	495	526	-6%	505	-2%
Custos orçados a incorrer de unidades vendidas	(448)	(370)	21%	(348)	29%
Custos orçados a incorrer de unidades em estoque	(214)	(293)	-27%	(258)	-17%
Compromisso com custos orçados a incorrer (b)	(662)	(663)	0%	(606)	9%
Total de contas a receber líquido (a + b)	(167)	(137)	22%	(101)	65%

Custo a Incorrer – R\$ milhões

- ❖ O custo a incorrer totalizou R\$662 milhões no 4T22, redução de R\$1 milhão na comparação com o 3T22 e aumento de R\$56 milhões (9%) na comparação com o 4T21. Esse aumento decorreu do ajuste monetário pelo INCC.



- ❖ O déficit total de contas a receber líquido aumentou 65% ao longo de 2022.

Dívida Extraconcursal – R\$ milhões

- ❖ A dívida extraconcursal aumentou R\$133 milhões (5%) durante o 4T22 e R\$436 milhões (20%) ao longo de 2022. Esse aumento decorreu, principalmente, dos juros acruados no período.

	4T17	4T18	4T19	4T20	4T21	4T22
Saldo Inicial	5.772	2.672	2.777	2.995	2.817	2.185
Conversão em dívida concursal	(3.309)	-	-	(439)	(421)	(4)
Juros, Multa/Mora e Correção Monetária	209	451	427	334	(96)	465
Pagamento de Principal, Juros e Dações	-	(358)	(175)	(84)	(115)	(25)
Captações	-	12	6	11	-	-
Desconsolidação de controlada	-	-	(40)	-	-	-
Saldo Final da Dívida Extraconcursal	2.672	2.777	2.995	2.817	2.185	2.621

- ❖ Considerando o aumento de 1% na linha de Disponibilidades, a Dívida Líquida aumentou R\$435 milhões (21%) ao longo de 2022.

R\$ milhões em IFRS

Endividamento	4T22	3T22	Var. (%) 4T22 - 3T22	4T21	Var. (%) 4T22 - 4T21
Disponibilidades	99	94	5%	98	1%
SFH	541	509	6%	439	23%
Debêntures	318	297	7%	258	23%
CCB/CRI	-	-	n.m.	5	n.m.
Apoio a Produção	859	806	7%	702	22%
Capital de giro, SFI e NP	373	375	-1%	385	-3%
Finep/Finame	-	-	n.m.	4	n.m.
Debêntures	47	44	7%	36	31%
CCB/CRI	1.339	1.260	6%	1.055	27%
Coobrigação	3	3	0%	3	0%
Dívida Corporativa	1.762	1.682	5%	1.483	19%
Dívida Bruta	2.621	2.488	5%	2.185	20%
Dívida Líquida	2.522	2.394	5%	2.087	21%
Dívida Líquida (sem Apoio a Produção)	1.663	1.588	5%	1.385	20%
Patrimônio Líquido Total¹	(4.891)	(4.932)	-1%	(5.211)	-6%

(1) Inclui patrimônio líquido dos acionistas não controladores

Dívidas Concursais

- ❖ A dívida concursal foi reduzida em R\$61 milhões (5%) durante o 4T22. A redução decorreu do pagamento por meio da conversão dos créditos em *equity*.
- ❖ A dívida concursal aumentou R\$138 milhões (13%) ao longo de 2022. Esse aumento decorreu, principalmente, da habilitação de novos créditos na recuperação judicial.

	4T17	4T18	4T19	4T20	4T21	4T22
Saldo Inicial	4.627	838	744	784	975	1.070
Recuperação de Multas e Juros de Dívidas	(819)	-	-	-	-	-
Juros, Correção Monetária e Ajuste à Valor Justo	(2.970)	152	64	(206)	83	247
Pagamentos *	-	(246)	(30)	(47)	(412)	(387)
Alteração na base de credores **	-	-	6	444	424	279
Saldo Final da Dívida Ajustada a Valor Justo	838	744	784	975	1.070	1.208

* 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 13 de nossas Demonstrações Financeiras.

Resultado Financeiro

- ❖ Registramos um prejuízo financeiro de R\$468,7 milhões no 4T22 e de R\$362,3 milhões no acumulado do ano. Esse resultado decorreu principalmente da reversão do AVJ aplicado nas dívidas concursais.

