

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T24 E 6M24



São Paulo, 09 de agosto de 2024: a PDG Realty S.A. (B3: PDGR3) – anuncia **hoje** seus resultados do segundo trimestre e do primeiro semestre de 2024.

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

DESTAQUES E EVENTOS SUBSEQUENTES

Resultado Financeiro
redução de 72% no prejuízo

6M24 vs. 6M23

(Pág. 16)

Resultado Líquido
redução de 60% no prejuízo

6M24 vs. 6M23

(Pág. 18)

Venda Líquida
Aumento de 114%

6M24 vs. 6M23

(Pág. 6)

Distrato
Redução de 38%

6M24 vs. 6M23

(Pág. 6)

SG&A
Redução de 10%

6M24 vs. 6M23

(Pág. 13)

Venda de dois terrenos
que não se encaixavam na estratégia de lançamentos

(Pág. 10)

Aprovação do Aumento de Capital
no montante de **R\$416,4 milhões**

(Pág. 03)

Divulgação do segundo
Relatório de Sustentabilidade.

(Pág. 03)

WEBCONFERÊNCIA DE RESULTADOS

segunda-feira, 12 de agosto de 2024

11h00 (local) - Português

10h00 (NY) - 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>	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>	10
<u>Banco de Terrenos</u>	10
<u>Projetos</u>	11
<u>Desempenho Econômico - Financeiro</u>	12
<u>Demonstrações de Resultado</u>	18
<u>Balanco Patrimonial</u>	19

Mensagem Inicial

Nesse primeiro semestre de 2024, seguimos com a agenda de consolidação, crescimento e aumento na eficiência da Companhia, com atenção especial a todos os aspectos que envolvem os projetos **ix.Tatuapé** e **ix.Santana**. A obra do empreendimento **ix.Tatuapé** avançou para a fase de superestrutura, com cerca de 20% de execução física concluída. O projeto está sendo executado em rigorosa conformidade com os parâmetros de qualidade, custo e cronograma estabelecidos, viabilizando a liberação das parcelas do financiamento da obra, nos termos contratuais. Em relação ao empreendimento **ix.Santana**, seguimos com os trabalhos técnicos e comerciais que precedem o início das obras.

Em linha com a estratégia de desalavancagem, reforço de caixa e redução nos custos operacionais, durante o 2T24 foram vendidos dois terrenos que não se enquadravam na estratégia de lançamentos da Companhia.

Em abril, lançamos o **PERSONALix**, programa de personalização de apartamentos, no qual são oferecidas opções de kits de acabamentos para que os clientes tenham a alternativa de escolher aquele que mais combina com seu estilo e personalidade. O programa obteve um ótimo resultado, com o atingimento de 100% da nossa meta de vendas de kits de personalização e conversão de 47% dos clientes. Com o resultado positivo obtido no **ix.Tatuapé**, a estratégia é estender o **PERSONALix** para os demais projetos da **ix**.

Em 24 de julho, em reunião do Conselho de Administração, foi aprovado dentro do limite do capital autorizado, o aumento de capital no montante de R\$ 416.429.776,50 mediante a emissão privada de 1.665.719.106 ações ordinárias, com preço de emissão de R\$ 0,25 por ação. Com isso, em consonância com os procedimentos legais, foi concedido o prazo de 30 dias para que os atuais acionistas possam exercer seu exercício do direito de preferência na subscrição das novas ações. O aumento de capital para conversão de dívidas concursais em ações, será concluído ao longo do segundo semestre, atendendo o previsto no Plano de Recuperação Judicial e seu Aditamento. Esse é um importante passo na continuidade da desalavancagem da Companhia, redução dos riscos e melhoria dos indicadores financeiros.

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 10 de julho, foi aprovado o grupamento das ações emitidas pela Companhia (PDGR3) na proporção de 10:1, sem modificação do capital social, com objetivo de atender às normas da B3, evitando que as ações permaneçam sendo negociadas abaixo de R\$1,00. Conforme Aviso aos Acionistas divulgado em 06 de agosto, as ações passarão a ser negociadas grupadas a partir de 21/10/2024.

Em 31 de julho, divulgamos nosso segundo Relatório de Sustentabilidade, refletindo nossos princípios, objetivos e compromisso com as pessoas e o meio ambiente. O relatório contempla indicadores de desempenho econômico, operacional e socioambiental, além de destacar políticas e práticas fundamentais para a sustentabilidade de nossos negócios. Buscamos refletir em nosso segundo Relatório de Sustentabilidade todo trabalho e esforço do nosso time. Ele é motivo de muito orgulho para todos nós, pois representa mais do que a formalidade da redação; representa a materialização dos nossos princípios e propósito, preocupações, objetivos e sonhos!

Destaques dos Resultados Operacionais

No primeiro semestre de 2024, as vendas brutas somaram R\$36 milhões, uma redução de 4% em relação ao primeiro semestre de 2023. As vendas dos lançamentos representam 38% dos resultados de vendas dos 6M24.

Os distratos totalizaram R\$17,8 milhões no semestre, 38% abaixo do valor registrado nos 6M23.

Durante o semestre, as vendas líquidas totalizaram R\$18,2 milhões, 114% acima do valor registrado nos 6M23.

Nos 6M24, foram repassadas 79 unidades, equivalentes a um VGV de R\$4,0 milhões, o resultado obtido está em linha com as vendas realizadas, reforçando a eficiência operacional dessa atividade.

As despesas gerais, administrativas e comerciais foram reduzidas em 10% na comparação semestral, devido a menor despesa com prestações de serviços de assessores jurídicos. A Companhia segue com uma prática rigorosa de gestão das despesas e controle de caixa, buscando sempre melhorar a eficiência operacional e reduzir os custos.

No acumulado do semestre, a dívida extraconcursal aumentou R\$8 milhões (2%), devido (i) ao acruo de juros no período e (ii) recebimento das parcelas para o financiamento da construção do **ix.Tatuapé**.

A dívida concursal aumentou R\$98 milhões (8%) nos 6M24, principalmente devido à habilitação de novos credores no âmbito da Recuperação Judicial.

A Companhia registrou um prejuízo financeiro de R\$83,6 milhões nos 6M24, uma redução de 72% em relação aos 6M23. Essa redução decorreu da redução do saldo da dívida da Companhia, resultante do recálculo da dívida realizado no 4T23 e dos pagamentos por meio de conversão de dívidas em ações.

No acumulado do semestre, a Companhia registrou prejuízo líquido de R\$135,6 milhões, uma redução de 60% em relação aos 6M23.

