

**São Paulo, 12 de maio de 2023:** a PDG Realty S.A. (B3: PDGR3) – anuncia **hoje** seus resultados do primeiro trimestre 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 1T23 e Eventos Subsequentes

Assinatura, em abril, do *Term Sheet* com a ORIZ para

**financiamento da obra do ix.  
Tatuapé**

VSO de Lançamento

**8,2%** no 1T23

Margem Bruta de 11,8% e

**Margem Bruta  
Ajustada de 16,2%**  
no 1T23

Distratos

**Redução de 45%**  
1T23 vs 1T22

Despesas Comerciais

**Redução de 36%**  
1T23 vs 1T22

## Conferência de Resultados

**Segunda-Feira, 15 de maio 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](http://www.pdg.com.br/ri)

[ri@pdg.com.br](mailto:ri@pdg.com.br)

<u>Mensagem da Administração e Eventos Subsequentes</u>	3
<u>Indicadores Operacionais e Financeiros</u>	5
<u>Vendas</u>	6
<u>Distratos e Revenda</u>	7
<u>Vendas sobre Oferta (VSO)</u>	8
<u>Estoque</u>	9
<u>Repasse</u>	11
<u>Banco de Terrenos</u>	11
<u>Projetos</u>	12
<u>Desempenho Econômico - Financeiro</u>	13
<u>Demonstrações de Resultado e Balanço Patrimonial</u>	19

## **Mensagem Inicial**

Durante o primeiro trimestre, a Companhia trabalhou com foco na definição das metas, orçamento e projeções para esse ano.

Seguimos com especial atenção nas vendas das unidades do ix.Tatuapé, além de estarmos em fase final de planejamento para o breve início dessa obra. Conforme ata de Reunião do Conselho divulgada em 14 de abril, a Companhia assinou o *Term Sheet* com a ORIZ para financiamento da obra do ix. Tatuapé, cujo cronograma de liberação dos recursos está vinculado a determinadas condições precedentes. Voltaremos nesse tema conforme o assunto avançar.

Estamos em fase final de planejamento para, em breve, anunciarmos mais um lançamento da **ix.**, com VGV aproximado de R\$107 milhões. Será mais um produto que contará com grandes diferenciais, seguindo o planejamento estratégico da Companhia.

Nosso projeto de melhoria da experiência dos clientes já apresenta importantes resultados, tanto nos sites de ocorrências consumeristas quanto em nossa pesquisa CSAT (customer satisfaction).

O desenvolvimento do nosso projeto de Jornada Digital segue a todo vapor e, ainda neste ano, traremos boas novidades em relação a esse tema.

Continuamos com a implantação de nossa agenda de ESG, que tem especial foco em inclusão e diversidade.

Em março, concluímos o grupamento das ações PDGR3 na proporção de 100:1, sem modificação do capital social, com objetivo de atender às normas da B3, evitando que as ações permanecessem cotadas abaixo de R\$1,00. O processo de grupamento seguiu todos os processos previstos na legislação e nas melhores práticas de governança corporativa.

Conforme anteriormente informado, em atendimento às normas da CVM e seguindo melhores práticas de governança corporativa, contratamos a Grant Thornton para dar continuidade aos trabalhos na prestação de serviços de auditoria independente do Grupo PDG. A Grant Thornton já iniciou seus trabalhos nas informações financeiras do 1T23 da Companhia.

Ao longo do primeiro trimestre, iniciamos o processo de conversão de créditos de credores trabalhistas e quirografários em ações (equity), conforme previsto no Plano de Recuperação Judicial. Manteremos todos os acionistas, credores e o mercado em geral informados sobre o tema, na medida de seu avanço.

## **Destaques dos Resultados Operacionais**

No 1T23, as vendas brutas somaram R\$19 milhões, queda de 14% em relação ao 1T22. Apesar dessa redução, o resultado está em linha com a meta estabelecida para o período.

Os distratos totalizaram R\$14,2 milhões no 1T23, queda de 45% em relação ao 1T22 e, portanto, as vendas líquidas totalizaram R\$4,8 milhões no 1T23. 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.

No 1T23 foram repassadas 62 unidades (R\$7,4 milhões), uma redução de 48% na quantidade de unidades repassadas na comparação com o 1T22. O volume de repasse foi impactado pela redução das vendas, porém, está em linha com o projetado para o período.

As despesas gerais, administrativas e comerciais foram reduzidas em 1% na comparação trimestral, principalmente devido ao menor volume de despesas com unidades prontas em estoque.

A dívida concursal aumentou em R\$37 milhões (3%) durante o 1T23, devido ao acruo de juros no período e à habilitação de novos créditos na recuperação judicial.

A dívida extraconcursal aumentou R\$114 milhões (4%) durante o 1T23, devido ao acruo de juros no período.

Registramos uma redução de R\$4 milhões (3%) na linha de outras obrigações durante o 1T23.

### **Mensagem Final**

A Companhia segue com grande foco na agenda de desalavancagem, inovação e lançamentos.

A conclusão do aumento de capital para conversão de dívidas concursais em equity, que deverá ocorrer ao longo do segundo semestre, contribuirá para aceleração da desalavancagem da Companhia e, por consequência, na melhoria nos indicadores contábeis.

Além disso, o início das obras do ix. Tatuapé, com financiamento contratado, o lançamento de mais um empreendimento previsto para ocorrer ainda neste ano, e os avanços no projeto de Jornada Digital, são um grande avanço na solidificação da retomada da Companhia.

Estamos acompanhando atentamente o cenário econômico mundial e nacional, mantendo nossas estratégias alinhadas a eles e preparados para eventuais correções que se façam necessárias. Reforçamos nosso compromisso com o cumprimento das nossas obrigações no Plano de Recuperação Judicial, especial atenção aos nossos Clientes e ao nosso Time e foco na retomada dos nossos lançamentos, com planejamento e controle dos riscos, sempre guiados pelos aprendizados obtidos até aqui.

