

São Paulo, 11 de agosto de 2023: a PDG Realty S.A. (B3: PDGR3) – anuncia **hoje** seus resultados do segundo trimestre e do primeiro semestre de 2023.

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 2T23 e 6M23

Aquisição de um terreno

na zona sul de São Paulo

VSO de Lançamento

totalizou **10,5%**
no 2T23

Lucro Bruto ajustado

R\$20,6 milhões

R\$21,6 milhões

2T23 e 6M23, respectivamente

Distratos

Redução de 36%

6M23 vs. 6M22

SG&A

Redução de 9%

2T23 vs 2T22

Eventos Subsequentes

Início das obras do **ix. Tatuapé**

em agosto

Futuro Lançamento na zona norte de SP

previsto para o 4T23

A ix. é **GPTW**

com 90 pontos de
Trust Index

Webconferência de Resultados

segunda-feira, 14 de agosto 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

<u>Mensagem da Administração e Eventos Subsequentes</u>	3
<u>Indicadores Operacionais e Financeiros</u>	6
<u>Vendas</u>	7
<u>Distratos e Revenda</u>	8
<u>Vendas sobre Oferta (VSO)</u>	9
<u>Estoque</u>	10
<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>	20

Mensagem Inicial

Iniciamos nossa mensagem com ótimas notícias: neste mês de agosto, após um intenso período de preparação, demos início às obras do ix.Tatuapé, reforçando o nosso projeto de retomada. Este é um momento a ser celebrado, pois, comprova que todo trabalho realizado até agora tem surtido o efeito desejado.

Outra boa notícia diz respeito ao nosso próximo lançamento, com data definida para o quarto trimestre deste ano. Será um produto voltado para média renda, na zona norte de São Paulo, com VGV aproximado de R\$100 milhões.

Mais uma importante realização foi a aquisição, em junho, 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. Estamos trabalhando na definição da estratégia de lançamento para este terreno.

Seguimos implementando melhorias relevantes na experiência dos nossos clientes. O reflexo das melhorias em curso já pode ser notado, inclusive, em sites especializados em manifestações dos consumidores, onde passamos de uma avaliação “Ruim” em 2021, para “Razoável” na maior parte de 2022 e, esse ano para uma avaliação “Boa”, sendo que, em determinados momentos, chegamos a atingir a avaliação “Ótima”. Em breve teremos novidades em relação ao Projeto de Jornada Digital, que irá fornecer ainda mais ferramentas para melhoria da experiência dos nossos clientes. Além dos recursos digitais, diversos fluxos e processos foram revistos, melhorados e otimizados, impactando nossa avaliação de Customer Satisfaction Score (CSAT), na qual estamos registrando uma média de satisfação de 85%. Vale ressaltar que, o consenso entre as empresas que fazem este tipo de avaliação é de que resultados de CSAT acima de 70% indicam que a empresa tem um bom desempenho.

Em Assembleia Geral realizada em 28 de junho, foram eleitos os novos membros do Conselho de Administração da Companhia: o Sr. Augusto Alves dos Reis Neto, Sr. Luiz Gustavo Figueiredo Pereira da Silva e a Sra. Natália Maria Fernandes Pires, sendo os dois últimos membros independentes. Tanto o Sr. Luiz Gustavo e a Sra. Natalia possuem vasta experiência em cargos de alta liderança, além de relevante experiência em reestruturação de empresas.

Ao longo do primeiro semestre, iniciamos o processo de conversão de créditos de credores trabalhistas e quirografários em ações (equity), conforme previsto no Plano de Recuperação Judicial e em seu Aditamento. O Aumento de Capital proposto para conversão dos créditos é de R\$439.181.264,98 mediante emissão privada de 74.563.882 ações ordinárias, pelo preço de emissão de R\$ 5,89 por ação. Desta forma, havia sido convocada uma Assembleia Geral para deliberar sobre tal aumento de capital para o dia 10/08, no entanto, em atendimento à solicitação da CVM, a Companhia adiou a referida Assembleia e, em breve, providenciará nova convocação para a AGE.

A conclusão do aumento de capital para conversão de dívidas concursais em equity, que deverá ocorrer ao longo do segundo semestre, segue estritamente o Plano e seu Aditamento, aprovados pelos credores e, contribuirá para aceleração da desalavancagem da Companhia e melhoria nos indicadores financeiros do Grupo PDG.

Destaques dos Resultados Operacionais

No acumulado do primeiro semestre, as vendas brutas somaram R\$37,3 milhões, queda de 34% em relação aos 6M22. Apesar dessa redução comparativa, o resultado está em linha com a meta estabelecida para o período.

Os distratos totalizaram R\$28,8 milhões nos 6M23, queda de 36% em relação aos 6M22. O distrato segue sendo uma importante alavanca para aumentar o volume de unidades disponíveis para venda, e por isso, nosso principal indicador de venda são as vendas brutas.

As vendas líquidas totalizaram R\$8,5 milhões nos 6M23, queda de 23% em relação aos 6M22.

Julho foi o melhor mês de vendas do ix.Tatuapé, com isso, seguimos otimistas em relação ao segundo semestre de 2023, considerando que agora a construção do empreendimento foi iniciada.

Nos 6M23 foram repassadas 105 unidades (R\$11,2 milhões), uma redução de 65% na quantidade de unidades repassadas na comparação com os 6M22. Apesar do volume repassado ter sido impactado pela redução das vendas, o resultado segue em linha com as projeções da Companhia para o período.

As despesas gerais, administrativas e comerciais foram reduzidas em 5% na comparação semestral, principalmente devido ao menor volume de despesas com unidades prontas em estoque. A Companhia segue com uma política rigorosa na gestão das despesas e proteção do caixa.

A dívida concursal aumentou em R\$43 milhões (3%) durante o 2T23, devido ao acruo de juros no período e à habilitação de novos créditos na recuperação judicial.

A dívida extraconcursal aumentou R\$48 milhões (2%) durante o 2T23, também devido ao acruo de juros no período.

No acumulado do ano, registramos uma redução de 4% no passivo total, em linha com o objetivo de redução de despesas e desalavancagem.

Por fim, a Companhia registrou prejuízo líquido de R\$131,8 milhões no 2T23 e de R\$341,7 milhões nos 6M23, em comparação a um lucro de R\$350,9 milhões no 2T22 e de R\$395,9 milhões nos 6M22. É importante ressaltar que, em 2022, houve um evento não recorrente de reversão de juros e encargos de dívidas habilitadas no plano de recuperação judicial, que impactou positivamente a linha de Resultado Financeiro, distorcendo a comparação entre os períodos de 2022 e 2023.

Mensagem Final

No dia 02 de agosto, a **ix.Incorporadora** completou 1 ano. Foi um ano de muito orgulho para nós, com a volta dos lançamentos e no qual seguimos simplificando e melhorando a jornada de compra e experiência dos nossos clientes.

É importante destacar que, além do processo de Recuperação Judicial, ao longo da jornada de retomada, a Companhia enfrentou, e ainda enfrenta, outros desafios significativos, como a pandemia de COVID-19, questões políticas e eleitorais no país, inflação e desaquecimento da economia global. Ainda assim, não nos desviamos do nosso objetivo de recuperar a Companhia, com foco em qualidade, eficiência e em gerar melhores experiências para os clientes. Adicionalmente, seguimos fortalecendo nossas práticas de Diversidade, Governança e Sustentabilidade.

