



27 de março  
de 2023

Conferência dos  
Resultados do  
4T22 e 2022

ix. Tatuapé

## ❖ Sumário Executivo

## ❖ Resultados Operacionais e Financeiros

Vendas

Estoque

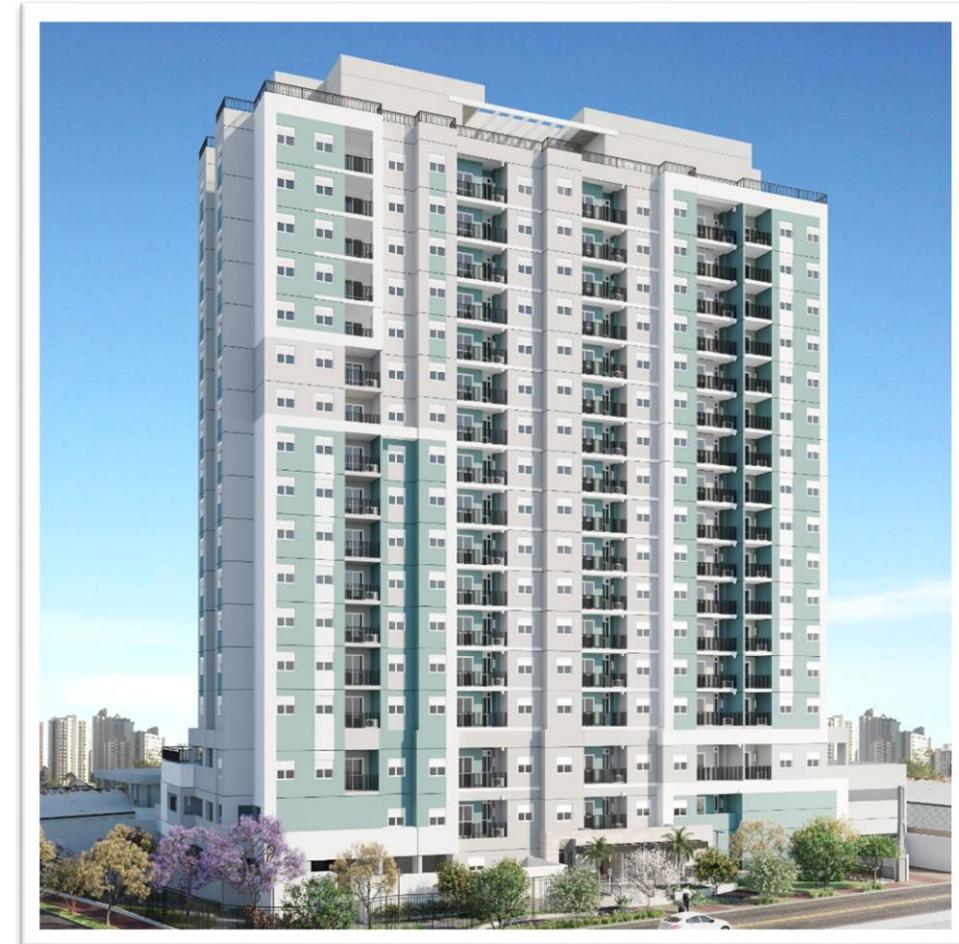
SG&A

Dívidas Extraconcursais

Dívida Concursal

Desalavancagem

Demonstrações de Resultados





## ❖ **Sumário Executivo**

## ❖ **Resultados Operacionais e Financeiros**

Vendas

Estoque

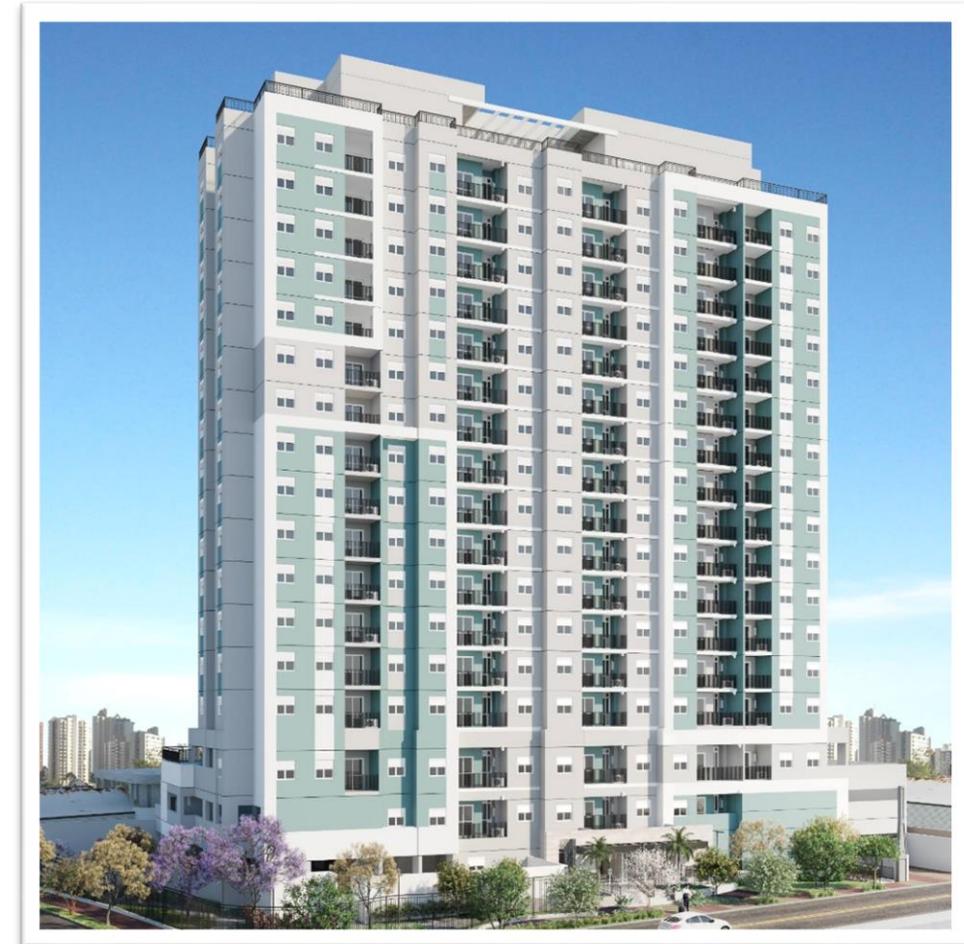
SG&A

