

São Paulo, 11 de novembro de 2022: a PDG Realty S.A. (B3: PDGR3) – anuncia **hoje** seus resultados do terceiro trimestre de 2022.

Fundada 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 3T22 e 9M22

- ❖ **Lançamento do empreendimento residencial ix.Tatuapé.** (página 7)
- ❖ **Lucro líquido de R\$279,9 milhões nos 9M22**, em comparação a um prejuízo de R\$475,8 milhões nos 9M21. (página 22)
- ❖ **Redução de R\$547,7 milhões (82%) na linha de outras obrigações e de R\$343,2 (5%) milhões no passivo total** ao longo dos 9M22. (página 24)
- ❖ **Resultado financeiro positivo de R\$106,4 milhões** nos 9M22. (página 20)
- ❖ **Despesas gerais e administrativas registraram redução de 40%** na comparação entre os 9M22 e os 9M21. (página 17)
- ❖ **Despesas comerciais foram reduzidas em 21%** na comparação entre os 9M22 e os 9M21. (página 17)
- ❖ **R\$709 milhões em amortizações nas dívidas concursais** desde o início do Plano de Recuperação da Companhia até o 3T22. (página 20)

Eventos Subsequentes

- ❖ Conclusão do **aumento de capital** com a conversão de **R\$409,7 milhões** de dívidas em equity.

Conferência de Resultados

Quarta-Feira, 16 de novembro de 2022

➤ **Português**

11h00 (local)
09h00 (NY)

WEBCAST

➤ **Inglês**

(Tradução Simultânea)
09h00 (NY)
11h00 (local)

WEBCAST

**Relações com
Investidores:**

www.pdg.com.br/ri
ri@pdg.com.br
(+55 11) 2110-4400

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



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

Mensagem Inicial

O terceiro trimestre deste ano se mostrou mais desafiador que os anteriores, particularmente em relação à economia nacional, refletindo as incertezas geradas pelo período pré-eleições e também as consequências das ações tomadas para controle da inflação. Percebemos uma maior insegurança por parte dos clientes na tomada de decisão de compra, refletindo em uma menor velocidade de vendas e uma consequente necessidade de ajuste das estratégias comerciais.

Contudo, seguimos focados na execução de nosso planejamento estratégico, cujos reflexos já podem ser observados em diversas linhas do resultado da Companhia. Além disso, continuamos nos dedicando aos nossos projetos de Jornada Digital e de Experiência do Cliente, com objetivo de transformar toda a jornada dos nossos clientes em uma experiência que os surpreenda, desde o seu primeiro contato com a Companhia e, em breve, traremos os primeiros resultados práticos desse projeto.

Em nosso braço de Inteligência Condominial, a Vernyy já possui um sistema bastante robusto e funcional e já conta com seus primeiros contratos assinados. Na parte de engenharia e soluções, a Vernyy já vem atuando em diversos projetos de reforma e retrofit. Para saber mais sobre a Vernyy, visite nosso site no endereço www.vernny.com.br, onde é possível obter todas as informações sobre a ampla gama de produtos e serviços oferecidos.

Em relação a nossa Agenda de ESG, neste momento, estamos direcionando esforços especiais para a questão de diversidade do nosso time, pois, acreditamos que esse é um tema essencial para atingirmos os objetivos de longo prazo da Companhia.

Sobre o projeto de Experiência do Cliente, ao longo do 3T22, fechamos a primeira jornada com base em *customer centric* e estamos em andamento com o fechamento da segunda jornada. Temos confiança de que os resultados gerados por esse projeto serão excelentes e refletirão nosso objetivo de construir melhores experiências aos nossos Clientes.

Retorno dos Lançamentos – ix. Tatuapé

O terceiro trimestre marcou um dos momentos mais esperados pela Companhia desde 2015, o retorno dos lançamentos, com o produto ix. Tatuapé.

Ao longo do 3T22, preparamos o stand de vendas, pensando na melhor experiência para o cliente, desde a ambientação até a utilização de recursos mais tecnológicos e funcionais. Dedicamos especial atenção ao treinamento do time comercial e à divulgação do nosso lançamento, para garantir melhores experiências aos nossos clientes. Iniciamos as vendas das unidades do ix. Tatuapé em meados de outubro.



Na zona leste de São Paulo, o ix. Tatuapé está localizado em um bairro tradicional da cidade e traz 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 um VGV potencial de R\$60 milhões.

Seguimos com nosso objetivo de lançar mais dois projetos em 2023, ambos dentro da região metropolitana de São Paulo, em linha com nossa estratégia de atuação.

Além disso, para dar continuidade ao nosso planejamento de lançamentos, além dos terrenos que temos em carteira atualmente, seguimos prospectando e analisando a compra de novos terrenos que se encaixem na estratégia da Companhia.

Destaques dos Resultados Operacionais

Nos 9M22, as vendas brutas somaram R\$81 milhões, queda de 49% em relação ao valor registrado nos 9M21. 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\$79 milhões nos 9M22, queda de 12% em relação aos 9M21. 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\$2 milhões nos 9M22, 97% abaixo dos 9M21. Entretanto, como temos reforçado ao longo do tempo, 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.

Ao longo dos 9M22 foram repassadas 388 unidades (R\$54 milhões), uma redução de 14% no VGV repassado na comparação com os 9M21. O volume de repasse foi impactado pela redução das vendas, porém, registrou resultado superior ao esperado, fundamentalmente devido a uma maior eficiência em nosso processo operacional, com redução dos prazos dos processos junto aos bancos e cartórios. Continuamos realizando o repasse através de um processo rápido e estritamente alinhado à nossa estratégia comercial, focada na geração de caixa livre.

As despesas gerais, administrativas e comerciais sofreram uma importante redução de 32% na comparação entre os 9M22 e os 9M21, principalmente devido ao menor volume de despesas com consultorias jurídicas e financeiras.

A dívida concursal totalizou R\$1,3 bilhão no final do 3T22, registrando um aumento de 19% no acumulado do ano. Esse aumento decorreu principalmente da habilitação créditos na recuperação judicial.

A dívida extraconcursal totalizou R\$2,5 bilhões no final do 3T22, registrando um aumento de 14% no acumulado do ano. O aumento decorreu principalmente do acruo de juros no período.

Os reflexos do contínuo trabalho para desalavancagem da Companhia e equalização de seus passivos podem ser observados pela redução de R\$547,7 milhões (81%) na linha de outras obrigações e de R\$343,2 milhões (5%) no passivo total aos longos dos nove primeiros meses de 2022.

Além disso, o resultado financeiro positivo de R\$106,4 milhões nos 9M22, contribuiu para registramos um lucro líquido de R\$279,9 milhões, em comparação a um prejuízo de R\$475,9 milhões nos 9M21.

Mensagem Final

Como parte da continuidade da desalavancagem e retomada da Companhia, o Aumento de Capital para conversão de créditos em ações, foi concluído 1º de novembro, totalizando R\$409,7 milhões, e representando mais um passo essencial para aceleração na redução dos passivos da Companhia e, por consequência, uma importante redução de seus riscos.

Estamos vivendo um dos momentos mais marcantes na trajetória da Companhia, após 7 anos, enfrentando inúmeras adversidades, incluindo a Recuperação Judicial, conseguimos voltar a lançar, voltando à fase operacional. Um lançamento realizado logo após o reposicionamento e lançamento da nova marca, a ix. Incorporadora.

Continuamos atuando de forma crescente na inteligência condominial e prestação de serviços imobiliários com a Vernyy, desenhando e fortalecendo nosso programa de ESG, com grande foco no tema da diversidade e ressignificando as relações com nossos clientes, por meio do desenvolvimento de uma nova jornada de compra digital, buscando construir uma nova experiência.