Sabemos que, durante a retomada dos negócios, é importante manter-se flexível e adaptável e, por isso, seguimos buscando constantemente identificar oportunidades de inovação, de melhoria de processos internos, de aumento da qualidade, de engajamento de nossos colaboradores, de transparência, além de melhoria na gestão de riscos.

Têm sido fundamentais os aprendizados trazidos pelas experiências vividas pela Companhia e, a cada dia nos tornamos mais preparados para dar continuidade à retomada do Grupo PDG, para enfrentar os desafios futuros e para oferecer melhores experiências aos nossos clientes.

Reforçando nossos aprendizados, nossas estratégias e todo esforço e dedicação do time do Grupo PDG, recebemos a ótima notícia de que fomos eleitos como Great Place to Work 2023. Para nós, receber essa certificação com todos os desafios que a empresa enfrentou e ainda enfrenta, é motivo de orgulho especial. É a coroação do trabalho de todos! Esse é o reconhecimento que só nos leva a aumentar, ainda mais, nossa vontade e esforço em construir uma empresa que constrói melhores experiências para o nosso time, nossos clientes e para sociedade.

Administração

Principais indicadores da Companhia referentes aos 6M23:

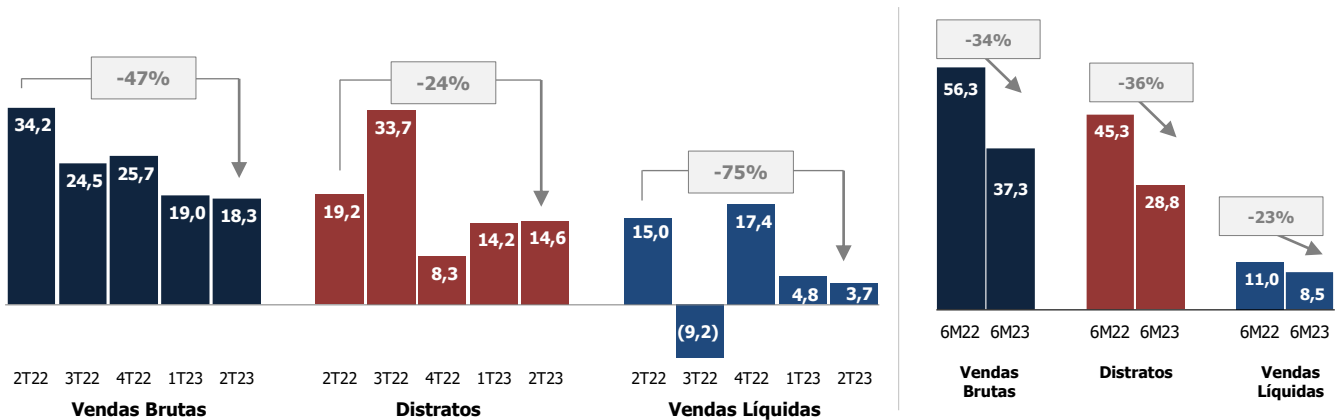
	2T23	2T22	2T23 - 2T22 Var. (%)	6M23	6M22	6M23 - 6M22 Var.
Lançamentos						
VGV - %PDG - R\$ milhões	-	-	n.m.	-	-	n.m.
Quantidade de Unidades	-	-	n.m.	-	-	n.m.
Vendas e Estoque						
Vendas Brutas %PDG - R\$ milhões	18	34	-47%	37	56	-34%
Vendas Líquidas Contratadas %PDG - R\$ milhões	4	15	-75%	9	11	-22%
Estoque a Valor de Mercado %PDG - R\$ milhões	1.335	1.319	1%			
Resultado do Exercício ⁽¹⁾						
Receita Operacional Líquida - R\$ milhões	36	43	-17%	42	50	-17,5%
Lucro (Prejuízo) Bruto - R\$ milhões	20	0	n.m.	20	0	n.m.
Margem Bruta - %	55,3	0,4	54,9 p.p	49,0	0,3	48,7 p.p
Margem Bruta Ajustada - %	57,9	5,0	52,9 p.p	51,8	3,9	47,9 p.p
Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais - R\$ milhões	(27)	(30)	-8%	(56)	(58)	-4%
Lucro (Prejuízo) Líquido - R\$ milhões	(131)	352	n.m.	(340)	398	n.m.
Resultado de Exercício Futuro ⁽¹⁾						
Lucro Bruto REF - R\$ milhões	51	51	0%			
Margem Bruta REF - %	11,6	12,2	-0,6 p.p			
Balanco Patrimonial ⁽¹⁾						
Disponibilidades - R\$milhões	84	90	-7%			
Dívida Líquida - R\$milhões	2.699	2.274	19%			
Patrimônio Líquido - R\$milhões	(5.222)	(4.816)	8%			
Ativos Totais - R\$ milhões	1.101	1.223	-10%			

Obs: (1) Resultados Financeiros consideram IFRS 10.

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

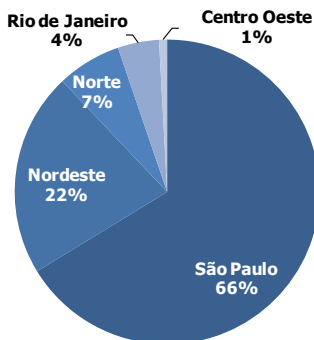
- ❖ No 2T23, as vendas brutas somaram R\$18,3 milhões, 47% abaixo do 2T22. No acumulado do semestre, as vendas brutas totalizaram R\$37,3 milhões, 34% abaixo dos 6M22.
- ❖ Durante o 2T23, os distratos somaram R\$14,6 milhões, 24% abaixo do 2T22. Nos 6M23, os distratos totalizaram R\$28,8 milhões, 36% abaixo dos 6M22. O distrato é uma importante alavanca para aumentar o volume de unidades disponíveis para venda.
- ❖ As vendas líquidas totalizaram R\$3,7 milhões no 2T23, 75% abaixo do 2T22. Nos 6M23, as vendas líquidas totalizaram R\$8,5 milhões, 23% abaixo dos 6M22.
- ❖ Nosso principal indicador de venda 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.

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

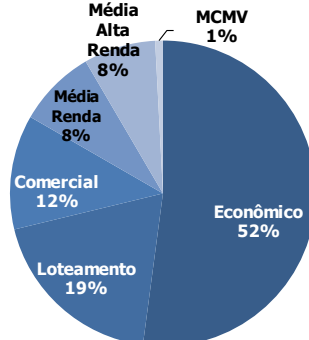


- ❖ Nos 6M23, 66% das vendas foram de produtos localizados em São Paulo e 69% de produtos residenciais (excluindo Comercial e Loteamento).
- ❖ As vendas do lançamento do ix.Tatuapé, representaram 27% das vendas brutas do semestre.