Administração

## Principais indicadores da Companhia referentes ao 1T23:

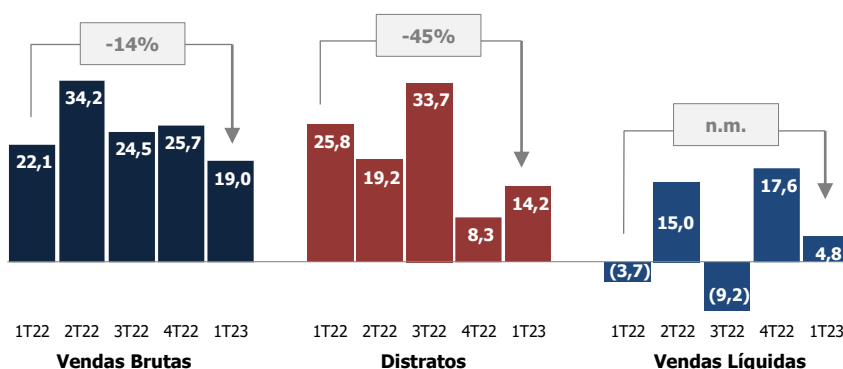
	1T23	4T22	1T23 - 4T22 Var. (%)	1T22	1T23 - 1T22 Var. (%)
<b> Lançamentos </b>					
VGV - %PDG - R\$ milhões	-	60	n.m.	-	n.m.
Quantidade de Unidades	-	147	n.m.	-	n.m.
<b> Vendas e Estoque </b>					
Vendas Brutas %PDG - R\$ milhões	19	26	-26%	22	-14%
Vendas Líquidas Contratadas %PDG - R\$ milhões	5	17	-73%	(4)	n.m.
Estoque a Valor de Mercado %PDG - R\$ milhões	1.327	1.320	1%	1.295	3%
<b> Resultado do Exercício <sup>(1)</sup> </b>					
Receita Operacional Líquida - R\$ milhões	6	45	-87%	8	-23%
Lucro (Prejuízo) Bruto - R\$ milhões	1	29	-98%	(0)	n.m.
Margem Bruta - %	11,8	65,3	-53,5 p.p	n.a.	n.m.
Margem Bruta Ajustada - %	16,2	66,2	-50 p.p	n.a.	n.m.
Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais - R\$ milhões	(28)	(18)	58%	(29)	-1%
Lucro (Prejuízo) Líquido - R\$ milhões	(209)	(358)	-42%	46	n.m.
<b> Resultado de Exercício Futuro <sup>(1)</sup> </b>					
Lucro Bruto REF - R\$ milhões	49	50	-2%	50	-2%
Margem Bruta REF - %	11,3	11,8	-0,5 p.p	12,3	-1 p.p
<b> Balanço Patrimonial <sup>(1)</sup> </b>					
Disponibilidades - R\$milhões	91	99	-8%	98	-7%
Dívida Líquida - R\$milhões	2.644	2.522	5%	2.168	22%
Patrimônio Líquido - R\$milhões	(5.091)	(4.891)	4%	(5.167)	-1%
Ativos Totais - R\$ milhões	1.132	1.175	-4%	1.222	-7%

Obs: (1) Resultados Financeiros consideram IFRS 10.

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

- ❖ No 1T23, as vendas brutas somaram R\$19 milhões, 14% abaixo do 1T22.
- ❖ Durante o 1T23, os distratos somaram R\$14,2 milhões, 45% abaixo do 1T22. O distrato é uma importante alavanca para aumentar o volume de unidades disponíveis para venda.
- ❖ As vendas líquidas totalizaram R\$4,8 milhões no 1T23, versus uma venda líquida negativa de R\$3,7 milhões no 1T22.
- ❖ 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.

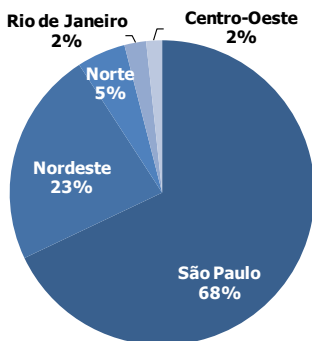
## Histórico de Vendas e Distratos – VGV em R\$ milhões



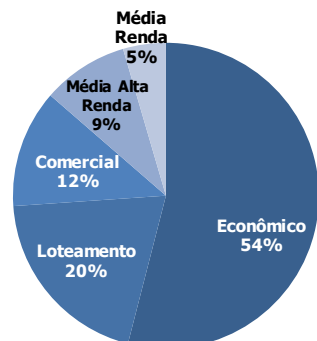
Obs.: Inclui dações em pagamento

- ❖ No 1T23, 68% das vendas foram de produtos localizados em São Paulo e 68% de produtos residenciais (excluindo Comercial e Loteamento).
- ❖ As vendas do lançamento do ix.Tatuapé, representaram 24% das vendas brutas do trimestre.

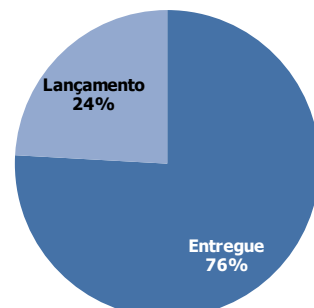
### Vendas por Região



### Vendas por Produto

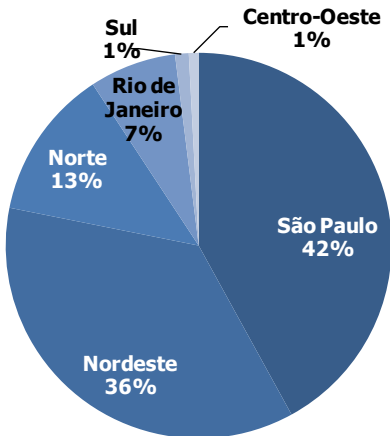


### Vendas por Status de Entrega

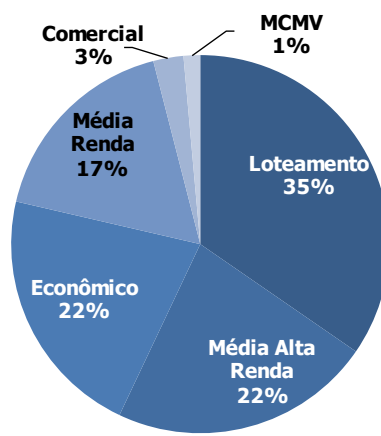


- ❖ No 1T23, 82% do volume distratado correspondeu a unidades entregues. Essas unidades estão aptas para revenda e geração de caixa imediata.
- ❖ No trimestre, 42% dos distratos foram de produtos localizados em São Paulo e 62% de produtos residenciais (excluindo Comercial e Loteamento).

