

São Paulo, 10 de novembro de 2023: a PDG Realty S.A. (B3: PDGR3) – anuncia **hoje** seus resultados do terceiro trimestre e dos nove meses 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 3T23 e 9M23

Antecipação do início das obras do ix.Tatuapé em agosto

Lucro Bruto ajustado: R\$33,4 milhões no 3T23 e **R\$54,9 milhões** nos 9M23

Margem Bruta Ajustada totalizou: 68,3% no 3T23 e **60,7%** nos 9M23

Adesão ao Pacto Global da ONU

Divulgação do 1º Relatório de Sustentabilidade

Obtenção do selo GPTW com 90 pontos de *Trust Index*

Eventos Subsequentes

Breve Lançamento na zona norte de SP previsto para o 4T23



Webconferência de Resultados

segunda-feira, 13 de novembro de 2023

➤ **Português**

11h00 (local)
09h00 (NY)

WEBCAST

➤ **Inglês**

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

WEBCAST

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

Relações com Investidores

www.pdg.com.br/ri

ri@pdg.com.br

<u>Mensagem da Administração e Eventos Subsequentes</u>	3
<u>Indicadores Operacionais e Financeiros</u>	6
<u>Vendas</u>	7
<u>Distratos e Revenda</u>	8
<u>Vendas sobre Oferta (VSO)</u>	9
<u>Estoque</u>	10
<u>Repasse</u>	12
<u>Banco de Terrenos</u>	12
<u>Projetos</u>	13
<u>Desempenho Econômico - Financeiro</u>	14
<u>Demonstrações de Resultado e Balanço Patrimonial</u>	20

Mensagem Inicial

Obtivemos importantes avanços na retomada da operação da Companhia durante o 3T23, principalmente no que se refere aos lançamentos.

Antecipamos o início da construção do empreendimento ix. Tatuapé. O começo da obra deste empreendimento estava previsto para outubro de 2023, mas, visando superar as expectativas e construir melhores experiências para os nossos clientes, optamos pela antecipação em dois meses, de forma que, a obra foi iniciada em agosto. Reafirmando o compromisso da Companhia em seguir adotando todas as medidas necessárias para fortalecer sua retomada, a execução da obra segue nos parâmetros de custo, prazo e qualidade previamente determinados.

No 3T23, também trabalhamos na obtenção do financiamento e dos últimos documentos para o lançamento do ix.Santana. Desta forma, ficamos muito satisfeitos em informar que o ix.Santana, será lançado dentro de poucos dias! Estamos em fase de finalização do estande de vendas deste produto voltado para média renda, na zona norte de São Paulo, com VGV aproximado de R\$100 milhões.

Ainda em relação à agenda de lançamentos, continuamos dedicando atenção à estratégia e às ações para os lançamentos de 2024, incluindo nosso novo terreno localizado em uma ótima região da zona sul de São Paulo, com aproximadamente 800 m² e com VGV potencial de aproximadamente R\$65 milhões.

Na Assembleia realizada em 03 de outubro, foi aprovado o aumento de Capital para conversão dos créditos no montante de R\$ 439.185.535,23 mediante a emissão privada de 74.564.607 ações ordinárias, pelo preço de emissão de R\$ 5,89 por ação. Com isso, observando os procedimentos legais, entre os dias 10/10 e 09/11 decorreu o período para exercício do direito de preferência na subscrição das novas ações pelos atuais acionistas da Companhia, cujos resultados serão divulgados em breve. A entrega das novas ações e/ou do dinheiro decorrente do exercício do direito de preferência dos acionistas aos credores concursais que aderiram essa modalidade de pagamento, representará o pagamento da dívida da Companhia perante tais credores, que conferirão à Companhia ampla, geral e irrestrita quitação de tais créditos.

A conclusão do aumento de capital para conversão de dívidas concursais em equity, que deverá ocorrer até o final do 4T23, segue estritamente o Plano e seu Aditamento, aprovados pelos credores e, contribuirá ainda mais para a desalavancagem da Companhia, redução dos riscos e melhoria dos indicadores financeiros.

Destaques dos Resultados Operacionais

No acumulado dos primeiros nove meses, as vendas brutas somaram R\$54,4 milhões, queda de 33% em relação aos 9M22. Apesar dessa redução comparativa, o resultado está em linha com a projeção para o período.

Os distratos totalizaram R\$43,8 milhões nos 9M23, queda de 45% em relação aos 9M22. O distrato segue sendo uma importante alavanca para aumentar a quantidade de unidades disponíveis para venda, por isso, nosso principal indicador de venda são as vendas brutas.

As vendas líquidas totalizaram R\$10,6 milhões nos 9M23, em comparação com uma venda líquida de R\$1,5 milhão nos 9M22

Nos 9M23 foram repassadas 157 unidades (R\$14,6 milhões), uma redução de 60% na quantidade de unidades na comparação com os 9M22. O volume repassado foi impactado pela redução das vendas, contudo, o resultado obtido está em linha com a projeção de caixa para o período.

As despesas gerais, administrativas e comerciais foram reduzidas em 1% na comparação entre os 9M23 e os 9M22, principalmente devido ao menor volume de despesas com unidades prontas em estoque. A Companhia segue com uma prática rigorosa de gestão das despesas e proteção do caixa.

Sobre o endividamento da Companhia: a dívida concursal aumentou R\$100 milhões (8%) ao longo dos 9M23, devido ao acruo de juros no período e à habilitação de novos créditos na recuperação judicial; A dívida extraconcursal aumentou R\$325 milhões (12%) ao longo dos 9M23, também devido ao acruo de juros no período. Além disso, no 3T23, recebemos a primeira parcela do financiamento do empreendimento ix.Tatuapé.

A Companhia registrou prejuízo líquido de R\$565,6 milhões nos 9M23, em comparação a um lucro de R\$ 279,9 milhões nos 9M22. É importante ressaltar que, em 2022, houve um evento não recorrente de reversão de juros e encargos de dívidas habilitadas no plano de recuperação judicial, que impactou positivamente a linha de Resultado Financeiro, distorcendo a comparação entre os períodos.

Mensagem Final

Em 2 de agosto, a ix.Incorporadora completou 1 ano. Foi um ano de muito orgulho para nós, com a volta dos lançamentos e no qual seguimos simplificando e melhorando a jornada de compra e experiência dos nossos clientes. Adicionalmente, seguimos fortalecendo nossas práticas de Diversidade, Governança e Sustentabilidade.

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

Adicionalmente, alinhados com a diretriz de buscar rentabilidade com sustentabilidade e resultando do constante trabalho que vem sendo desenvolvido em relação à agenda de ESG, no 3T23, divulgamos nosso primeiro Relatório de Sustentabilidade, que reflete todo o trabalho e esforço do nosso time e, é motivo de muito orgulho para todos nós, pois, representa mais do que a formalidade da redação, mas a materialização dos nossos princípios e propósito, preocupações, objetivos e sonhos! O Relatório foi construído com base nas Normas do Global Reporting Initiative (GRI), uma das metodologias mundialmente mais utilizadas para apresentar e comunicar as ações relacionadas ao ESG e, assim, contempla e reflete as nossas práticas de atuação, incluindo o modelo de governança, responsabilidade social e gestão ambiental.

