

Transcrição – Webconferência 4T24 – 04/02/2025 – 11h (Brasília)

Renato Barboza: Senhoras e senhores, obrigado por aguardarem. Sejam bem-vindos à conferência da PDG referente aos resultados do quarto trimestre e ano de 2024. Informamos que todos os participantes estarão apenas ouvindo a conferência durante a apresentação da companhia. Em seguida, iniciaremos a sessão de perguntas e respostas. As perguntas podem ser enviadas durante a apresentação clicando no ícone localizado na parte inferior da plataforma.

Inicialmente, gostaríamos de registrar nosso agradecimento ao trabalho de Augusto Reis, que esteve à frente da companhia como presidente até janeiro de 2025. Sob sua liderança, a PDG alcançou grandes resultados, saindo da recuperação judicial e formando uma equipe capacitada, comprometida e experiente. Além disso, contribuiu para a definição e implementação de uma cultura forte na empresa, fatores essenciais para a continuidade do trabalho de recuperação e desenvolvimento.

Para dar continuidade a esse trabalho e impulsionar ainda mais a companhia, gostaríamos de apresentar Maurício Tiso, que está em sua primeira teleconferência como novo presidente da PDG, conforme divulgado em 30 de janeiro deste ano. Maurício é graduado em Ciências Contábeis, com MBA pelo Ibmecc, e possui vasta experiência nos setores de varejo, imobiliário, turismo e indústria. Ele se destaca por sua sólida rede de alianças com instituições bancárias, empresas de investimento e stakeholders estratégicos. Desde 2018, tem desempenhado um papel relevante na transformação da indústria de turismo no Brasil, atuando no mercado de multipropriedade e integração imobiliária.

Posteriormente, Maurício fará sua apresentação, e todos terão a oportunidade de enviar perguntas. Antes de prosseguir, esclarecemos que eventuais declarações feitas durante esta conferência sobre perspectivas de negócios, projeções e metas operacionais e financeiras são baseadas nas informações atualmente disponíveis. Essas considerações não garantem desempenho futuro, pois envolvem riscos e incertezas. Investidores devem compreender que fatores econômicos e setoriais podem afetar os resultados da companhia. Agora, passo a palavra ao Maurício. Por favor, pode prosseguir.

Maurício Tiso: Obrigado, Renato. Bom dia a todos. É um prazer estar aqui e encontrar a PDG em uma fase mais forte, após o excelente trabalho realizado por Augusto e toda a equipe. A companhia está focada em escrever um novo capítulo em sua história, aplicando as lições aprendidas nos últimos anos.

Antes de passarmos à agenda, gostaria de destacar os principais focos estratégicos para 2024. Durante este ano, a PDG manteve seu foco na consolidação e aumento da eficiência operacional, com atenção especial aos lançamentos em Tatuapé e Santana. A obra do empreendimento IX Tatuapé atingiu 55% de execução física até o final de fevereiro, conforme o cronograma. Segue dentro do orçamento, permitindo a liberação das parcelas do financiamento conforme previsto contratualmente. Já o empreendimento IX Santana segue em fase de ajustes técnicos, comerciais e financeiros que antecedem o início das obras.

Adicionalmente, seguimos desenvolvendo nossa agenda de futuros lançamentos, monitorando as condições econômicas e do setor para maximizar o sucesso dos projetos. Em abril, lançamos o programa Personalix, que permite a personalização de apartamentos com diferentes kits de acabamento, oferecendo aos clientes mais opções para adequar seu imóvel ao seu estilo. Inicialmente, foi disponibilizado para os clientes do IX Tatuapé e teve 100% de adesão dentro da meta estipulada, com taxa de conversão de 47%. Devido ao sucesso, planejamos expandi-lo para outros projetos da companhia.

No contexto da desalavancagem, seguimos com reforço de caixa e redução dos custos operacionais. Três terrenos que não estavam alinhados ao plano de lançamento foram vendidos. Em setembro, concluímos um aumento de capital de R\$ 416,4 milhões por meio da conversão de dívidas concursais em ações, em conformidade com o plano de recuperação judicial.

Conforme divulgado, em 19 de dezembro, a pedido do acionista, realizamos uma Assembleia Geral Extraordinária, que resultou na substituição de dois terços dos membros do Conselho de Administração. Sobre o grupamento de ações, aprovado em 28 de janeiro, realizamos a operação na proporção de 125 para 1, conforme regulamento da B3. Após o período de recomposição, as ações passaram a ser negociadas grupadas em 28 de fevereiro.