Mensagem Final

Seguimos comprometidos com a agenda de retomada da Companhia, com foco na desalavancagem e em gerar melhores experiências para nossos clientes, com objetivo de obter rentabilidade com sustentabilidade a longo prazo.

Continuamos a trabalhar na agenda estratégica e nos aspectos técnicos dos próximos lançamentos, monitorando cuidadosamente as condições econômicas e do setor, buscando maximizar o sucesso dos nossos lançamentos.

Administração.

INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS



	2T24	2T23	Var (%)	6M24	6M23	Var (%)
Lançamentos						
VGV - %PDG - R\$ milhões	-	-	n.m.	-	-	n.m.
Quantidade de Unidades	-	-	n.m.	-	-	n.m.
Vendas e Estoques						
Vendas Brutas - %PDG - R\$ milhões	20,9	18,3	14%	36,0	37,3	-4%
Vendas Líquidas Contratadas - %PDG - R\$ milhões	14,1	3,7	281%	18,2	8,5	114%
Estoque a Valor de Mercado - %PDG - R\$ milhões	n.a.	n.a.	n.a.	370,3	291,3	27%
Landbank						
VGV - %PDG - R\$ milhões	n.a.	n.a.	n.a.	3.340,9	4.245,7	-21%
Quantidade de Unidades	n.a.	n.a.	n.a.	6.674	9.399	-29%
Resultado do Exercício						
Receita Operacional Líquida - R\$ milhões	27,1	35,6	-24%	34,7	41,6	-17%
Lucro (Prejuízo) Bruto - R\$ milhões	(6,4)	19,7	n.m.	(5,2)	20,4	n.m.
Margem Bruta	n.a.	55,3	n.m.	n.m.	49,0	n.m.
Margem Bruta Ajustada	n.a.	57,9	n.m.	n.m.	51,8	n.m.
Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais - R\$ milhões	(23,4)	(27,2)	-14%	(49,9)	(55,7)	-10%
Lucro (Prejuízo) Líquido - R\$ milhões	(68,7)	(131,0)	-48%	(135,6)	(339,9)	-60%
Resultado de Exercício Futuro						
Lucro Bruto REF - R\$ milhões	n.a.	n.a.	n.a.	11,0	51,0	-78%
Margem Bruta REF - %	n.a.	n.a.	n.a.	24,4	11,6	12,8 p.p
Balço Patrimonial						
Disponibilidades - R\$milhões	n.a.	n.a.	n.a.	42,1	83,7	-50%
Dívida Líquida - R\$milhões	n.a.	n.a.	n.a.	390,0	2.699,0	-86%
Patrimônio Líquido - R\$milhões	n.a.	n.a.	n.a.	(3.459,0)	(5.222,0)	-34%
Ativos Totais - R\$ milhões	n.a.	n.a.	n.a.	623,8	1.101,0	-43%

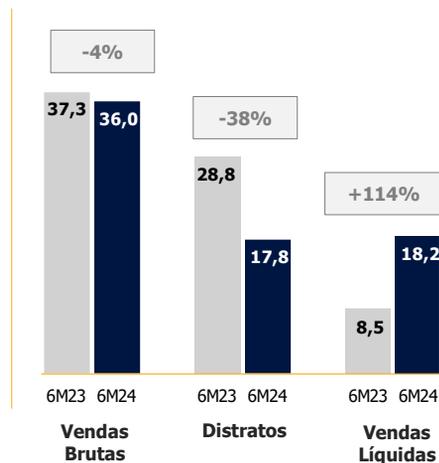
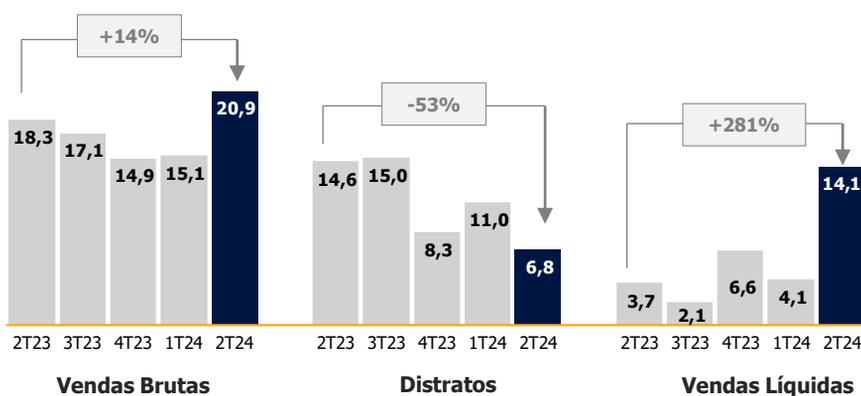
VGV % PDG refere-se apenas a parcela correspondente à participação da Companhia, excluindo parceiros.



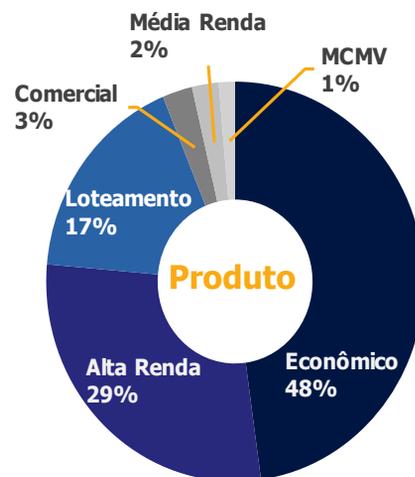
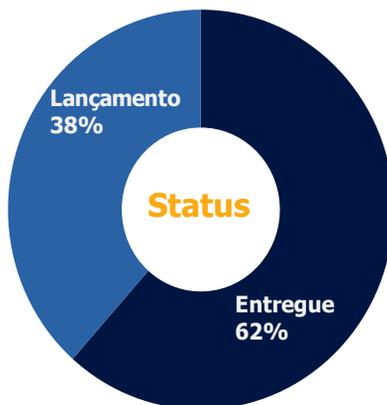
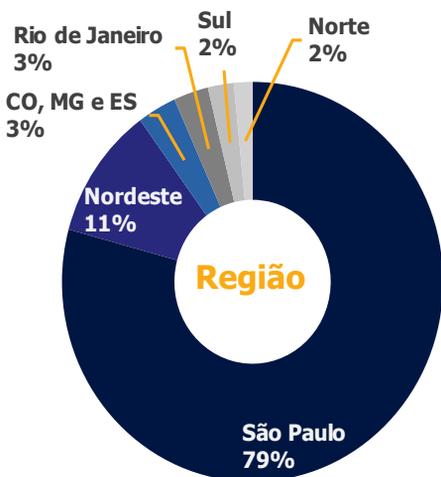
- No 2T24, as vendas brutas somaram R\$20,9 milhões, 14% acima do 2T23. No acumulado do primeiro semestre de 2024, as vendas brutas somaram R\$36 milhões, uma redução de 4% em relação aos 6M23.
- Durante o 2T24, os distratos somaram R\$6,8 milhões, 53% abaixo do valor registrado no 2T23. Os distratos totalizaram R\$17,8 milhões no primeiro semestre, 38% abaixo do valor registrado nos 6M23.
- As vendas líquidas totalizaram R\$14,1 milhões no 2T24 e R\$18,2 milhões nos 6M24, representando aumento de 281% e 114% em relação ao 2T23 e aos 6M23, respectivamente.

