

## Índice

### Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

### DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	5
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7
--	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	9
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

### DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	12
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	14
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	15
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021	18
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	23
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	70
---	----

### Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	74
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	76
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	77
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Mil)</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2022</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	56.133
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>56.133</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	1.061
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>1.061</b>

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
1	Ativo Total	2.783.034	2.816.885
1.01	Ativo Circulante	27.581	28.687
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.659	374
1.01.01.01	Caixa e Bancos	1.656	372
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	3	2
1.01.02	Aplicações Financeiras	65	63
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	65	63
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	65	63
1.01.03	Contas a Receber	1.699	2.208
1.01.03.01	Clientes	1.699	2.208
1.01.04	Estoques	4.091	4.090
1.01.04.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	4.091	4.090
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.457	5.379
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.457	5.379
1.01.07	Despesas Antecipadas	2.197	3.139
1.01.07.01	Despesas a Apropriar	2.197	3.139
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	12.413	13.434
1.01.08.03	Outros	12.413	13.434
1.01.08.03.07	Outros Ativos	12.413	13.434
1.02	Ativo Não Circulante	2.755.453	2.788.198
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.829.739	1.833.143
1.02.01.04	Contas a Receber	2.262	2.287
1.02.01.04.01	Clientes	2.262	2.287
1.02.01.05	Estoques	2.500	2.500
1.02.01.05.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	2.500	2.500
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.824.977	1.828.356
1.02.01.10.04	Assunção de dívida a receber	1.824.977	1.828.356
1.02.02	Investimentos	925.507	954.829
1.02.02.01	Participações Societárias	925.507	954.829
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	6.159	5.890
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	919.348	948.939
1.02.03	Imobilizado	207	226
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	207	222
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	0	4

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
2	Passivo Total	2.783.034	2.816.885
2.01	Passivo Circulante	1.862.464	1.794.151
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.352	5.257
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	4.352	5.257
2.01.02	Fornecedores	112.580	108.281
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	112.580	108.281
2.01.02.01.01	Fornecedores	5.543	6.796
2.01.02.01.02	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	107.037	101.485
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.140	968
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.140	968
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias Diferidas	694	695
2.01.03.01.05	Tributos Parcelados	299	104
2.01.03.01.06	Demais Obrigações Correntes	147	169
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	689.150	679.808
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	383.058	385.271
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	383.058	385.271
2.01.04.02	Debêntures	306.092	294.537
2.01.05	Outras Obrigações	1.055.193	999.783
2.01.05.02	Outros	1.055.193	999.783
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	1.164	1.168
2.01.05.02.09	Outros Passivos	12.631	12.494
2.01.05.02.10	Obrigações por Emissão de CCB/CCI	1.041.398	986.121
2.01.06	Provisões	49	54
2.01.06.02	Outras Provisões	49	54
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	49	54
2.02	Passivo Não Circulante	6.024.625	6.173.173
2.02.02	Outras Obrigações	3.314.168	3.517.053
2.02.02.02	Outros	3.314.168	3.517.053
2.02.02.02.05	Obrigações Tributárias Diferidas	724.848	1.053.400
2.02.02.02.08	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	944.860	950.258
2.02.02.02.10	Tributos Parcelados	477	675
2.02.02.02.12	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	1.068.047	967.813
2.02.02.02.15	Outros Passivos	575.936	544.907
2.02.04	Provisões	2.710.457	2.656.120
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	38.526	38.628
2.02.04.01.09	Provisão para Contingências	38.526	38.628
2.02.04.02	Outras Provisões	2.671.931	2.617.492
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	5	0
2.02.04.02.19	Provisão para Perda em Investimentos	2.671.926	2.617.492
2.03	Patrimônio Líquido	-5.104.055	-5.150.439
2.03.01	Capital Social Realizado	5.293.820	5.293.820
2.03.01.01	Capital Social	5.293.820	5.293.820
2.03.02	Reservas de Capital	1.236.743	1.236.743
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	1.206.746	1.206.746
2.03.02.04	Opções Outorgadas	29.997	29.997

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
2.03.04	Reservas de Lucros	-6.668	-6.668
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-6.668	-6.668
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-11.627.950	-11.674.334

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	234	1.354
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-50	-250
3.03	Resultado Bruto	184	1.104
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-124.934	-118.638
3.04.01	Despesas com Vendas	-203	-106
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.140	-18.163
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-34.836	-14.811
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-59	-11
3.04.05.02	Depreciações/Amortizações	-19	-19
3.04.05.05	Outras	-34.758	-14.781
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-83.755	-85.558
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-124.750	-117.534
3.06	Resultado Financeiro	-157.418	-104.991
3.06.01	Receitas Financeiras	14.255	1.988
3.06.02	Despesas Financeiras	-171.673	-106.979
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-282.168	-222.525
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	328.552	2.240
3.08.02	Diferido	328.552	2.240
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	46.384	-220.285
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	46.384	-220.285
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,82632	-27,31031
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,82632	27,31031

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	46.384	-220.285
4.03	Resultado Abrangente do Período	46.384	-220.285

**DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	3.913	6.100
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-8.549	-16.623
6.01.01.01	Prejuízo Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-282.168	-222.525
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	19	19
6.01.01.05	Despesas Financeiras, Juros Passivos e Variação Monetária	72.098	67.718
6.01.01.06	Ajuste a Valor Justo e Atualização Monetária	85.279	39.184
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	83.755	85.558
6.01.01.13	Provisão para Garantia e Contingências	118	-21.783
6.01.01.14	Outros	32.310	35.069
6.01.01.16	Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa	40	137
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	17.606	24.756
6.01.02.03	Contas a Receber	588	-405
6.01.02.08	Despesas a Apropriar	942	0
6.01.02.09	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	17.963	34.815
6.01.02.16	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	-640	1.623
6.01.02.17	Fornecedores	-1.253	1.533
6.01.02.18	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	-30	-10.966
6.01.02.20	Outras Movimentações	36	-1.844
6.01.03	Outros	-5.144	-2.033
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social	-291	-666
6.01.03.02	Juros Pagos sobre Empréstimos	-4.853	-1.367
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-2	73
6.02.08	Aplicações Financeiras	-2	73
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-2.626	-6.239
6.03.02	Amortizações de Empréstimos	-2.626	-6.239
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	1.285	-66
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	374	593
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.659	527



**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	5.293.820	1.230.075	0	-11.674.334	0	-5.150.439
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	5.293.820	1.230.075	0	-11.674.334	0	-5.150.439
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	46.384	0	46.384
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	46.384	0	46.384
5.07	Saldos Finais	5.293.820	1.230.075	0	-11.627.950	0	-5.104.055

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	4.992.033	1.236.743	0	-11.547.099	0	-5.318.323
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.992.033	1.236.743	0	-11.547.099	0	-5.318.323
5.04.01	Aumentos de Capital	301.858	0	0	0	0	301.858
5.04.09	(-) Capital Social a Integralizar	-301.858	0	0	0	0	-301.858
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-220.285	0	-220.285
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-220.285	0	-220.285
5.07	Saldos Finais	4.992.033	1.236.743	0	-11.767.384	0	-5.538.608

**DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021</b>
7.01	Receitas	239	1.355
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	239	1.354
7.01.02	Outras Receitas	0	1
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-39.362	-30.722
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-50	-250
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.554	-15.691
7.02.04	Outros	-34.758	-14.781
7.03	Valor Adicionado Bruto	-39.123	-29.367
7.04	Retenções	-19	-19
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-19	-19
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-39.142	-29.386
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-69.500	-83.570
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-83.755	-85.558
7.06.02	Receitas Financeiras	14.255	1.988
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-108.642	-112.956
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-108.642	-112.956
7.08.01	Pessoal	1.234	2.047
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.081	1.916
7.08.01.02	Benefícios	37	29
7.08.01.03	F.G.T.S.	116	102
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-328.006	-1.793
7.08.02.01	Federais	-328.006	-1.793
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	171.746	107.075
7.08.03.01	Juros	72.236	67.760
7.08.03.02	Aluguéis	73	96
7.08.03.03	Outras	99.437	39.219
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	46.384	-220.285
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	46.384	-220.285

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
1	Ativo Total	1.221.722	1.275.373
1.01	Ativo Circulante	970.797	1.000.312
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	91.436	84.886
1.01.01.01	Caixa e Bancos	18.998	54.097
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	72.438	30.789
1.01.02	Aplicações Financeiras	6.230	13.186
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	6.230	13.186
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	6.230	13.186
1.01.03	Contas a Receber	187.188	207.000
1.01.03.01	Clientes	187.188	207.000
1.01.04	Estoques	671.175	678.063
1.01.04.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	671.175	678.063
1.01.06	Tributos a Recuperar	9.059	10.571
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	9.059	10.571
1.01.07	Despesas Antecipadas	2.198	3.139
1.01.07.01	Despesas a Apropriar	2.198	3.139
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	3.511	3.467
1.01.08.03	Outros	3.511	3.467
1.01.08.03.06	Contrato de Mútuo	3.511	3.467
1.02	Ativo Não Circulante	250.925	275.061
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	219.365	243.672
1.02.01.04	Contas a Receber	28.719	40.517
1.02.01.04.01	Clientes	28.719	40.517
1.02.01.05	Estoques	80.949	82.850
1.02.01.05.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	80.949	82.850
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	109.697	120.305
1.02.01.10.03	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	49.784	50.272
1.02.01.10.04	Assunção de dívida a receber	1.336	1.365
1.02.01.10.10	Outros Créditos	44.444	54.728
1.02.01.10.13	Tributos Correntes a Recuperar	14.133	13.940
1.02.02	Investimentos	30.422	30.108
1.02.02.01	Participações Societárias	30.422	30.108
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	30.422	30.108
1.02.03	Imobilizado	234	387
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	234	248
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	0	139
1.02.04	Intangível	904	894
1.02.04.01	Intangíveis	904	894

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
2	Passivo Total	1.221.722	1.275.373
2.01	Passivo Circulante	3.078.584	2.975.730
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	9.853	11.562
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	9.853	11.562
2.01.02	Fornecedores	246.138	234.004
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	246.138	234.004
2.01.02.01.01	Fornecedores	139.101	132.519
2.01.02.01.02	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	107.037	101.485
2.01.03	Obrigações Fiscais	43.435	46.228
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	43.435	46.228
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	9.692	7.950
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias Diferidas	18.168	18.679
2.01.03.01.05	Tributos Parcelados	9.574	13.504
2.01.03.01.06	Demais Obrigações Correntes	6.001	6.095
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.144.283	1.122.993
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	838.191	828.456
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	838.191	828.456
2.01.04.02	Debêntures	306.092	294.537
2.01.05	Outras Obrigações	1.493.985	1.425.697
2.01.05.02	Outros	1.493.985	1.425.697
2.01.05.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	267	267
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	242.968	233.864
2.01.05.02.07	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	2.655	2.504
2.01.05.02.09	Outros Passivos	117.549	118.534
2.01.05.02.10	Obrigações por Emissão de CCB/CCI	1.118.707	1.059.315
2.01.05.02.11	Contrato de Mútuo	11.839	11.213
2.01.06	Provisões	140.890	135.246
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	105	105
2.01.06.01.05	Provisão para Contingências	105	105
2.01.06.02	Outras Provisões	140.785	135.141
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	9.192	11.158
2.01.06.02.04	Provisão de Multa a Pagar por Atraso de Obra	131.593	123.983
2.02	Passivo Não Circulante	3.309.700	3.511.491
2.02.02	Outras Obrigações	2.578.888	2.774.429
2.02.02.02	Outros	2.578.888	2.774.429
2.02.02.02.03	Adiantamento de Clientes	41.084	43.539
2.02.02.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	18.180	17.794
2.02.02.02.05	Obrigações Tributárias Diferidas	724.848	1.053.400
2.02.02.02.08	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	62.216	61.358
2.02.02.02.10	Tributos Parcelados	87.728	84.775
2.02.02.02.12	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	1.068.047	967.813
2.02.02.02.15	Outros Passivos	576.785	545.750
2.02.04	Provisões	730.812	737.062
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	688.567	696.937
2.02.04.01.09	Provisão para Contingências	688.567	696.937