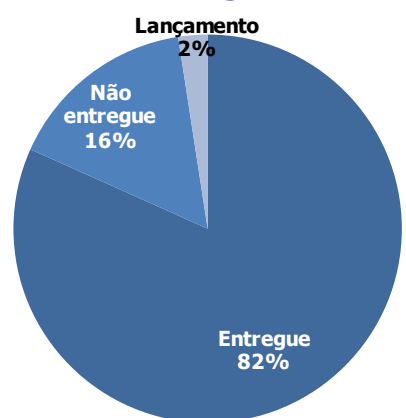
## Distratos por Região



## Distratos por Produto



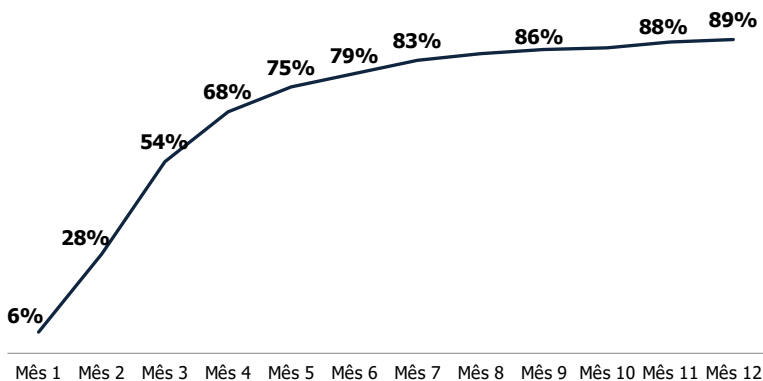
## Distratos por Status de Entrega



Obs.: Distratos - %VGV - YTD

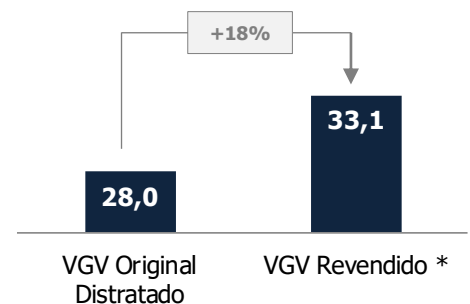
- ❖ Dos R\$14,2 milhões distratados durante o 1T23, 21% foram revendidos dentro do próprio trimestre.
- ❖ Em média, 89% das unidades prontas distratadas foram revendidas em até 12 meses.
- ❖ Nos últimos 12 meses, o preço de revenda esteve, em média, 18% acima do preço da venda original.

## 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 1T23, uma redução de 30p.p. em relação ao 1T22.

## Evolução de Vendas sobre Oferta (VSO)

RS milhões

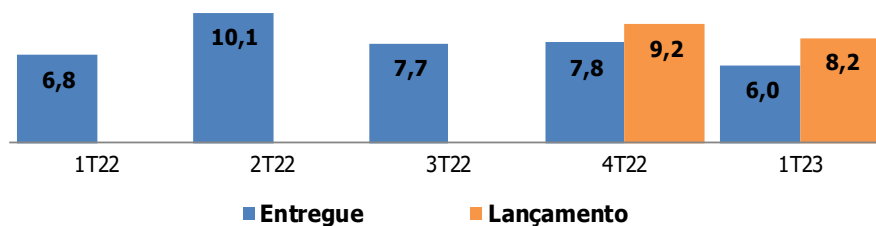
	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
<b>Estoque Inicial</b>	<b>1.273</b>	<b>1.295</b>	<b>1.319</b>	<b>1.274</b>	<b>1.320</b>
<b>(+) Lançamentos</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>60</b>	<b>0</b>
<b>(-) Vendas Líquidas</b>	<b>-4</b>	<b>15</b>	<b>-9</b>	<b>18</b>	<b>6</b>
Vendas Brutas <sup>1</sup>	22	34	25	26	19
Distratos <sup>1</sup>	26	19	34	8	14
<b>(+) Ajustes / Eventos não recorrentes <sup>2</sup></b>	<b>18</b>	<b>39</b>	<b>-54</b>	<b>4</b>	<b>13</b>
<b>Estoque Final</b>	<b>1.295</b>	<b>1.319</b>	<b>1.274</b>	<b>1.320</b>	<b>1.327</b>
<b>VSO Trimestral (Venda Bruta)</b>	<b>1,7%</b>	<b>2,6%</b>	<b>1,9%</b>	<b>1,9%</b>	<b>1,4%</b>
<b>VSO Trimestral (Venda Líquida)</b>	<b>n.a.</b>	<b>1,2%</b>	<b>n.a.</b>	<b>1,4%</b>	<b>0,4%</b>

(1) Consideram vendas realizadas no mesmo trimestre;

(2) O ajuste de R\$13 milhões realizado no 1T23 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 6% no 1T23.
- ❖ O VSO do lançamento (ix. Tatuapé) totalizou 8,2% no 1T23.

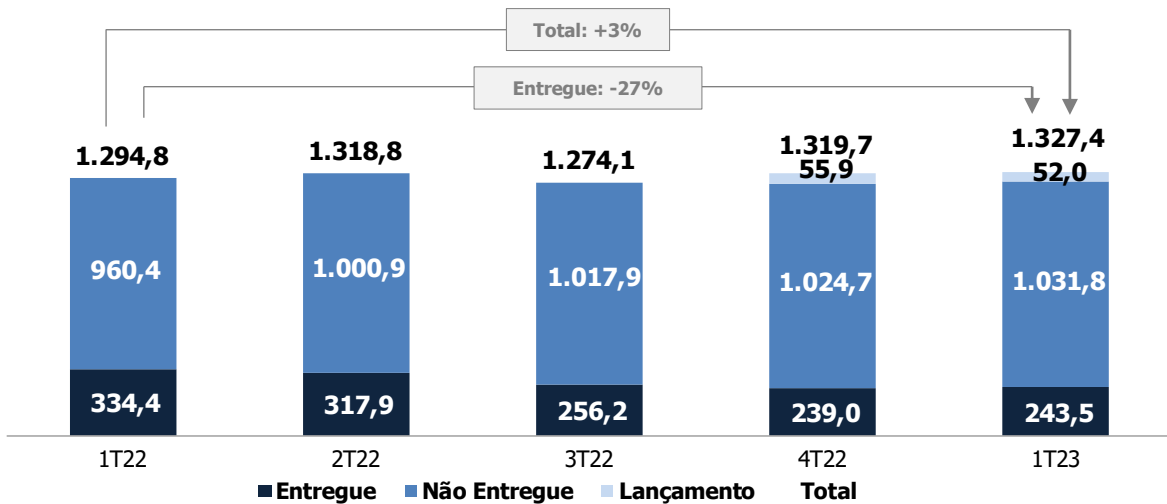
## VSO de lançamento (%)