Administração

LANÇAMENTO

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
ix.
CONSTRUTORA DE OBRAS
IMOBILIÁRIAS

Informações

Residencial – Média Renda

Torre Única

VG: R\$60mm

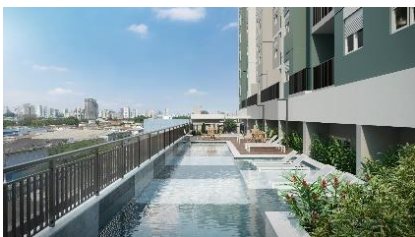
147 unidades com vaga

2 ou 3 dormitórios - suíte

46 e 57m²

Lazer Completo

São Paulo / SP (Tatuapé)



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

Indicadores Operacionais e Financeiros

❖ Principais indicadores da Companhia referentes ao 3T22 e 9M22:

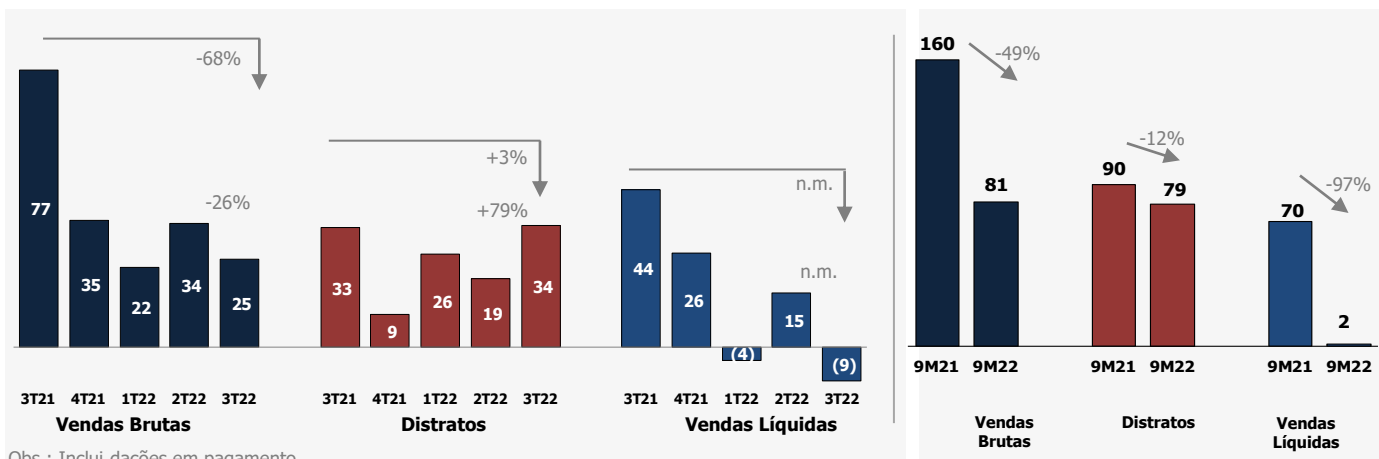
	3T22	3T21	3T22 - 3T21 Var. (%)	2T22	3T22 - 2T22 Var. (%)	9M22	9M21	9M22 - 9M21 Var. (%)
Vendas e Estoque								
Vendas Brutas %PDG - R\$ milhões	25	77	-68%	34	-27%	81	160	-49%
Vendas Líquidas Contratadas %PDG - R\$ milhões	(9)	44	n.m.	15	n.m.	2	70	-97%
Estoque a Valor de Mercado %PDG - R\$ milhões	1.274	1.280	0%	1.319	-3%			
Resultado do Exercício ⁽¹⁾								
Receita Operacional Líquida - R\$ milhões	24	140	-83%	43	-45%	74	336	-77,9%
Lucro (Prejuízo) Bruto - R\$ milhões	2	44	-96%	-	n.m.	2	58	-97%
Margem Bruta - %	7,5	31,9	-24,4 p.p	0,4	7,1 p.p	2,6	17,2	-14,6 p.p
Margem Bruta Ajustada - %	10,9	33,8	-22,9 p.p	5,0	5,9 p.p	6,1	22,4	-16,3 p.p
Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais	(25)	(30)	-17%	(30)	-17%	(83)	(123)	-32%
Lucro (Prejuízo) Líquido - R\$ milhões	(117)	29	n.m.	352	n.m.	280	(476)	n.m.
Margem Líquida - %	(493,1)	20,8	-513,9 p.p	825,5	-1318,6 p.p	377,2	(141,7)	518,9 p.p
Resultado de Exercício Futuro ⁽¹⁾								
Receita Líquida de Vendas a Apropriar - R\$milhões	422	394	7%	419	1%			
Custo de Vendas a Apropriar - R\$ milhões	(374)	(345)	8%	(368)	2%			
Lucro Bruto REF - R\$ milhões	48	49	-2%	51	-6%			
Margem Bruta REF - %	11,4	12,4	-1 p.p	12,2	-0,8 p.p			
Balço Patrimonial ⁽¹⁾								
Disponibilidades - R\$milhões	94	132	-29%	90	4%			
Dívida Líquida - R\$milhões	2.394	2.763	-13%	2.274	5%			
Patrimônio Líquido - R\$milhões	(4.932)	(5.558)	-11%	(4.816)	2%			
Ativos Totais - R\$ milhões	1.211	1.403	-14%	1.223	-1%			

Obs: (1) Resultados Financeiros consideram IFRS 10.
VGV % PDG refere-se apenas a parcela correspondente à participação da Companhia, excluindo parceiros.

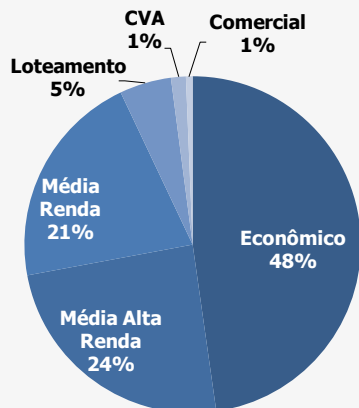
Desempenho Operacional – Vendas

- ❖ No 3T22, as vendas brutas somaram R\$25 milhões, 68% abaixo do 3T21. Nos 9M22, as vendas brutas somaram R\$81 milhões, 49% abaixo dos 9M21. 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.
- ❖ As vendas à vista totalizaram R\$3,5 milhões durante 3T22, representando 14% das vendas brutas do período. No acumulado do ano, as vendas à vista representam 15% do total.
- ❖ Durante o 3T22, os distratos somaram R\$34 milhões, 3% acima do 3T21. Os distratos totalizaram R\$79 milhões nos 9M22, queda de 12% em relação aos 9M21. O distrato é uma importante alavanca para aumentar o volume de unidades disponíveis para venda.
- ❖ As vendas líquidas foram negativas no 3T22 e totalizaram R\$11 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.

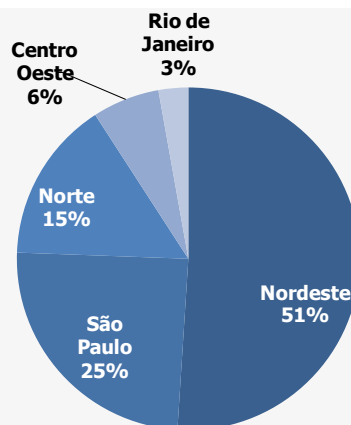
Performance de Vendas – VGV %PDG em R\$ milhões



Vendas Brutas por Produto – %VGV – YTD



Vendas Brutas por Região – %VGV – YTD

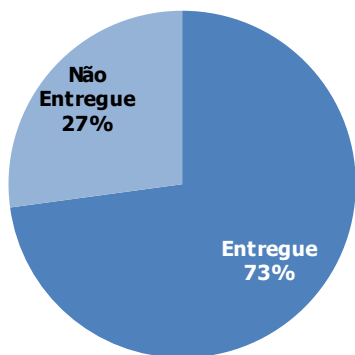


Desempenho Operacional – Distratos e Revenda

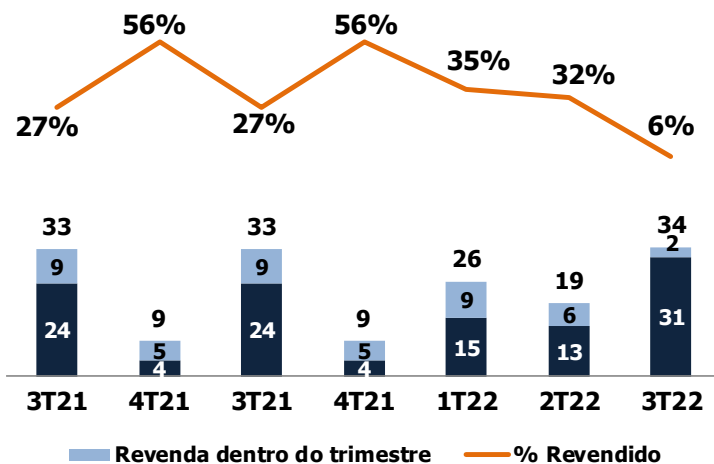
- ❖ No acumulado do ano, 73% do volume distratado correspondeu a unidades de empreendimentos que já estão concluídos, portanto, essas unidades estão aptas para revenda e geração de caixa imediata.
- ❖ Dos R\$34 milhões distratados durante o 3T22, R\$2 milhões (6%) foram revendidos dentro do próprio trimestre. Neste terceiro trimestre, registramos um menor volume de vendas, tendo em vista que a maioria dos distratos aconteceram no final do período.