Começando com a nossa agenda da apresentação de hoje, iniciarei pelo slide 3, onde apresentamos os principais destaques do período, os quais comentarei mais detalhes ao longo dessa apresentação:

No quarto trimestre, registramos uma redução R\$ 23 milhões (5%) na dívida extraconcursal. Com isso, registramos um resultado financeiro de R\$22 milhões no quarto trimestre. Registramos uma redução de R\$53 milhões (4%) no montante da dívida concursal ao longo de 2024.

O passivo total da companhia foi reduzido em 3% ao longo de 2024. Registramos um lucro bruto de R\$3,0 milhões, com margem de 2,5% em 2024. As despesas gerais e

administrativas foram reduzidas em 35% na comparação anual. Os distratos foram reduzidos em 27% na comparação entre 2024 e 2023. A venda líquida (desconsiderando as dações realizadas em pagamentos no período) foi 86% maior em 2024 em relação a 2023.

Seguindo para o slide 5, apresentamos o desempenho de vendas da Companhia. No 4T24, as vendas brutas somadas às dações totalizaram R\$ 15,5 milhões, 4% acima do 4T23. Em 2024, as vendas brutas somaram R\$ 131,5 milhões, um aumento de 90% em relação à 2023.

Durante o 4T24, os distratos somaram R\$ 7,9 milhões, 5% abaixo do valor registrado no 4T23. Os distratos totalizaram R\$ 38,1 milhões em 2024, 27% abaixo do valor distratado em 2023.

As vendas líquidas totalizaram R\$ 7,6 milhões no 4T24, um aumento de 17% em relação ao 4T23. Em 2024, as vendas líquidas somaram R\$ 93,4 milhões, representando aumento 443% em relação às vendas líquidas realizadas em 2023.

Excluindo as dações em pagamento, as vendas brutas totalizaram R\$ 61,0 milhões em 2024 e R\$ 64,3 milhões em 2023. As vendas líquidas totalizaram R\$ 22,9 milhões em 2024, representando um aumento de 86% em relação a 2023.

No 4T24 foi repassado um VGV de R\$ 1,3 milhão, registrando um aumento de 117% na comparação com o 4T23. No acumulado de 2024, foi repassado um VGV de R\$ 6,7 milhões, registrando uma redução de 56% na comparação com 2023. O resultado obtido está em linha com as vendas realizadas.

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.

Falando agora sobre o estoque da companhia, no slide 6, apresentamos a composição do estoque disponível para venda (isto é, estoque pronto e lançamentos).

Ao final do 4T24, o estoque disponível para venda totalizou R\$ 246,4 milhões, 6% abaixo do 3T24 e 37% abaixo do 4T23. A redução anual decorreu, principalmente, das dações em pagamento, além das vendas realizadas no período.

Sobre a composição do nosso estoque, 45% refere-se a lançamentos, 64% está localizado em São Paulo, que é a principal praça de atuação da Companhia atualmente, 82% são produtos residenciais

No slide 8, apresentamos as despesas gerais, administrativas e comerciais.

As Despesas Gerais e Administrativas foram reduzidas em 35% na comparação trimestral e 25% na comparação anual, principalmente, devido a diminuição na despesa com prestações de serviços de assessores jurídicos.

As Despesas Comerciais aumentaram 73% na comparação trimestral e 10% na comparação anual, devido a maior despesa com unidades em estoque.

No quarto trimestre de 2024, foi realizada uma revisão da estrutura da Companhia, que foi concluída em janeiro de 2025. Esse processo teve como objetivo readequar o quadro de pessoas ao momento atual da Companhia, buscando otimizar custos e proteger o caixa.

No slide seguinte, de número 9, apresentamos a variação da dívida extraconcursal

A dívida extraconcursal foi reduzida em R\$ 23 milhões (5%) no 4T24, em decorrência da reavaliação das garantias destas dívidas. A redução do valor das garantias das dívidas extraconcursais, resultou no aumento do saldo excedente a ser migrado para a dívida concursal.

Vale lembrar que, nos termos do Plano de Recuperação Judicial do Grupo PDG, 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.

No acumulado de 2024, a dívida extraconcursal foi reduzida em R\$ 10 milhões (2%).

