

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2021

Índice

Mensagem da Administração	3
Relatório dos auditores independentes sobre as Demonstrações Financeiras	6
Balancos Patrimoniais	14
Demonstrações dos Resultados	15
Demonstrações dos Resultados Abrangentes	16
Demonstrações dos Fluxos de Caixas – Método indireto	17
Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido	18
Demonstrações do Valor Adicionado	19
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras	20
Parecer do Conselho Fiscal	79
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	80
Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes	81

Mensagem da Administração

Mensagem Inicial

Ao longo do quarto trimestre de 2021, seguimos com a execução do nosso planejamento estratégico de retomada da PDG, com base nas diretrizes estabelecidas e que reforçamos ao longo do ano: preservação do caixa, solução para as obras paralisadas, retorno dos lançamentos, lançamento e operacionalização da Vernyy, melhoria contínua na experiência dos nossos clientes e, cuidado com a saúde do nosso time. Com esse planejamento de longo prazo bem estruturado e com metas desdobradas e bem definidas para o nosso time, alcançamos importantes conquistas ao longo de 2021.

Uma das principais conquistas alcançadas em 2021, foi o encerramento da Recuperação Judicial em outubro, reconhecendo que a PDG cumpriu todas as obrigações previstas em seu Plano. Esse fato representou o atingimento de um dos objetivos mais importantes no processo de recuperação da PDG. A Recuperação Judicial permitiu ao Grupo PDG a reestruturação de um passivo de mais de R\$5,3 bilhões com mais de 22.000 credores. Desde o início da Recuperação, todas as obrigações previstas foram totalmente cumpridas, de acordo com os prazos, termos e condições previstas no Plano e em seu Aditamento. Conforme previsto no Plano, a PDG continua e continuará amortizando os créditos concursais de acordo com os as condições estabelecidas no Plano. Em linha com essas obrigações, nesse último trimestre concluímos também outra etapa muito importante do nosso Plano de Recuperação, com o pagamento da segunda e última parcela aos nossos credores trabalhistas, encerrando assim nossa obrigação de pagamento através de desembolso para com essa classe de credores.

Outro evento muito importante para Companhia foi, no 2T21, o reconhecimento, por parte dos nossos auditores independentes, da solidez do nosso plano estratégico de retomada da Companhia com a mudança de seu parecer, que passou de Abstenção de Parecer, para um parecer Positivo sobre as informações financeiras da PDG. Ponto fundamental para esse fato, foi a auditoria feita em nosso fluxo de Caixa de Longo Prazo, avaliando e testando todas as premissas que adotamos e reconhecendo-as como viáveis para a nossa retomada operacional. Gostaria de ressaltar aqui que, tais premissas, foram longamente discutidas por nosso time e consideradas conservadoras, em linha com uma estratégia cuidadosa, cautelosa e responsável, de acordo com o que vimos fazendo nos últimos anos. Tal fato demonstra que estamos no caminho correto na busca pelo equacionamento do balanço da Companhia, com avanços em diversas frentes: (i) conseguimos implementar controles e projeções confiáveis para o Fluxo de Caixa; (ii) foram encontradas soluções para diversas obras paralisadas; (iii) redimensionamos toda operação da Companhia; (iv) lançamos uma nova unidade de negócios, com objetivo de gerar receitas recorrentes, e; (v) voltaremos em breve com nossos lançamentos.

Todas essas ações, somadas às outras diversas iniciativas que estão em curso, levaram a Auditoria Independente a entender que a mudança de parecer de Abstenção de Opinião para Positivo era possível nesse estágio de reestruturação e retomada da Companhia. Ressaltamos que o trabalho feito pelo time da PDG na preparação dos novos processos, dos padrões rígidos estabelecidos para concepção de novos controles e projeções, foram fatores essenciais para que o auditor atingisse níveis adequados de segurança e condições para realização dessa importante alteração no parecer, seguindo sempre as melhores práticas contábeis estabelecidas.

Como brevemente mencionado acima, no 2T21, em linha com nossa estratégia de diversificar as atividades geradoras de receita recorrente, lançamos uma nova unidade de negócios, denominada **Vernyy**. Valendo-se de tecnologia de ponta, além dos mais de 12 anos de experiência da PDG no mercado imobiliário, a Vernyy tem como objetivo oferecer soluções físicas e digitais inteligentes e integradas, para atender as mais diversas

necessidades do setor e seus diversos agentes. Ao longo do segundo semestre, continuamos reforçando as redes de divulgação, além da prospecção de novos clientes. Para conhecer mais sobre a Vernyy, visite nosso site no endereço www.vernyy.com.br, onde é possível obter todas as informações sobre a ampla gama de produtos e serviços oferecidos.

Adicionalmente, ao longo de 2021, trabalhamos continuamente no nosso Projeto Jornada Digital, que tem como objetivo digitalizar toda a jornada dos nossos clientes, desde o seu primeiro contato com a PDG até o recebimento das chaves e assistência técnica. O Projeto Jornada Digital tem como foco principal a melhoria da experiência dos clientes da PDG, por meio da simplificação dos fluxos de trabalho dentro da Companhia, além do aperfeiçoamento e desenvolvimento de novas ferramentas tecnológicas para execução de atividades rotineiras e cotidianas. Já avançamos em diversas etapas desse projeto e vamos continuar trabalhando ao longo de 2022, até que o projeto seja inteiramente concluído e implantado.

Seguimos dedicando especial atenção à nossa meta de encontrar soluções para os empreendimentos com obras paralisadas. Ao longo de 2021, 4 obras que estavam paralisadas foram solucionadas, reduzindo os passivos da Companhia, além de sanar o problema dos clientes que aguardavam por um desfecho positivo.

Destaques dos Resultados Operacionais

No acumulado de 2021, as vendas brutas somaram R\$195 milhões, representando um aumento de 38% em relação ao valor registrado em 2020. Continuamos focados nas vendas de unidades geradoras de caixa livre.

Os distratos apresentaram aumento de 29% na comparação entre 2021 e 2020, principalmente, devido ao distrato das unidades do projeto Meridiano, o qual foi vendido no 1T21. Além disso, continuamos distratando determinadas unidades com o objetivo de aumentar o volume de unidades disponíveis para venda. Desconsiderando o efeito não recorrente da venda do Meridiano, em 2021, os distratos somaram R\$76 milhões. Com isso, a venda líquida totalizou R\$119 milhões em 2021, aumento de 86% em relação a 2020.

Ao longo de 2021 foram repassadas 581 unidades (R\$83 milhões), um aumento de 3% em relação a 2020. Continuamos realizando o repasse através de um processo rápido e estritamente alinhado à nossa estratégia comercial, focada na geração de caixa livre.

As despesas gerais e administrativas aumentaram 36% na comparação entre 2021 e 2020. Esse aumento é decorrente principalmente do maior volume de despesas com assessorias financeiras e jurídicas, fruto do sucesso na aprovação do aditivo do nosso Plano de Recuperação.

No acumulado do ano, a dívida extraconcursal foi reduzida em R\$632 milhões (-22%), principalmente devido à reclassificação de dívidas extraconcursais para concursais.

No acumulado de 2021, a dívida concursal aumentou R\$94 milhões (9%), principalmente devido à habilitação de novos créditos no âmbito da RJ. No total, considerando o aumento de capital, os pagamentos aos credores das classes I, II e IV e as dações realizadas, a Companhia já amortizou R\$709 milhões de dívidas concursais.

No 4T21, registramos um lucro líquido de R\$348,6 milhões, 4 vezes superior ao lucro registrado no 4T20. Esse resultado positivo decorreu principalmente do lucro financeiro registrado no período, originário de ajustes sobre dívidas extraconcursais que foram habilitadas na Recuperação Judicial (concursal). Em 2021, foi registrado um prejuízo líquido acumulado de R\$127 milhões, 72% menor que o prejuízo registrado em 2020.

Mensagem Final

É com muito orgulho que essa Administração conclui mais um ano de desafios e realizações. Vimos de um longo e desgastante processo de reestruturação financeira e operacional, onde nosso foco foi obrigatoriamente a sobrevivência da Companhia. Temos hoje a convicção de que concluímos essa etapa e agora poderemos direcionar nossa atenção para o nosso crescimento e retomada. Naturalmente que todas as nossas obrigações continuarão, porém, podemos a partir de agora focar em uma agenda que será fundamental para o cumprimento futuro dessas obrigações e principalmente para o nosso crescimento. O ano de 2021 foi muito importante para a Companhia, pois, dedicamos grande parte de nossa energia em uma agenda estratégica que visa estritamente o nosso futuro, passando pela agenda obrigatória da nossa retomada e crescimento sustentável que nos leve à perpetuidade. Base para essa estratégia continuará sendo a qualidade, dedicação e comprometimento do nosso time, no entanto, agora direcionando toda nossa atenção aos nossos clientes, atuais e futuros, buscando proporcionar a eles uma experiência diferenciada e positiva. Buscaremos a todo custo e com todo nosso foco e energia, sermos reconhecidos por eles!

Enfrentamos desafios inesperados, como uma Pandemia Mundial de grande impacto econômico e social. Tivemos, com ela, que aprender a trabalhar, produzir e nos relacionar de uma maneira nova e diferente. Lidamos com inseguranças e incertezas jamais esperadas e vividas, mas conseguimos superá-las. Descobrimos com todas essas dificuldades a verdadeira força do nosso time que, não se desmotivou, acreditou e venceu! Chegamos aqui graças à essa equipe focada, determinada, resiliente e capaz, que sempre acreditou que atravessaríamos as dificuldades.

Estamos em fase final da modernização das instalações de nossa sede em São Paulo, com o objetivo de oferecer uma estrutura ainda melhor para o atendimento dos nossos clientes, incluindo os clientes da Vernyy, além de otimizar o espaço para o nosso novo formato de trabalho, que funcionará na modalidade híbrida.

Em continuidade com nosso planejamento estratégico de longo prazo, as metas para esse ano de 2022 seguem em linha com o que já vínhamos fazendo ao longo de 2020 e 2021. Assim, continuamos focando em: (i) preservação do caixa, (ii) solução para as obras paralisadas, (iii) retorno dos lançamentos e (iv) melhoria contínua na experiência dos nossos clientes. Além disso, incluímos no nosso planejamento para esse ano: (v) aceleração nas receitas oriundas dos produtos da Vernyy, (vi) implantação e melhoria contínua do nosso projeto de Jornada Digital e (vii) vamos iniciar nosso projeto de implantação de uma agenda robusta de ESG. Esses serão os principais temas que guiarão a Companhia em 2022.

Enfim, o ano de 2021 foi um dos melhores anos, senão o melhor, na recuperação e retomada da Companhia, onde conseguimos o encerramento do processo de Recuperação Judicial, os auditores independentes atingiram um nível satisfatório de informações para alterar seu parecer de Abstenção para Positivo, lançamos uma nova unidade de negócios e, encerramos o ano com melhorias nos resultados que refletem todo trabalho que temos realizado até agora. Todas essas conquistas reforçam a nossa defesa de que a PDG é uma empresa viável operacionalmente, e que vem trabalhando duro em sua retomada, com a volta dos lançamentos, e buscando apresentar resultados cada vez melhores ao longo do tempo. Nossas expectativas para 2022 são extremamente positivas. Acreditamos que esse será mais um ano de importantes realizações estratégicas em uma agenda do futuro, construindo um caminho para uma retomada sustentável e planejada!

Administração

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
São Paulo – SP

OPINIÃO

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da **PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações** (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião sobre as demonstrações financeiras acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada da **PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações** em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

BASE OPINIÃO

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

ÊNFASE

Ofício circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.2, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de

incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Em 13 de outubro de 2021, o Juiz da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital de São Paulo proferiu sentença de encerramento do processo de recuperação judicial da Companhia e suas controladas.

A situação patrimonial e financeira da Companhia e de suas controladas, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 incorreu em prejuízo de R\$ 127.235 mil (R\$ 454.615 mil em 31 de dezembro de 2020) na Controladora e R\$ 121.445 mil (R\$ 456.703 mil em 31 de dezembro de 2020) no Consolidado, além de apresentar capital circulante líquido negativo de R\$ 1.765.464 mil (R\$ 2.098.110 mil em 31 de dezembro de 2020) na Controladora e R\$ 1.975.418 mil (R\$ 2.204.539 mil em 31 de dezembro de 2020) no Consolidado e patrimônio líquido negativo de R\$ 5.150.439 mil (R\$ 5.318.323 mil em 31 de dezembro de 2020) na Controladora e R\$ 5.211.848 mil (R\$ 5.384.536 mil em 31 de dezembro de 2020) no Consolidado, em conjunto com os assuntos e eventos apresentados nas notas explicativas nº 1 (b), 11, 12, 13 e 15(a), reflete dúvida significativa de como os ativos serão realizados e os passivos serão pagos, se por meio das operações da Companhia ou por meio de venda de parte ou de todos os ativos. Para garantir a continuidade operacional da Companhia, a Administração vem empregando esforços para cumprir as ações propostas e renegociações de dívidas, conforme demonstrado na nota explicativa nº 1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Companhia e não incluem quaisquer ajustes relativos à realização e classificação dos valores de ativos ou quanto a liquidação e a classificação de passivos que seriam requeridos na impossibilidade de a Companhia continuar operando. Se as demonstrações financeiras tivessem sido elaboradas considerando a descontinuidade das operações, elas poderiam apresentar valores diferentes dos apresentados. Nossa opinião não está ressalvada em decorrência desse assunto.

PRINCIPAIS ASSUNTOS DE AUDITORIA

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Além do assunto descrito na seção “Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional”, determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

a. Realização do saldo de imóveis a comercializar (*impairment*)

Os imóveis a comercializar, representados pelos terrenos para futuras incorporações e pelas unidades concluídas ou em construção a comercializar, estão demonstrados ao custo, o qual não deve exceder o valor líquido realizável. Tendo em vista o atual cenário econômico, leva a administração a avaliar periodicamente o valor realizável de seus estoques, a fim de verificar a necessidade de constituição de provisão para perda por redução ao valor realizável líquido. Pelo fato de a análise envolver saldo relevante e utilização de estimativas críticas, a partir de premissas utilizadas pela administração, qualquer mudança nessas premissas ou falhas operacionais na apuração desses valores podem impactar de forma relevante os saldos desses ativos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o saldo do investimento registrado pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras da controladora. Dessa forma, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Principais procedimentos de auditoria:

A Administração revisa periodicamente as estimativas de realização do estoque de terrenos e imóveis concluídos, e durante nossa auditoria realizamos procedimentos que incluem, mas não se limitam a:

- (i) obtenção e análise das premissas utilizadas pela Administração para cálculo das provisões, quando aplicável, incluindo a expectativa do valor de venda dos imóveis;
- (ii) obtenção de laudos de avaliação dos terrenos e análise do valor justo versus custo histórico;
- (iii) análise das tabelas de venda e dos comparativos de mercado dos imóveis concluídos;
- (iv) avaliação das estimativas efetuadas e o valor se venda praticado em unidades vendidas posteriormente; e
- (v) avaliação da adequação das divulgações nas demonstrações financeiras.

Com base nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas para avaliar a mensuração e classificação dos imóveis a comercializar, consideramos que as informações e registros apresentados nas demonstrações financeiras estão consistentes e adequadas no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

b. Provisões para Contingências

A Companhia e a suas controladas possuem um volume expressivo de processos administrativos e judiciais em andamento, de natureza cível, tributária e trabalhistas, que requerem elevado grau de julgamento da Administração quando da sua avaliação na definição do prognóstico de perda informado pelos assessores jurídicos. Os principais objetos de discussão dos processos vigentes estão relacionados à distrato de vendas de unidades residenciais, devolução de corretagem e indenização por atraso de obras, reclamações trabalhistas e processos tributários. Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na avaliação e mensuração das Provisões e Passivos Contingentes consideramos esse como um principal assunto de auditoria.

Principais procedimentos de auditoria:

Avaliamos o desenho, e, com base em amostragem, a efetividade operacional dos controles internos chave relacionados à identificação, avaliação, mensuração e divulgação das Provisões e Passivos Contingentes. Adicionalmente, avaliamos a suficiência das provisões reconhecidas e dos valores de contingências divulgados, a razoabilidade dos critérios e premissas utilizados na metodologia de mensuração dos valores provisionados e/ou divulgados, considerando ainda a avaliação dos assessores jurídicos internos e externos da Companhia e suas Controladas, bem como dados e informações históricas. Analisamos também a adequação das divulgações da Companhia em relação às informações sobre a natureza, exposição e os valores dos riscos sobre os principais processos envolvendo a Companhia e suas controladas.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos adequado o nível de provisionamento e as divulgações no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 tomadas em conjunto.

c. Encerramento da recuperação judicial e continuidade operacional

A recuperação judicial foi homologada em 06/12/2017 e teve seu Aditamento homologado em 14/12/2020, sendo encerrada em 13 de outubro de 2021 no procedimento, por sentença, como disposto no art. 63 da Lei 11.101/05, e após ter todas suas etapas previstas, até aquela data, regularmente cumpridas. E, por conta disso, também foram liberadas todas as constringências existentes no patrimônio das Recuperandas, feitas por Juízos onde correm ações individuais e que digam respeito a créditos concursais, cujo fato gerador é anterior ao ajuizamento da recuperação judicial, de modo que o respectivo crédito concursal seja satisfeito nas condições do Plano de Recuperação Judicial e respectivo Aditamento, respeitando-se as decisões anteriormente prolatadas nas ações individuais e albergadas sob o manto da preclusão.

Com o objetivo de avaliar os impactos do encerramento da recuperação judicial e o uso do pressuposto de continuidade operacional quando da preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na determinação das premissas base dessa avaliação, nas projeções de fluxo de caixa, e do impacto que qualquer mudança significativa nessas premissas poderia ter na avaliação da existência de incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional e, conseqüentemente, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

Principais procedimentos de auditoria:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram a revisão dos controles internos chaves relacionadas aos valores registrados no passivo oriundo do plano de recuperação judicial, com o intuito de verificar se houve mudanças em relação aos exercícios anteriores, e testes de efetividade operacional destes controles.

Analizamos a documentação relacionada ao processo de saída da recuperação judicial, avaliamos, ainda, se houve qualquer mudança relevante aos termos anteriormente aprovados pelos credores, incluindo os relatórios que foram protocolados no processo, ou fatos que gerem dúvidas sobre a capacidade financeira da Companhia em honrar o cronograma de pagamento. Procedemos com análises sobre as movimentações dos saldos no exercício, incluindo o recálculo das atualizações, análise sobre a segregação entre circulante e não circulante da dívida total, testes em base amostral dos pagamentos efetuados através da inspeção documental, e conciliação dos controles financeiros com o saldo contábil, analisamos ainda se os impactos positivos com redução de dívidas extra concursais, estimados pela Companhia e projetados a partir do entendimento sobre a sentença de saída da recuperação judicial, numa eventual solicitação de habilitação no plano de recuperação judicial por seus credores, seriam elegíveis para registro nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Avaliamos a condição financeira da Companhia e sua capacidade de continuar operando com base nas projeções de fluxo de caixa preparadas pela Companhia e aprovadas pelo Conselho de Administração. Com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a consistência das projeções utilizadas nos fluxos de caixa e o acompanhamento da projeção com o incorrido em períodos posteriores. Avaliamos ainda a adequação das informações divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Com base nos resultados dos procedimentos acima resumidos e nas evidências obtidas, consideramos o saldo da dívida decorrente da Recuperação Judicial e as divulgações correlatas são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

OUTROS ASSUNTOS

Auditoria e revisão dos valores correspondentes

O exame das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro 2020, apresentado para fins de comparação, foi conduzido sob a nossa responsabilidade, sendo que emitimos o relatório de auditoria em 23 de março de 2021, com abstenção de opinião, devido ao fato de não termos obtidos evidências de auditoria suficientes que

suportasse quando ao pressuposto de continuidade e se a base de elaboração das demonstrações financeiras era apropriada, naquela data base.

Demonstração do valor adicionado

Fomos contratados para avaliar também as demonstrações, individual e consolidada, do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS. Para a emissão do nosso relatório, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às demonstrações financeiras anuais, tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* – IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária, e consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04, editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, e os controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso

dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nosso objetivo é obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manterem em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 22 de março de 2022.