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2022</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2021</b>
2.02.04.02	Outras Provisões	42.245	40.125
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	36.068	34.382
2.02.04.02.19	Provisão para Perda em Investimentos	6.177	5.743
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-5.166.562	-5.211.848
2.03.01	Capital Social Realizado	5.293.820	5.293.820
2.03.01.01	Capital Social	5.293.820	5.293.820
2.03.02	Reservas de Capital	1.236.743	1.236.743
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	1.206.746	1.206.746
2.03.02.04	Opções Outorgadas	29.997	29.997
2.03.04	Reservas de Lucros	-6.668	-6.668
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-6.668	-6.668
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-11.627.950	-11.674.334
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-62.507	-61.409

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	7.816	92.891
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-7.826	-80.539
3.03	Resultado Bruto	-10	12.352
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-108.428	-106.579
3.04.01	Despesas com Vendas	-14.897	-6.037
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-13.751	-25.666
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-79.966	-74.934
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-1.546	-642
3.04.05.02	Depreciações/Amortizações	-204	-147
3.04.05.05	Outras	-78.216	-74.145
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	186	58
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-108.438	-94.227
3.06	Resultado Financeiro	-173.269	-125.604
3.06.01	Receitas Financeiras	18.090	5.045
3.06.02	Despesas Financeiras	-191.359	-130.649
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-281.707	-219.831
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	326.619	-1.092
3.08.01	Corrente	-2.174	-4.844
3.08.02	Diferido	328.793	3.752
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	44.912	-220.923
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	44.912	-220.923
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	46.384	-220.285
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-1.472	-638
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,82632	-27,31031
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,82632	-27,31031

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	44.912	-220.923
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	44.912	-220.923
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	46.384	-220.285
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-1.472	-638



**DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	2.486	24.573
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-33.736	-68.524
6.01.01.01	Prejuízo Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-281.707	-219.831
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	204	147
6.01.01.05	Despesas Financeiras, Juros Passivos e Variação Monetária	92.882	92.842
6.01.01.06	Ajuste a Valor Justo e Atualização Monetária	85.279	39.184
6.01.01.09	Baixa por Impairment sobre Ágio, Mútuos e Estoque de Imóveis	3.263	1.135
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	-186	-58
6.01.01.13	Provisão para Garantia e Contingências	8.125	-3.471
6.01.01.14	Outros	75.858	6.940
6.01.01.15	Provisão para Participação nos Resultados	642	0
6.01.01.16	Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa	-18.096	14.588
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	44.620	97.760
6.01.02.03	Contas a Receber	33.611	39.867
6.01.02.05	Impostos a Recuperar	1.718	383
6.01.02.06	Estoque de Imóveis a Comercializar	-2.127	69.312
6.01.02.08	Despesas a Apropriar	941	0
6.01.02.09	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	1.566	930
6.01.02.13	Adiantamentos de Clientes	1.099	2.726
6.01.02.16	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	-88	888
6.01.02.17	Fornecedores	-8.096	1.013
6.01.02.18	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	-30	-10.966
6.01.02.20	Outras Movimentações	16.026	-6.393
6.01.03	Outros	-8.398	-4.663
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social	-3.545	-3.296
6.01.03.02	Juros Pagos sobre Empréstimos	-4.853	-1.367
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	6.895	-215
6.02.02	Intangível	-61	0
6.02.06	Aplicações Financeiras	6.956	-215
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-2.831	-13.914
6.03.02	Amortizações de Empréstimos	-2.831	-13.914
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	6.550	10.444
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	84.886	109.288
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	91.436	119.732

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	5.293.820	1.230.075	0	-11.674.334	0	-5.150.439	-61.409	-5.211.848
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	5.293.820	1.230.075	0	-11.674.334	0	-5.150.439	-61.409	-5.211.848
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	374	374
5.04.08	Movimentação líquida de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	374	374
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	46.384	0	46.384	-1.472	44.912
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	46.384	0	46.384	-1.472	44.912
5.07	Saldos Finais	5.293.820	1.230.075	0	-11.627.950	0	-5.104.055	-62.507	-5.166.562

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/03/2021****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	4.992.033	1.236.743	0	-11.547.099	0	-5.318.323	-66.213	-5.384.536
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.992.033	1.236.743	0	-11.547.099	0	-5.318.323	-66.213	-5.384.536
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-907	-907
5.04.01	Aumentos de Capital	301.858	0	0	0	0	301.858	0	301.858
5.04.08	Movimentação líquida de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-907	-907
5.04.09	(-) Capital Social a Integralizar	-301.858	0	0	0	0	-301.858	0	-301.858
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-220.285	0	-220.285	-638	-220.923
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-220.285	0	-220.285	-638	-220.923
5.07	Saldos Finais	4.992.033	1.236.743	0	-11.767.384	0	-5.538.608	-67.758	-5.606.366

**DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 31/03/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 31/03/2021</b>
7.01	Receitas	8.433	93.479
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	7.156	89.200
7.01.02	Outras Receitas	1.277	4.279
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-105.888	-177.816
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-7.826	-80.539
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-19.846	-23.132
7.02.04	Outros	-78.216	-74.145
7.03	Valor Adicionado Bruto	-97.455	-84.337
7.04	Retenções	-204	-147
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-204	-147
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-97.659	-84.484
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	18.276	5.103
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	186	58
7.06.02	Receitas Financeiras	18.090	5.045
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-79.383	-79.381
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-79.383	-79.381
7.08.01	Pessoal	7.396	7.682
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.106	6.271
7.08.01.02	Benefícios	774	605
7.08.01.03	F.G.T.S.	516	806
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-323.636	2.845
7.08.02.01	Federais	-323.645	2.839
7.08.02.03	Municipais	9	6
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	191.945	131.015
7.08.03.01	Juros	93.429	87.807
7.08.03.02	Aluguéis	586	366
7.08.03.03	Outras	97.930	42.842
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	44.912	-220.923
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	46.384	-220.285
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-1.472	-638

## Comentário do Desempenho

### Mensagem Inicial

Ao longo do primeiro trimestre de 2022, continuamos trabalhando na execução de nosso planejamento estratégico de curto, médio e longo prazos. Conforme divulgamos no último trimestre, os principais focos da PDG esse ano são: (i) controle e gestão do caixa, (ii) solução para as obras paralisadas, (iii) retorno dos lançamentos, (iv) melhoria contínua na experiência dos nossos clientes, (v) aceleração nas receitas provenientes dos produtos da Vernyy, (vi) desenvolvimento, implantação e melhoria contínua do nosso projeto de Jornada Digital e (vii) implantação de uma agenda robusta de ESG, inclusão e diversidade na Companhia.

Em relação à Vernyy, ao longo do 1T22, seguimos reforçando as redes de divulgação, aprimorando os sistemas e trabalhando na prospecção de novos clientes. Para conhecer mais sobre a Vernyy, visite nosso site no endereço [www.vernyy.com.br](http://www.vernyy.com.br), onde é possível obter todas as informações sobre a ampla gama de produtos e serviços oferecidos.

Continuamos trabalhando no nosso Projeto Jornada Digital, que tem como objetivo transformar toda a jornada dos nossos clientes em uma experiência que o surpreenda, desde o seu primeiro contato com a PDG até o recebimento das chaves e assistência técnica. Em continuidade ao projeto de melhoria da experiência de nossos clientes, contratamos uma consultoria especializada, visando melhorar toda cadeia de suporte e atendimento, que irá na auxiliar na condução de todo processo de melhoria e inovação que buscamos, mas também e principalmente, nos apoiar na transformação da jornada do nosso cliente em uma verdadeira experiência.

Direcionamos ainda mais a nossa atenção para essa jornada, buscando proporcionar, tanto aos atuais quanto aos nossos futuros clientes, uma experiência mais assertiva e tempestiva. Em linha com esse objetivo, iniciamos nosso atendimento também via *WhatsApp*, através da nossa equipe interna de atendimento, com o objetivo oferecer mais uma opção de atendimento rápido, versátil, eficaz e com qualidade aos nossos clientes.

Finalizamos a modernização das instalações de nossa sede em São Paulo, com o objetivo de oferecer uma estrutura ainda melhor para o atendimento, incluindo os clientes da Vernyy, além de otimizar o espaço para o nosso novo formato de trabalho, que agora já está funcionando na modalidade híbrida. Buscamos, com essa adequação, priorizar um ambiente para melhor receber nossos clientes e também, proporcionar ao nosso time um ambiente com mais interação e sinergia.

Além disso, estamos trabalhando na nossa Agenda de ESG, também com auxílio externo de uma Consultoria especializada para identificar o momento da Companhia, os itens materiais a serem tratados e as principais oportunidades de melhorias nos quesitos sustentabilidade, social e governança corporativa. Dentro dessa Agenda de ESG, estamos direcionando esforços especiais para a questão de diversidade do nosso time, pois, acreditamos que esse é um tema essencial para atingirmos os nossos objetivos de longo prazo. O tema da Diversidade é pauta fundamental em nossa estratégia!

## Comentário do Desempenho

No escopo da governança corporativa, estamos fazendo as adequações necessárias previstas no Regulamento do Novo Mercado, em relação às estruturas de fiscalização e controle (compliance, controles internos e fiscalização). Em abril, implementamos o Comitê de Auditoria, com uma formação que elevará ainda mais a qualidade dos controles, processos e demonstrações financeiras da Companhia. E, ao longo do mês de maio, estamos finalizando as demais adequações referentes às políticas e estruturas de compliance e riscos. Continuaremos caminhando para aumentar continuamente nossos padrões de governança e de transparência com nossos investidores e com o mercado.

Conforme Comunicado ao Mercado divulgado em 11 de abril, estamos conduzindo o processo de Aumento de Capital para conversão dos créditos, conforme previsto em nosso Plano de Recuperação. O valor do Aumento de Capital corresponderá ao saldo agregado dos Créditos Trabalhistas Retardatários e dos Créditos Aderentes (Credores Quirografários alocados nas Opções D, E, F e G, Credores ME/EPP alocados na Opção C e titulares de créditos extraconcursais contra a PDG, que desejarem aderir à Capitalização Facultativa de Créditos). Os acionistas da PDG terão o devido direito de preferência para subscrição das ações de forma proporcional à sua participação no capital social da Companhia. Adotaremos todos os atos e procedimentos necessários à realização do Aumento de Capital e manteremos todos os nossos acionistas e o mercado informados sobre o desenvolvimento desta importante etapa para a desalavancagem e continuidade do processo de retomada da PDG.