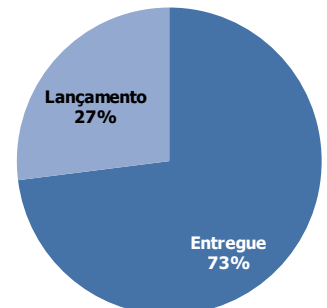
Vendas por Região



Vendas por Produto



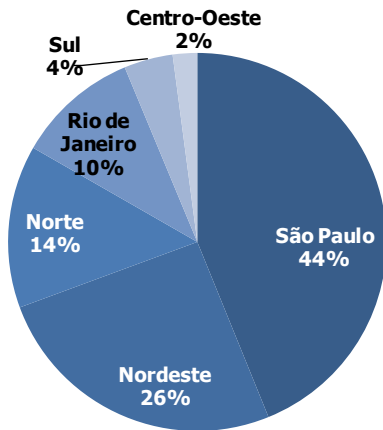
Vendas por Status de Entrega



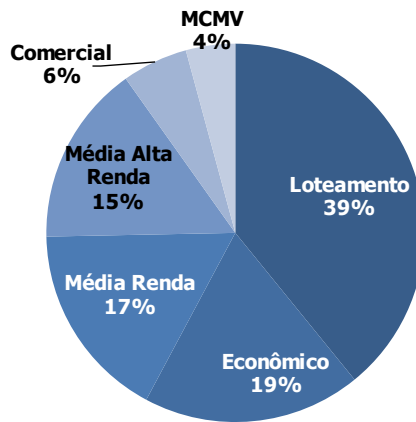
Obs.: Vendas brutas - %VGV - YTD

- Nos 6M23, 99% do volume distratado correspondeu a unidades entregues. 100% das unidades distratadas no período estão aptas para revenda e geração de caixa imediata.
- Nos semestre, 44% dos distratos foram de produtos localizados em São Paulo e 55% de produtos residenciais (excluindo Comercial e Loteamento).

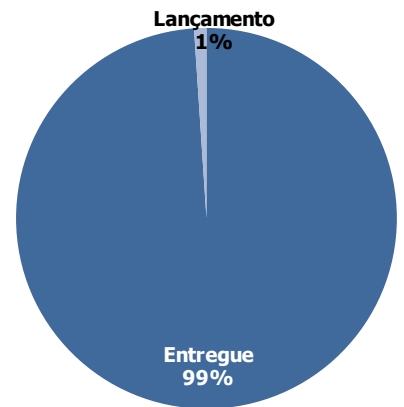
Distratos por Região



Distratos por Produto



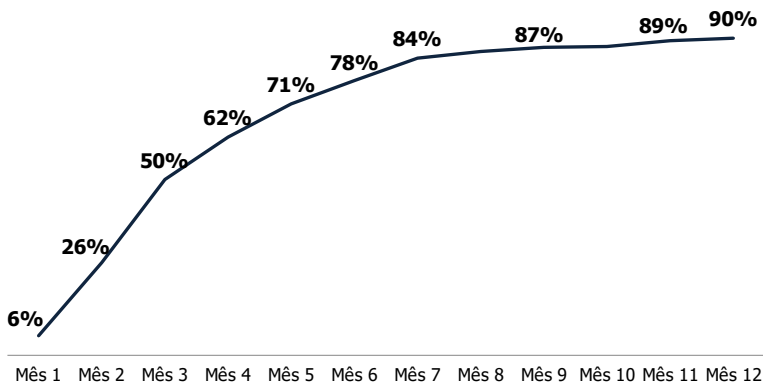
Distratos por Status de Entrega



Obs.: Distratos - %VGV - YTD

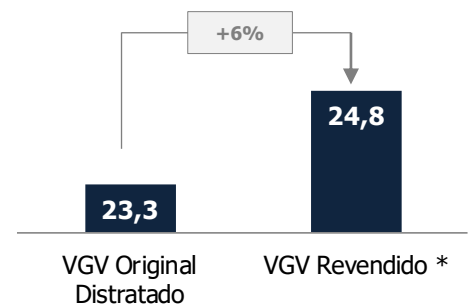
- Dos R\$14,6 milhões distratados durante o 2T23, 27% foram revendidos dentro do próprio trimestre.
- Em média, 90% das unidades prontas distratadas foram revendidas em até 12 meses.
- Nos últimos 12 meses, o preço de revenda esteve, em média, 6% acima do preço da venda original.

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 1,4% no 2T23, uma redução de 120 p.p. em relação ao 2T22.

Evolução de Vendas sobre Oferta (VSO)

R\$ milhões

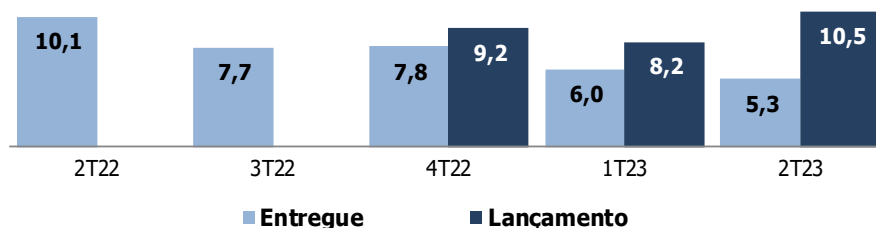
	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
Estoque Inicial	1.295	1.319	1.274	1.320	1.327
(+) Lançamentos	0	0	60	0	0
(-) Vendas Líquidas	15	-9	18	6	4
Vendas Brutas ¹	34	25	26	19	18
Distratos ¹	19	34	8	14	14
(+) Ajustes / Eventos não recorrentes ²	39	-54	4	13	12
Estoque Final	1.319	1.274	1.320	1.327	1.335
VSO Trimestral (Venda Bruta)	2,6%	1,9%	1,9%	1,4%	1,4%
VSO Trimestral (Venda Líquida)	1,2%	n.a.	1,4%	0,4%	0,3%

(1) Consideram revendas realizadas no mesmo trimestre;

(2) O ajuste de R\$12 milhões realizado no 2T23 refere-se à correção monetária aplicada ao estoque.

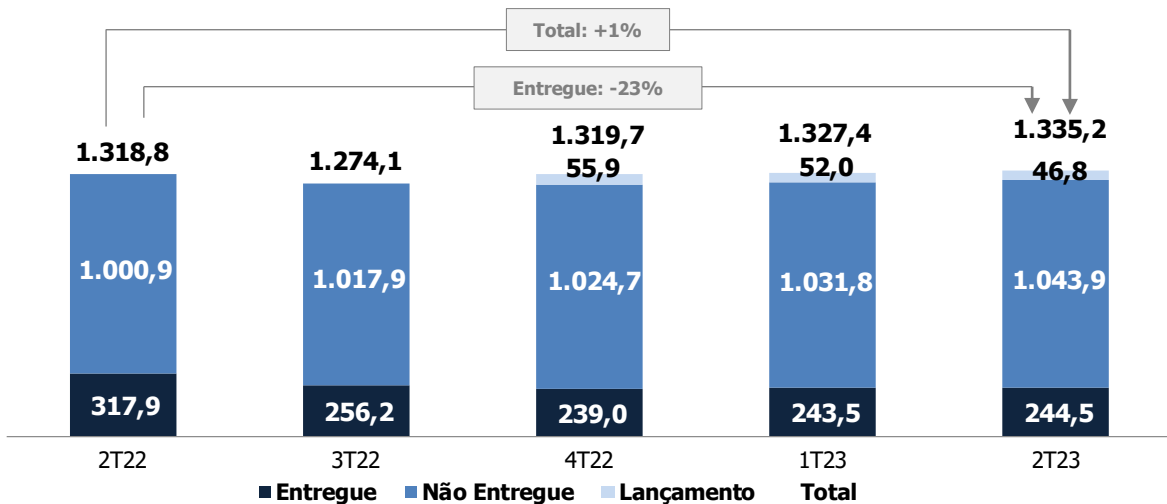
- ❖ O VSO de unidades entregues, isto é, considerando apenas o estoque entregue e disponível para venda, totalizou 5,3% no 2T23.
- ❖ O VSO do lançamento (ix. Tatuapé) totalizou 10,5% no 2T23.