PP&C Auditores Independentes
CRC2SP16.839/O-0

Giácomo Walter Luiz de Paula
CRC1SP243.045/O-0
Contador

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2021

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020			2021	2020	2021	2020
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4 a	374	593	84.886	109.288	Empréstimos e financiamentos	11	385.271	401.910	828.456	1.022.868
Aplicações Financeiras	4 b	63	95	13.186	12.663	Debêntures	12 b	294.537	242.122	294.537	242.122
Contas a receber de clientes	5	2.208	2.959	207.000	226.287	Obrigações por emissão de CCB/CCI	12 a	986.121	1.414.863	1.059.315	1.542.932
Estoques de imóveis a comercializar	6	4.090	9.686	678.063	1.006.239	Fornecedores		6.796	3.843	132.519	117.636
Tributos correntes a recuperar		5.379	5.241	10.571	9.030	Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	13 b	101.485	44.930	101.485	44.930
Despesas antecipadas		3.139	-	3.139	-	Obrigações por aquisição de imóveis	14	-	-	267	714
Créditos com partes relacionadas	10 d	-	-	3.467	2.847	Obrigações sociais e trabalhistas		5.257	3.863	11.562	12.017
Outros créditos		13.434	10.405	-	-	Obrigações tributárias	15	169	357	6.095	18.178
Total do ativo circulante		28.687	28.979	1.000.312	1.366.354	Provisão para contingências diversas	17	54	309	135.246	131.612
						Imposto de renda e contribuição social		-	-	7.950	11.957
						Impostos diferidos	15 b	695	572	18.679	16.790
						Tributos parcelados	15 a	104	-	13.504	2.233
						Obrigações com partes relacionadas	10 d	-	-	11.213	9.502
Não circulante						Coobrigação na cessão de recebíveis		-	-	2.504	1.851
Contas a receber de clientes	5	2.287	2.262	40.517	59.707	Adiantamentos de clientes	16 b	1.168	1.222	233.864	277.313
Estoque de imóveis a comercializar	6	2.500	2.556	82.850	153.599	Outras obrigações		12.494	13.098	118.534	118.238
Tributos correntes a recuperar		-	-	13.940	16.836	Total do passivo circulante		1.794.151	2.127.089	2.975.730	3.570.893
Créditos com partes relacionadas	10 d	1.828.356	1.541.768	51.637	50.642						
Outros créditos		-	-	54.728	52.029	Não circulante					
		1.833.143	1.546.586	243.672	332.813	Obrigações por emissão de CCB/CCI	12 a	-	6.804	-	6.804
Investimentos	7	954.829	1.091.426	30.108	29.906	Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	13 b	967.813	929.610	967.813	929.610
Imobilizado	8	226	301	387	994	Obrigações por aquisição de imóveis	14	-	-	17.794	23.715
Intangível	9	-	-	894	530	Impostos diferidos	15 b	1.053.400	1.068.677	1.053.400	1.072.666
		955.055	1.091.727	31.389	31.430	Tributos parcelados	15 a	675	-	84.775	5.330
Total do ativo não circulante		2.788.198	2.638.313	275.061	364.243	Provisão para contingências diversas	17	38.628	100.599	731.319	989.221
						Provisão para perdas em investimentos	7 i	2.617.492	2.665.310	5.743	4.801
						Obrigações com partes relacionadas	10 d	950.258	671.624	61.358	61.137
						Adiantamentos de clientes	16 b	-	-	43.539	26.266
						Outras obrigações		544.907	415.902	545.750	424.690
						Total do passivo não circulante		6.173.173	5.858.526	3.511.491	3.544.240
						Patrimônio líquido					
						Capital social	18 a	5.293.820	4.992.033	5.293.820	4.992.033
						Reserva de capital e ações em tesouraria		1.236.743	1.236.743	1.236.743	1.236.743
						Ações em tesouraria	18 b	(6.668)	-	(6.668)	-
						Prejuízos acumulados		(11.674.334)	(11.547.099)	(11.674.334)	(11.547.099)
						Patrimônio líquido atribuído aos acionistas		(5.150.439)	(5.318.323)	(5.150.439)	(5.318.323)
						Patrimônio líquido atribuído aos acionistas não controladores	7 c	-	-	(61.409)	(66.213)
						Total do patrimônio líquido		(5.150.439)	(5.318.323)	(5.211.848)	(5.384.536)
Total do ativo		2.816.885	2.667.292	1.275.373	1.730.597	Total do passivo e patrimônio líquido		2.816.885	2.667.292	1.275.373	1.730.597

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Demonstrações de resultados dos exercícios findos em 31 dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Receita operacional líquida	24	11.777	3.112	432.957	208.194
Custo das unidades vendidas	25	(7.495)	1.065	(349.693)	(136.777)
Resultado bruto		4.282	4.177	83.264	71.417
Despesas e receitas operacionais					
Comerciais	26	(1.608)	(112)	(59.135)	(24.208)
Gerais e administrativas	27	(44.563)	(32.707)	(87.618)	(64.552)
Tributárias		1.407	(443)	(2.630)	(3.030)
Equivalência patrimonial	7	(139.799)	(123.051)	(268)	(2.276)
Depreciação e amortização		(75)	(1.779)	(706)	(2.843)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	28	(106.832)	(158.314)	(285.420)	(251.269)
		(291.470)	(316.406)	(435.777)	(348.178)
Resultado antes das receitas e despesas financeiras		(287.188)	(312.229)	(352.513)	(276.761)
Receitas e despesas financeiras					
Receitas financeiras	29	1.087.361	379.235	1.190.706	396.973
Despesas financeiras	29	(942.564)	(425.550)	(969.037)	(478.029)
		144.797	(46.315)	221.669	(81.056)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		(142.391)	(358.544)	(130.844)	(357.817)
Imposto de renda e contribuição social	15 c	15.156	(96.071)	9.399	(98.886)
Prejuízo do exercício		(127.235)	(454.615)	(121.445)	(456.703)
Atribuído aos:					
Acionistas controladores		(127.235)	(454.615)	(127.235)	(454.615)
Acionistas não controladores	7 c	-	-	5.790	(2.088)
		(127.235)	(454.615)	(121.445)	(456.703)
Prejuízo por ação (em reais) - Básico e Diluído	18 c	(3,61525)	(56,36189)	(3,61525)	(56,36189)

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Demonstrações de resultados abrangentes dos exercícios findos em 31 dezembro de 2021 e 2020
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Prejuízo do exercício	(127.235)	(454.615)	(121.445)	(456.703)
Total dos resultados abrangentes dos exercícios	(127.235)	(454.615)	(121.445)	(456.703)
Prejuízo atribuível aos acionistas controladores	(127.235)	(454.615)	(127.235)	(454.615)
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas não controladores	-	-	5.790	(2.088)

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Demonstrações dos fluxos de caixa (Método indireto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Atividades operacionais				
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	(142.391)	(358.544)	(130.844)	(357.817)
Ajuste para conciliar o resultado antes dos tributos:				
Depreciação e amortização	75	1.779	706	2.843
Despesas financeiras (juros passivos e variação monetária)	(111.916)	373.430	(95.388)	320.804
Ajuste a valor justo e atualização monetária	193.492	(230.207)	193.492	(230.207)
Baixa por impairment sobre ágio, juros e estoque de imóveis	(1.121)	9.518	(49.037)	24.664
Resultado de equivalência patrimonial	139.799	123.051	268	2.276
Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa	207	851	18.966	22.264
Provisão para participação nos resultados	346	-	2.803	-
Provisão para contingências e garantias	(38.270)	6.548	11.881	36.876
Outros	(78.117)	144.671	(239.999)	139.536
	(37.896)	71.097	(287.152)	(38.761)
Variação nos ativos e passivos				
Contas a receber	(1.093)	1.177	148.743	24.552
Impostos a recuperar	-	-	3.707	1.626
Estoque de imóveis a comercializar	6.446	665	205.170	65.268
Despesas a apropriar	(6.411)	-	(6.411)	-
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	(65.563)	(39.298)	(8.521)	(4.836)
Adiantamentos de clientes	3	(15)	(429)	(10.845)
Obrigações fiscais e trabalhistas	4.761	2.684	91.919	10.275
Fornecedores	(5.483)	(5.134)	(5.921)	6.762
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	(22.358)	(5.662)	(22.358)	(5.662)
Outras movimentações	182.265	(1.470)	(38.989)	7.278
	92.567	(47.053)	366.910	94.418
Juros e impostos pagos				
Impostos pagos	(2.774)	(1.236)	(26.393)	(7.422)
Juros pagos	(28.340)	(8.319)	(28.713)	(8.395)
	(31.114)	(9.555)	(55.106)	(15.817)
Fluxo de caixa das atividades operacionais	23.557	14.489	24.652	39.840
Atividades de investimento				
Redução (aumento) de participação em coligadas e controladas	-	(6.106)	-	-
Aquisição e venda do imobilizado	-	(257)	-	(267)
Aquisição de Intangível	-	-	(464)	(530)
Aplicações financeiras	32	(2)	(523)	(5.690)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	32	(6.365)	(987)	(6.487)
Atividades de financiamento				
Captações de empréstimos	-	11.256	-	11.256
Amortizações de empréstimos	(24.043)	(19.532)	(48.302)	(46.674)
Aumento de capital social	235	-	235	-
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	(23.808)	(8.276)	(48.067)	(35.418)
Diminuição no caixa e equivalentes	(219)	(152)	(24.402)	(2.065)
Saldos de caixa e equivalentes:				
No início do exercício	593	745	109.288	111.353
No final do exercício	374	593	84.886	109.288
Diminuição no caixa e equivalentes	(219)	(152)	(24.402)	(2.065)

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 dezembro de 2020 e 2019
 (Em milhares de reais - R\$)

	Capital social						Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
	Capital social integralizado	Despesas com emissão	Capital líquido de despesas	capital, Opções outorgadas e Ações em Tesouraria	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido		
Saldos em 2019	5.044.270	(52.237)	4.992.033	1.236.743	(11.092.484)	(4.863.708)	(59.679)	(4.923.387)
Movimentação líquida de não controladores	-	-	-	-	-	-	(4.446)	(4.446)
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(454.615)	(454.615)	(2.088)	(456.703)
Saldos em 2020	5.044.270	(52.237)	4.992.033	1.236.743	(11.547.099)	(5.318.323)	(66.213)	(5.384.536)
Aumentos de Capital	301.858	-	301.858	-	-	301.858	-	301.858
Gastos com Emissão de Ações	-	(71)	(71)	-	-	(71)	-	(71)
Ações em Tesouraria	-	-	-	(6.668)	-	(6.668)	-	(6.668)
Movimentação líquida de não controladores	-	-	-	-	-	-	(986)	(986)
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(127.235)	(127.235)	5.790	(121.445)
Saldos em 2021	5.346.128	(52.308)	5.293.820	1.230.075	(11.674.334)	(5.150.439)	(61.409)	(5.211.848)

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Demonstrações do valor adicionado dos exercícios findos em 31 dezembro de 2021 e 2020

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receitas				
Receita bruta de venda imobiliária e serviços	11.813	3.237	437.914	210.495
Outras receitas e (despesas)				
Outras receitas (despesas) operacionais	(25)	(50)	822	803
	11.788	3.187	438.736	211.298
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos dos produtos, mercadorias e serviços vendidos	(7.495)	1.065	(349.693)	(136.777)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(38.514)	(16.792)	(112.739)	(48.896)
Outros	(106.832)	(158.314)	(285.420)	(251.269)
	(152.841)	(174.041)	(747.852)	(436.942)
Valor adicionado bruto	(141.053)	(170.854)	(309.116)	(225.644)
Retenções				
Depreciação e amortização	(75)	(1.779)	(706)	(2.843)
	(75)	(1.779)	(706)	(2.843)
Valor adicionado líquido produzido	(141.128)	(172.633)	(309.822)	(228.487)
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(139.799)	(123.051)	(268)	(2.276)
Receitas financeiras	1.087.361	379.235	1.190.706	396.973
	947.562	256.184	1.190.438	394.697
Valor Adicionado total a distribuir	806.434	83.551	880.616	166.210
Valor adicionado para distribuição				
Pessoal				
Remuneração direta	5.458	12.505	25.177	30.930
Benefícios	104	99	2.598	2.190
Fundo de garantia por tempo de serviço - FGTS	364	1.139	2.286	2.469
	5.926	13.743	30.061	35.589
Impostos taxas e contribuições				
Federais e Municipais	(15.056)	98.586	1.968	108.371
	(15.056)	98.586	1.968	108.371
Remuneração do capital de terceiros				
Juros	321.821	275.553	326.803	319.125
Aluguéis	235	287	995	924
Outras	620.743	149.997	642.234	158.904
	942.799	425.837	970.032	478.953
Remuneração do capital próprio				
Prejuízo do exercício	(127.235)	(454.615)	(121.445)	(456.703)
	(127.235)	(454.615)	(121.445)	(456.703)
Distribuição do valor adicionado	806.434	83.551	880.616	166.210

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras (Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

a. Informações gerais

A PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Companhia”) e suas controladas ou coligadas têm por objetivo social: (a) participação em outras sociedades que atuem no setor imobiliário, na qualidade de acionista, quotista, consorciada, ou por meio de outras modalidades de investimentos, como a subscrição ou a aquisição de debêntures, bônus de subscrição ou outros valores mobiliários; e (b) aquisição de imóveis para incorporação imobiliária.

Constituída como uma Sociedade Anônima domiciliada no Brasil, as ações da Companhia, sob o código “PDGR3”, são negociadas na B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão. A sede social da Companhia está localizada na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.855, 6º andar, bairro Vila Olímpia, São Paulo – SP.

b. Recuperação judicial

A Companhia iniciou em agosto de 2015 um processo de reestruturação de dívidas de modo a preservar a sua capacidade de cumprimento das obrigações assumidas perante credores e clientes (“Processo de Reestruturação”).

Em linhas gerais o Processo de Reestruturação previa acordos para prorrogação de pagamentos de juros e amortização de principal, a concessão de novos financiamentos destinados a cobrir despesas gerais e administrativas do Grupo (PDG).

Em decorrência desta situação, em 22 de fevereiro de 2017 a Companhia protocolou pedido de Recuperação Judicial (“RJ”), das 512 sociedades integrantes do Grupo (PDG), na Comarca da Capital de São Paulo, com fundamento na Lei nº 11.101/2005. Em 02 de março de 2017 o pedido de recuperação judicial foi deferido pelo Juiz de Direito da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital de São Paulo (“1ª Vara de F. e Recuperações Judiciais”), nos autos do processo nº 1016422-34.2017.8.26.0100.

A decisão judicial de deferimento, dentre outras providências, determinou a nomeação da PricewaterhouseCoopers Assessoria Empresarial Ltda. para atuar como administradora Judicial no Processo de RJ.

No dia 27 de março de 2017, através da Assembleia Geral Extraordinária, os acionistas da Companhia aprovaram, sem qualquer ressalva, o pedido de RJ da Companhia e sociedades integrantes de seu Grupo (PDG).

O plano de RJ foi aprovado em 30 de novembro de 2017, conforme Assembleia Geral de Credores, e foi homologado em 06 de dezembro de 2017, perante 1ª Vara de F. e Recuperações Judiciais, nos termos da Lei nº 11.101/05.

(i) Aditamento ao plano de RJ (“Aditamento ao PRJ”)

A Companhia comunicou aos seus acionistas e ao mercado em geral, entre 11 de setembro de 2020 e 15 de dezembro de 2020, a apresentação e homologação de uma proposta de aditamento ao plano de RJ, homologado inicialmente em 06 de dezembro de 2017.

O Aditamento ao PRJ, homologado em 14 de dezembro de 2020 na 1ª Vara de F. e Recuperações Judiciais, manteve o único objetivo de readequar o pagamento dos credores trabalhistas do Grupo (PDG), sujeitos à RJ e que ainda não foram quitados, à perspectiva econômico-financeira da Companhia, de modo que as condições de pagamento dos demais credores concursais continuam integralmente preservadas, nos termos estabelecidos no plano de RJ.

Assim, o Aditamento ao PRJ propõe a reestruturação dos créditos trabalhistas conforme condições segundo as quais a Companhia acredita ser possível assegurar o cumprimento das obrigações assumidas perante tais credores e, ao mesmo tempo, evitar o desequilíbrio econômico-financeiro, preservando a continuidade das atividades e a manutenção da normalidade operacional do Grupo (PDG).

O plano de RJ, seu aditamento e as decisões homologatórias estão disponíveis no site de relações com investidores da Companhia (<http://ri.pdg.com.br/>) e no site da CVM (<http://cvm.gov.br/>).

(ii) Quitação de dívida mediante entrega de ações da Companhia

Conforme previsto no plano de RJ, a cada três aniversários de homologação judicial do plano, os credores quirografários, alocados nas Opções C, D, E, F e G, e os Credores ME/EPP, alocados na Opção C, poderão optar por converter seus respectivos créditos em ações de emissão da Companhia (“Capitalização Facultativa dos Créditos”). Desta forma, em assembleia realizada em 19 de março de 2021 e homologado em 08 de junho de 2021, a Companhia aprovou o Aumento de Capital, no valor total de R\$ 301.858, mediante emissão para subscrição privada de 48.066.502 (quarenta e oito milhões, sessenta e seis mil, quinhentas e duas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, que conferirão os mesmos direitos atribuídos às demais ações.

Conforme informado pela Companhia, através de fato relevante de 28 de abril de 2021, o fundo FIDC - VKR Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (“FIDC VKR”) titular de créditos quirografários, subscreveu e integralizou 31.814.826 (trinta e um milhões, oitocentos e quatorze mil, oitocentos e vinte e seis) ações ordinárias, do aumento de capital realizado pela Companhia, passando a ter 56,68% do capital social. Portanto, após a conclusão do aumento de capital, o FIDC VKR tornou-se acionista majoritário da Companhia. Ainda, de acordo com a comunicação recebida até esta data, o FIDC VKR declarou que não atuaria para influenciar a gestão dos negócios sociais, tampouco tinha a intenção de promover o cancelamento do registro de companhia aberta da Companhia ou de realizar operações societárias envolvendo a Companhia.

(iii) Marcos do plano de RJ

As principais condições para liquidação das dívidas concursais, constantes no plano de RJ e seu aditamento, são reafirmadas pelos credores na formalização que cada credor realiza ao definir sua opção para recebimento do crédito.

Entre as principais medidas aprovadas no plano de RJ para reestruturação dos passivos da Companhia estão:

(i) limitação de valores para reversão dos encargos sobre os créditos devidos até a aprovação final do plano; (ii) possibilidade da conversão de dívida em ações da Companhia; e (iii) alongamento do restante da dívida concursal da Companhia em até 25 anos.

O total de dívidas reestruturadas e incluídas no Plano de RJ da Companhia atingiu, até 31 de dezembro de 2021, R\$ 5.397.425 (dívida concursal); esse montante engloba as dívidas bancárias e as demais dívidas operacionais da Companhia. Seguindo as condições do plano de RJ e após as opções de recebimento de cada credor, a Companhia apurou junto a seus credores a reversão de multas e juros, no montante de R\$ 818.560, de forma que a dívida total reestruturada passou a ser de R\$ 4.578.865.

As opções de pagamento, por escolha dos credores, e os correspondentes saldos atualizados estão apresentadas na Nota Explicativa nº 13b.

O saldo da dívida, incluindo os juros e amortizações, totalizou R\$ 4.167.534 em 31 de dezembro de 2021. Após cálculo do ajuste a valor presente o saldo contábil totalizou R\$ 1.069.298.

O cronograma para liquidação do saldo, no curtíssimo prazo, está concentrado na quitação com entrega de ações da Companhia (R\$ 100.840) e no pagamento de credores que ainda tenham questionamento sobre o valor de seus créditos (R\$ 645). Considerando que até o final de 2021 temos 2% da dívida concursal (R\$ 101.485) a ser quitada com maior parte por ações da Companhia, podemos afirmar que os recursos já existentes, em caixa, nos dão total condição para realização desta última etapa, de curto prazo, atendendo mais uma etapa da reestruturação inicialmente proposta no plano de RJ.

O saldo residual da dívida em longo prazo (R\$ 4.066.049), representando 98% do saldo total, está com cronograma de pagamento para período entre 10 e 20 anos; assim, nos possibilita foco em ações de curto prazo que gerem condições de liquidação futura destes compromissos.

Os pagamentos realizados dentro do prazo estabelecido no plano da RJ e seu aditamento representaram a conclusão de uma etapa fundamental do processo de Recuperação Judicial e um importante passo rumo à manutenção da normalidade operacional e à retomada do crescimento do Grupo (PDG). Conforme previsto no cronograma de pagamento do plano de RJ, detalhado na Nota Explicativa nº 13b, a Companhia realizou, até 31 de dezembro de 2021 o pagamento total de R\$ 708.554 aos credores:

	Exercícios				Total
	2018	2019	2020	2021	
Quirografários	174.471	66	202	288.815	463.554
ME/EPP	12.351	3	-	78	12.432
Garantia real	39.150	30.294	9.635	101.115	180.194
Trabalhistas	23.793	1.226	2.511	24.844	52.374
Total	249.765	31.589	12.348	414.852	708.554
Total acumulado	249.765	281.354	293.702	708.554	

(iv) Encerramento do processo de RJ

Em 14 de outubro de 2021, cumprindo ao disposto no artigo 157, §4º, da Lei nº 6.404/76, e nos termos da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, a Companhia informou aos acionistas e ao mercado que, naquela data, o Juíz da 1ª Vara de F. e Recuperações Judiciais proferiu sentença de encerramento do processo de recuperação judicial do Grupo (PDG).

A RJ foi, portanto, concluída com êxito, proporcionando ao Grupo (PDG) a manutenção da normalidade operacional em bases sólidas, a superação da crise e condições para dar continuidade ao pagamento do saldo do passivo concursal e retomar o plano de crescimento.

c. Continuidade operacional

A continuidade das operações da Companhia conforme inicialmente exposto nos autos do plano de RJ e comprovadamente mantida desde sua proposta até seu encerramento, demonstra que o Grupo (PDG) reúne condições para superação da crise econômico-financeira vivenciada, sendo que a RJ se inseriu no contexto de uma série de medidas para buscar nosso efetivo soerguimento. Para que cada etapa desse objetivo continue sendo atingido, o redimensionamento de atividades do Grupo (PDG) continua sendo praticado e, aliado à nossa política de monitoramento constante sobre o fluxo de caixa de curto, médio e longo prazo, nos dá certeza sobre o sucesso nos resultados a serem alcançados.

Aliada a volta progressiva de lançamentos de empreendimentos, dando prioridade às praças que a Companhia acredita ter maior probabilidade de sucesso comercial, estamos diversificando nossas atividades geradoras de receita; assim, buscamos fortalecimento da nossa estratégia de redução do endividamento e eficiência do custo operacional.

Assim, em paralelo ao plano de RJ, demos ênfase à operação do Grupo (PDG), com intuito de alavancar as vendas de unidades e prestação de serviços; também retomamos os esforços de atualização e aperfeiçoamento dos controles internos, prejudicados ao longo do período de estruturação e aprovação do plano de RJ da Companhia.

Sempre atentos às alterações na legislação completamos, ao final do primeiro semestre de 2021, nosso planejamento e implantação das ações necessárias para adequação do Grupo (PDG) à LGPD (Lei Geral de Proteção de Dados) e, durante o primeiro trimestre de 2022, demos ênfase à conclusão das principais ações voltadas à implementação das regras de reforma das práticas de governança corporativa do segmento do Novo Mercado do B3 – através da complementação de regimentos, políticas e constituição do Comitê de Auditoria Interna da Companhia.

d. Dívidas extraconcursais

As dívidas bancárias remanescentes (extraconcursais), ou seja, parcelas que não foram reestruturadas dentro do plano de RJ continuam sendo renegociadas individualmente com cada credor e estão na sua quase totalidade suportadas por garantias envolvendo os ativos do Grupo (PDG). As dívidas e garantias estão assim relacionadas:

Dívidas:	Debêntures	CCB/CCI	SFH	SFI	Finame	Total	%
Tipos de Garantia:							
Alienação fiduciária	-	1.000.594	-	385.271	-	1.385.865	63,50%
Cessão de direitos creditórios	258.370	49.073	396.459	-	-	703.902	32,25%
Alienação fiduciária e hipoteca	36.167	4.944	-	-	-	41.111	1,88%
Hipoteca	-	-	42.255	-	-	42.255	1,94%
Equipamentos	-	-	-	-	4.471	4.471	0,21%
	294.537	1.054.611	438.714	385.271	4.471	2.177.604	99,78%
Sem garantia	-	4.704	-	-	-	4.704	0,22%
Total	294.537	1.059.315	438.714	385.271	4.471	2.182.308	100,00%
Nota explicativa nº	12 b	12 a	11	11	11		
Empréstimos e financiamentos					828.456		
Debêntures	294.537						
Obrigações por emissão CCBs/CCIs		1.059.315					

A Administração da Companhia estima que estas dívidas sejam quitadas à medida que os ativos dados em garantia gerem fluxo de caixa nas suas operações ou, na situação de falta de geração de caixa, sejam liquidadas ou amortizadas com a execução ou dação das garantias existentes. Numa situação de saldo excedente de dívida, frente às garantias, os credores terão a opção de liquidá-los nas condições previstas no plano de RJ e conforme condições aplicadas aos credores quirografários, na opção “F” (Nota Explicativa nº 1b).

Como possibilitado nas regras contidas no Plano de RJ da Companhia determinados credores, de dívidas extraconcursais, solicitaram a transferência de suas dívidas para o contexto do plano da RJ. Após avaliação e determinação do juiz da 1ª Vara de F. e Recuperações Judiciais as dívidas pleiteadas foram recalculadas, desde o início do Plano de RJ, para apuração do saldo e tratamento igualitário as demais credores que já tinham se manifestado no início do Plano de RJ do Grupo (PDG), e transferidas para dívidas concursais.