Distratos por Status de Entrega

– %VGV – YTD

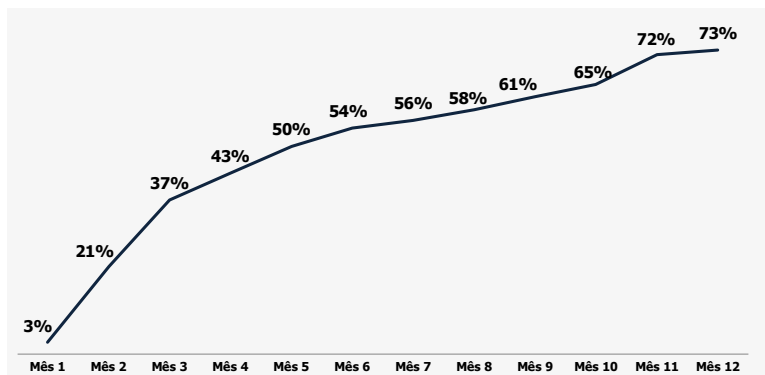


Evolução dos Distratos e Revenda – R\$ milhões



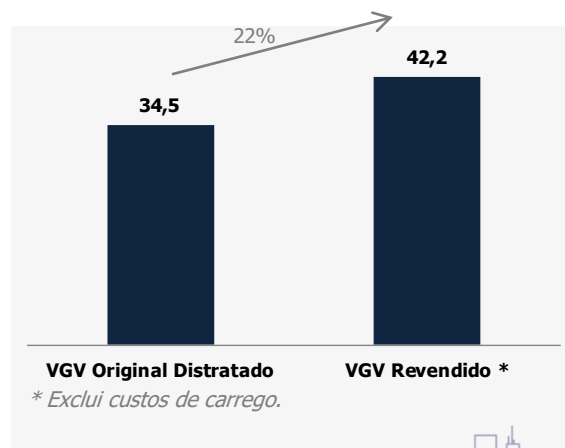
- ❖ Em média 73% das unidades prontas distratadas são revendidas em até 12 meses.
- ❖ Nos últimos 12 meses, o preço de revenda esteve, em média, 22% acima do preço da venda original, demonstrando uma recomposição no preço de revenda.

Curva Média de Revenda – unidades



Preço de Revenda

VGV distratado nos últimos 12 meses – R\$ milhões



Desempenho Operacional – Vendas sobre Oferta (VSO)

- ❖ Analisando a venda sobre oferta (VSO) sob o conceito de estoque efetivamente disponível (VSO de vendas brutas), o índice totalizou 1,9% no 3T22, uma redução de 260p.p. em relação ao 3T21.

Quadro de Vendas sobre Oferta (VSO)

	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22
Estoque Inicial	1.697	1.280	1.273	1.295	1.319
(-) Vendas Líquidas	44	26	-4	15	-9
Vendas Brutas ¹	77	35	22	34	25
Distratos ¹	33	9	26	19	34
(+) Ajustes / Eventos não recorrentes ²	-373	19	18	39	-54
Estoque Final	1.280	1.273	1.295	1.319	1.274
VSO Trimestral (Venda Bruta)	4,5%	2,8%	1,7%	2,6%	1,9%
VSO Trimestral (Venda Líquida)	2,6%	2,0%	n.a.	1,2%	n.a.

R\$ milhões

(1) Vendas Brutas e Distratos consideram revendas realizadas no mesmo trimestre;

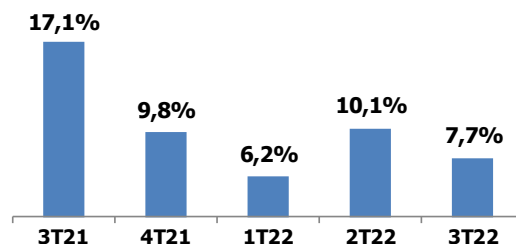
(2) O ajuste negativo de R\$54 milhões no trimestre, refere-se, principalmente, à reprecificação de certas unidades em estoque.

- ❖ Durante o 3T22, a região Centro-Oeste registrou o melhor resultado de vendas sobre oferta (VSO), totalizando 35%.
- ❖ O VSO de unidades entregues atingiu 7,7% no 3T22. O VSO de unidades prontas é significativamente maior devido à diretriz de priorizar a venda de unidades prontas e livres de incumbências.

VSO de Venda Bruta por Região

Região (ex-Comercial)	3T21	4T21	1T22	2T22	3T22
São Paulo	6%	6%	2%	4%	3%
Rio de Janeiro	0%	1%	0%	0%	2%
Norte	6%	3%	3%	2%	2%
Nordeste	14%	8%	7%	12%	6%
Sul	11%	12%	0%	2%	0%
Centro-Oeste / MG	2%	0%	0%	15%	35%
TOTAL (EX-COMERCIAL)	7%	5%	3%	5%	3%
Comercial	2%	0%	0%	0%	0%
TOTAL	4,5%	2,8%	1,7%	2,6%	1,9%