Passando para o slide 10, apresento a variação da dívida concursal

A dívida concursal aumentou R\$ 9 milhões (1%) durante o 4T24, devido ao acruo de juros no período.

No acumulado de 2024, a dívida concursal foi reduzida em R\$ 53 milhões (4%), devido ao pagamento de dívidas realizado por meio da conversão de créditos em ações e dações de unidades.

No total, considerando os aumentos de capital já realizados, os pagamentos aos credores e as dações realizadas, a Companhia já amortizou R\$1,9 bilhão em dívidas concursais.

Seguindo para o slide 11, apresentamos a desalavancagem da Companhia.

Somando as dívidas extraconcursais, dívidas concursais e custo a incorrer, no final do 4T24, a alavancagem estendida da companhia totalizou R\$1,7 bilhão, uma redução de 1% ao longo de 2024.

Sobre o montante de alavancagem, destaco que as dívidas concursais têm vencimentos até 2042 e poderão ser amortizadas por meio de dações em pagamento e por meio de conversão em ações e que as dívidas extraconcursais continuam sendo renegociadas, e poderão ser habilitadas na recuperação judicial ao longo do tempo.

No slide 12, apresentamos a demonstração dos resultados, na qual vou destacar as principais variações e impactos do período.

No 4T24, foi registrado um lucro financeiro de R\$ 21,8 milhões, em decorrência da reavaliação das garantias das dívidas extraconcursais, conforme mencionei anteriormente. No acumulado de 2024, foi registrado um prejuízo financeiro de R\$ 336,6 milhões, devido ao acruo de juros sobre os empréstimos e financiamentos.

No acumulado de 2024, foi registrado um prejuízo líquido de R\$ 430,1 milhões, sendo que o principal impacto foi o resultado financeiro.

Encerro aqui a apresentação dos Resultados da PDG e abro agora para as perguntas.

Renato Barboza: Lembrando que, para fazer perguntas, basta clicar no ícone no canto inferior direito da tela ou enviar suas dúvidas para o e-mail ri@pdg.com.br. A primeira pergunta vem da Carla. Parabéns pelos resultados! Ela quer saber sobre as despesas financeiras: se elas devem seguir o padrão de 2024 ou se haverá volatilidade ao longo de 2025. Além disso, como a companhia espera que fiquem suas dívidas neste ano? Muito obrigado pela pergunta, Carla. Vamos responder.

Em relação ao resultado financeiro, ele apresentou volatilidade ao longo de 2023 devido à desconsolidação de algumas obras, à redução no custo de endividamento e, principalmente, à aplicação das regras do plano de recuperação judicial, que afetaram a contabilização das garantias reais. Isso resultou em uma reavaliação das despesas financeiras, impactando significativamente o balanço. Agora, ao longo de 2024, as despesas financeiras permaneceram mais estáveis e devem seguir essa tendência em 2025, salvo as dívidas habilitadas dentro do plano de recuperação, que possuem correção conforme a regra do plano. Não esperamos volatilidade significativa nem um aumento relevante ou material nas despesas financeiras ao longo deste ano. Elas devem manter um comportamento similar ao de 2024.

Vou agora para a segunda pergunta, do Alexandre. Bom dia, Alexandre. Obrigado pelo envio. Ele quer saber como está o pipeline de lançamentos da companhia para 2025. Passo a palavra para o Maurício.

Maurício Tiso: Obrigado, Alexandre. A companhia continua analisando detalhadamente seu landbank e as possibilidades de novos lançamentos para 2025 e 2026. Estamos avaliando esse tema com bastante atenção, especialmente devido ao momento atual do mercado imobiliário. No entanto, ainda não temos informações mais precisas sobre localização e cronograma. O objetivo da companhia é retomar os lançamentos com cautela, garantindo resultados sustentáveis para os acionistas e oferecendo produtos alinhados ao perfil dos compradores neste cenário econômico. Estamos trabalhando intensamente para encontrar o melhor equilíbrio entre nosso portfólio de terrenos e o contexto atual da empresa.

Renato Barboza: A segunda pergunta do Alexandre é sobre o andamento das obras dos empreendimentos IX Tatuapé e IX Santana.

Alexandre, vamos lá. O IX Santana está na fase final de ajustes antes do início das obras. Estamos nos preparativos, mas ainda não iniciamos efetivamente a construção. Isso deve ocorrer em breve, embora não possamos divulgar um prazo exato neste momento.