Como consequência da determinação do recálculo das dívidas a Companhia apurou uma reversão de encargos provisionados, acumulado na rubrica de resultado financeiro, no montante de R\$ 692.421 em 31 de dezembro de 2021.

e. COVID-19

Em atendimento ao ofício-Circular/CVM/SNC/nº 02/2020, quanto aos impactos advindos da epidemia COVID-19, a Administração da Companhia informa que vem seguindo e respeitando todas as medidas preventivas e de proteção recomendadas pelos órgãos públicos e pelo setor da construção civil, além das medidas adicionais preventivas adotadas pela própria Companhia. Nossa equipe de Gente e Gestão acompanhou e continua acompanhando ativamente os casos de suspeita de COVID-19 ou casos que necessitem de assistência, além de promover constantemente os cuidados adequados para evitar a contaminação, e realizar testes rápidos nos colaboradores no escritório.

Continuamos focando na manutenção da saúde física e mental dos colaboradores, adotando diversas iniciativas, tais como lives, palestras com profissionais da área e materiais dirigidos para promover a melhoria do bem-estar da equipe.

Optamos por adotar o regime de trabalho à distância logo no início da pandemia no Brasil. Verificamos que esse formato de trabalho não impactou na eficiência e continuidade dos processos da Companhia e, após

pesquisas internas e estudos de modelos, adotamos oficialmente e definitivamente a opção do Trabalho à distância, mesmo após o término da pandemia, quando ocorrer. Esse programa foi pensado para contribuir com o bem-estar e melhoria na qualidade de vida do nosso time, fato que tem refletido na melhoria do clima interno e também melhoria de diversas operações.

2 Apresentação das Demonstrações Financeiras e principais políticas contábeis

2.1. Base de preparação e apresentação

As Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas considerando o pressuposto da continuidade operacional da Companhia e suas controladas e coligadas. Conseqüentemente, as Demonstrações Financeiras foram preparadas utilizando-se políticas contábeis aplicáveis às empresas com continuidade de operação (“on a going-concern basis”), as quais não consideram quaisquer ajustes decorrentes de incertezas sobre a sua capacidade de operar de forma continuada.

Na preparação das Demonstrações Financeiras são adotadas premissas para o reconhecimento das estimativas para registro de certos ativos, passivos e outras operações, entre outras, tais como: custo orçado dos empreendimentos em construção, provisão para créditos de liquidação duvidosa, vida útil dos bens do ativo imobilizado, provisões para contingências e garantias e, classificação de ativos e passivos, a curto e longo prazo, entre outros.

Os resultados a serem apurados, quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento dessas estimativas, poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes Demonstrações Financeiras. A Administração monitora e revisa tempestivamente essas estimativas e suas premissas pelo menos anualmente.

As Demonstrações Financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

As Demonstrações Financeiras consolidadas incluem as Demonstrações Financeiras da Companhia, de entidades controladas diretamente pela Companhia ou indiretamente através de suas controladas.

A moeda funcional na qual as Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas são divulgadas é o Real (R\$). Todos os valores apresentados nestas Demonstrações Financeiras estão expressos em milhares de reais, exceto quando indicado de outro modo.

As políticas contábeis da Companhia foram aplicadas de maneira consistente a todos os exercícios apresentados nestas Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas.

2.2. Declaração de conformidade

As Demonstrações Financeiras individuais da Companhia foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), as quais no caso da Demonstração Financeira individual diferem

das demonstrações separadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), no que se refere:

- À capitalização de juros incorridos pela Controladora e registrados na rubrica de investimentos, em relação aos ativos em construção de suas controladas, os quais para fins de IFRS essa capitalização somente é permitida nas Demonstrações Financeiras consolidadas e não nas Demonstrações Financeiras separadas.

As Demonstrações Financeiras consolidadas foram preparadas de acordo com as IFRSs emitidas pelo IASB e de acordo com as práticas BR GAAP.

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia e estão alinhados ao entendimento manifestado pela Comissão de Valores Imobiliários (“CVM”), através do Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), descrito em detalhes adicionais na Nota Explicativa nº 2.10. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovados pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”).

Não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado, atribuíveis aos acionistas da Controladora, conforme as informações consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs.

A emissão das Demonstrações Financeiras da Companhia foi aprovada pelo Conselho de Administração e autorizada para arquivamento em 23 de março de 2022.

2.3. Apresentação das informações por segmento

As informações por segmento operacional são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para os administradores da Companhia, principais tomadores das decisões operacionais e financeiras. A Companhia desenvolve suas operações exclusivamente em território nacional e, devida as características do negócio, não existe concentração das vendas ou serviços em determinados clientes.

Para fins de análise e gerenciamento das operações a Companhia é dividida em duas unidades de negócio que, com base na representatividade das vendas de imóveis e prestação de serviços, podem apresentar dois segmentos operacionais sujeitos à divulgação de informações. As principais características para cada segmento são:

Segmento de vendas de imóveis: a Companhia realiza vendas de unidades imobiliárias residenciais, no qual a receita é reconhecida pelo método de apropriação imobiliária, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.10 das Demonstrações Financeiras.

Segmento de serviços: a Companhia oferece soluções para atender as mais diversas necessidades do setor imobiliário, principalmente ligadas à inteligência condominial, engenharia e desenvolvimento imobiliário. As receitas de prestação de serviços são reconhecidas com base na competência dos serviços prestados ou medições das obrigações contratuais de desempenho.

As informações e resultados relevantes estão concentrados, até o momento, no segmento de venda de imóveis (incorporação imobiliária).

Principais políticas contábeis:

As políticas contábeis foram aplicadas consistentemente para os exercícios apresentados nas Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas para a Companhia e todas as suas controladas.

2.4. Instrumentos financeiros

Instrumento financeiro é qualquer contrato que dê origem a um ativo financeiro para a Companhia e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial para outra entidade.

2.4.1. Ativos financeiros

- a. **Reconhecimento e mensuração inicial:** Um ativo financeiro é reconhecido quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento. Exceto para contas a receber de clientes sem componente de financiamento significativo, os ativos financeiros são inicialmente mensurados a valor justo e, caso não sejam classificados como mensurados ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis a sua aquisição ou emissão são adicionados ou reduzidos.
- b. **Classificação e mensuração subsequente:** Ativos financeiros são geralmente classificados como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes ou ao valor justo por meio do resultado com base tanto: no modelo de negócios da entidade para a gestão dos ativos financeiros; quanto nas características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro, conforme segue:
 - Custo amortizado: ativo financeiro (instrumento financeiro de dívida) cujo fluxo de caixa contratual resulta somente do pagamento de principal e juros sobre o principal em datas específicas e, cujo modelo de negócios objetiva manter o ativo com o fim de receber seus fluxos de caixa contratuais;
 - Valor justo por meio de outros resultados abrangentes: ativo financeiro (instrumento financeiro de dívida) cujo fluxo de caixa contratual resulta somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas e, cujo modelo de negócios objetiva tanto o recebimento dos fluxos de caixa contratuais do ativo quanto sua venda, bem como investimentos em instrumento patrimoniais não mantidos para negociação nem contraprestação contingente, que no reconhecimento inicial, a companhia elegeu de forma irrevogável por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em outros resultados abrangentes; e
 - Valor justo por meio do resultado: todos os demais ativos financeiros. Esta categoria geralmente inclui instrumentos financeiros derivativos.

A seguir são demonstrados os principais ativos financeiros do Grupo (PDG):

a. Caixa e equivalentes de caixa

As disponibilidades são mantidas com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimento ou outros fins. A Companhia considera como Equivalente de caixa as Aplicações financeiras de conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa. As aplicações financeiras da Companhia são representadas por Fundos DI, Certificados de Depósito Bancário (CDBs) e Operações compromissadas (operações com compromisso de recompra), com resgate em prazo inferior a 90 dias da data das respectivas operações.

b. Aplicações financeiras

São classificadas na rubrica “Aplicações financeiras” reconhecidas em contrapartida no resultado. A classificação depende do propósito para o qual o investimento foi adquirido.

As aplicações financeiras da Companhia são títulos para negociação e são mensuradas pelo custo acrescido de juros, correção monetária, variação cambial, ajuste ao valor de mercado, menos perdas do valor recuperável, quando aplicável, incorridos até a data das Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas e não sujeitas à variação significativa de valor. A abertura dessas aplicações financeiras é apresentada na Nota Explicativa nº 4.

c. Contas a receber de clientes

São apresentadas pelo valor nominal ou de realização, sujeitas ao Ajuste a Valor Presente (AVP), indicado na Nota Explicativa nº 5, incluindo atualizações monetárias e juros, quando aplicável.

A variação monetária e os rendimentos sobre o saldo de contas a receber das unidades em fase de construção são registrados no resultado do exercício, na rubrica de “Receita de venda imobiliária”. Após o período de construção, os juros são contabilizados como “Receitas financeiras”.

A Companhia constitui Provisão para crédito de liquidação duvidosa (“PCLD”) para valores cuja recuperação é considerada remota, em montante considerado suficiente pela Administração. As estimativas utilizadas para a constituição da PCLD são baseadas nos contratos que são considerados de difícil realização e que não possuem garantias reais que, no caso da Companhia, estão diretamente ligados à transferência da unidade imobiliária ao comprador.

A Companhia também constitui provisão para perda esperada de crédito (“PPE”) para todos os contratos elegíveis de venda de unidades imobiliárias que possuem histórico de distratos no empreendimento, nos últimos doze meses.

A análise de risco é realizada individualmente por contrato de venda de unidade imobiliária.

2.4.2. Passivos financeiros

- a. Reconhecimento e mensuração inicial:** Um passivo financeiro é reconhecido quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento e inicialmente mensurado a valor justo. Caso não seja classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis a sua aquisição ou emissão reduzem ou aumentam esse valor.
- b. Classificação e mensuração subsequente:** Passivos financeiros são classificados como mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, exceto em determinadas circunstâncias, que incluem determinados passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

Financiamentos são mensurados ao custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos.

Quando passivos financeiros mensurados a custo amortizado têm seus termos contratuais modificados e tal modificação não for substancial, seus saldos contábeis refletirão o valor presente dos seus fluxos de caixa sob os novos termos, utilizando a taxa de juros efetiva original. A diferença entre o saldo contábil do instrumento remensurado quando da modificação não substancial dos seus termos e seu saldo contábil imediatamente anterior a tal modificação é reconhecida como ganho ou perda no resultado do período. Instrumentos financeiros derivativos são mensurados subsequentemente ao valor justo por meio do resultado.

A seguir são demonstrados os principais passivos financeiros do Grupo (PDG):

i. *Empréstimos e financiamentos, Certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) Obrigações por emissão de CCB/CCI e Debêntures a pagar*

O reconhecimento inicial dos Empréstimos e financiamentos, Certificado de recebíveis imobiliários, Obrigações por emissão de CCB/CCI e Debêntures, sujeitos a juros, são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, utilizando o método da taxa de juros efetivos. Ganhos e perdas são reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa dos passivos, bem como durante o processo de amortização pelo método da taxa de juros efetivos.

Os Empréstimos e financiamentos estão atualizados pelas variações monetárias, acrescidos dos respectivos encargos contratuais incorridos até a data do balanço. As Debêntures a pagar estão atualizadas em conformidade com os índices previstos nos contratos até a data do balanço.

A Companhia liquida financeiramente a Cessão de créditos de recebíveis imobiliários quando é efetivado a securitização e a respectiva emissão de CRIs. Essa cessão possui direito de regresso contra a Companhia e, dessa forma, o saldo de Contas a receber cedido é mantido contabilizado no balanço patrimonial em contrapartida ao valor recebido antecipadamente registrado no passivo circulante e não circulante. As linhas de crédito contratadas são apresentadas por tipo de dívida e classificadas para financiamento, apoio à produção e capital de giro.

A Companhia apresenta as dívidas pelo valor captado deduzido dos custos de transação, descontos e prêmios incorridos.

ii. *Obrigações com credores do plano de recuperação judicial*

As modificações substanciais ocorridas nos termos dos passivos financeiros, envolvidos no plano de recuperação judicial do Grupo (PDG), no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, fez com que a Companhia contabilizasse naquela data a extinção do passivo financeiro original e reconhecesse o novo passivo a valor justo. A diferença apurada entre estes passivos foi, ou é registrada numa situação de alteração da base de credores do plano, registrada no resultado do período de apuração.

A Companhia mensurou o valor justo da sua dívida, utilizando-se da técnica de valor presente, considerando informações (inputs) de nível 3 para premissas sobre risco e, calculando a taxa de endividamento (entre 8,40% a 14,85%) com base em taxas praticadas no mercado para empresas com nível de endividamento e risco próximos ao da Companhia.

A Companhia não recalculou para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o valor justo da sua dívida concursal devido às condições atuais não terem mudado significativamente os inputs sobre o risco e taxas praticadas no mercado para empresas com nível de endividamento próximos ao do Grupo (PDG). Havendo alterações na base de credores, que necessitem da mensuração do valor justo, as premissas e taxas já existentes são utilizadas.

iii. *Obrigações por aquisição de imóveis*

As obrigações estabelecidas contratualmente para aquisições de terrenos são registradas pelo valor original acrescido, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridas.

Os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não

circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

A baixa de passivos financeiros ocorre somente quando as obrigações são extintas e canceladas ou quando vencem. A diferença entre o valor contábil do passivo financeiro baixado e a soma da contrapartida paga e a pagar é reconhecida no resultado.

2.5. Imóveis a comercializar

a. *Terrenos, imóveis em construção e imóveis concluídos*

Os imóveis em construção ou prontos para serem comercializados são registrados ao custo incorrido de construção que não excede o seu valor líquido realizável.

O custo incorrido compreende: terreno; materiais; mão de obra contratada; e outros custos de construção relacionados, incluindo, o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos, operações de crédito imobiliário incorrido durante o período de construção e os juros de operação de emissão de debênture, os quais são capitalizados na rubrica “Estoques de imóveis a comercializar” e levados ao resultado da Companhia na proporção dos custos incorridos na rubrica “Custo dos imóveis vendidos”).

O valor líquido realizável é o preço estimado de venda em condições normais de negócios, deduzidos os custos de execução. Os terrenos são registrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros, gerados com o correspondente contas a pagar.

A classificação entre curto e longo prazo dos Terrenos é feita tendo como base na expectativa de início das etapas de desenvolvimento do empreendimento.

b. *Permutas físicas registradas pelo valor justo*

As permutas físicas na compra de terreno com unidades a serem construídas são registradas pelo valor justo, avaliadas pelo valor de venda das unidades permutadas, contabilizado na rubrica “Estoque de imóveis a comercializar” em contrapartida à rubrica “Adiantamentos de clientes”, sendo a receita da venda de imóveis reconhecida de acordo com o critério de reconhecimento de receitas descrito na Nota Explicativa nº 2.10.

2.6. Ativos intangíveis

Os ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados ao custo de aquisição e, posteriormente, deduzidos da amortização acumulada e das perdas do valor recuperável, quando aplicável. O custo de ativos intangíveis adquiridos em uma combinação de negócios corresponde ao valor justo na data da aquisição. A vida útil de ativo intangível é avaliada como definida ou indefinida.

Ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados ao longo da vida útil econômica e avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo. Ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados e sim testados anualmente em relação a perdas por redução ao valor recuperável, individualmente ou no nível da unidade geradora de caixa.

2.7. Ajuste a valor presente (“AVP”)

Os elementos integrantes do ativo e do passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e de longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (a) juros prefixados; (b) juros

notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (c) reajustes somente por inflação, sem juros, são ajustados ao seu valor presente.

Nas vendas a prazo de unidades imobiliárias não concluídas, os recebíveis são ajustados a valor presente, com base em taxa de juros de longo prazo, sendo suas reversões reconhecidas no resultado do exercício na rubrica “Receita de venda imobiliária”.

2.8. Provisões

As provisões, incluindo as provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários, são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo.

A despesa relativa a qualquer provisão é apresentada na demonstração do resultado, líquida de qualquer reembolso.

a. *Provisão para garantias*

São registradas ao longo da construção dos empreendimentos e compõem o custo dos imóveis vendidos àquelas relacionadas ao período de cinco anos após o término da obra. Para os empreendimentos construídos pela Companhia é reconhecida a provisão para garantia, baseada no orçamento e no histórico de gastos. Para os empreendimentos construídos com construtoras terceiras, as mesmas assumem a responsabilidade pelas garantias para o período após término das obras. Contudo, nos casos em que tais construtoras não arquem com os correspondentes custos, a Companhia se responsabiliza solidariamente, e nesses casos a mesma constituiu provisão para garantias.

A transferência de valor da provisão para garantias para o passivo circulante é realizada, conforme histórico de desembolsos e previsão orçamentária, e à medida que os empreendimentos são concluídos e entregues aos promitentes compradores; passando então a iniciar o período de garantia.

b. *Imposto de renda e Contribuição social (IR e CS)*

Ativos fiscais diferidos

Os créditos tributários diferidos, decorrentes de prejuízo fiscal ou de base negativa da contribuição social, são reconhecidos somente na extensão em que sua realização seja provável, tendo como base a perspectiva de rentabilidade futura tributável. As antecipações e os valores passíveis de compensação são demonstrados no ativo não circulante, de acordo com a previsão de sua realização.

O valor contábil dos ativos fiscais diferidos é revisado mensalmente e seu registro é mantido na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que esses ativos sejam recuperados.

Detalhes adicionais sobre impostos diferidos estão na Nota Explicativa nº 15b.

Passivos fiscais correntes e diferidos

A despesa com imposto de renda e contribuição social compreende os impostos de renda correntes e diferidos e são reconhecidos no resultado.

O imposto corrente é o imposto a pagar esperado sobre o lucro tributável do exercício calculado às taxas de impostos decretadas ou substantivamente decretadas na data de apresentação das Demonstrações Financeiras e ajustado aos impostos a pagar com relação aos exercícios anteriores.

Os Passivos fiscais diferidos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação. Estes passivos são mensurados pelas alíquotas que se espera serem aplicadas às diferenças temporárias quando elas forem revertidas, baseando-se nas leis que foram decretadas ou substantivamente decretadas até a data de apresentação das Demonstrações Financeiras.

A contabilização do IR e CS diferidos são normatizadas pelo CPC 26 e CPC 32; estes pronunciamentos definem que estes impostos sejam contabilizados no grupo não circulante.

Regime do Lucro Real: Para as controladas que optaram pelo regime de tributação do Lucro Real, o imposto de renda e a contribuição social sobre o lucro, do exercício corrente e diferido, são calculados com base nas alíquotas de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável excedente de R\$ 240 ao ano para imposto de renda, e 9% sobre o lucro tributável para contribuição social sobre o lucro e consideram a compensação de prejuízos fiscais de IR e base negativa de contribuição social sobre o lucro (CSLL), limitada a 30% do lucro tributável.

Regime especial tributário do patrimônio de afetação (“RET”): Instituído por meio da Lei nº 10.931/2004 e aplicável aos empreendimentos imobiliários que optaram por esse regime, em caráter opcional e irrevogável enquanto perdurarem os direitos e obrigações do incorporador junto aos adquirentes dos imóveis que compõem o empreendimento afetado. Cada empreendimento submetido ao RET prevê uma tributação à alíquota de 1,92% para Imposto de renda e Contribuição social e de 2,08% para COFINS e PIS.

Regime do lucro presumido: aplicável às sociedades cujo faturamento anual do exercício imediatamente anterior tenha sido inferior a R\$ 78.000. Nesse contexto, a base de cálculo do Imposto de renda e a Contribuição social são calculadas à razão de 8% e 12% respectivamente, sobre as receitas brutas (32% quando a receita for proveniente de aluguéis e de prestação de serviços e 100% quando for proveniente de receitas financeiras), sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares dos respectivos IR e da CSLL, citados no regime de Lucro Real.

Impostos sobre as receitas

A receita é apresentada líquida de impostos sobre as vendas (PIS e COFINS). Para fins de cálculo do PIS e da COFINS, a alíquota total é de 9,25% no lucro real, 3,65% no lucro presumido e 2,08% no RET. As receitas financeiras auferidas pelas pessoas jurídicas sujeitas ao regime de apuração não-cumulativo têm incidência das alíquotas de 0,65% para PIS e 4% para COFINS.

c. Participação nos lucros de empregados e administradores

A Companhia e suas controladas possuem planos de benefícios a funcionários, na forma de participação nos lucros, planos de bônus e, quando aplicável, encontram-se reconhecidos em resultado na rubrica “Despesas gerais e administrativas”. A provisão e o pagamento de bônus são baseados em meta de resultados anuais, devidamente aprovados pelo Conselho de Administração da Companhia.

Adicionalmente, o Estatuto Social da Companhia e suas controladas estabelecem a distribuição de lucros para administradores.

2.9. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

a. *Valor justo de instrumentos financeiros*

Quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, este é determinado utilizando-se técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível. Contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados como, por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

b. *Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas*

A Companhia reconhece provisão para causas tributárias, cíveis e trabalhistas. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos.

A provisão é revisada e ajustada para levar em conta alteração nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

c. *Pagamento baseado em ações*

A Companhia mensura o custo de transações liquidadas com ações para funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga.

A estimativa do valor justo dos pagamentos com base em ações requer a determinação do modelo de avaliação mais adequado para a concessão de instrumentos patrimoniais, o que depende dos termos e das condições da concessão.

Isso requer também a determinação dos dados mais adequados para o modelo de avaliação, incluindo a vida esperada da opção, a volatilidade e o rendimento de dividendos e as correspondentes premissas. As premissas e os modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações estão divulgados na Nota Explicativa nº 22.

d. *Avaliação do valor líquido recuperável de ativos (impairment)*

A Administração da Companhia anualmente avalia o valor líquido recuperável de ativos com o objetivo de identificar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de valor recuperável de seus ativos. Caso tais evidências sejam identificadas, realiza-se um cálculo do valor recuperável do ativo; se o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, constitui-se provisão para deterioração (impairment), ajustando o respectivo valor contábil líquido do ativo ao seu valor recuperável.

As premissas utilizadas para determinação dos valores dos ativos baseiam-se na avaliação ou na indicação de que o ativo registrado a valor contábil excede o seu valor recuperável. Essas indicações levam em consideração a obsolescência do ativo, a redução significativa e inesperada de seu valor de mercado, alteração no ambiente macroeconômico em que a Companhia atua e a flutuação das taxas de juros que possam impactar os fluxos de caixa futuros das unidades geradoras de caixa.

Os principais ativos da Companhia que têm seus valores de recuperação anualmente testados no final de cada exercício social são: Estoques de imóveis a comercializar, Investimentos mantidos ao valor de custo e Intangíveis com vida útil indefinida.

O Grupo (PDG) revisa suas estimativas e premissas, pelo menos, anualmente. Os efeitos decorrentes dessas revisões são reconhecidos no exercício em que as estimativas são revisadas.