### Destaques dos Resultados Operacionais

No 1T22, as vendas brutas somaram R\$22 milhões, queda de 37% em relação ao valor registrado no 1T21, mas em linha com nosso planejamento elaborado para o ano. Continuamos focados nas vendas de unidades geradoras de caixa livre.

Os distratos totalizaram R\$26 milhões no 1T22, aumento de 189% em relação ao 1T21. Com isso, as vendas líquidas foram negativas em R\$4 milhões no 1T22. A realização desses distratos é fundamental para a liberação do estoque necessário para a realização da nossa curva de vendas.

Ao longo do 1T22 foram repassadas 119 unidades (R\$18 milhões), um aumento de 13% em relação ao 1T21. 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 foram reduzidas em 47% na comparação entre o 1T22 e o 1T21, principalmente devido ao menor volume de despesas com consultorias jurídicas e financeiras.

No 1T22, a dívida extraconcursal aumentou R\$81 milhões (4%), principalmente devido aos juros acruados no período.

## Comentário do Desempenho

Durante o 1T22, a dívida concursal aumentou R\$106 milhões (10%), principalmente devido aos juros acruados no período e ao ajuste a valor justo nas dívidas concursais.

No 1T22, registramos um lucro líquido de R\$46 milhões, versus um prejuízo de R\$220 milhões no 1T21.

### Mensagem Final

Vivemos um momento em que as economias brasileira e mundial enfrentam grandes desafios, convivendo com os impactos gerados pela pandemia, além da guerra que envolve parte da Europa. Além disso, já estamos enfrentando as incertezas de um ano de eleição presidencial, nesse caso ainda potencializadas pelo aumento da inflação, dos juros sobre o crédito imobiliário e com queda no índice de confiança do consumidor.

Desta forma, mantivemos e intensificamos nosso processo de reavaliação da estratégia comercial, de forma a manter o nível de comercialização previsto em nosso Planejamento, e seguimos acompanhando constantemente as mudanças de cenário. Quanto à retomada dos lançamentos, continuamos com nosso planejamento de lançamento de um novo empreendimento no segundo semestre desse ano, mas, muito atentos ao cenário mencionado acima com todas as suas consequências, imediatas e de médio prazo, em nosso mercado. Manteremos nossa cautela, responsabilidade e compromisso com a escolha do momento correto para o lançamento, estando preparados para um cenário mais duro e que nos imponha eventual alteração desse planejamento, se necessário for.

Em linha com nossa estratégia de retomada, continuamos trabalhando no desenvolvimento e aprovação dos nossos lançamentos de 2023 e também da nossa agenda de prospecção de novos terrenos, necessários para nosso planejamento de longo prazo.

Acreditamos que esse será mais um ano de importantes realizações estratégicas no sentido de continuar avançando em nossa agenda de mudanças, construindo diariamente o caminho para a retomada sustentável e planejada, sempre com foco e olhar nos resultados e impactos do curto prazo, mas guiados pela nossa estratégia de médio e longo prazos.

Administração

## **Notas Explicativas**

# **PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**

Informações Trimestrais em  
31 de março de 2022



**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

## **Notas explicativas às Informações Trimestrais** **(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.

## Notas Explicativas

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

### **(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.

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

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 março de 2022, R\$ 5.417.961 (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\$ 4.599.401.

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\$ 4.220.664 em 31 de março de 2022. Após cálculo do ajuste a valor presente o saldo contábil totalizou R\$ 1.175.084.

O cronograma para liquidação do saldo, no curtíssimo prazo, está concentrado na quitação com entrega de ações da Companhia (R\$ 106.403) e no pagamento de credores que ainda tenham questionamento sobre o valor de seus créditos (R\$ 634). Considerando que até o final de 2021 temos 3% da dívida concursal (R\$ 107.037) 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\$ 4.113.637), representando 97% 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 março de 2022 o pagamento total de R\$ 708.584 aos credores:

	Exercícios					Total
	2018	2019	2020	2021	2022	
Quirografários	174.471	66	202	288.815	30	463.584
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
<b>Total</b>	<b>249.765</b>	<b>31.589</b>	<b>12.348</b>	<b>414.852</b>	<b>30</b>	<b>708.584</b>
<b>Total acumulado</b>	<b>249.765</b>	<b>281.354</b>	<b>293.702</b>	<b>708.554</b>	<b>708.584</b>	

## Notas Explicativas

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

### **(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:

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

<b>Dívidas:</b>	<b>Debêntures</b>	<b>CCB/CCI</b>	<b>SFH</b>	<b>SFI</b>	<b>Finame</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
<b>Tipos de Garantia:</b>							
Alienação fiduciária	-	1.057.196	-	383.058	-	1.440.254	63,64%
Cessão de direitos creditórios	267.771	51.444	406.324	-	-	725.539	32,06%
Alienação fiduciária e hipoteca	38.321	5.125	-	-	-	43.446	1,92%
Hipoteca	-	-	44.328	-	-	44.328	1,96%
Equipamentos	-	-	-	-	4.481	4.481	0,20%
	<b>306.092</b>	<b>1.113.765</b>	<b>450.652</b>	<b>383.058</b>	<b>4.481</b>	<b>2.258.048</b>	<b>99,78%</b>
Sem garantia	-	4.942	-	-	-	4.942	0,22%
<b>Total</b>	<b>306.092</b>	<b>1.118.707</b>	<b>450.652</b>	<b>383.058</b>	<b>4.481</b>	<b>2.262.990</b>	<b>100,00%</b>
<b>Nota explicativa nº</b>	<b>12 b</b>	<b>12 a</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>		
Empréstimos e financiamentos					<b>838.191</b>		
Debêntures	<b>306.092</b>						
Obrigações por emissão CCBs/CCIs		<b>1.118.707</b>					

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).