HISTÓRICO DE VENDAS E DISTRATOS

VGV em R\$ milhões

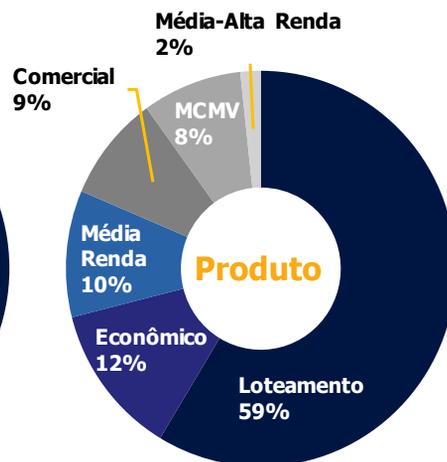
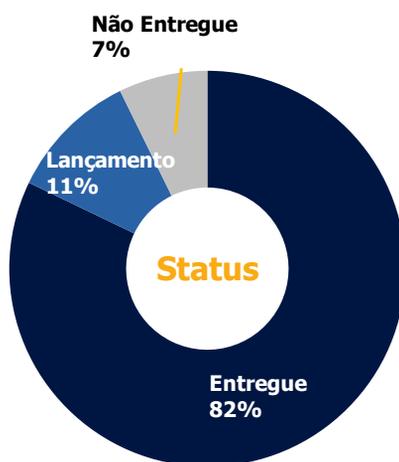
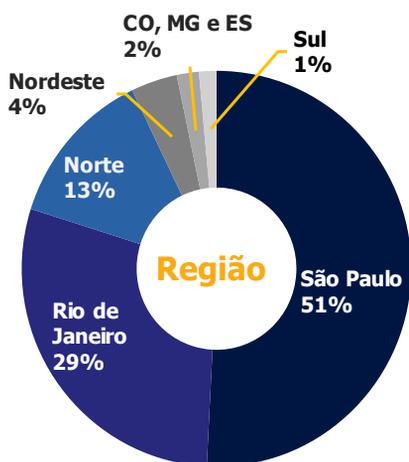


- Nos 6M24, 79% do VGV vendido foi de produtos localizados em São Paulo e 80% de produtos residenciais.
- As vendas dos lançamentos (**ix.Tatuapé** e **ix.Santana**), representaram 38% das vendas brutas do primeiro semestre.



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

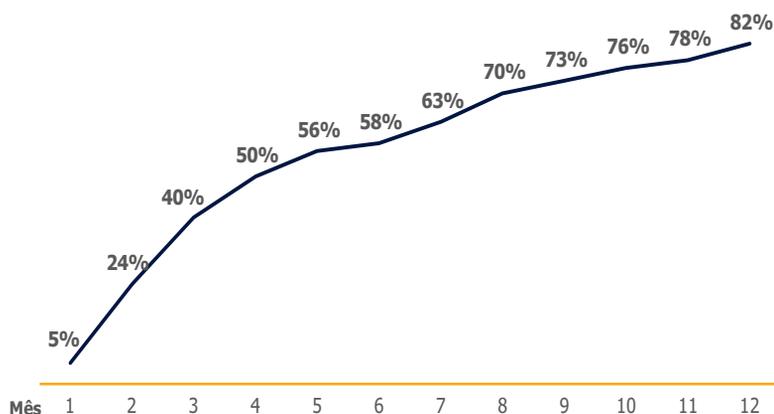
- Nos 6M24, 82% das unidades distratadas foram de projetos prontos. Estas unidades estão aptas para revenda e geração de caixa imediata.
- Do VGV distratado no primeiro semestre, 51% foi de produtos localizados em São Paulo e 32% de produtos residenciais.



Obs.: Distratos - %VGV – Acumulado de 2024

- Em média, 82% das unidades prontas distratadas foram revendidas em até 12 meses.
- Nos últimos 12 meses, o preço de revenda esteve, em média, 3% abaixo do preço da venda original.

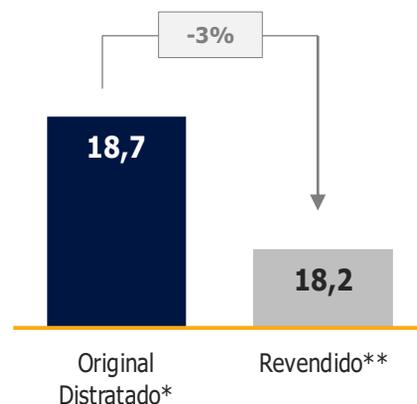
EVOLUÇÃO DO % DE REVENDA



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 5,5% no 2T24, um aumento de 160p.p. em relação ao 1T24.

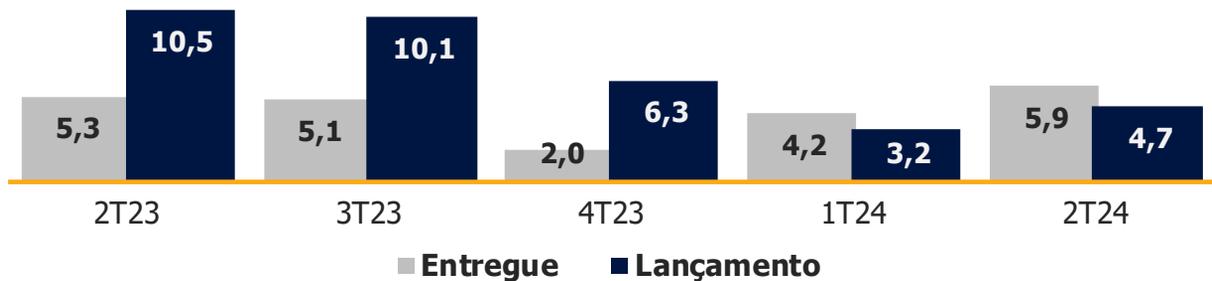
R\$ milhões

	2T23	3T23	4T23	1T24	2T24
Estoque Inicial	295,6	291,3	285,7	391,4	381,4
(+) Lançamentos	0,0	0,0	116,3	0,0	0,0
Vendas Brutas	18,3	17,1	14,8	15,1	20,9
VSO Trimestral	6,2%	5,9%	3,7%	3,9%	5,5%

- O VSO de unidades entregues totalizou 5,9% no 2T24.
- O VSO dos lançamentos (ix.Tatuapé e ix.Santana) totalizou 4,7% no 2T24.