Dívidas Extraconcursais

Dívida Concursal

Desalavancagem

Demonstrações de Resultados





### 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%**  
entre 2022 e 2021

Despesas Comerciais

**Redução de 29%**  
entre 2022 e 2021

Outras Obrigações

**Redução de R\$531 MM**  
em 2022

Amortizações de Dívidas Concurssais

**R\$1,1 bilhão**  
até o 4T22

Conclusão do Aumento de Capital

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

### EVENTOS SUBSEQUENTES

Troca da auditoria,  
com a contratação da

#### **Grant Thornton**

**Grupamento de ações** na  
proporção de 100:1

## ❖ Sumário Executivo

## ❖ Resultados Operacionais e Financeiros

Vendas

Estoque

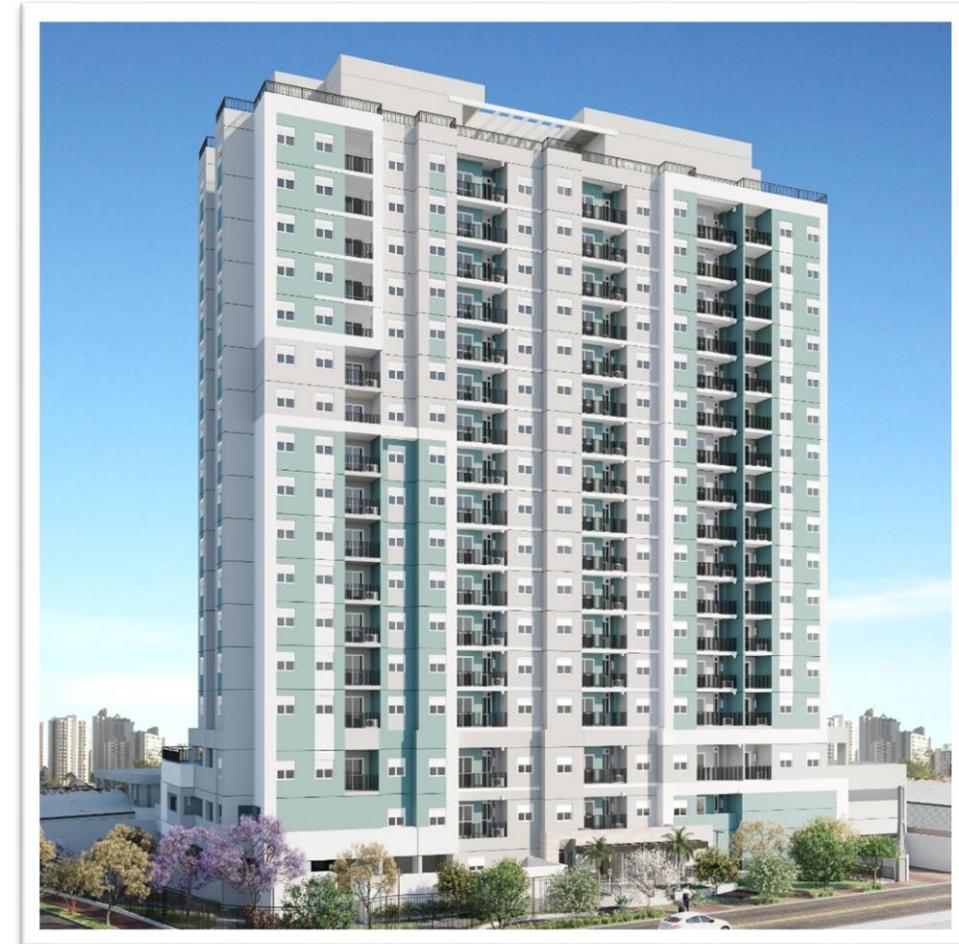
SG&A

Dívidas Extraconcursais

Dívida Concursal

Desalavancagem

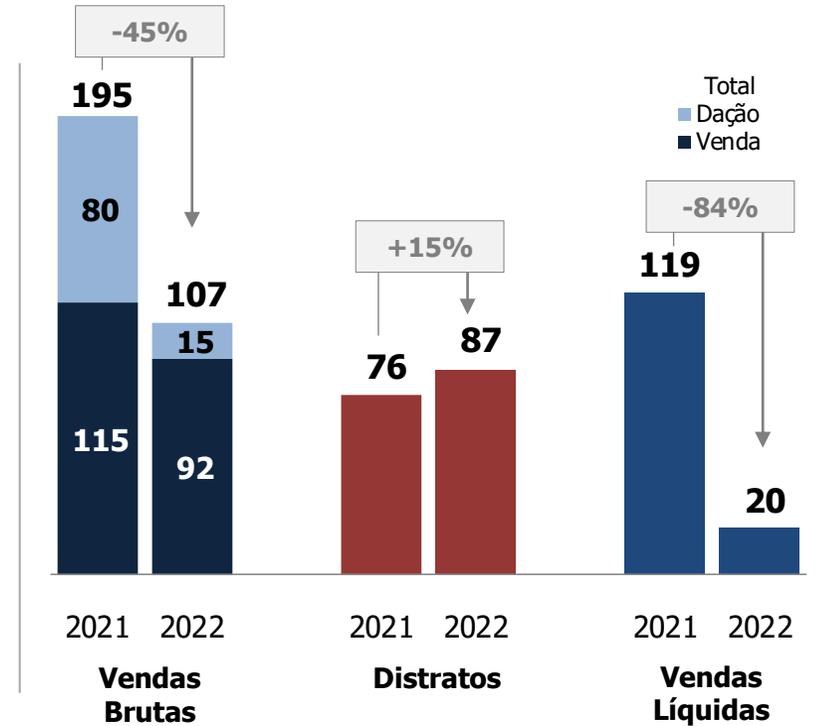
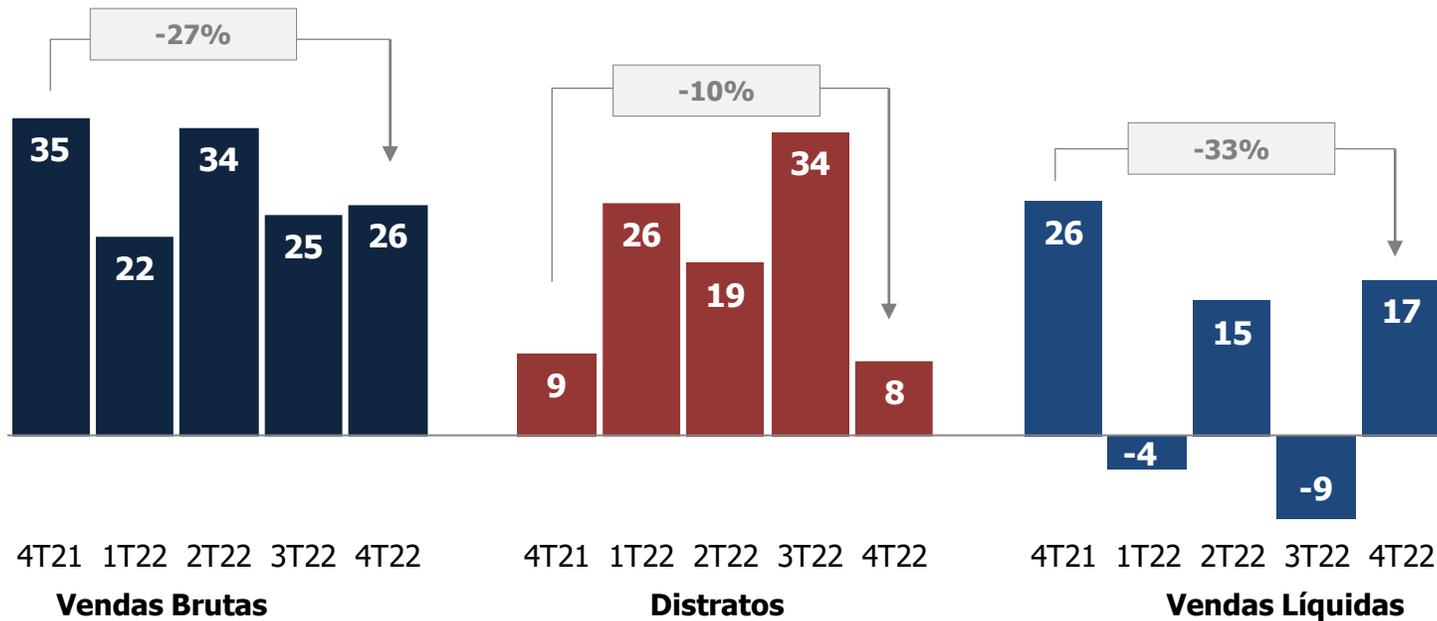
Demonstrações de Resultados



