



01 de abril de 2024

**Webconferência
de Resultados
4T23
e 2023**



❖ **Sumário Executivo**

Destaques do 4T23 e 2023

❖ **Resultados Operacionais e Financeiros**

Lançamentos

Vendas

Estoque

SG&A

Endividamento

Desalavancagem

Demonstração de Resultados





Agenda



❖ **Sumário Executivo**

Destaques do 4T23 e 2023

❖ **Resultados Operacionais e Financeiros**

Lançamentos

Vendas

Estoque

SG&A

Endividamento

Desalavancagem

Demonstração de Resultados

Conclusão do
AUMENTO DE CAPITAL

no montante de
R\$439 milhões no 4T23

LUCRO LÍQUIDO

R\$1,7 bilhão no 4T23
R\$1,1 bilhão em 2023

LUCRO BRUTO

R\$38,4 milhões em 2023
22% acima de 2022

LANÇAMENTO **ix.** SANTANA



LUCRO FINANCEIRO

R\$2,3 bilhões no 4T23
R\$1,8 bilhão em 2023

MARGEM BRUTA

41,9% em 2023

Desalavancagem de R\$3,1 bilhões (73%) no 4T23



Agenda



❖ Sumário Executivo

Destaques do 4T23 e 2023

❖ Resultados Operacionais e Financeiros

Lançamentos

Vendas

Estoque

SG&A

Endividamento

Desalavancagem

Demonstração de Resultados



FICHA TÉCNICA

- Torre única
- Mais de 18 áreas de lazer
- 156 unidades
- 4.719,34 m² de terreno
- Mais de 1.000 m² de bosque
- 3 níveis de rooftop
- 2 ou 3 dormitórios
- 60 m² ou 75m²
- 1 ou 2 vagas

No ix.Santana encontra-se diversão e segurança para viver em plena harmonia no bairro mais desejado da Zona Norte, oferecendo sofisticação e tranquilidade. Produto voltado para média-alta renda, com valor geral de vendas (VGV) de R\$116 milhões.

[Clique aqui](#) para conferir mais informações sobre o lançamento.

