

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T24

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

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

DESTAQUES

Lucro Bruto

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

(Pág. 13)

Margem Bruta

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

(Pág. 13)

Despesas Gerais e Administrativas

Redução de 25%
1T24 vs. 1T23

(Pág. 14)

Resultado Financeiro

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

(Pág. 17)

Resultado Líquido

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

(Pág. 19)

Lançamento do Personalix.

Programa de personalização de apartamentos

(Pág. 03)

Lançamento do aplicativo da ix.

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

(Pág. 03)

WEBCONFERÊNCIA DE RESULTADOS

segunda-feira, 13 de maio de 2024

11h00 (local)

10h00 (NY)

→ **Português**

→ **Inglês** (Tradução Simultânea)

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

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



<u>Mensagem da Administração</u>	3
<u>Indicadores Operacionais e Financeiros</u>	6
<u>Vendas</u>	7
<u>Distratos e Revenda</u>	8
<u>Vendas sobre Oferta (VSO)</u>	9
<u>Estoque</u>	10
<u>Repasse</u>	11
<u>Banco de Terrenos</u>	11
<u>Projetos</u>	12
<u>Desempenho Econômico - Financeiro</u>	13
<u>Demonstrações de Resultado</u>	19
<u>Balanco Patrimonial</u>	20

Mensagem Inicial

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

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

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

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

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

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

Destaques dos Resultados

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

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

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

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

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

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

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

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

Mensagem Final

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

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

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

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

Administração.

INDICADORES OPERACIONAIS E FINANCEIROS

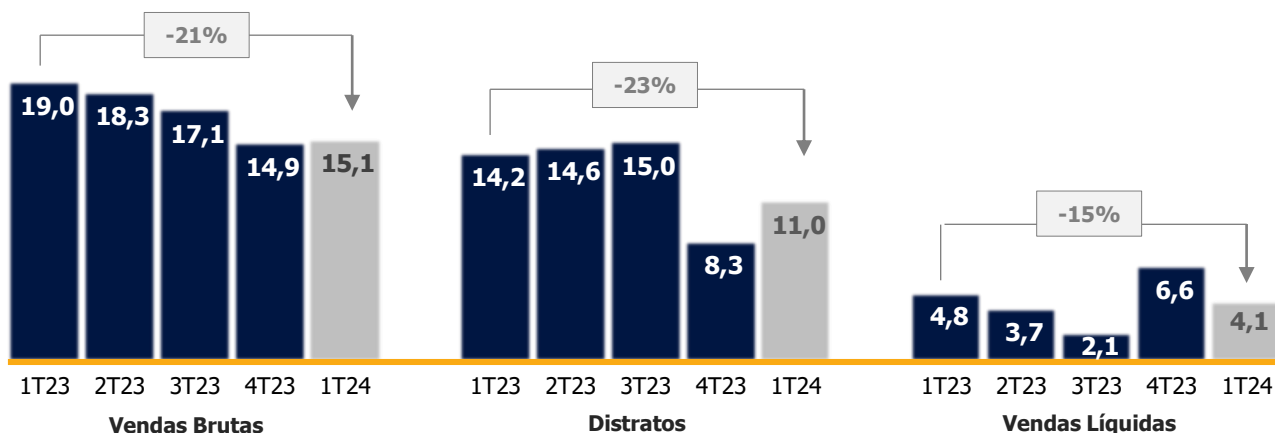
	1T24	1T23	1T24 - 1T23 Var. (%)
Lançamentos			
VGW - %PDG - R\$ milhões	-	-	n.m.
Quantidade de Unidades	-	-	n.m.
Vendas e Estoque			
Vendas Brutas - %PDG - R\$ milhões	15,1	19,0	-20%
Vendas Líquidas Contratadas - %PDG - R\$ milhões	4,1	4,8	-15%
Estoque a Valor de Mercado - %PDG - R\$ milhões	381,4	295,5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

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

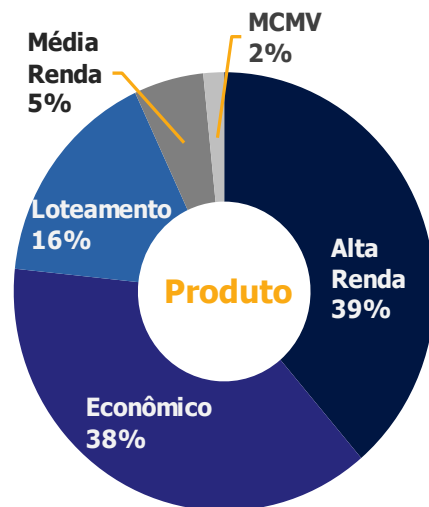
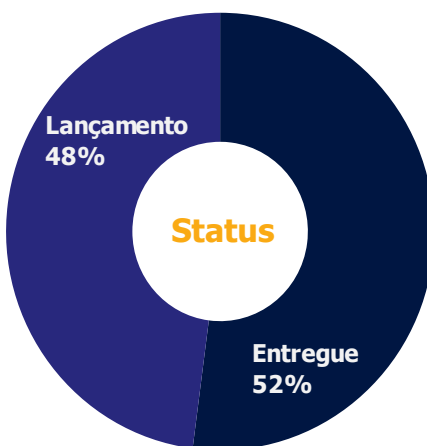
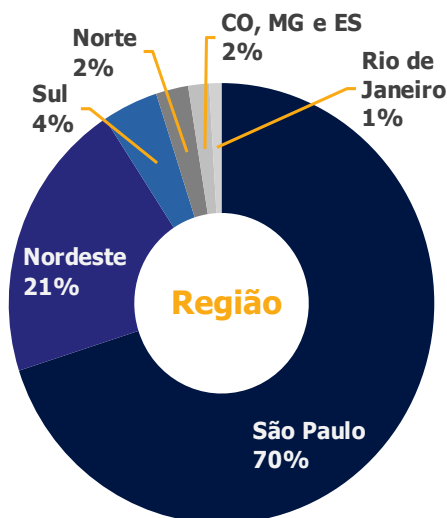
- No 1T24, as vendas brutas somaram R\$15,1 milhões, 21% abaixo do 1T23.
- Durante o 1T24, os distratos somaram R\$11,0 milhões, 23% abaixo do valor registrado no 1T23. O distrato segue sendo uma importante alavanca para aumentar o volume de unidades disponíveis para venda.
- As vendas líquidas totalizaram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

HISTÓRICO DE VENDAS E DISTRATOS

VGV em R\$ milhões

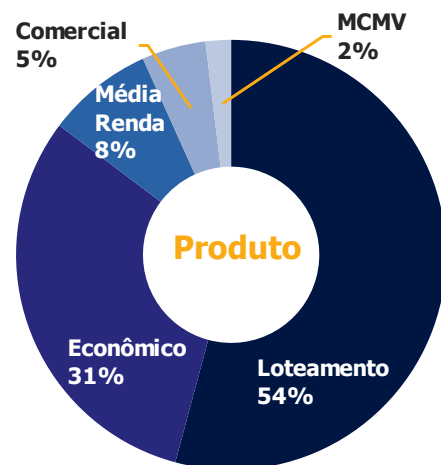
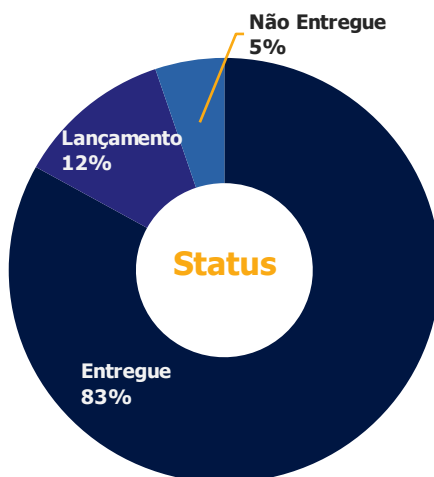
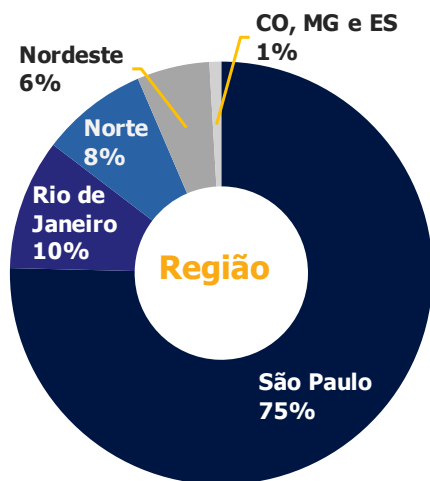


- No 1T24, 70% do VGV vendido foi de produtos localizados em São Paulo e 84% de produtos residenciais.
- As vendas dos lançamentos (ix.Tatuapé e ix.Santana), representaram 48% das vendas brutas de 1T24.



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

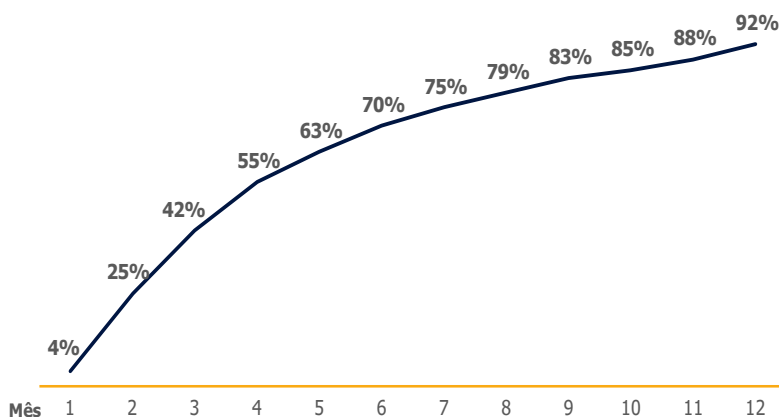
- No 1T24, 95% das unidades distratadas foram de projetos prontos ou de lançamento. Estas unidades estão aptas para revenda e geração de caixa imediata.
- No 1T24, 75% do VGV distratado foi de produtos localizados em São Paulo e 41% de produtos residenciais.