VSO de lançamento (%)

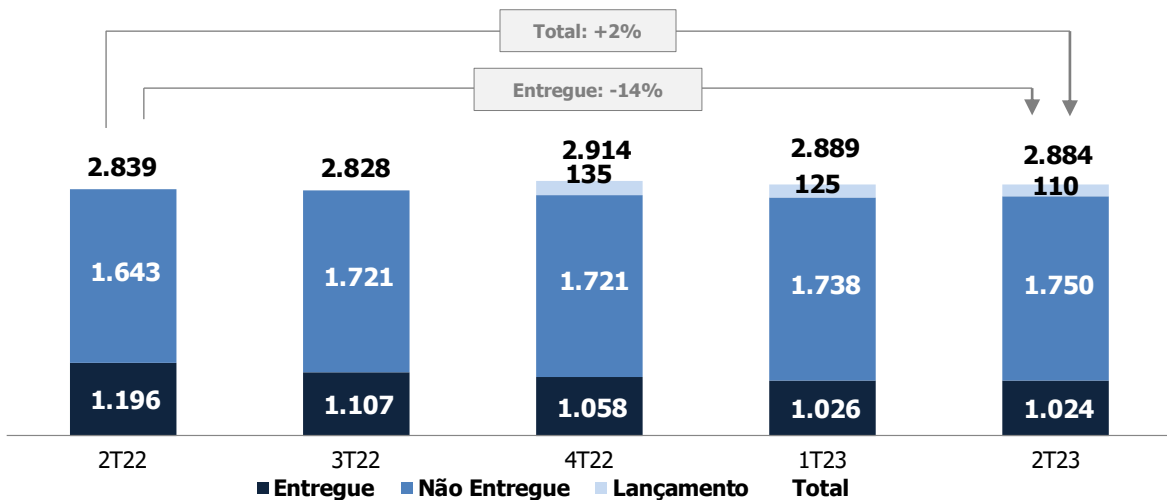


- ❖ Ao final do 2T23, o estoque a valor de mercado totalizou R\$1,3 bilhão, 1% acima do valor registrado 2T22. Na comparação com o 2T22, o estoque entregue (em VGV) foi reduzido em 23%, refletindo a estratégia do foco na venda de unidades prontas.
- ❖ A quantidade de unidades aumentou 2% na comparação com o 2T22, em função do lançamento do ix.Tatuapé e, a quantidade de unidades entregues foi reduzida em 14% na comparação com o 2T22.

Estoque a Valor de Mercado – R\$ milhões



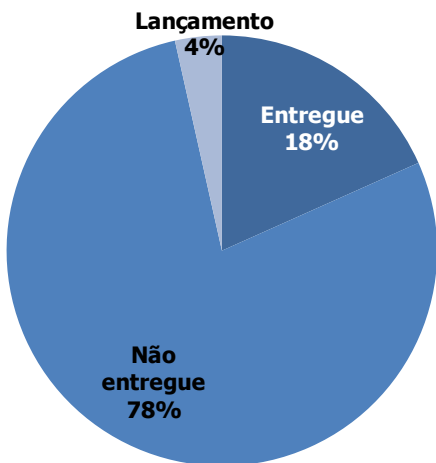
Unidades em Estoque



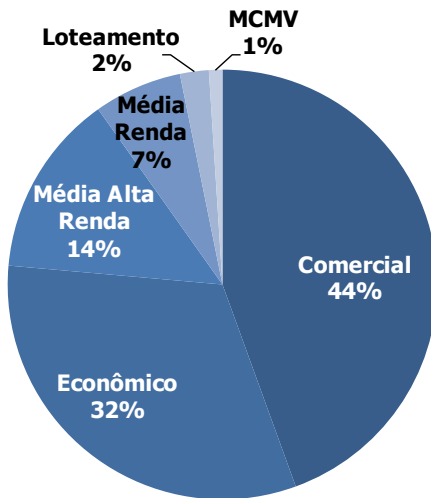
- ❖ O estoque total da Companhia apresentava as seguintes características ao final do 2T23: (i) 18% do estoque estava concluído e 4% se refere ao lançamento; (ii) 54% do estoque total estava concentrado em produtos residenciais (excluindo Loteamento e Comercial); e, (iii) 14% do estoque estava em São Paulo.

Estoque Total - % VGV

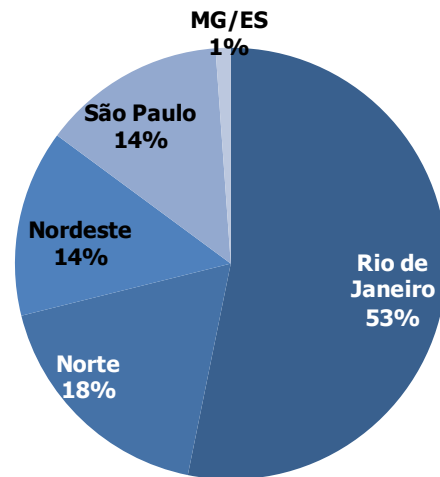
Status de Entrega



Produto



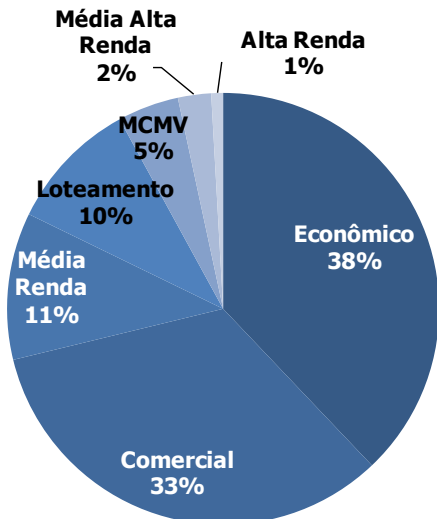
Região



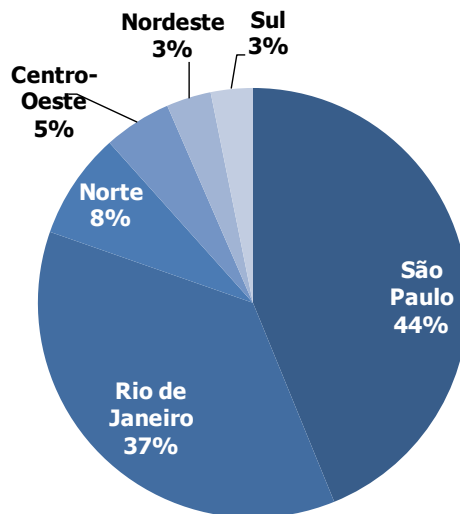
- ❖ O estoque concluído somado ao estoque de lançamento (R\$291,3 milhões) apresenta as seguintes características: (i) 44% está localizado em São Paulo; e (ii) 57% refere-se a produtos residenciais.