Também no 3T23, a ix.Incorporadora aderiu ao Pacto Global da ONU, que é, atualmente, a maior iniciativa de sustentabilidade corporativa do mundo e tem como objetivo mobilizar as organizações sobre temas de sustentabilidade, incentivando-as a contribuir por meio de suas operações e práticas, alinhando seus princípios e diretrizes com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (“ODS”) e desenvolvendo ações nas áreas de Direitos Humanos, Trabalho, Meio Ambiente e Anticorrupção. A Companhia continuará trabalhando para promover as práticas necessárias para suportar o crescimento sustentável de seus negócios, buscando sempre gerar valor para seus acionistas, clientes, fornecedores e para sociedade.

Administração

Principais indicadores da Companhia do período:

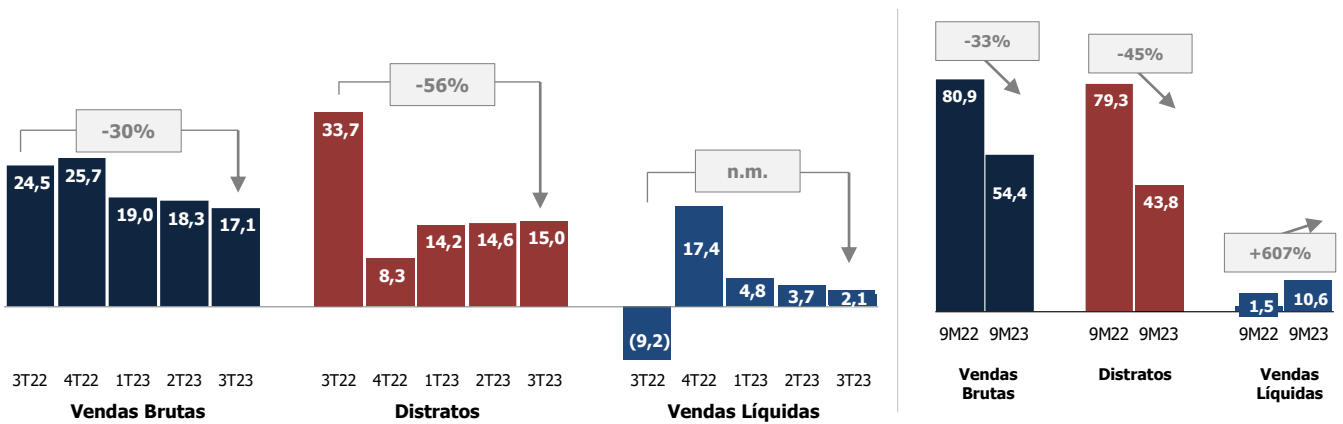
	3T23	3T22	3T23 - 3T22 Var. (%)	9M23	9M22	9M23 - 9M22 Var.
Lançamentos						
VGW - %PDG - R\$ milhões	-	-	n.m.	-	-	n.m.
Quantidade de Unidades	-	-	n.m.	-	-	n.m.
Vendas e Estoque						
Vendas Brutas %PDG - R\$ milhões	17	25	-31%	54	81	-33%
Vendas Líquidas Contratadas %PDG - R\$ milhões	2	(9)	n.m.	11	2	n.m.
Estoque a Valor de Mercado %PDG - R\$ milhões	1.338	1.274	5%			
Resultado do Exercício ⁽¹⁾						
Receita Operacional Líquida - R\$ milhões	49	24	n.m.	91	74	22,0%
Lucro (Prejuízo) Bruto - R\$ milhões	33	2	n.m.	53	2	n.m.
Margem Bruta - %	67,0	7,5	59.5 p.p	58,7	2,6	56,1 p.p
Margem Bruta Ajustada - %	68,3	10,9	57.4 p.p	60,7	6,1	54,6 p.p
Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais - R\$ milhões	(26)	(25)	6%	(82)	(83)	-1%
Lucro (Prejuízo) Líquido - R\$ milhões	(226)	(117)	93%	(566)	280	n.m.
Resultado de Exercício Futuro ⁽¹⁾						
Lucro Bruto REF - R\$ milhões	52	48	8%			
Margem Bruta REF - %	11,6	11,4	0,2 p.p			
Balanco Patrimonial ⁽¹⁾						
Disponibilidades - R\$milhões	73	94	-22%			
Dívida Líquida - R\$milhões	2.874	2.394	20%			
Patrimônio Líquido - R\$milhões	(5.450)	(4.932)	11%			
Ativos Totais - R\$ milhões	1.050	1.211	-13%			

Obs: (1) Resultados Financeiros consideram IFRS 10.

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

- ❖ No 3T23, as vendas brutas somaram R\$17,1 milhões, 30% abaixo do 3T22. No acumulado do ano, as vendas brutas totalizaram R\$54,4 milhões, 33% abaixo dos 9M22.
- ❖ Durante o 3T23, os distratos somaram R\$15,0 milhões, 56% abaixo do 3T22. Nos 9M23, os distratos totalizaram R\$43,8 milhões, 45% abaixo dos 9M22. O distrato é uma importante alavanca para aumentar o volume de unidades disponíveis para venda.
- ❖ As vendas líquidas totalizaram R\$2,1 milhões no 3T23, em comparação à uma venda líquida negativa de R\$9,2 milhões no 3T22. Nos 9M23, as vendas líquidas totalizaram R\$10,6 milhões, em comparação à uma venda líquida de R\$1,5 milhão nos 9M22.

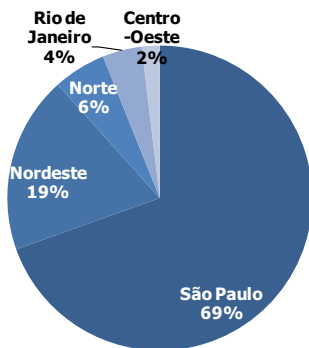
Histórico de Vendas e Distratos – VGV em R\$ milhões



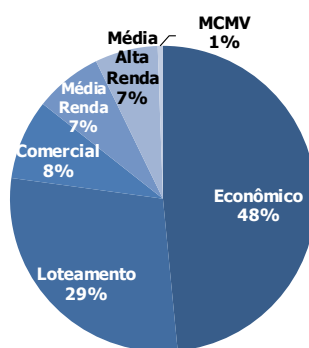
Obs.: Inclui dações em pagamento

- ❖ Nos 9M23, 69% do VGV vendido foi referente a produtos localizados em São Paulo e 63% a produtos residenciais (excluindo Comercial e Loteamento).
- ❖ As vendas do lançamento do ix.Tatuapé, representaram 27% das vendas brutas do ano.

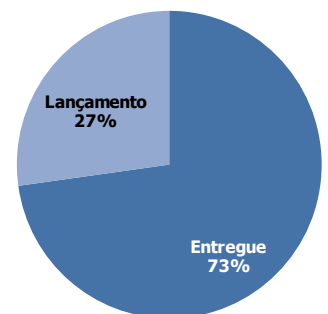
Vendas por Região



Vendas por Produto



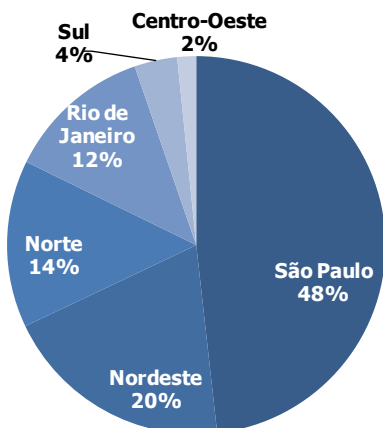
Vendas por Status de Entrega



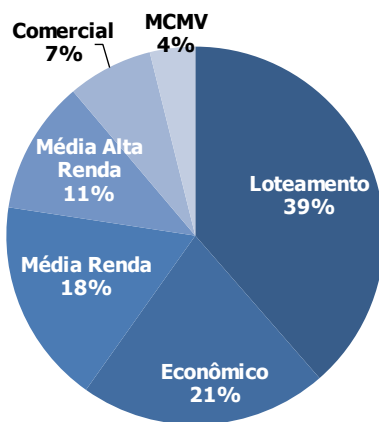
Obs.: Vendas brutas - %VGV - YTD

- Nos 9M23, 97% do volume distratado correspondeu a unidades entregues. 100% das unidades distratadas no período estão aptas para revenda e geração de caixa imediata.
- No acumulado do ano, 48% do VGV distratado foi referente a produtos localizados em São Paulo e 54% a produtos residenciais (excluindo Comercial e Loteamento).