Obs.: Distratos - %VGV – Acumulado de 2024

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

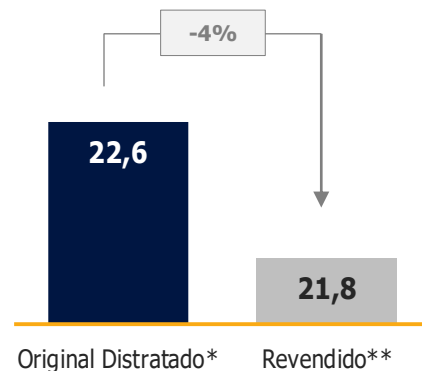
EVOLUÇÃO DO % DE REVENDA



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

PREÇO DE REVENDA

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



*Preço original de venda

**Exclui custos de carregio

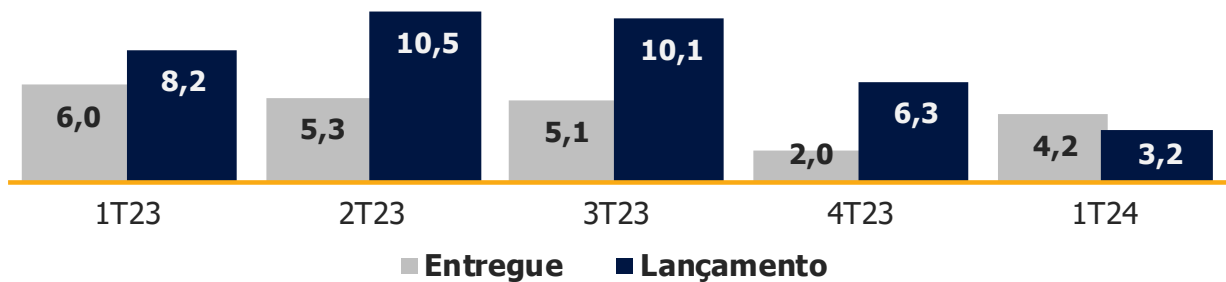
- Analisando a venda sobre oferta (VSO) sob o conceito de estoque disponível para venda, o índice totalizou 3,9% no 1T24, uma redução de 250 p.p. em relação ao 1T23.

R\$ milhões

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

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

EVOLUÇÃO



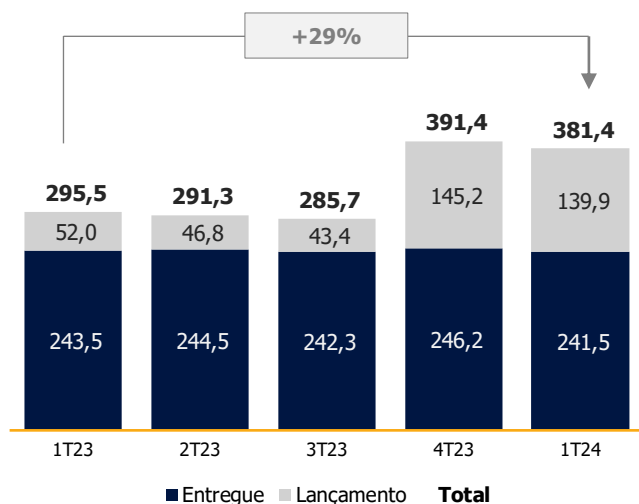
Obs.: A partir do 4T23, foram retirados os estoques de projetos com obras paralisadas, uma vez que, essas unidades não estão disponíveis para venda, até que sejam encontradas soluções viáveis para essas obras.

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

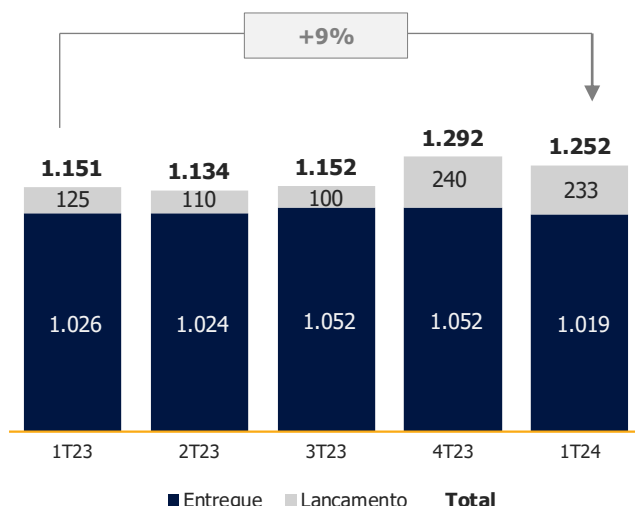
- Ao final do 1T24, o estoque disponível para venda totalizou R\$381,4 milhões, 29% acima do valor registrado no 1T23. Esse aumento decorreu, principalmente, (i) do lançamento do **ix.Santana** no 4T23 e (ii) da correção monetária aplicada ao estoque.
- A quantidade de unidades aumentou 9% na comparação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

VALOR DE MERCADO

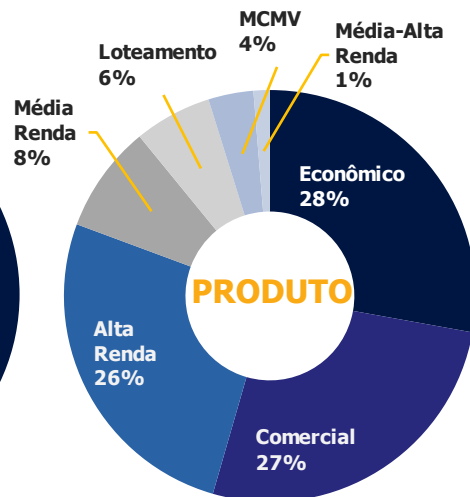
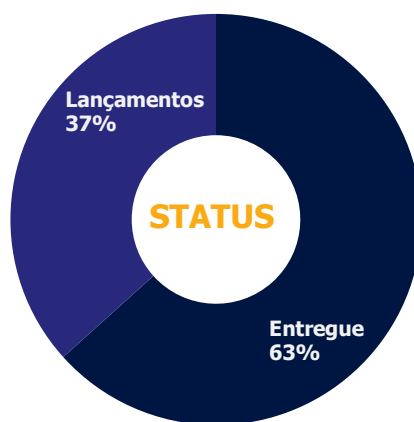
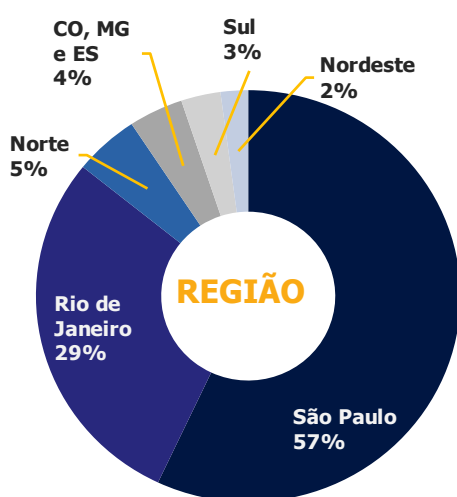
R\$ milhões



UNIDADES



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

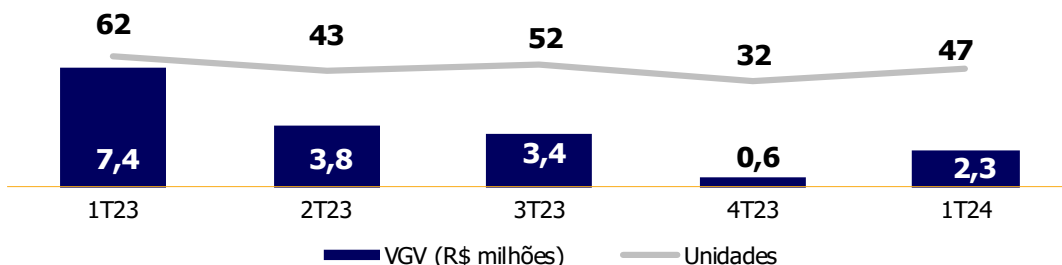


Obs.: Estoque disponível para venda - %VGV

- No 1T24 foram repassadas 47 unidades, equivalentes a um VGV de R\$2,3 milhões. Registrando uma redução de 24% na quantidade de unidades repassadas na comparação com o 1T23.
- O volume de repasse no período está em linha com a projeção da Companhia para o período. Continuamos realizando os repasses através de um processo rápido, por meio de uma análise de crédito criteriosa e estritamente alinhado à nossa estratégia comercial, focada na geração de caixa livre.