2.10. Reconhecimento de receita

A Companhia e suas investidas avaliam os seus contratos de venda de unidades imobiliárias tendo como base as regras introduzidas pelo CPC 47 – “Receita de Contratos com Clientes” e Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, de 12 de dezembro de 2018. A conclusão da Administração da Companhia é que os contratos celebrados se encontram dentro do escopo da norma para reconhecimento da receita ao longo do tempo (over time), conforme a satisfação das denominadas “obrigações de desempenho contratuais”. Assim, a receita foi mensurada pelo valor que refletisse a contraprestação à qual se espera ter direito e está baseada no modelo de cinco etapas: 1) identificação do contrato (possuir substância comercial, ser provável o recebimento da contraprestação, os direitos e condições de pagamento poderem ser identificados e os contratos estarem assinados pelas partes e estas estarem comprometidas com as suas obrigações); 2) identificação das obrigações de desempenho (entrega da unidade imobiliária ao comprador); 3) determinação do preço da transação (valor de venda da unidade imobiliária constante no contrato); 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho (preço da transação em contraparte a obrigação de entrega da unidade imobiliária) e 5) reconhecimento da receita (ao longo do tempo da construção da unidade).

Vendas de bens e imóveis (Incorporação imobiliária)

O resultado da venda de imóveis é apurado considerando as receitas contratuais acrescidas de variações monetárias até a entrega das chaves e reduzidos dos seguintes custos: Gastos de aquisição e regularização de terrenos; Custos diretos e indiretos relacionados aos projetos e a construção; Impostos e taxas não recuperáveis; e Encargos financeiros decorrentes de financiamento de obras.

A apropriação do resultado das vendas de imóveis se dá da seguinte forma:

- a. **Nas vendas a prazo de unidade concluída:** no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual; e
- b. **Nas vendas de unidades não concluídas,** os resultados das vendas são apropriados ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de conclusão” de cada empreendimento. O POC é obtido utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado do respectivo empreendimento e a receita a ser reconhecida é apurada multiplicando-se este percentual pelas vendas contratadas do empreendimento. O custo orçado total do empreendimento é estimado inicialmente quando do lançamento deste e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

As receitas de vendas apuradas, incluindo a atualização monetária, líquida das parcelas já recebidas, são contabilizadas como Contas a receber. Valores recebidos superiores às receitas contabilizadas são registrados como Adiantamento de clientes, e os juros prefixados, incidentes após a entrega das chaves, são apropriados ao resultado, observando-se o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita de incorporação imobiliária, no período pré-chaves, e na rubrica de receitas financeiras, no período pós-chaves, observando o regime de competência, independentemente de seu recebimento.

As receitas de unidades imobiliárias permutadas são registradas conforme evolução da obra até a entrega das unidades concluídas, de acordo com os contratos.

Durante o monitoramento de sua carteira de clientes a Companhia avalia se há riscos sobre a entrada prevista de fluxos de caixa e realiza, quando necessário, o registro de provisão para distrato. Ao realizar a provisão para distrato nenhuma receita ou custo é reconhecido no resultado, ocorrendo os registros somente em contas patrimoniais.

As informações dos saldos das operações com projetos imobiliários em desenvolvimento e Adiantamento de clientes estão demonstradas em detalhes na Nota Explicativa nº 16.

Receitas financeiras

As Receitas financeiras abrangem receitas de juros sobre aplicações financeiras, reconhecidas no resultado, através do método dos juros efetivos.

2.11. Despesas de vendas a apropriar

As comissões sobre as vendas são ativadas e reconhecidas ao resultado pelo mesmo critério de reconhecimento de receitas descrito na Nota explicativa nº 2.10.

As despesas com propaganda, publicidade e promoções são reconhecidas ao resultado como despesas de vendas quando da veiculação da propaganda e/ou ação de publicidade.

2.12. Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear às taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens. Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores mensurados de forma confiável, enquanto que os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridos. A recuperação dos ativos imobilizados por meio das operações futuras, bem como as vidas úteis e o valor residual destes são acompanhadas periodicamente e ajustados de forma prospectiva, se necessário.

2.13. Investimentos em controladas

Os investimentos da Companhia em suas controladas são avaliados com base no método da equivalência patrimonial para fins das informações financeiras da Controladora.

Com base no método da equivalência patrimonial, o investimento na controlada é contabilizado no balanço patrimonial da controladora ao custo, adicionado das mudanças após a aquisição da participação societária na controlada. Na controladora, o ágio relacionado com a controlada é incluído no valor contábil do investimento, não sendo amortizado. Em função de o ágio fundamentado em rentabilidade futura (goodwill) integrar o valor contábil do investimento na Controladora (não é reconhecido separadamente), este não é testado separadamente em relação ao seu valor recuperável.

A participação societária na controlada é apresentada na demonstração do resultado da controladora como resultado de equivalência patrimonial, representando o resultado líquido atribuível aos acionistas da controlada.

As informações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da Companhia. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

Após a aplicação do método de equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário reconhecer perda adicional (impairment) do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada.

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável (impairment). Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

Quando ocorrer perda de influência significativa sobre a controlada, a Companhia avalia e reconhece o investimento neste momento a valor justo. Será reconhecida no resultado qualquer diferença entre o valor contábil da coligada no momento da perda de influência significativa e o valor justo do investimento remanescente e os resultados da venda.

As coligadas são aquelas entidades nas quais a Companhia, direta ou indiretamente, tenha influência significativa, mas não controle ou controle em conjunto, sobre as políticas financeiras e operacionais. A influência significativa supostamente ocorre quando a Companhia, direta ou indiretamente, mantém entre 20% e 50% do poder votante da entidade.

Os investimentos em coligadas são contabilizados por meio do método de equivalência patrimonial e são reconhecidos inicialmente pelo custo, o qual inclui os gastos com a transação.

No momento da perda de controle conjunto, será reconhecida na demonstração do resultado qualquer diferença entre o valor contábil da antiga joint venture e o valor justo do investimento, bem como eventuais resultados da venda da joint venture. Os investimentos que mantiverem influência significativa serão contabilizados como investimento em controlada nas Demonstrações Financeiras da Controladora e no consolidado, nesses casos serão avaliados pelo método de equivalência patrimonial.

2.14. Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do período atribuível aos acionistas da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo período, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no período ou no evento subsequente capturado na preparação das Demonstrações Financeiras, conforme apresentado na Nota Explicativa nº 18c.

2.15. Pronunciamentos contábeis novos ou revisados e seus impactos

a. Novas normas e interpretações ainda não efetivadas

Haverá novas normas e interpretações para os exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2022:

- i.** Contratos Onerosos: custos para cumprir um contrato (alterações ao CPC 25/IAS 37);
- ii.** Imposto diferido: ativos e passivos decorrentes de uma única transação (alterações ao CPC 32/IAS 12);
- iii.** Outras normas: IFRS 2018–2020 (revisão anual); Imobilizado: Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27/IAS 16); Referência à Estrutura Conceitual (Alterações ao CPC 15/IFRS 3); Classificação do Passivo em Circulante ou Não Circulante (Alterações ao CPC 26/IAS 1); IFRS 17 Contratos de Seguros; Divulgação de Políticas Contábeis (Alterações ao CPC 26/IAS 1 e IFRS Practice Statement 2); Definição de Estimativas Contábeis (Alterações ao CPC 23/IAS 8).

A Companhia e suas controladas não adotaram antecipadamente estas normas ou interpretações, ainda não efetivadas, na preparação destas Demonstrações Financeiras e, na opinião preliminar da Administração, não haverá impacto significativo no resultado ou no patrimônio líquido da Companhia.

b. Impacto nas políticas contábeis e divulgação

As seguintes alterações de normas foram adotadas no exercício iniciado em 1º de janeiro de 2021:

- i. IFRS 9/CPC 48, IAS 39/CPC 38 e IFRS 7/CPC 40: Instrumentos Financeiros;
- ii. IFRS 16/CPC 06(R2): Arrendamentos;
- iii. IFRS 4/CPC 11: Contratos de Seguros.

Não houve impacto significativo, no resultado ou no patrimônio líquido divulgado pela Companhia, originário destas alterações.

3 Consolidação de controladas

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta a data na qual a Companhia obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixe de existir.

As Demonstrações Financeiras das controladas são usualmente elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes.

O resultado do período e cada componente dos outros resultados abrangentes, reconhecidos diretamente no patrimônio líquido, são atribuídos aos acionistas proprietários da Controladora e à participação dos acionistas não controladores.

a. Participação de acionistas não controladores

Para cada combinação de negócios, o Grupo (PDG) mensura qualquer participação de acionistas não controladores na data de aquisição, utilizando o valor justo ou a participação proporcional dos ativos líquidos identificáveis da adquirida, que geralmente são pelo valor justo.

Mudanças na participação do Grupo (PDG) em uma subsidiária que não resultem em perda de controle são contabilizadas como transações com acionistas em sua capacidade de acionistas na rubrica de outros resultados abrangentes. Ajustes à participação de acionistas não controladores são baseados em um valor proporcional dos ativos líquidos da subsidiária.

b. Perda de controle

Quando ocorre a perda do controle, o Grupo (PDG) desreconhece os ativos e passivos da subsidiária, qualquer participação de acionistas não controladores e outros componentes registrados no patrimônio líquido referente a essa subsidiária. Qualquer ganho ou perda originado pela perda de controle é reconhecido no resultado do exercício. Se o Grupo (PDG) retém qualquer participação na antiga subsidiária, então essa participação é mensurada pelo seu valor justo na data em que há a perda de controle. Subsequentemente, essa participação é contabilizada através da utilização da equivalência patrimonial em associadas ou pelo custo ou valor justo em um ativo disponível para venda, dependendo do nível de influência retido.

c. Transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intra Grupo (PDG), e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de

transações intra Grupo (PDG), são eliminados na preparação das Demonstrações Financeiras consolidadas. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação do Grupo (PDG) na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

4 Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras

A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco, aplicações em instituições financeiras de primeira linha e, estão remunerados, em média, a 89,97% do CDI em 31 de dezembro de 2021 (31 de dezembro de 2020: 82,46% do CDI).

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Caixa e Bancos	372	593	54.097	39.385
Aplicações financeiras				
Fundos de investimento de renda fixa	-	-	4.450	1.571
Certificados de depósitos bancários (CDB)	2	-	26.339	68.332
Subtotal	2	-	30.789	69.903
Total caixa e equivalentes de caixa	374	593	84.886	109.288
Aplicações financeiras				
Certificados de depósitos bancários (CDB)	63	95	13.186	12.663
Total	63	95	13.186	12.663

a. Caixa e equivalentes de caixa

Referem-se substancialmente a saldos bancários e aplicações financeiras de liquidez imediata, cujo vencimento é inferior a 90 dias sem que haja penalidade no resgate, relativas a Certificados de depósitos bancários e Fundos de renda fixa.

b. Aplicações financeiras vinculadas

Os saldos aplicados em certificados de depósitos bancários (CDB), todos no ativo circulante, estão vinculados às operações restritas ao pagamento de dívida.

5 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Incorporação e venda de imóveis	7.642	8.748	949.501	1.065.258
(-) Provisão para perdas e distratos	(3.147)	(3.527)	(701.984)	(779.264)
Total	4.495	5.221	247.517	285.994
Parcela circulante	2.208	2.959	207.000	226.287
Parcela não circulante	2.287	2.262	40.517	59.707
Total	4.495	5.221	247.517	285.994

As contas a receber de venda de imóveis são, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) acrescidas de juros de 12% ao ano. Os saldos de contas a receber de longo

prazo apresentam a seguinte composição por ano de vencimento:

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
2022	-	2.219	-	28.458
2023	2.262	31	22.210	13.343
2024	25	12	6.437	6.538
2025	-	-	4.797	4.681
2026	-	-	3.296	3.086
2027 em diante	-	-	3.777	3.601
Total	2.287	2.262	40.517	59.707

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, a Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante, distribuído da seguinte forma:

	2021			2020		
	Em processo de Repasse	Carteira Direta	Total	Em processo de Repasse	Carteira Direta	Total
à vencer	18.426	33.047	51.473	13.417	45.601	59.018
vencidos	13.543	141.984	155.527	22.019	145.250	167.269
0 a 30 dias	1.604	6.082	7.686	4.568	6.070	10.638
31 a 60 dias	3.355	2.531	5.886	5.455	2.717	8.172
61 a 90 dias	427	2.080	2.507	1.974	2.328	4.302
91 a 120 dias	607	3.311	3.918	-	2.004	2.004
121 a 360 dias	1.668	13.162	14.830	1.913	17.142	19.055
Mais de 360 dias	5.882	114.818	120.700	8.109	114.989	123.098
Total	31.969	175.031	207.000	35.436	190.851	226.287

Processo de repasse

Na fase de conclusão de seus empreendimentos, a quase totalidade dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse), processo este requerido para a entrega das chaves e a tomada de posse da unidade. Clientes eventualmente não aprovados para financiamento bancário serão analisados individualmente e poderão ser distratados, não recebendo, assim, as chaves e não tomando posse do imóvel. Clientes sem condições de financiamento não receberão as unidades, e conforme contrato a Companhia devolverá parte do saldo recebido e colocará as unidades a venda.

Ajuste a Valor Presente (AVP)

O Ajuste a Valor Presente de contas a receber para unidades não concluídas, apropriado proporcionalmente pelo critério descrito na Nota Explicativa nº 2 das Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2021 é calculado utilizando-se uma taxa de desconto de 5,20% nas Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2021 (31 de dezembro de 2020: 3,79%), calculada pela taxa média de captação de empréstimos da Companhia e suas controladas, deduzida da inflação (IPC-A). Essa taxa é comparada com a NTN-B e utiliza-se a maior. A taxa atualmente utilizada é a NTN-B. A taxa de desconto é revisada periodicamente pela Administração da Companhia.

Provisão para créditos de liquidação duvidosa (PCLD), perdas esperadas (PPE) e provisão para distratos

A Companhia analisa mensalmente a carteira de clientes e avalia quais clientes devem ser elegíveis para avaliação dos riscos sobre entrada de fluxo financeiro do contrato de venda. A base elegível é segregada de forma a possibilitar a constituição de:

- PCLD sobre o saldo total a receber dos clientes que tenham parcelas vencidas há mais de 90 dias e que tenham realizado um baixo percentual de pagamento sobre seu contrato ou que possuam saldos em atraso de pró-soluto (parcelas de carteira direta).
- PCLD sobre contratos de clientes cujas obras estão paralisadas e a cobrança suspensa por definição da Companhia.
- PPE sobre a estimativa de clientes que podem trazer perdas esperadas, mesmo que adimplentes em empreendimentos com histórico de distratos incorridos nos últimos doze meses.
- Provisão para distratos sobre contratos que estão em fase de negociação para retenção, formalização ou solicitação de distrato.

A movimentação da provisão para perdas e distratos do período é assim demonstrada:

	Controladora		
	PCLD	Distrato	Total
Saldo em 2020	(2.089)	(1.438)	(3.527)
Novas provisões	(802)	587	(215)
Reversão das provisões	595	-	595
Subtotal ¹	(207)	587	380
Saldo em 2021	(2.296)	(851)	(3.147)

	Consolidado		
	PCLD	Distrato	Total
Saldo em 2020	(399.805)	(379.459)	(779.264)
Novas provisões	(29.627)	(8.823)	(38.450)
Reversão das provisões	10.661	131.803	142.464
Subtotal ¹	(18.966)	122.980	104.014
Retenção de receita prevista	-	(5.623)	(5.623)
Devolução de receita prevista	-	(21.111)	(21.111)
Saldo em 2021	(418.771)	(283.213)	(701.984)

¹ A movimentação líquida em 31/12/2021, da provisão está lançada no resultado; sendo para PCLD a rubrica de “Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas” (R\$ 18.966), no Consolidado em 31/12/2020: (R\$ 22.264); e para o Distrato em 31/12/2021, na rubrica de “Vendas imobiliárias”. R\$ 122.980, no Consolidado em 31/12/2020: R\$ 63.686.

A Companhia, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, registrou um volume líquido de 100 unidades distratadas (31 de dezembro de 2020: 169 unidades); deste total, 65% ocorreu por desenquadramento de renda (31 de dezembro de 2020: 76,92%), 3% por troca (31 de dezembro de 2020: 2,37%) e 32% por razões variadas (31 de dezembro de 2020: 20,71%).

O tratamento contábil da Companhia e suas controladas no distrato de unidades é o de reversão da receita e dos custos acumulados anteriormente, registrados pelo andamento de obra do empreendimento quando da rescisão dos contratos.

Empreendimentos inscritos no Regime especial de tributação (RET)

Os saldos das contas a receber relacionados aos empreendimentos totalizam, em 31 de dezembro de 2021, R\$ 39.648 (31 de dezembro de 2020: R\$ 41.414), que representam 16,36% do total do saldo de contas a receber da Companhia em 31 de dezembro de 2021 (31 de dezembro de 2020: 14,48%).

6 Estoques de imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Imóveis em construção	593	269	275.167	376.395
Imóveis concluídos	3.121	8.783	205.325	331.005
Terrenos para futuras incorporações	2.500	2.556	98.128	158.170
Provisão para distratos	258	518	157.538	263.325
Adiantamentos a fornecedores	12	10	4.166	4.644
Juros capitalizados	106	106	20.589	26.299
Total	6.590	12.242	760.913	1.159.838
Parcela circulante	4.090	9.686	678.063	1.006.239
Parcela não circulante	2.500	2.556	82.850	153.599
Total	6.590	12.242	760.913	1.159.838

Imóveis em construção e concluídos

Os testes de valor recuperável (impairment), conforme descritos na Nota Explicativa nº 2.9d das Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2021, foram realizados com a premissa da avaliação sobre histórico de vendas realizadas ou, (i) estudos internos ou externos sobre valor de mercado e (ii) avaliação específica da Companhia, para casos onde haja previsão de ação comercial pontual sobre determinado empreendimento.

Provisão para distratos

As estimativas de distratos de vendas são contabilizadas no período e os custos incorridos correspondentes apropriados no resultado, são revertidos integralmente ao estoque de imóveis a comercializar.

Terrenos para futuras incorporações

O valor contábil do terreno de um empreendimento é transferido para a rubrica “Imóveis em construção”, dentro da rubrica “Estoques de imóveis a comercializar”, quando as unidades são colocadas à venda, ou seja, no momento em que o empreendimento é lançado. O saldo do ágio (Mais valia sobre imóveis) correspondente à valorização de terrenos e dos encargos capitalizados, na Controladora, ficam registrados em “Investimentos” e em “Estoques de imóveis a comercializar” no consolidado.

Os testes de valor recuperável (impairment), conforme descritos na Nota Explicativa nº 2.9d das Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2021, foram realizados conforme: (i) estudos internos ou externos sobre valor de mercado e (ii) avaliação específica da Companhia, para casos onde haja previsão de ação comercial pontual sobre determinado empreendimento.

Alocação dos encargos financeiros

As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures, cujos recursos foram utilizados no processo de construção dos empreendimentos imobiliários, são capitalizadas na rubrica “Estoques de imóveis a comercializar” e apropriadas ao resultado na rubrica “Custos dos imóveis vendidos”, no

consolidado, de acordo com o percentual de vendas de cada empreendimento. Os saldos dos encargos financeiros aplicáveis à Controladora são apresentados na rubrica “Investimentos”, conforme Nota Explicativa nº 7. A movimentação, em 31 de dezembro de 2021, pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Saldo Inicial	106	108	26.299	34.159
(+) Encargos financeiros capitalizados referentes a:				
Empréstimos e financiamentos - Resultado financeiro	-	-	11.270	6.367
Distratos - Encargos financeiros apropriados	14	-	3.060	5.336
Total de encargos financeiros capitalizados no período	14	-	14.330	11.703
(-) Encargos apropriados ao resultado no custo de imóveis vendidos	(14)	(2)	(20.040)	(19.563)
Total	106	106	20.589	26.299

7 Investimentos

a. Informações sobre as controladas em 31 de dezembro de 2021 e 2020

As sociedades controladas têm como propósito específico a realização de empreendimentos imobiliários, relativos à comercialização de imóveis residenciais e comerciais.

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, são apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas.

O Grupo (PDG) possui acordos de acionistas relativos às controladas com participação inferior a 100%. Em relação às deliberações da Administração dessas controladas, o Grupo (PDG) tem assento no Conselho de Administração e/ou na Diretoria destas, participando ativamente de todas as decisões estratégicas do negócio.

O Grupo (PDG) possui em 31 de dezembro de 2021 investimentos em controladas com gestão administrativa, financeira e contábil a cargo de seus parceiros externos. Estas controladas estão avaliadas pelo método de equivalência patrimonial e são consolidadas nas Demonstrações Financeiras da Companhia.

As Demonstrações Financeiras das sociedades controladas, utilizadas para fins de apuração do resultado de equivalência patrimonial e para a consolidação, possuem as mesmas práticas contábeis adotadas pela Companhia, descritas na Nota Explicativa nº 2 destas Demonstrações Financeiras, quando aplicável. O resumo das principais informações financeiras das controladas está descrito na Nota Explicativa nº 7b.

A movimentação dos investimentos na Companhia é assim demonstrada:

Controladora

Nome da empresa	% de Participação direta	% de Participação Indireta	Saldo em 2020	Aumentos / Integralizações	Reduções / Baixas	Resultado de Equivalência Patrimonial	Provisão para perda em investimentos ⁱ	Saldo em 2021
Investimentos em controladas								
API SPE 20 - Planej. e Desenvolv. Imobiliários S/A.	13,84%	86,16%	16.972	-	-	(414)	-	16.558
Bento Lisboa Participações S. A.	60,00%	40,00%	4.383	-	-	898	-	5.281
Cidade De Lima Spe Empreend. Imobiliários S/A	74,96%	25,04%	6.954	-	-	(42)	-	6.912
CHL Desenvolvimento Imobiliário S/A	99,99%	0,01%	224.702	2	-	(88.612)	-	136.092
Club Felicitá Empreendimento Imobiliários S.A.	96,69%	3,31%	6.308	-	-	(190)	-	6.118
Club Florença Empreendimento Imobiliários S.A.	99,99%	0,01%	6.782	-	-	(211)	-	6.571
Colore Empreendimento Imobiliário Spe S/A	80,00%	0,00%	11.366	-	-	(5)	-	11.361
Gold Investimentos S.A.	49,32%	50,68%	33.387	-	-	(268)	-	33.119
Gold Mali Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	10.696	-	-	(1.079)	-	9.617
Gold Sao Paulo Empreendimentos Imobiliário Ltda.	50,00%	50,00%	5.271	-	-	(5)	-	5.266
Gold Venice Empreendimentos Imobiliário Ltda.	50,00%	50,00%	8.998	-	-	(2)	-	8.996
LN 39 Incorporação e Empreendimentos Ltda	80,00%	20,00%	6.342	-	-	(1)	-	6.341
PDG São Paulo Incorporações S.A	99,99%	0,01%	91.332	-	-	(4.018)	-	87.314
PDG Araxá Income S/A	99,00%	1,00%	15.131	-	-	530	-	15.661
PDG BH Incorporações S.A.	80,00%	0,00%	14.817	-	-	(2)	-	14.815
PDG Companhia Securitizadora	99,99%	0,01%	35.030	-	-	(336)	-	34.694
PDG Desenvolvimento Imobiliário Ltda	99,99%	0,01%	263.637	-	-	(2.364)	-	261.273
PDG LN 1 Incorporação e Empreend. Imobiliário Ltda	90,00%	10,00%	9.212	-	-	(1)	-	9.211
PDG SPE 15 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,99%	0,01%	4.213	-	-	1.484	-	5.697
PDG LN 28 Incorporação e Empreendimento Ltda	86,60%	13,40%	7.348	-	-	257	-	7.605
PDG LN 34 Incorp e Empreend Ltda	80,00%	20,00%	7.912	-	-	(295)	-	7.617
PDG SPE 38 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	0,01%	20.521	-	-	(12.060)	-	8.461
PDG SPE 67 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	0,01%	169.563	-	(3)	(7.002)	-	162.558
Performance Br Empreendimentos Imobiliários S.A.	68,00%	0,00%	20.246	-	-	(10)	-	20.236
ZMF 5 Incorporações S.A	99,99%	0,01%	23.714	-	-	920	-	24.634
Demais ¹			60.838	71.467	(20.456)	(27.100)	(47.818)	36.931
			1.085.675	71.469	(20.459)	(139.928)	(47.818)	948.939
Investimentos em coligadas								
Malmequer Empreendimentos S/A	42,50%	0,00%	2.657	9	-	60	-	2.726
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empr. Imob. S.A.	20,00%	0,00%	2.212	18	-	72	-	2.302
Demais ²			882	44	(61)	(3)	-	862
			5.751	71	(61)	129	-	5.890
Subtotal - participações societárias			1.091.426	71.540	(20.520)	(139.799)	(47.818)	954.829
Total dos investimentos			1.091.426	71.540	(20.520)	(139.799)	(47.818)	954.829

¹ Investimentos em Controladas com saldos individualizados de até R\$ 5 milhões em 31 de dezembro de 2021.