Já o IX Tatuapé segue dentro do cronograma e do orçamento previstos. Esse é um marco importante, pois é o primeiro lançamento da companhia após alguns anos. As obras estão bem avançadas, com aproximadamente 54% concluídas até o final de fevereiro, percentual que pode ser consultado no site da companhia. Em breve, atualizaremos os dados com a medição de março. O projeto segue sem expectativa de estouro de orçamento ou atrasos na entrega, mantendo o compromisso assumido com os compradores. Obrigado pela pergunta, Alexandre.

A próxima pergunta vem do Ademir. Obrigado, Ademir. Ele questiona sobre a previsão de novos lançamentos para 2025 e 2026. Esse tema já foi abordado na resposta anterior, então vou seguir para a segunda parte da pergunta.

O Ademir quer saber sobre a estratégia para redução das dívidas, especificamente no que se refere ao uso de unidades prontas ou a performar para amortização.

Maurício Tiso: Bom dia, Ademir. Obrigado pela pergunta. Estamos conduzindo com muita disciplina o cumprimento do plano de recuperação e a redução da dívida. A dação em pagamento de unidades prontas ou a performar é uma alternativa eficiente, mas demanda negociação prolongada com os credores. Atualmente, já temos um plano em andamento para quitação de uma das dívidas utilizando essa estratégia. Sempre que

houver essa possibilidade, a companhia analisará sua viabilidade dentro da estrutura financeira.

Renato Barboza: A próxima pergunta é do Gisiel. Ele menciona que fechamos o ano com prejuízo e margem de lucro muito baixa, e questiona como será 2025.

Gisiel, em relação ao empréstimo para capital de giro, todas as operações realizadas foram devidamente divulgadas ao mercado, conforme as obrigações regulatórias. Caso haja novas operações, elas também serão comunicadas. Sobre a margem de lucro, a companhia ainda comercializa um estoque antigo, com custo de carregamento elevado, o que naturalmente pressiona os resultados. A suspensão de lançamentos entre 2015 e 2023 impactou essa dinâmica. A reversão dessa margem ocorrerá conforme as novas unidades forem entregues, já que possuem melhor rentabilidade e menor custo de carregamento. Assim, esperamos uma melhora gradual nos resultados conforme os lançamentos recentes forem sendo concluídos. Obrigado pela pergunta, Gisiel.

A próxima pergunta vem do Bruno. Obrigado, Bruno. Ele menciona que a ação estava sendo negociada abaixo de R\$ 1,00 e questiona se será necessário um novo grupamento.

Bruno, ontem e hoje tivemos uma valorização da ação, que voltou a ser negociada acima de R\$ 1,00. Caso a cotação permanecesse abaixo desse valor por 30 pregões consecutivos, a companhia poderia ser acionada pela B3 para adotar medidas, como um novo grupamento. No entanto, essa não é uma iniciativa da administração, mas sim uma exigência regulatória. Sabemos que o grupamento nem sempre é bem-visto pelos acionistas, mas seguimos as diretrizes do regulamento da B3. No momento, não há necessidade de um novo grupamento.

Agora, uma pergunta do Alexandre, da Norman, sobre despesas gerais e administrativas (G&A). Ele quer saber o que esperar diante da aceleração dos lançamentos e se a companhia manterá a construção terceirizada ou adotará estrutura própria.

Maurício Tiso: Obrigado, Alexandre. A redução das despesas gerais e administrativas foi feita com planejamento, e a estrutura atual suporta os próximos lançamentos. Seguimos focados em maximizar eficiência e não prevemos aumento das despesas no curto prazo.

Sobre a estratégia de construção, a decisão será sempre baseada na eficiência operacional. No momento, a companhia opta por terceirizar a execução das obras, pois esse modelo se mostra mais adequado ao nosso volume atual de lançamentos. Não há planos imediatos para internalizar essa atividade.

Renato Barboza: Obrigado, Maurício. Estamos encerrando a sessão de perguntas e respostas após 34 minutos de conferência. Caso ainda tenham dúvidas, pedimos que enviem suas perguntas para nosso canal de Relações com Investidores: ri@pdg.com.br.

Assim, concluímos a conferência de resultados da PDG. Agradecemos a participação de todos e desejamos um ótimo dia e uma excelente semana!