ESTÁGIO DA OBRA

● Fundação - 95%

● Estrutura - 2%

● Alvenaria

● Instalações

● Acabamento

● Fachada

● Área comum



■ **VGV de R\$ 60 milhões**

■ Tatuapé – São Paulo/SP

■ Torre única

■ 1.977m² de terreno

■ Mais de 10 áreas de lazer

■ 147 unidades com vaga

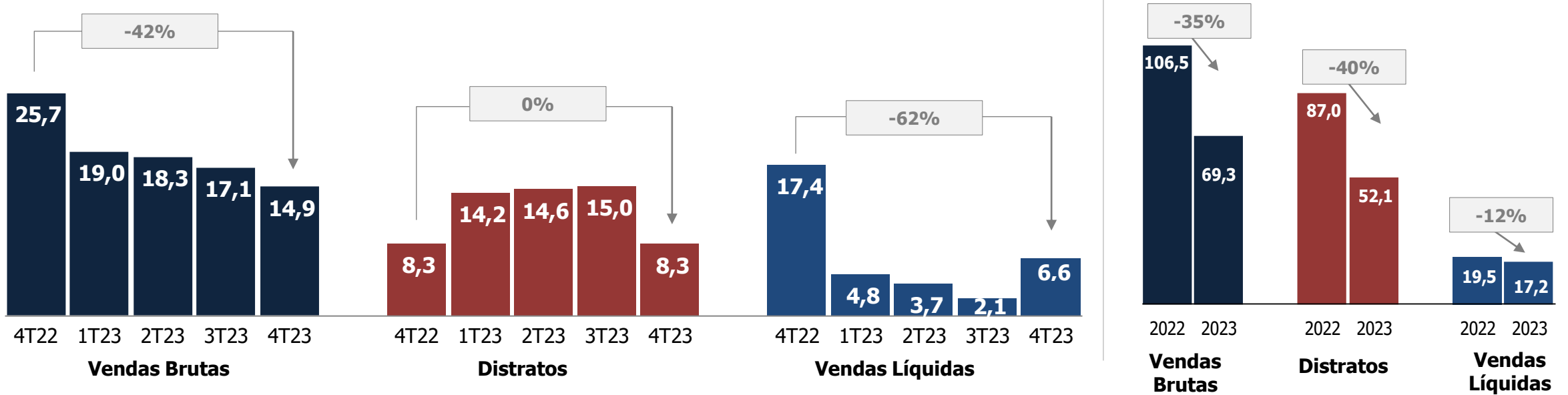
■ 2 ou 3 quartos

■ 46 e 57m²

Resultados Operacionais e Financeiros

Desempenho de Vendas

Histórico de Vendas e Distratos – R\$ milhões



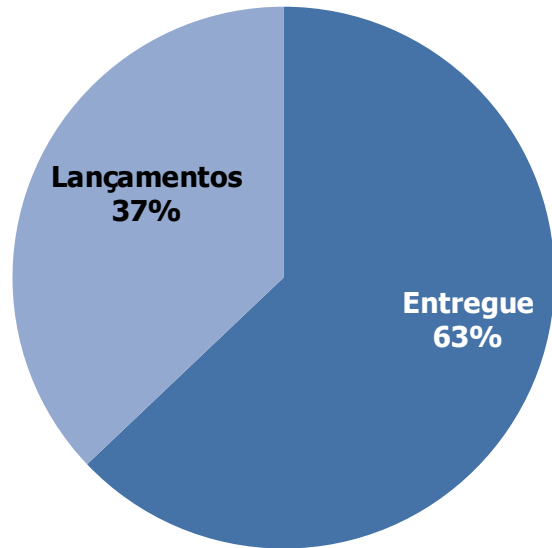
- ❖ No 4T23, as vendas brutas somaram R\$14,9 milhões, 42% abaixo do 4T22. No acumulado de 2023, as vendas brutas totalizaram R\$69,3 milhões, 35% abaixo de 2022 e, ligeiramente abaixo da projeção da Companhia para o ano.
- ❖ Os distratos totalizaram R\$52,1 milhões em 2023, queda de 40% em relação a 2022. O distrato segue sendo uma importante alavanca para aumentar a quantidade de unidades disponíveis para venda, por isso, nosso principal indicador de venda continua sendo a venda bruta