# Resultados Operacionais e Financeiros

## Desempenho de Vendas

### Histórico de Vendas e Distratos – R\$ milhões



Obs.: Inclui dações em pagamento

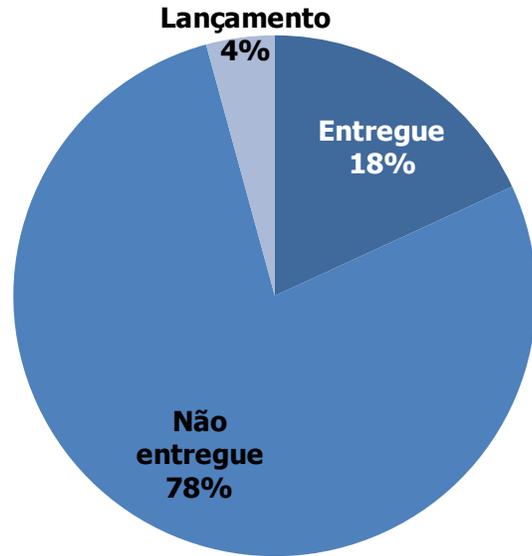
- No 4T22, as vendas brutas somaram R\$26 milhões, 27% abaixo do 4T21. No acumulado do ano, as vendas brutas somaram R\$107 milhões, 45% abaixo de 2021.
- Durante o 4T22, os distratos somaram R\$8 milhões, 10% abaixo do 4T21. Os distratos totalizaram R\$87 milhões em 2022, aumento de 15% em relação à 2021. O distrato é uma importante alavanca para aumentar o volume de unidades disponíveis para venda.
- As vendas líquidas totalizaram R\$17 milhões no 4T22 e R\$20 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.

# Resultados Operacionais e Financeiros

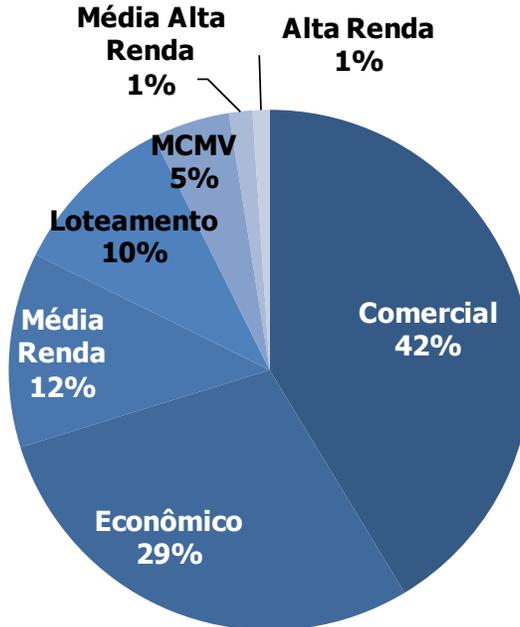
## Estoque



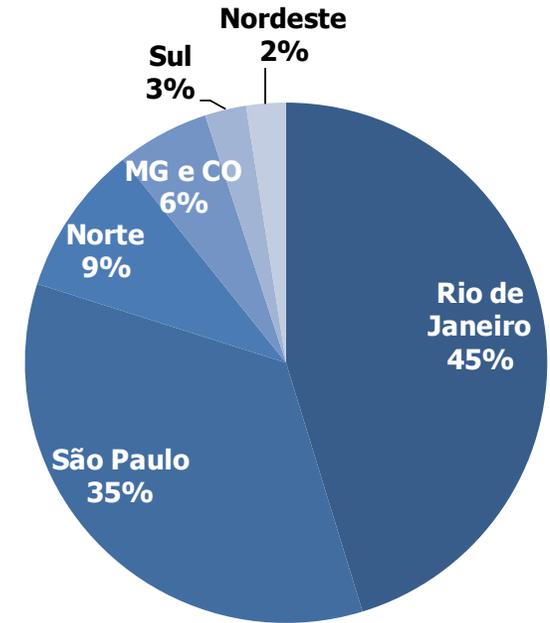
Estoque – Status de Entrega (%VGV)