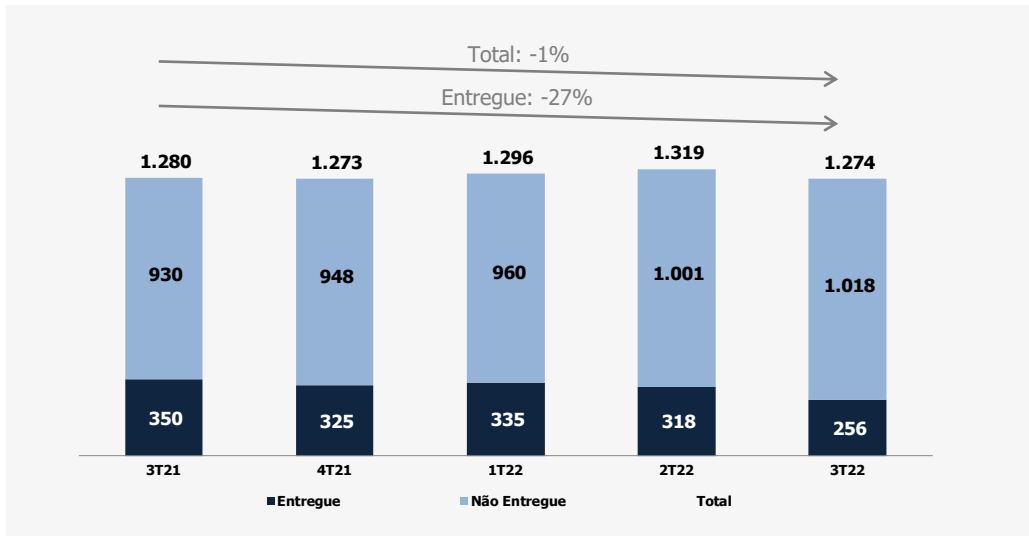
VSO de unidades prontas



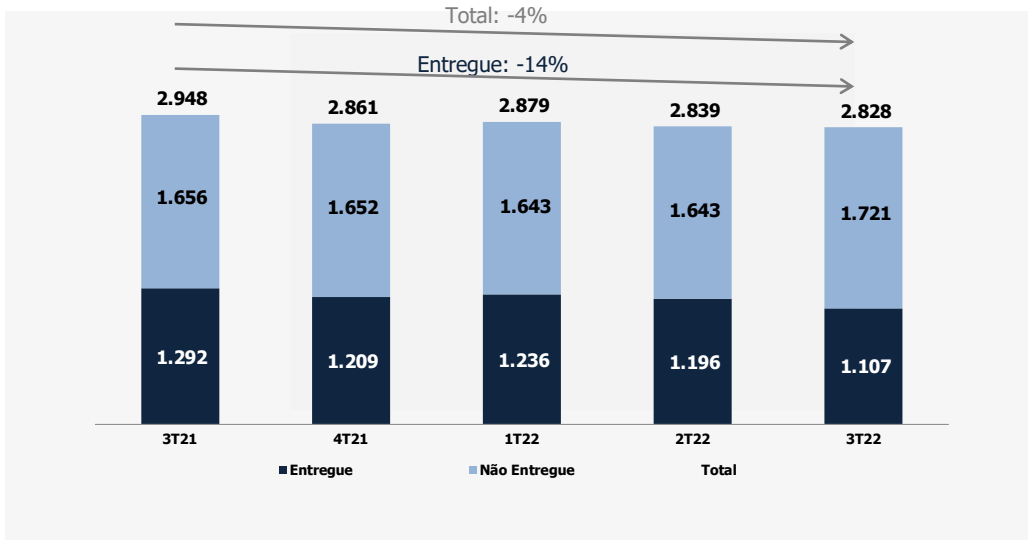
Obs.: considera apenas o estoque de unidades já entregues.

- ❖ Ao final do 3T22, o estoque a valor de mercado totalizou R\$1.274 milhões, 1% abaixo do valor registrado ao final do 3T21 e 3% abaixo do 2T22. A quantidade de unidades diminuiu 4% na comparação com o 3T21 e 0,4% em relação ao 2T22.

Estoque a Valor de Mercado – R\$ milhões



Unidades em Estoque

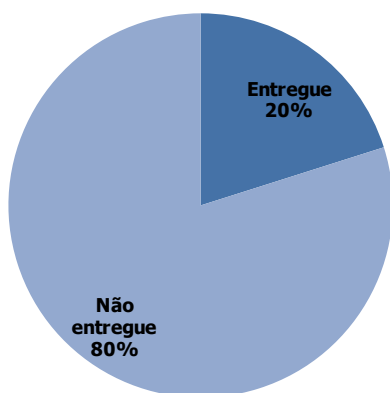


Desempenho Operacional - Estoque

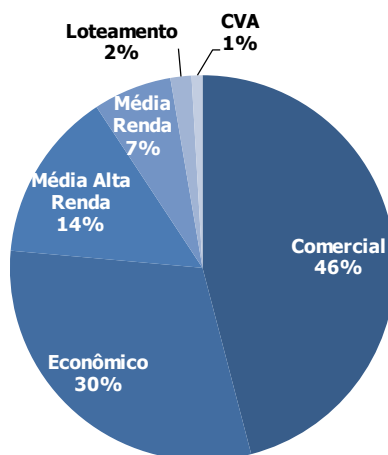
- Atualmente, o estoque total da Companhia apresenta as seguintes características: (i) 20% do estoque está concluído; (ii) 51% do estoque total está concentrado em produtos residenciais (excluindo CVA, Loteamento e Comercial); e, (iii) 11% do estoque está concentrado em São Paulo.

Estoque Total

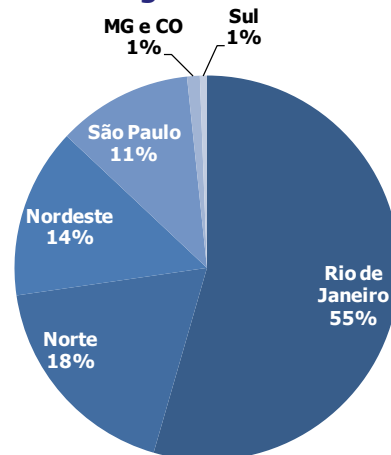
Status de Entrega – % VGV



Produto – % VGV



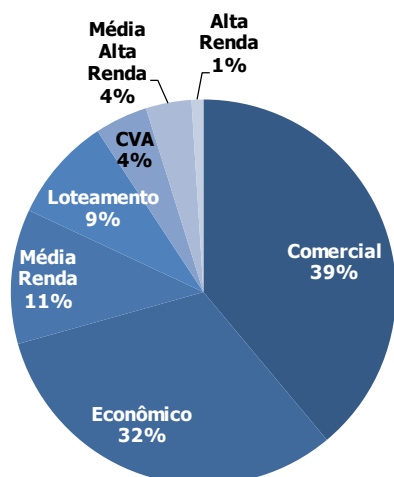
Região – % VGV



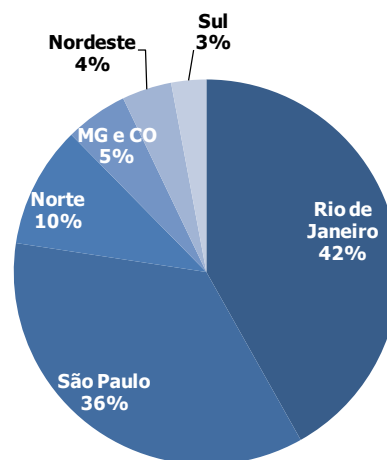
- Do total do estoque concluído (R\$256,2 milhões): (i) 78% do VGV está localizado em São Paulo e Rio de Janeiro; (ii) 48% refere-se a produtos residenciais e; (iii) 99% está concentrado em projetos com faixa de vendas entre 61% e 99%.

Estoque Pronto

Produto – % VGV



Região – % VGV



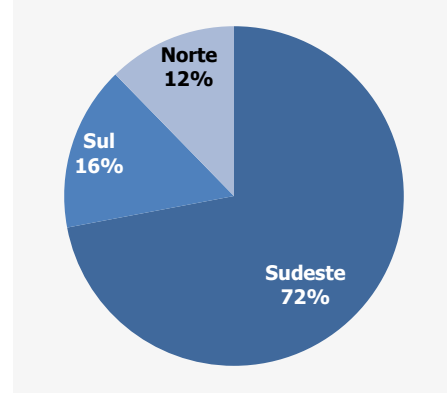
Desempenho Operacional – Banco de Terrenos

- ❖ 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 estão em processo de venda, distrato ou dação 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 novos terrenos que se encaixem na estratégia da Companhia.

Banco de Terrenos – Unidades e VGV

Segmento	Unidades (%PDG)	%	VGV PDG (R\$ mm)	%
Alta Renda	913	10%	476,9	11%
Média Alta Renda	-	0%	-	0%
Média Renda	643	7%	255,8	6%
Econômico	5.348	56%	1.874,4	44%
Residencial	6.904	73%	2.607,1	62%
Comercial	-	0%	-	0%
Loteamento	2.590	27%	1.631,6	38%
Total	9.494		4.238,7	

Distribuição por Região - %VGV PDG



Desempenho Operacional – Dados Históricos

- ❖ Até o 3T22, a PDG havia concluído 701 empreendimentos, equivalente a aproximadamente 152 mil unidades.
- ❖ Ao final do 3T22, a Companhia possuía 8 projetos não concluídos, com um total de 3.010 unidades (%PDG).