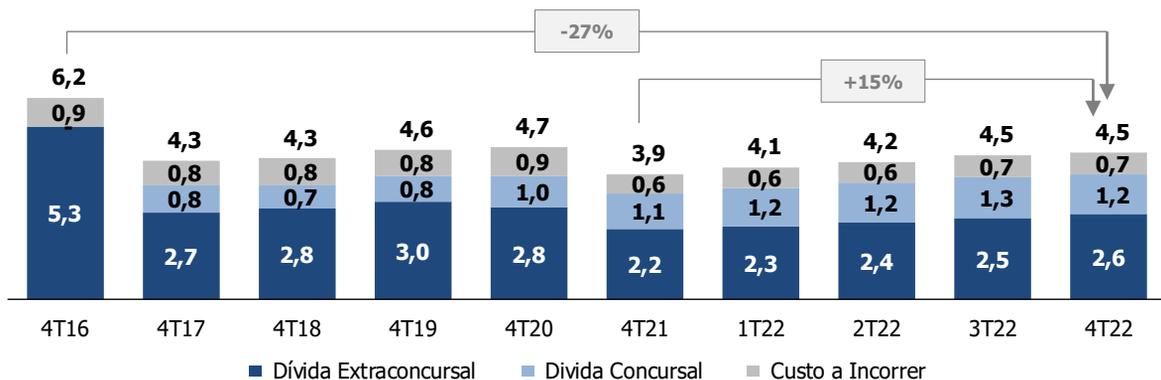
R\$ milhões em IFRS

RESULTADO DO FINANCEIRO (R\$ MM)	TRIMESTRE			ACUMULADO		
	4T22	4T21	Var. (%)	2022	2021	Var. (%)
Rendimento de aplicações financeiras	2,7	1,7	59%	9,5	4,0	n.m.
Variação Monetária, juros e multas por atraso	(3,6)	1,8	n.m.	4,8	11,6	-59%
Outras receitas financeiras	24,2	987,0	-98%	582,9	1.175,1	-50%
Total de receitas financeiras	23,3	990,5	-98%	597,2	1.190,7	-50%
Juros de empréstimos	(135,4)	(115,5)	17%	(472,0)	(339,6)	39%
Despesas bancárias	(1,3)	(0,4)	n.m.	(1,5)	(0,8)	88%
Outras despesas financeiras	(355,3)	(270,7)	31%	(486,0)	(639,7)	-24%
Despesas financeiras brutas	(492,0)	(386,6)	27%	(959,5)	(980,1)	-2%
Juros capitalizados ao estoque	-	(0,2)	n.m.	-	11,1	-100%
Total de despesas financeiras	(492,0)	(386,8)	27%	(959,5)	(969,0)	-1%
Total do resultado financeiro	(468,7)	603,7	n.m.	(362,3)	221,7	n.m.

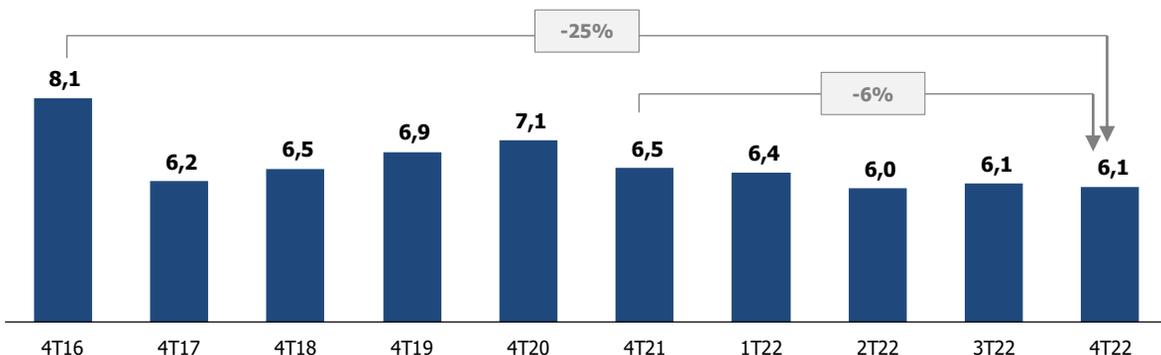
Desalavancagem

- ❖ Somando as dívidas extraconcurais, dívidas concursais e custo a incorrer, no final do 4T22, a alavancagem “estendida” da companhia totalizou R\$4,5 bilhões;
- ❖ Sobre esse montante, destacamos que:
 - (i) As dívidas concursais têm vencimentos em até 20 anos e poderão também ser amortizadas por meio de dações em pagamento e por meio de conversão em equity;
 - (ii) As dívidas extraconcurais continuam sendo renegociadas e poderão ser habilitadas na recuperação judicial ao longo do tempo;
 - (iii) Continuamos buscando alternativas para as obras ainda não finalizadas. Desta forma, na medida em que soluções forem encontradas, o custo a incorrer será reduzido.