HISTÓRICO

%



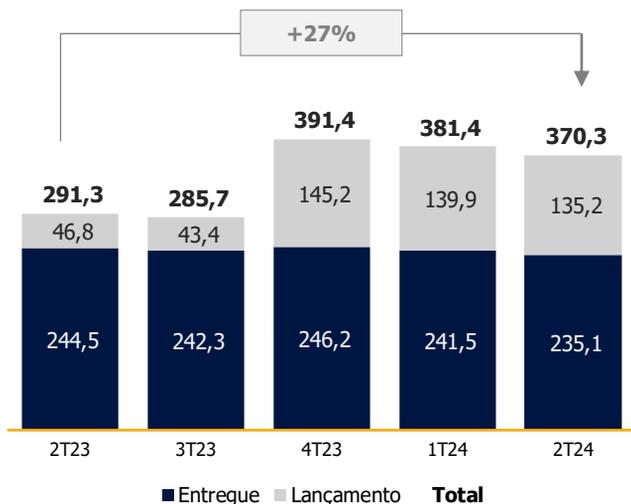
Obs.: A partir do 4T23, foram retirados os estoques de projetos com obras paralisadas, uma vez que, essas unidades não estão disponíveis para venda, até que sejam encontradas soluções viáveis para essas obras.

Ao final do 2T24, o estoque de obras paralisadas totalizou R\$1,1 bilhão.

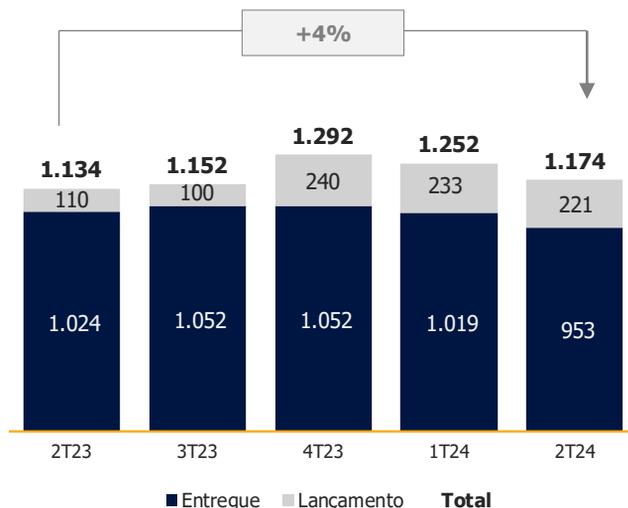
- Ao final do 2T24, o estoque disponível para venda totalizou R\$370,3 milhões, 3% abaixo do 1T24 e 27% acima do 2T23. Esse aumento decorreu, principalmente, do lançamento do ix.Santana no 4T23.
- A quantidade de unidades foi reduzida em 6% em relação ao 1T24 e aumentou 4% em relação ao 2T23.

VALOR DE MERCADO

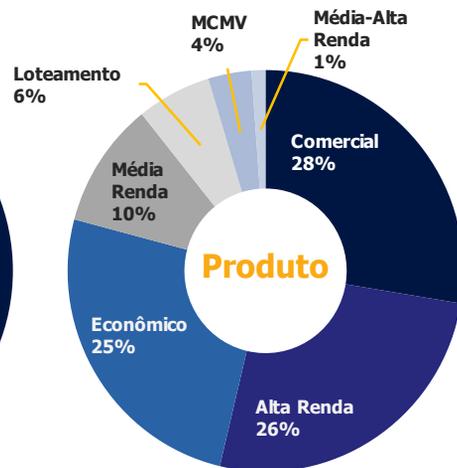
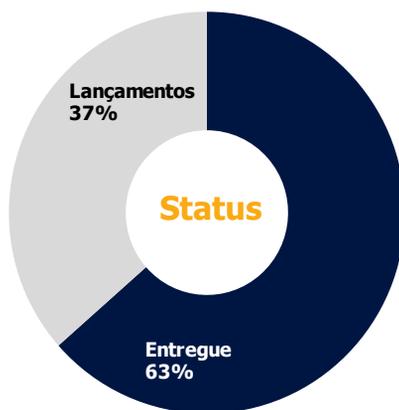
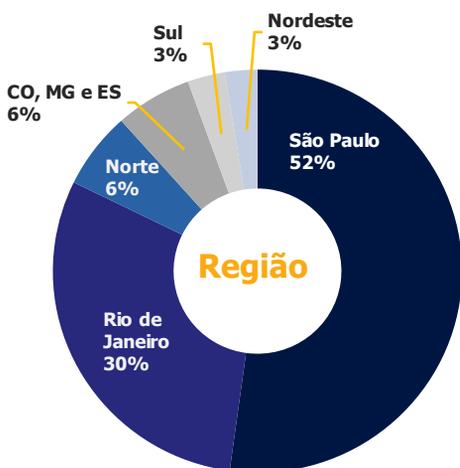
R\$ milhões



UNIDADES



- O estoque disponível para venda apresentava as seguintes características ao final do 2T24: (i) 63% estava concluído; (ii) 37% se refere a lançamentos; (iii) 66% concentrado em produtos residenciais; e, (iv) 52% localizado em São Paulo, principal praça de atuação da Companhia.



