

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T24



São Paulo, 10 de maio de 2024: a PDG Realty S.A. (B3: PDGR3) – anuncia **hoje** seus resultados do primeiro trimestre de 2024.

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

DESTAQUES

Lucro Bruto

R\$1,3 milhão no 1T24,
aumento de 76%
em relação ao 1T23

(Pág. 13)

Margem Bruta

16,8% no 1T24
5p.p. acima do 1T23

(Pág. 13)

Despesas Gerais e Administrativas

Redução de 25%
1T24 vs. 1T23

(Pág. 14)

Resultado Financeiro

redução de 73% no prejuízo
1T24 vs. 1T23

(Pág. 17)

Resultado Líquido

redução de 68% no prejuízo
1T24 vs. 1T23

(Pág. 19)

Lançamento do Personalix.

Programa de personalização de apartamentos

(Pág. 03)

Lançamento do aplicativo da ix.

Com diversas funcionalidades, desde a gestão financeira até o acompanhamento de projetos

(Pág. 03)

WEBCONFERÊNCIA DE RESULTADOS

segunda-feira, 13 de maio de 2024

11h00 (local)

10h00 (NY)

→ **Português**

→ **Inglês** (Tradução Simultânea)

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

www.pdg.com.br/ri
ri@pdg.com.br





<u>Mensagem da Administração</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>	11
<u>Banco de Terrenos</u>	11
<u>Projetos</u>	12
<u>Desempenho Econômico - Financeiro</u>	13
<u>Demonstrações de Resultado</u>	19
<u>Balanco Patrimonial</u>	20

Mensagem Inicial

Em 2024, seguimos com nossa agenda de aprimoramento e crescimento, com atenção especial a todos os aspectos que envolvem os lançamentos atuais (ix.Tatuapé e ix.Santana) e dos próximos lançamentos.

A obra do empreendimento ix.Tatuapé já iniciou a fase de estrutura, com a laje do primeiro pavimento já executada, o que representa 11% de execução física. A obra segue rigorosamente os parâmetros de qualidade, custo e cronograma previstos. Outro aspecto importante foi a liberação da terceira parcela para o financiamento da obra no 1T24.

Relembrando, no 4T23 a Companhia lançou o empreendimento ix.Santana, que é um produto voltado para média-alta renda, situado no bairro de Santana, zona norte de São Paulo, com VGV de R\$116 milhões.

Adicionalmente, estamos trabalhando na agenda dos próximos lançamentos, sendo que um deles deverá ser realizado no segundo semestre deste ano.

Continuaremos focados na estratégia de melhorar a experiência dos nossos clientes e, por isso, em abril, estreamos o PERSONALix., que é um programa de personalização de apartamentos, exclusivo para os clientes do ix. Tatuapé. Por meio desse programa, oferecemos opções de kits de acabamentos para que os clientes possam escolher qual mais combina com seu estilo e personalidade. Além do benefício de personalização, os clientes contam com preços especiais, flexibilidade de pagamento, além de receberem seu futuro lar já pronto para morar. Em breve, outros projetos da ix. também contarão com o PERSONALix.

Além disso, também lançamos o aplicativo da ix., que foi desenvolvido especificamente para nossos(as) clientes. Com diversas funcionalidades, o aplicativo da ix. é o único aplicativo que abrange todo fluxo de pré e pós compra, desde a escolha da unidade, repasse, fluxo e gestão financeira, além do acompanhamento de projetos, atendimento e solicitação de assistência técnica. O aplicativo da ix. reforça nosso compromisso contínuo em fornecer soluções inovadoras que aprimoram a experiência de propriedade e gestão imobiliária.

Destaques dos Resultados

No 1T24, as vendas brutas somaram R\$15,1 milhões, 21% abaixo do 1T23 e, ligeiramente abaixo da projeção da Companhia para o período. As vendas dos lançamentos representam 48% dos resultados do 1T24 e, à medida que os lançamentos avançam, o montante de novos estoques se tornará progressivamente mais relevante no resultado das vendas.

Os distratos totalizaram R\$11,0 milhões, 23% abaixo do valor registrado no 1T23.

No 1T24 foram repassadas 47 unidades, equivalentes a um VGV de R\$2,3 milhões, uma redução de 24% na quantidade de unidades repassadas na comparação com o 1T23. O volume repassado foi impactado pela redução das vendas, contudo, o resultado obtido ficou em linha com as vendas realizadas, reforçando a eficiência operacional da equipe nessa atividade.

As despesas gerais, administrativas e comerciais foram reduzidas em 7% na comparação entre o 1T24 e o 1T23, devido a menor despesa com prestações de serviços de assessores jurídicos. A Companhia segue com uma prática rigorosa de gestão das despesas e proteção do caixa, buscando sempre melhorar a eficiência e reduzir os custos.

A dívida concursal aumentou R\$38 milhões (3%) durante o 1T24, principalmente devido ao acruo de juros no período.

A dívida extraconcursal aumentou R\$12 milhões (3%) durante o 1T24, principalmente devido (i) ao acruo de juros no período e (ii) à liberação da terceira parcela do financiamento para construção do empreendimento ix.Tatuapé.

A Companhia registrou um prejuízo financeiro de R\$41,3 milhões no 1T24, 73% abaixo do registrado no 1T23, devido à redução da dívida extraconcursal, resultante do recálculo da dívida realizado no 4T23.

Ao final do 1T24, a Companhia registrou prejuízo líquido de R\$66,9 milhões, 68% abaixo do 1T23.

Mensagem Final

Em função da redução da dívida extraconcursal, resultante do recálculo da dívida realizado no 4T23, daqui em diante, os resultados da Companhia devem sofrer menor volatilidade, além disso, o impacto do prejuízo financeiro será muito menos relevante, conforme podemos já observar na demonstração de resultados deste primeiro trimestre.

Outro ponto positivo é o aumento da representatividade dos produtos novos (lançamentos) no estoque da Companhia, fortalecendo e incrementando o portfólio de vendas.

O lançamento do PERSONALix. também vem somar e diversificar a fonte de receitas da Companhia, agregando e melhorando ainda mais valor à experiência de nossos clientes.