REPASSE POR TRIMESTRE

VGV em R\$ milhões e unidades



BANCO DE TERRENOS

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

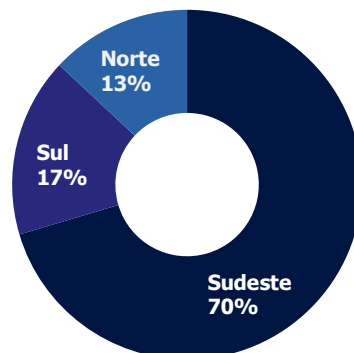
DISTRIBUIÇÃO POR PRODUTO

VGV e unidades

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

DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO

%VGV



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

(1) Histórico de lançamentos - Líquido de cancelamentos

(2) Projetos com Habite-se ou Vendidos

(3) Projetos com obras paralisadas

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

MARGEM BRUTA

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

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

RESULTADO DE EXERCÍCIOS FUTUROS (REF)

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

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

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

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

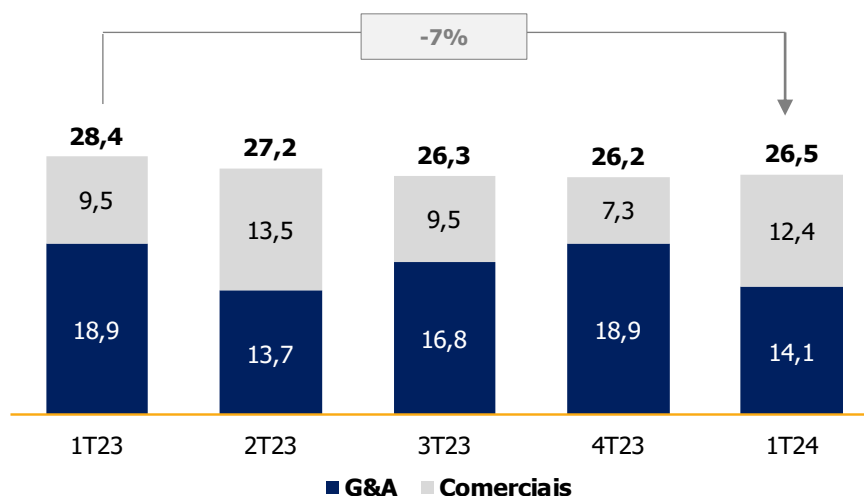
DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS (SG&A)

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

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

HISTÓRICO DAS DESPESAS GERAIS, ADMINISTRATIVAS E COMERCIAIS

R\$ milhões



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

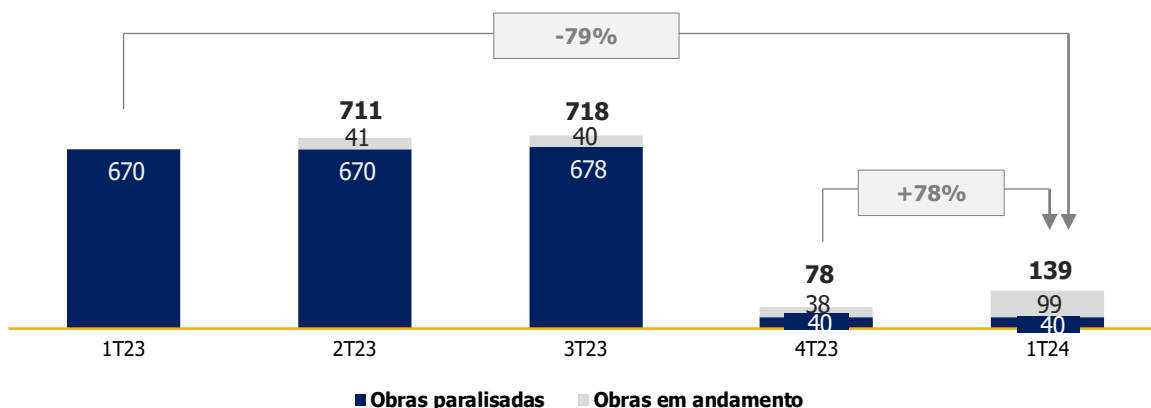
- Encerramos o 1T24 com um total de contas a receber de R\$175 milhões, 1% abaixo do 4T23.

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

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

CUSTO A INCORRER

R\$ milhões



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

DÍVIDA EXTRACONCURSAL

R\$ milhões

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

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

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

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

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

(1) Inclui patrimônio líquido dos acionistas não controladores

DÍVIDAS CONCURSAIS

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

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	1T23	2T23	3T23	4T23	1T24
Saldo Inicial	4.627	838	744	784	975	1.070	1.208	1.245	1.288	1.308	1.223
Recuperação de Multas e Juros de Dívidas	(819)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Juros, Correção Monetária e Ajuste à Valor Justo	(2.970)	152	64	(206)	83	253	21	36	41	246	30
Pagamentos *	-	(246)	(30)	(47)	(412)	(387)	(2)	-	(9)	(439)	-
Alteração na base de credores **	-	-	6	444	424	273	18	7	(12)	109	7
Saldo Final da Dívida Ajustada a Valor Justo	838	744	784	975	1.070	1.208	1.245	1.288	1.308	1.223	1.261
Var (%)		-11%	5%	24%	10%	13%	3%	3%	2%	-6%	3%

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

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

Obs.: A metodologia de cálculo, bem como o saldo original da dívida e o saldo da dívida a valor justo, estão contemplados na Nota Explicativa 14 das Demonstrações Financeiras.

RESULTADO FINANCEIRO

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

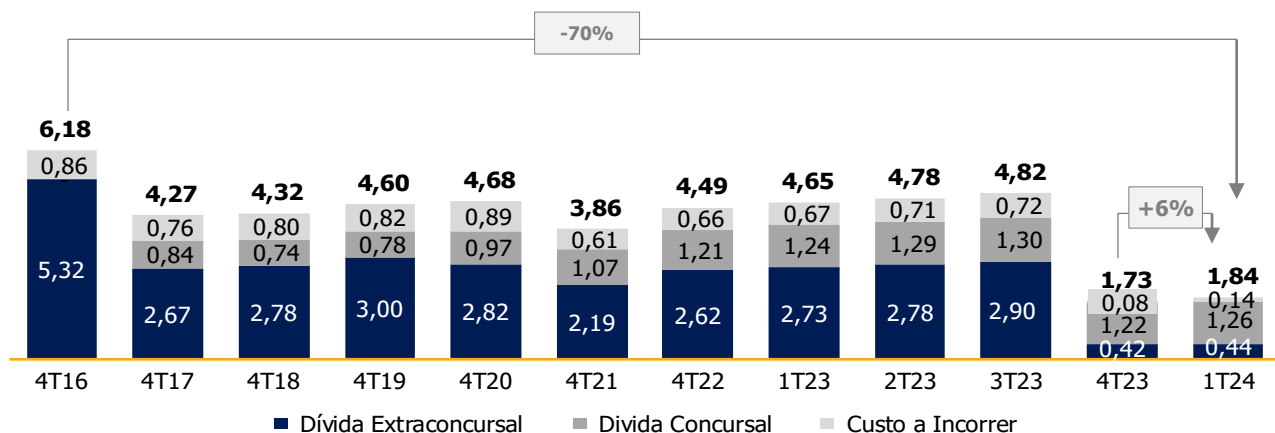
RESULTADO FINANCEIRO (R\$ MM)	TRIMESTRE		
	1T24	1T23	Var. (%)
Rendimento de aplicações financeiras	1,2	2,8	-57%
Variação Monetária, juros e multas por atraso	7,3	2,4	n.m.
Outras receitas financeiras	26,9	44,2	-39%
Total de receitas financeiras	35,4	49,4	-28%
Juros de empréstimos	(0,8)	(146,7)	-99%
Despesas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

DESALAVANCAGEM

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

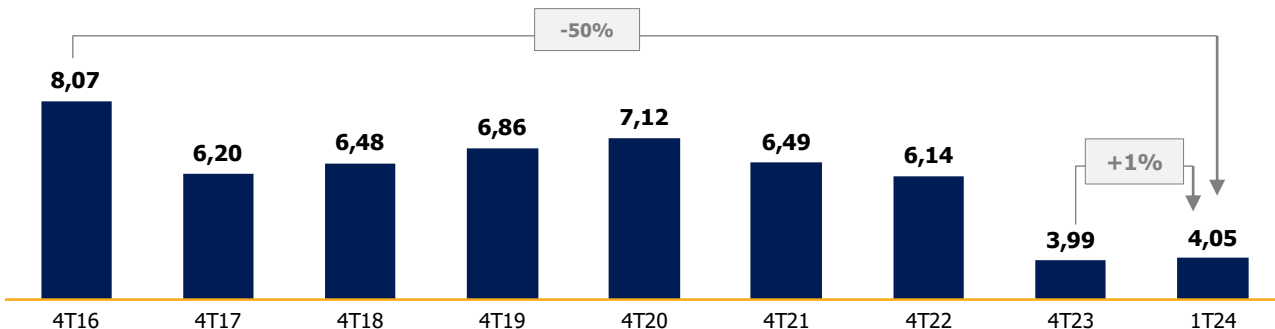
ALAVANCAGEM ESTENDIDA - HISTÓRICO

R\$ bilhões



PASSIVO TOTAL - HISTÓRICO

R\$ bilhões



DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADO

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

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

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

ATIVO

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

PASSIVO

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

EARNINGS RELEASE 1Q24

São Paulo, May 10, 2024: PDG Realty S.A. (B3: PDGR3) – announces **today** its results for the first quarter of 2024.

Founded in 2003, PDG Group develops projects for different segments, operating in the development, construction and sale of residential units.

HIGHLIGHTS

Gross Profit

R\$1.3 million in 1Q24,
76% increase over 1Q23

(Page 13)

Gross Margin

16.8% in 1Q24
5p.p. over 1Q23

(Page 13)

SG&A

Reduction of 25%
1Q24 vs. 1Q23

(Page 14)

Financial Results

73% reduction in losses
1Q24 vs. 1Q23

(Page 17)

Net Results

68% reduction in losses
1Q24 vs. 1Q23

(Page 19)

Personal.ix launch

Apartment personalization program

(Page 3)

ix. App launch

Offering a comprehensive suite of features,
from financial management to project tracking

(Page 3)

WEBCONFERENCE CALL

Monday, May 13th, 2024

11h00 (local)

10h00 (NY)

→ Portuguese

→ English (Simultaneous translation)

Replay: The recording will be available on the Investor Relations website after the end of the conference.