² Investimentos em Coligadas com saldos individualizados de até R\$ 1 milhão em 31 de dezembro de 2021.

i. Provisão para perdas em investimentos

A seguir, a abertura da movimentação da provisão para perdas em investimentos na Companhia, reclassificadas para o passivo não circulante.

	Controladora	Consolidado
Saldo em 2020	2.665.310	4.801
Adições	119.839	-
Reversões	(167.657)	-
Investimentos em controladas	(47.818)	-
Adições	-	942
Investimentos em coligadas	-	942
	(47.818)	942
Saldo em 2021	2.617.492	5.743

b. Informações sobre as controladas em conjunto e coligadas, do consolidado, em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

Nome da empresa	Consolidado							Saldo consolidado		
	% de Participação Direta	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado total do período	Resultado de Equivalência Patrimonial	Demais ²	Investimentos em 2021	Investimentos em 2020	Resultado de Equivalência em 2020
Inpar - Abyara - Projeto Res. Santo Amaro Spe Ltda.	30,00%	46.819	2.979	43.840	510	153	-	13.152	13.130	95
Inpar - Abyara - Projeto Residencial America Spe Ltda.	30,00%	25.768	8.521	17.247	110	33	-	5.174	5.270	(298)
Demais investidas ¹		404.609	382.234	22.375	(1.433)	(454)	5.743	11.782	11.506	(2.073)
Total dos investimentos		477.196	393.734	83.462	(813)	(268)	5.743	30.108	29.906	(2.276)

¹ Investimentos com saldos de até R\$ 5 milhões em 31 de dezembro de 2021.

² Provisão para perdas em investimentos reclassificadas para o passivo não circulante na rubrica de "Outras obrigações".

c. Informações financeiras de controladas do consolidado, com minoritários, em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

Nome da empresa	Consolidado em 2021							Saldo Consolidado		
	% Total da Companhia	% de Minoritários	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado	Resultado de Não Controladores	Patrimônio Líquido de não Controladores	Patrimônio Líquido de não Controladores em 2020	Resultado em 2020
Agra Bergen Incorporadora Ltda	80,00%	20,00%	31.681	91.991	(60.310)	2.905	581	(12.062)	(12.643)	(811)
Agra Singolare Incorporadora Ltda	80,00%	20,00%	9.961	36.756	(26.795)	335	67	(5.359)	(5.426)	159
API Spe10-Plan e Des De Emp Imob Ltda	80,00%	20,00%	33.745	79.995	(46.250)	30.250	6.050	(9.250)	(15.300)	1.429
Ecolife Independência Empreend. Imobiliários S.A.	80,00%	20,00%	11.489	43.339	(31.850)	(975)	(195)	(6.370)	(6.175)	(37)
Gonder Incorporadora Ltda.	86,00%	14,00%	130.028	251.999	(121.971)	7.793	1.091	(17.076)	(18.167)	(2.214)
Klabin Segall Invest E Partic Spe S.A	70,00%	30,00%	6.858	26.325	(19.467)	(23)	(7)	(5.840)	(5.833)	(151)
PDG Masb Empreendimento Imob. Spe Ltda	50,00%	50,00%	46.110	70.252	(24.142)	640	320	(12.071)	(12.391)	(305)
Performance Br Empreendimentos Imob. S.A.	68,00%	32,00%	31.350	4.625	26.725	(16)	(5)	8.552	8.996	(124)
Demais investimentos ¹			182.997	178.657	4.340	(7.334)	(2.112)	(1.933)	726	(34)
Total			484.219	783.939	(299.720)	33.575	5.790	(61.409)	(66.213)	(2.088)

¹ Investimentos maiores ou menores de R\$ 5 milhões em 31 de dezembro de 2021

8 Imobilizado

O ativo imobilizado é segregado em classes bem definidas e estão relacionados às atividades operacionais. Há controles eficazes sobre os bens do ativo imobilizado que possibilitam a identificação de perdas e mudanças de estimativa de vida útil dos bens. A depreciação anual é calculada de forma linear, ao longo da vida útil dos ativos, a taxas que consideram a vida útil estimada dos bens, como segue:

a. Movimentação dos ativos imobilizados

Custo:	Controladora		
	Computadores	Direito de uso	Total
Saldo em 2019	4.214	48	4.262
. Adições	257	-	257
Saldo em 2020	4.471	48	4.519
Saldo em 2021	4.471	48	4.519

Depreciação:	Controladora		
	20% a.a. Computadores	Direito de uso	Total
Saldo em 2019	(4.181)	(11)	(4.192)
. Depreciações	(10)	(16)	(26)
Saldo em 2020	(4.191)	(27)	(4.218)
. Depreciações	(58)	(17)	(75)
Saldo em 2021	(4.249)	(44)	(4.293)
Saldo residual em 2021	222	4	226
Saldo residual em 2020	280	21	301
Saldo residual em 2019	33	37	70

Custo:	Consolidado					
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Direito de uso	Demais imobilizações	Total
Saldo em 2019	252	822	10.652	1.594	71	13.391
. Adições	-	-	257	-	10	267
. Baixas	(68)	(5)	(5)	-	(36)	(114)
Saldo em 2020	184	817	10.904	1.594	45	13.544
Saldo em 2021	184	817	10.904	1.594	45	13.544

Depreciação:	Consolidado					
	10% a.a. Máquinas e equipamentos	10% a.a. Móveis e utensílios	20% a.a. Computadores	Direito de uso	Demais imobilizações	Total
Saldo em 2019	(248)	(809)	(10.619)	(381)	(69)	(12.126)
. Depreciações	-	(1)	(10)	(525)	-	(536)
. Baixas	67	4	5	-	36	112
Saldo em 2020	(181)	(806)	(10.624)	(906)	(33)	(12.550)
. Depreciações	-	-	(57)	(550)	-	(607)
Saldo em 2021	(181)	(806)	(10.681)	(1.456)	(33)	(13.157)
Saldo residual em 2021	3	11	223	138	12	387
Saldo residual em 2020	3	11	280	688	12	994
Saldo residual em 2019	4	13	33	1.213	2	1.265

b. Direito de uso nos contratos de arrendamento

A Companhia possui arrendamento do seu escritório sede como único item elegível à norma IFRS 16 (Nota Explicativa nº 2.2) das Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2021.

c. Teste de recuperabilidade (impairment) do imobilizado

O Grupo (PDG) revisa anualmente a existência de indícios de recuperabilidade dos Ativos imobilizados. Nos casos em que são identificados imobilizados que não serão recuperáveis, o Grupo (PDG) analisa e constitui provisão para redução ao valor recuperável.

9 Intangível

O saldo residual em 31 de dezembro de 2021, no montante de R\$894 (2020: R\$ 530), é consequência do desenvolvimento de sistemas, para reconhecimento facial e monitoramento de câmeras de segurança, utilizados por nossa unidade de negócio Vernyy. A expectativa de uso deste sistema foi estimada inicialmente em até 5 anos, podendo estender-se mediante as atualizações que possam ser implementadas ao longo de sua vida útil; os custos dos ativos estão classificados como “Direito de uso de software”.

As movimentações dos ativos intangíveis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020 podem ser assim demonstradas:

	Consolidado		
	Direito de uso de software	Mais valia nos Investimentos	Total
Custo:			
Saldo em 2019	96.962	511.428	608.390
. Adições	530	-	530
Saldo em 2020	97.492	511.428	608.920
. Adições	464	-	464
Saldo em 2021	97.956	511.428	609.384
Amortizações:			
Saldo em 2019	(94.655)	(511.428)	(606.083)
. Amortizações	(2.307)	-	(2.307)
Saldo em 2020	(96.962)	(511.428)	(608.390)
. Amortizações	(100)	-	(100)
Saldo em 2021	(97.062)	(511.428)	(608.490)
Saldo residual em 2021	894	-	894
Saldo residual em 2020	530	-	530
Saldo residual em 2019	2.307	-	2.307

10 Transações e saldos com partes relacionadas

a. Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

A Companhia realiza aportes nas suas investidas, destinados principalmente para viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, classificados como AFAC. Esses aportes não estão sujeitos a qualquer indexador ou taxa de juros e serão objeto de deliberação por parte dos acionistas quanto à sua capitalização.

b. Remuneração da administração

O limite de remuneração global dos administradores da Companhia e membros do conselho fiscal, líquido de encargos sociais que sejam ônus da Companhia, para o ano de 2021, foi aprovado na AGO/E de 30 de abril de 2021, realizada em 10 de maio de 2021 em segunda convocação, em até R\$ 8.053 (31 de dezembro de 2020: R\$ 11.228).

Tais valores são destinados à remuneração dos administradores fixa e variável, direta e indireta dos administradores, considerando o patamar máximo atingível e do conselho fiscal, bem como os valores a serem por ela arcados em decorrência das opções de compra de ações outorgadas conforme Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia.

O montante da remuneração fixa e variável pago a título de remuneração, participação nos lucros ou resultados, dividendos e/ou benefícios em geral, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, são assim demonstrados:

	Controladora e Consolidado	
	2021	2020
Remuneração fixa		
Conselho de Administração	1.440	1.025
Conselho Fiscal	329	316
Diretoria Estatutária	1.806	1.501
Encargos	1.018	819
	4.593	3.661
Benefícios		
Diretoria Estatutária	119	199
	119	199
Remuneração variável ⁱ		
Bônus de retenção	3.964	2.457
Benefício pós emprego	-	4.000
Cessação de cargo	-	1.726
Encargos	1.458	2.376
	5.422	10.559
Total Geral	10.134	14.419

ⁱ A remuneração variável da Administração é composta por participação nos resultados e estes são usualmente provisionados durante o exercício social anterior, baseado na estimativa de pagamento. A remuneração baseada em ações representa a apropriação ao resultado do exercício da despesa apurada nas outorgas em circulação (Nota Explicativa nº 22).

A Companhia, com base no item 8 do Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 01/2013, emitido em 8 de fevereiro de 2013, apresenta as seguintes referências sobre a divulgação das transações das partes relacionadas em 31 de dezembro de 2021:

- (i) Não possui benefícios de curto prazo a empregados e administradores;
- (ii) Não possui benefícios pós-emprego;
- (iii) Não possui outros benefícios de longo prazo;
- (iv) Não possui benefícios de rescisão de contrato de trabalho; e
- (v) Possui remuneração baseada em ações.

c. Avais e garantias

A Companhia totaliza R\$ 327.500 de avais e garantias em 31 de dezembro de 2021 (2020: R\$ 586.107). Os montantes são provenientes de avais e fianças prestadas nas operações de crédito imobiliário realizadas pelas sociedades investidas da Companhia, tendo por base os saldos a pagar e futuras liberações contratadas até esta data, e na proporção da participação que a Companhia possui no capital social de tais sociedades.

d. Saldos com partes relacionadas:

Os saldos e as transações, de circulante e não circulante, com partes relacionadas estão demonstrados abaixo:

Ativo	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Circulante:				
Contratos de mútuo	-	-	3.467	2.847
Não circulante:				
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	50.272	49.277
Assunção de dívidas a receber	1.828.356	1.541.768	1.365	1.365
	<u>1.828.356</u>	<u>1.541.768</u>	<u>51.637</u>	<u>50.642</u>
	<u>1.828.356</u>	<u>1.541.768</u>	<u>55.104</u>	<u>53.489</u>
Passivo				
Circulante:				
Contratos de mútuo	-	-	11.213	9.502
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11.213</u>	<u>9.502</u>
Não circulante:				
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	950.258	671.624	61.358	61.137
	<u>950.258</u>	<u>671.624</u>	<u>72.571</u>	<u>70.639</u>

Os direitos com empresas ligadas não possuem vencimento predeterminado e, exceto pelos contratos de mútuo, não têm incidência de encargos. As operações de mútuo e de saldos a receber ou a pagar de controladas e conta corrente com parceiros nos empreendimentos foram efetuadas, principalmente, com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais que são mantidas com as partes relacionadas para o desenvolvimento das atividades de incorporação e construção.

As operações de assunção de dívida foram realizadas com as investidas integrantes do plano de recuperação judicial do Grupo (PDG), conforme previsto no plano e, como condição para viabilização de sua operacionalização.

e. Partes relacionadas com fornecimentos de materiais e serviços

As operações e negócios com partes relacionadas são realizadas observando-se preços e condições usuais de mercado e, portanto, não geram qualquer benefício ou prejuízo à Companhia ou quaisquer outras partes.

De acordo com o artigo 15 de nosso Estatuto Social, compete ao Conselho de Administração (“CA”) deliberar sobre: a celebração, modificação e rescisão de contratos, bem como a realização de operações de qualquer natureza entre a Companhia e os acionistas da Companhia e/ou empresas controladas, coligadas ou controladoras dos acionistas da Companhia. As reuniões do CA realizadas para a tomada destas e outras decisões de investimento são instaladas com a presença da maioria dos membros do CA e as deliberações são tidas como válidas se aprovadas pela maioria dos membros presentes.

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia não possui operações realizadas com administradores e sócios da Companhia, ou de suas investidas.

11 Empréstimos e financiamentos

A Companhia reduz a exposição de caixa de cada empreendimento através do uso de recursos de terceiros no financiamento/apoio à construção, firmados nas condições do Sistema Financeiro Habitacional e de linhas de capital de giro oferecidas por instituições financeiras de primeira linha.

Conforme Nota Explicativa nº 12.c efetuamos a reclassificação, para o passivo circulante, dos empréstimos e financiamentos que possuem cláusulas restritivas a situação de recuperação judicial.

A Companhia registrou multa e juros para alguns contratos que possuem cláusulas específicas para entrada em recuperação judicial da Companhia.

Segue a composição consolidada dos empréstimos da Companhia, em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, por tipo de dívida:

Tipo de Dívida	Controladora		Taxa média	Garantia
	2021	2020		
Capital de Giro/ SFI	385.271	401.910	120% CDI	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval, Hipoteca, Direitos creditórios
Total	385.271	401.910		
Parcela circulante	385.271	401.910		
Total	385.271	401.910		

Tipo de Dívida	Consolidado		Taxa média	Garantia
	2021	2020		
SFH	438.714	612.669	TR + 8,30% até TR + 14,00% e CDI 118%	Recebíveis/ fiança proporcional/ hipoteca / aval / penhora / hipoteca imóvel / avalistas / Hipoteca e fiança
Capital de Giro/ SFI	385.271	401.910	CDI + 1,00% até 5,00% CDI % 118,00 até 135,00	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval, Hipoteca, Direitos creditórios
Finep/Finame	4.471	8.289	PRÉ 5,50% até 8,70% e IPCA 1,53% a.m	Aval PDG - DIP NOBIS
Total	828.456	1.022.868		
Parcela circulante	828.456	1.022.868		
Total	828.456	1.022.868		

i. Movimentação dos empréstimos

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial:	401.910	349.524	1.022.868	1.085.911
Movimentação SFH				
(+/-) Atualizações	-	-	87.632	85.568
(-) Pagamentos com ativos	-	-	(24.533)	(116.930)
(-) Pagamentos em moeda corrente	-	-	(10.441)	(22.585)
(-) Amortização via repasse	-	-	(7.320)	-
(+/-) Ajustes/ baixas	-	-	(219.293) ¹	(63.524)
Movimentação Capital de giro/ SFI				
(+/-) Atualizações	-	66.410	-	67.231
(-) Pagamentos em moeda corrente	(16.639)	(14.024)	(16.639)	(14.024)
Movimentação Finep/ Finame				
(+/-) Atualizações	-	-	(3.818)	1.221
Total movimentação	(16.639)	52.386	(194.412)	(63.043)
Saldo final:	385.271	401.910	828.456	1.022.868

¹ Transferência de dívida extraconcursal (SFH) para o plano de RJ R\$ 89.968 e reversão de encargos financeiros R\$ 129.325.

12 Cédulas de Crédito Bancário (CCBs) e Debêntures a pagar

Conforme Nota Explicativa nº 12.c efetuamos a reclassificação para o passivo circulante das CCBs e Debêntures a pagar que possuem cláusulas restritivas à situação de recuperação judicial.

a. Cédulas de Crédito Bancário

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Obrigação por Emissão de CCB Corporativa				
4ª Série da 1ª Emissão	934	766	934	766
15ª Série da 1ª Emissão	454.829	383.898	454.829	383.898
3ª Série da 3ª Emissão	-	-	4.704	4.040
5ª Série da 3ª Emissão	23.239	20.595	23.239	20.595
7ª Série da 3ª Emissão	21.239	18.451	21.239	18.451
25ª Série da 1ª Emissão	48.664	55.516	48.664	55.516
26ª Série da 1ª Emissão	-	-	63.547	53.948
27ª Série da 1ª Emissão	-	164.295	-	164.295
28ª Série da 1ª Emissão	-	178.095	-	178.095
Outras emissões por CCB	437.216	399.855	437.215	405.414
Sub-Total Corporativo	986.121	1.221.471	1.054.371	1.285.018
Obrigação por Emissão de CCB Apoio à produção *				
3ª Série da 2ª Emissão	-	-	4.944	63.317
2ª Série da 2ª Emissão	-	-	-	1.205
24ª Série da 1ª Emissão	-	200.196	-	200.196
Sub-Total CCB Apoio à produção	-	200.196	4.944	264.718
Total	986.121	1.421.667	1.059.315	1.549.736
Parcela circulante	986.121	1.414.863	1.059.315	1.542.932
Parcela não circulante	-	6.804	-	6.804
Total	986.121	1.421.667	1.059.315	1.549.736

*Possuem as mesmas condições de contratação do SFH:

- a) Tenham origem de linhas de crédito criadas junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e/ou Poupança;
- b) Sejam destinados para o financiamento imobiliário (desenvolvimento de imóveis residenciais ou comerciais);
- c) Estejam remunerados pela variação da TR mais taxa de juros máxima de 12%a.a.

i. Movimentação das CCBs

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial:	1.421.667	1.224.702	1.549.736	1.333.445
Movimentação da dívida corporativa				
(+/-) Atualizações	221.951	168.497	232.556	182.942
(+) Novas operações	-	11.256	-	11.256
(+/-) Pagamentos com ativos	(16.538)	-	(21.322)	-
(-) Pagamentos em moeda corrente	(35.744)	(13.828)	(36.862)	(15.243)
(+/-) Ajustes/ baixas ¹	(405.018)	-	(405.018)	-
Movimentação da dívida de apoio à produção				
(+/-) Atualizações	47.865	31.040	55.172	41.374
(-) Pagamentos em moeda corrente	-	-	(5.751)	(4.038)
(+/-) Ajustes/ baixas ²	(248.062)	-	(309.196)	-
Total movimentação	(435.546)	196.965	(490.421)	216.291
Saldo final:	986.121	1.421.667	1.059.315	1.549.736

Transferência para dívida concursal (RJ): ¹ Corporativa, R\$ 139.191 e reversão encargos de R\$ 265.827; ² Apoio à produção, R\$ 102.080 e reversão encargos de R\$ 207.116

b. Debêntures a pagar

As principais características das debêntures a pagar emitidas pela Companhia e controladas podem ser assim demonstradas:

Controladora												
Debêntures	Tipo	Natureza	Emissão	Vencimento	Espécie	Condição de Remuneração	Valor Nominal	Títulos Emitidos	Títulos em Circulação	Forma de Amortização	Parcelas	Garantias
Corporativas												
1ª Emissão ¹	Não Conversíveis	Pública	02/07/2007	04/07/2020	Quirografária	120 % CDI	10	25.000	25.000	Anual	1	Sem Garantia
4ª Emissão ¹	Não Conversíveis	Pública	10/08/2010	04/07/2020	Real	120 % CDI	1.000	280	280	Trimestralmente	1	Quotas
7ª Emissão ²	Não Conversíveis	Pública	15/03/2012	15/12/2018	Real	IPCA + 6,56% a.a.	1.000	140	140	Irregular	10	Quotas
11ª Emissão ¹	Não Conversíveis	Pública	05/08/2016	04/07/2020	Real	120 % CDI	1.000	565.000	565.000	Única	1	Quotas
Apoio Produção												
5ª emissão ¹	Não Conversíveis	Pública	23/09/2010	01/03/2017	Real	TR + 9,34% a.a.	1.000	600	600	Semestral	1	Cessão/Alienação Fiduciária de Ações e Quotas

¹ Devido ao pedido de recuperação judicial da Companhia, ficou caracterizado o vencimento antecipado das Debêntures.

² Debenturista solicitou a habilitação integral da dívida no Plano de Recuperação Judicial no montante de R\$ 439.430.

Os saldos das Debêntures a pagar no passivo circulante da Companhia na controladora e no consolidado em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 são assim demonstrados:

	Apoio à produção		Corporativo				Subtotal	Total
	5ª emissão	1ª emissão	4ª emissão	7ª emissão	11ª emissão			
a) Debêntures a Pagar								
Saldo em 2019	168.334	6.810	6.543	379.453	12.928	405.734	574.068	
(+/-) Atualização	43.239	1.105	1.063	59.977	2.100	64.245	107.484	
(-) Reclassificação - Recuperação Judicial ¹	-	-	-	(439.430)	-	(439.430)	(439.430)	
Saldo em 2020	211.573	7.915	7.606	-	15.028	30.549	242.122	
(+/-) Atualização	46.799	1.454	1.398	-	2.764	5.616	52.415	
Saldo em 2021	258.372	9.369	9.004	-	17.792	36.165	294.537	

* Possuem as mesmas condições de contratação do SFH:

- Tenham origem de linhas de crédito criadas junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e/ou Poupança;
- Sejam destinados para o financiamento imobiliário (desenvolvimento de imóveis residenciais ou comerciais);
- Estejam remunerados pela variação da TR mais taxa de juros máxima de 12%a.a.