Estoque Pronto por Produto (%VGV)



Estoque pronto por Região (%VGV)

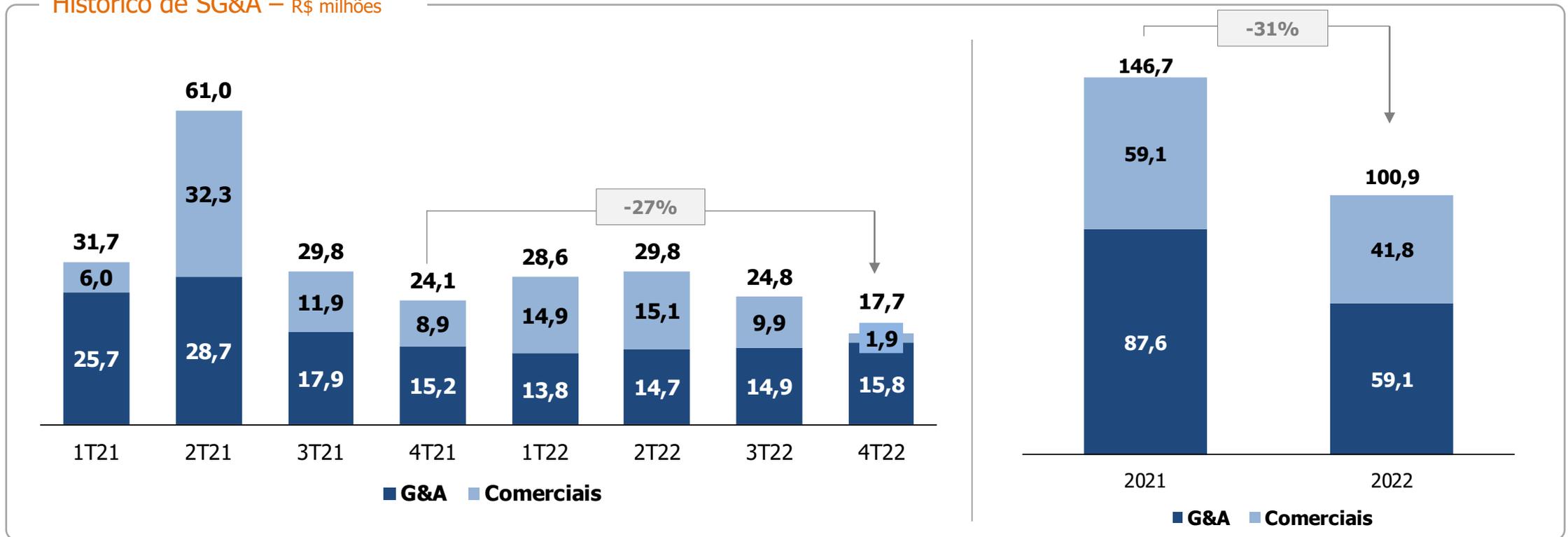


- ❖ O estoque total da Companhia a valor de mercado ao final do 4T22 era de R\$1,3 bilhão. Deste total, 78% do estoque (R\$239 milhões) está concluído.
- ❖ Características do estoque concluído:
  - 35% está localizado em São Paulo;
  - 48% está concentrado em produtos residenciais (excluindo Loteamento e Comercial).