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



<u>Message from Management</u>	3
<u>Operational and Financial Indicators</u>	6
<u>Sales</u>	7
<u>Cancellations and Resale</u>	8
<u>Sales over Supply (SoS)</u>	9
<u>Inventory</u>	10
<u>Mortgage Transfers</u>	11
<u>Landbank</u>	11
<u>Projects</u>	12
<u>Financial Performance</u>	13
<u>Income Statement</u>	19
<u>Balance Sheet</u>	20

Initial Message

In 2024, we continue with our agenda of improvement and growth, with special attention to all aspects involving current launches (ix.Tatuapé and ix.Santana) and upcoming launches.

Construction work on the ix.Tatuapé development has entered the structural phase, with the first-floor slab already executed, representing 11% of physical execution. The construction strictly adheres to the quality, cost, and schedule parameters outlined. Another significant event in the 1Q24 was the release of the third installment for financing the project.

In 4Q23, the Company launched the ix.Santana development, aimed at the upper-middle-income segment, located in the Santana neighborhood, north zone of São Paulo, with a Potencial Sales Value (PSV) of R\$116 million.

Additionally, we are working on the agenda for upcoming launches, with one of them expected to happen in the second half of this year.

We continue to focus on improving our customer experience. In April we launched PERSONALix., a customization program for apartments exclusively for ix.Tatuapé clients. Through this program, we are offering finishing kits options so that customers can choose the one that best suits their style and personality. In addition to the customization benefit, customers enjoy special prices, payment flexibility, and receive their future home ready to move in. Soon, other ix. projects will also feature PERSONALix.

Furthermore, we have launched the ix. app, specifically developed for our clients. With various functionalities, the ix. app is the only one that covers the entire pre- and post-purchase flow, from unit selection to transfer, financial management, project tracking, customer service, and technical assistance requests. The ix. app reinforces our ongoing commitment to provide innovative solutions that enhance the property ownership and real estate management experience.

Highlights of Results

In 1Q24, gross sales totaled R\$15.1 million, 21% below 1Q23 and slightly under the Company's projection. Sales from new launches accounted for 48% of 1Q24 results, and as these launches progress, the amount of new inventory will become progressively more relevant in sales outcomes.

Cancellations amounted to R\$11.0 million, 23% lower than the amount recorded in 1Q23.

In 1Q24, 47 units were transferred, equivalent to a Potential Sales Value (PSV) of R\$2.3 million, a 24% reduction in units transferred compared to 1Q23. The volume transferred was impacted by reduced sales; however, the result obtained was in line with sales, reinforcing the operational efficiency of the team in this activity.

General, administrative, and commercial expenses were reduced by 7% compared to 1Q23, primarily due to lower expenses for legal advisory services. The Company continues with a rigorous expense management practice and cash protection, always seeking to improve efficiency and reduce costs.

Concursal debt increased by R\$38 million (3%) during 1Q24, mainly due to accrued interest during the period.

Extraconcursal debt increased by R\$12 million (3%) during 1Q24, primarily due to (i) accrued interest during the period and (ii) the release of the third installment of financing for the construction of the ix.Tatuapé development.

The Company reported a financial loss of R\$41.3 million in 1Q24, 73% lower than in 1Q23, due to the reduction of extraconcursal debt resulting from the debt recalculation conducted in 4Q23.

By the end of 1Q24, the Company reported a net loss of R\$66.9 million, 68% lower than in 1Q23.

Final Message

Due to the reduction in extraconcursal debt resulting from the debt recalculation made in 4Q23, going forward, the Company's results are expected to have lower volatility. Additionally, the impact of financial losses will be much less relevant, as we can already observe in this first quarter financial statement.

Another positive point is the increased representation of new products (launches) in the Company's inventory, strengthening and enhancing the sales portfolio.

The launch of PERSONALix. also contributes to diversifying the Company's revenue sources, adding value to our customers' experience.

The ix. Incorporadora's app, available in app stores, is the only one in the industry that encompasses the entire pre- and post-sales chain, going beyond a Customer Portal as commonly seen in the market. The app was designed and developed to truly meet all our customers' needs, from unit selection to requesting and tracking technical assistance services. In other words, the app accompanies the customer throughout their entire journey with us. We will continue developing our app to provide more utilities and value for our customers.

Management.

OPERATING AND FINANCIAL INDICATORS

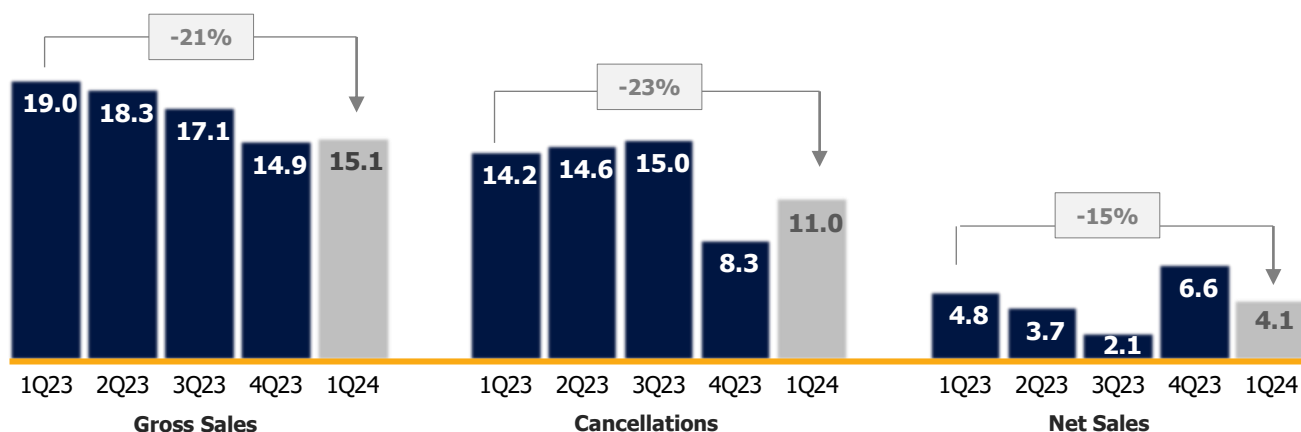
	1Q24	1Q23	1Q24 vs. 1Q23
Launch			
PSV %PDG - R\$ million	-	-	n.m.
Amount of units	-	-	n.m.
Sales and Inventory			
Gross Sales %PDG - R\$ million	15.1	19.0	-20%
Net Sales %PDG - R\$ million	4.1	4.8	-15%
Inventory at Market Value %PDG - R\$ million	381.4	295.5	29%
Landbank			
PSV %PDG - R\$ million	4,005.2	4,185.1	-4%
Amount of units	8,643	9,347	-8%
Operational Result			
Net Operational Revenues - R\$ million	7.5	6.1	24%
Gross Profits (Losses) - R\$ million	1.3	0.7	76%
Gross Margin - %	16.8	11.8	5 p.p
Adjusted Gross Margin - %	20.3	16.2	4.1 p.p
SG&A Expenses	(26.5)	(28.5)	-7%
Net Earnings (Losses) - R\$ million	(66.9)	(209.0)	-68%
Backlog Results (REF)			
Gross Profit - R\$ million	11.0	49.0	-78%
Gross Backlog Margin - %	26.2	11.3	14.9 p.p
Balance Sheet			
Cash and Cash Equivalents - R\$ million	56.8	90.9	-38%
Net Debt - R\$ million	379.0	2,644.0	-86%
Shareholders Equity - R\$ million	(3,392.0)	(5,091.5)	-33%
Total Assets - R\$ million	654.8	1,131.7	-42%

PSV %PDG refers only to the part corresponding to the Company's participation, excluding partners.

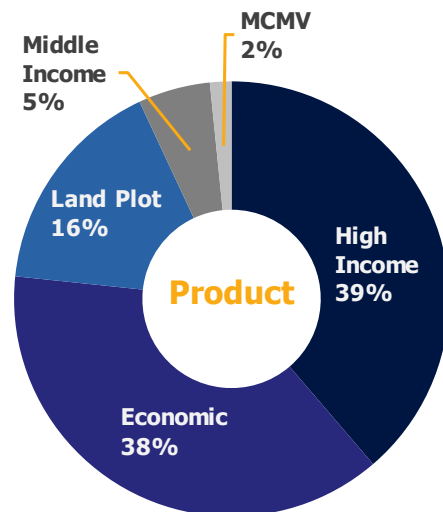
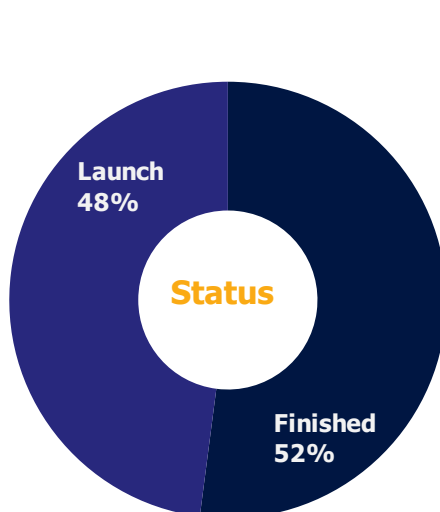
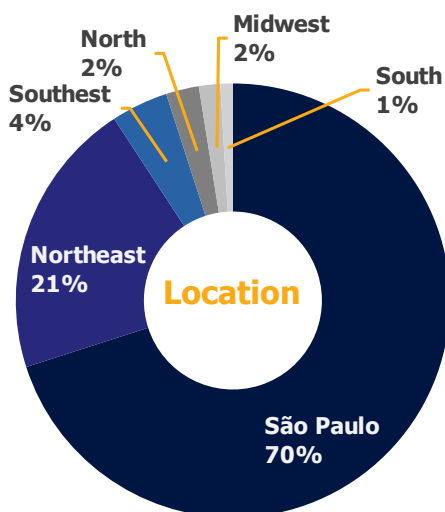
- In 1Q24 gross sales totaled R\$15.1 million, a 21% decrease over 1Q23.
- During o 1Q24, cancellations totaled R\$11.0 million, a 23% decrease over 1Q23. Cancellations remain an important way to increase the number of units available for sale.
- Net sales totaled R\$4.1 million in 1Q24, a 15% decrease over 1Q23.