O aplicativo da ix. Incorporadora, disponível nas lojas de aplicativos, é o único no setor que engloba a cadeia de pré e pós-venda, e vai muito além de um Portal do Cliente, como geralmente vemos no mercado. O aplicativo foi pensado e desenvolvido para realmente cobrir todas as necessidades dos nossos clientes, desde a escolha da unidade, até a solicitação e acompanhamento de serviços de assistência técnica. Ou seja, o aplicativo acompanha o cliente durante todo período dele conosco. Continuaremos desenvolvendo nosso aplicativo para gerar mais utilidades e valor para nossos clientes.

Administração.

INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

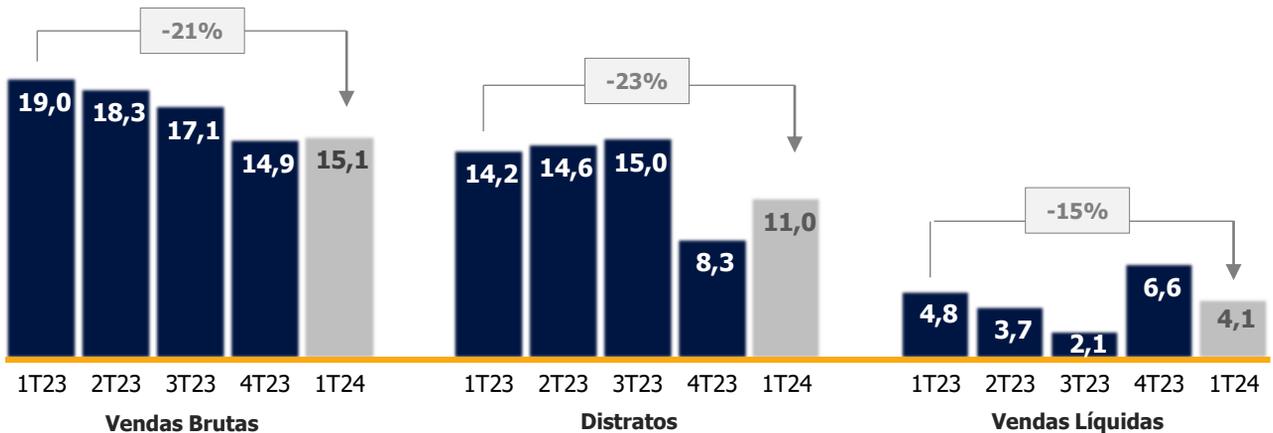
	1T24	1T23	1T24 - 1T23 Var. (%)
Lançamentos			
VGV - %PDG - R\$ milhões	-	-	n.m.
Quantidade de Unidades	-	-	n.m.
Vendas e Estoque			
Vendas Brutas - %PDG - R\$ milhões	15,1	19,0	-20%
Vendas Líquidas Contratadas - %PDG - R\$ milhões	4,1	4,8	-15%
Estoque a Valor de Mercado - %PDG - R\$ milhões	381,4	295,5	29%
Landbank			
VGV - %PDG - R\$ milhões	4.005,2	4.185,1	-4%
Quantidade de Unidades	8.643	9.347	-8%
Resultado do Exercício			
Receita Operacional Líquida - R\$ milhões	7,5	6,1	24%
Lucro (Prejuízo) Bruto - R\$ milhões	1,3	0,7	76%
Margem Bruta	16,8	11,8	5 p.p
Margem Bruta Ajustada	20,3	16,2	4,1 p.p
Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais - R\$ milhões	(26,5)	(28,5)	-7%
Lucro (Prejuízo) Líquido - R\$ milhões	(66,9)	(209,0)	-68%
Resultado de Exercício Futuro			
Lucro Bruto REF - R\$ milhões	11,0	49,0	-78%
Margem Bruta REF - %	26,2	11,3	14,9 p.p
Balanco Patrimonial			
Disponibilidades - R\$milhões	56,8	90,9	-38%
Dívida Líquida - R\$milhões	379,0	2.644,0	-86%
Patrimônio Líquido - R\$milhões	(3.392,0)	(5.091,5)	-33%
Ativos Totais - R\$ milhões	654,8	1.131,7	-42%

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

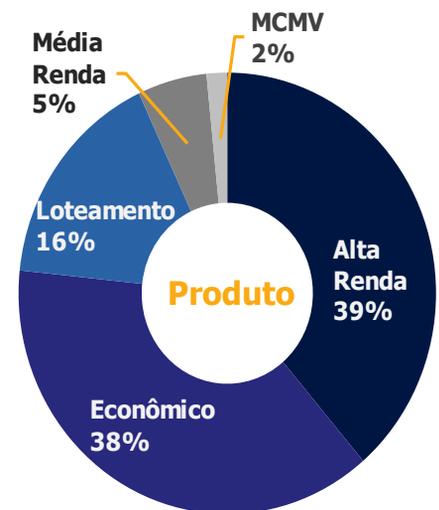
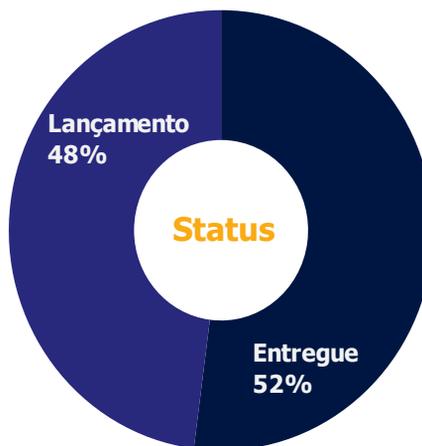
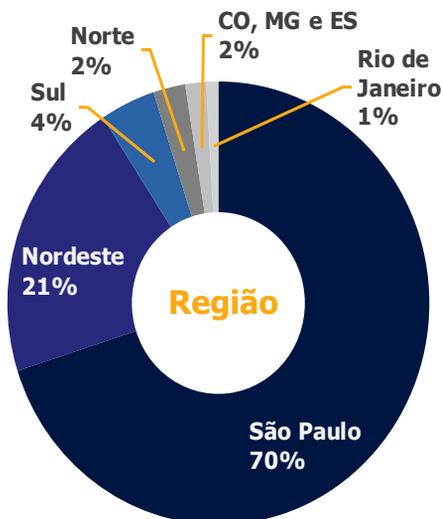
- No 1T24, as vendas brutas somaram R\$15,1 milhões, 21% abaixo do 1T23.
- Durante o 1T24, os distratos somaram R\$11,0 milhões, 23% abaixo do valor registrado no 1T23. O distrato segue sendo uma importante alavanca para aumentar o volume de unidades disponíveis para venda.
- As vendas líquidas totalizaram R\$4,1 milhões no 1T24, 15% abaixo do 1T23.