**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 oficial 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.

## Notas Explicativas

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

## 2 Apresentação das Informações Trimestrais e principais políticas contábeis

### 2.1. Informações Trimestrais e políticas contábeis

As Informações trimestrais individuais e consolidadas foram elaboradas considerando o pressuposto da continuidade operacional da Companhia e suas controladas e coligadas (“Grupo”). Consequentemente, as informações trimestrais 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.

As informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas conforme orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018, relacionada à aplicação da Orientação OCPC 04, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e Conselho Federal de Contabilidade (CFC), sobre o reconhecimento de receitas ao longo do tempo, assim como apresentadas de forma condizente com as normas expedidas:

- No CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e a IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – IASB sobre as informações contábeis intermediárias consolidadas; e
- No CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária sobre as informações contábeis intermediárias individuais.

A Companhia declara que os julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas, bem como as principais práticas contábeis, adotadas na apresentação e preparação dessas Informações Trimestrais, são as mesmas divulgadas na Nota Explicativa nº 2 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021 e, não sofreram alterações e permanecem válidas. Portanto, estas informações trimestrais não incluem todas as notas e divulgações exigidas pelas normas para as demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas, e, consequentemente, as respectivas informações devem ser lidas em conjunto com as referidas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas. Com base no julgamento e premissas adotadas pela Administração, acerca da relevância e de alterações que devem ser divulgadas em notas explicativas, estas informações trimestrais incluem notas explicativas selecionadas e não contemplam todas as notas explicativas apresentadas nas demonstrações financeiras anuais, conforme facultado pelo Ofício Circular 03/2011, emitido pela CVM.

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

A emissão das informações trimestrais da Companhia foi aprovada pelo Conselho de Administração e autorizada para arquivamento em 11 de maio de 2022.

## 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.

## Notas Explicativas

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

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 90,81% do CDI em 31 de março de 2022 (31 de dezembro de 2021: 89,97% do CDI).

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
<b>Caixa e Bancos</b>	<b>1.656</b>	<b>372</b>	<b>18.998</b>	<b>54.097</b>
<b>Aplicações financeiras</b>				
Fundos de investimento de renda fixa	-	-	2.791	4.450
Certificados de depósitos bancários (CDB)	3	2	69.647	26.339
<b>Subtotal</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>72.438</b>	<b>30.789</b>
<b>Total caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>1.659</b>	<b>374</b>	<b>91.436</b>	<b>84.886</b>
<b>Aplicações financeiras</b>				
Certificados de depósitos bancários (CDB)	65	63	6.230	13.186
<b>Total</b>	<b>65</b>	<b>63</b>	<b>6.230</b>	<b>13.186</b>

**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	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Incorporação e venda de imóveis	6.708	7.642	888.701	949.501
(-) Provisão para perdas e distratos	(2.747)	(3.147)	(672.794)	(701.984)
<b>Total</b>	<b>3.961</b>	<b>4.495</b>	<b>215.907</b>	<b>247.517</b>
Parcela circulante	1.699	2.208	187.188	207.000
Parcela não circulante	2.262	2.287	28.719	40.517
<b>Total</b>	<b>3.961</b>	<b>4.495</b>	<b>215.907</b>	<b>247.517</b>

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	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
2023	2.236	2.262	14.106	22.210
2024	26	25	5.096	6.437
2025	-	-	3.642	4.797
2026	-	-	2.451	3.296
2027 em diante	-	-	3.424	3.777
<b>Total</b>	<b>2.262</b>	<b>2.287</b>	<b>28.719</b>	<b>40.517</b>

Em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante, distribuído da seguinte forma:



**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

	31/03/2022			31/12/2021		
	Em processo de Repasse	Carteira Direta	Total	Em processo de Repasse	Carteira Direta	Total
à vencer	10.254	28.800	39.054	18.426	33.047	51.473
vencidos	<b>12.176</b>	<b>135.958</b>	<b>148.134</b>	<b>13.543</b>	<b>141.984</b>	<b>155.527</b>
0 a 30 dias	2.982	2.391	5.373	1.604	6.082	7.686
31 a 60 dias	807	1.630	2.437	3.355	2.531	5.886
61 a 90 dias	696	2.624	3.320	427	2.080	2.507
91 a 120 dias	-	1.653	1.653	607	3.311	3.918
121 a 360 dias	2.007	13.584	15.591	1.668	13.162	14.830
Mais de 360 dias	5.684	114.076	119.760	5.882	114.818	120.700
<b>Total</b>	<b>22.430</b>	<b>164.758</b>	<b>187.188</b>	<b>31.969</b>	<b>175.031</b>	<b>207.000</b>

**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 5,62% nas Informações Trimestrais de 31 de março de 2022 (31 de dezembro de 2021: 5,20%), 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.