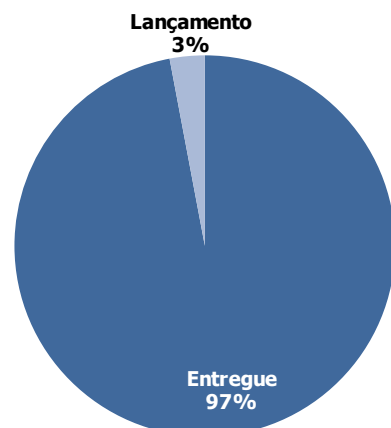
Distratos por Região



Distratos por Produto



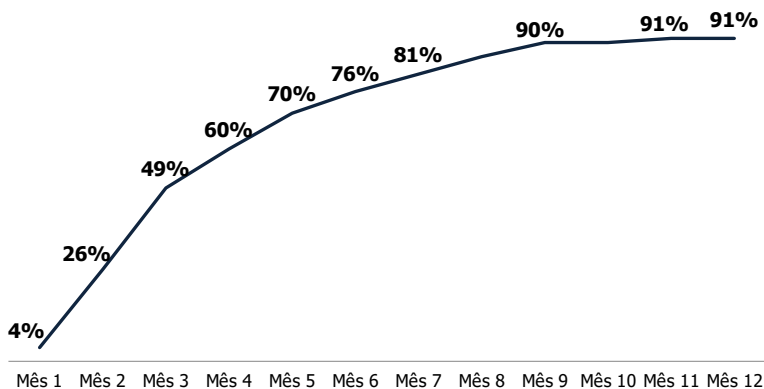
Distratos por Status de Entrega



Obs.: Distratos - %VGV - YTD

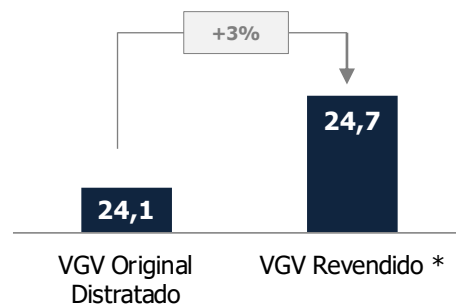
- Dos R\$15,0 milhões distratados durante o 3T23, 13% foram revendidos dentro do próprio trimestre.
- Em média, 91% das unidades prontas distratadas foram revendidas em até 12 meses.
- Nos últimos 12 meses, o preço de revenda esteve, em média, 3% acima do preço da venda original.

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 1,3% no 3T23, uma redução de 60 p.p. em relação ao 3T22.

Evolução de Vendas sobre Oferta (VSO)

R\$ milhões

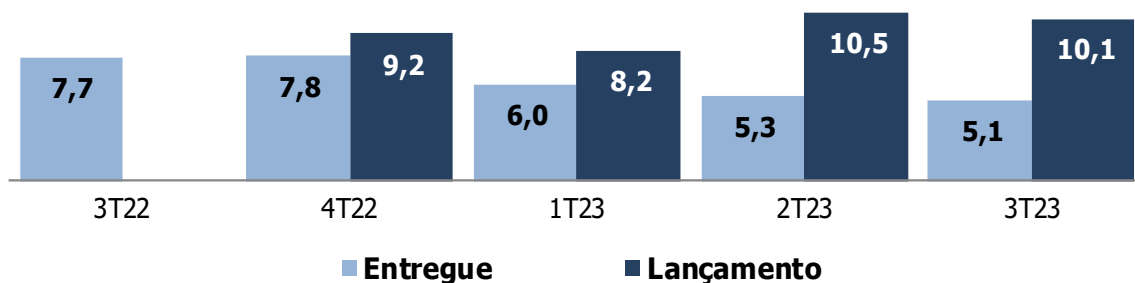
	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Estoque Inicial	1.319	1.274	1.320	1.327	1.335
(+) Lançamentos	0	60	0	0	0
(-) Vendas Líquidas	-9	18	6	4	2
Vendas Brutas ¹	25	26	19	18	17
Distratos ¹	34	8	14	14	15
(+) Ajustes / Eventos não recorrentes ²	-54	4	13	12	5
Estoque Final	1.274	1.320	1.327	1.335	1.338
VSO Trimestral (Venda Bruta)	1,9%	1,9%	1,4%	1,4%	1,3%
VSO Trimestral (Venda Líquida)	n.a.	1,4%	0,4%	0,3%	0,2%

(1) Consideram vendas realizadas no mesmo trimestre;

(2) O ajuste de R\$5 milhões realizado no 3T23 refere-se à correção monetária aplicada ao estoque.

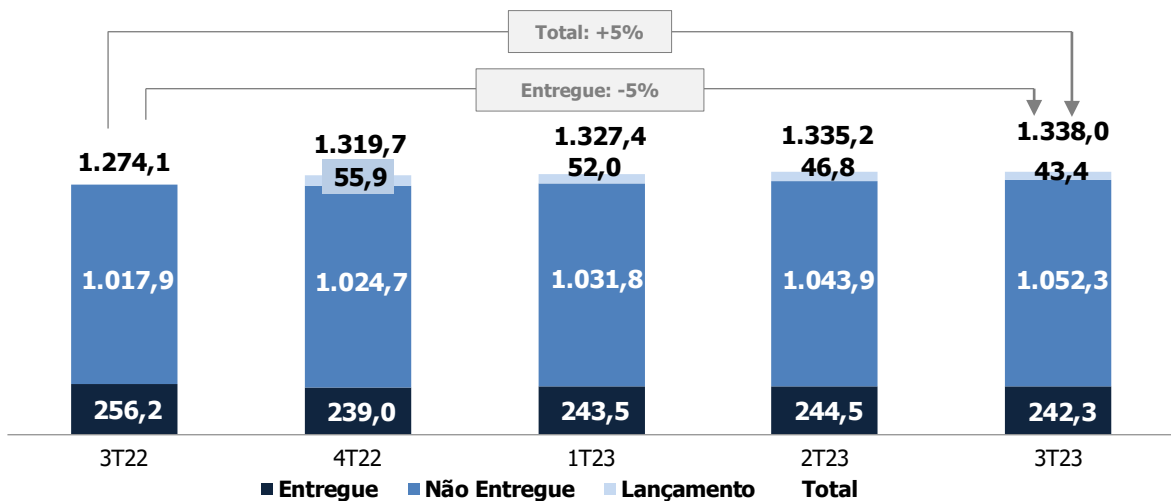
- ❖ O VSO de unidades entregues totalizou 5,1% no 3T23.
- ❖ O VSO do lançamento (ix. Tatuapé) totalizou 10,1% no 3T23.