	# Projetos	# Total Unidades	# Unidades PDG
Lançamentos⁽¹⁾	709	160.526	155.046
Entregues⁽²⁾	701	157.504	152.036
Não Entregues⁽³⁾	8	3.022	3.010

(1) Histórico de lançamentos - Líquido de cancelamentos

(2) Projetos com Habite-se ou Vendidos

(3) Projetos em construção

Projetos Entregues	# Projetos	# Total Unidades	# Unidades PDG
Residencial, Comercial e Loteamento (ex- CVA)	430	97.818	96.423
Casa Verde e Amarela - Crédito Associativo	271	59.686	55.613
Total	701	157.504	152.036

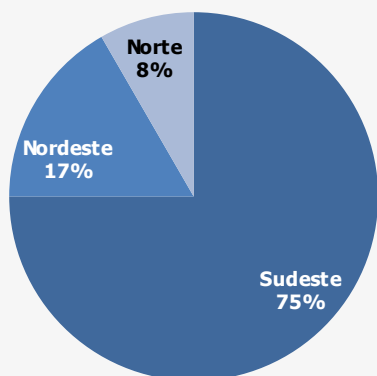
Projetos Não Entregues	# Projetos	# Total Unidades	# Unidades PDG
Residencial, Comercial e Loteamento (ex- CVA)	7	2.766	2.754
Casa Verde e Amarela - Crédito Associativo	1	256	256
Total	8	3.022	3.010

Obs: Considera apenas obras sob gestão financeira da PDG

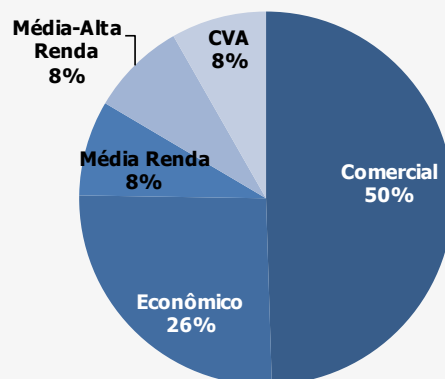
Desempenho Operacional – Dados Históricos

- ❖ Dos 8 projetos não concluídos, 75% estão localizados na região Sudeste e 42% correspondem a projetos residenciais (ex. CVA, Comercial e Loteamento).

Distribuição por Localidade – % VGV



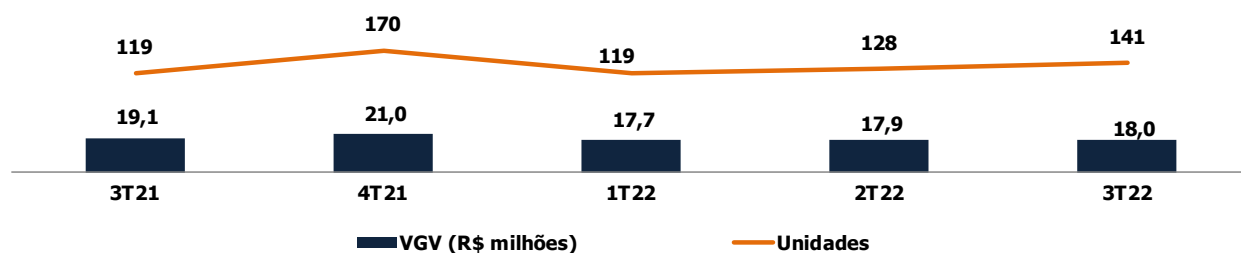
Distribuição por Produto – % VGV



Desempenho Operacional – Repasse

- ❖ Ao longo do 3T22, foram repassadas 141 unidades, equivalentes a um VGV de R\$18 milhões. Apesar da redução de 6% no VGV repassado, a quantidade de unidades repassadas aumentou 19% em comparação com o 3T21.
- ❖ Ao longo dos 9M22 foram repassadas 388 unidades (R\$54 milhões), uma redução de 14% no VGV repassado na comparação com os 9M21.
- ❖ O volume de repasse foi impactado pela redução das vendas, porém, registrou resultado superior ao esperado inicialmente, fundamentalmente devido a uma 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 e Unidades



Margem Bruta

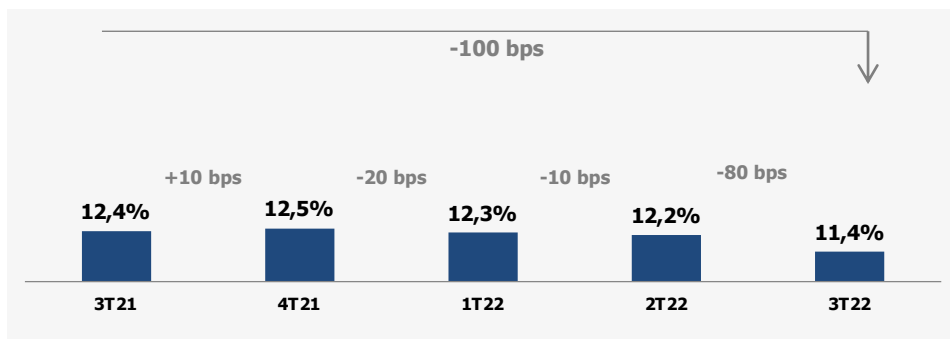
❖ Nos 9M22, registramos um lucro bruto de R\$1,9 milhões, com margem de 2,6%.

R\$ milhões em IFRS						
MARGEM BRUTA	TRIMESTRAL			ACUMULADO		
	3T22	3T21	(%)Var.	9M22	9M21	(%) Var.
Receita Líquida	23,7	139,5	-83%	74,2	335,8	-78%
Custo	(22,0)	(95,1)	-77%	(72,3)	(278,2)	-74%
Lucro (Prejuízo) Bruto	1,8	44,5	-96%	1,9	57,6	-97%
Margem Bruta	7,5%	31,9%	-24,4 pp	2,6%	17,2%	-14,6 pp
(+) Juros Capitalizados no Custo	0,8	2,7	-71%	2,6	17,5	-85%
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado	2,6	47,2	-95%	4,6	75,2	-94%
Margem Bruta Ajustada	10,9%	33,8%	-22,9 pp	6,1%	22,4%	-16,3 pp

Resultado de Exercícios Futuros (REF)

R\$ milhões em IFRS		
Resultado de Exercícios Futuros - REF	3T22	2T22
Receita de vendas a apropriar	429	426
(-) Impostos sobre as vendas a apropriar *	(7)	(7)
Receita líquida REF	422	419
(-) Custo de vendas a apropriar	(374)	(368)
Lucro bruto REF	48	51
Margem bruta REF	11,4%	12,2%
Juros capitalizados	10	10
Margem bruta REF Ajustada**	9,0%	9,8%
* 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	2022	2023 em diante
	26,5%	73,5%

Evolução da Margem Bruta REF



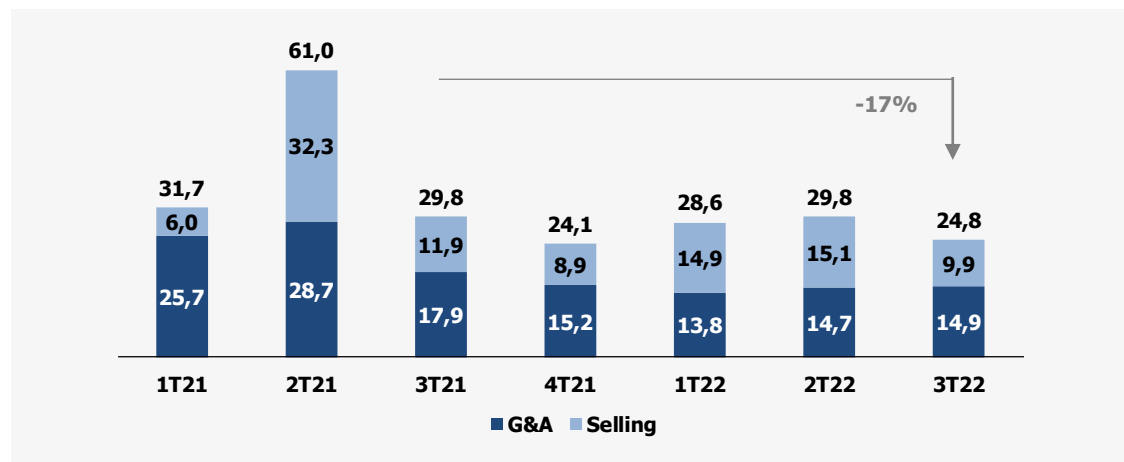
Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas (SG&A)

- ❖ As Despesas Gerais e Administrativas foram reduzidas em 17% na comparação trimestral e 40% na comparação entre os 9M22 e 9M21. A redução decorreu, principalmente, do menor volume de despesas com consultorias jurídicas e financeiras.
- ❖ As Despesas Comerciais foram reduzidas em 17% na comparação trimestral e 21% na comparação entre os 9M22 e 9M21. A redução decorreu, principalmente, do menor custo de carregamento das unidades em estoque.