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

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

	Controladora		
	PCLD	Distrato	Total
<b>Saldo em 31/12/2021</b>	<b>(2.296)</b>	<b>(851)</b>	<b>(3.147)</b>
Novas provisões	(40)	-	(40)
Reversão das provisões	-	440	440
<b>Subtotal <sup>1</sup></b>	<b>(40)</b>	<b>440</b>	<b>400</b>
<b>Saldo em 31/03/2022</b>	<b>(2.336)</b>	<b>(411)</b>	<b>(2.747)</b>

  

	Consolidado			
	PCLD	Distrato	PPE	Total
<b>Saldo em 31/12/2021</b>	<b>(418.771)</b>	<b>(283.213)</b>	-	<b>(701.984)</b>
Novas provisões	(6.401)	(19.780)	(6.293)	(32.474)
Reversão das provisões	24.497	35.804	-	60.301
<b>Subtotal <sup>1</sup></b>	<b>18.096</b>	<b>16.024</b>	<b>(6.293)</b>	<b>27.827</b>
Retenção de receita prevista	-	(92)	-	(92)
Devolução de receita prevista	-	1.455	-	1.455
<b>Saldo em 31/03/2022</b>	<b>(400.675)</b>	<b>(265.826)</b>	<b>(6.293)</b>	<b>(672.794)</b>

<sup>1</sup> A movimentação líquida em 31/03/2022 da provisão, está lançada no resultado; sendo para PCLD/PPE a rubrica de “Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas” (R\$ 11.803), no Consolidado em 31/12/2021: (R\$ 18.966); e para o Distrato em 31/03/2022, na rubrica de “Vendas imobiliárias”. R\$ 16.024, no Consolidado em 31/12/2021: R\$ 122.980.

A Companhia, durante o período findo em 31 de março de 2022, registrou um volume líquido de 75 unidades distratadas (31 de dezembro de 2021: 100 unidades); deste total, 60% ocorreu por desenquadramento de renda (31 de dezembro de 2021: 65%), não ocorreram distratos por troca no período (31 de dezembro de 2021: 3%) e 40% por razões variadas (31 de dezembro de 2021: 32%).

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 março de 2022, R\$ 34.649 (31 de dezembro de 2021: R\$ 39.648), que representam 15,59% do total do saldo de contas a receber da Companhia em 31 de março de 2022 (31 de dezembro de 2021: 16,36%).

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

**6 Estoques de imóveis a comercializar**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Imóveis em construção	594	593	272.060	275.167
Imóveis concluídos	3.245	3.121	208.088	205.325
Terrenos para futuras incorporações	2.500	2.500	96.369	98.128
Provisão para distratos	127	258	149.884	157.538
Adiantamentos a fornecedores	12	12	4.282	4.166
Juros capitalizados	113	106	21.441	20.589
<b>Total</b>	<b>6.591</b>	<b>6.590</b>	<b>752.124</b>	<b>760.913</b>
Parcela circulante	4.091	4.090	671.175	678.063
Parcela não circulante	2.500	2.500	80.949	82.850
<b>Total</b>	<b>6.591</b>	<b>6.590</b>	<b>752.124</b>	<b>760.913</b>

**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 março de 2022, pode ser assim demonstrada:

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
<b>Saldo Inicial</b>	<b>106</b>	<b>106</b>	<b>20.589</b>	<b>26.299</b>
<b>(+) Encargos financeiros capitalizados referentes a:</b>				
Empréstimos e financiamentos - Resultado financeiro	-	-	-	11.270
Distratos - Encargos financeiros apropriados	7	14	723	3.060
<b>Total de encargos financeiros capitalizados no período</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>723</b>	<b>14.330</b>
<b>(-) Encargos apropriados ao resultado no custo de imóveis vendidos</b>	<b>-</b>	<b>(14)</b>	<b>129</b>	<b>(20.040)</b>
<b>Total</b>	<b>113</b>	<b>106</b>	<b>21.441</b>	<b>20.589</b>

**7 Investimentos****a. Informações sobre as controladas em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021**

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 março de 2022 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 informações trimestrais 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 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021, 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:

## Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações  
Informações Trimestrais em  
31 de março de 2022