VSO de lançamento (%)

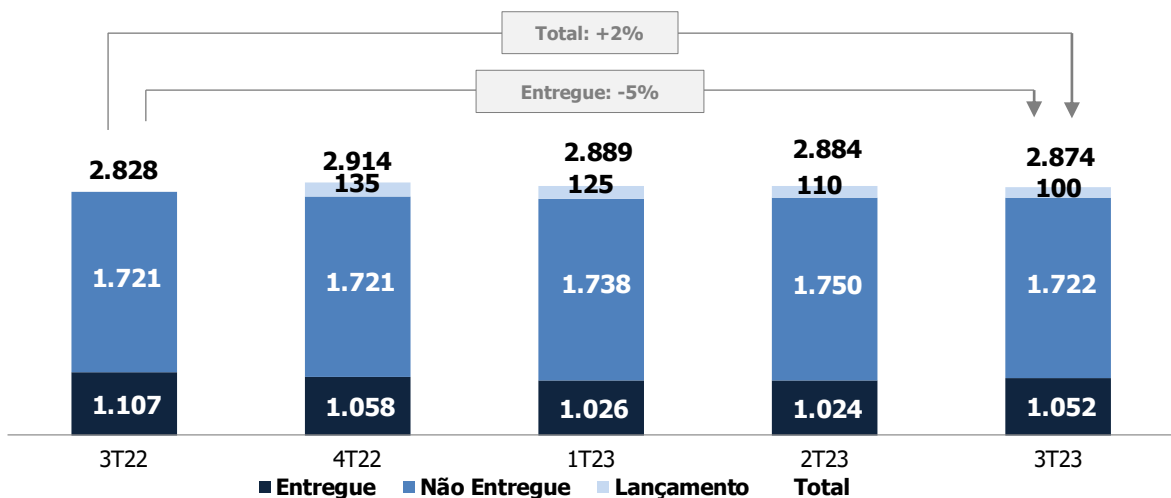


- ❖ Ao final do 3T23, o estoque a valor de mercado totalizou R\$1,3 bilhão, 5% acima do valor registrado 3T22. Na comparação com o 3T22, o estoque entregue (em VGV) foi reduzido em 5%, refletindo a estratégia do foco na venda de unidades prontas.
- ❖ A quantidade de unidades aumentou 2% na comparação com o 3T22, em função do lançamento do ix.Tatuapé. A quantidade de unidades entregues foi reduzida em 5% na comparação com o 3T22.

Estoque a Valor de Mercado – R\$ milhões



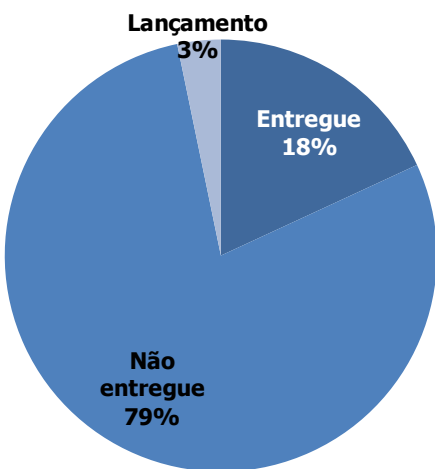
Unidades em Estoque



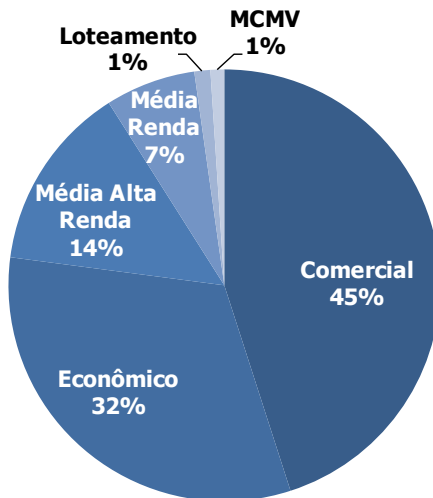
- ❖ O estoque total da Companhia apresentava as seguintes características ao final do 3T23: (i) 18% estava concluído (ii) 3% se refere ao lançamento; (iii) 54% concentrado em produtos residenciais (excluindo Loteamento e Comercial); e, (iv) 13% localizado em São Paulo.

Estoque Total - % VGV

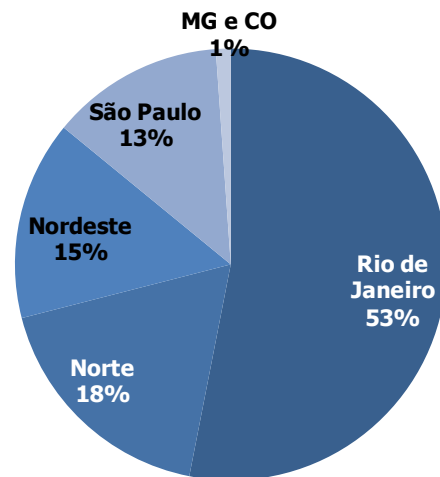
Status de Entrega



Produto



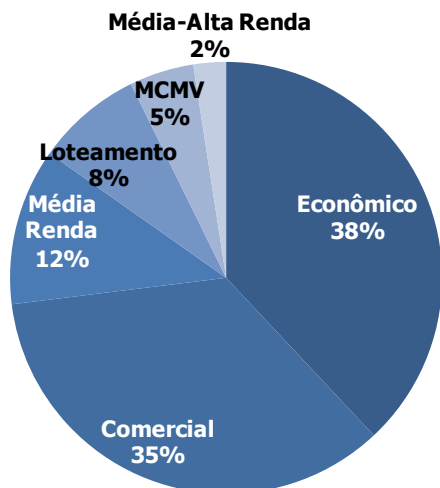
Região



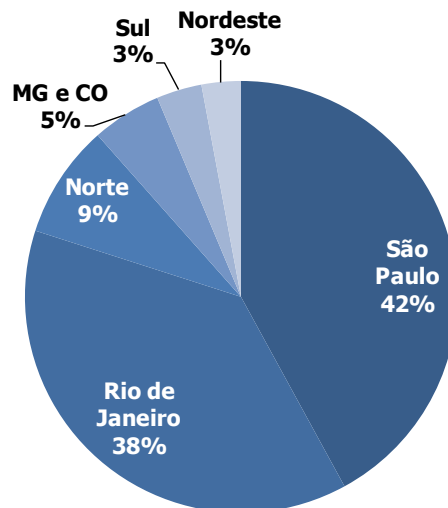
- ❖ O estoque concluído somado ao estoque de lançamento (R\$285,7 milhões) apresenta as seguintes características: (i) 42% localizado em São Paulo; e (ii) 57% referia-se a produtos residenciais.

Estoque Concluído e de Lançamento - % VGV

Produto

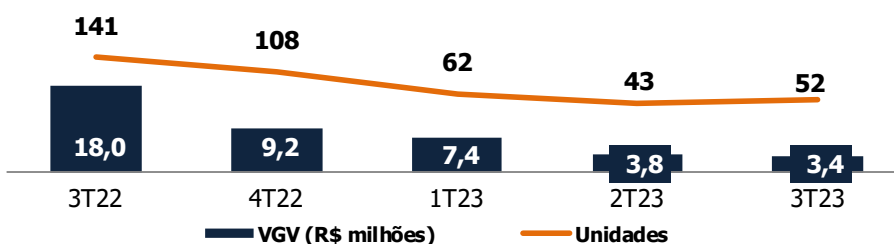


Região



- ❖ No 3T23, foram repassadas 52 unidades, equivalentes a um VGV de R\$3,4 milhões. Representando uma redução de 63% na quantidade de unidades repassadas na comparação com o 3T22.
- ❖ Nos 9M23, foram repassadas 157 unidades, equivalentes a um VGV de R\$14,6 milhões. Representando uma redução de 60% na quantidade de unidades repassadas na comparação com os 9M22.
- ❖ O volume de repasse foi impactado pela redução das vendas, porém, está em linha com a projeção de caixa para o período. Continuamos realizando os repasses através de um processo rápido, por meio de uma análise de crédito criteriosa e estritamente alinhado à nossa estratégia comercial, focada na geração de caixa livre.