R\$ milhões em IFRS

DESPESAS GERAIS, ADMINISTRATIVAS E COMERCIAIS	TRIMESTRE			ACUMULADO		
	3T22	3T21	(%) Var.	9M22	9M21	(%) Var.
Total de Despesas Comerciais	9,9	11,9	-17%	39,9	50,2	-21%
Salários e Encargos	8,3	6,6	26%	24,8	23,3	6%
Participação nos resultados	0,6	1,9	n.m.	1,9	1,9	0%
Prestação de Serviços	4,2	7,4	-43%	10,9	41,0	-73%
Outras Despesas Administrativas	1,8	2,1	-15%	5,7	6,2	-8%
Total de Despesas Gerais e Administrativas	14,9	18,0	-17%	43,3	72,4	-40%
Total de Despesas SG&A	24,8	29,9	-17%	83,2	122,6	-32%

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



Contas a Receber (on e off balance)

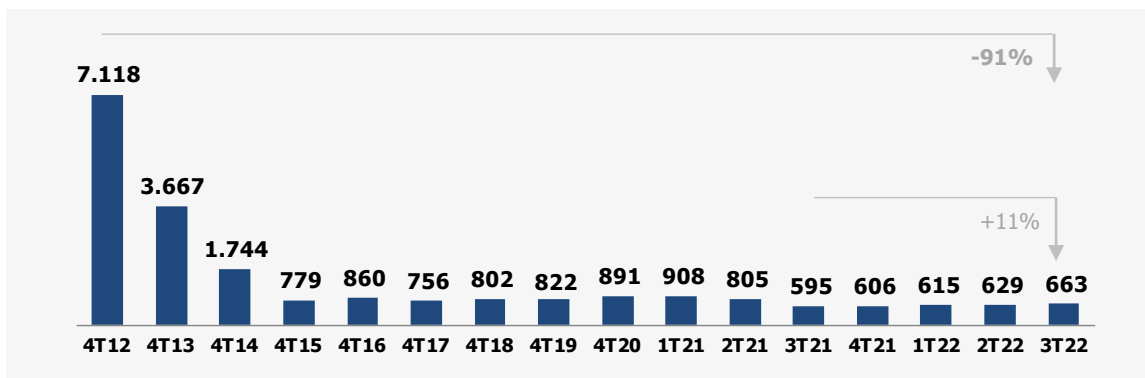
- ❖ Encerramos o trimestre com um total de contas a receber de R\$526 milhões, em linha com o valor registrado no 2T22.
- ❖ Considerando o aumento de 5% no custo a incorrer, o déficit total de contas a receber líquido foi aumentou 33% no trimestre.

R\$ milhões em IFRS

CONTAS A RECEBER ON E OFF BALANCE (R\$ MM)	3T22	2T22	(%) Var.
Contas a receber (<i>on balance</i>)	256	255	0%
Receita bruta de vendas - REF	429	426	1%
Adiantamento de clientes - Recebimento de clientes	(54)	(52)	4%
Adiantamento de clientes - Permuta física lançados	(105)	(103)	2%
Total de contas a receber (a)	526	526	0%
Custos orçados a incorrer de unidades vendidas	(370)	(364)	2%
Custos orçados a incorrer de unidades em estoque	(293)	(265)	11%
Compromisso com custos orçados a incorrer (b)	(663)	(629)	5%
Total de contas a receber líquido (a + b)	(137)	(103)	33%
Curto Prazo	214	216	-1%
Longo Prazo	42	39	8%
Total de contas a receber (<i>on balance</i>)	256	255	0%

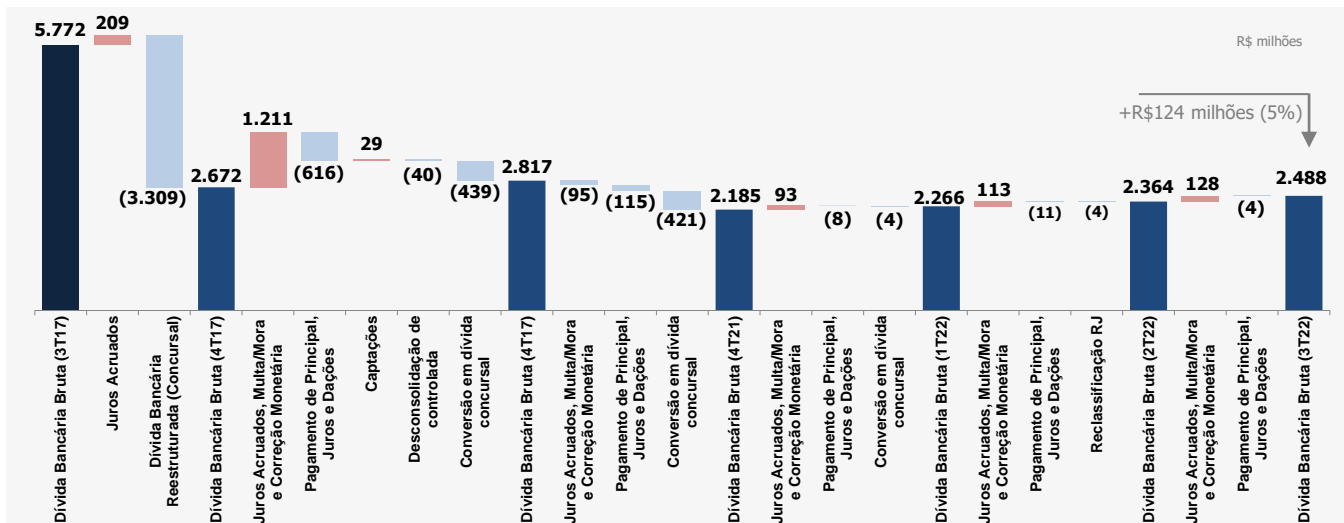
Custo a Incorrer

- ❖ O custo a incorrer aumentou R\$34 milhões (5%) durante 3T22 e 11% na comparação com o 3T21. O aumento decorreu do ajuste monetário pelo INCC.



Dívida Extraconcursal

- A dívida extraconcursal aumentou R\$124 milhões (5%) durante o 3T22 e 14% nos 9M22. Esse aumento decorreu, principalmente, dos juros acruados no período.



- Considerando o aumento de 4% na linha de Disponibilidades, a Dívida Líquida aumentou R\$120 milhões (5%) durante o trimestre.

R\$ milhões em IFRS			
Endividamento	3T22	2T22	(%) Var.
Disponibilidades	94	90	4%
SFH	509	478	6%
Debêntures	297	281	6%
CCB/CRI	-	-	n.m.
Apoio a Produção	806	759	6%
Capital de giro, SFI e NP	375	379	-1%
Finep/Finame	-	-	n.m.
Debêntures	44	41	7%
CCB/CRI	1.260	1.182	7%
Coobrigação	3	3	0%
Dívida Corporativa	1.682	1.605	5%
Dívida Bruta	2.488	2.364	5%
Dívida Líquida	2.394	2.274	5%
Dívida Líquida (sem Apoio a Produção)	1.588	1.515	5%
Patrimônio Líquido Total¹	(4.932)	(4.816)	2%
Dívida Líquida (sem Apoio a Produção) / PL	n.a.	n.a.	n.m.