SALES AND CANCELLATIONS PERFORMANCE

PSV in R\$ million

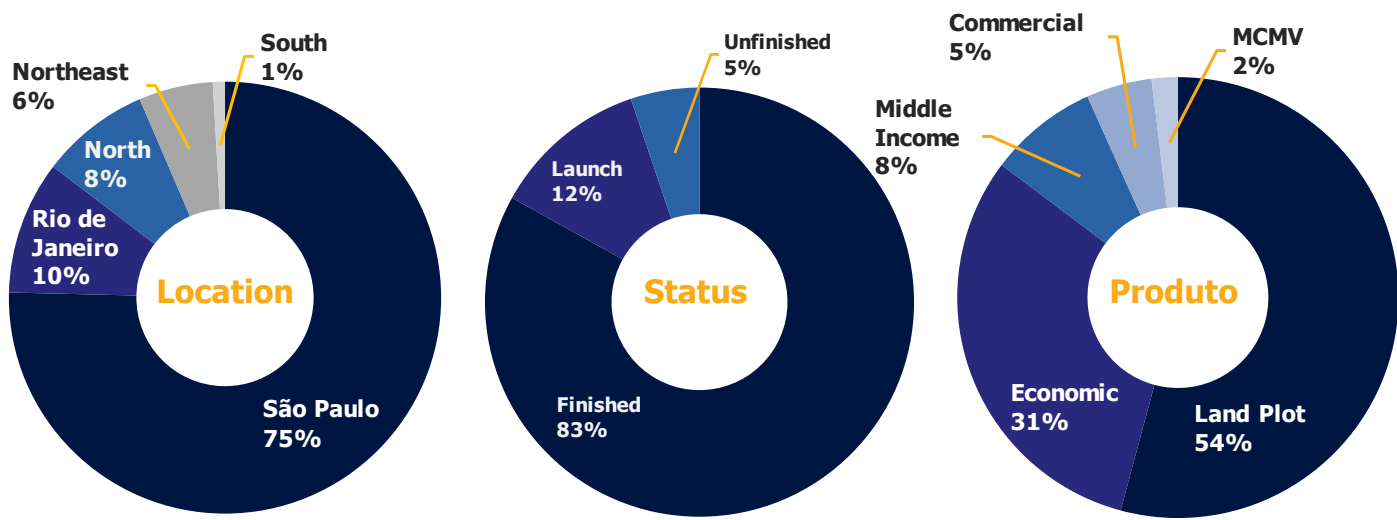


- In 1Q24, 70% of sales were of products located in São Paulo and 84% were residential products.
- Sales from the launches (ix.Tatuapé and ix.Santana) represented 48% of the gross sales in 1Q24.



CANCELLATIONS AND RESALE

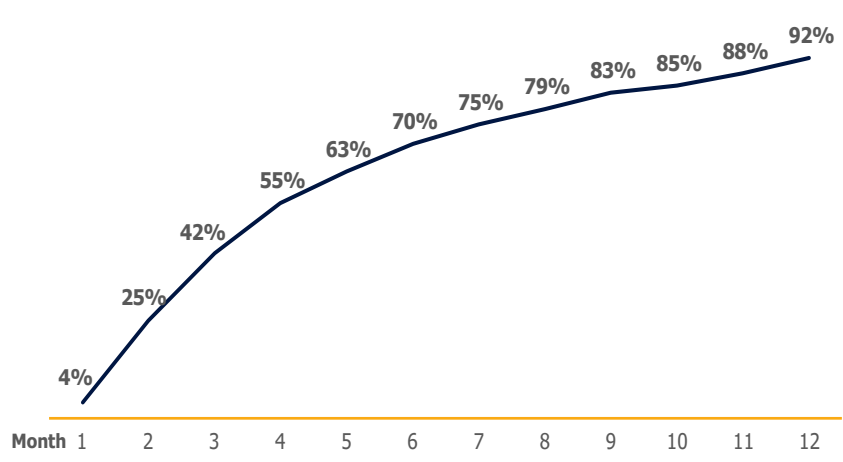
- In 1Q24, 95% of the cancellations were of finished and launch units. These units are available for resale and immediate cash generation.
- In 1Q24, 75% of the PSV cancelled refers to products located in São Paulo and 41% to residential products.



Cancellations - %PSV - Accumulated 2024

- On average, 92% of cancelled units were resold in up to 12 months.
- In the last 12 months, the resale price was, on average, 4% lower than the original sale price.

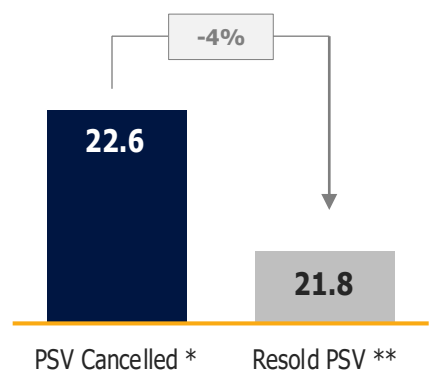
% OF RESALE EVOLUTION



Gross sales - %PSV - Accumulated 2024

RESALE PRICE

PSV Cancelled in the last 12 months (R\$ million)



* Original sale price **Do not include carrying costs

SALES OVER SUPPLY (SoS)

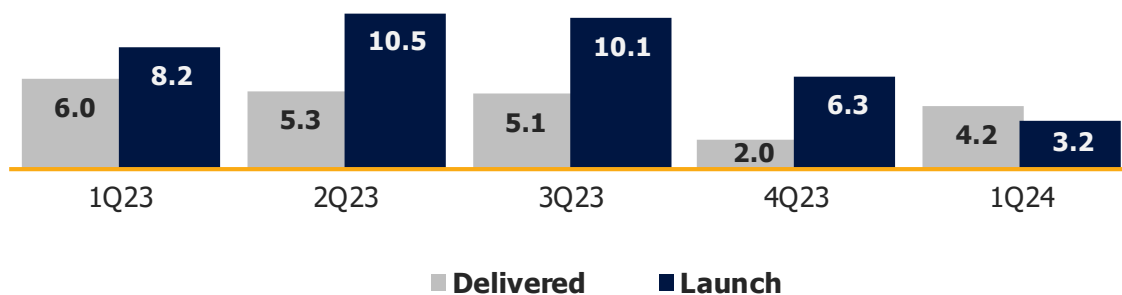
- Analyzing the Sales over Supply (SoS) under the inventory available for sale perspective, the index totaled 3.9% in 1Q24, a reduction of 250 p.p. over 1Q23.

R\$ million

	1Q23	2Q23	3Q23	4Q23	1Q24
Initial Inventory	295.0	295.6	291.3	285.7	391.4
(+) Launches	0.0	0.0	0.0	116.3	0.0
Gross Sales	19.0	18.3	17.1	14.8	15.1
Quarterly SoS	6.4%	6.2%	5.9%	3.7%	3.9%

- The SoS of delivered units amounted to 4.2% in 1Q24.
- The SoS of the launches (**ix.Tatuapé** e **ix.Santana**) amounted to 3.2% in 1Q24.

EVOLUTION (%)



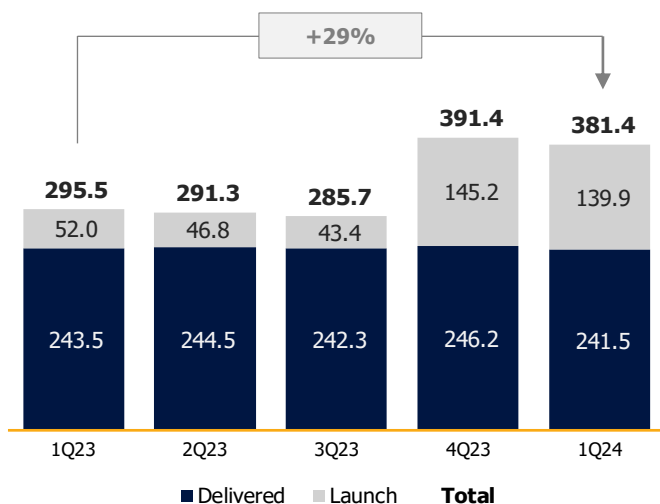
Note: Starting in 4Q23, the inventory of projects with paralyzed construction were deconsolidated, since these units are not available for sale until viable solutions are found for these projects.

At the end of 1Q24, the inventory of paralyzed projects totaled R\$ 1.1 billion.