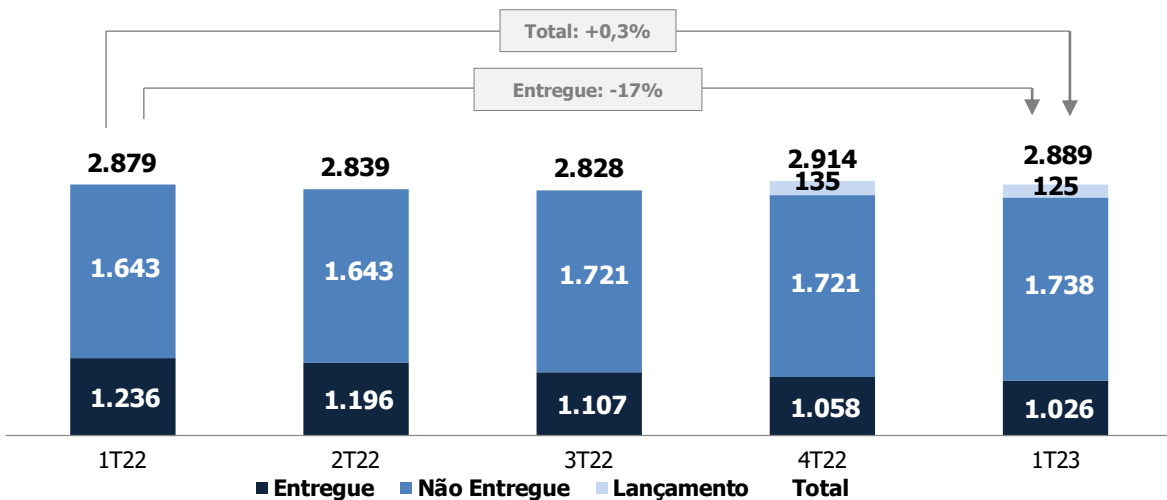


- ❖ Ao final do 1T23, o estoque a valor de mercado totalizou R\$1,3 bilhão, 1% acima do valor registrado no 4T22 e 2% acima do 1T22. Na comparação com o 1T22, o estoque entregue (em VGV) foi reduzido em 27%, refletindo a estratégia do foco na venda de unidades prontas.
- ❖ A quantidade de unidades aumentou 0,3% na comparação com o 1T22 e foi reduzida em 1% em relação ao 4T22. A quantidade de unidades entregues foi reduzida em 17% na comparação com o 1T22.

## Estoque a Valor de Mercado – R\$ milhões



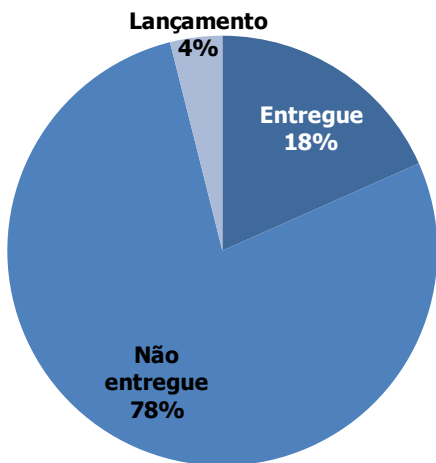
## Unidades em Estoque



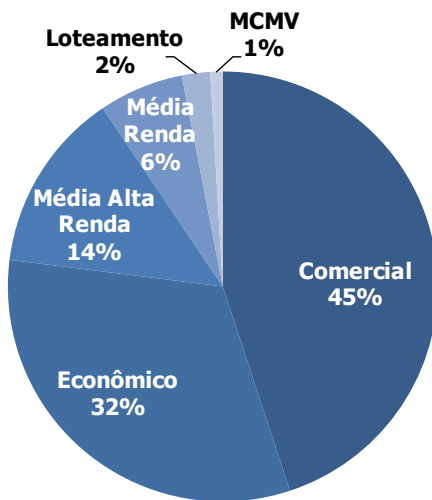
- ❖ O estoque total da Companhia apresentava as seguintes características ao final do 1T23: (i) 18% do estoque estava concluído; (ii) 53% do estoque total estava concentrado em produtos residenciais (excluindo Loteamento e Comercial); e, (iii) 14% do estoque estava em São Paulo.

## Estoque Total - % VGV

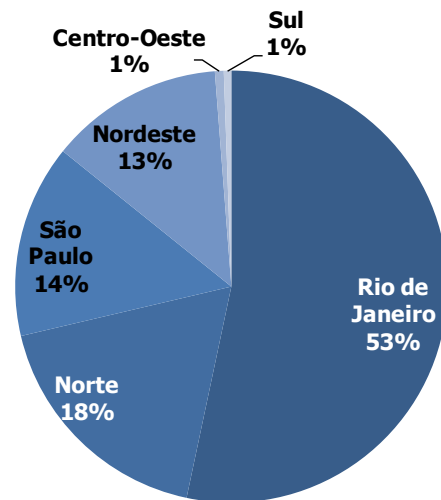
### Status de Entrega



### Produto



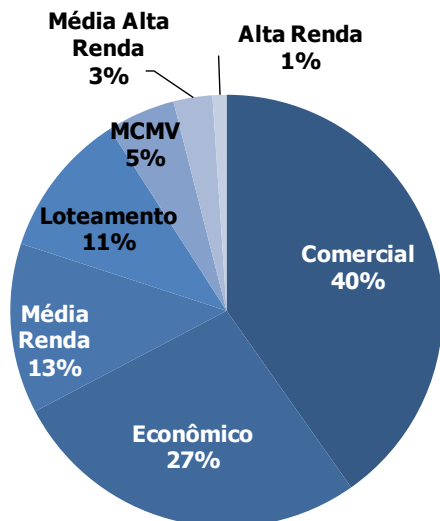
### Região



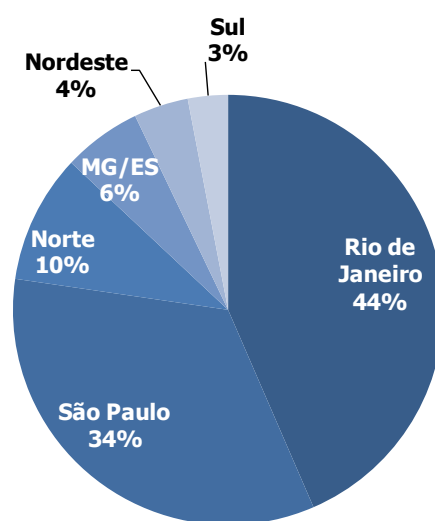
- ❖ Do total do estoque concluído (R\$243,5 milhões): (i) 34% está localizado em São Paulo; e (ii) 49% refere-se a produtos residenciais.

## Estoque Pronto - % VGV

### Produto

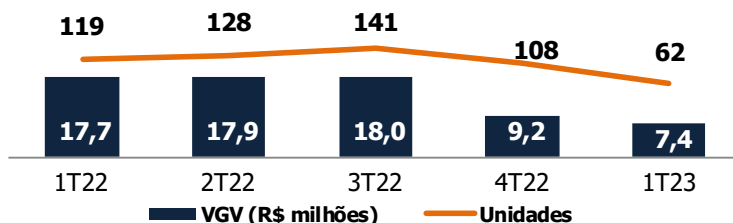


### Região



- ❖ No 1T23, foram repassadas 62 unidades, equivalentes a um VGV de R\$7,4 milhões. Representando uma redução de 48% na quantidade de unidades repassadas na comparação com o 1T22.
- ❖ 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 e estritamente alinhado à nossa estratégia comercial, focada na geração de caixa livre.

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



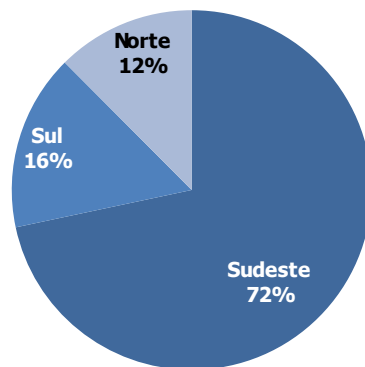
## Banco de Terrenos

- ❖ 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.
- ❖ 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.
- ❖ Para dar continuidade ao nosso planejamento de lançamentos, além dos terrenos que temos em carteira atualmente, seguimos prospectando e analisando a compra de terrenos.