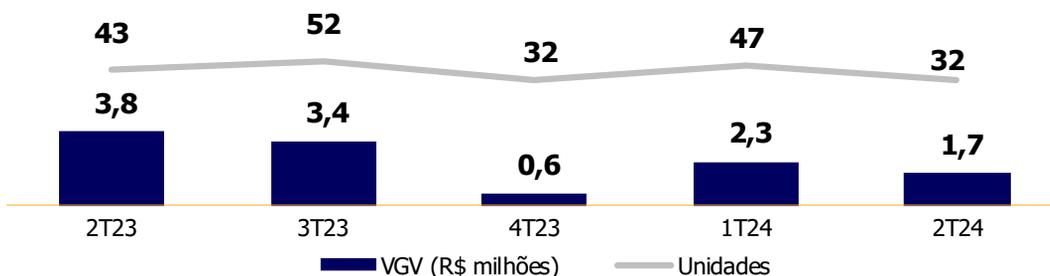
Obs.: Estoque disponível para venda - %VGV



- No 2T24 foram repassadas 32 unidades, equivalentes a um VGV de R\$1,7 milhão, registrando uma redução de 26% na quantidade de unidades repassadas na comparação com o 2T23.
- Nos 6M24, foram repassadas 79 unidades, equivalentes a um VGV de R\$4,0 milhões, uma redução de 25% na quantidade de unidades repassadas na comparação com os 6M23.
- 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

- Durante o 2T24, foram vendidos dois terrenos que não estavam alinhados à estratégia de lançamentos da Companhia. Outros terrenos que não se enquadram na estratégia da Companhia poderão ser vendidos, distratados ou dacionados em pagamento de dívidas, com objetivo de reduzir os custos de carregamento, acelerar a monetização de ativos e reforçar o caixa.
- Ao final do 2T24, o VGV potencial do banco de terrenos era de R\$3,3 bilhões (%PDG). Deste total, R\$2,2 bilhões (aprox. 3.500 unidades) se enquadram na estratégia e suportarão parte dos futuros lançamentos da Companhia.
- Seguimos prospectando e analisando a compra de terrenos que se encaixem em nosso planejamento para os próximos lançamentos.

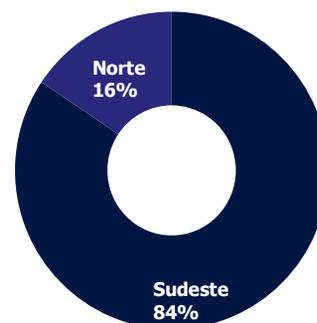
DISTRIBUIÇÃO POR PRODUTO

VGV e unidades

Segmento	Unidades (%PDG)	%	VGV PDG (R\$ mm)	%
Média-Alta Renda	2.868	43%	1.887,4	56%
Média Renda	647	10%	257,0	8%
Econômico	3.159	47%	1.196,5	36%
Total	6.674		3.340,9	

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

PROJETOS PARALISADOS

- Ao final do 2T24, a Companhia possuía 8 projetos com obras paralisadas. Deste total, 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.

PROJETOS EM ANDAMENTO

- Ao final do 2T24, a Companhia possuía 2 projetos em andamento, ambos do segmento residencial e localizados na cidade de São Paulo.



ix. Tatuapé

VGV de R\$60 milhões | 147 unidades | 46 e 57m²

Localização: São Paulo - SP | Segmento: Residencial - Média Renda

Status: Lançado no 4T22, com obras iniciadas no 3T23. Ao final de jun/24, a obra estava em fase de superestrutura, com cerca de 17% de execução física concluída.

Para saber mais, [clique aqui](#).



ix. Santana

VGV de R\$116 milhões | 156 unidades | 60 e 72m²

Localização: São Paulo - SP | Segmento: Residencial – Média-Alta Renda

Status: Lançado no 4T23. As obras devem ser iniciadas no 4T24.

Para saber mais, [clique aqui](#).

MARGEM BRUTA

- Registramos um prejuízo bruto de R\$6,4 milhões no 2T24 e R\$5,2 milhões no acumulado dos 6M24.

MARGEM BRUTA	TRIMESTRAL			ACUMULADO		
	2T24	2T23	Var. (%)	6M24	6M23	Var. (%)
Receita Líquida	27,1	35,6	-24%	34,7	41,6	-17%
Custo	(33,6)	(15,9)	n.m.	(39,8)	(21,2)	88%
Lucro (Prejuízo) Bruto	(6,4)	19,7	n.m.	(5,2)	20,4	n.m.
Margem Bruta	n.a.	55,3%	n.m.	n.a.	49,0%	n.m.
(+) Juros Capitalizados no Custo	0,6	0,9	-29%	0,9	1,2	-23%
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado	(5,8)	20,6	n.m.	(4,3)	21,6	n.m.
Margem Bruta Ajustada	n.a.	57,9%	n.m.	n.a.	51,8%	n.m.

RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS (REF)

- No 2T24, o lucro bruto REF totalizou R\$11 milhões, com margem de 24,4%.

Resultado de Exercícios Futuros	Obras Paralisadas	Obras em Andamento	Total
Receita Líquida REF	15	30	45
(-) Custo de vendas a apropriar	(10)	(24)	(34)
Lucro bruto REF	5	6	11
Margem bruta REF	33,3%	20,0%	24,4%

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

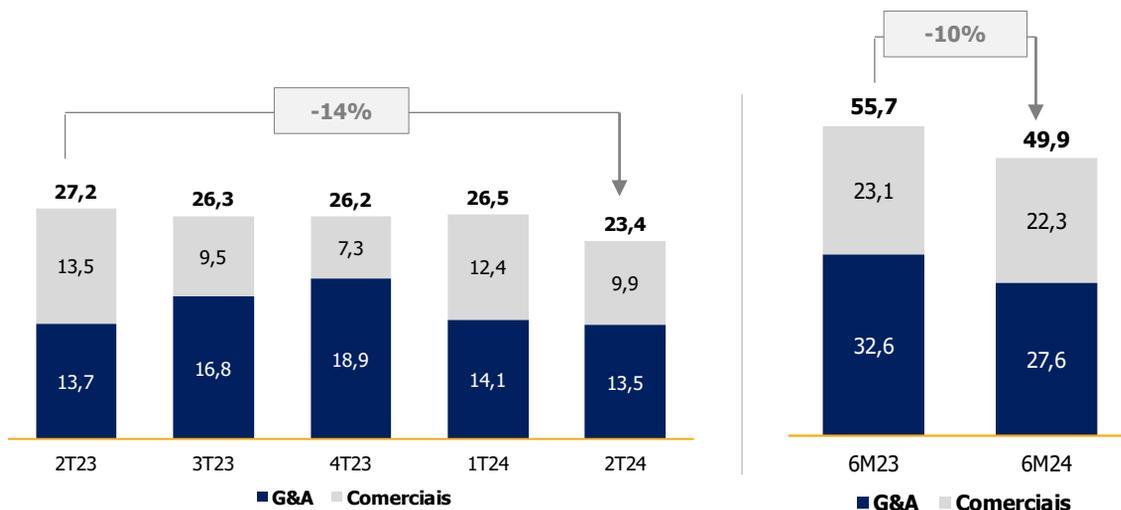
DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS (SG&A)

- As Despesas Gerais e Administrativas foram reduzidas em 1% na comparação trimestral e 15% na comparação semestral. Essa redução decorreu, principalmente, do menor despesa com prestações de serviços de assessores jurídicos.
- As Despesas Comerciais foram reduzidas em 27% na comparação trimestral e 3% na comparação semestral. Essa redução decorreu da menor despesa com unidades em estoque.