Estoque Concluído e de Lançamento - % VGV

Produto

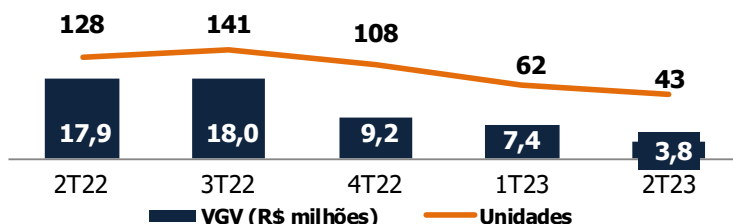


Região



- ❖ No 2T23, foram repassadas 43 unidades, equivalentes a um VGV de R\$3,8 milhões. Representando uma redução de 6% na quantidade de unidades repassadas na comparação com o 2T22.
- ❖ Nos 6M23, foram repassadas 105 unidades, equivalentes a um VGV de R\$11,2 milhões. Representando uma redução de 57% na quantidade de unidades repassadas na comparação com os 6M22.
- ❖ O volume de repasse foi impactado pela redução das vendas, porém, está em linha com o projetado 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.

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



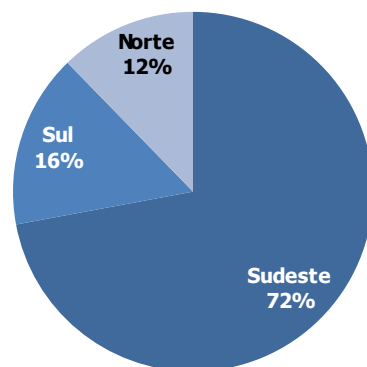
Banco de Terrenos

- ❖ Ao final do trimestre, o banco de terrenos era composto de um VGV potencial de R\$4,2 bilhões (%PDG), equivalente a aproximadamente 9 mil unidades.
- ❖ No 2T23, concluímos a compra de um terreno, na cidade de São Paulo, em linha com nosso planejamento para os próximos lançamentos. Adicionalmente, seguimos prospectando e analisando a compra de terrenos.
- ❖ 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.

Banco de Terrenos – Unidades e VGV

Segmento	Unidades (%PDG)	%	VGV PDG (R\$ mm)	%
Alta Renda	913	10%	476,9	11%
Média-Alta Renda	52	1%	60,7	1%
Média Renda	496	5%	202,1	5%
Econômico	5.348	57%	1.874,4	44%
Residencial	6.809	72%	2.614,1	62%
Loteamento	2.590	28%	1.631,6	38%
Total	9.399		4.245,7	

Distribuição por Região - %VGV PDG



- ❖ Ao final do trimestre, 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

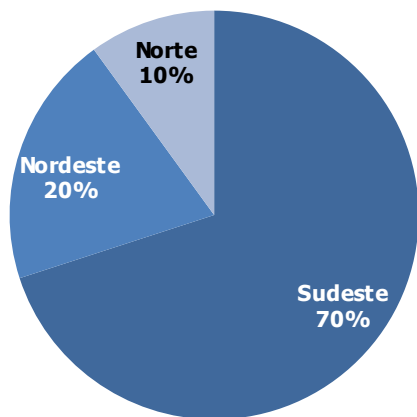
(2) Projetos com Habite-se ou Vendidos

(3) Projetos com obras inacabadas

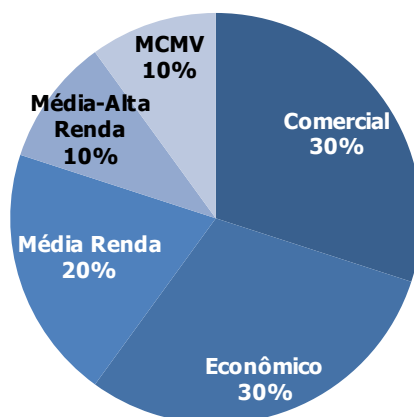
Obs: Considera apenas obras sob gestão financeira da PDG

- ❖ Dos 9 projetos não concluídos, 70% estão localizados na região Sudeste e 70% correspondem a projetos residenciais (excluindo Comercial e Loteamento). A Companhia segue, constantemente, em negociações para encontrar soluções viáveis para as obras paralisadas.

Distribuição por Região



Distribuição por Produto



Margem Bruta

- ❖ Registramos um lucro bruto ajustado de R\$20,6 milhões no 2T23 e de R\$21,6 milhões no acumulado do ano, devido à redução de 63% e 58% no custo na comparação trimestral e semestral, respectivamente. A redução no custo decorreu da menor despesa com distratos.

R\$ milhões em IFRS

MARGEM BRUTA	TRIMESTRAL			ACUMULADO		
	2T23	2T22	Var. (%)	6M23	6M22	Var. (%)
Receita Líquida	35,6	42,7	-17%	41,6	50,5	-18%
Custo	(15,9)	(42,5)	-63%	(21,2)	(50,3)	-58%
Lucro (Prejuízo) Bruto	19,7	0,2	n.m.	20,4	0,1	n.m.
Margem Bruta	55,3%	0,4%	54,9 pp	49,0%	0,3%	48,7 pp
(+) Juros Capitalizados no Custo	0,9	2,0	-53%	1,2	1,8	-35%
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado	20,6	2,1	n.m.	21,6	2,0	n.m.
Margem Bruta Ajustada	57,9%	5,0%	52,9 pp	51,8%	3,9%	47,9 pp

Resultado de Exercícios Futuros (REF)

R\$ milhões em IFRS

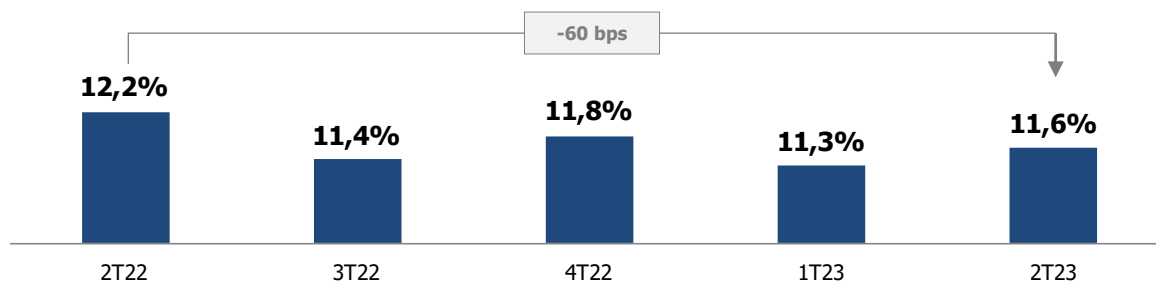
Resultado de Exercícios Futuros - REF	2T23
Receita de vendas a apropriar	448
(-) Impostos sobre as vendas a apropriar *	(7)
Receita líquida REF	441
(-) Custo de vendas a apropriar	(390)
Lucro bruto REF	51
Margem bruta REF	11,6%
Juros capitalizados	10
Margem bruta REF Ajustada**	9,3%