HISTÓRICO DE VENDAS E DISTRATOS

VGV em R\$ milhões

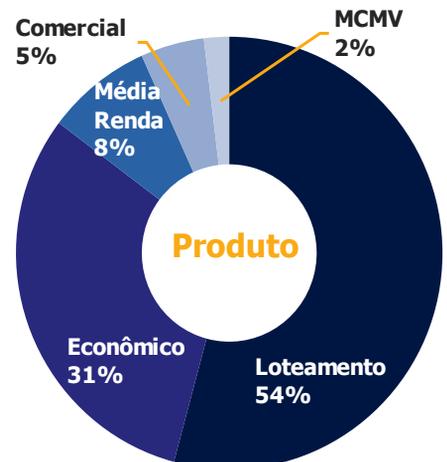
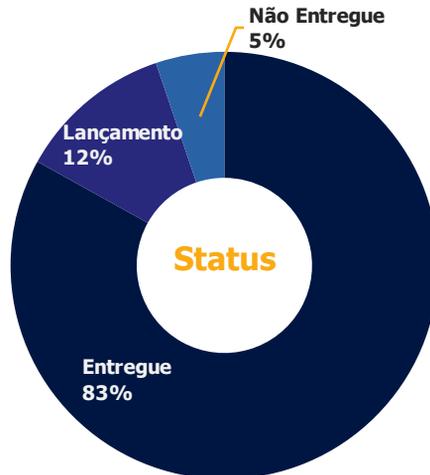
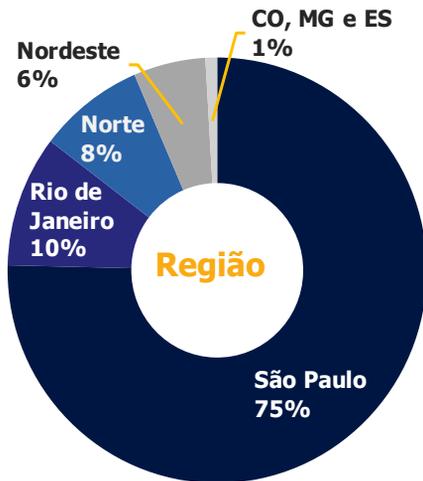


- No 1T24, 70% do VGV vendido foi de produtos localizados em São Paulo e 84% de produtos residenciais.
- As vendas dos lançamentos (**ix.Tatuapé** e **ix.Santana**), representaram 48% das vendas brutas de 1T24.



Obs.: Vendas brutas - %VGV - Acumulado de 2024

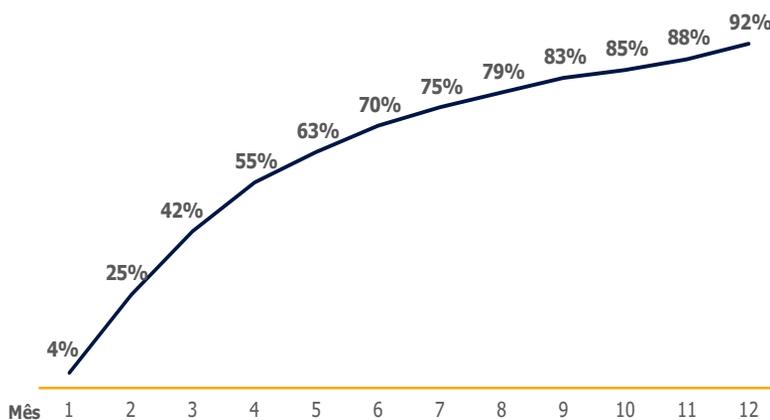
- No 1T24, 95% das unidades distratadas foram de projetos prontos ou de lançamento. Estas unidades estão aptas para revenda e geração de caixa imediata.
- No 1T24, 75% do VGV distratado foi de produtos localizados em São Paulo e 41% de produtos residenciais.



Obs.: Distratos - %VGV – Acumulado de 2024

- Em média, 92% das unidades prontas distratadas foram revendidas em até 12 meses.
- Nos últimos 12 meses, o preço de revenda esteve, em média, 4% abaixo do preço da venda original.

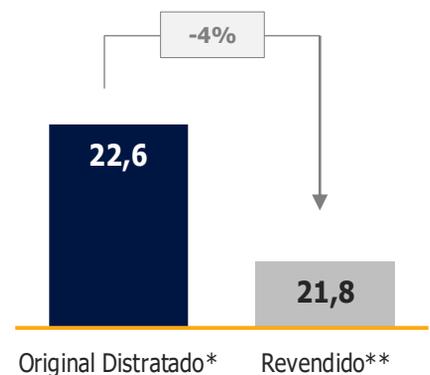
EVOLUÇÃO DO % DE REVENDA



Obs.: Vendas brutas - %VGV - Acumulado de 2024

PREÇO DE REVENDA

VGV distratado nos últimos 12 meses (R\$ milhões)



*Preço original de venda
**Exclui custos de carregio

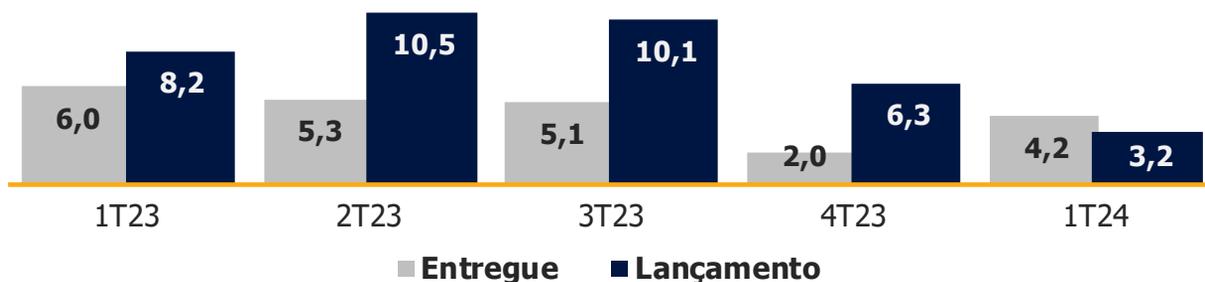
- Analisando a venda sobre oferta (VSO) sob o conceito de estoque disponível para venda, o índice totalizou 3,9% no 1T24, uma redução de 250 p.p. em relação ao 1T23.