## Banco de Terrenos – Unidades e VGV

Segmento	Unidades (%PDG)	%	VGV PDG (R\$ mm)	%
Alta Renda	913	10%	476,9	11%
Média Renda	496	5%	202,1	5%
Econômico	5.348	57%	1.874,4	45%
<b>Residencial</b>	<b>6.757</b>	<b>72%</b>	<b>2.553,4</b>	<b>61%</b>
<b>Loteamento</b>	<b>2.590</b>	<b>28%</b>	<b>1.631,6</b>	<b>39%</b>
<b>Total</b>	<b>9.347</b>		<b>4.185,1</b>	

## Distribuição por Região - %VGV PDG



- ❖ Ao final do 1T23, a Companhia possuía 9 projetos não concluídos, com um total de 3.157 unidades (%PDG).

	# Projetos	# Total Unidades	# Unidades PDG
<b>Lançamentos<sup>(1)</sup></b>	710	160.673	155.193
<b>Entregues<sup>(2)</sup></b>	701	157.504	152.036
<b>Não Entregues<sup>(3)</sup></b>	9	3.169	3.157

(1) Histórico de lançamentos - Líquido de cancelamentos

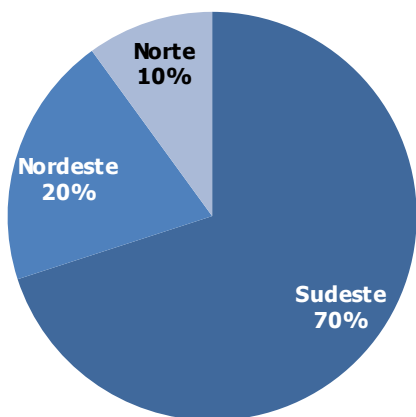
(2) Projetos com Habite-se ou Vendidos

(3) Projetos com obras inacabadas

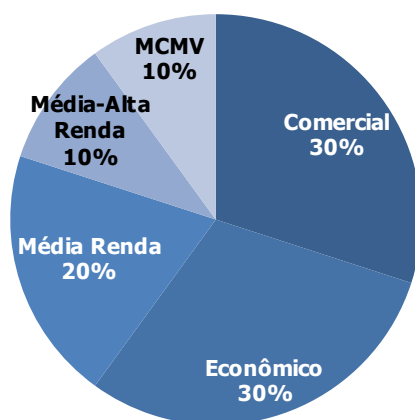
Obs: Considera apenas obras sob gestão financeira da PDG

- ❖ Dos 9 projetos não concluídos, 70% estão localizados na região Sudeste e 70% correspondem a projetos residenciais (excluindo Comercial e Loteamento).

### Distribuição por Região



### Distribuição por Produto



## Margem Bruta

❖ No 1T23, registramos um lucro bruto ajustado de R\$1,0 milhão, com margem de 16,2%.

R\$ milhões em IFRS

MARGEM BRUTA	TRIMESTRAL		
	1T23	1T22	Var. (%)
Receita Líquida	6,1	7,8	-23%
Custo	(5,3)	(7,8)	-32%
<b>Lucro (Prejuízo) Bruto</b>	<b>0,7</b>	<b>(0,0)</b>	<b>n.m.</b>
<b>Margem Bruta</b>	<b>11,8%</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.m.</b>
(+) Juros Capitalizados no Custo	0,3	(0,1)	n.m.
<b>Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado</b>	<b>1,0</b>	<b>(0,1)</b>	<b>n.m.</b>
<b>Margem Bruta Ajustada</b>	<b>16,2%</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.m.</b>

## Resultado de Exercícios Futuros (REF)

R\$ milhões em IFRS

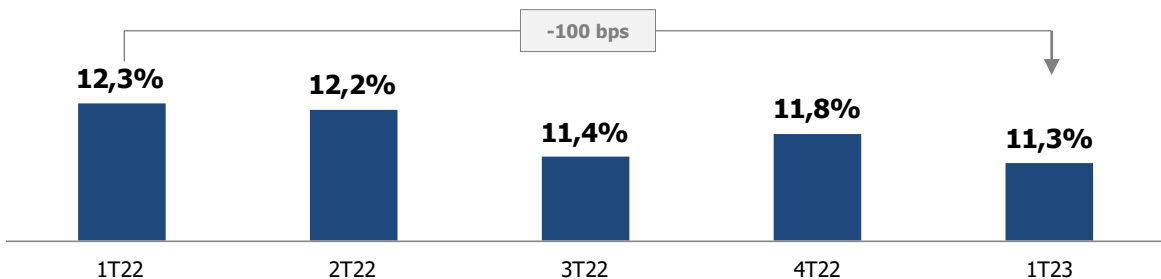
Resultado de Exercícios Futuros - REF	1T23
Receita de vendas a apropriar	443
(-) Impostos sobre as vendas a apropriar *	(8)
Receita líquida REF	435
(-) Custo de vendas a apropriar	(386)
<b>Lucro bruto REF</b>	<b>49</b>
<b>Margem bruta REF</b>	<b>11,3%</b>
Juros capitalizados	10
<b>Margem bruta REF Ajustada**</b>	<b>9,0%</b>

\* 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 em diante
	52,1%	47,9%

## Evolução da Margem Bruta REF



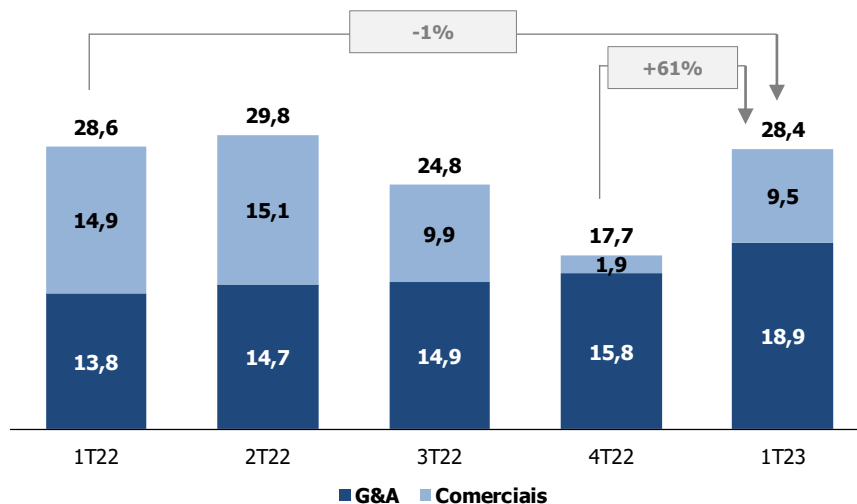
## Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas (SG&A)

- ❖ As Despesas Gerais e Administrativas aumentaram 38% na comparação trimestral, principalmente devido à maior provisão para participação sobre resultados com atingimento das metas da Companhia.
- ❖ As Despesas Comerciais foram reduzidas em 36% na comparação trimestral, devido ao menor custo de carregamento das unidades em estoque.