¹ Debenturista solicitou a habilitação integral da dívida no Plano de Recuperação Judicial.

c. Cláusulas Contratuais Restritivas (“Covenants”) de Dívidas

A Companhia e suas controladas possuem contratos de Empréstimos, SFH, Debêntures e CCBs, com Covenants normalmente aplicáveis a esses tipos de operação, relacionadas à restrição de Recuperação judicial do Grupo e ao atendimento de índices econômico-financeiros, geração de caixa e de outros itens.

As CCBs e as Debêntures a Pagar possuem cláusulas contratuais restritivas que sobre as quais são calculados os indicadores abaixo, determinados com base nas Demonstrações Financeiras consolidadas da Companhia e todos computados para a data base de 31 de dezembro de 2021:

- Índices de EBIT Ajustado (Earning Before Interest and Taxes).
- Índices para Níveis máximos de endividamento.
- Índices para Níveis mínimos de liquidez.
- Cláusulas Contratuais Restritivas (Covenants).

A Companhia ultrapassou os limites estabelecidos para o índice de EBIT Ajustado, máximos de endividamento e mínimos de liquidez, assim como outros índices não financeiros relacionados à existência de processos judiciais, contratos ainda não renegociados ou vinculados, títulos protestados, e outros, em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

O pedido de recuperação judicial, apresentado no exercício de 2017 pelo Grupo (PDG), também fez com que todas as dívidas que possuem este Covenant, de restrição à recuperação judicial, apresentassem vencimento antecipado. Apesar da saída da Companhia da RJ, no final do exercício 2021, os vencimentos antecipados estão matidos até a repactuação das correspondentes contratos.

O CPC 26 determina que quando a entidade quebrar um acordo contratual (covenant) de um empréstimo de longo prazo ao término, ou antes, do término do período de reporte, tornando o passivo vencido e pagável à ordem do credor, o passivo deve ser classificado como circulante mesmo que o credor tenha concordado, após a data do balanço e antes da data da autorização para emissão das Demonstrações Financeiras, em não exigir pagamento antecipado como consequência da quebra do covenant. O passivo deve ser classificado como circulante porque, à data do balanço, a entidade não tem o direito incondicional de diferir a sua liquidação durante pelo menos doze meses após essa data.

Desta forma, a Companhia efetuou a reclassificação para o passivo circulante destas dívidas, assim como as dívidas vinculadas ao vencimento antecipado destas.

As dívidas extraconcursais continuam sendo negociadas pela Companhia junto aos seus credores e sua liquidação será realizada mediante a monetização dos ativos dados em garantia ou, havendo saldo residual devedor numa eventual execução, o credor com dívida na competência até o início da RJ, pode pleitear sua habilitação no plano de RJ e receber seu saldo conforme regras aplicadas aos credores quirografários, na opção “F” (Nota Explicativa nº 13.b).

13 Obrigações com credores do plano de RJ

Conforme mencionado na Nota Explicativa “1 - Contexto Operacional”, a Companhia obteve aprovação do Pedido de Recuperação Judicial na Assembleia de Credores de 30 de novembro de 2017, pela maioria dos credores inscritos no Pedido de RJ, sendo esta aprovação homologada em decisão proferida em 06/12/2017 e, publicada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo na mesma data.

Em 14 de outubro de 2021, cumprindo ao disposto no artigo 157, §4º, da Lei nº 6.404/76, e nos termos da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, a Companhia informou aos acionistas e ao mercado que, nesta data, o Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital de São Paulo proferiu sentença de encerramento do processo de recuperação judicial das Companhias e suas controladas (“Grupo (PDG)”).

A este respeito, as Companhias esclarecem que os créditos concursais ainda não quitados e os créditos ilíquidos, cujo fato gerador seja anterior ao pedido de Recuperação Judicial, permanecem sujeitos aos efeitos do Plano e do Aditamento e serão pagos de acordo com os prazos, termos e condições estabelecidos nesses instrumentos.

a. Opção de recebimento dos credores e apuração dos valores a pagar

Com a homologação o Grupo (PDG) procedeu à centralização das dívidas na controladora, conforme condição definida no plano e, após as definições dos credores sobre as opções de liquidação de cada classe de dívida, apurou o valor correspondente dos valores a pagar para cada grupo de credores.

b. Valor justo da dívida com credores

A Companhia mensurou o valor justo da sua dívida no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, utilizando-se da técnica de valor presente, e não recalculou para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o valor justo da sua dívida concursal, conforme descrito na Nota Explicativa nº 2.4.2 (ii). Havendo alterações na base de credores, que necessitem da mensuração do valor justo, as premissas e taxas já existentes são utilizadas.

Conforme definição naquela data, através do CPC 38 (Instrumentos financeiros, reconhecimento e mensuração), quando há modificação substancial nos termos de passivo financeiro existente, ou parte dele, a Companhia deve contabilizar a extinção do passivo financeiro original e reconhecer o novo passivo a valor justo. A diferença apurada entre estes passivos deve ser registrada no resultado do período de apuração.

Os valores a pagar e a composição por ano de vencimento são assim demonstrados:

Classes por credor	Opção	Início pagamentos	Correção	Número de parcelas	Saldo a pagar em 2019	Correção monetária	Pagamentos ⁴	Adições e Baixas ²	Saldo a pagar em 2020	Correção monetária	Pagamentos ⁴	Adições e Baixas ²	Saldo a pagar em 2021
Trabalhista													
Classe I	Única	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária	6	18.767	-	(2.511)	(16.256)	-	-	-	-	-
Classe I ¹	A	jun-21	C. Monetária TJSP	Única	-	-	-	19.643	19.643	4.871	(5.258)	76.705	95.961 ⁷
Classe I	B	jan-21	C. Monetária TJSP	Única	-	-	-	4.750	4.750	-	(4.727)	(23)	-
Classe I	C	nov-21	C. Monetária TJSP	Única	-	-	-	12.186	12.186	637	(12.823)	-	-
Classe I ¹	D	jun-21	C. Monetária TJSP	Única	-	-	-	2.512	2.512	92	(2.036)	17	585
					18.767	-	(2.511)	22.835	39.091	5.600	(24.844)	76.699	96.546
Com garantia real													
Classe II	A1	nov-32	IPCA + Juros contrato	Única	367.013	14.380	-	-	381.393	41.661	(32.291)	(114.892)	275.871
Classe II	A2	nov-32	IPCA + 1% a.a.	Única	105.128	5.211	-	-	110.339	12.716	(3.505)	-	119.550
Classe II	A4	nov-32	IPCA + 3% a.a.	Única	131.113	9.119	(2.950)	-	137.282	15.309	(54.882)	(39.965)	57.744
Classe II ⁴	B (i)	nov-32	TR + Juros contrato	Única	70.925	-	(6.685)	(2.692)	61.548	27	(10.437)	2.692	53.830
					674.179	28.710	(9.635)	(2.692)	690.562	69.713	(101.115)	(152.165)	506.995
Quirografário													
Classe III	A	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária	6	1.610	-	(202)	58	1.466	-	(1.004)	126	588 ⁵
Classe III ¹	B	mar-18	TR/ Juros + C. Monetária	Única	4.316	-	-	-	4.316	2	(24)	-	4.294 ³
Classe III	C	nov-32	IPCA/ Juros + C. Monetária	Única	430.785	16.879	-	-	447.664	47.539	-	(3.951)	491.252
Classe III	E	nov-32	IPCA + 2% a.a.	Única	113.209	6.788	-	-	119.997	15.440	-	-	135.437
Classe III	F	nov-37	TR/ Juros + C. Monetária	Única	1.656.991	-	-	412.871	2.069.862	2.086	(237.787)	401.120	2.235.281 ^{7 8}
Classe III	G	nov-42	TR/ Juros + C. Monetária	Única	702.779	-	-	-	702.779	319	(50.000)	-	653.098
					2.909.690	23.667	(202)	412.929	3.346.084	65.386	(288.815)	397.295	3.519.950
ME/EPP													
Classe IV	A	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária	6	57	-	-	-	57	-	-	-	57 ⁵
Classe IV	C	nov-37	TR/ Juros + C. Monetária	Única	41.552	-	-	-	41.552	22	(78)	2.490	43.986 ⁷
					41.609	-	-	-	41.609	22	(78)	2.490	44.043
Total geral à pagar:					3.644.245	52.377	(12.348)	433.072	4.117.346	140.721	(414.852)	324.319	4.167.534
Ajuste para o valor justo ⁶					(2.936.859)	-	-	(375.856)	(3.312.715)	-	-	6.803	(3.305.912)
Encargos ⁶					76.638	93.271	-	-	169.909	37.767	-	-	207.676
Saldo à pagar ajustado ao valor justo:					784.024	145.648	(12.348)	57.216	974.540	178.488	(414.852)	331.122	1.069.298
Parcela circulante					24.750	-	(2.713)	22.893	44.930	5.602	(25.872)	76.825	101.485
Parcela não circulante					759.274	145.648	(9.635)	34.323	929.610	172.886	(388.980)	254.297	967.813
Saldo à pagar ajustado ao valor justo:					784.024	145.648	(12.348)	57.216	974.540	178.488	(414.852)	331.122	1.069.298
Resumo da movimentação, por ano de vencimento, sem valor justo:													
					Saldo a pagar em 2019	Correção monetária	Pagamentos ⁴	Adições e Baixas ²	Saldo a pagar em 2020	Correção monetária	Pagamentos ⁴	Adições e Baixas ²	Saldo a pagar em 2021
2022					24.750	-	(2.713)	22.893	44.930	5.602	(25.872)	76.825	101.485
2032					1.218.172	52.377	(9.635)	(2.692)	1.258.222	132.692	(101.115)	(156.116)	1.133.683
2037					1.698.544	-	-	412.871	2.111.415	2.108	(237.865)	403.610	2.279.268
2042					702.779	-	-	-	702.779	319	(50.000)	-	653.098
Total					3.644.245	52.377	(12.348)	433.072	4.117.346	140.721	(414.852)	324.319	4.167.534

obs:

¹ Dívida a ser quitada com ações da Companhia.

² Alterações após avaliação de processos judiciais ou administrativos junto a credores.

³ Saldo controverso junto a credores; aguardando conclusão de processos judiciais ou administrativos para conversão em ações.

⁴ Dívida quitada com recursos próprios e/ou dação de ativos.

⁵ Pedentes de pagamento ou cancelamento pois aguardam decisão judicial.

⁶ Base de cálculo para impostos diferidos.

⁷ Reclassificação de contingências jurídicas no montante de R\$ 212.142 e ⁸ dívida extraconcursal (SFH/CCB) no montante de R\$ 331.240.

14 Obrigações por aquisição de imóveis

Referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, como segue:

	Consolidado	
	2021	2020
Numerários - lançados	3.834	2.860
Numerários - a lançar	-	634
Vinculados a VGV - lançados	14.197	12.423
Vinculados a VGV - a lançar	30	8.512
Total	18.061	24.429
Parcela circulante	267	714
Parcela não circulante	17.794	23.715
Total	18.061	24.429

As permutas financeiras têm por base os compromissos assumidos na compra de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários, sua liquidação com o permutante do terreno ocorre concomitantemente com a liquidação financeira por parte dos clientes das unidades imobiliárias comercializadas e mediante a transferência dos recursos financeiros, conforme previsto no contrato.

As obrigações são, substancialmente, atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) ou pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) e juros que variam entre 6% e 12% ao ano.

Os valores de obrigações de aquisições de imóveis da parcela não circulante têm a seguinte composição por vencimento:

Ano	Consolidado	
	2021	2020
2022	-	4.561
2023	3.437	6.007
2024	4.527	3.974
2025	2.712	1.798
2026 em diante	7.118	7.375
Total	17.794	23.715

15 Obrigações tributárias

A Instrução Normativa SRF nº 84/1979 (Atividade de Incorporação e Venda de Imóveis) permite que, para fins fiscais, a Companhia realize o pagamento do imposto à proporção do recebimento das vendas contratadas. Como resultado, é contabilizado o ativo ou o passivo de imposto diferido a recolher com base na diferença entre o lucro reconhecido nas Demonstrações Financeiras e o imposto corrente (“pagável”), de acordo com o regime de caixa.

Considerando o atual contexto das operações da Controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foram constituídos créditos tributários sobre a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e as bases de cálculo negativas da contribuição social sobre o lucro, assim como sobre o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável.

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de prejuízos fiscais de IR e de base negativa de CSLL acumulados da Companhia é de R\$ 4.540.220 (31 de dezembro de 2020: R\$ 4.024.076).

Os saldos das obrigações tributárias estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Tributos parcelados (a)	779	-	98.279	7.563
Impostos a recolher	169	357	6.095	18.178
Total	948	357	104.374	25.741
Parcela circulante	273	357	19.599	20.411
Parcela não circulante	675	-	84.775	5.330
Total	948	357	104.374	25.741

a. Tributos parcelados

A Companhia e algumas controladas aderiram em 2017 ao Programa de Regularização Tributária (“PRT”) e ao Programa Especial de Regularização Tributária (“PERT”).

A Companhia e suas investidas consolidaram em dezembro de 2018 as informações finais do PERT e PRT, através do programa disponibilizado pela Receita Federal do Brasil, e aguarda junto a esta autarquia a homologação final destes programas somente para parcela quitada, naquela data, com a utilização de créditos fiscais.

Investidas da Companhia acumulam parcelamentos ordinários de tributos federais e municipais em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, nos montantes:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Programa de Regularização Tributária:				
- Parcelamento Excepcional ¹	533	-	40.518	-
Parcelamento ordinário:				
- IRPJ e CSLL	-	-	1.202	4.416
- PIS e COFINS	-	-	1.071	1.174
- ISS ²	246	-	54.413	130
- Previdenciário	-	-	1.075	1.843
Total	779	-	98.279	7.563
Parcela Circulante	104	-	13.504	2.233
Parcela Não Circulante	675	-	84.775	5.330
Total	779	-	98.279	7.563

¹ A companhia aderiu, durante 2021, ao parcelamento de débitos da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (“PGFN”), conforme critérios da portaria PGFN/ME nº 2.381.

² A companhia aderiu no 4T21, ao parcelamento de débitos Municipais junto as Prefeitura de São Paulo, Campinas e Guarulhos, no montante líquido de R\$ 55.200 com pagamento no prazo de 10 anos.

i. Movimentação dos tributos parcelados

As movimentações dos impostos parcelados podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Parcelamentos realizados				
Saldo inicial	-	-	7.563	9.917
(-) Migração do parcelamento PERT para Excepcional	-	-	(2.966)	-
(+) Novos parcelamentos:				
. Parcelamento Municipal	251	-	55.159	-
. Parcelamento Excepcional	539	-	41.257	-
. Parcelamento Ordinário	-	-	820	-
(+) Atualização (Selic)	15	-	1.573	(73)
(-) Pagamentos	(26)	-	(5.127)	(2.281)
	779	-	90.716	(2.354)
Saldos à pagar	779	-	98.279	7.563

b. Despesas com imposto de renda e contribuição social

A maioria das SPEs é optante pelo regime de tributação do Lucro Presumido ou RET, no qual a base tributária é a receita de vendas dos empreendimentos, portanto, independentemente do resultado, existe uma tributação a alíquotas médias de 3,08% e 1,92%, respectivamente, sobre a receita de venda.

As despesas consolidadas de imposto de renda e contribuição social se resumem como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Bases tributáveis:				
. Lucro real (LR): resultado antes dos impostos (IR e CS)	(142.391)	(358.544)	(136.634)	(355.729)
. Regime especial de tributação (RET): receita operacional	-	-	119.676	94.956
. Lucro Presumito (LP): receita operacional	-	-	70.993	49.963
. Demais Receitas: receita não operacional (aliquota de 34%)	-	-	5.051	3.253
. Aliquota nominal (LR)	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
. Aliquota nominal (RET)	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
. Aliquota nominal (LP)	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%
(=) Expectativa para IR e CS:	(48.413)	(121.905)	(40.254)	(116.480)
(+/-) Efeito da alíquota nominal sobre ajustes:				
. Equivalência patrimonial	47.532	41.837	91	774
. Adições e exclusões temporárias	(25.879)	(29.497)	(8.797)	(19.759)
. Adições e exclusões permanentes	46.459	50.994	90.735	57.688
. Créditos fiscais não contabilizados	(19.699)	58.571	(47.532)	74.962
. Ajuste a valor justo sobre dívida credores RJ	2.313	(127.791)	2.313	(127.791)
. Adições ou exclusões temporárias dos encargos dívida credores RJ	12.843	31.720	12.843	31.720
(=) Despesa ou receita com IR e CS:	15.156	(96.071)	9.399	(98.886)
Composição da despesa (receita) no resultado:				
Corrente	-	-	(7.996)	(4.066)
Diferido	15.156	(96.071)	17.395	(94.820)
	15.156	(96.071)	9.399	(98.886)
Distribuição do imposto de renda e contribuição social no resultado:				
Impostos correntes:				
. Regime especial de tributação (RET): receita operacional	-	-	(2.298)	(1.823)
. Lucro Presumito (LP): receita operacional	-	-	(2.187)	(1.539)
. Demais Receitas: receita não operacional (aliquota de 34%)	-	-	(1.717)	(1.106)
Sub total	-	-	(6.202)	(4.468)
. Lucro real (LR): resultado antes dos impostos (IR e CS)	-	-	(1.794)	402
	-	-	(7.996)	(4.066)
Impostos diferidos:				
. Lucro real (LR): ajustes sobre dívida de credores RJ	15.156	(96.071)	15.156	(96.071)
. Base do LR/LP ou RET: ajustes sobre diferença com critério fiscal	-	-	2.239	1.251
Total	15.156	(96.071)	17.395	(94.820)

c. Ativos e passivos fiscais diferidos

Os ativos e passivos fiscais diferidos de imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação pelo regime de caixa, (Instrução Normativa SRF nº 84/1979) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, Nota Explicativa nº 2.8b, destas Demonstrações Financeiras.

i. Composição dos Passivos fiscais diferidos

Tributo	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
IRPJ	774.553	785.697	778.579	791.178
CSLL	278.837	282.850	281.001	285.797
IR e CS	1.053.390	1.068.547	1.059.580	1.076.975
PIS e COFINS	705	702	12.499	12.481
Total	1.054.095	1.069.249	1.072.079	1.089.456
Parcela Circulante	695	572	18.679	16.790
Parcela Não Circulante	1.053.400	1.068.677	1.053.400	1.072.666
Total	1.054.095	1.069.249	1.072.079	1.089.456

O saldo da Companhia de IRPJ e CS a título de imposto diferido são referentes à tributação de 34% sobre o ajuste a valor justo das obrigações com credores do plano de recuperação judicial. (Nota Explicativa nº 13.b).

16 Operações com projetos imobiliários em desenvolvimento, adiantamentos de clientes e provisão para distratos a pagar

a. Receita de vendas, custos e distratos

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias brasileiras de capital aberto, apresentamos as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de unidades em construção.

	Consolidado	
	2021	2020
Empreendimentos em construção		
1) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
a) Receita de vendas contratadas	925.009	1.191.682
b) Receita de vendas apropriadas	(516.741)	(658.230)
	408.268	533.452
c) Efeito da provisão para distratos	(58.742)	(89.322)
Receita de vendas a apropriar	349.526	444.130
2) Receita de indenização nos distratos	4.435	7.109
3) Receita de vendas contratadas não qualificáveis	128.177	197.499
4) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas		
a) Custo orçado total das unidades vendidas		
i) Custo orçado (terreno e construção)	(801.342)	(990.274)
ii) Custo apropriado (terreno e construção)	453.292	568.290
iii) Custo orçado (encargos financeiros)	(21.055)	(67.350)
iv) Encargos financeiros apropriados	13.348	50.633
	(355.757)	(438.701)
b) Efeito da provisão para distratos		
i) Distratos - custo orçado a apropriar	90.278	138.294
ii) Distratos - custos apropriados	(48.506)	(77.192)
	41.772	61.102
Custo orçado total a apropriar (a + b)	(313.985)	(377.599)
5) Custo orçado a apropriar sem encargos financeiros (4-iii-iv)	(306.278)	(360.882)
6) Resultado das vendas a apropriar		
Receita de vendas a apropriar (1)	349.525	444.130
(-) Custos das vendas a apropriar (5)	(306.278)	(360.882)
(-) Impostos estimados (PIS e Cofins)	(7.541)	(9.471)
Resultado bruto	35.706	73.777
Margem bruta	10%	17%
% médio POC (Custo incorrido / orçado) sem encargos financeiros	57%	57%
Empreendimentos em construção e concluídos		
1) Custos orçados a apropriar em estoque		
a) Custo orçado de construção das unidades não vendidas	(584.412)	(909.106)
b) Custo incorrido alocado ao estoque		
i) Custo incorrido a apropriar (terreno e construção)	318.805	423.828
ii) Encargos financeiros a apropriar	7.707	16.717
	326.512	440.545
Custo orçado a apropriar de unidades não vendidas (sem provisão para distratos)	(257.900)	(468.561)
Efeito dos distratos		
c) Distratos - custos a apropriar	(40.629)	(50.655)
d) Distratos - encargos financeiros a apropriar	(1.143)	(10.447)
	(41.772)	(61.102)
Custo orçado a apropriar de unidades não vendidas (com provisão para distrato)	(299.672)	(529.663)
2) Provisão para distratos (no Passivo)		
a) Ajuste em receitas apropriadas	345.189	466.859
b) Ajuste em contas a receber de clientes	(283.213)	(379.459)
c) Receita indenização por distratos	(18.068)	(23.691)
d) Ajuste em adiantamento de clientes	183	1.493
	44.091	65.202
e) Encargos sobre provisão distratos (atualização, multa e juros)	28.379	28.652
Provisão para distratos a pagar	72.470	93.854

O resultado das operações imobiliárias realizadas é apropriado com base na prática contábil apresentadas na Nota Explicativa nº 2.10, nestas Demonstrações Financeiras. Assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas ainda não concluídas está refletido parcialmente nas Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2021, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

b. Adiantamentos de clientes e provisão de distrato a pagar

O montante classificado na rubrica “Adiantamento de clientes”, no passivo circulante e não circulante contempla os valores recebidos de clientes, que ainda não tiveram a receita apropriada ao resultado, as receitas de permutas na aquisição de terrenos, o valor de provisão de distrato a pagar, apurado na expectativa de distratos a incorrer com clientes de unidade imobiliária, e contas a pagar com distratos incorridos. A composição é assim apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Permuta física - lançados	-	-	92.921	94.383
Permuta física - a lançar	-	-	7.894	8.781
Recebimento de clientes	-	-	50.037	63.356
Subtotal	-	-	150.852	166.520
Distratos incorridos a pagar	1.144	1.151	54.081	43.205
Provisão de distratos a pagar	24	71	72.470	93.854
Subtotal	1.168	1.222	126.551	137.059
Total	1.168	1.222	277.403	303.579
Parcela circulante	1.168	1.222	233.864	277.313
Parcela não circulante	-	-	43.539	26.266
Total	1.168	1.222	277.403	303.579

17 Provisões para contingências diversas

As provisões para contingências apresentam saldos com expectativa de desembolso para processos judiciais, garantias após entrega de empreendimentos e multas por atrasos na entrega de empreendimentos. A composição é assim apresentada:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Provisão para contingências jurídicas (a)	38.628	100.774	697.042	947.324
Garantia após entrega do empreendimento (b)	54	134	45.540	50.645
Multa por atraso na entrega do empreendimento (c)	-	-	123.983	122.864
Total	38.682	100.908	866.565	1.120.833
Parcela circulante	54	309	135.246	131.612
Parcela não circulante	38.628	100.599	731.319	989.221
Total	38.682	100.908	866.565	1.120.833

a. Provisão para contingências jurídicas

A Companhia e suas controladas são parte em ações judiciais e demandas administrativas perante tribunais e órgãos governamentais de natureza civil, trabalhista e tributária, decorrentes do curso normal de seus negócios. A provisão para contingências da Companhia e divulgação dos processos classificados como possíveis são majoritariamente formadas por essas controladas.