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



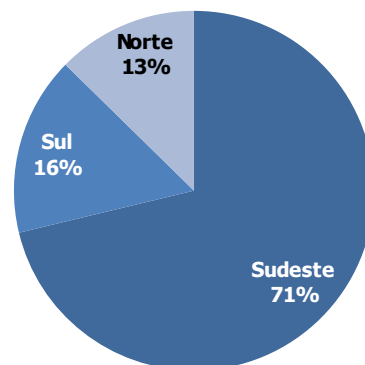
Banco de Terrenos

- ❖ Ao final do trimestre, o banco de terrenos continha um VGV potencial de R\$4,1 bilhões (%PDG).
- ❖ Seguimos prospectando e analisando a compra de terrenos que se encaixem em nosso planejamento 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, na monetização de ativos para desalavancagem e no reforço de caixa. No 3T23, vendemos um terreno.

Banco de Terrenos – Unidades e VGV

Segmento	Unidades (%PDG)	%	VGV PDG (R\$ mm)	%
Alta Renda	913	10%	476,9	12%
Média-Alta Renda	52	1%	60,7	1%
Média Renda	496	6%	202,1	5%
Econômico	4.753	54%	1.751,2	42%
Residencial	6.214	71%	2.490,9	60%
Loteamento	2.590	29%	1.631,6	40%
Total	8.804		4.122,5	

Distribuição por Região - %VGV PDG



	# Projetos	# Total Unidades	# Unidades PDG
Lançamentos⁽¹⁾	710	160.673	155.193
Entregues⁽²⁾	701	157.504	152.036
Em andamento	1	147	147
Não Entregues⁽³⁾	8	3.022	3.010

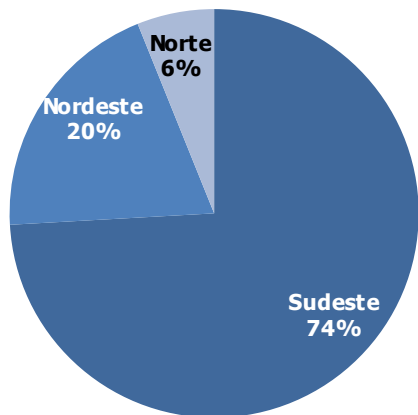
(1) Histórico de lançamentos - Líquido de cancelamentos

(2) Projetos com Habite-se ou Vendidos

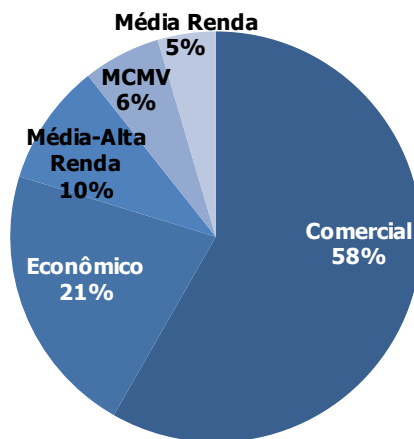
(3) Projetos com obras paralisadas

- ❖ Dos 8 projetos não entregues, 74% do VGV refere-se a projetos localizados na região Sudeste e 42% corresponde a projetos residenciais (excluindo Comercial e Loteamento). A Companhia segue, constantemente, em negociações para encontrar soluções viáveis para as obras paralisadas.

Distribuição por Região



Distribuição por Produto



- ❖ Ao final do 3T23, tínhamos 1 projeto em construção, do segmento residencial e localizado na cidade de São Paulo.

Margem Bruta

- ❖ Registramos um lucro bruto ajustado de R\$33,4 milhões no 3T23 e de R\$54,9 milhões no acumulado do ano. O principal impacto foi a redução do custo, decorrente da reversão de pré-distrato.

R\$ milhões em IFRS

MARGEM BRUTA	TRIMESTRAL			ACUMULADO		
	3T23	3T22	Var. (%)	9M23	9M22	Var. (%)
Receita Líquida	48,9	23,7	n.m.	90,5	74,2	22%
Custo	(16,1)	(22,0)	-27%	(37,4)	(72,3)	-48%
Lucro (Prejuízo) Bruto	32,8	1,7	n.m.	53,1	1,9	n.m.
Margem Bruta	67,0%	7,5%	59,5 pp	58,7%	2,6%	56,1 pp
(+) Juros Capitalizados no Custo	0,6	0,8	-23%	1,8	2,6	-32%
Lucro (Prejuízo) Bruto Ajustado	33,4	2,5	n.m.	54,9	4,6	n.m.
Margem Bruta Ajustada	68,3%	10,9%	57,4 pp	60,7%	6,1%	54,6 pp

Resultado de Exercícios Futuros (REF)

R\$ milhões em IFRS

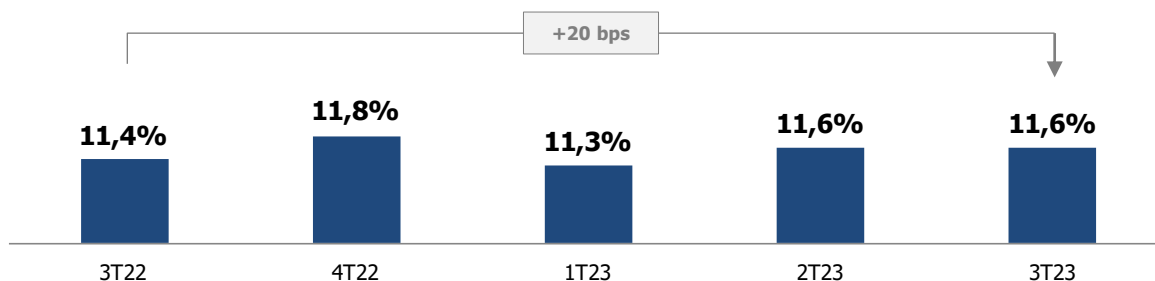
Resultado de Exercícios Futuros - REF	3T23
Receita de vendas a apropriar	456
(-) Impostos sobre as vendas a apropriar *	(8)
Receita líquida REF	448
(-) Custo de vendas a apropriar	(396)
Lucro bruto REF	52
Margem bruta REF	11,6%
Juros capitalizados	10
Margem bruta REFAjustada**	9,4%

* Estimamos a despesa com Pis e Cofins para melhor visualização da Margem bruta REF

** A margem REF ("Backlog") se diferencia da margem bruta reportada no resultado pois não inclui os efeitos de juros capitalizados e amortização do ágio decorrente da combinação de negócios realizada em 2010 com a Agre.