R\$ milhões em IFRS

DESPESAS GERAIS, ADMINISTRATIVAS E COMERCIAIS	TRIMESTRE		
	1T23	1T22	Var. (%)
<b>Total de Despesas Comerciais</b>	<b>9,5</b>	<b>14,9</b>	<b>-36%</b>
Salários e Encargos	12,6	7,6	66%
Participação nos resultados	0,7	0,6	n.m.
Prestação de Serviços	4,1	3,2	28%
Outras Despesas Administrativas	1,5	2,3	-35%
<b>Total de Despesas Gerais e Administrativas</b>	<b>18,9</b>	<b>13,7</b>	<b>38%</b>
<b>Total de Despesas SG&amp;A</b>	<b>28,4</b>	<b>28,6</b>	<b>-1%</b>

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



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

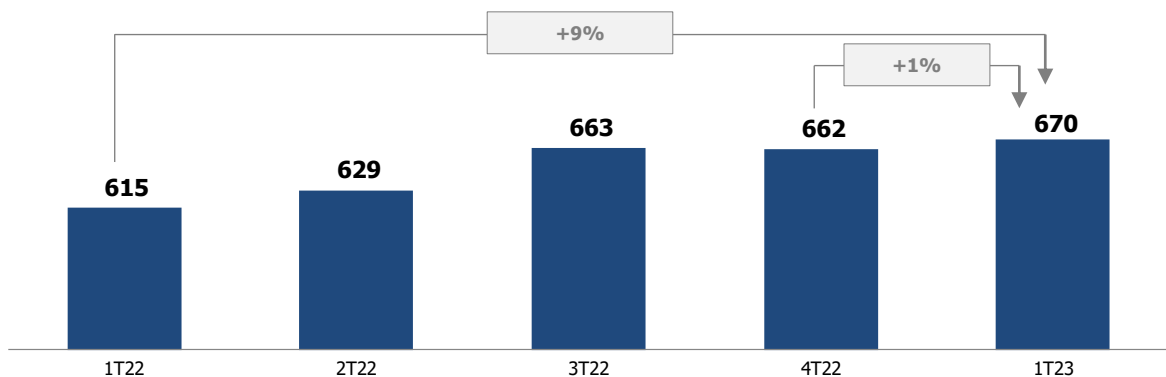
- ❖ Encerramos o 1T23 com um total de contas a receber de R\$488 milhões, 2% acima do valor registrado no 1T22.

R\$ milhões em IFRS

CONTAS A RECEBER ON E OFF BALANCE (R\$ MM)	1T23	4T22	Var. (%)	1T22	Var. (%)
Contas a receber ( <i>on balance</i> )	205	223	-8%	216	-5%
Receita bruta de vendas - REF	443	430	3%	415	7%
Adiantamento de clientes - Recebimento de clientes	(54)	(53)	2%	(51)	6%
Adiantamento de clientes - Permuta física lançados	(106)	(105)	1%	(102)	4%
<b>Total de contas a receber (a)</b>	<b>488</b>	<b>495</b>	<b>-1%</b>	<b>478</b>	<b>2%</b>
Custos orçados a incorrer de unidades vendidas	(452)	(448)	1%	(354)	28%
Custos orçados a incorrer de unidades em estoque	(218)	(214)	2%	(261)	-16%
<b>Compromisso com custos orçados a incorrer (b)</b>	<b>(670)</b>	<b>(662)</b>	<b>1%</b>	<b>(615)</b>	<b>9%</b>
<b>Total de contas a receber líquido (a + b)</b>	<b>(182)</b>	<b>(167)</b>	<b>9%</b>	<b>(137)</b>	<b>33%</b>

### Custo a Incorrer – R\$ milhões

- ❖ O custo a incorrer totalizou R\$670 milhões no 1T23, um aumento de R\$55 milhões (9%) na comparação com o 1T22, decorrente do ajuste monetário pelo INCC.



- ❖ O déficit total de contas a receber líquido aumentou 9% ao longo do 1T23.

## Dívida Extraconcursal – R\$ milhões

- A dívida extraconcursal aumentou R\$114 milhões (4%) durante o 1T23, devido ao acruo de juros no período.

	4T17	4T18	4T19	4T20	4T21	4T22	1T23
Saldo Inicial	5.772	2.672	2.777	2.995	2.817	2.185	2.621
Conversão em dívida concursal	(3.309)	-	-	(439)	(421)	(4)	(10)
Juros, Multa/Mora e Correção Monetária	209	451	427	334	(96)	465	127
Pagamento de Principal, Juros e Dações	-	(358)	(175)	(84)	(115)	(25)	(3)
Captações	-	12	6	11	-	-	-
Desconsolidação de controlada	-	-	(40)	-	-	-	-
<b>Saldo Final da Dívida Extraconcursal</b>	<b>2.672</b>	<b>2.777</b>	<b>2.995</b>	<b>2.817</b>	<b>2.185</b>	<b>2.621</b>	<b>2.735</b>
Var (%)		4%	8%	-6%	-22%	20%	4%

- Considerando a redução de 8% na linha de Disponibilidades, a Dívida Líquida aumentou R\$122 milhões (5%) no 1T23.

R\$ milhões em IFRS

Endividamento	1T23	4T22	Var. (%) 1T23 - 4T22	1T22	Var. (%) 1T23 - 1T22
<b>Disponibilidades</b>	<b>91</b>	<b>99</b>	<b>-8%</b>	<b>98</b>	<b>-7%</b>
SFH	576	541	6%	451	28%
Debêntures	337	318	6%	268	26%
CCB/CRI	-	-	n.m.	5	-100%
<b>Apoio a Produção</b>	<b>913</b>	<b>859</b>	<b>6%</b>	<b>724</b>	<b>26%</b>
Capital de giro, SFI e NP	371	373	-1%	383	-3%
Debêntures	50	47	6%	38	32%
CCB/CRI	1.397	1.339	4%	1.114	25%
Coobrigação	4	3	33%	3	33%
<b>Dívida Corporativa</b>	<b>1.822</b>	<b>1.762</b>	<b>3%</b>	<b>1.542</b>	<b>18%</b>
<b>Dívida Bruta</b>	<b>2.735</b>	<b>2.621</b>	<b>4%</b>	<b>2.266</b>	<b>21%</b>
<b>Dívida Líquida</b>	<b>2.644</b>	<b>2.522</b>	<b>5%</b>	<b>2.168</b>	<b>22%</b>
<b>Dívida Líquida (sem Apoio a Produção)</b>	<b>1.731</b>	<b>1.663</b>	<b>4%</b>	<b>1.444</b>	<b>20%</b>
<b>Patrimônio Líquido Total<sup>1</sup></b>	<b>(5.091)</b>	<b>(4.891)</b>	<b>4%</b>	<b>(5.167)</b>	<b>-1%</b>

(1) Inclui patrimônio líquido dos acionistas não controladores



## Dívidas Concursais

- ❖ A dívida concursal aumentou em R\$37 milhões (3%) durante o 1T23, devido ao acruo de juros no período e à habilitação de novos créditos na recuperação judicial.