# Resultados Operacionais e Financeiros

## Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais

Histórico de SG&A – R\$ milhões

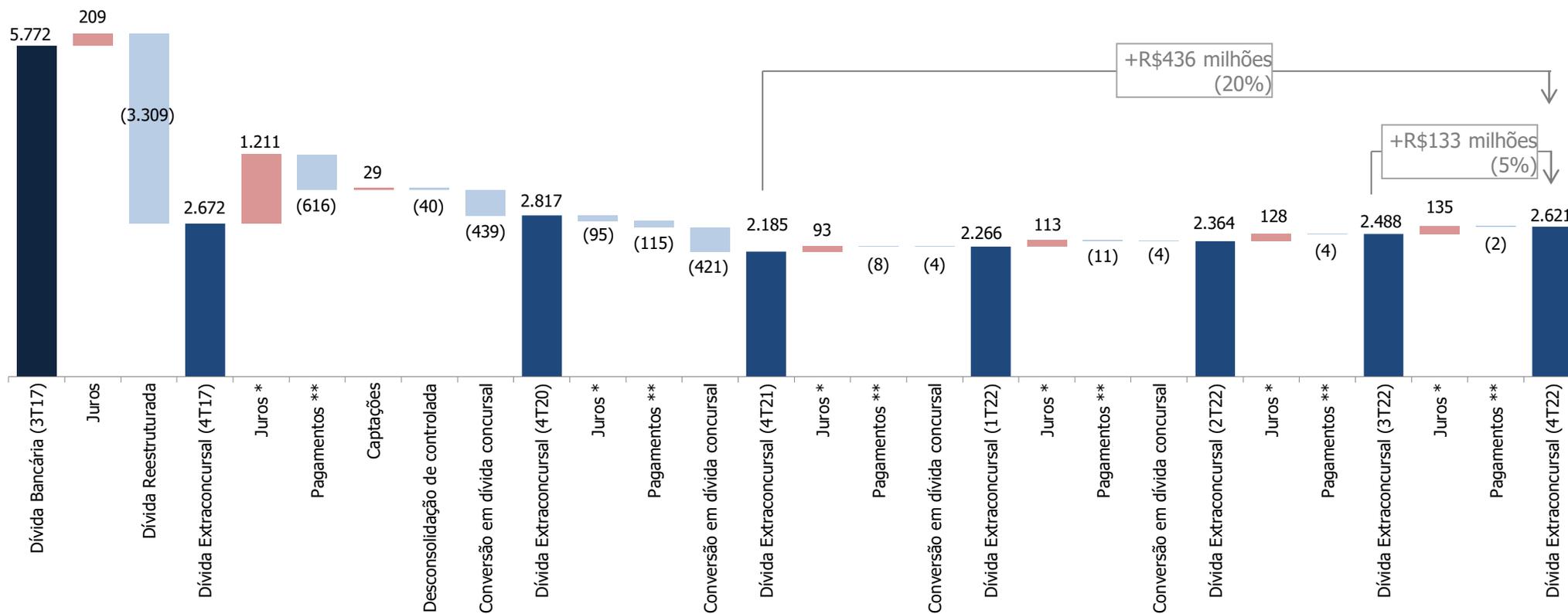


- ❖ As Despesas Gerais e Administrativas aumentaram 4% na comparação trimestral e foram reduzidas em 33% na comparação anual. A redução decorreu, principalmente, do menor volume de despesas com consultorias jurídicas e financeiras;
- ❖ As Despesas Comerciais foram reduzidas em 79% na comparação trimestral e 29% na comparação anual. A redução decorreu, principalmente, do menor custo de carregamento das unidades em estoque.
- ❖ Com isso, as despesas gerais e administrativas somadas às despesas comerciais (SG&A), foram reduzidas em 27% na comparação trimestral e 31% na comparação anual.
- ❖ Encerramos 4T22 com um total de 144 colaboradores.

# Resultados Operacionais e Financeiros

## Endividamento (Extraconcursal)

### Histórico da Dívida Extraconcursal – R\$ milhões



\* Juros acruados, Multa/Mora e Correção Monetária

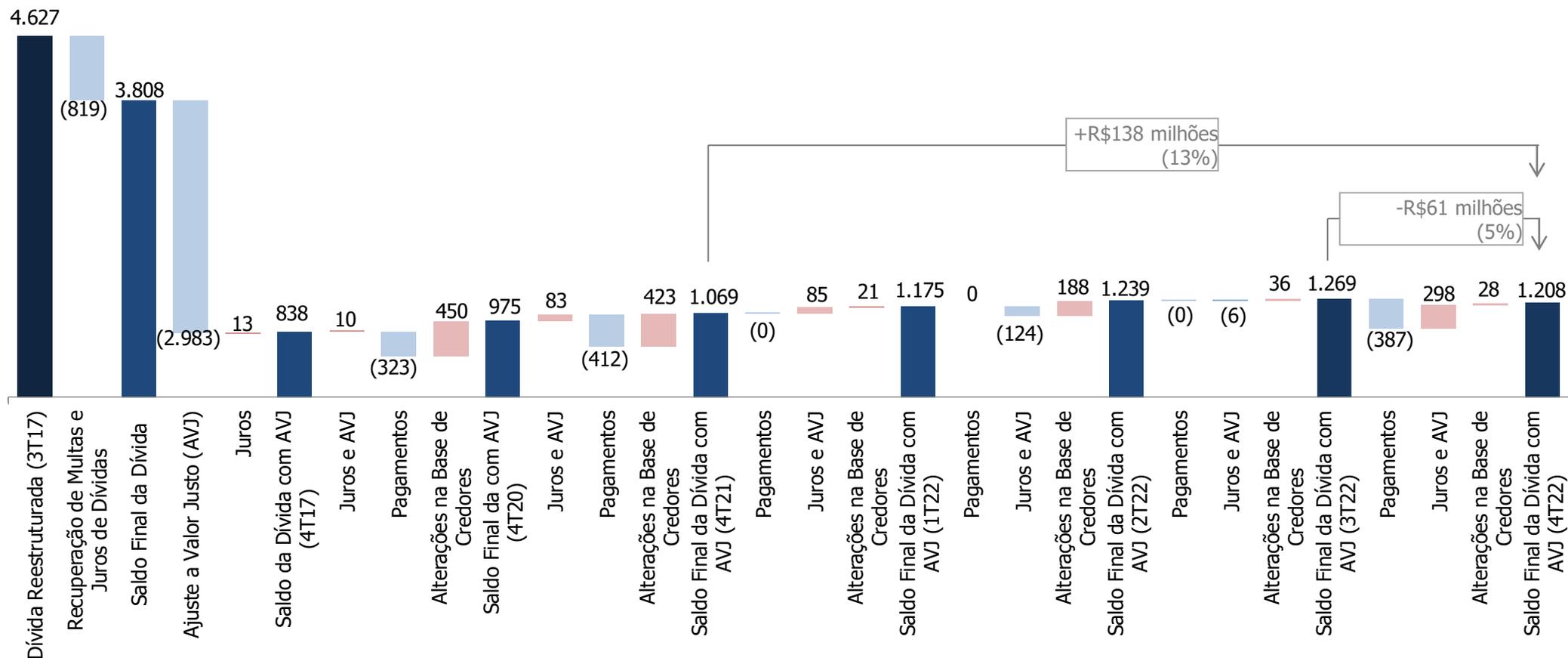
\*\* Pagamento de Principal, Juros e Dações