Alavancagem estendida – R\$ bilhões



Passivo total – R\$ bilhões



Demonstrações de Resultado



DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO (R\$ '000) - IFRS	TRIMESTRE			ACUMULADO		
	4T22	4T21	Var. (%)	2022	2021	Var. (%)
Receita bruta operacional						
Vendas imobiliárias	48.059	99.504	-52%	138.961	446.464	-69%
Outras receitas operacionais	107	1.455	-93%	1.951	822	n.m.
(-) Deduções da receita	(3.062)	(3.811)	-20%	(21.594)	(14.329)	51%
Receita operacional líquida	45.104	97.148	-54%	119.318	432.957	-72%
Custo das unidades vendidas	(15.259)	(69.025)	-78%	(84.910)	(329.653)	-74%
Juros capitalizados	(393)	(2.500)	-84%	(3.021)	(20.040)	-85%
Custo dos imóveis vendidos	(15.652)	(71.525)	-78%	(87.931)	(349.693)	-75%
Lucro (prejuízo) bruto	29.452	25.623	15%	31.387	83.264	-62%
Margem bruta	65,3%	26,4%	38,9 pp	26,3%	19,2%	7,1 pp
Margem bruta ajustada (1)	66,2%	28,9%	37,3 pp	28,8%	23,9%	4,9 pp
Receitas (despesas) operacionais:						
Equivalência patrimonial	(215)	(246)	-13%	757	(268)	n.m.
Gerais e administrativas	(15.872)	(15.232)	4%	(59.134)	(87.618)	-33%
Comerciais	(1.896)	(8.888)	-79%	(41.757)	(59.135)	-29%
Tributárias	10.304	3.105	n.m.	(794)	(2.630)	-70%
Depreciação e amortização	(186)	(208)	-11%	(741)	(706)	5%
Outras despesas operacionais	16.657	(178.068)	n.m.	9.808	(285.420)	n.m.
Resultado financeiro	(468.671)	603.778	n.m.	(362.286)	221.669	n.m.
Total receitas (despesas) operacionais	(459.879)	404.241	n.m.	(454.147)	(214.108)	n.m.
Lucro (prejuízo) antes do I.R. e C.S.	(430.427)	429.864	n.m.	(422.760)	(130.844)	n.m.
Imposto de renda e contribuição social	71.137	(83.305)	n.m.	339.940	9.399	n.m.
Lucro (prejuízo) dos acionistas não controladores	(359.290)	346.559	n.m.	(82.820)	(121.445)	-32%
Acionistas não controladores	944	2.091	-55%	4.382	(5.790)	n.m.
Lucro (prejuízo) líquido do período	(358.346)	348.650	n.m.	(78.438)	(127.235)	-38%
Margem líquida	n.a.	n.a.	n.m.	n.a.	n.a.	n.m.

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

EBITDA	TRIMESTRE			ACUMULADO		
	4T22	4T21	Var. (%)	2022	2021	Var. (%)
Lucro (Prejuízo) antes dos impostos	(430.427)	429.864	n.m.	(422.760)	(130.844)	n.m.
(-/+) Resultado financeiro	468.671	(603.778)	n.m.	362.286	(221.669)	n.m.
(+) Depreciação / Amortização	186	208	-11%	741	706	5%
(+) Juros financiamento capitalizados no CMV	393	2.500	-84%	3.021	20.040	-85%
(-/+) Resultado de equivalência patrimonial	215	246	-13%	(757)	268	n.m.
EBITDA	39.038	(170.960)	n.m.	(57.469)	(331.499)	-83%
Margem EBITDA	86,6%	n.a.	n.m.	n.a.	n.a.	n.m.