As causas de natureza trabalhista compreendem majoritariamente reclamações trabalhistas de ex-funcionários de empresas terceirizadas e, num percentual menor, reclamações trabalhistas de ex-funcionários da Companhia. Estas demandas requerem, sobretudo, reconhecimento de vínculo e pagamento de horas extras e recolhimento de encargos sociais, dentre outros.

As causas cíveis compreendem majoritariamente discussões relacionadas aos consumidores, envolvendo principalmente indenizações pelo atraso na entrega dos empreendimentos imobiliários, rescisões contratuais, questionamentos sobre índices de correção, e em percentual menor ações de reparos de vícios construtivos.

As causas tributárias compreendem majoritariamente discussões relacionadas a impostos, envolvendo principalmente a incidência de impostos sobre a renda, movimentações financeiras e multas lavradas em processos administrativos de fiscalização.

A provisão para contingências foi constituída considerando a avaliação da probabilidade de perda pelos assessores jurídicos e estão registradas na rubrica “Outras receitas (despesas) operacionais líquidas”, na demonstração de resultado da Companhia.

A movimentação das provisões para contingências, com estimativa de perda provável, da Companhia e suas controladas é assim apresentada:

	Controladora			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 2019	51.740	228	39.181	91.149
Adições	10.109	5.145	13.196	28.450
Reversões	(8.751)	-	(10.074)	(18.825)
Saldo em 2020	53.098	5.373	42.303	100.774
Adições	12.561	3.692	3.491	19.744
Reversões	(22.453)	(5.945)	(31.986)	(60.384)
Reclassificação para RJ	(16.888)	-	(4.618)	(21.506)
Saldo em 2021	26.318	3.120	9.190	38.628

	Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 2019	209.893	116.895	549.094	875.882
Adições	27.051	72.882	149.030	248.963
Reversões	(51.146)	(2.287)	(124.088)	(177.521)
Saldo em 2020	185.798	187.490	574.036	947.324
Adições	33.671	39.073	165.041	237.785
Reversões	(32.716)	(59.230)	(183.979)	(275.925)
Reclassificação para RJ	(62.894)	-	(149.248)	(212.142)
Saldo em 2021	123.859	167.333	405.850	697.042

A Administração da Companhia, após aprovação do plano de RJ segrega o total das ações, em 31 de dezembro de 2021, em quatro categorias de estimativas para possível encerramento dos processos:

- Parcela circulante: estimativa de valores para possíveis acordos a curto prazo;
- ¹ Parcela não circulante – pós pedido de RJ: estimativa de valores, não elegíveis ao plano de RJ, em decorrência do fato gerador ter ocorrido após fevereiro de 2017, ou seja, após o período de RJ;
- ² Parcela não circulante – antes do pedido de RJ: estimativa de valores, elegíveis ao plano de RJ, em decorrência do fato gerador ter ocorrido antes de fevereiro de 2017, ou seja, antes do pedido de RJ.

Nesta situação, as liquidações dos processos judiciais após o julgamento serão quitadas nas condições previstas no plano de RJ e conforme condições aplicadas aos credores quirografários, na opção “F” (Nota Explicativa nº 13b).

- ³ Parcela não circulante – estimativa de valores não elegíveis na RJ por serem processos tributários.

A Administração, com base na opinião de seus assessores jurídicos, entende que a provisão para contingências constituída é suficiente para cobrir perdas prováveis com processos judiciais e diferenças na apuração de questões tributárias, conforme apresentado a seguir:

Natureza – Perda Provável	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Trabalhistas ¹	26.318	53.098	123.859	185.798
Tributárias	3.120	5.373	167.333	187.490
Cíveis ¹	9.190	42.303	405.850	574.036
Total	38.628	100.774	697.042	947.324
Parcela circulante	-	252	105	2.531
Parcela não circulante	38.628	100.522	696.937	944.793
¹ Parcela não circulante - pós RJ	1.356	3.257	107.471	42.868
² Parcela não circulante - antes RJ	34.152	91.892	422.133	714.435
³ Parcela não Circulante - Tributária	3.120	5.373	167.333	187.490
Total	38.628	100.774	697.042	947.324

¹ Valores reclassificados no 3T21, no montante de R\$ 212.142, devido a processos julgados e remetidos para pagamento conforme plano de RJ.

As causas com chance de perdas, consideradas “possíveis” pelos assessores jurídicos da Companhia, são compostas por:

Natureza – Perda Possível	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Trabalhistas	3.214	11.618	23.623	48.569
Tributárias	109.370	106.876	314.299	299.302
Cíveis	9.181	7.854	378.531	182.455
Total	121.765	126.348	716.453	530.326
Parcela Circulante	25	1.526	3.057	9.882
Parcela não circulante	121.740	124.822	713.396	520.444
¹ Parcela não circulante - pós RJ	1.631	1.541	217.229	42.211
² Parcela não circulante - antes RJ	10.739	16.405	181.868	178.931
³ Parcela não Circulante - Tributária	109.370	106.876	314.299	299.302
Total	121.765	126.348	716.453	530.326

As causas tributárias contemplam, principalmente, defesa da Companhia ao auto de infração, lavrado em janeiro de 2017, no montante de R\$ 158.752, referente à IOF supostamente incidentes sobre recursos movimentados entre a Companhia e suas investidas, a título de Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital, no ano de 2012. Considerando os argumentos jurídicos, a legislação aplicável ao caso, mudança no posicionamento em alguns julgamentos similares no âmbito administrativo e judicial, e os procedimentos adotados pela Companhia, nossos assessores entendem que há risco de perda provável sobre a parte do auto que envolve as movimentações financeiras para capital de giro. Assim, parte dos valores classificados como perda possível foi reclassificada para perda provável e suas provisões estão registradas em montante proporcional ao risco atual na Companhia e demais investidas.

Em janeiro de 2017, a Companhia tomou ciência de auto de infração, lavrado pela Receita Federal do Brasil, sobre operações ocorridas durante o no ano calendário de 2012, no qual consta a cobrança de R\$ 3.629.203, já com multa e juros, referente a tributos (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS) supostamente incidentes sobre recursos creditados nas contas correntes bancárias da Companhia e cobrança reflexa de IRF, sobre pagamentos supostamente efetuados a beneficiários não identificados. A Companhia e seus assessores jurídicos entendem que os recursos creditados questionados pela autoridade fiscal – que incluíam, dentre outros, recursos captados pela Companhia em aumento de capital e emissão de outros valores mobiliários – não eram sujeitos à incidência de referidos tributos e, que os pagamentos supostamente efetuados a beneficiários não identificados são, na realidade, contabilizações em contas de resultado, referente a perdas em participações societárias.

Os recursos e agravos movimentados no processo administrativo estão sendo apreciados pelo Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”) e demais órgãos ou setores da esfera federal. Até o momento temos no andamento do processo parcial provimento aos pedidos da Companhia, mantendo-se apenas as glosas relativas a perdas em participações societárias (valor histórico de R\$ 109.730), pois ainda estão sendo consideradas pelas autoridades fiscais como despesas “não comprovadas”. No momento ainda não há previsão para a ocorrência do julgamento final.

Considerando os argumentos jurídicos, a legislação aplicável ao caso e os procedimentos adotados pela Companhia, nossos assessores entendem que: (i) os autos de infração deverão ser integralmente cancelados com relação a todos os valores, exceto o montante relativo à glosa de perdas em participações societárias e, (ii) que o risco de perda sobre a glosa de despesas com perdas em participações societárias (R\$ 109.730) é estimada como provável. A Companhia e nossos assessores também entendem que considerando a existência de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, em montante suficiente para absorver a totalidade da glosa, a possível perda e adição ao resultado tributável naquele ano calendário não deverá ensejar na obrigação da Companhia em realizar qualquer desembolso de imposto residual, sobre o auto-original, ao Fisco.

b. Provisão para garantia após entrega do empreendimento

O montante da provisão para garantia, a qual foi registrada, de acordo com a prática contábil apresentada nestas Demonstrações Financeiras, na Nota Explicativa nº. 2.8.a. representa a expectativa com possíveis gastos para manutenção de itens aplicados na construção dos empreendimentos entregues aos clientes da Companhia.

Provisão para Garantia	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Parcela circulante	54	57	11.158	6.217
Parcela não circulante	-	77	34.382	44.428
Total da provisão	54	134	45.540	50.645

c. Provisão para multa por atraso na entrega do empreendimento

O montante da provisão considera a expectativa com possíveis gastos por multas contratuais a clientes que tiveram suas unidades entregues após prazo contratual definido no momento inicial da venda.

18 Patrimônio líquido

a. Capital social

Em Assembleia Geral Extraordinária, de 19 de março de 2021, foi aprovado o aumento de capital, no montante de R\$ 301.858, mediante emissão privada de 48.048.662 (quarenta e oito milhões, quarenta e oito mil e seiscentos e sessenta e duas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. Em 8 de junho de 2021, o aumento de capital foi totalmente subscrito e integralizado, conferindo os mesmos direitos atribuídos às demais ações ordinárias, pelo preço de emissão equivalente a R\$ 6,28 (seis reais e vinte e oito centavos).

O aumento de capital foi realizado por subscrição privada de novas ações e mediante a integralização de créditos detidos contra a Companhia, de titularidade dos Credores Quirografários, Credores ME/EPP e Credores Trabalhistas, que validamente optaram pela conversão de seus créditos em ações da Companhia, nos termos previstos no Aditamento ao PRJ (Nota explicativa nº 1b).

Após o aumento o capital social da Companhia está representado, em 31 de dezembro de 2021, por 56.133.457 (cinquenta e seis milhões, cento e trinta e três mil, quatrocentas e cinquenta e sete) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas, no valor total de R\$ 5.346.128.

A composição do capital social da Companhia, entre 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, é apresentada, da seguinte forma:

	Quantidade de ações ON	Capital Social		
		Subscrito	Despesas de captação	Total
Saldo em 2019	8.066.955	5.044.270	(52.237)	4.992.033
Saldo em 2020	8.066.955	5.044.270	(52.237)	4.992.033
Aumento de Capital	48.066.502	301.858	-	301.858
(-) Custo na colocação de ações	-	-	(71)	(71)
Saldo em 2021	56.133.457	5.346.128	(52.308)	5.293.820

Também foi aprovado pela Assembleia de 19 de março de 2021 o aumento do limite do capital autorizado para até 14.000.000 (quatorze milhões) de ações ordinárias, com o objetivo de conferir maior celeridade e eficiência a eventuais processos futuros de aumento de capital.

Desta forma, em 31 de dezembro de 2021, a Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do CA, em emissões que somem, excluídos os aumentos deliberados em assembleia geral, até o limite de 14.000.000 (quatorze milhões) ações ordinárias. Referido limite considera todos os aumentos de capital realizados dentro do capital autorizado da Companhia, desde a constituição da Companhia, incluindo todos os aumentos de capital deliberados pelo CA. As deliberações do CA que aprovarem tais emissões de ações fixarão as condições da emissão, estabelecendo se o aumento se dará por subscrição pública ou particular, o preço, forma e as condições de integralização.

Até 31 de dezembro de 2021, o total de ações emitidas pelo CA era de 1.342.162 (um milhão, trezentos e quarenta e dois mil, cento e sessenta e duas) ações ordinárias.

b. Ações em tesouraria

São decorrentes das ações emitidas no aumento do capital, subscrito e integralizado em 08 de junho de 2021, e mantidas em tesouraria até que os correspondentes credores omissos compareçam e forneçam as informações necessárias à Companhia; possibilitando assim a transferência das correspondentes ações a estes credores. O montante de R\$ 6.668 corresponde à emissão de 1.061.732 (um milhão, sessenta e um mil, setecentos e trinta e duas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

c. Lucro ou prejuízo por ação

A seguir estão reconciliados os lucros ou prejuízos e a média ponderada das ações em circulação com os montantes usados para calcular o prejuízo por ação básico e diluído.

	Controladora e Consolidado	
	2021	2020
Prejuízo por ação básico		
Prejuízo do exercício disponível para as ações ordinárias	(127.235)	(454.615)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	35.194	8.066
Prejuízo por ação (em R\$) – básico	<u>(3,61525)</u>	<u>(56,36189)</u>
Prejuízo por ação diluído		
Prejuízo do exercício disponível para as ações ordinárias	(127.235)	(454.615)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	35.194	8.066
Prejuízo por ação (em R\$) – diluído	<u>(3,61525)</u>	<u>(56,36189)</u>

O potencial incremento de ações ordinárias em virtude do aumento de capital por conversão de debêntures, integralização de bônus de subscrição ou stock options não foi considerado face existência de prejuízo acumulado e maior valor das opções frente ao valor de mercado das ações da Companhia.

19 Instrumentos financeiros

Adoção inicial do CPC 48 sobre Instrumentos financeiros

O CPC 48 (IFRS 9) - Instrumentos financeiros inclui novas regras referente a classificação e mensuração de ativos financeiros, redução ao valor recuperável e os novos princípios de contabilização de hedge.

O efeito da aplicação dessa norma afeta, pelo modelo de negócio da Companhia, a um possível aumento das perdas por redução ao valor recuperável do contas a receber das vendas de imóveis, relacionado com a projeção de risco sobre distratos da carteira adimplente. Na avaliação efetuada pela Companhia tais efeitos não são significativos nas Informações Financeiras Intermediárias e em suas respectivas bases de comparação.

A Companhia não possui operações de hedge em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020.

a. Análise dos instrumentos financeiros

A Companhia e suas controladas participam de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis.

Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia e suas controladas são aqueles registrados nas rubricas “Caixa e equivalentes de caixa”, “Empréstimos e financiamentos”, “Cédulas de Crédito Bancário” e “Debêntures a pagar”, usados para financiar os empreendimentos em construção, e para capital de giro, todas em condições normais de mercado. Esses instrumentos estão todos reconhecidos pelos critérios descritos nestas Demonstrações Financeiras.

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com alta remuneração em títulos

de curto prazo. Em relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito.

Em 31 de dezembro de 2021 não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

A administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando à liquidez, à rentabilidade e à segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas versus as vigentes no mercado.

A categoria dos instrumentos financeiros é assim demonstrada:

	Nota	Controladora		Consolidado		Classificação IFRS 9
		2021	2020	2021	2020	
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa	4a	374	593	84.886	109.288	Custo amortizado
Aplicações financeiras	4b	63	95	13.186	12.663	Custo amortizado
Contas a receber	5	4.495	5.221	247.517	285.994	Custo amortizado
Créditos com partes relacionadas	10d	1.828.356	1.541.768	55.104	53.489	Custo amortizado
Total dos ativos financeiros		1.833.288	1.547.677	400.693	461.434	
Passivos financeiros						
Fornecedores		6.796	3.843	132.519	117.636	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	11	385.271	401.910	828.456	1.022.868	Custo amortizado
Obrigação por emissão de CCB/CCI	12a	986.121	1.421.667	1.059.315	1.549.736	Custo amortizado
Debêntures a pagar	12b	294.537	242.122	294.537	242.122	Custo amortizado
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	13	1.069.298	974.540	1.069.298	974.540	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	14	-	-	18.061	24.429	Custo amortizado
Obrigações com partes relacionadas	10d	950.258	671.624	72.571	70.639	Custo amortizado
Coobrigação na cessão de recebíveis		-	-	2.504	1.851	Custo amortizado
Outras obrigações		557.401	429.000	664.284	542.928	Custo amortizado
Total dos passivos financeiros		4.249.682	4.144.706	4.141.545	4.546.749	

i. Valor justo dos ativos e passivos

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, estão apresentados nas Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 por valores que se aproximam ao valor de mercado, considerando operações similares.

b. Considerações sobre riscos em instrumentos financeiros

Risco de taxas de juros

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, sendo, substancialmente: às variações da taxa CDI que remunera suas Aplicações financeiras em Certificado de Depósito Bancário e com Compromissos de Recompra Lastreadas em Debêntures contratadas em Reais (R\$); e aos juros sobre os Mútuos a receber, classificados em Créditos com partes relacionadas, contratados a IGPM + 12% a 18% a.a. e CDI + 2% a 3% a.a. A Companhia também está exposta a juros sobre empréstimos bancários contratados entre CDI + 1,35% a.a. e 5,83% a.a. e TR + 11,02% a.a., empréstimos contratados com o Sistema Nacional de Habitação (SNH) entre TR + 8,3% a.a. e 12% a.a. e juros sobre as Debêntures emitidas a CDI + 0,9% a.a. e TR + 8,75% a.a. As Obrigações com credores do plano de recuperação judicial têm exposição a juros + variação da TR ou IPCA.

Análise de sensibilidade

Conforme requerido pela Instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, a Companhia e suas controladas devem apresentar uma análise de sensibilidade para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela Administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual a mesma esteja exposta na data de encerramento de cada exercício.

A maior parte dos custos e toda a carteira de recebimentos de projetos não finalizados da Companhia são atualizadas pelo índice INCC.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras ao qual a Companhia estava exposta na data base de 31 de dezembro de 2021, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base nos valores do CDI vigentes em 31 de dezembro de 2021 e este definido como cenário provável; a partir deste, foram calculados cenários com deterioração de 25% (Cenário II) e 50% (Cenário III).

Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2021, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

Operação	Risco CDI sobre saldo em 2021	Cenário Provável		
		I	II	III
Aplicações financeiras				
Certificado de depósito bancário (CDB)	39.525	6,15%	4,61%	3,08%
Receita projetada		2.431	1.823	1.215
Receita projetada total		2.431	1.823	1.215

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta, na data-base de 31 de dezembro de 2021, foram definidos três cenários diferentes.

Com base nos valores da TR, CDI e do IPCA vigentes em 31 de dezembro de 2021, foi definido o cenário provável para os próximos 12 meses e, a partir deste, calculadas as variações de 25% e 50% sobre CDI, TR e IPCA.

Operação	Risco	Risco sobre saldo em 2021	Cenário		
			Provável I	Cenário 25%	Cenário 50%
Financiamentos, empréstimos e CCBs					
		1.887.772			
Taxa sujeita à variação	CDI	1.732.919	320.716	400.895	481.074
Taxa sujeita à variação	TR	154.853	12.601	15.751	18.901
Encargos financeiros projetados			333.317	416.646	499.975
Debêntures					
		294.537			
Taxa sujeita à variação	CDI	36.167	3.784	4.730	5.676
Taxa sujeita à variação	TR	258.370	23.180	28.975	34.770
Encargos financeiros projetados			26.964	33.705	40.446

Gestão de capital

A gestão de capital é realizada para a manutenção de recursos em caixa compatíveis com as necessidades de desembolso para cobrir as obrigações, em consonância com o plano de negócios da Companhia.

A Companhia administra o capital por meio de quocientes de alavancagem, que é a dívida líquida, menos dívidas para o apoio à produção, dividida pelo patrimônio consolidado. A Companhia inclui na dívida líquida

os empréstimos e os financiamentos, exceto aqueles destinados ao financiamento/apoio à produção, concedidos nas condições do SFH, subtraindo caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras. A tabela abaixo demonstra o total do patrimônio consolidado da Companhia, assim como as dívidas contratadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020, exemplificando sua estrutura de capital próprio e obtida junto a terceiros:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Dívida bruta		
. Dívida Sistema Financeiro da Habitação - SFH	438.714	612.669
. Outras dívidas corporativas	389.742	410.199
Total de empréstimos e financiamentos	828.456	1.022.868
Debêntures a pagar	294.537	242.122
Cédulas de crédito bancário (CCBs) e coobrigações	1.061.819	1.551.587
Total da dívida bruta	2.184.812	2.816.577
(-) Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(98.072)	(121.951)
Dívida líquida	2.086.740	2.694.626
(-) Dívida de SFH	(438.714)	(612.669)
(-) Dívida de CCB - Apoio à produção *	(4.944)	(264.718)
(-) Dívida de Debêntures a pagar - Apoio à produção *	(258.372)	(211.573)
Dívida líquida menos dívida com apoio à produção	1.384.710	1.605.666
Total do patrimônio líquido (PL) consolidado	(5.211.848)	(5.384.536)
Dívida (sem SFH e Apoio à produção) / PL	-26,6%	-29,8%

*Possuem as mesmas condições de contratação do SFH:

- a) Tenham origem de linhas de crédito criadas junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e/ou Poupança;
- b) Sejam destinados para o financiamento imobiliário (desenvolvimento de imóveis residenciais ou comerciais);
- c) Estejam remunerados pela variação da TR mais taxa de juros máxima de 12%a.a.

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando planejamento de fluxo de caixa e revisando mensalmente suas projeções de acordo com os fluxos realizados buscando sempre aumentar a assertividade e revalidação dos fluxos. Damos prioridade à utilização dos recursos advindos do financiamento a produção no âmbito do SBPE e do SFH que permitem um melhor casamento entre os prazos de ativos e passivos onde os recursos originados da transferência do repasse da carteira para os bancos são utilizados pelos mesmos na amortização dessa dívida.

Adicionalmente temos dívidas corporativas emitidas na forma de Debêntures, CCBs e CRI's, primordialmente detidas pelos maiores bancos do país, com participação irrelevante de canais de distribuição em mercados de capitais.

Risco cambial

Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia não possuía dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira.

Risco de crédito

É o risco da contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com o cliente, o que pode levar a um prejuízo financeiro.

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia à concentração de risco de crédito consistem, principalmente, em saldos em Bancos, Aplicações financeiras substancialmente em títulos públicos e Contas a receber de clientes.

A Companhia está exposta ao risco de crédito em suas atividades operacionais e depósitos em bancos e/ou instituições financeiras, transações cambiais e outros instrumentos financeiros. Para mitigar tais riscos, o Grupo (PDG) adota uma administração conservadora ao realizar aplicações com liquidez diária e taxas pós-fixadas, em bancos de primeira linha, considerando-se as notações das principais agências de risco e respeitando limites prudenciais de concentração.

O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e existe a garantia real dos imóveis correspondentes.

20 Gerenciamento de risco de negócio

A Companhia voltou a aplicar sua política de gerenciamento de risco de negócio no decorrer da implementação do seu plano de recuperação judicial.

A política de gerenciamento de risco de negócio da Companhia é assim descrita:

a. Implementação do sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente o sistema de controle de risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos do seu portfólio, que possibilita, por exemplo, acelerar as vendas das unidades para reduzir a sua exposição de risco em relação a determinados empreendimentos.