Cronograma de apropriação do REF	2023	2024 e 2025
	35,3%	64,7%

Evolução da Margem Bruta REF



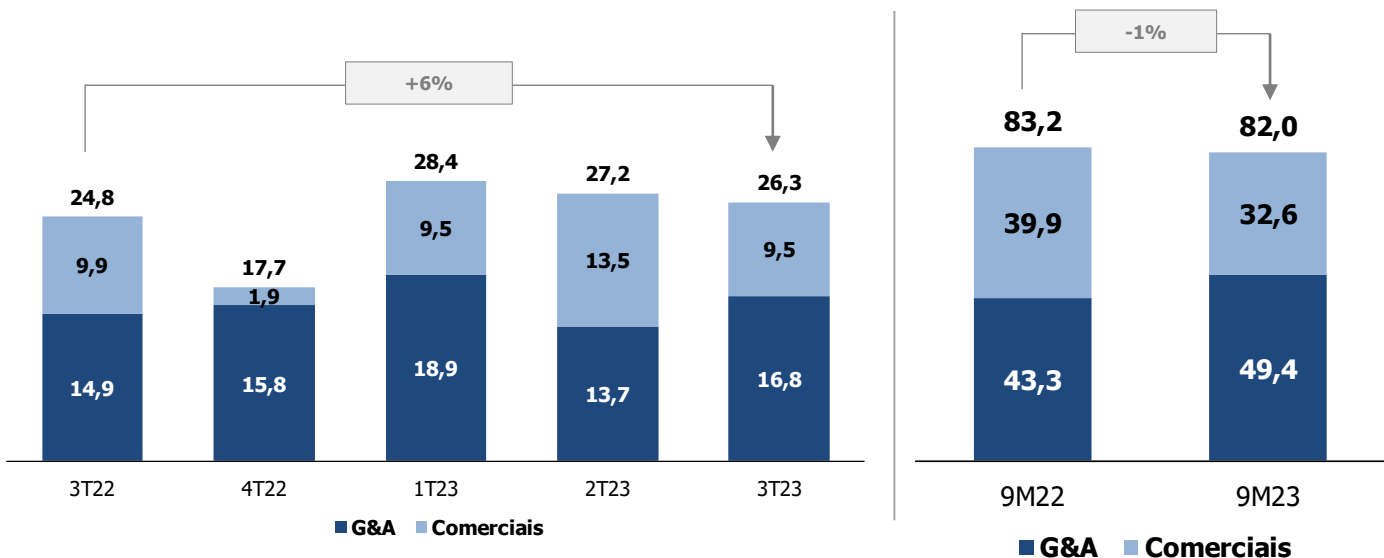
Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas (SG&A)

- ❖ As Despesas Gerais e Administrativas aumentaram 13% na comparação trimestral e 14% na comparação do acumulado do ano. O aumento decorreu, principalmente, da maior despesa com prestações de serviços de assessores financeiros e jurídicos.
- ❖ As Despesas Comerciais foram reduzidas em 4% na comparação trimestral e em 18% na comparação do acumulado do ano, devido ao menor custo de carregamento das unidades em estoque.

R\$ milhões em IFRS

DESPESAS GERAIS, ADMINISTRATIVAS E COMERCIAIS	TRIMESTRE			ACUMULADO		
	3T23	3T22	Var. (%)	9M23	9M22	Var. (%)
Total de Despesas Comerciais	9,5	9,9	-4%	32,6	39,9	-18%
Salários e Encargos	8,8	8,3	6%	28,4	24,8	15%
Participação nos resultados	0,8	0,6	n.m.	2,2	1,9	16%
Prestação de Serviços	6,0	4,2	43%	14,7	10,9	35%
Outras Despesas Administrativas	1,2	1,8	-33%	4,1	5,7	-28%
Total de Despesas Gerais e Administrativas	16,8	14,9	13%	49,4	43,3	14%
Total de Despesas SG&A	26,3	24,8	6%	82,0	83,2	-1%

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



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

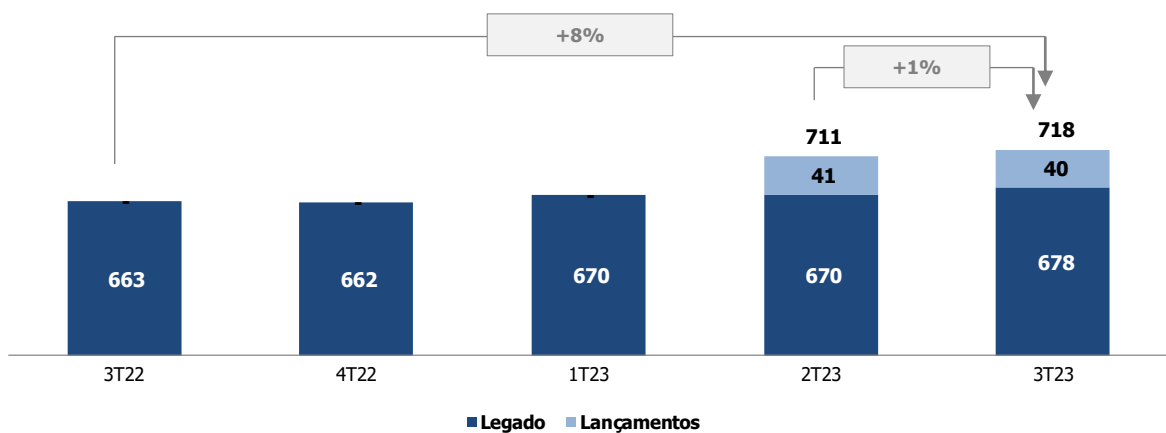
- ❖ Encerramos o 3T23 com um total de contas a receber de R\$465 milhões, redução de 6% na comparação com o 4T22, em função dos recebimentos no período.

R\$ milhões em IFRS

CONTAS A RECEBER ON E OFF BALANCE (R\$ MM)	3T23	2T23	Var. (%)	4T22	Var. (%)
Contas a receber (<i>on balance</i>)	166	192	-14%	223	-26%
Receita bruta de vendas - REF	456	448	2%	430	6%
Adiantamento de clientes - Recebimento de clientes	(54)	(54)	0%	(53)	2%
Adiantamento de clientes - Permuta física lançados	(103)	(109)	-6%	(105)	-2%
Total de contas a receber (a)	465	477	-3%	495	-6%
Custos orçados a incorrer de unidades vendidas	(393)	(386)	2%	(448)	-12%
Custos orçados a incorrer de unidades em estoque	(325)	(325)	0%	(214)	52%
Compromisso com custos orçados a incorrer (b)	(718)	(711)	1%	(662)	8%
Total de contas a receber líquido (a + b)	(253)	(234)	8%	(167)	51%

Custo a Incorrer – R\$ milhões

- ❖ O custo a incorrer totalizou R\$718 milhões no 3T23, um aumento de R\$7 milhões (1%) na comparação com o 2T23, devido ao ajuste monetário pelo INCC.



Dívida Extraconcursal – R\$ milhões

- A dívida extraconcursal aumentou R\$163 milhões (6%) durante o 3T23 e R\$325 milhões (12%) no acumulado do ano. O aumento decorreu do acruo de juros no período. Adicionalmente, no 3T23, recebemos a primeira parcela do financiamento do empreendimento ix.Tatuapé.

	4T17	2018	2019	2020	2021	2022	1T23	2T23	3T23
Saldo Inicial	5.772	2.672	2.777	2.995	2.817	2.185	2.621	2.735	2.783
Conversão em dívida concursal	(3.309)	-	-	(439)	(421)	(4)	(10)	(21)	-
Juros, Multa/Mora e Correção Monetária	209	451	427	334	(96)	465	127	71	158
Pagamento de Principal, Juros e Dações	-	(358)	(175)	(84)	(115)	(25)	(3)	(2)	(1)
Captações	-	12	6	11	-	-	-	-	6
Desconsolidação de controlada	-	-	(40)	-	-	-	-	-	-
Saldo Final da Dívida Extraconcursal	2.672	2.777	2.995	2.817	2.185	2.621	2.735	2.783	2.946
Var (%)		4%	8%	-6%	-22%	20%	4%	2%	6%

- Considerando a redução de 13% na linha de Disponibilidades, a Dívida Líquida aumentou R\$175 milhões (6%) no 3T23.