DESPESAS GERAIS, ADMINISTRATIVAS E COMERCIAIS	TRIMESTRE			ACUMULADO		
	2T24	2T23	Var. (%)	6M24	6M23	Var. (%)
Total de Despesas Comerciais	9,9	13,5	-27%	22,3	23,1	-3%
Salários e Encargos	8,3	7,0	19%	17,3	19,6	-12%
Participação nos resultados	0,9	0,7	29%	1,7	1,4	21%
Prestação de Serviços	2,7	4,6	-41%	5,4	8,7	-38%
Outras Despesas Administrativas	1,6	1,4	14%	3,2	2,9	10%
Total de Despesas Gerais e Administrativas	13,5	13,7	-1%	27,6	32,6	-15%
Total de Despesas SG&A	23,4	27,2	-14%	49,9	55,7	-10%

HISTÓRICO DAS DESPESAS GERAIS, ADMINISTRATIVAS E COMERCIAIS

R\$ milhões



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

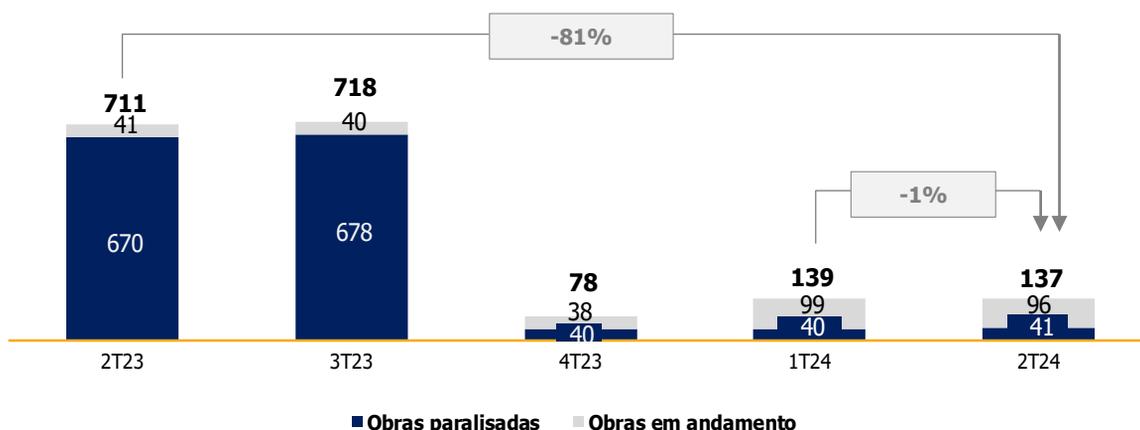
- Encerramos o 2T24 com um total de contas a receber de R\$192 milhões, 10% acima do 1T24.

CONTAS A RECEBER ON E OFF BALANCE (R\$ MM)	2T24	1T24	Var. (%)
Contas a receber (<i>on balance</i>)	154	144	7%
Receita bruta de vendas - REF	45	42	7%
Adiantamento de clientes - Recebimento de clientes	(3)	(4)	-25%
Adiantamento de clientes - Permuta física lançados	(4)	(7)	-43%
Total de contas a receber (a)	192	175	10%
Custos orçados a incorrer de unidades vendidas	(33)	(31)	6%
Custos orçados a incorrer de unidades em estoque	(104)	(108)	-4%
Compromisso com custos orçados a incorrer (b)	(137)	(139)	-1%
Total de contas a receber líquido (a + b)	55	36	53%

- O Custo a Incorrer totalizou R\$137 milhões no 2T24, aumento de 1% em relação ao 1T24.

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 foi reduzida em R\$4 milhões (1%) durante o 2T24, principalmente devido à migração de certas dívidas extraconcursais para a dívida concursal. No acumulado do semestre, a dívida extraconcursal aumentou R\$8 milhões (2%), devido (i) ao acruo de juros no período e (ii) recebimento das parcelas para o financiamento da construção do ix.Tatuapé.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	1T24	2T24
Saldo Inicial	5.772	2.672	2.777	2.995	2.817	2.185	2.621	424	436
Conversão em dívida concursal	(3.309)	-	-	(439)	(421)	(4)	(114)	-	(88)
Juros, Multa/Mora, Correção Monetária e AVJ	209	451	427	334	(96)	465	504	7	79
Pagamento de Principal, Juros e Dações	-	(358)	(175)	(84)	(115)	(25)	(7)	(1)	(1)
Captações	-	12	6	11	-	-	11	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	424	436	432
Var (%)		4%	8%	-6%	-22%	20%	-84%	3%	-1%

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 26% na linha de Disponibilidades, a Dívida Líquida aumentou R\$11 milhões (3%) no 2T24.

Endividamento	2T24	1T24	Var. (%) 2T24 - 1T24	4T23	Var. (%) 2T24 - 4T23
Disponibilidades	42	57	-26%	62	-32%
SFH	69	68	1%	67	3%
Debêntures	31	31	0%	10	n.m.
Apoio a Produção	100	99	1%	77	30%
Capital de giro, SFI e NP	131	131	0%	130	1%
Debêntures	4	3	33%	24	-83%
CCB/CRI	191	198	-4%	188	2%
Coobrigação	6	5	20%	5	20%
Dívida Corporativa	332	337	-1%	347	-4%
Dívida Bruta	432	436	-1%	424	2%
Dívida Líquida	390	379	3%	362	8%
Dívida Líquida (sem Apoio a Produção)	290	280	4%	285	2%
Patrimônio Líquido Total¹	(3.459)	(3.392)	2%	(3.321)	4%

(1) Inclui patrimônio líquido dos acionistas não controladores

DÍVIDAS CONCURSAIS

- A dívida concursal aumentou R\$60 milhões (5%) durante o 2T24 e R\$98 milhões (8%) nos 6M24. O aumento decorreu principalmente da habilitação de novos credores no âmbito da Recuperação Judicial.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	1T24	2T24
Saldo Inicial	4.627	838	744	784	975	1.070	1.208	1.223	1.261
Recuperação de Multas e Juros de Dívidas	(819)	-	-	-	-	-	-	-	-
Juros, Correção Monetária e Ajuste à Valor Justo	(2.970)	152	64	(206)	83	253	343	30	(37)
Pagamentos *	-	(246)	(30)	(47)	(412)	(387)	(450)	-	-
Alteração na base de credores **	-	-	6	444	424	273	122	7	98
Saldo Final da Dívida Ajustada a Valor Justo	838	744	784	975	1.070	1.208	1.223	1.261	1.321
Var (%)		-11%	5%	24%	10%	13%	1%	3%	5%

*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\$42,3 milhões no 2T24, uma redução de 70% em relação ao 2T23. No acumulado do semestre, registramos um prejuízo financeiro de R\$83,6 milhões, uma redução de 72% em relação aos 6M23.
- A redução no prejuízo financeiro decorreu da redução do saldo da dívida da Companhia, resultante do recálculo da dívida realizado no 4T23 e dos pagamentos por meio de conversão de dívidas em ações.