* 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 e 2025
	43,1%	56,9%

Evolução da Margem Bruta REF



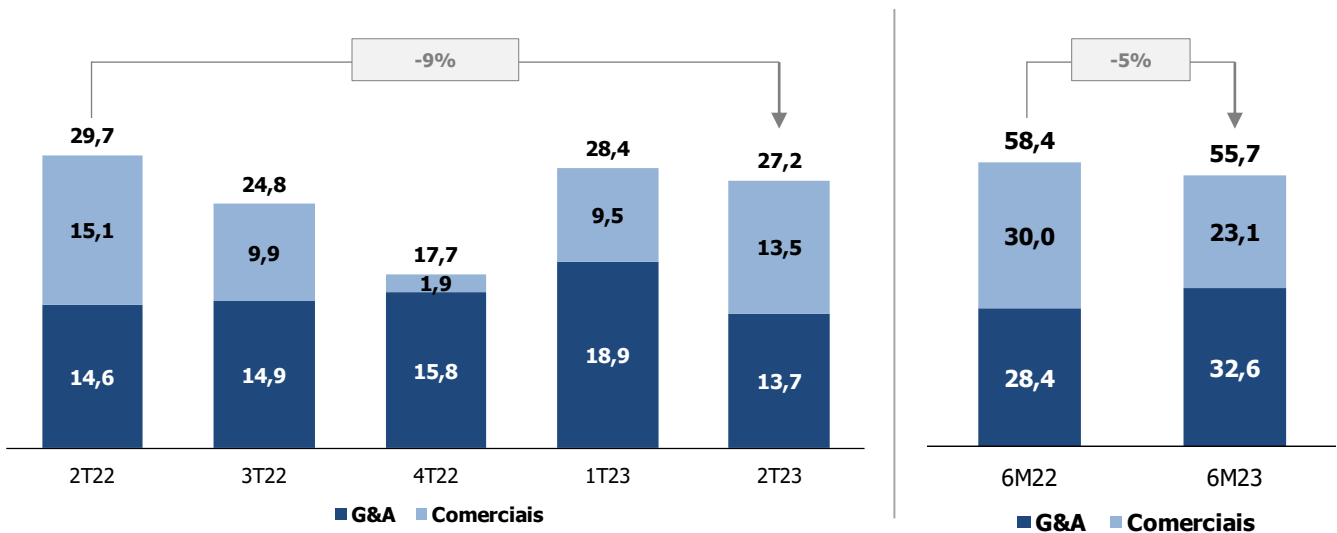
Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas (SG&A)

- ❖ As Despesas Gerais e Administrativas foram reduzidas em 6% na comparação trimestral e aumentaram 15% na comparação semestral. O aumento decorreu, principalmente, da maior despesa com prestações de serviços de assessores financeiros e jurídicos.
- ❖ As Despesas Comerciais foram reduzidas em 11% na comparação trimestral e em 23% na comparação semestral, devido ao menor custo de carregamento das unidades em estoque.

R\$ milhões em IFRS

DESPESA GERAIS, ADMINISTRATIVAS E COMERCIAIS	TRIMESTRE			ACUMULADO		
	2T23	2T22	Var. (%)	6M23	6M22	Var. (%)
Total de Despesas Comerciais	13,5	15,1	-11%	23,1	30,0	-23%
Salários e Encargos	7,0	8,9	-21%	19,6	16,5	19%
Participação nos resultados	0,7	0,6	n.m.	1,4	1,3	8%
Prestação de Serviços	4,6	3,5	31%	8,7	6,7	30%
Outras Despesas Administrativas	1,4	1,6	-13%	2,9	3,9	-26%
Total de Despesas Gerais e Administrativas	13,7	14,6	-6%	32,6	28,4	15%
Total de Despesas SG&A	27,2	29,7	-9%	55,7	58,4	-5%

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



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

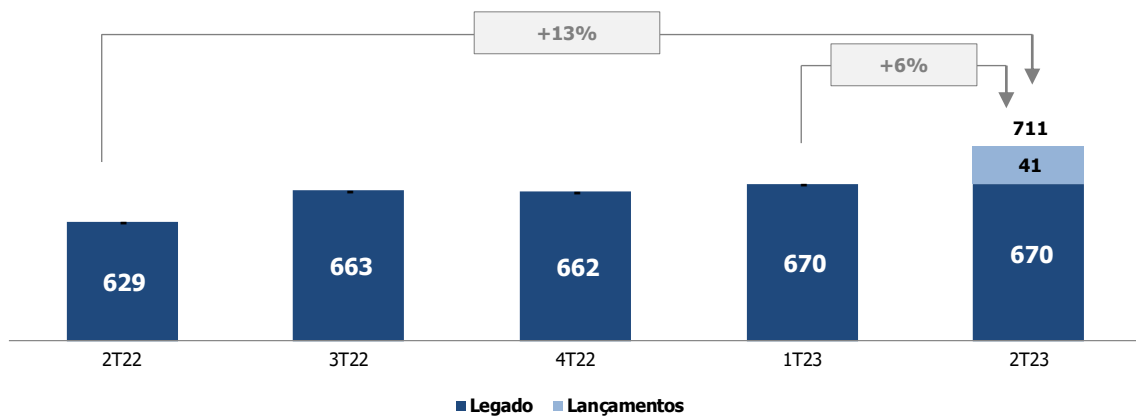
- Encerramos o 2T23 com um total de contas a receber de R\$477 milhões, redução de 4% durante o semestre, em função dos recebimentos no período.

R\$ milhões em IFRS

CONTAS A RECEBER ON E OFF BALANCE (R\$ MM)	2T23	1T23	Var. (%)	4T22	Var. (%)
Contas a receber (<i>on balance</i>)	192	205	-6%	223	-14%
Receita bruta de vendas - REF	448	443	1%	430	4%
Adiantamento de clientes - Recebimento de clientes	(54)	(54)	0%	(53)	2%
Adiantamento de clientes - Permuta física lançados	(109)	(106)	3%	(105)	4%
Total de contas a receber (a)	477	488	-2%	495	-4%
Custos orçados a incorrer de unidades vendidas	(386)	(452)	-15%	(448)	-14%
Custos orçados a incorrer de unidades em estoque	(325)	(218)	49%	(214)	52%
Compromisso com custos orçados a incorrer (b)	(711)	(670)	6%	(662)	7%
Total de contas a receber líquido (a + b)	(234)	(182)	29%	(167)	40%

Custo a Incorrer – R\$ milhões

- O custo a incorrer totalizou R\$711 milhões no 2T23, um aumento de R\$41 milhões (6%) na comparação com o 1T23, devido à inclusão do custo a incorrer do ix.Tatuapé.



- Durante o semestre, o custo a incorrer aumentou 7% e, com isso, o déficit total de contas a receber líquido aumentou 40% no período.

Dívida Extraconcursal – R\$ milhões

- A dívida extraconcursal aumentou R\$48 milhões (2%) durante o 2T23 e R\$162 milhões (6%) no acumulado do semestre. O aumento decorreu do acruo de juros no período.

	4T17	4T18	4T19	4T20	4T21	4T22	1T23	2T23
Saldo Inicial	5.772	2.672	2.777	2.995	2.817	2.185	2.621	2.735
Conversão em dívida concursal	(3.309)	-	-	(439)	(421)	(4)	(10)	(21)
Juros, Multa/Mora e Correção Monetária	209	451	427	334	(96)	465	127	71
Pagamento de Principal, Juros e Dações	-	(358)	(175)	(84)	(115)	(25)	(3)	(2)
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	2.735	2.783
Var (%)		4%	8%	-6%	-22%	20%	4%	2%

- Considerando a redução de 8% na linha de Disponibilidades, a Dívida Líquida aumentou R\$55 milhões (2%) no 2T23.