	4T17	4T18	4T19	4T20	4T21	4T22	1T23
Saldo Inicial	4.627	838	744	784	975	1.070	1.208
Recuperação de Multas e Juros de Dívidas	(819)	-	-	-	-	-	-
Juros, Correção Monetária e Ajuste à Valor Justo	(2.970)	152	64	(206)	83	253	21
Pagamentos *	-	(246)	(30)	(47)	(412)	(387)	(2)
Alteração na base de credores **	-	-	6	444	424	273	18
<b>Saldo Final da Dívida Ajustada a Valor Justo</b>	<b>838</b>	<b>744</b>	<b>784</b>	<b>975</b>	<b>1.070</b>	<b>1.208</b>	<b>1.245</b>
Var (%)		-11%	5%	24%	10%	13%	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\$155,7 milhões no 1T23, uma redução de 10% em relação ao 1T22. Essa redução decorreu das habilitações de dívidas na Recuperação e, consequente recálculo dos juros incidentes sobre as dívidas.

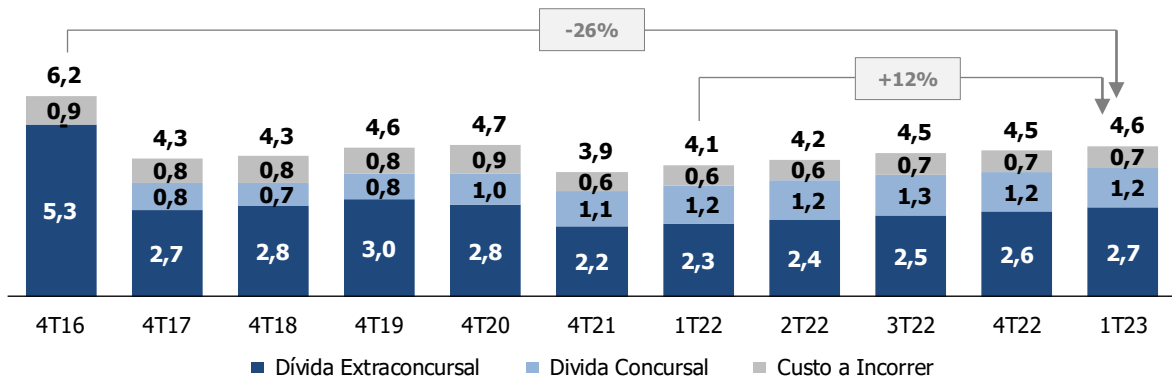
R\$ milhões em IFRS

RESULTADO FINANCEIRO (R\$ MM)	TRIMESTRE		
	1T23	1T22	Var. (%)
Rendimento de aplicações financeiras	2,8	2,0	40%
Varição Monetária, juros e multas por atraso	2,4	1,8	33%
Outras receitas financeiras	44,2	14,3	n.m.
<b>Total de receitas financeiras</b>	<b>49,4</b>	<b>18,1</b>	<b>n.m.</b>
Juros de empréstimos	(146,7)	(93,4)	57%
Despesas bancárias	1,2	(0,1)	n.m.
Outras despesas financeiras	(59,6)	(97,8)	-39%
<b>Despesas financeiras brutas</b>	<b>(205,1)</b>	<b>(191,3)</b>	<b>7%</b>
Juros capitalizados ao estoque	-	-	n.m.
<b>Total de despesas financeiras</b>	<b>(205,1)</b>	<b>(191,3)</b>	<b>7%</b>
<b>Total do resultado financeiro</b>	<b>(155,7)</b>	<b>(173,2)</b>	<b>-10%</b>

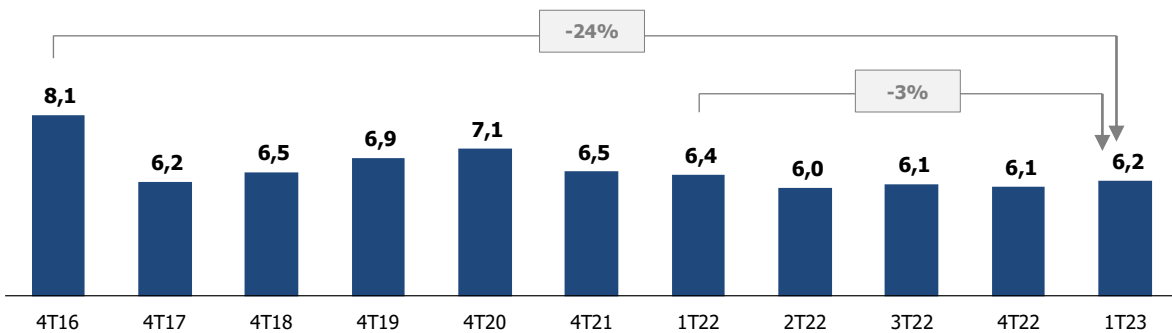
### Desalavancagem

- ❖ Somando as dívidas extraconcursais, dívidas concursais e custo a incorrer, no final do 1T23, a alavancagem “estendida” da companhia totalizou R\$4,6 bilhões;
- ❖ Sobre esse montante, destacamos que:
  - (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 alternativas para as obras ainda não finalizadas. Desta forma, na medida em que soluções forem encontradas, o custo a incorrer será reduzido.

#### Alavancagem estendida – R\$ bilhões



#### Passivo total – R\$ bilhões



DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO (R\$ '000) - IFRS	TRIMESTRE		
	1T23	1T22	Var. (%)
<b>Receita bruta operacional</b>			
Vendas imobiliárias	6.523	12.110	-46%
Outras receitas operacionais	1.462	1.277	14%
(-) Deduções da receita	(1.933)	(5.571)	-65%
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>6.052</b>	<b>7.816</b>	<b>-23%</b>
Custo das unidades vendidas	(5.072)	(7.955)	-36%
Juros capitalizados	(265)	129	n.m.
<b>Custo dos imóveis vendidos</b>	<b>(5.337)</b>	<b>(7.826)</b>	<b>-32%</b>
<b>Lucro (prejuízo) bruto</b>	<b>715</b>	<b>(10)</b>	<b>n.m.</b>
<b>Margem bruta</b>	<b>11,8%</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.m.</b>
<b>Margem bruta ajustada (1)</b>	<b>16,2%</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.m.</b>
<b>Receitas (despesas) operacionais:</b>			
Equivalência patrimonial	155	186	-17%
Gerais e administrativas	(18.947)	(13.751)	38%
Comerciais	(9.543)	(14.897)	-36%
Tributárias	(76)	(1.546)	-95%
Depreciação e amortização	(183)	(204)	-10%
Outras despesas operacionais	(20.511)	(78.216)	-74%
Resultado financeiro	(155.763)	(173.269)	-10%
<b>Total receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(204.868)</b>	<b>(281.697)</b>	<b>-27%</b>
<b>Lucro (prejuízo) antes do I.R. e C.S.</b>	<b>(204.153)</b>	<b>(281.707)</b>	<b>-28%</b>
Imposto de renda e contribuição social	(5.758)	326.619	n.m.
<b>Lucro (prejuízo) dos acionistas não controladores</b>	<b>(209.911)</b>	<b>44.912</b>	<b>n.m.</b>
Acionistas não controladores	941	1.472	-36%
<b>Lucro (prejuízo) líquido do período</b>	<b>(208.970)</b>	<b>46.384</b>	<b>n.m.</b>
<b>Margem líquida</b>	<b>n.a.</b>	<b>593,4%</b>	<b>n.m.</b>