Tal aceleração ocorre geralmente mediante a redução do preço de venda, alterações nos veículos de mídia empregados, etc.

b. Sistema de controle de risco

O sistema de controle de risco abrange a análise individual do risco de cada empreendimento e a análise do risco de portfólio de investimentos. São calculadas as perdas potenciais em um cenário de stress para cada empreendimento individual e para o portfólio como um todo, bem como a exposição máxima de caixa exigida pelo portfólio.

c. Controle do risco de perdas

O risco de um novo empreendimento da Companhia é calculado considerando-se o quanto se pode perder caso, em condições-limite, decida liquidar este investimento. Para tanto, é estabelecido um preço de liquidação, o qual é possível de ser estimado somente em mercados cuja formação de preço é consistente, sendo tal consistência definida como a sensibilidade da demanda a variações de preço. A perda máxima esperada em cada projeto é calculada, e é destacada uma parcela de capital próprio para suportar este risco.

O risco total da Companhia é representado pelo somatório dos riscos individuais de cada projeto. Após o lançamento, o risco do empreendimento é reduzido na proporção da venda das unidades. A Companhia busca o máximo de eficiência para o seu capital, e acredita que tal eficiência é alcançada quando o somatório dos riscos dos projetos individuais é próximo ao total do seu capital disponível.

d. Controle da exposição máxima de caixa

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados no portfólio da Companhia, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do portfólio como um todo. A projeção de fluxo de caixa auxilia na definição de estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação a quais empreendimentos serão incluídos em seu portfólio.

e. Atuação em mercado com liquidez

Por meio do conhecimento de mercado e com a ajuda de seus parceiros, a Companhia consegue determinar a necessidade de novos empreendimentos em diferentes regiões, bem como a faixa de renda dos potenciais compradores a serem atendidos. Concentra os projetos de acordo com a liquidez de cada localidade geográfica, ou seja, o potencial que cada região apresenta em absorver determinada quantidade de imóveis e de responder às variações de preço.

A Companhia não pretende atuar em mercados em que não existam dados disponíveis nem onde não existam parceiros que detenham conhecimentos específicos sobre esses mercados. Deste modo, acredita reduzir o risco de seus investimentos, por atuar em regiões líquidas, com dados de mercado conhecidos e por se associar a parceiros locais.

f. Riscos operacionais

O gerenciamento de riscos operacionais visa ao acompanhamento: (i) do contrato de construção, em relação ao custo máximo de obra garantido; (ii) de obras, em que a Companhia contrata empresas especializadas para fiscalizar os serviços prestados pelas construtoras contratadas (qualidade e o cronograma físico-financeiro da obra); (iii) das auditorias financeira e contábil, realizadas pelas principais empresas independentes de auditoria; (iv) de documentação e riscos jurídicos; e (v) do risco de crédito dos adquirentes de unidades mediante a gestão ativa dos recebíveis dos empreendimentos.

21 Cobertura de seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos, por montantes considerados pela Administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade. As apólices estão em vigor, e os prêmios foram devidamente pagos. A Companhia considera que possui um programa de gerenciamento adequado com seus objetivos de delimitação de riscos e busca constantemente, no mercado, coberturas compatíveis com o seu porte e operações.

A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2021, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada	
		2021	2020
Empresarial	Danos materiais causados por danos elétricos, incêndio, vendaval, tumulto e assegura a perda do aluguel	3.100	7.749
D&O	Responsabilidade civil dos Administradores	250.000	250.000
		253.100	257.749

22 Pagamento baseado em ações

a. Plano de incentivo de longo prazo

Em Assembleia Geral Extraordinária realizada (AGE) em 08 de outubro de 2015, aprovamos o Plano de Incentivo de Longo Prazo da Companhia, na Modalidade de Opção de Compra de Ações, tendo como objetivos:

- i. estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia;
- ii. alinhar os interesses dos acionistas da Companhia aos das pessoas elegíveis; e

- iii. possibilitar à Companhia ou outras sociedades sob seu controle atrair e manter a ela(s) vinculados as pessoas elegíveis.

Os beneficiários elegíveis da modalidade de opção de compra de ações são os administradores e empregados da Companhia ou de outras sociedades sob o seu controle, desde que aprovado pelo Conselho de Administração (CA) da Companhia.

O CA da Companhia, quando julgar conveniente, aprovará a outorga de opções, elegendo os beneficiários em favor dos quais serão outorgadas opções nos termos do plano, fixando o preço de exercício das opções e as condições de seu pagamento, estabelecendo os prazos e condições de exercício das opções e impondo quaisquer outras condições relativas a tais opções.

Essas opções poderão ser exercidas na medida em que os respectivos beneficiários permanecerem continuamente vinculados como administrador ou empregado da Companhia ou de outra sociedade sob seu controle, pelo período compreendido entre a data de outorga e seu aniversário.

As Opções não exercidas nos prazos e condições estipulados serão consideradas automaticamente extintas, sem direito a indenização, observado o prazo máximo de vigência das opções, que será de 6 (seis) anos a partir da data de outorga.

O total de ações que poderão ser adquiridas no âmbito do plano não excederá 8% (oito por cento) das ações representativas do capital social total da Companhia (incluindo as ações emitidas em decorrência do exercício de opções com base neste plano), contanto que o número total de ações emitidas ou passíveis de serem emitidas nos termos do plano esteja sempre dentro do limite do capital autorizado da Companhia.

O preço de exercício a ser pago pelos titulares por opção, terá dedução a título de dividendos e juros sobre capital próprio por ação paga pela Companhia entre a data de outorga e a data de exercício da opção. O valor justo das opções de compra de ações é apresentado utilizando modelo de precificação de opções Black & Scholes, assumindo o pagamento de dividendos conforme premissas apresentadas no quadro abaixo.

Segue resumo das principais características das opções de compras de ações da Companhia, correspondente a este plano, em 31 de dezembro de 2021:

Características das emissões:	ILP - Outorgas realizadas	
	2º emissãoⁱ	3º emissão
Data da outorga	17/12/2014	04/11/2015
Prazo final de exercício (considerando prazo de carência)	19/12/2020	04/11/2024
Opções de outorgas emitidas ¹	48.413	258.908
Saldo atual de outorgas passíveis de exercício ¹	8.882	172.606
Preço de exercício ²	530,00	24,80
Dividendos	6,5%	0,0%
Volatilidade	25,1%	24,2%
Taxa de juros livre de risco	12,7%	13,8%
Maturidade (anos)	5	3
% de exercício das opções:		
. No 1º aniversário da outorga	-	33%
. No 2º aniversário da outorga	20%	33%
. No 3º aniversário da outorga	20%	33%
. No 4º aniversário da outorga	30%	-
. No 5º aniversário da outorga	30%	-
¹ Opções de outorgas emitidas:		
Antes dos grupamentos:	24.206.480	2.589.082
. Saldo grupado 50 ações para 1 em 08/10/2015:	484.130	-
. Saldo grupado 10 ações para 1 em 11/01/2019:	48.413	258.908
. Cancelamentos até 31/12/2019:	(39.531)	(86.302)
. ⁱ Opções extintas até 31/12/2019:	-	-
. ⁱ Opções extintas até 31/12/2020:	(8.882)	-
. Saldo em 31/12/2021:	-	172.606
² Preço de exercício (em reais)		
Antes dos grupamentos (por ação):	2º emissãoⁱ	3º emissão
. Equivalente ao lote de 50 ações em 08/10/2015	1,06	2,48
. Equivalente ao lote de 10 ações em 11/01/2019	53,00	-
. Equivalente ao lote de 10 ações em 31/12/2020	530,00	24,80
. Equivalente ao lote de 10 ações em 31/12/2020	-	24,80

i. Expiração do prazo de outorga

O saldo das opções de compra de ações da Companhia (5.096) e (8.882), integrantes da 1ª e 2ª emissões respectivamente, foram extintas devido ao não exercício conforme prazos e condições definidas no plano.

Segue a movimentação das opções de compras de ações da Companhia e percentual de diluição, dos atuais beneficiários, em caso de exercício integral das opções outorgadas:

	ILP - Saldo das outorgas emitidas			Total ações em circulação	% Diluição apurado¹
	2º emissão	3º emissão	Totais		
Saldo a exercer em 2019	8.882	172.606	181.488	8.066.955	2,25%
Opções extintas (22.i)	(8.882)		(8.882)		
Saldo a exercer em 2020	-	172.606	172.606	8.066.955	2,14%
Saldo a exercer em 2021	-	172.606	172.606	56.133.457	0,31%

¹ Número de outorgas de ações a exercer + ações em circulação sobre total de ações em circulação

Até a liquidação do plano em 2019, o valor total da despesa com opções de compra de ações, considerando os cancelamentos ocorridos por saída dos colaboradores, totalizou R\$ 14.430, calculado pelo método “Black & Scholes”, levando em consideração o período de exercício, volatilidade baseada no histórico das ações da Companhia, taxa livre de risco e taxa de dividendos propostos. Foram totalmente apropriadas as despesas do plano até o exercício findo em 31 de dezembro de 2017, não havendo saldo residual para apropriação posterior.

Conforme determinado pelo CPC 10 - Pagamentos Baseados em Ações, aprovado pela Deliberação CVM nº 564/08, o prêmio dessas opções foi calculado na data da outorga das mesmas e foi sendo reconhecido como despesa em contrapartida ao patrimônio líquido, durante o período de carência e à medida que os serviços são prestados.

23 Informações por segmento

A Companhia revisou a forma de avaliação e resultados de seus negócios, de venda de unidades e prestação de serviços, entendendo que sua recente unidade de negócio de serviços não apresentou resultados relevantes que contribuíssem para apresentação das informações segregadas, por segmento, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

24 Receita operacional líquida

Segue a abertura da receita operacional líquida da Companhia nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Vendas imobiliárias	12.086	3.687	519.231	296.635
(-) Provisão ou reversão de distratos	628	(283)	113.062	42.030
(-) Distratos incorridos	(896)	-	(185.829)	(102.771)
Receita de vendas imobiliárias	11.818	3.404	446.464	235.894
Outras receitas operacionais	-	(50)	822	803
Receita bruta	11.818	3.354	447.286	236.697
Deduções da receita	(41)	(242)	(14.329)	(28.503)
(-) Impostos	(11)	(76)	(5.779)	(3.103)
(-) Cancelamentos e descontos	(30)	(166)	(8.550)	(25.400)
Receita operacional líquida	11.777	3.112	432.957	208.194

25 Custos das unidades vendidas

Segue a abertura dos custos dos imóveis vendidos da Companhia nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Custos das unidades vendidas	(7.481)	1.067	(352.831)	(117.515)
(-) Distratos incorridos	246	-	103.344	69.602
(+/-) Ajustes da provisão para distratos	(246)	-	(80.166)	(69.301)
Custo de vendas imobiliárias	(7.481)	1.067	(329.653)	(117.214)
Encargos capitalizados (Nota 6)	(14)	(2)	(20.040)	(19.563)
Custo dos imóveis vendidos	(7.495)	1.065	(349.693)	(136.777)

26 Despesas de vendas

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Propaganda, publicidade e demais	(1.417)	(112)	(58.096)	(23.384)
Comissões e premiações sobre vendas	(191)	-	(994)	(686)
Estande de vendas	-	-	(45)	(138)
Total	(1.608)	(112)	(59.135)	(24.208)

27 Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Salários, encargos e benefícios	581	(1.319)	(22.555)	(24.523)
Honorários da administração	(7.658)	(14.419)	(7.658)	(14.419)
Participação nos resultados	(346)	-	(2.803)	-
Salários e encargos	(7.423)	(15.738)	(33.016)	(38.942)
Honorários advocatícios e despesas judiciais	(918)	(3.250)	(2.865)	(4.576)
Manutenção de informática	(4.364)	(4.239)	(6.096)	(5.769)
Consultoria ¹	(27.330)	(6.566)	(37.283)	(8.743)
Outros serviços	(216)	(299)	(556)	(685)
Prestação de Serviços	(32.828)	(14.354)	(46.800)	(19.773)
Viagens	-	(2)	(165)	(210)
Telecomunicações e internet	(18)	(39)	(24)	(48)
Aluguel e reforma de imóveis	(235)	(287)	(996)	(925)
Outras despesas	(4.059)	(2.287)	(6.617)	(4.654)
Outras despesas administrativas	(4.312)	(2.615)	(7.802)	(5.837)
Total	(44.563)	(32.707)	(87.618)	(64.552)

¹ Contempla despesas com assessorias financeiras e jurídicas, fruto do sucesso na aprovação do aditivo do nosso plano de RJ

28 Outras despesas e receitas operacionais

Os ajustes registrados nesta rubrica tiveram como contrapartida as seguintes linhas patrimoniais nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020:

Outras despesas/ receitas operacionais	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Disponibilidades	(125)	469	(2.445)	534
Contas a receber de clientes	7.508	(3.719)	(107.401)	13.965
Estoques	917	(9.529)	30.774	(21.481)
Partes relacionadas	(11.508)	(9.054)	(10.990)	(16.513)
Outros créditos	68	4.511	4.293	7.897
Investimentos	1.755	(9.419)	1.243	7.383
Fornecedores a pagar	1.492	(17.746)	1.014	4.387
Impostos	1.545	600	(3.024)	1.442
Provisões				
. Provisão para contingências jurídicas	38.299	(7.402)	(10.859)	(71.442)
. Provisão multa por atraso de obra	-	-	3.317	(21.989)
Outras obrigações	(117.457)	(93.153)	(110.147)	(112.763)
Demais contas patrimoniais	(29.326)	(13.872)	(81.195)	(42.689)
Total	(106.832)	(158.314)	(285.420)	(251.269)

29 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	35	(69)	4.003	2.243
Varição monetária, juros e multas	36	1.328	11.564	13.023
Ajuste a valor justo (AVJ) ¹	427.158	375.856	427.158	375.856
Recálculo de encargos (habilitação na RJ) ¹	653.624	-	692.421	-
Outras receitas financeiras	6.508	2.120	55.560	5.851
	1.087.361	379.235	1.190.706	396.973
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos	(321.821)	(275.553)	(338.073)	(325.492)
Despesas bancárias	(7)	15	(790)	(144)
Outras despesas financeiras	(103)	(142)	(20.264)	(3.435)
Encargos sobre a dívida de RJ	(186.690)	(149.863)	(186.690)	(149.863)
Total de despesas financeiras	(508.621)	(425.543)	(545.817)	(478.934)
Juros capitalizados (Nota 6)	-	-	11.270	6.367
Ajuste de encargos na provisão de distratos (IFRS15)	17	(7)	(530)	(5.462)
Ajuste a valor justo (AVJ) ¹	(433.960)	-	(433.960)	-
	(942.564)	(425.550)	(969.037)	(478.029)
Total do resultado financeiro	144.797	(46.315)	221.669	(81.056)

¹ Provenientes das movimentações ocorridas nas dívidas (Nota explicativa nº 11, 12 e 13)

30 Transações que não afetaram o caixa

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Atividades Operacionais				
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	-	85.290	(6.646)	115.520
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	(127.118)	51.801
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	(63.992)	(64.228)	(7.747)	-
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	123.405	409.377	123.405	409.377
Outras movimentações	-	6.106	-	-
	59.413	436.545	(18.106)	576.698
Caixa Líquido Atividades de Investimento				
(Aumento) Redução de Part. em Coligadas e Controladas	-	(6.106)	-	-
	-	(6.106)	-	-
Atividades de financiamento				
Empréstimos e financiamentos	235.471	(430.439)	312.990	(576.698)
Aumento de capital social	(294.884)	-	(294.884)	-
	(59.413)	(430.439)	18.106	(576.698)
Reconciliação com os eventos não caixa:				
Pagamento a credores concursais com dação de ativos	94.918	3.042	94.918	8.466
Amortização de SFH e outras obrigações com dação de ativos	(16.537)	85.290	(133.764)	113.888
Aumento de capital com capitalização de créditos concursais	294.884	-	294.884	-
Ajustes entre dívidas extraconcursal e concursal	(266.397)	430.439	(266.397)	425.015
Reversão de encargos sobre dívidas extraconcursal	-	-	-	29.329
Cessão de dívida com partes relacionadas	(47.455)	(88.332)	(7.747)	-
Participações a pagar	-	6.106	-	-
Aquisição de participação societária	-	(6.106)	-	-
Total	59.413	430.439	(18.106)	576.698

31 Auditores independentes

O Grupo (PDG) informa que celebrou contrato de prestação de serviços de auditoria independente com a PP&C Auditores Independentes S/S (“PP&C”), para a prestação de serviços de auditoria externa relacionados à suas Demonstrações Financeiras anuais e revisões das suas Informações Trimestrais, a partir do segundo trimestre de 2018.

Além dos serviços vigentes de auditoria e revisão das Demonstrações Financeiras contratamos a PP&C, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, para realização de consultoria previdenciária junto a investidas do Grupo (PDG); até o final de 31 de dezembro de 2021 os honorários para este serviço totalizaram R\$ 77.

32 Outras informações

A Companhia possui no seu estatuto social, no capítulo VIII e artigo 39, a definição quanto a conflitos comerciais, conforme segue:

Solução de controvérsias via arbitragem: a Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei 6.404/76, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco

Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação do Novo Mercado.

Parecer do Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, no uso das suas atribuições legais, em reunião realizada em 22 de março de 2022, analisou o Relatório da Administração, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, compreendendo o balanço patrimonial, a demonstração de resultados, a demonstração das mutações do patrimônio líquido, a demonstração do fluxo de caixa, a demonstração do valor adicionado e as notas explicativas.

Com base nos exames por nós efetuados e nos esclarecimentos prestados pela Administração e pelos auditores independentes (PP&C Auditores Independentes), o Conselho Fiscal concluiu sobre as demonstrações financeiras citadas, acompanhadas do parecer dos auditores independentes e do relatório da administração, de forma unânime, que as mesmas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Companhia em 31 de dezembro de 2021 e estão aptos a serem apreciados pelo Conselho de Administração da Companhia.

São Paulo 22 de março de 2022.

Valter de Carvalho - presidente
Gilson José Rasador – membro
Fabio Rubens Soares - membro

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, INCISO VI, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaramos, na qualidade de diretores da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.855, 6º andar, CEP 04548-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89 (“Companhia”), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021.

São Paulo, 23 de março de 2022.

AUGUSTO ALVES DOS REIS NETO
Diretor Presidente
Diretor Vice-Presidente Financeiro
Diretor de Relação com investidores

ROBERTO GIARELLI
Diretor sem Designação Específica

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, § 1º, INCISO V, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

Declaro, na qualidade de diretor responsável por fazer elaborar as demonstrações financeiras da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.855, 6º andar, CEP 04548-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89 (Companhia), nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revi, discuti e concordo com o parecer positivo (sem ressalvas) dos auditores independentes (PP&C Auditores Independentes) referentes às demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (o "Parecer").

Quanto ao parágrafo sobre incerteza relevante, relacionado a continuidade operacional da Companhia, discordo sobre a possibilidade de não continuidade; considerações apresentadas:

1. A Companhia saiu da Recuperação Judicial em 14 de outubro de 2021, conforme decisão proferida pelo Juiz da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais. Desde a aprovação do plano e de seu aditamento, aprovados pelos credores da Companhia em novembro de 2017 e dezembro de 2020, respectivamente, a Companhia vem cumprindo integralmente os pagamentos previstos, estando em dia com o cronograma e todas as obrigações previstas no plano.
2. O Plano de Recuperação encontra-se atualmente com plena eficácia. As várias medidas nele previstas, tais como: (i) o aumento de capital; (ii) o pagamento dos créditos em espécie e (iii) pagamento com dações de ativos, foram realizados com sucesso junto aos credores do plano. Destacamos que até o final do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 realizamos o pagamento de R\$ 708,5 milhões através de dações em ativos e pagamentos com recursos próprios, além de R\$ 369,0 milhões através de pagamento com ações da Companhia. Ou seja, dívidas que foram reestruturadas dentro do Plano de Recuperação, sem a necessidade de liquidação total de seus ativos. Também é relevante destacar que o saldo restante da dívida está concentrado em 2% para realização no curtíssimo prazo, também a ser quitado com recursos provenientes das nossas operações e entrega de ações da Companhia e, 98% para longuíssimo prazo (entre 10 e 20 anos).
3. As dívidas bancárias remanescentes (extraconcursais), ou seja, parcelas que não foram reestruturadas dentro do plano inicial de RJ continuam sendo renegociadas individualmente com cada credor e estão na sua quase totalidade suportadas por garantias envolvendo os ativos do Grupo PDG. Temos a estimativa que estas dívidas continuem sendo quitadas, à medida que os ativos dados em garantia gerem fluxo de caixa nas suas operações ou, na situação de falta de geração de caixa, sejam liquidadas ou amortizadas com a execução ou dação das garantias existentes. Numa situação de saldo excedente de dívida, frente às garantias, os credores terão a opção de liquidá-los nas condições previstas no plano de RJ e conforme condições aplicadas aos credores quirografários, onde a condição de pagamento seria somada aos atuais 99% do saldo atual, concursal, e na mesma previsão de vencimento (entre 10 e 20 anos).
4. Com base na Projeção de Caixa para os próximos 5 anos, avaliada pelos auditores, verifica-se que, para a retomada operacional e condução das atividades da Cia, não se fará necessária a liquidação total dos ativos da Companhia, reforçando a percepção desta Administração quanto à sua continuidade operacional.

5. Sobre as incertezas da continuidade operacional da Companhia, relacionada:
- i. Com a existência de prejuízos contábeis e índices financeiros negativos: entendemos que estes são fruto de operações de longa data e que ainda demandam de maior tempo para serem neutralizados com novas operações; mas, que também por serem de longa data confirmam que o suposto risco de descontinuidade, observado pelos auditores até esta data, não procedeu.
 - ii. Com as dívidas extraconcursais: que continuam sendo equalizadas junto aos credores e, num cenário crítico para quitação dos mesmos teríamos como possíveis ações, além dos pagamentos previstos:
 - a) amortização ou quitação através da execução de garantias, e b) saldos residuais elegíveis a habilitação e condições do plano de recuperação existente. Estas opções, já incorridas em determinados casos, trouxeram resultados que também não confirmaram o suposto risco de descontinuidade para Companhia.
 - iii. Com o processo Recuperação Judicial: que desde seu início em 2017 até seu encerramento em 2021, não teve questionamentos relacionados a cancelamento ou interrupção. Que a única alteração no seu contexto, por aditamento em 2020, foi criada pela Companhia face ao planejamento de equalização de dívida e antecipação de pagamento. Que as movimentações com reclassificações dos credores entre classes de dívida e/ou opção de pagamento e quitações seguiram o contexto operacional e financeiro previsto no cronograma da Companhia. E, desta forma, considerando as ações realizadas até esta data, possibilidades futuras e composição dos valores e prazos a vencer a longo prazo, nos fazem entender que os saldos residuais serão equalizados sem risco de descontinuidade para a Companhia.

Desta forma, considerando o acima, apesar de respeitarmos a opinião do auditor, discordamos de que existem incertezas significativas, que sejam do nosso conhecimento, desde o início da implementação do Plano de Recuperação, até o presente momento, que possam se refletir em um questionamento razoável sobre a continuidade operacional da Companhia.

São Paulo, 23 de março de 2022.

AUGUSTO ALVES DOS REIS NETO
Diretor Presidente
Diretor Vice-Presidente Financeiro
Diretor de Relação com investidores

ROBERTO GIARELLI
Diretor sem Designação Específica