R\$ milhões em IFRS

Endividamento	2T23	1T23	Var. (%) 2T23 - 1T23	4T22	Var. (%) 2T23 - 4T22
Disponibilidades	84	91	-8%	99	-15%
SFH	612	576	6%	541	13%
Debêntures	356	337	6%	318	12%
Apoio a Produção	968	913	6%	859	13%
Capital de giro, SFI e NP	370	371	0%	373	-1%
Debêntures	44	50	-12%	47	-6%
CCB/CRI	1.397	1.397	0%	1.339	4%
Coobrigação	4	4	0%	3	33%
Dívida Corporativa	1.815	1.822	0%	1.762	3%
Dívida Bruta	2.783	2.735	2%	2.621	6%
Dívida Líquida	2.699	2.644	2%	2.522	7%
Dívida Líquida (sem Apoio a Produção)	1.731	1.731	0%	1.663	4%
Patrimônio Líquido Total¹	(5.222)	(5.091)	3%	4.891	n.m.

(1) Inclui patrimônio líquido dos acionistas não controladores

Dívidas Concursais

- ❖ A dívida concursal aumentou em R\$43 milhões (3%) durante o 2T23 e R\$80 milhões (7%) nos 6M23, devido ao acruo de juros no período e à habilitação de novos créditos na recuperação judicial.

	4T17	4T18	4T19	4T20	4T21	4T22	1T23	2T23
Saldo Inicial	4.627	838	744	784	975	1.070	1.208	1.245
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
Pagamentos *	-	(246)	(30)	(47)	(412)	(387)	(2)	-
Ateração na base de credores **	-	-	6	444	424	273	18	7
Saldo Final da Dívida Ajustada a Valor Justo	838	744	784	975	1.070	1.208	1.245	1.288
Var (%)		-11%	5%	24%	10%	13%	3%	3%

* 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\$139,9 milhões no 2T23 e de R\$295,6 milhões nos 6M23.
- ❖ É importante ressaltar que, em 2022, houve um evento não recorrente de reversão de juros e encargos de dívidas habilitadas no plano de recuperação judicial, que impactou positivamente a linha de Resultado Financeiro, distorcendo a comparação entre os períodos de 2022 e 2023.

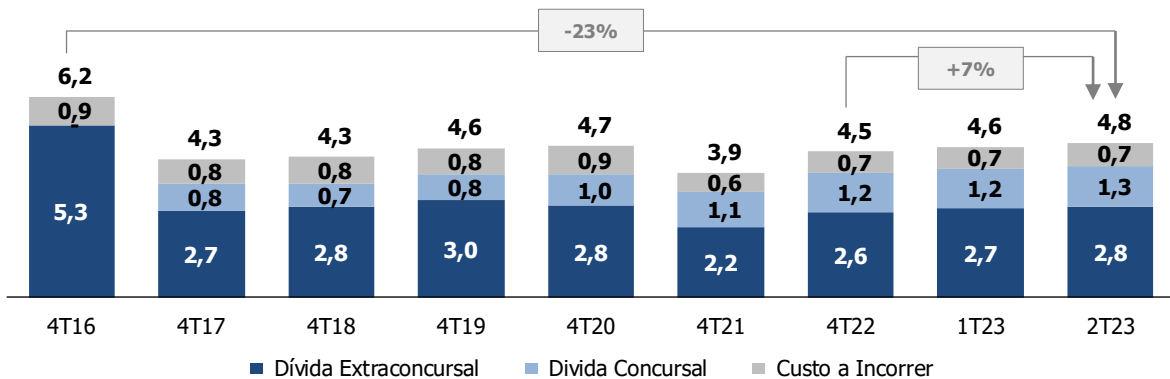
R\$ milhões em IFRS

RESULTADO FINANCEIRO (R\$ MM)	TRIMESTRE			ACUMULADO		
	2T23	2T22	Var. (%)	6M23	6M22	Var. (%)
Rendimento de aplicações financeiras	2,5	2,2	14%	5,3	4,2	26%
Varição Monetária, juros e multas por atraso	2,5	8,8	-72%	4,9	10,6	-54%
Outras receitas financeiras	78,5	512,8	-85%	122,7	527,1	-77%
Total de receitas financeiras	83,5	523,8	-84%	132,9	541,9	-75%
Juros de empréstimos	(140,7)	(114,2)	23%	(287,4)	(207,6)	38%
Despesas bancárias	(1,3)	(0,1)	n.m.	(0,1)	(0,2)	-50%
Outras despesas financeiras	(81,4)	(13,6)	n.m.	(141,0)	(111,4)	27%
Despesas financeiras brutas	(223,4)	(127,9)	75%	(428,5)	(319,2)	34%
Juros capitalizados ao estoque	-	-	n.m.	-	-	n.m.
Total de despesas financeiras	(223,4)	(127,9)	75%	(428,5)	(319,2)	34%
Total do resultado financeiro	(139,9)	395,9	n.m.	(295,6)	222,7	n.m.

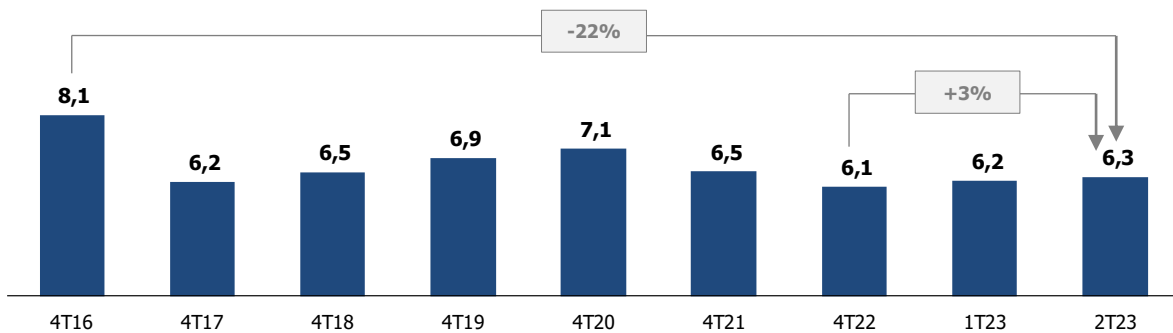
Desalavancagem

- ❖ Somando as dívidas extraconcursais, dívidas concursais e custo a incorrer, no final do trimestre, a alavancagem “estendida” da companhia totalizou R\$4,8 bilhões;
- ❖ Sobre esse montante, destacamos que:
 - (i) As dívidas concursais têm vencimentos em até 20 anos 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;
 - (iii) Continuamos buscando alternativas viáveis para as obras ainda não finalizadas. Desta forma, na medida em que soluções forem encontradas, o custo a incorrer e as dívidas serão reduzidos.