Resultados Operacionais e Financeiros

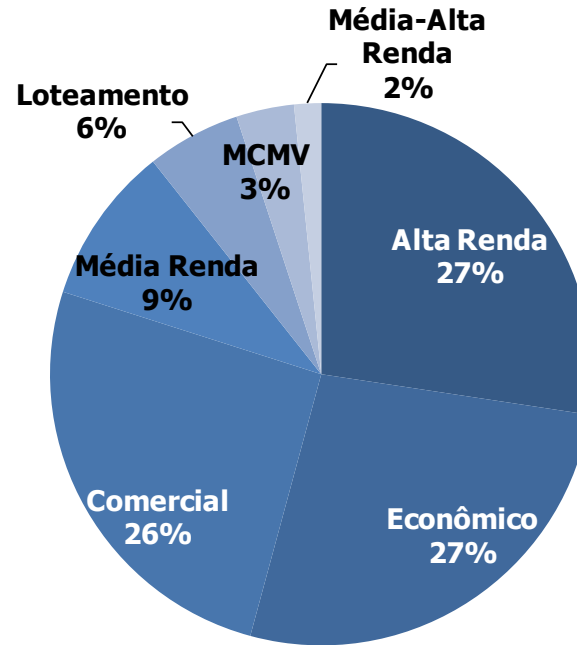
Estoque



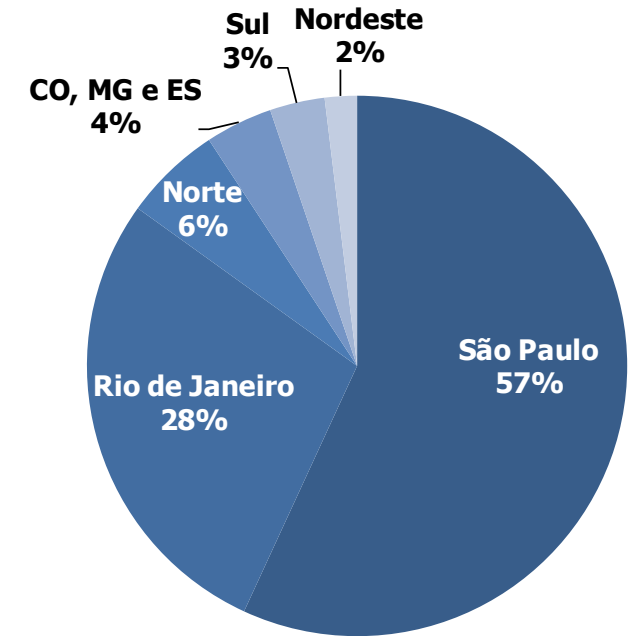
Estoque – Status de Entrega



Estoque por Produto



Estoque por Região



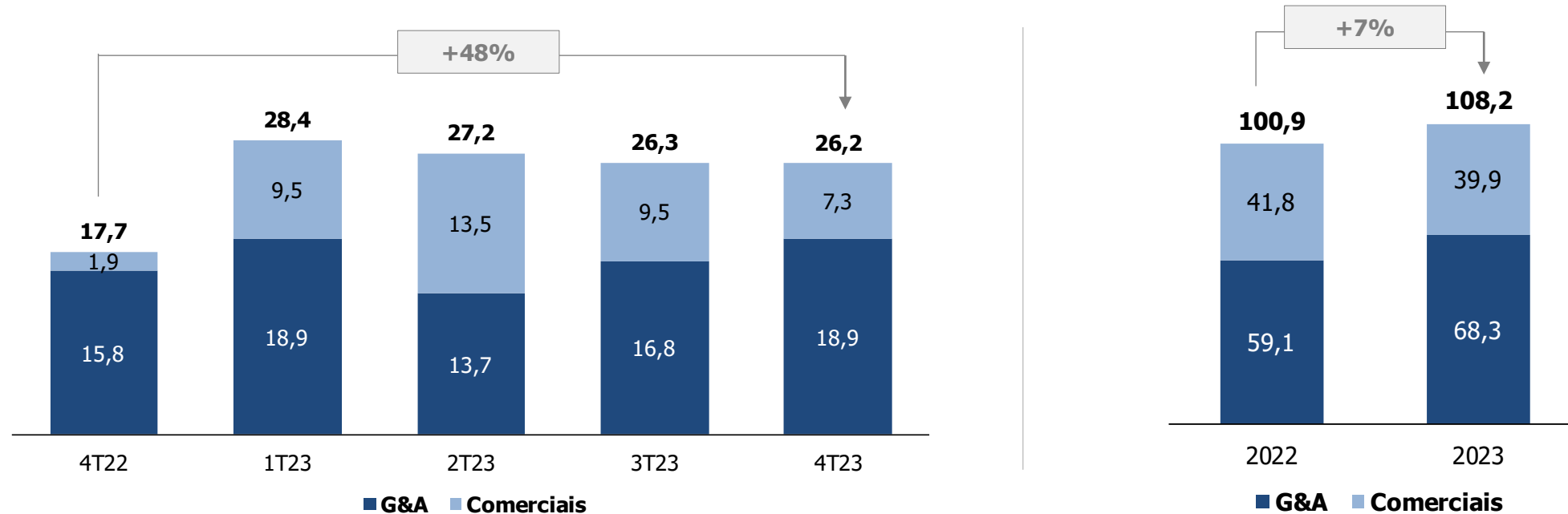
- ❖ Ao final do 4T23, o estoque disponível para venda totalizou R\$391,4 milhões, 33% acima do valor registrado 4T22. Esse aumento decorreu, principalmente, do (i) lançamento do ix.Santana no 4T23 e (ii) correção monetária aplicada ao estoque.