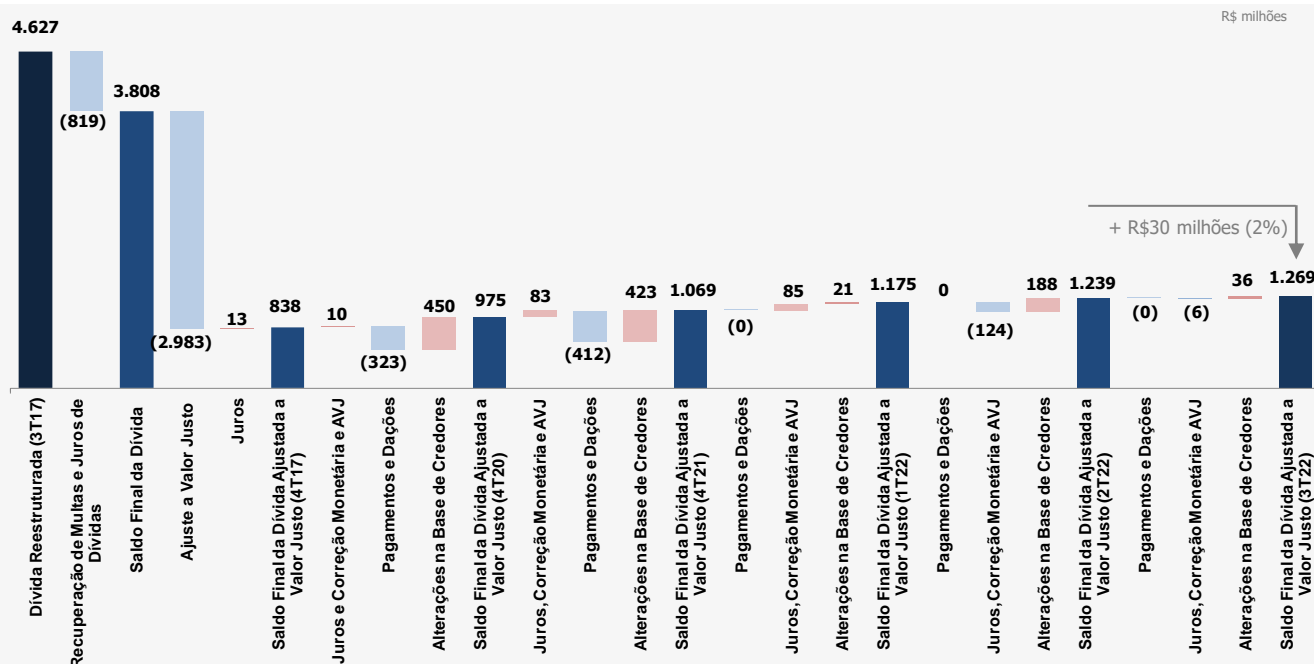
(1) Inclui patrimônio líquido dos acionistas não controladores

Histórico da Variação da Dívida Líquida

R\$ milhões em IFRS													
VARIAÇÃO DA DÍVIDA LÍQUIDA (R\$ MM)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	1T22	2T22	3T22
Disponibilidades	1.821	1.353	1.092	604	201	213	138	118	122	98	98	90	94
<i>Variação das Disponibilidades</i>	-	(468)	(261)	(488)	(403)	12	(75)	(20)	4	(24)	-	(8)	4
Dívida Bruta	7.765	8.367	7.869	6.155	5.319	2.672	2.777	2.995	2.817	2.185	2.266	2.364	2.488
Apoio a Produção	4.289	5.215	4.517	2.719	1.643	1.050	1.086	1.111	1.089	702	724	759	806
Dívida Corporativa	3.476	3.152	3.352	3.436	3.676	1.622	1.691	1.884	1.728	1.483	1.542	1.605	1.682
<i>Variação da Dívida Bruta</i>	-	602	(498)	(1.714)	(836)	(2.647)	105	218	(178)	(632)	81	98	124
Variação da dívida líquida	-	(1.070)	237	1.226	433	2.659	(180)	(238)	182	608	(81)	(106)	(120)

Dívidas Concursais

- A dívida concursal aumentou R\$30 milhões (2%) durante o 3T22 e 19% no acumulado dos 9M22. Esse aumento decorreu, principalmente, da habilitação de novos créditos na recuperação judicial.



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\$116 milhões no 3T22. No acumulado do ano, registramos um lucro financeiro de R\$106 milhões, principalmente, decorrente da reversão de juros e encargos de dívidas habilitadas no plano de recuperação judicial.

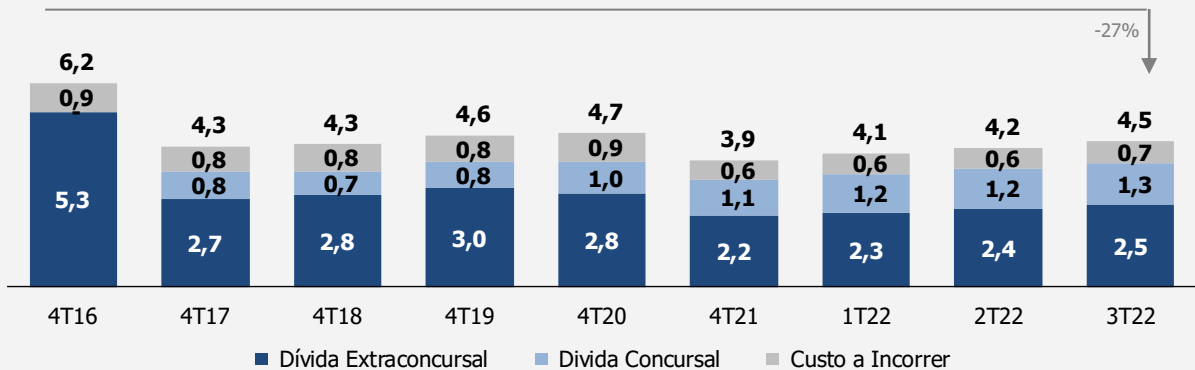
RESULTADO FINANCEIRO (R\$ MM)	TRIMESTRE			ACUMULADO		
	3T22	3T21	(%) Var.	9M22	9M21	(%) Var.
Rendimento de aplicações financeiras	2,6	1,2	n.m.	6,8	2,3	n.m.
Variação Monetária, juros e multas por atraso	(2,2)	(1,0)	n.m.	8,4	9,8	-14%
Outras receitas financeiras	31,6	180,7	-83%	558,7	188,1	n.m.
Total de receitas financeiras	32,0	180,9	-82%	573,9	200,2	n.m.
Juros de empréstimos	(129,0)	(30,4)	n.m.	(336,6)	(224,1)	50%
Despesas bancárias	-	(0,1)	n.m.	(0,2)	(0,4)	-50%
Outras despesas financeiras	(19,3)	(85,6)	-77%	(130,7)	(369,0)	-65%
Despesas financeiras brutas	(148,3)	(116,1)	28%	(467,5)	(593,5)	-21%
Juros capitalizados ao estoque	-	1,5	n.m.	-	11,3	n.m.
Total de despesas financeiras	(148,3)	(114,6)	29%	(467,5)	(582,2)	-20%
Total do resultado financeiro	(116,3)	66,3	n.m.	106,4	(382,0)	n.m.