R\$ milhões

	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
Estoque Inicial	295,0	295,6	291,3	285,7	391,4
(+) Lançamentos	0,0	0,0	0,0	116,3	0,0
Vendas Brutas	19,0	18,3	17,1	14,8	15,1
VSO Trimestral	6,4%	6,2%	5,9%	3,7%	3,9%

- O VSO de unidades entregues totalizou 4,2% no 1T24.
- O VSO dos lançamentos (ix.Tatuapé e ix.Santana) totalizou 3,2% no 1T24.

EVOLUÇÃO



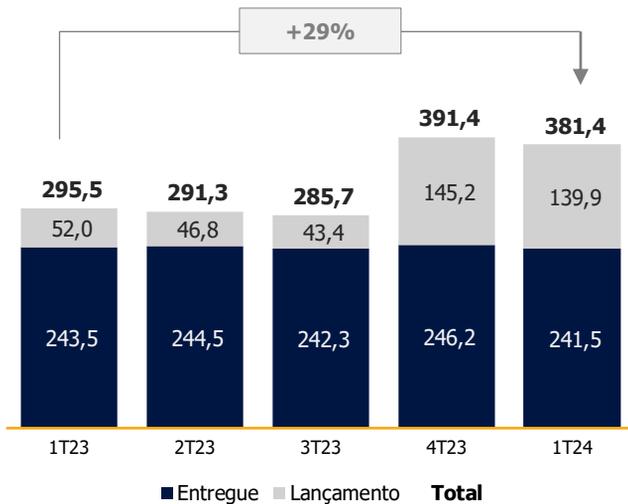
Obs.: A partir do 4T23, foram retirados os estoques de projetos com obras paralisadas, uma vez que, essas unidades não estão disponíveis para venda, até que sejam encontradas soluções viáveis para essas obras.

Ao final do 1T24, o estoque de obras paralisadas totalizou R\$1,1 bilhão.

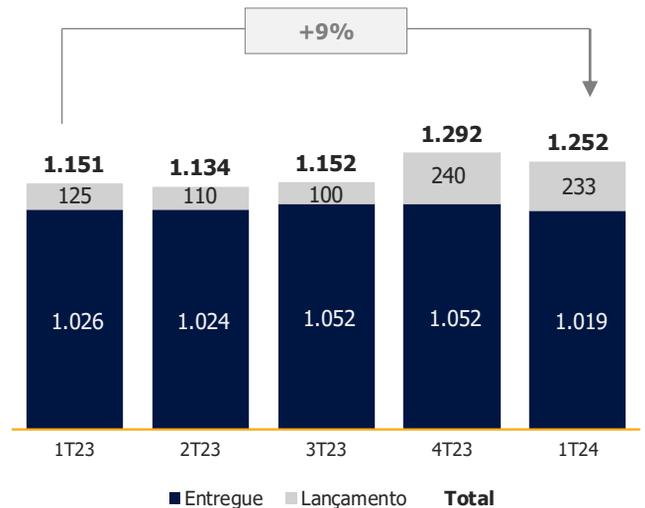
- Ao final do 1T24, o estoque disponível para venda totalizou R\$381,4 milhões, 29% acima do valor registrado no 1T23. Esse aumento decorreu, principalmente, (i) do lançamento do **ix.Santana** no 4T23 e (ii) da correção monetária aplicada ao estoque.
- A quantidade de unidades aumentou 9% na comparação com o 1T23, em função do lançamento do **ix.Santana**.

VALOR DE MERCADO

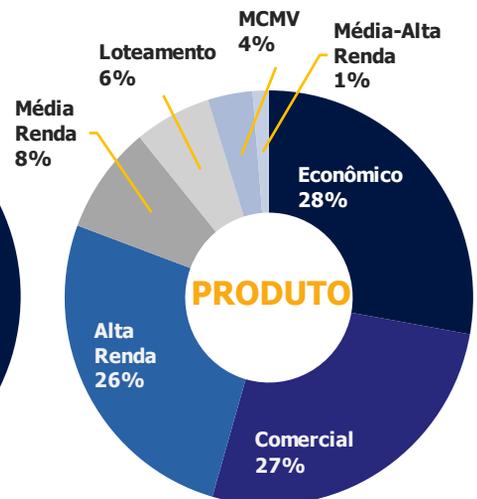
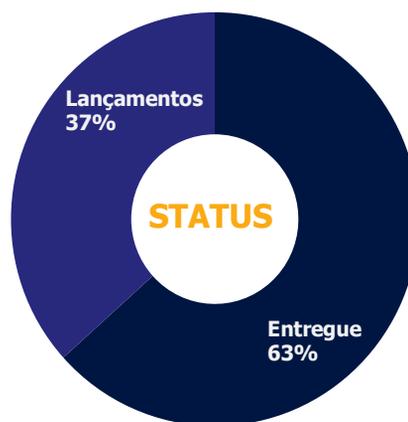
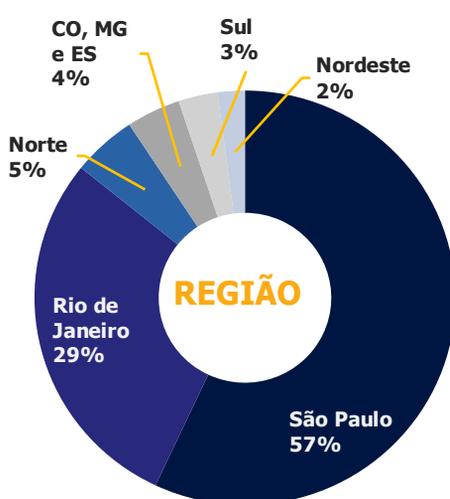
R\$ milhões



UNIDADES



- O estoque disponível para venda apresentava as seguintes características ao final do 1T24: (i) 63% estava concluído; (ii) 37% se refere a lançamentos; (iii) 67% concentrado em produtos residenciais; e, (iv) 57% localizado em São Paulo, principal praça de atuação da Companhia.