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.

Resultados Operacionais e Financeiros

Despesas Gerais, Administrativas e Comerciais

Histórico de SG&A – R\$ milhões



- ❖ As Despesas Gerais e Administrativas aumentaram 20% na comparação trimestral e 16% na comparação anual. O aumento decorreu, principalmente, da maior despesa com prestações de serviços de assessores jurídicos.
- ❖ As Despesas Comerciais aumentaram 284% na comparação trimestral, pois no 4T22, registramos uma reversão de custo de carregamento das unidades em estoque. Vale ressaltar que, as despesas comerciais do 4T23 ficaram abaixo do registrado ao longo dos demais trimestres de 2023. Na comparação anual, as despesas comerciais foram reduzidas em 5%.

Resultados Operacionais e Financeiros

Endividamento

Histórico da Dívida Extraconcursal – R\$ milhões

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

- ❖ Em 06/02/2024, a 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo rejeitou a apelação de três credores em relação ao tratamento do saldo residual das dívidas extraconcursais, mantendo integralmente as orientações da sentença de encerramento da RJ (“Sentença”). Tal decisão proporcionou a segurança jurídica necessária para a Companhia promover o recálculo das dívidas extraconcursais em conformidade com a Sentença.
- ❖ Como resultado, o montante da dívida extraconcursal foi reduzida em R\$2,5 bilhões (86%) durante o 4T23.
- ❖ No acumulado de 2023, a dívida extraconcursal foi reduzida em R\$2,2 bilhões (84%).

Resultados Operacionais e Financeiros

Endividamento

Histórico da Dívida Concursal – R\$ milhões

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	1T23	2T23	3T23	4T23
Saldo Inicial	4.627	838	744	784	975	1.070	1.208	1.245	1.288	1.308
Recuperação de Multas e Juros de Dívidas	(819)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Juros, Correção Monetária e Ajuste à Valor Justo	(2.970)	152	64	(206)	83	253	21	36	41	246
Pagamentos *	-	(246)	(30)	(47)	(412)	(387)	(2)	-	(9)	(439)
Alteração na base de credores **	-	-	6	444	424	273	18	7	(12)	109
Saldo Final da Dívida Ajustada a Valor Justo	838	744	784	975	1.070	1.208	1.245	1.288	1.308	1.223
Var (%)		-11%	5%	24%	10%	13%	3%	3%	2%	-6%

* Pagamentos em dinheiro, por meio de dação e por meio de conversão em *equity*;