Desalavancagem

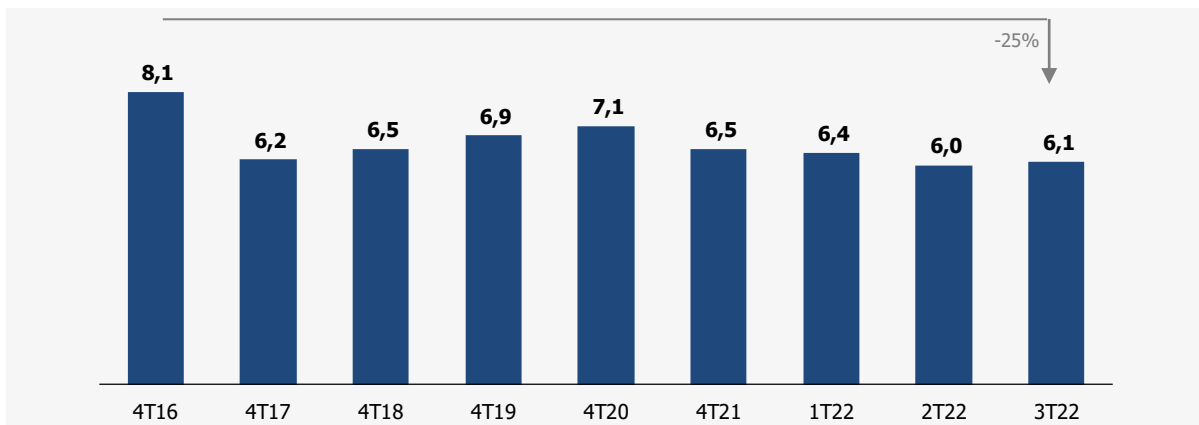
❖ Somando as dívidas extraconcursais, dívidas concursais e custo a incorrer, no final do 3T22, a alavancagem “estendida” da companhia totalizou R\$4,5 bilhões. Alguns pontos importantes sobre esse montante:

- (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 extraconcursais continuam sendo renegociadas e poderão ser habilitadas na recuperação judicial ao longo do tempo;
- (iii) Continuamos buscando soluções para as obras ainda não finalizadas, desta forma, na medida em que encontrarmos soluções para essas obras, 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		
	3T22	3T21	(%)Var.	9M22	9M21	(%) Var.
Receita bruta operacional						
Vendas imobiliárias	32.055	110.675	-68%	90.902	346.960	-74%
Outras receitas operacionais	(1.204)	32.362	n.m.	1.844	(633)	n.m.
(-) Deduções da receita	(7.106)	(3.522)	102%	(18.532)	(10.518)	76%
Receita operacional líquida	23.745	139.515	-83%	74.214	335.809	-78%
Custo das unidades vendidas	(21.156)	(92.305)	-77%	(69.651)	(260.628)	-73%
Juros capitalizados	(800)	(2.749)	-71%	(2.628)	(17.540)	-85%
Custo dos imóveis vendidos	(21.956)	(95.054)	-77%	(72.279)	(278.168)	-74%
Lucro (prejuízo) bruto	1.789	44.461	-96%	1.935	57.641	-97%
Margem bruta	7,5%	31,9%	-24,4 pp	2,6%	17,2%	-14,6 pp
Margem bruta ajustada (1)	10,9%	33,8%	-22,9 pp	6,1%	22,4%	-16,3 pp
Receitas (despesas) operacionais:						
Equivalência patrimonial	1.346	1.196	-69%	972	(22)	n.m.
Gerais e administrativas	(14.920)	(17.930)	-39%	(43.262)	(72.386)	-40%
Comerciais	(9.900)	(11.906)	-25%	(39.861)	(50.247)	-21%
Tributárias	(2.724)	(4.476)	n.m.	(11.098)	(5.735)	94%
Depreciação e amortização	(180)	(198)	28%	(555)	(498)	11%
Outras despesas operacionais	31.230	17.955	28%	(6.849)	(107.352)	-94%
Resultado financeiro	(116.277)	66.201	n.m.	106.385	(382.109)	n.m.
Total receitas (despesas) operacionais	(111.425)	50.842	n.m.	5.732	(618.349)	n.m.
Lucro (prejuízo) antes do I.R. e C.S.	(109.636)	95.303	n.m.	7.667	(560.708)	n.m.
Imposto de renda e contribuição social	(9.795)	(58.425)	n.m.	268.803	92.704	n.m.
Lucro (prejuízo) dos acionistas não controladores	(119.431)	36.878	n.m.	276.470	(468.004)	n.m.
Acionistas não controladores	2.333	(7.859)	n.m.	3.438	(7.881)	n.m.
Lucro (prejuízo) líquido do período	(117.098)	29.019	n.m.	279.908	(475.885)	n.m.
Margem líquida	-493,1%	20,8%	-513,9 pp	377,2%	-141,7%	518,9 pp

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

EBITDA	TRIMESTRE			ACUMULADO		
	3T22	3T21	(%)Var.	9M22	9M21	(%) Var.
Lucro (Prejuízo) antes dos impostos	(109.636)	95.303	n.m.	7.667	(560.708)	n.m.
(-/+ Resultado financeiro	116.277	(66.201)	n.m.	(106.385)	382.109	n.m.
(+) Depreciação / Amortização	180	198	-9%	555	498	11%
(+) Juros financiamento capitalizados no CMV	800	2.749	-71%	2.628	17.540	-85%
(-/+ Resultado de equivalência patrimonial	(1.346)	(1.196)	13%	(972)	22	n.m.
EBITDA	6.275	30.853	-80%	(96.507)	(160.539)	-40%
Margem EBITDA	26,4%	22,1%	430,0%	n.a.	n.a.	n.m.

Balanço Patrimonial Consolidado - ATIVO

ATIVO (R\$ '000) - IFRS			
	3T22	2T22	(%) Var.
Circulante			
Disponibilidades e aplicações financeiras	94.125	89.937	5%
Contas a receber de clientes	213.950	215.555	-1%
Estoques de imóveis a comercializar	635.431	647.239	-2%
Despesas com vendas a apropriar	314	1.255	-75%
Créditos com partes relacionadas	3.891	3.724	4%
Tributos correntes a recuperar	9.624	10.107	-5%
Total Circulante	957.335	967.817	-1%
Não Circulante			
Realizável a longo prazo			
Contas a receber de clientes	41.945	39.141	7%
Estoques de imóveis a comercializar	80.950	80.987	0%
Tributos correntes a recuperar	14.183	13.447	5%
Créditos com partes relacionadas	29.417	49.789	-41%
Outros créditos	56.971	39.198	45%
Total Realizável a longo prazo	223.466	222.562	0%
Permanente			
Investimentos	27.717	30.091	-8%
Imobilizado	1.927	1.349	43%
Intangível	909	875	4%
Total Permanente	30.553	32.315	-5%
Total Não circulante	254.019	254.877	0%
Total do Ativo	1.211.354	1.222.694	-1%

Balanço Patrimonial Consolidado - PASSIVO



PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ '000) - IFRS			
	3T22	2T22	(%) Var.
Circulante			
Empréstimos e financiamentos	884.321	856.510	3%
Debêntures	340.752	322.579	6%
Obrigação por emissão de CCBs e CCIs	1.259.916	1.181.924	7%
Coobrigação na cessão de recebíveis	3.157	2.904	9%
Fornecedores	147.672	151.464	-3%
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	100.810	92.479	9%
Obrigações por aquisição de imóveis	267	267	0%
Adiantamentos de clientes	229.812	240.369	-4%
Obrigações fiscais e trabalhistas	70.013	60.154	16%
Obrigações tributárias diferidas	20.512	20.652	-1%
Imposto de renda e contribuição social	14.609	12.849	14%
Obrigações com partes relacionadas	13.391	12.559	7%
Provisões para contingências diversas	143.576	141.761	1%
Outras obrigações	120.113	119.353	1%
Total Circulante	3.348.921	3.215.824	4%
Exigível de longo prazo			
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	1.167.694	1.147.419	2%
Obrigações por aquisição de imóveis	19.737	19.102	3%
Adiantamentos de clientes	32.777	38.651	-15%
Obrigações fiscais e trabalhistas	57.932	68.435	-15%
Obrigações com partes relacionadas	41.444	61.069	-32%
Obrigações tributárias diferidas	774.551	767.384	1%
Provisões para contingências diversas	698.638	712.632	-2%
Outras obrigações	2.141	8.290	-74%
Total Exigível de longo prazo	2.794.914	2.822.982	-1%
Patrimônio líquido			
Capital social	5.293.820	5.293.820	0%
Reserva de capital	1.236.743	1.236.743	0%
Ações em tesouraria	(3.619)	(6.668)	-46%
Prejuízos acumulados	(11.394.426)	(11.275.857)	1%
Participação atribuída aos acionistas não controladores	(64.999)	(64.150)	1%
Total Patrimônio Líquido	(4.932.481)	(4.816.112)	2%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	1.211.354	1.222.694	-1%