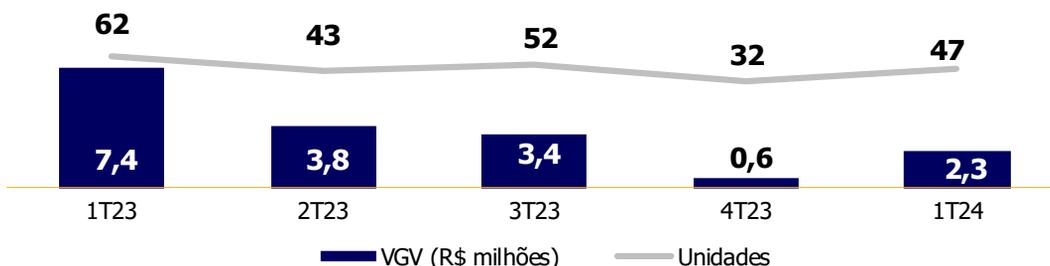


Obs.: Estoque disponível para venda - %VGV

- No 1T24 foram repassadas 47 unidades, equivalentes a um VGV de R\$2,3 milhões. Registrando uma redução de 24% na quantidade de unidades repassadas na comparação com o 1T23.
- O volume de repasse no período está em linha com a projeção da Companhia 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.

REPASSE POR TRIMESTRE

VGV em R\$ milhões e unidades



BANCO DE TERRENOS

- Ao final do 1T24, o VGV potencial do banco de terrenos era de R\$4 bilhões (%PDG). Deste total, R\$2,2 bilhões (aprox. 3.500 unidades) se enquadram na estratégia de lançamentos da Companhia e suportarão parte dos futuros lançamentos da Companhia.
- Seguimos prospectando e analisando a compra de terrenos que se encaixem em nosso planejamento e estratégia para os próximos lançamentos.
- 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 de carregio, na monetização de ativos para desalavancagem e no reforço de caixa.

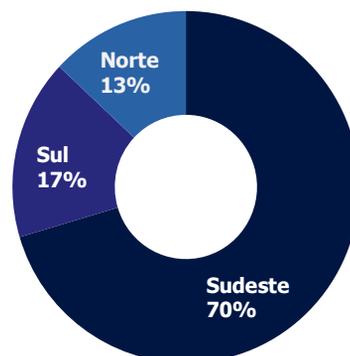
DISTRIBUIÇÃO POR PRODUTO

VGV e unidades

Segmento	Unidades (%PDG)	%	VGV PDG (R\$ mm)	%
Média-Alta Renda	2.868	33%	1.887,4	47%
Média Renda	1.116	13%	463,7	12%
Econômico	4.659	54%	1.654,1	41%
Total	8.643		4.005,2	

DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO

%VGV



	# Projetos	# Total Unidades	# Unidades PDG
Empreendimentos ⁽¹⁾	711	160.831	155.351
Entregues⁽²⁾	701	157.504	152.036
Lançamentos	2	305	305
Não Entregues ⁽³⁾	8	3.022	3.010

(1) Histórico de lançamentos - Líquido de cancelamentos

(2) Projetos com Habite-se ou Vendidos

(3) Projetos com obras paralisadas

- Ao final do 1T24, a Companhia possuía 2 projetos em andamento, ambos do segmento residencial e localizados na cidade de São Paulo.
- Dos 8 projetos com obras paralisadas, 74% do VGV refere-se a projetos localizados na região Sudeste e 42% corresponde a projetos residenciais.
- No 4T23, diante dos desafios em encontrar soluções viáveis para as obras paralisadas, a Companhia realizou a provisão contábil de baixa de parte desses empreendimentos. Contudo, a Companhia segue, constantemente, em negociações para encontrar soluções viáveis para essas obras paralisadas.

MARGEM BRUTA

- O lucro bruto totalizou R\$1,3 milhão no 1T24, 76% acima do 1T23.
- A margem bruta totalizou 16,8% no 1T24, 5p.p acima do 1T23.

MARGEM BRUTA	TRIMESTRAL		
	1T24	1T23	Var. (%)
Receita Líquida	7,5	6,1	24%
Custo	(6,3)	(5,3)	17%
Lucro (Prejuízo) Bruto	1,3	0,7	76%
Margem Bruta	16,8%	11,8%	5,0 pp
(+) Juros Capitalizados no Custo	0,3	0,3	2%
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado	1,5	1,0	56%
Margem Bruta Ajustada	20,3%	16,2%	4,1 pp

RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS (REF)

- No 1T24, o lucro bruto REF totalizou R\$11 milhões, com margem de 26,2%.

Resultado de Exercícios Futuros - REF	Obras Paralisadas	Obras em Andamento	Total
Receita Líquida REF	15	27	42
(-) Custo de vendas a apropriar	(10)	(21)	(31)
Lucro bruto REF	5	6	11
Margem bruta REF	33,3%	22,2%	26,2%

Obs.: A partir do 4T23, os Resultados de Exercícios Futuros passaram a abranger apenas os empreendimentos em andamento e as obras que não tiveram provisionamento de baixa contábil.

Cronograma de Apropriação - REF	2024	2025	2026
% de Apropriação	27,2%	27,3%	45,5%

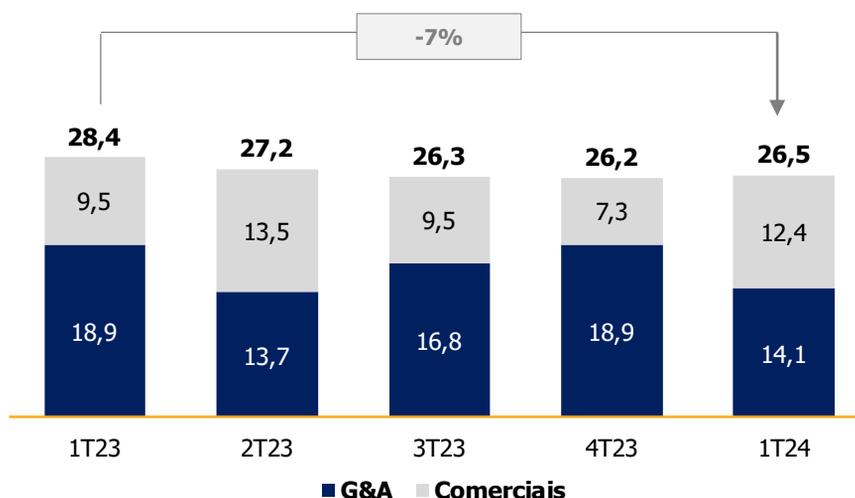
DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS (SG&A)

- As Despesas Gerais e Administrativas foram reduzidas em 25% na comparação trimestral, principalmente, devido a menor despesa com prestações de serviços de assessores jurídicos.
- As Despesas Comerciais aumentaram 31% na comparação trimestral, devido à maior despesa com custo de carregamento das unidades prontas em estoque.