Balço Patrimonial Consolidado - ATIVO



ATIVO (R\$ '000) - IFRS					
	4T22	3T22	Var. (%)	4T21	Var. (%)
Circulante					
Disponibilidades e aplicações financeiras	99.172	94.125	5%	98.072	1%
Contas a receber de clientes	190.704	213.950	-11%	207.000	-8%
Estoques de imóveis a comercializar	627.495	635.431	-1%	678.063	-7%
Despesas com vendas a apropriar	1.476	314	n.m.	3.139	-53%
Créditos com partes relacionadas	4.028	3.891	4%	3.467	16%
Tributos correntes a recuperar	7.511	9.624	-22%	10.571	-29%
Total Circulante	930.386	957.335	-3%	1.000.312	-7%
Não Circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber de clientes	32.675	41.945	-22%	40.517	-19%
Estoques de imóveis a comercializar	79.282	80.950	-2%	82.850	-4%
Tributos correntes a recuperar	13.913	14.183	-2%	13.940	0%
Créditos com partes relacionadas	30.624	29.417	4%	51.637	-41%
Outros créditos	56.840	56.971	0%	54.728	4%
Total Realizável a longo prazo	213.334	223.466	-5%	243.672	-12%
Permanente					
Investimentos	28.039	27.717	1%	30.108	-7%
Imobilizado	2.045	1.927	6%	387	n.m.
Intangível	872	909	-4%	894	-2%
Total Permanente	30.956	30.553	1%	31.389	-1%
Total Não circulante	244.290	254.019	-4%	275.061	-11%
Total do Ativo	1.174.676	1.211.354	-3%	1.275.373	-8%



Balço Patrimonial Consolidado - PASSIVO



PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ '000) - IFRS					
	4T22	3T22	Var. (%)	4T21	Var. (%)
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	914.325	884.321	3%	828.456	10%
Debêntures	364.341	340.752	7%	294.537	24%
Obrigação por emissão de CCBs e CCIs	1.339.025	1.259.916	6%	1.059.315	26%
Coobrigação na cessão de recebíveis	3.452	3.157	9%	2.504	38%
Fornecedores	144.939	147.672	-2%	132.519	9%
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	103.060	100.810	2%	101.485	2%
Obrigações por aquisição de imóveis	267	267	0%	267	0%
Adiantamentos de clientes	230.801	229.812	0%	233.864	-1%
Obrigações fiscais e trabalhistas	21.660	70.013	-69%	31.161	-30%
Obrigações tributárias diferidas	18.162	20.512	-11%	18.679	-3%
Imposto de renda e contribuição social	7.183	14.609	-51%	7.950	-10%
Obrigações com partes relacionadas	-	13.391	n.m.	11.213	n.m.
Provisões para contingências diversas	147.009	143.576	2%	135.246	9%
Outras obrigações	119.426	120.113	-1%	118.534	1%
Total Circulante	3.413.650	3.348.921	2%	2.975.730	15%
Exigível de longo prazo					
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	1.105.076	1.167.694	-5%	967.813	14%
Obrigações por aquisição de imóveis	19.979	19.737	1%	17.794	12%
Adiantamentos de clientes	25.039	32.777	-24%	43.539	-42%
Obrigações fiscais e trabalhistas	49.599	57.932	-14%	84.775	-41%
Obrigações com partes relacionadas	41.704	41.444	1%	61.358	-32%
Obrigações tributárias diferidas	707.126	774.551	-9%	1.053.400	-33%
Provisões para contingências diversas	688.997	698.638	-1%	731.319	-6%
Outras obrigações	14.174	2.141	n.m.	551.493	-97%
Total Exigível de longo prazo	2.651.694	2.794.914	-5%	3.511.491	-24%
Patrimônio líquido					
Capital social	5.703.542	5.293.820	8%	5.293.820	8%
Reserva de capital	1.236.743	1.236.743	0%	1.236.743	0%
Ações em tesouraria	(13.726)	(3.619)	n.m.	(6.668)	n.m.
Prejuízos acumulados	(11.752.772)	(11.394.426)	3%	(11.674.334)	1%
Participação atribuída aos acionistas não controladores	(64.455)	(64.999)	-1%	(61.409)	5%
Total Patrimônio Líquido	(4.890.668)	(4.932.481)	-1%	(5.211.848)	-6%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	1.174.676	1.211.354	-3%	1.275.373	-8%