Alavancagem estendida – R\$ bilhões



Passivo total – R\$ bilhões



Demonstrações de Resultado



DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO (R\$ '000) - IFRS	TRIMESTRE			ACUMULADO		
	2T23	2T22	Var. (%)	6M23	6M22	Var. (%)
Receita bruta operacional						
Vendas imobiliárias	36.038	46.737	-23%	42.561	58.847	-28%
Outras receitas operacionais	1.555	1.771	-12%	3.017	3.048	-1%
(-) Deduções da receita	(2.026)	(5.856)	-65%	(3.959)	(11.427)	-65%
Receita operacional líquida	35.567	42.652	-17%	41.619	50.468	-18%
Custo das unidades vendidas	(14.976)	(40.540)	-63%	(20.048)	(48.495)	-59%
Juros capitalizados	(919)	(1.957)	-53%	(1.184)	(1.828)	-35%
Custo dos imóveis vendidos	(15.895)	(42.497)	-63%	(21.232)	(50.323)	-58%
Lucro (prejuízo) bruto	19.672	155	n.m.	20.387	145	n.m.
Margem bruta	55,3%	0,4%	54,9 pp	49,0%	0,3%	48,7 pp
Margem bruta ajustada (1)	57,9%	5,0%	52,9 pp	51,8%	3,9%	47,9 pp
Receitas (despesas) operacionais:						
Equivalência patrimonial	1.225	(560)	n.m.	1.380	(374)	n.m.
Gerais e administrativas	(13.653)	(14.591)	-6%	(32.600)	(28.342)	15%
Comerciais	(13.537)	(15.064)	-10%	(23.080)	(29.961)	-23%
Tributárias	(109)	(6.828)	-98%	(185)	(8.374)	-98%
Depreciação e amortização	(189)	(171)	11%	(372)	(375)	-1%
Outras despesas operacionais	16.633	40.137	-59%	(3.878)	(38.079)	-90%
Resultado financeiro	(139.908)	395.931	n.m.	(295.671)	222.662	n.m.
Total receitas (despesas) operacionais	(149.538)	398.854	n.m.	(354.406)	117.157	n.m.
Lucro (prejuízo) antes do I.R. e C.S.	(129.866)	399.009	n.m.	(334.019)	117.302	n.m.
Imposto de renda e contribuição social	(1.907)	(48.021)	-96%	(7.665)	278.598	n.m.
Lucro (prejuízo) dos acionistas não controladores	(131.773)	350.988	n.m.	(341.684)	395.900	n.m.
Acionistas não controladores	801	1.105	-28%	1.742	2.577	-32%
Lucro (prejuízo) líquido do período	(130.972)	352.093	n.m.	(339.942)	398.477	n.m.
Margem líquida	n.a.	825,5%	n.m.	n.a.	789,6%	n.m.

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

EBITDA	TRIMESTRE			ACUMULADO		
	2T23	2T22	Var. (%)	6M23	6M22	Var. (%)
Lucro (Prejuízo) antes dos impostos	(129.866)	399.009	n.m.	(334.019)	117.302	n.m.
(-/+) Resultado financeiro	139.908	(395.931)	n.m.	295.671	(222.662)	n.m.
(+) Depreciação / Amortização	189	171	11%	372	375	-1%
(+) Juros financiamento capitalizados no CMV	919	1.957	-53%	1.184	1.828	-35%
(-/+) Resultado de equivalência patrimonial	(1.225)	560	n.m.	(1.380)	374	n.m.
EBITDA	9.925	5.766	72%	(38.172)	(102.783)	-63%
Margem EBITDA	27,9%	13,5%	1440,0%	n.a.	n.a.	n.m.

Balço Patrimonial Consolidado - ATIVO



ATIVO (R\$ '000) - IFRS					
	2T23	1T23	Var. (%)	4T22	Var. (%)
Circulante					
Disponibilidades e aplicaões financeiras	83.697	90.939	-8%	99.172	-16%
Contas a receber de clientes	166.517	176.759	-6%	190.704	-13%
Estoques de imóveis a comercializar	602.049	619.146	-3%	627.495	-4%
Despesas com vendas a apropriar	640	1.033	-38%	1.476	-57%
Créditos com partes relacionadas	4.770	4.173	14%	4.028	18%
Tributos correntes a recuperar	2.466	1.792	38%	7.511	-67%
Total Circulante	860.139	893.842	-4%	930.386	-8%
Não Circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber de clientes	25.747	27.767	-7%	32.675	-21%
Estoques de imóveis a comercializar	86.655	79.282	9%	79.282	9%
Tributos correntes a recuperar	15.275	15.472	-1%	13.913	10%
Créditos com partes relacionadas	28.987	29.888	-3%	30.624	-5%
Outros créditos	52.231	53.679	-3%	56.840	-8%
Total Realizável a longo prazo	208.895	206.088	1%	213.334	-2%
Permanente					
Investimentos	29.136	29.053	0%	28.039	4%
Imobilizado	1.987	1.932	3%	2.045	-3%
Intangível	749	811	-8%	872	-14%
Total Permanente	31.872	31.796	0%	30.956	3%
Total Não circulante	240.767	237.884	1%	244.290	-1%
Total do Ativo	1.100.906	1.131.726	-3%	1.174.676	-6%



Balço Patrimonial Consolidado - PASSIVO



PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ '000) - IFRS					
	2T23	1T23	Var. (%)	4T22	Var. (%)
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	982.084	946.596	4%	914.325	7%
Debêntures	399.075	386.505	3%	364.341	10%
Obrigação por emissão de CCBs e CCIs	1.397.744	1.397.994	0%	1.339.025	4%
Coobrigação na cessão de recebíveis	4.143	3.779	10%	3.452	20%
Fornecedores	149.635	147.641	1%	144.939	3%
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	107.462	105.957	1%	103.060	4%
Obrigações por aquisição de imóveis	527	267	97%	267	97%
Adiantamentos de clientes	215.390	215.930	0%	230.801	-7%
Obrigações fiscais e trabalhistas	21.495	22.384	-4%	21.660	-1%
Obrigações tributárias diferidas	15.424	16.152	-5%	18.162	-15%
Imposto de renda e contribuição social	8.415	7.152	18%	7.183	17%
Provisões para contingências diversas	167.222	169.423	-1%	147.009	14%
Outras obrigações	114.470	112.642	2%	119.426	-4%
Total Circulante	3.583.086	3.532.422	1%	3.413.650	5%
Exigível de longo prazo					
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	1.180.983	1.139.466	4%	1.105.076	7%
Obrigações por aquisição de imóveis	20.841	20.241	3%	19.979	4%
Adiantamentos de clientes	44.551	44.964	-1%	25.039	78%
Obrigações fiscais e trabalhistas	49.177	49.730	-1%	49.599	-1%
Obrigações com partes relacionadas	41.388	41.717	-1%	41.704	-1%
Obrigações tributárias diferidas	711.050	710.117	0%	707.126	1%
Provisões para contingências diversas	678.037	667.784	2%	688.997	-2%
Outras obrigações	13.585	16.753	-19%	14.174	-4%
Total Exigível de longo prazo	2.739.612	2.690.772	2%	2.651.694	3%
Patrimônio líquido					
Capital social	5.703.542	5.703.542	0%	5.703.542	0%
Reserva de capital	1.236.743	1.236.743	0%	1.236.743	0%
Ações em tesouraria	(2.621)	(3.583)	-27%	(13.726)	-81%
Prejuízos acumulados	(12.092.714)	(11.961.742)	1%	(11.752.772)	3%
Participação atribuída aos acionistas não controladores	(66.742)	(66.428)	0%	(64.455)	4%
Total Patrimônio Líquido	(5.221.792)	(5.091.468)	3%	(4.890.668)	7%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	1.100.906	1.131.726	-3%	1.174.676	-6%