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

# Resultados Operacionais e Financeiros

## Endividamento (Concursal)

Histórico da Dívida Concursal – R\$ milhões

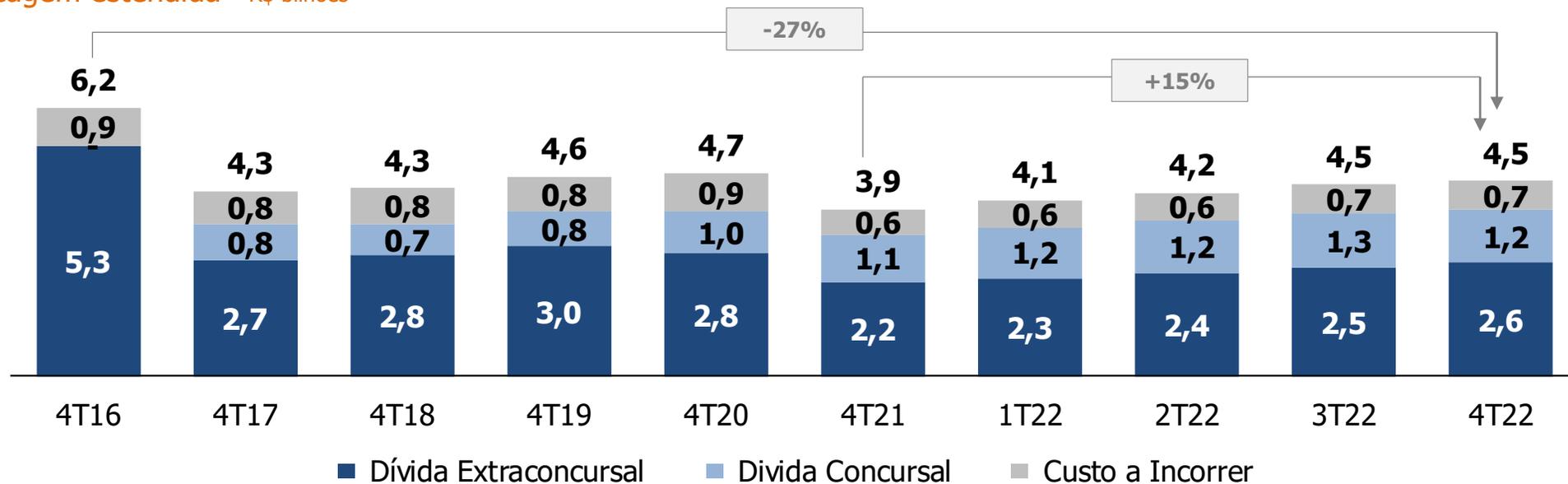


- ❖ A dívida concursal foi reduzida em R\$61 milhões (5%) durante o 4T22. No 4T22, concluímos o processo de aumento de capital para conversão dos créditos, conforme previsto em nosso Plano de Recuperação, totalizando R\$409,7 milhões e representando uma expressiva redução dos riscos e obrigações da Companhia.
- ❖ Na comparação com o 4T21, a dívida concursal aumentou R\$138 milhões (13%). Esse aumento decorreu, principalmente, da habilitação de novos créditos na recuperação judicial.