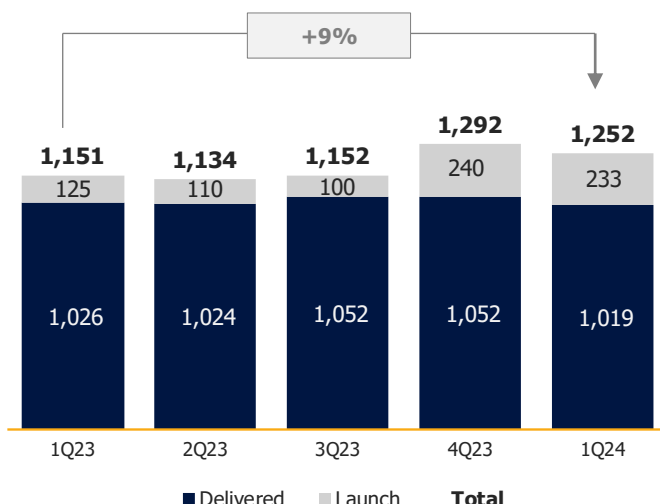
- At the end of 1Q24, the inventory available for sale totaled R\$381.4 million, 29% higher than the amount recorded in 1Q23. This increase was mainly due to (i) the launch of **ix.Santana** in 4Q23 and (ii) the monetary correction applied to the inventory.
- The number of units increased by 9% compared to 1Q23, due to the **ix.Santana** launch.

INVENTORY AT MARKET VALUE

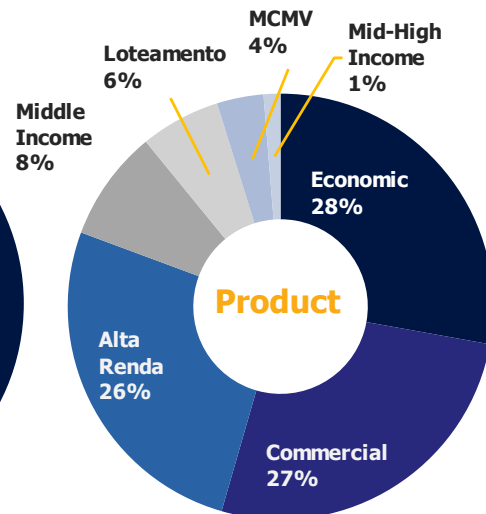
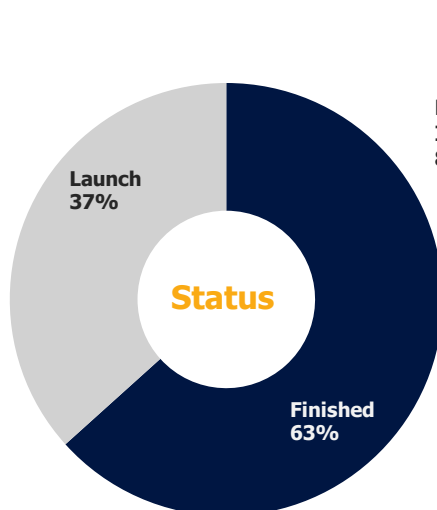
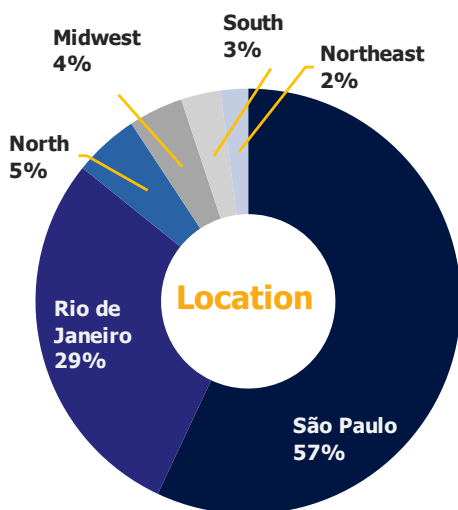
R\$ million



INVENTORY UNITS



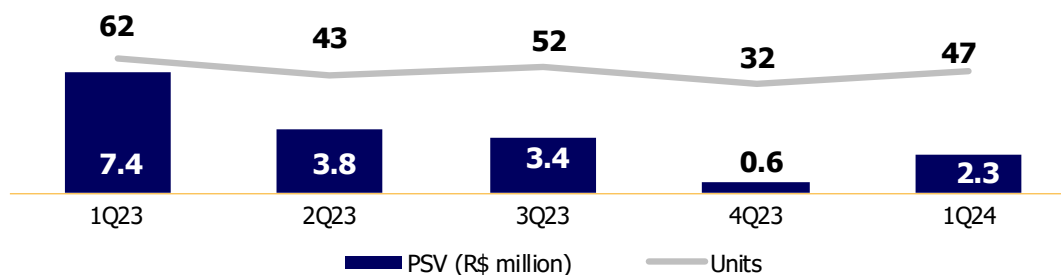
- The Company's total inventory had the following characteristics at the end of 1Q24: (i) 63% was completed; (ii) 37% refers to the launches; (iii) 67% was concentrated in residential products; and (iv) 57% was in São Paulo, the company's main market.



- In 1Q24 units were transferred, equivalent to a PSV of R\$2.3 million. This represents a reduction of 24% in the number of units transferred over the 1Q23.
- The transfer volume is in line with the projection for the period. We continue to make transfers through a quick process strictly aligned with our commercial strategy, focused on generating free cash inflow.

MORTGAGE TRANSFERS BY QUARTER

PSV in R\$ million and Units



LANDBANK

- The landbank ended the quarter with a potential PSV of R\$4 billion (%PDG). Of this total, R\$2.2 billion (approx. 3,500 units) fit into the Company's launch strategy and will support part of the Company's future launches.
- We continue to prospect and analyze the purchase of land plots that fits in with our strategy for the next launches.
- Other land plots that do not fit the Company's strategy will continue to be sold, cancelled or provided in payment of debt, helping to accelerate cost reductions, monetize assets for deleveraging and reinforce cash inflow.

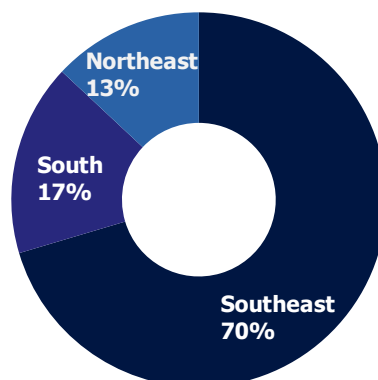
LANDBANK

Units and PSV

Product	Units (%PDG)	%	PSV PDG (R\$ mm)	%
Mid-High Income	2,868	33%	1,887.4	47%
Middle Income	1,116	13%	463.7	12%
Economic	4,659	54%	1,654.1	41%
Total	8,643		4,005.2	

LANDBANK BY REGION

%PSV



	# Projects	# Total Units	# PDG Units
Launches ⁽¹⁾	711	160,831	155,351
Finished⁽²⁾	701	157,504	152,036
Launches	2	305	305
Unfinished ⁽³⁾	8	3,022	3,010

(1) Historical launches - net of cancellations

(2) Projects with Occupancy Permit or Sold

(3) Projects with suspended works

- At the end of 1Q24, 2 projects were under construction, both in the residential segment and located in the city of São Paulo.
- Of the 8 unfinished projects, 74% of the PSV refers to projects located in the Southeast region and 42% corresponds to residential projects.
- In 4Q23, faced with the challenges of finding viable solutions for the paralyzed construction projects, the Company deconsolidated some of these projects from its financial statements. However, the Company is constantly negotiating to find viable solutions for the paralyzed construction projects.

GROSS MARGIN

- The gross profit totaled R\$1.3 million in 1Q24, a 76% increase over 1Q23.
- Gross margin totaled 16.8% in 1Q24, a 5 p.p increase over 1Q23.

GROSS MARGIN	QUARTER		
	1Q24	1Q23	(%) Var.
Net Revenues	7.5	6.1	24%
Cost	(6.3)	(5.3)	17%
Gross Profit (Loss)	1.3	0.7	76%
(+) Capitalized Interest	16.8%	11.8%	5.0 pp
Adjusted Profit	0.3	0.3	2%
Gross Margin	1.5	1.0	56%
Adjusted Gross Margin	20.3%	16.2%	4.1 pp

BACKLOG RESULTS (REF)

- In 1Q24, the gross profit in backlog results totaled R\$11 million, with a 26.2% margin.

Backlog Results (REF)	Legacy	Launches	Total
Net Revenues - REF	15	27	42
(-) COGS	(10)	(21)	(31)
Gross Profit - REF	5	6	11
Gross Backlog Margin	33.3%	22.2%	26.2%

Starting in 4Q23, Backlog Results only include ongoing projects and works that that have not been deconsolidated.