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

EBITDA	TRIMESTRE		
	1T23	1T22	Var. (%)
Lucro (Prejuízo) antes dos impostos	(204.153)	(281.707)	-28%
(-/+ ) Resultado financeiro	155.763	173.269	-10%
(+) Depreciação / Amortização	183	204	-10%
(+) Juros financiamento capitalizados no CMV	265	(129)	n.m.
(-/+ ) Resultado de equivalência patrimonial	(155)	(186)	-17%
<b>EBITDA</b>	<b>(48.097)</b>	<b>(108.549)</b>	<b>-56%</b>
<b>Margem EBITDA</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.m.</b>

# Balço Patrimonial Consolidado - ATIVO



ATIVO (R\$ '000) - IFRS					
	1T23	4T22	Var. (%)	1T22	Var. (%)
<b>Circulante</b>					
Disponibilidades e aplicaões financeiras	90.939	99.172	-8%	97.666	-7%
Contas a receber de clientes	176.759	190.704	-7%	187.188	-6%
Estoques de imóveis a comercializar	619.146	627.495	-1%	671.175	-8%
Despesas com vendas a apropriar	1.033	1.476	-30%	2.198	-53%
Créditos com partes relacionadas	4.173	4.028	4%	3.511	19%
Tributos correntes a recuperar	1.792	7.511	-76%	9.059	-80%
<b>Total Circulante</b>	<b>893.842</b>	<b>930.386</b>	<b>-4%</b>	<b>970.797</b>	<b>-8%</b>
<b>Não Circulante</b>					
<b>Realizável a longo prazo</b>					
Contas a receber de clientes	27.767	32.675	-15%	28.719	-3%
Estoques de imóveis a comercializar	79.282	79.282	0%	80.949	-2%
Tributos correntes a recuperar	15.472	13.913	11%	14.133	9%
Créditos com partes relacionadas	29.888	30.624	-2%	51.120	-42%
Outros créditos	53.679	56.840	-6%	44.444	21%
<b>Total Realizável a longo prazo</b>	<b>206.088</b>	<b>213.334</b>	<b>-3%</b>	<b>219.365</b>	<b>-6%</b>
<b>Permanente</b>					
Investimentos	29.053	28.039	4%	30.422	-5%
Imobilizado	1.932	2.045	-6%	234	n.m.
Intangível	811	872	-7%	904	-10%
<b>Total Permanente</b>	<b>31.796</b>	<b>30.956</b>	<b>3%</b>	<b>31.560</b>	<b>1%</b>
<b>Total Não circulante</b>	<b>237.884</b>	<b>244.290</b>	<b>-3%</b>	<b>250.925</b>	<b>-5%</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>1.131.726</b>	<b>1.174.676</b>	<b>-4%</b>	<b>1.221.722</b>	<b>-7%</b>



# Balço Patrimonial Consolidado - PASSIVO



## PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ '000) - IFRS

	1T23	4T22	Var. (%)	1T22	Var. (%)
<b>Circulante</b>					
Empréstimos e financiamentos	946.596	914.325	4%	838.191	13%
Debêntures	386.505	364.341	6%	306.092	26%
Obrigação por emissão de CCBs e CCIs	1.397.994	1.339.025	4%	1.118.707	25%
Coobrigação na cessão de recebíveis	3.779	3.452	9%	2.655	42%
Fornecedores	147.641	144.939	2%	139.101	6%
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	105.957	103.060	3%	107.037	-1%
Obrigações por aquisição de imóveis	267	267	0%	267	0%
Adiantamentos de clientes	215.930	230.801	-6%	242.968	-11%
Obrigações fiscais e trabalhistas	22.384	21.660	3%	25.428	-12%
Obrigações tributárias diferidas	16.152	18.162	-11%	18.168	-11%
Imposto de renda e contribuição social	7.152	7.183	0%	9.692	-26%
Obrigações com partes relacionadas	-	-	n.m.	11.839	n.m.
Provisões para contingências diversas	169.423	147.009	15%	140.890	20%
Outras obrigações	112.642	119.426	-6%	117.549	-4%
<b>Total Circulante</b>	<b>3.532.422</b>	<b>3.413.650</b>	<b>3%</b>	<b>3.078.584</b>	<b>15%</b>
<b>Exigível de longo prazo</b>					
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	1.139.466	1.105.076	3%	1.068.047	7%
Obrigações por aquisição de imóveis	20.241	19.979	1%	18.180	11%
Adiantamentos de clientes	44.964	25.039	80%	41.084	9%
Obrigações fiscais e trabalhistas	49.730	49.599	0%	87.728	-43%
Obrigações com partes relacionadas	41.717	41.704	0%	62.216	-33%
Obrigações tributárias diferidas	710.117	707.126	0%	724.848	-2%
Provisões para contingências diversas	667.784	688.997	-3%	724.635	-8%
Outras obrigações	16.753	14.174	18%	582.962	-97%
<b>Total Exigível de longo prazo</b>	<b>2.690.772</b>	<b>2.651.694</b>	<b>1%</b>	<b>3.309.700</b>	<b>-19%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	5.703.542	5.703.542	0%	5.293.820	8%
Reserva de capital	1.236.743	1.236.743	0%	1.236.743	0%
Ações em tesouraria	(3.583)	(13.726)	-74%	(6.668)	-46%
Prejuízos acumulados	(11.961.742)	(11.752.772)	2%	(11.627.950)	3%
<b>Participação atribuída aos acionistas não controladores</b>	<b>(66.428)</b>	<b>(64.455)</b>	<b>3%</b>	<b>(62.507)</b>	<b>6%</b>
<b>Total Patrimônio Líquido</b>	<b>(5.091.468)</b>	<b>(4.890.668)</b>	<b>4%</b>	<b>(5.166.562)</b>	<b>-1%</b>
<b>Total do Passivo e Patrimônio Líquido</b>	<b>1.131.726</b>	<b>1.174.676</b>	<b>-4%</b>	<b>1.221.722</b>	<b>-7%</b>