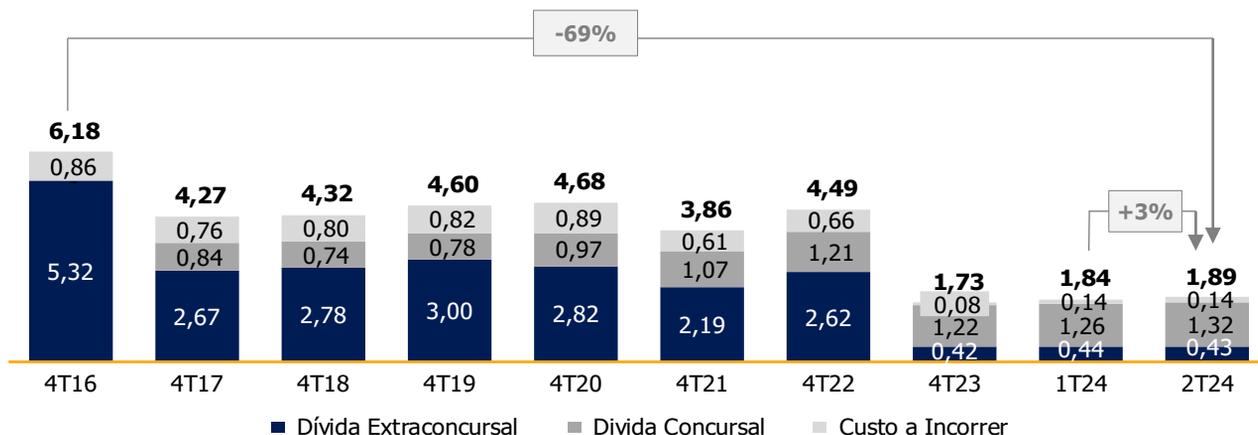
RESULTADO FINANCEIRO (R\$ MM)	TRIMESTRE			ACUMULADO		
	2T24	2T23	Var. (%)	6M24	6M23	Var. (%)
Rendimento de aplicações financeiras	1,1	2,5	-56%	2,3	5,3	-57%
Varição Monetária, juros e multas por atraso	3,7	2,5	48%	11,0	4,9	n.m.
Outras receitas financeiras	61,8	78,5	-21%	88,7	122,7	-28%
Total de receitas financeiras	66,6	83,5	-20%	102,0	132,9	-23%
Juros de empréstimos	(1,7)	(140,7)	-99%	(2,5)	(287,4)	-99%
Despesas bancárias	(0,1)	(1,3)	-92%	(0,1)	(0,1)	0%
Outras despesas financeiras	(107,1)	(81,4)	32%	(183,0)	(141,0)	30%
Despesas financeiras brutas	(108,9)	(223,4)	-51%	(185,6)	(428,5)	-57%
Juros capitalizados ao estoque	-	-	n.m.	-	-	n.m.
Total de despesas financeiras	(108,9)	(223,4)	-51%	(185,6)	(428,5)	-57%
Total do resultado financeiro	(42,3)	(139,9)	-70%	(83,6)	(295,6)	-72%

DESALAVANCAGEM

- Somando as dívidas extraconcursais, dívidas concursais e o custo a incorrer, no final do 2T24, a alavancagem "estendida" da companhia totalizou R\$1,9 bilhão, uma redução de 61% em relação ao 2T23 e aumento de 3% em relação ao 1T24.
- 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.