DESPESAS GERAIS, ADMINISTRATIVAS E COMERCIAIS	TRIMESTRE		
	1T24	1T23	Var. (%)
Total de Despesas Comerciais	12,4	9,5	31%
Salários e Encargos	9,0	12,6	-29%
Participação nos resultados	0,8	0,7	14%
Prestação de Serviços	2,7	4,1	-34%
Outras Despesas Administrativas	1,6	1,5	7%
Total de Despesas Gerais e Administrativas	14,1	18,9	-25%
Total de Despesas SG&A	26,5	28,4	-7%

HISTÓRICO DAS DESPESAS GERAIS, ADMINISTRATIVAS E COMERCIAIS

R\$ milhões



CONTAS A RECEBER (*ONE OFF BALANCE*) E CUSTO A INCORRER

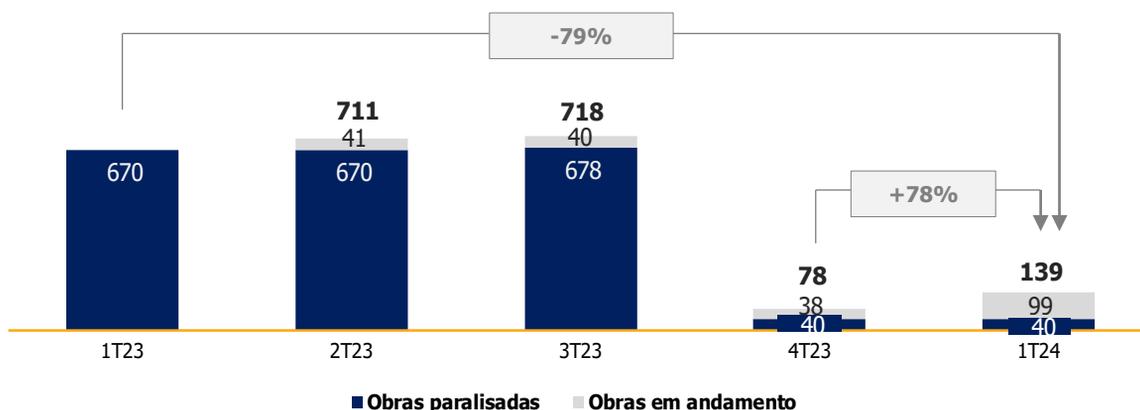
- Encerramos o 1T24 com um total de contas a receber de R\$175 milhões, 1% abaixo do 4T23.

CONTAS A RECEBER ON E OFF BALANCE (R\$ MM)	1T24	4T23	Var. (%)
Contas a receber (<i>on balance</i>)	144	150	-4%
Receita bruta de vendas - REF	42	33	27%
Adiantamento de clientes - Recebimento de clientes	(4)	(4)	0%
Adiantamento de clientes - Permuta física lançados	(7)	(2)	n.m.
Total de contas a receber (a)	175	177	-1%
Custos orçados a incorrer de unidades vendidas	(31)	(25)	26%
Custos orçados a incorrer de unidades em estoque	(108)	(53)	n.m.
Compromisso com custos orçados a incorrer (b)	(139)	(78)	78%
Total de contas a receber líquido (a + b)	36	99	-64%

- O Custo a Incorrer totalizou R\$139 milhões no 1T24, um aumento de 78% na comparação com o 4T23, devido ao reconhecimento do custo a incorrer do empreendimento lançado no 4T23 (ix.Santana).

CUSTO A INCORRER

R\$ milhões



Obs.: A partir do 4T23, o Contas a Receber e o Custo a Incorrer das obras paralisadas passaram a englobar apenas aquelas que não foram provisionadas para baixa contábil.

DÍVIDA EXTRACONCURSAL

R\$ milhões

- A dívida extraconcursal aumentou R\$12 milhões (3%) durante o 1T24, principalmente devido (i) ao acruo de juros no período e (ii) à liberação da terceira parcela do financiamento para construção do empreendimento **ix.Tatuapé**.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
Saldo Inicial	5.772	2.672	2.777	2.995	2.817	2.185	2.621	2.735	2.783	2.946	424
Conversão em dívida concursal	(3.309)	-	-	(439)	(421)	(4)	(10)	(21)	-	(83)	-
Juros, Multa/Mora e Correção Monetária	209	451	427	334	(96)	465	127	71	158	147	7
Pagamento de Principal, Juros e Dações	-	(358)	(175)	(84)	(115)	(25)	(3)	(2)	(1)	(1)	(1)
Captações	-	12	6	11	-	-	-	-	6	6	6
Desconsolidação de controlada	-	-	(40)	-	-	-	-	-	-	-	-
Recálculo de dívidas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.591)	-
Saldo Final da Dívida Extraconcursal	2.672	2.777	2.995	2.817	2.185	2.621	2.735	2.783	2.946	424	436
Var (%)		4%	8%	-6%	-22%	20%	4%	2%	6%	-86%	3%

Obs.: No 4T23, registramos o recálculo das dívidas concursais nos termos do Plano de Recuperação Judicial do Grupo PDG. A metodologia de cálculo, bem mais informações sobre o saldo da dívida, estão contemplados na Nota Explicativa 1 das Demonstrações Financeiras.

- Considerando a redução de 8% na linha de Disponibilidades, a Dívida Líquida aumentou R\$17 milhões (5%) no 1T24.