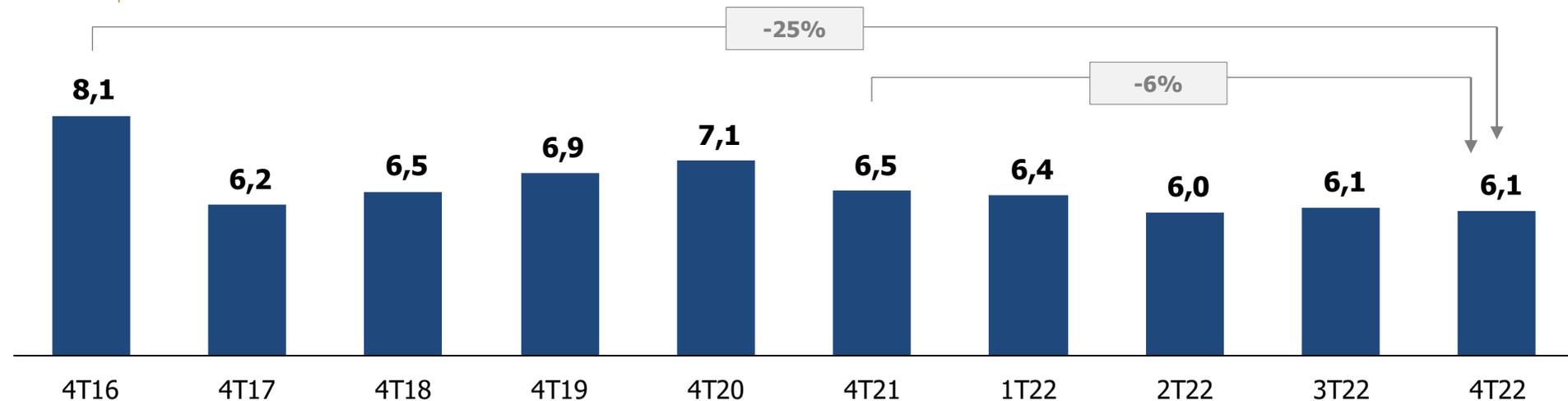
# Resultados Operacionais e Financeiros

## Desalavancagem

Alavancagem estendida – R\$ bilhões



Passivo total – R\$ bilhões



# Resultados Operacionais e Financeiros

## Demonstração de Resultado

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO (R\$ '000) - IFRS	TRIMESTRE			ACUMULADO		
	4T22	4T21	Var. (%)	2022	2021	Var. (%)
<b>Receita bruta operacional</b>						
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%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>45.104</b>	<b>97.148</b>	<b>-54%</b>	<b>119.318</b>	<b>432.957</b>	<b>-72%</b>
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%
<b>Custo dos imóveis vendidos</b>	<b>(15.652)</b>	<b>(71.525)</b>	<b>-78%</b>	<b>(87.931)</b>	<b>(349.693)</b>	<b>-75%</b>
<b>Lucro (prejuízo) bruto</b>	<b>29.452</b>	<b>25.623</b>	<b>15%</b>	<b>31.387</b>	<b>83.264</b>	<b>-62%</b>
<b>Margem bruta</b>	<b>65,3%</b>	<b>26,4%</b>	<b>38,9 pp</b>	<b>26,3%</b>	<b>19,2%</b>	<b>7,1 pp</b>
<b>Margem bruta ajustada (1)</b>	<b>66,2%</b>	<b>28,9%</b>	<b>37,3 pp</b>	<b>28,8%</b>	<b>23,9%</b>	<b>4,9 pp</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais:</b>						
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.
<b>Total receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(459.879)</b>	<b>404.241</b>	<b>n.m.</b>	<b>(454.147)</b>	<b>(214.108)</b>	<b>n.m.</b>
<b>Lucro (prejuízo) antes do I.R. e C.S.</b>	<b>(430.427)</b>	<b>429.864</b>	<b>n.m.</b>	<b>(422.760)</b>	<b>(130.844)</b>	<b>n.m.</b>
Imposto de renda e contribuição social	71.137	(83.305)	n.m.	339.940	9.399	n.m.
<b>Lucro (prejuízo) dos acionistas não controladores</b>	<b>(359.290)</b>	<b>346.559</b>	<b>n.m.</b>	<b>(82.820)</b>	<b>(121.445)</b>	<b>-32%</b>
Acionistas não controladores	944	2.091	-55%	4.382	(5.790)	n.m.
<b>Lucro (prejuízo) líquido do período</b>	<b>(358.346)</b>	<b>348.650</b>	<b>n.m.</b>	<b>(78.438)</b>	<b>(127.235)</b>	<b>-38%</b>
<b>Margem líquida</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.m.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.m.</b>

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



27 de março  
de 2023

Conferência dos  
Resultados do  
4T22 e 2022

ix. Tatuapé