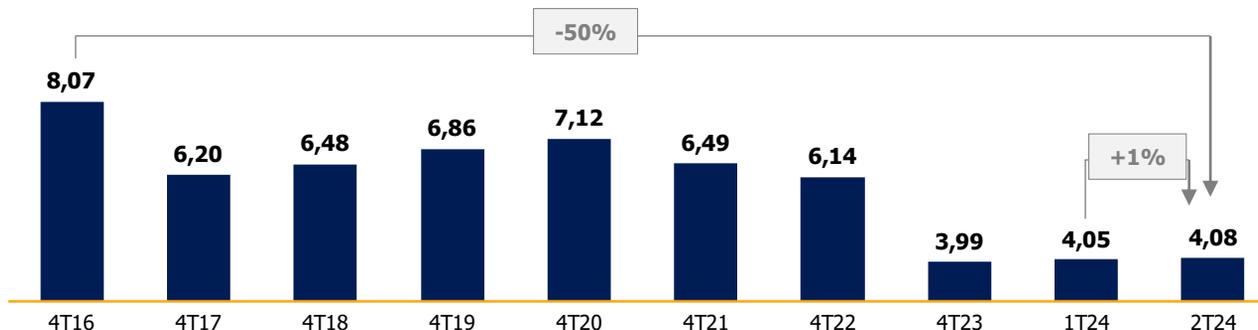
ALAVANCAGEM ESTENDIDA - HISTÓRICO

R\$ bilhões



PASSIVO TOTAL - HISTÓRICO

R\$ bilhões



DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO (R\$ '000)	TRIMESTRE			ACUMULADO		
	2T24	2T23	Var. (%)	6M24	6M23	Var. (%)
Receita bruta operacional						
Vendas imobiliárias	31.811	36.038	-12%	40.670	42.561	-4%
Outras receitas operacionais	(1.934)	1.555	n.m.	(2.102)	3.017	n.m.
(-) Deduções da receita	(2.734)	(2.026)	35%	(3.903)	(3.959)	-1%
Receita operacional líquida	27.143	35.567	-24%	34.665	41.619	-17%
Custo das unidades vendidas	(32.925)	(14.976)	n.m.	(38.917)	(20.048)	94%
Juros capitalizados	(648)	(919)	-29%	(917)	(1.184)	-23%
Custo dos imóveis vendidos	(33.573)	(15.895)	n.m.	(39.834)	(21.232)	88%
Lucro (prejuízo) bruto	(6.430)	19.672	n.m.	(5.169)	20.387	n.m.
Margem bruta	n.a.	55,3%	n.m.	n.a.	49,0%	n.m.
Margem bruta ajustada (1)	n.a.	57,9%	n.m.	n.a.	51,8%	n.m.
Receitas (despesas) operacionais:						
Equivalência patrimonial	238	1.225	-81%	511	1.380	-63%
Gerais e administrativas	(13.524)	(13.653)	-1%	(27.592)	(32.600)	-15%
Comerciais	(9.940)	(13.537)	-27%	(22.339)	(23.080)	-3%
Tributárias	(120)	(109)	10%	(143)	(185)	-23%
Depreciação e amortização	(149)	(189)	-21%	(282)	(372)	-24%
Outras despesas operacionais	4.292	16.633	-74%	(3.589)	(3.878)	-7%
Resultado financeiro	(42.310)	(139.908)	-70%	(83.663)	(295.671)	-72%
Total receitas (despesas) operacionais	(61.513)	(149.538)	-59%	(137.097)	(354.406)	-61%
Lucro (prejuízo) antes do I.R. e C.S.	(67.943)	(129.866)	-48%	(142.266)	(334.019)	-57%
Imposto de renda e contribuição social	418	(1.907)	n.m.	3.294	(7.665)	n.m.
Lucro (prejuízo) consolidado	(67.525)	(131.773)	-49%	(138.972)	(341.684)	-59%
Acionistas não controladores	(1.218)	801	n.m.	3.351	1.742	92%
Lucro (prejuízo) líquido do período	(68.743)	(130.972)	-48%	(135.621)	(339.942)	-60%
Margem líquida	n.a.	n.a.	n.m.	n.a.	n.a.	n.m.

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

EBITDA	TRIMESTRE			ACUMULADO		
	2T24	2T23	Var. (%)	6M24	6M23	Var. (%)
Lucro (Prejuízo) antes dos impostos	(67.943)	(129.866)	-48%	(142.266)	(334.019)	-57%
(-/+) Resultado financeiro	42.310	139.908	-70%	83.663	295.671	-72%
(+) Depreciação / Amortização	149	189	-21%	282	372	-24%
(+) Juros financiamento capitalizados no CMV	648	919	-29%	917	1.184	-23%
(-/+) Resultado de equivalência patrimonial	(238)	(1.225)	-81%	(511)	(1.380)	-63%
EBITDA	(25.074)	9.925	n.m.	(57.915)	(38.172)	52%
Margem EBITDA	n.a.	27,9%	n.m.	n.a.	n.a.	n.m.

ATIVO

ATIVO (R\$ '000)					
	2T24	4T23	Var. (%)	2T23	Var. (%)
Circulante					
Disponibilidades e aplicações financeiras	42.099	61.622	-32%	83.697	-50%
Contas a receber de clientes	134.979	130.220	4%	166.517	-19%
Estoques de imóveis a comercializar	224.696	247.668	-9%	602.049	-63%
Despesas com vendas a apropriar	783	1.607	-51%	640	22%
Créditos com partes relacionadas	5.979	5.370	11%	4.770	25%
Tributos correntes a recuperar	4.186	1.999	n.m.	2.466	70%
Total Circulante	412.722	448.486	-8%	860.139	-52%
Não Circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber de clientes	18.776	19.900	-6%	25.747	-27%
Estoques de imóveis a comercializar	108.721	115.407	-6%	86.655	25%
Tributos correntes a recuperar	8.608	10.689	-19%	15.275	-44%
Créditos com partes relacionadas	2.545	1.299	96%	28.987	-91%
Outros créditos	62.392	64.652	-3%	52.231	19%
Total Realizável a longo prazo	201.042	211.947	-5%	208.895	-4%
Permanente					
Investimentos	8.633	7.671	13%	29.136	-70%
Imobilizado	939	1.470	-36%	1.987	-53%
Intangível	505	627	-19%	749	-33%
Total Permanente	10.077	9.768	3%	31.872	-68%
Total Não circulante	211.119	221.715	-5%	240.767	-12%
Total do Ativo	623.841	670.201	-7%	1.100.906	-43%

PASSIVO

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ '000)					
	2T24	4T23	Var. (%)	2T23	Var. (%)
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	112.508	113.415	-1%	982.084	-89%
Debêntures	10.152	10.152	0%	399.075	-97%
Obrigação por emissão de CCBs e CRIs	74.138	74.017	0%	1.397.744	-95%
Coobrigação na cessão de recebíveis	5.716	4.953	15%	4.143	38%
Fornecedores	152.889	158.648	-4%	149.635	2%
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	89.876	85.541	5%	107.462	-16%
Obrigações por aquisição de imóveis	327	327	0%	527	-38%
Adiantamentos de clientes	193.371	196.745	-2%	215.390	-10%
Obrigações fiscais e trabalhistas	26.087	26.147	0%	21.495	21%
Obrigações tributárias diferidas	13.446	13.848	-3%	15.424	-13%
Imposto de renda e contribuição social	8.604	7.480	15%	8.415	2%
Provisões para contingências diversas	185.690	199.558	-7%	167.222	11%
Outras obrigações	142.242	115.808	23%	114.470	24%
Total Circulante	1.015.046	1.006.639	1%	3.583.086	-72%
Exigível de longo prazo					
Empréstimos e financiamentos	86.973	83.701	n.m.	-	n.m.
Debêntures	24.656	23.729	n.m.	-	n.m.
Obrigação por emissão de CCBs e CRIs	117.449	113.888	3%	-	n.m.
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	1.231.476	1.137.727	8%	1.180.983	4%
Obrigações por aquisição de imóveis	5.760	21.417	-73%	20.841	-72%
Adiantamentos de clientes	45.727	40.218	14%	44.551	3%
Obrigações fiscais e trabalhistas	44.371	45.647	-3%	49.177	-10%
Obrigações com partes relacionadas	15.499	14.820	5%	41.388	-63%
Obrigações tributárias diferidas	820.905	825.811	-1%	711.050	15%
Provisões para contingências diversas	660.627	662.952	0%	678.037	-3%
Outras obrigações	14.406	14.195	1%	13.585	6%
Total Exigível de longo prazo	3.067.849	2.984.105	3%	2.739.612	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	(255)	(898)	-72%	(2.621)	-90%
Prejuízos acumulados	(10.763.900)	(10.628.279)	1%	(12.092.714)	-11%
Participação atribuída aos acionistas não controladores	(74.370)	(70.837)	5%	(66.742)	11%
Total Patrimônio Líquido	(3.459.054)	(3.320.543)	4%	(5.221.792)	-34%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	623.841	670.201	-7%	1.100.906	-43%