R\$ milhões em IFRS

Endividamento	3T23	2T23	Var. (%) 3T23 - 2T23	4T22	Var. (%) 3T23 - 4T22
Disponibilidades	73	84	-13%	99	-26%
SFH	651	612	6%	541	20%
Debêntures	377	356	6%	318	19%
Apoio a Produção	1.028	968	6%	859	20%
Capital de giro, SFI e NP	370	370	0%	373	-1%
Debêntures	47	44	7%	47	0%
CCB/CRI	1.497	1.397	7%	1.339	12%
Coobrigação	5	4	25%	3	67%
Dívida Corporativa	1.919	1.815	6%	1.762	9%
Dívida Bruta	2.947	2.783	6%	2.621	12%
Dívida Líquida	2.874	2.699	6%	2.522	14%
Dívida Líquida (sem Apoio a Produção)	1.846	1.731	7%	1.663	11%
Patrimônio Líquido Total¹	(5.450)	(5.222)	4%	(4.891)	11%

(1) Inclui patrimônio líquido dos acionistas não controladores

Dívidas Concursais

- ❖ A dívida concursal aumentou em R\$20 milhões (2%) durante o 3T23 e R\$100 milhões (8%) nos 9M23, devido ao acruo de juros no período e à habilitação de novos créditos na recuperação judicial.

	4T17	2018	2019	2020	2021	2022	1T23	2T23	3T23
Saldo Inicial	4.627	838	744	784	975	1.070	1.208	1.245	1.288
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
Pagamentos *	-	(246)	(30)	(47)	(412)	(387)	(2)	-	(9)
Alteração na base de credores **	-	-	6	444	424	273	18	7	(12)
Saldo Final da Dívida Ajustada a Valor Justo	838	744	784	975	1.070	1.208	1.245	1.288	1.308
Var (%)		-11%	5%	24%	10%	13%	3%	3%	2%

* 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 14 de nossas Demonstrações Financeiras.

Resultado Financeiro

- ❖ Registramos um prejuízo financeiro de R\$204,5 milhões no 3T23 e de R\$500,1 milhões nos 9M23.
- ❖ É importante ressaltar que, em 2022, houve um evento não recorrente de reversão de juros e encargos de dívidas habilitadas no plano de recuperação judicial, que impactou positivamente a linha de Resultado Financeiro, distorcendo a comparação entre os períodos de 2022 e 2023.

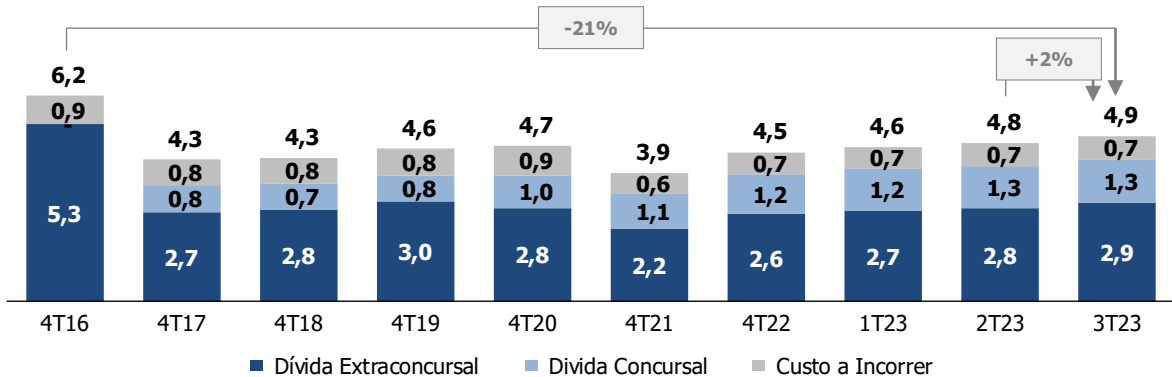
R\$ milhões em IFRS

RESULTADO FINANCEIRO (R\$ MM)	TRIMESTRE			ACUMULADO		
	3T23	3T22	Var. (%)	9M23	9M22	Var. (%)
Rendimento de aplicações financeiras	2,3	2,6	-12%	7,6	6,8	12%
Varição Monetária, juros e multas por atraso	4,3	(2,2)	n.m.	9,2	8,4	10%
Outras receitas financeiras	1,2	31,6	-96%	123,9	558,7	-78%
Total de receitas financeiras	7,8	32,0	-76%	140,7	573,9	-75%
Juros de empréstimos	(159,4)	(129,0)	24%	(446,8)	(336,6)	33%
Despesas bancárias	-	-	n.m.	(0,1)	(0,2)	-50%
Outras despesas financeiras	(54,5)	(19,3)	n.m.	(195,5)	(130,7)	50%
Despesas financeiras brutas	(213,9)	(148,3)	44%	(642,4)	(467,5)	37%
Juros capitalizados ao estoque	1,6	-	n.m.	1,6	-	n.m.
Total de despesas financeiras	(212,3)	(148,3)	43%	(640,8)	(467,5)	37%
Total do resultado financeiro	(204,5)	(116,3)	76%	(500,1)	106,4	n.m.

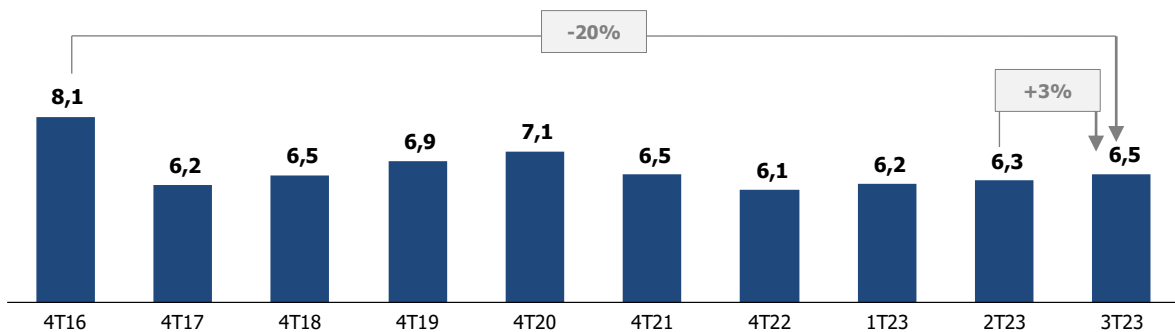
Desalavancagem

- ❖ Somando as dívidas extraconcursais, dívidas concursais e custo a incorrer, no final do trimestre, a alavancagem “estendida” da companhia totalizou R\$4,9 bilhões.
- ❖ Sobre esse montante, destacamos que:
 - (i) As dívidas concursais têm vencimentos até 2038 e, conforme previsto no Plano de Recuperação, poderão também ser amortizadas por meio de dações em pagamento e conversão em *equity*;
 - (ii) As dívidas extraconcursais continuam sendo renegociadas e poderão ser habilitadas na recuperação judicial ao longo do tempo;
 - (iii) Continuamos buscando alternativas viáveis para as obras ainda não finalizadas. Desta forma, na medida em que soluções forem encontradas, o custo a incorrer e as dívidas serão reduzidas.