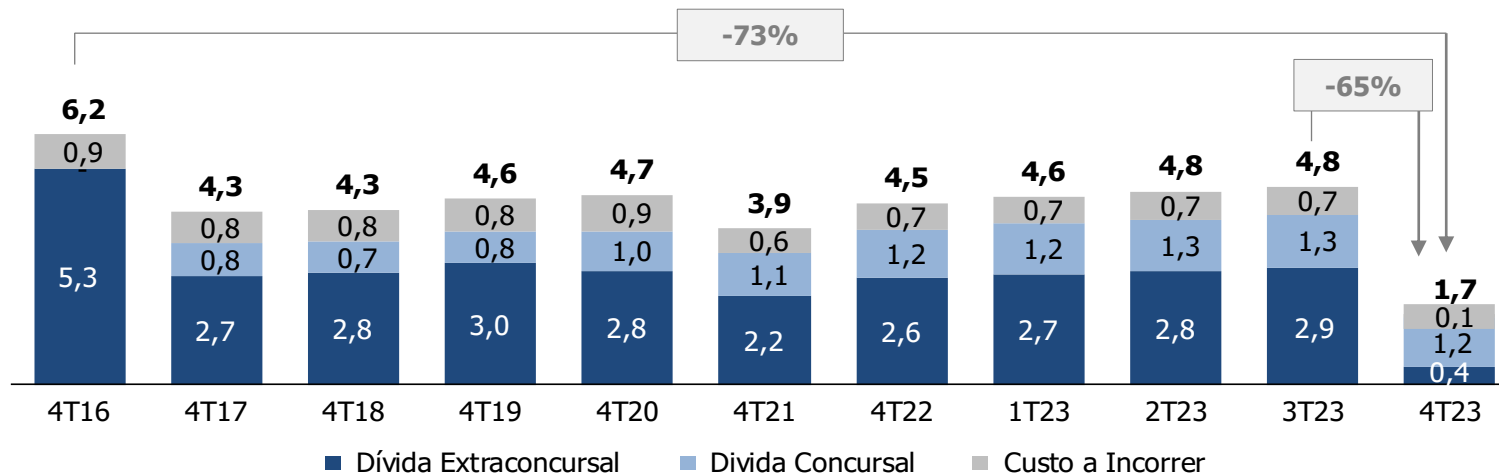
** Refere-se as novas habilitações de credores, renegociações, entre outras movimentações.

- ❖ A dívida concursal foi reduzida em R\$85 milhões (6%) durante o 4T23, principalmente devido ao pagamento realizado por meio da conversão de créditos em ações, que totalizou R\$439 milhões.
- ❖ No acumulado de 2023, a dívida concursal aumentou R\$15 milhões (1%), devido ao acruo de juros no período e à habilitação de novos créditos na recuperação judicial.
- ❖ No total, considerando os aumentos de capital já realizados, os pagamentos aos credores e as dações realizadas, a Companhia já amortizou R\$1,5 bilhão em dívidas concursais.