Appropriation Schedule - REF	2024	2025	2026
% of Appropriation	27.2%	27.3%	45.5%

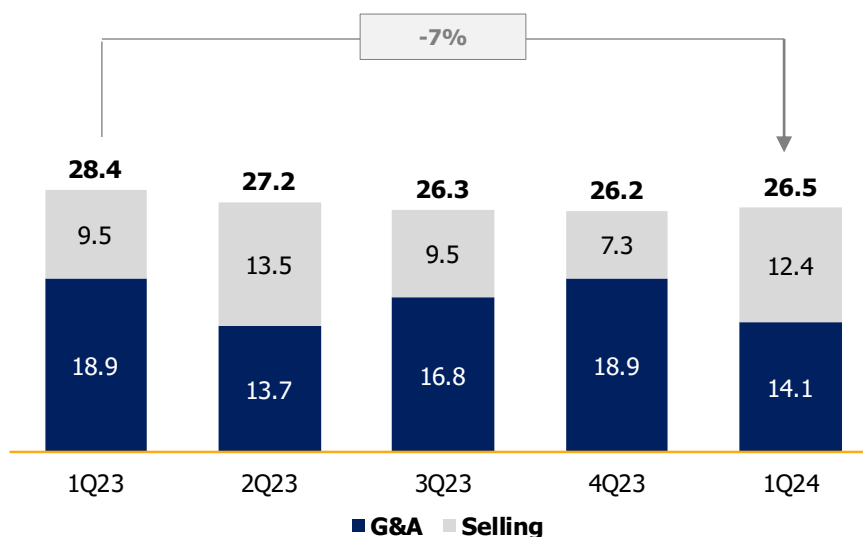
SELLING, GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES (SG&A)

- G&A expenses decreased by 25% quarter-on-quarter, mainly due to lower expenses with legal advisory services.
- Selling Expenses increased 31% quarter-on-quarter, due to higher carrying expenses with units in inventory.

GENERAL, ADMINISTRATIVE E COMMERCIAL EXPENSES	QUARTER		
	1Q24	1Q23	(%) Var.
Total Commercial Expenses	12.4	9.5	31%
Salaries and Benefits	9.0	12.6	-29%
Profit sharing	0.8	0.7	14%
Third Party Services	2.7	4.1	-34%
Other Admin. Expenses	1.6	1.5	7%
Other Admin. Expenses	14.1	18.9	-25%
Total G&A	26.5	28.4	-7%

EVOLUTION OF SG&A EXPENSES

R\$ million



ON AND OFF BALANCE SHEET RECEIVABLES AND COSTS TO BE INCURRED

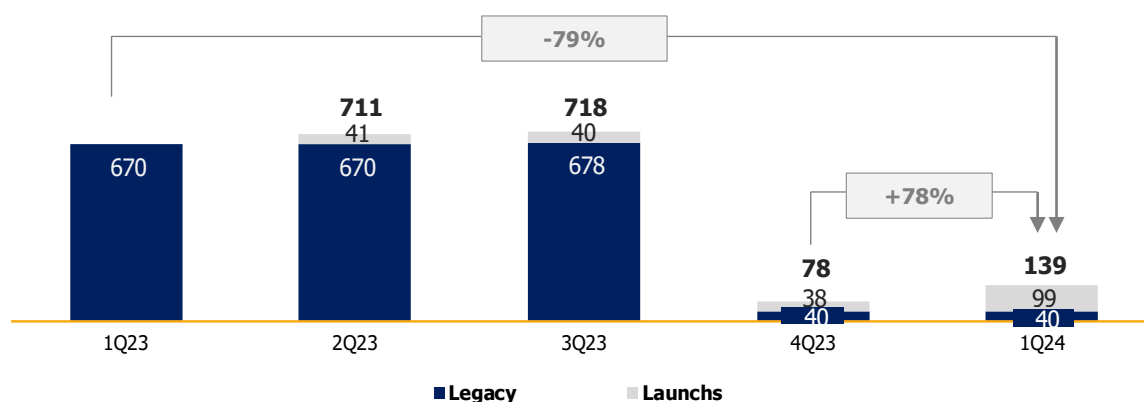
- We ended 1Q24 with a total of R\$175 million in accounts receivable, a 1% decrease over 4Q23.

ON AND OFF BALANCE RECEIVABLES (R\$ MN)	1Q24	4Q23	Var. (%)
Receivables (<i>on balance</i>)	144	150	-4%
Gross Backlog Revenues - REF	42	33	27%
Advances from Clients - sales installments	(4)	(4)	0%
Advances from Clients - physical barter from launches	(7)	(2)	n.m.
Total Receivables (a)	175	177	-1%
Cost to be Incurred - Sold Units	(31)	(25)	26%
Cost to be Incurred - Inventory Units	(108)	(53)	n.m.
Total Costs to be Incurred (b)	(139)	(78)	78%
Total Net Receivables (a+b)	36	99	-64%

- Cost to be Incurred totaled R\$139 million in 1Q24, a 78% increase over 4Q23, due to the recognition of the cost to be incurred for the project launched in 4Q23 (**ix.Santana**).

COSTS TO BE INCURRED

R\$ million



As of 4Q23, Accounts Receivable and Cost to Incurred for paralyzed construction projects only include projects that have not been deconsolidated.

EXTRACONCURSAL DEBT

R\$ million

- Extraconcursal debt increased by R\$12 million (3%) during 1Q24, mainly due to (i) the accrual of interest during the period and (ii) the receivment of third installment of the financing for the construction of the ix.Tatuapé development.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	1Q23	2Q23	3Q23	4Q23	1Q24
Initial Debt	5,772	2,672	2,777	2,995	2,817	2,185	2,621	2,735	2,783	2,946	424
Conversion into concursal debt	(3,309)	-	-	(439)	(421)	(4)	(10)	(21)	-	(83)	-
Interest, Tax and Monetary Correction	209	451	427	334	(96)	465	127	71	158	147	7
Payment of Principal, Interest and Donations	-	(358)	(175)	(84)	(115)	(25)	(3)	(2)	(1)	(1)	(1)
Fundraise	-	12	6	11	-	-	-	-	6	6	6
Deconsolidation of Subsidiary	-	-	(40)	-	-	-	-	-	-	-	-
Recalculation of debts	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,591)	-
Total Indebtedness	2,672	2,777	2,995	2,817	2,185	2,621	2,735	2,783	2,946	424	436
Var (%)		4%	8%	-6%	-22%	20%	4%	2%	6%	-86%	3%

In 4Q23, concursal debt was recalculated, in line with the Company's judicial reorganization plan. The calculation methodology, as well as more information about the debt balance, are included in Explanatory Note 1 of the Financial Statements.

- Considering the 8% reduction in cash and cash equivalents, net debt increased by R\$17 million (5%) in 1Q24.

INDEBTEDNESS	1Q24	4Q23	Var. (%) 1Q24 - 4Q23
Cash	57	62	-8%
SFH	68	67	1%
Debentures	31	10	n.m.
Construction Financing	99	77	29%
Working Capital, SFI and Promissory Notes	131	130	1%
Debentures	3	24	-88%
CCB/CRI	198	188	5%
Obligation for the issuance of CCB and CCI	5	5	0%
Corporate Debt	337	347	-3%
Gross Debt	436	424	3%
Net Debt	379	362	5%
Net Debt (ex. Construction Financing)	280	285	-2%
Shareholders Equity ⁽¹⁾	(3,392)	(3,321)	2%

(1) Includes non-controlling equity

CONCURSAL DEBTS

- The concursal debt increased by R\$38 million (3%) during 1Q24, mainly due to the accrual of interest.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	1Q23	2Q23	3Q23	4Q23	1Q24
Initial Debt	4,627	838	744	784	975	1,070	1,208	1,245	1,288	1,308	1,223
Recovery of Fines and Interest	(819)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Interest, Monetary Correction and Fair Value Adjustment	(2,970)	152	64	(206)	83	253	21	36	41	246	30
Payments and Payments in Assets*	-	(246)	(30)	(47)	(412)	(387)	(2)	-	(9)	(439)	-
Changes in the Creditors database**	-	-	6	444	424	273	18	7	(12)	109	7
Total Debt Adjusted to Fair Value	838	744	784	975	1,070	1,208	1,245	1,288	1,308	1,223	1,261
Var (%)		-11%	5%	24%	10%	13%	3%	3%	2%	-6%	3%

* Payments in cash, payments in assets and through conversion into equity;

** Refers to new creditor's habilitation, renegotiations, among other movements

The methodology used to calculate the Fair Value and therefore the Total Debt Adjusted to Fair Value, is explained in Note 14 of the Financial Statements.

FINANCIAL RESULTS

- We recorded a financial loss of R\$41.3 million in 1Q24, a 73% decrease over 1Q23, due to the reduction of extraconcursal debt resulting from the recalculation made in 4Q23.

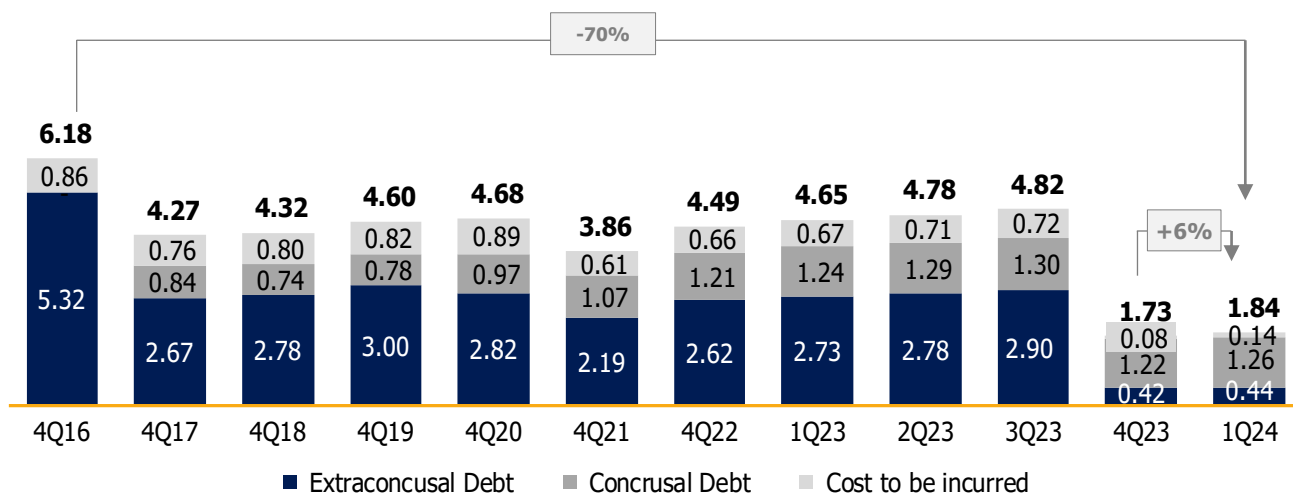
FINANCIAL RESULTS (R\$ MN)	QUARTER		
	1Q24	1Q23	Var. (%)
Investment Income	1.2	2.8	-57%
Interest and fines	7.3	2.4	n.m.
Other financial revenue	26.9	44.2	-39%
Total financial revenues	35.4	49.4	-28%
Interest	(0.8)	(146.7)	-99%
Bank Expenses	-	1.2	n.m.
Other	(75.9)	(59.6)	27%
Gross Financial Expenses	(76.7)	(205.1)	-63%
Capitalized Interest on Inventory	-	-	n.m.
Total Financial Expenses	(76.7)	(205.1)	-63%
Total Financial Result	(41.3)	(155.7)	-73%