Endividamento	1T24	4T23	Var. (%) 1T24 - 4T23
Disponibilidades	57	62	-8%
SFH	68	67	1%
Debêntures	31	10	n.m.
Apoio a Produção	99	77	29%
Capital de giro, SFI e NP	131	130	1%
Debêntures	3	24	-88%
CCB/CRI	198	188	5%
Cooperação	5	5	0%
Dívida Corporativa	337	347	-3%
Dívida Bruta	436	424	3%
Dívida Líquida	379	362	5%
Dívida Líquida (sem Apoio a Produção)	280	285	-2%
Patrimônio Líquido Total¹	(3.392)	(3.321)	2%

(1) Inclui patrimônio líquido dos acionistas não controladores

DÍVIDAS CONCURSAIS

- A dívida concursal aumentou R\$38 milhões (3%) durante o 1T24, devido ao acruo de juros no período.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
Saldo Inicial	4.627	838	744	784	975	1.070	1.208	1.245	1.288	1.308	1.223
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	41	246	30
Pagamentos *	-	(246)	(30)	(47)	(412)	(387)	(2)	-	(9)	(439)	-
Alteração na base de credores **	-	-	6	444	424	273	18	7	(12)	109	7
Saldo Final da Dívida Ajustada a Valor Justo	838	744	784	975	1.070	1.208	1.245	1.288	1.308	1.223	1.261
Var (%)		-11%	5%	24%	10%	13%	3%	3%	2%	-6%	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 Explicativa 14 das Demonstrações Financeiras.

RESULTADO FINANCEIRO

- Registramos um prejuízo financeiro de R\$41,3 milhões no 1T24, 73% abaixo do registrado no 1T23, devido à redução da dívida extraconcursal, resultante do recálculo da dívida realizado no 4T23.

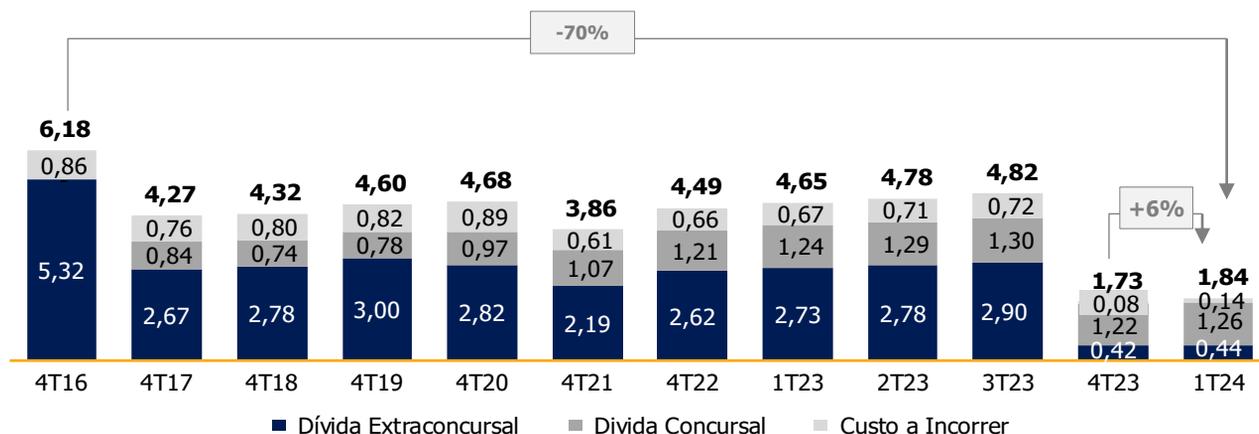
RESULTADO FINANCEIRO (R\$ MM)	TRIMESTRE		
	1T24	1T23	Var. (%)
Rendimento de aplicações financeiras	1,2	2,8	-57%
Varição Monetária, juros e multas por atraso	7,3	2,4	n.m.
Outras receitas financeiras	26,9	44,2	-39%
Total de receitas financeiras	35,4	49,4	-28%
Juros de empréstimos	(0,8)	(146,7)	-99%
Despesas bancárias	-	1,2	n.m.
Outras despesas financeiras	(75,9)	(59,6)	27%
Despesas financeiras brutas	(76,7)	(205,1)	-63%
Juros capitalizados ao estoque	-	-	n.m.
Total de despesas financeiras	(76,7)	(205,1)	-63%
Total do resultado financeiro	(41,3)	(155,7)	-73%

DESALAVANCAGEM

- Somando as dívidas extraconcursais, dívidas concursais e custo a incorrer, no final do 1T24, a alavancagem "estendida" da companhia totalizou R\$1,8 bilhão.
- Sobre o montante residual de alavancagem, destacamos que:
 - As dívidas concursais têm vencimentos até 2042 e, conforme previsto no Plano de Recuperação, poderão também ser amortizadas por meio de dações em pagamento e conversão em *equity*;
 - As dívidas extraconcursais continuam sendo renegociadas e poderão ser habilitadas na recuperação judicial ao longo do tempo.