Alavancagem estendida – R\$ bilhões



Passivo total – R\$ bilhões



Demonstrações de Resultado

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO (R\$ '000) - IFRS	TRIMESTRE			ACUMULADO		
	3T23	3T22	Var. (%)	9M23	9M22	Var. (%)
Receita bruta operacional						
Vendas imobiliárias	51.246	32.055	60%	93.807	90.902	3%
Outras receitas operacionais	(278)	(1.204)	-77%	2.739	1.844	49%
(-) Deduções da receita	(2.082)	(7.106)	-71%	(6.041)	(18.532)	-67%
Receita operacional líquida	48.886	23.745	n.m.	90.505	74.214	22%
Custo das unidades vendidas	(15.516)	(21.156)	-27%	(35.564)	(69.651)	-49%
Juros capitalizados	(613)	(800)	-23%	(1.797)	(2.628)	-32%
Custo dos imóveis vendidos	(16.129)	(21.956)	-27%	(37.361)	(72.279)	-48%
Lucro (prejuízo) bruto	32.757	1.789	n.m.	53.144	1.935	n.m.
Margem bruta	67,0%	7,5%	59,5 pp	58,7%	2,6%	56,1 pp
Margem bruta ajustada (1)	68,3%	10,9%	57,4 pp	60,7%	6,1%	54,6 pp
Receitas (despesas) operacionais:						
Equivalência patrimonial	(860)	1.346	n.m.	520	972	-47%
Gerais e administrativas	(16.860)	(14.920)	13%	(49.460)	(43.262)	14%
Comerciais	(9.481)	(9.900)	-4%	(32.561)	(39.861)	-18%
Tributárias	(123)	(2.724)	-95%	(308)	(11.098)	-97%
Depreciação e amortização	(190)	(180)	6%	(562)	(555)	1%
Outras despesas operacionais	(34.766)	31.230	n.m.	(38.644)	(6.849)	n.m.
Resultado financeiro	(204.356)	(116.277)	76%	(500.027)	106.385	n.m.
Total receitas (despesas) operacionais	(266.636)	(111.425)	n.m.	(621.042)	5.732	n.m.
Lucro (prejuízo) antes do I.R. e C.S.	(233.879)	(109.636)	n.m.	(567.898)	7.667	n.m.
Imposto de renda e contribuição social	5.585	(9.795)	n.m.	(2.080)	268.803	n.m.
Lucro (prejuízo) consolidado	(228.294)	(119.431)	91%	(569.978)	276.470	n.m.
Acionistas não controladores	2.630	2.333	13%	4.372	3.438	27%
Lucro (prejuízo) líquido do período	(225.664)	(117.098)	93%	(565.606)	279.908	n.m.
Margem líquida	n.a.	n.a.	n.m.	n.a.	377,2%	n.m.

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

EBITDA	TRIMESTRE			ACUMULADO		
	3T23	3T22	Var. (%)	9M23	9M22	Var. (%)
Lucro (Prejuízo) antes dos impostos	(233.879)	(109.636)	n.m.	(567.898)	7.667	n.m.
(-/+ Resultado financeiro)	204.356	116.277	76%	500.027	(106.385)	n.m.
(+) Depreciação / Amortização	190	180	6%	562	555	1%
(+) Juros financiamento capitalizados no CMV	613	800	-23%	1.797	2.628	-32%
(-/+ Resultado de equivalência patrimonial)	860	(1.346)	n.m.	(520)	(972)	-47%
EBITDA	(27.860)	6.275	n.m.	(66.032)	(96.507)	-32%
Margem EBITDA	n.a.	26,4%	n.m.	n.a.	n.a.	n.m.

Balço Patrimonial Consolidado - ATIVO



ATIVO (R\$ '000) - IFRS					
	3T23	2T23	Var. (%)	4T22	Var. (%)
Circulante					
Disponibilidades e aplicaões financeiras	73.050	83.697	-13%	99.172	-26%
Contas a receber de clientes	144.482	166.517	-13%	190.704	-24%
Estoques de imóveis a comercializar	582.237	602.049	-3%	627.495	-7%
Despesas com vendas a apropriar	225	640	-65%	1.476	-85%
Créditos com partes relacionadas	5.073	4.770	6%	4.028	26%
Tributos correntes a recuperar	3.134	2.466	27%	7.511	-58%
Total Circulante	808.201	860.139	-6%	930.386	-13%
Não Circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber de clientes	21.833	25.747	-15%	32.675	-33%
Estoques de imóveis a comercializar	81.211	86.655	-6%	79.282	2%
Tributos correntes a recuperar	10.109	15.275	-34%	13.913	-27%
Créditos com partes relacionadas	34.634	28.987	19%	30.624	13%
Outros créditos	63.485	52.231	22%	56.840	12%
Total Realizável a longo prazo	211.272	208.895	1%	213.334	-1%
Permanente					
Investimentos	28.432	29.136	-2%	28.039	1%
Imobilizado	1.638	1.987	-18%	2.045	-20%
Intangível	688	749	-8%	872	-21%
Total Permanente	30.758	31.872	-3%	30.956	-1%
Total Não circulante	242.030	240.767	1%	244.290	-1%
Total do Ativo	1.050.231	1.100.906	-5%	1.174.676	-11%



Balço Patrimonial Consolidado - PASSIVO

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO (R\$ '000) - IFRS					
	3T23	2T23	Var. (%)	4T22	Var. (%)
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	1.021.012	982.084	4%	914.325	12%
Debêntures	423.617	399.075	6%	364.341	16%
Obrigação por emissão de CCBs e CCIs	1.491.348	1.397.744	7%	1.339.025	11%
Coobrigação na cessão de recebíveis	4.540	4.143	10%	3.452	32%
Fornecedores	153.423	149.635	3%	144.939	6%
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	110.226	107.462	3%	103.060	7%
Obrigações por aquisição de imóveis	420	527	-20%	267	57%
Adiantamentos de clientes	212.502	215.390	-1%	230.801	-8%
Obrigações fiscais e trabalhistas	23.858	21.495	11%	21.660	10%
Obrigações tributárias diferidas	13.996	15.424	-9%	18.162	-23%
Imposto de renda e contribuição social	7.910	8.415	-6%	7.183	10%
Provisões para contingências diversas	170.854	167.222	2%	147.009	16%
Outras obrigações	115.205	114.470	1%	119.426	-4%
Total Circulante	3.748.911	3.583.086	5%	3.413.650	10%
Exigível de longo prazo					
Obrigação por emissão de CCBs e CCIs	5.628	-	n.m.	-	n.m.
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	1.198.126	1.180.983	1%	1.105.076	8%
Obrigações por aquisição de imóveis	21.113	20.841	1%	19.979	6%
Adiantamentos de clientes	36.268	44.551	-19%	25.039	45%
Obrigações fiscais e trabalhistas	48.319	49.177	-2%	49.599	-3%
Obrigações com partes relacionadas	45.658	41.388	10%	41.704	9%
Obrigações tributárias diferidas	706.233	711.050	-1%	707.126	0%
Provisões para contingências diversas	676.319	678.037	0%	688.997	-2%
Outras obrigações	13.486	13.585	-1%	14.174	-5%
Total Exigível de longo prazo	2.751.150	2.739.612	0%	2.651.694	4%
Patrimônio líquido					
Capital social	5.703.542	5.703.542	0%	5.703.542	0%
Reserva de capital	1.236.743	1.236.743	0%	1.236.743	0%
Ações em tesouraria	(2.501)	(2.621)	-5%	(13.726)	-82%
Prejuízos acumulados	(12.318.378)	(12.092.714)	2%	(11.752.772)	5%
Participação atribuída aos acionistas não controladores	(69.236)	(66.742)	4%	(64.455)	7%
Total Patrimônio Líquido	(5.449.830)	(5.221.792)	4%	(4.890.668)	11%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	1.050.231	1.100.906	-5%	1.174.676	-11%