DELEVERAGING

- Adding extraconcursal debt to concursal debt and costs to be incurred, at the end of the quarter, the company's "extended" leverage totaled R\$1.8 billion.
- Regarding this residual amount, we highlight that:
 - Concursal debt matures until 2042 and, as provided for in the reorganization plan, may also be amortized through payments in kind and conversion into equity;
 - Extraconcursal debts are still being renegotiated and may be included in the judicial recovery process over time.

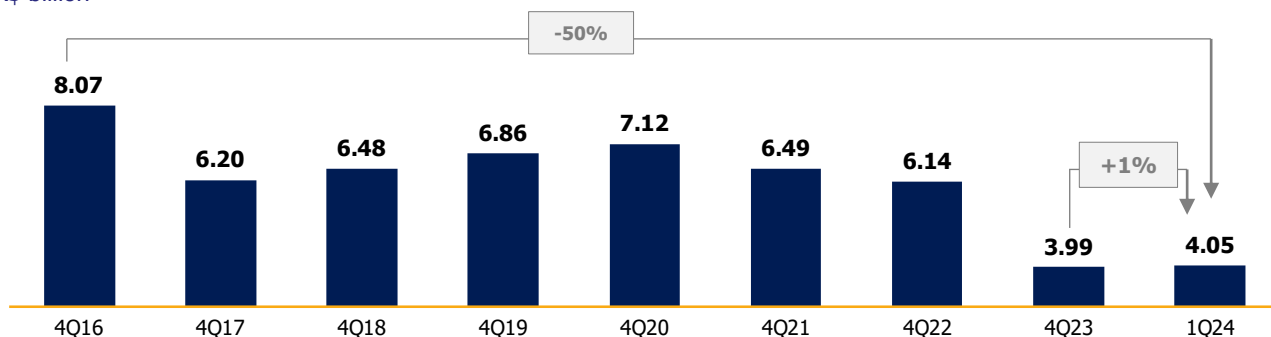
EXTENDED LEVERAGE - HISTORIC

R\$ billion



TOTAL LIABILITIES - HISTORIC

R\$ billion



INCOME STATEMENT

INCOME STATEMENTS (R\$ '000) - IFRS	QUARTER		
	1Q24	1Q23	(%) Var.
Operating Gross Revenue			
Real Estate Sales	8,859	6,523	36%
Other Operating Revenues	(168)	1,462	n.m.
(-) Revenues Deduction	(1,169)	(1,933)	-40%
Operating Net Revenue	7,522	6,052	24%
Cost of Sold Units	(5,992)	(5,072)	18%
Interest Expenses	(269)	(265)	2%
Cost of sold properties	(6,261)	(5,337)	17%
Gross Income (loss)	1,261	715	76%
Gross margin	16.8%	11.8%	5.0 pp
Adjusted gross margin ⁽¹⁾	20.3%	16.2%	4.1 pp
Operating Revenues (expenses):			
Equity Income	273	155	76%
General and Administrative	(14,068)	(18,947)	-26%
Commercial	(12,399)	(9,543)	30%
Taxes	(23)	(76)	-70%
Depreciation & Amortization	(133)	(183)	-27%
Other	(7,881)	(20,511)	-62%
Financial Result	(41,353)	(155,763)	-73%
Total operating revenues (expenses)	(75,584)	(204,868)	-63%
Income before taxes	(74,323)	(204,153)	-64%
Income Taxes and Social Contribution	2,876	(5,758)	n.m.
Income before minority stake	(71,447)	(209,911)	-66%
Minority interest	4,569	941	n.m.
Net Income (loss)	(66,878)	(208,970)	-68%
Net margin	n.a.	n.a.	n.m.

(1) Adjusted by interest expenses in cost of sold units and recognition of goodwill

EBITDA	QUARTER		
	1Q24	1Q23	(%) Var.
Income (loss) before taxes	(74,323)	(204,153)	-64%
(-/+) Financial Result	41,353	155,763	-73%
(+) Depreciation and Amortization	133	183	-27%
(+) Interest Expenses - Cost of Sold Units	269	265	2%
(-/+) Equity Income result	(273)	(155)	76%
EBITDA	(32,841)	(48,097)	-32%
EBITDA Margin	n.a.	n.a.	n.m.

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

ASSETS

ASSET (R\$ '000)	1Q24	4Q23	(%) Var.	1Q23	(%) Var.
Current Assets					
Cash, cash equivalents and short-term investments	56,833	61,622	-8%	90,939	-38%
Accounts receivable	124,643	130,220	-4%	176,759	-29%
Properties held for sale	238,354	247,668	-4%	619,146	-62%
Prepaid expenses	1,216	1,607	-24%	1,033	18%
Accounts with related parties	5,668	5,370	6%	4,173	36%
Taxes to recover	2,012	1,999	1%	1,792	12%
Total Current Assets	428,726	448,486	-4%	893,842	-52%
Noncurrent Assets					
Long-Term					
Accounts receivable	18,776	19,900	-6%	27,767	-32%
Properties held for sale	121,958	115,407	6%	79,282	54%
Taxes to recover	11,347	10,689	6%	15,472	-27%
Accounts with related parties	1,427	1,299	10%	29,888	-95%
Accounts with related parties	62,614	64,652	-3%	53,679	17%
Total Long-Term Assets	216,122	211,947	2%	206,088	5%
Permanent Assets					
Investments	8,346	7,671	9%	29,053	-71%
Property and Equipment	1,082	1,470	-26%	1,932	-44%
Intangible	566	627	-10%	811	-30%
Total Permanent Assets	9,994	9,768	2%	31,796	-69%
Total Noncurrent Assets	226,116	221,715	2%	237,884	-5%
Total Assets	654,842	670,201	-2%	1,131,726	-42%

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

LIABILITIES

LIABILITIES AND SHAREHOLDERS' EQUITY (R\$ '000)					
	1Q24	4Q23	(%) Var.	1Q23	(%) Var.
Current					
Loans and financings	112,997	113,415	0%	946,596	-88%
Debentures	10,152	10,152	0%	386,505	-97%
Obligation for the issuance of CCB & CCI	74,148	74,017	0%	1,397,994	-95%
Co-obligation for the issuance of CRI	5,389	4,953	9%	3,779	43%
Suppliers	161,133	158,648	2%	147,641	9%
Payable obligations subject to the Reorganization Plan	89,008	85,541	4%	105,957	-16%
Property acquisition obligations	327	327	0%	267	22%
Advances from clients	202,033	196,745	3%	215,930	-6%
Tax and labor obligations	23,995	26,147	-8%	22,384	7%
Deferred taxes	13,282	13,848	-4%	16,152	-18%
Income and social contribution taxes	8,214	7,480	10%	7,152	15%
Other provisions for contingencies	181,446	199,558	-9%	169,423	7%
Other Obligations	138,888	115,808	20%	112,642	23%
Total Current	1,021,012	1,006,639	1%	3,532,422	-71%
Long-Term					
Loans and financings	86,120	83,701	n.m.	-	n.m.
Debentures	24,414	23,729	n.m.	-	n.m.
Obligation for the issuance of CCB & CCI	122,697	113,888	8%	-	n.m.
Payable obligations subject to the Reorganization Plan	1,172,047	1,137,727	3%	1,139,466	3%
Property acquisition obligations	21,708	21,417	1%	20,241	7%
Advances from clients	40,156	40,218	0%	44,964	-11%
Taxes and contributions payable	45,764	45,647	0%	49,730	-8%
Accounts with related parties	14,965	14,820	1%	41,717	-64%
Deferred taxes	821,890	825,811	0%	710,117	16%
Other provisions for contingencies	661,296	662,952	0%	667,784	-1%
Other Obligations	14,865	14,195	5%	16,753	-11%
Total Long-Term	3,025,922	2,984,105	1%	2,690,772	12%
Shareholders' equity					
Subscribed capital	6,142,728	6,142,728	0%	5,703,542	8%
Capital reserve	1,236,743	1,236,743	0%	1,236,743	0%
Treasury shares	(898)	(898)	0%	(3,583)	-75%
Accumulated losses	(10,695,157)	(10,628,279)	1%	(11,961,742)	-11%
Minority interest	(75,508)	(70,837)	7%	(66,428)	14%
Total Shareholders' equity	(3,392,092)	(3,320,543)	2%	(5,091,468)	-33%
Total liabilities and shareholders' equity	654,842	670,201	-2%	1,131,726	-42%