Resultados Operacionais e Financeiros

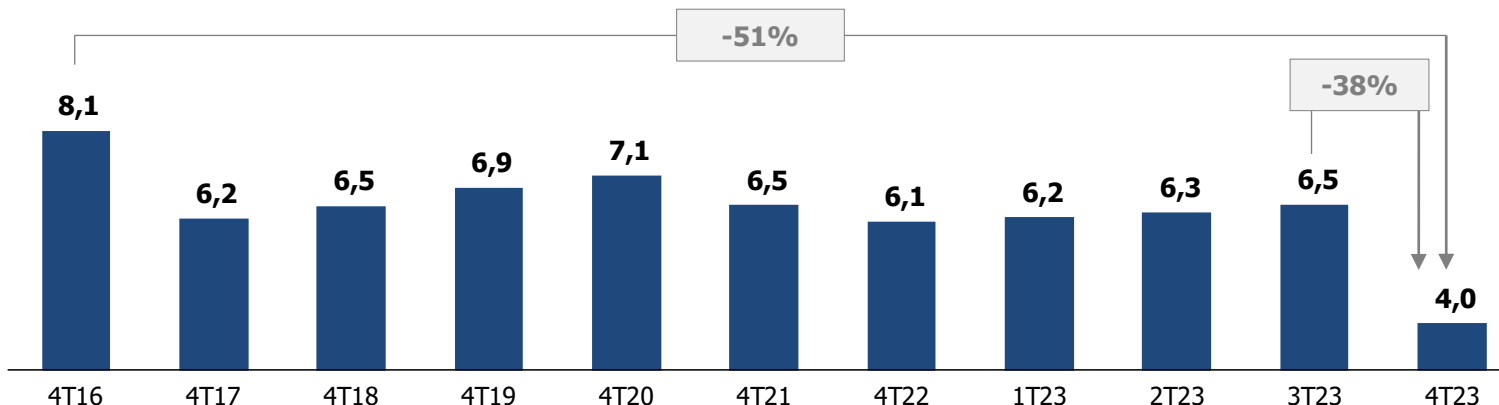
Desalavancagem

Alavancagem estendida – R\$ bilhões



❖ Somando as dívidas extraconcursais, dívidas concursais e custo a incorrer, no final do 4T23, a alavancagem “estendida” da companhia totalizou R\$1,7 bilhão. No 4T23, registramos uma importante desalavancagem de R\$3,1 bilhões, devido (i) ao recálculo da dívida extraconcursal; (ii) à provisão de baixa contábil de parte dos empreendimentos com obras paralisadas e (iii) ao pagamento de dívidas concursais por meio da conversão de créditos em ações.

Passivo total – R\$ bilhões



❖ Adicionalmente, devido ao recálculo da dívida extraconcursal, o passivo total da Companhia foi reduzido em 38% no 4T23.

Resultados Operacionais e Financeiros

Demonstração de Resultados

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO (R\$ '000)	TRIMESTRE			ACUMULADO		
	4T23	4T22	Var. (%)	2023	2022	Var. (%)
Receita bruta operacional						
Vendas imobiliárias	463	48.059	-99%	94.270	138.961	-32%
Outras receitas operacionais	4.037	107	n.m.	6.776	1.951	n.m.
(-) Deduções da receita	(3.258)	(3.062)	6%	(9.299)	(21.594)	-57%
Receita operacional líquida	1.242	45.104	-97%	91.747	119.318	-23%
Custo das unidades vendidas	(14.961)	(15.259)	-2%	(50.525)	(84.910)	-40%
Juros capitalizados	(1.004)	(393)	n.m.	(2.801)	(3.021)	-7%
Custo dos imóveis vendidos	(15.965)	(15.652)	2%	(53.326)	(87.931)	-39%
Lucro (prejuízo) bruto	(14.723)	29.452	n.m.	38.421	31.387	22%
Margem bruta	n.a.	65,3%	n.m.	41,9%	26,3%	15,6 pp
Margem bruta ajustada (1)	n.a.	66,2%	n.m.	44,9%	28,8%	16,1 pp
Receitas (despesas) operacionais:						
Equivalência patrimonial	(1.315)	(215)	n.m.	(795)	757	n.m.
Gerais e administrativas	(18.877)	(15.872)	19%	(68.337)	(59.134)	16%
Comerciais	(7.300)	(1.896)	n.m.	(39.861)	(41.757)	-5%
Tributárias	(207)	10.304	n.m.	(515)	(794)	-35%
Depreciação e amortização	(187)	(186)	1%	(749)	(741)	1%
Outras despesas operacionais	(422.802)	16.657	n.m.	(461.446)	9.808	n.m.
Resultado financeiro	2.274.058	(468.671)	n.m.	1.774.031	(362.286)	n.m.
Total receitas (despesas) operacionais	1.823.370	(459.879)	n.m.	1.202.328	(454.147)	n.m.
Lucro (prejuízo) antes do I.R. e C.S.	1.808.647	(430.427)	n.m.	1.240.749	(422.760)	n.m.
Imposto de renda e contribuição social	(119.275)	71.137	n.m.	(121.355)	339.940	n.m.
Lucro (prejuízo) consolidado	1.689.372	(359.290)	n.m.	1.119.394	(82.820)	n.m.
Acionistas não controladores	727	944	-23%	5.099	4.382	16%
Lucro (prejuízo) líquido do período	1.690.099	(358.346)	n.m.	1.124.493	(78.438)	n.m.
Margem líquida	n.a.	n.a.	n.m.	1225,6%	-65,7%	1.291,4 pp

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



01 de abril de 2024

**Webconferência
de Resultados
4T23
e 2023**