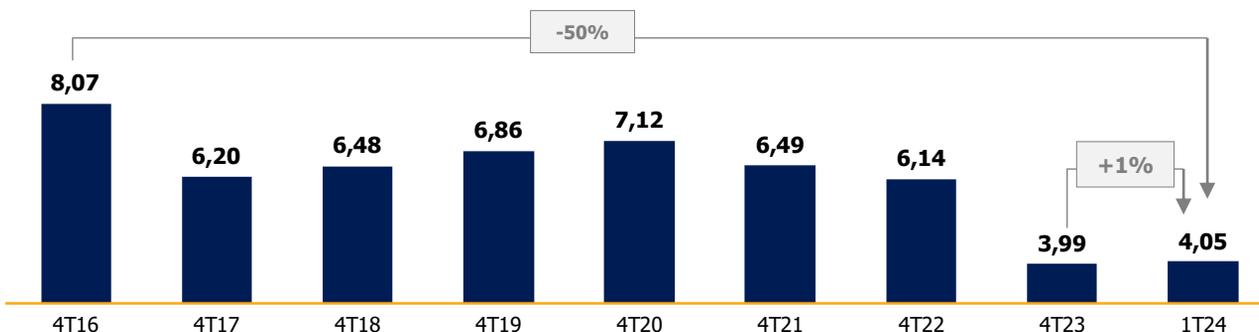
ALAVANCAGEM ESTENDIDA - HISTÓRICO

R\$ bilhões



PASSIVO TOTAL - HISTÓRICO

R\$ bilhões



DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO (R\$ '000)	TRIMESTRE		
	1T24	1T23	Var. (%)
Receita bruta operacional			
Vendas imobiliárias	8.859	6.523	36%
Outras receitas operacionais	(168)	1.462	n.m.
(-) Deduções da receita	(1.169)	(1.933)	-40%
Receita operacional líquida	7.522	6.052	24%
Custo das unidades vendidas	(5.992)	(5.072)	18%
Juros capitalizados	(269)	(265)	2%
Custo dos imóveis vendidos	(6.261)	(5.337)	17%
Lucro (prejuízo) bruto	1.261	715	76%
Margem bruta	16,8%	11,8%	5,0 pp
Margem bruta ajustada (1)	20,3%	16,2%	4,1 pp
Receitas (despesas) operacionais:			
Equivalência patrimonial	273	155	76%
Gerais e administrativas	(14.068)	(18.947)	-26%
Comerciais	(12.399)	(9.543)	30%
Tributárias	(23)	(76)	-70%
Depreciação e amortização	(133)	(183)	-27%
Outras despesas operacionais	(7.881)	(20.511)	-62%
Resultado financeiro	(41.353)	(155.763)	-73%
Total receitas (despesas) operacionais	(75.584)	(204.868)	-63%
Lucro (prejuízo) antes do IR. e C.S.	(74.323)	(204.153)	-64%
Imposto de renda e contribuição social	2.876	(5.758)	n.m.
Lucro (prejuízo) consolidado	(71.447)	(209.911)	-66%
Acionistas não controladores	4.569	941	n.m.
Lucro (prejuízo) líquido do período	(66.878)	(208.970)	-68%
Margem líquida	n.a.	n.a.	n.m.

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

EBITDA	TRIMESTRE		
	1T24	1T23	Var. (%)
Lucro (Prejuízo) antes dos impostos	(74.323)	(204.153)	-64%
(-/+) Resultado financeiro	41.353	155.763	-73%
(+) Depreciação / Amortização	133	183	-27%
(+) Juros financiamento capitalizados no CMV	269	265	2%
(-/+) Resultado de equivalência patrimonial	(273)	(155)	76%
EBITDA	(32.841)	(48.097)	-32%
Margem EBITDA	n.a.	n.a.	n.m.

ATIVO

ATIVO (R\$ '000)					
	1T24	4T23	Var. (%)	1T23	Var. (%)
Circulante					
Disponibilidades e aplicações financeiras	56.833	61.622	-8%	90.939	-38%
Contas a receber de clientes	124.643	130.220	-4%	176.759	-29%
Estoques de imóveis a comercializar	238.354	247.668	-4%	619.146	-62%
Despesas com vendas a apropriar	1.216	1.607	-24%	1.033	18%
Créditos com partes relacionadas	5.668	5.370	6%	4.173	36%
Tributos correntes a recuperar	2.012	1.999	1%	1.792	12%
Total Circulante	428.726	448.486	-4%	893.842	-52%
Não Circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber de clientes	18.776	19.900	-6%	27.767	-32%
Estoques de imóveis a comercializar	121.958	115.407	6%	79.282	54%
Tributos correntes a recuperar	11.347	10.689	6%	15.472	-27%
Créditos com partes relacionadas	1.427	1.299	10%	29.888	-95%
Outros créditos	62.614	64.652	-3%	53.679	17%
Total Realizável a longo prazo	216.122	211.947	2%	206.088	5%
Permanente					
Investimentos	8.346	7.671	9%	29.053	-71%
Imobilizado	1.082	1.470	-26%	1.932	-44%
Intangível	566	627	-10%	811	-30%
Total Permanente	9.994	9.768	2%	31.796	-69%
Total Não circulante	226.116	221.715	2%	237.884	-5%
Total do Ativo	654.842	670.201	-2%	1.131.726	-42%

PASSIVO

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ '000)					
	1T24	4T23	Var. (%)	1T23	Var. (%)
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	112.997	113.415	0%	946.596	-88%
Debêntures	10.152	10.152	0%	386.505	-97%
Obrigação por emissão de CCBs e CRIs	74.148	74.017	0%	1.397.994	-95%
Coobrigação na cessão de recebíveis	5.389	4.953	9%	3.779	43%
Fornecedores	161.133	158.648	2%	147.641	9%
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	89.008	85.541	4%	105.957	-16%
Obrigações por aquisição de imóveis	327	327	0%	267	22%
Adiantamentos de clientes	202.033	196.745	3%	215.930	-6%
Obrigações fiscais e trabalhistas	23.995	26.147	-8%	22.384	7%
Obrigações tributárias diferidas	13.282	13.848	-4%	16.152	-18%
Imposto de renda e contribuição social	8.214	7.480	10%	7.152	15%
Provisões para contingências diversas	181.446	199.558	-9%	169.423	7%
Outras obrigações	138.888	115.808	20%	112.642	23%
Total Circulante	1.021.012	1.006.639	1%	3.532.422	-71%
Exigível de longo prazo					
Empréstimos e financiamentos	86.120	83.701	n.m.	-	n.m.
Debêntures	24.414	23.729	n.m.	-	n.m.
Obrigação por emissão de CCBs e CRIs	122.697	113.888	8%	-	n.m.
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	1.172.047	1.137.727	3%	1.139.466	3%
Obrigações por aquisição de imóveis	21.708	21.417	1%	20.241	7%
Adiantamentos de clientes	40.156	40.218	0%	44.964	-11%
Obrigações fiscais e trabalhistas	45.764	45.647	0%	49.730	-8%
Obrigações com partes relacionadas	14.965	14.820	1%	41.717	-64%
Obrigações tributárias diferidas	821.890	825.811	0%	710.117	16%
Provisões para contingências diversas	661.296	662.952	0%	667.784	-1%
Outras obrigações	14.865	14.195	5%	16.753	-11%
Total Exigível de longo prazo	3.025.922	2.984.105	1%	2.690.772	12%
Patrimônio líquido					
Capital social	6.142.728	6.142.728	0%	5.703.542	8%
Reserva de capital	1.236.743	1.236.743	0%	1.236.743	0%
Ações em tesouraria	(898)	(898)	0%	(3.583)	-75%
Prejuízos acumulados	(10.695.157)	(10.628.279)	1%	(11.961.742)	-11%
Participação atribuída aos acionistas não controladores	(75.508)	(70.837)	7%	(66.428)	14%
Total Patrimônio Líquido	(3.392.092)	(3.320.543)	2%	(5.091.468)	-33%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	654.842	670.201	-2%	1.131.726	-42%