## Controladora

Nome da empresa	% de Participação direta	% de Participação Indireta	Saldo em 31/12/2021	Aumentos / Integralizações	Reduções / Baixas	Resultado de Equivalência Patrimonial	Provisão para perda em investimentos <sup>i</sup>	Saldo em 31/03/2022
<b>Investimentos em controladas</b>								
API SPE 20 - Planej. e Desenvolv. Imobiliários S/A.	13,84%	86,16%	16.558	-	-	1.794	-	18.352
Bento Lisboa Participações S. A.	60,00%	40,00%	5.281	-	-	292	-	5.573
Cidade De Lima Spe Empreend. Imobiliários S/A	74,96%	25,04%	6.912	-	(3)	-	-	6.909
CHL Desenvolvimento Imobiliário S/A	99,99%	0,01%	136.092	6	-	(29.789)	-	106.309
Club Felicitá Empreendimento Imobiliários S.A.	96,69%	3,31%	6.118	-	-	(52)	-	6.066
Club Florença Empreendimento Imobiliários S.A.	99,99%	0,01%	6.571	-	-	121	-	6.692
Colore Empreendimento Imobiliário Spe S/A	80,00%	0,00%	11.361	-	-	(40)	-	11.321
Gold Investimentos S.A.	49,32%	50,68%	33.119	-	-	515	-	33.634
Gold Mali Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	9.617	-	-	4	-	9.621
Gold Sao Paulo Empreendimentos Imobiliário Ltda.	50,00%	50,00%	5.266	-	-	-	-	5.266
Gold Venice Empreendimentos Imobiliário Ltda.	50,00%	50,00%	8.996	-	-	-	-	8.996
LN 39 Incorporação e Empreendimentos Ltda	80,00%	20,00%	6.341	-	-	-	-	6.341
PDG São Paulo Incorporações S.A	99,99%	0,01%	87.314	-	-	(971)	-	86.343
PDG Araxá Income S/A	99,00%	1,00%	15.661	-	-	(15)	-	15.646
PDG BH Incorporações S.A.	80,00%	0,00%	14.815	-	-	-	-	14.815
PDG Companhia Securitizadora	99,99%	0,01%	34.694	-	-	(91)	-	34.603
PDG Desenvolvimento Imobiliário Ltda	99,99%	0,01%	261.273	-	-	(149)	-	261.124
PDG LN 1 Incorporação e Empreend. Imobiliário Ltd	90,00%	10,00%	9.211	-	-	-	-	9.211
PDG SPE 15 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,99%	0,01%	5.697	-	-	117	-	5.814
PDG LN 28 Incorporação e Empreendimento Ltda	86,60%	13,40%	7.605	-	-	-	-	7.605
PDG LN 34 Incorp e Empreend Ltda	80,00%	20,00%	7.617	-	-	(183)	-	7.434
PDG SPE 38 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	0,01%	8.461	-	-	(407)	-	8.054
PDG SPE 67 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	0,01%	162.558	-	-	(309)	-	162.249
Performance Br Empreendimentos Imobiliários S.A.	68,00%	0,00%	20.236	-	-	(7)	-	20.229
ZMF 5 Incorporações S.A	99,99%	0,01%	24.634	-	-	96	-	24.730
Demais <sup>1</sup>			36.931	-	-	(54.818)	54.298	36.411
			<b>948.939</b>	<b>6</b>	<b>(3)</b>	<b>(83.892)</b>	<b>54.298</b>	<b>919.348</b>
<b>Investimentos em coligadas</b>								
Malmequer Empreendimentos S/A	42,50%	0,00%	2.726	-	-	4	-	2.730
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empr. Imob. S.A.	20,00%	0,00%	2.302	317	-	127	-	2.746
Demais <sup>2</sup>			862	-	(321)	6	136	683
			<b>5.890</b>	<b>317</b>	<b>(321)</b>	<b>137</b>	<b>136</b>	<b>6.159</b>
<b>Subtotal - participações societarias</b>			<b>954.829</b>	<b>323</b>	<b>(324)</b>	<b>(83.755)</b>	<b>54.434</b>	<b>925.507</b>
<b>Total dos investimentos</b>			<b>954.829</b>	<b>323</b>	<b>(324)</b>	<b>(83.755)</b>	<b>54.434</b>	<b>925.507</b>

<sup>1</sup> Investimentos em Controladas com saldos individualizados de até R\$ 5 milhões em 31 de março de 2022.

<sup>2</sup> Investimentos em Coligadas com saldos individualizados de até R\$ 1 milhão em 31 de março de 2022.

**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
<b>Saldo em 31/12/2021</b>	<b>2.617.492</b>	<b>5.743</b>
Adições	58.747	-
Reversões	(4.449)	-
<b>Investimentos em controladas</b>	<b>54.298</b>	<b>-</b>
Adições	136	437
Reversões	-	(3)
<b>Investimentos em coligadas</b>	<b>136</b>	<b>434</b>
	<b>54.434</b>	<b>434</b>
<b>Saldo em 31/03/2022</b>	<b>2.671.926</b>	<b>6.177</b>

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

**b. Informações sobre as controladas em conjunto e coligadas, do consolidado, em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021.**

Nome da empresa	% de Participação Direta	Consolidado			Saldo consolidado					
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado total do período	Resultado de Equivalência Patrimonial	Demais <sup>2</sup>	Investimentos em 31/03/2022	Investimentos em 31/12/2021	Resultado de Equivalência em 31/03/2021
Inpar - Abyara - Projeto Res. Santo Amaro Spe Ltda.	30,00%	46.819	2.979	43.840	-	-	-	13.152	13.152	(6)
Inpar - Abyara - Projeto Residencial America Spe Ltda.	30,00%	25.768	8.521	17.247	-	-	-	5.174	5.174	(25)
Demais investidas <sup>1</sup>		391.610	369.056	22.554	751	186	6.177	12.096	11.782	89
<b>Total dos investimentos</b>		<b>464.197</b>	<b>380.556</b>	<b>83.641</b>	<b>751</b>	<b>186</b>	<b>6.177</b>	<b>30.422</b>	<b>30.108</b>	<b>58</b>

<sup>1</sup> Investimentos com saldos de até R\$ 5 milhões em 31 de março de 2022.

<sup>2</sup> 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 março de 2022 e 31 de dezembro de 2021.**

Nome da empresa	% Total da Companhia	% de Minoritários	Consolidado em 31/03/2022						Saldo Consolidado	
			Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado	Resultado de Não Controladores	Patrimônio Líquido de não Controladores	Patrimônio Líquido de não Controladores em 31/12/2021	Resultado em 31/03/2021
Agra Bergen Incorporadora Ltda	80,00%	20,00%	31.705	92.245	(60.540)	(230)	(46)	(12.108)	(12.062)	(99)
Agra Singolare Incorporadora Ltda	80,00%	20,00%	9.837	36.842	(27.005)	(210)	(42)	(5.401)	(5.359)	(3)
API Spe10-Plan e Des De Emp Imob Ltda	80,00%	20,00%	28.414	75.394	(46.980)	(730)	(146)	(9.396)	(9.250)	(157)
Ecolife Independência Empreend. Imobiliários S.A.	80,00%	20,00%	11.888	43.393	(31.505)	325	65	(6.301)	(6.370)	(7)
Gonder Incorporadora Ltda.	86,00%	14,00%	130.808	258.808	(128.000)	(6.029)	(844)	(17.920)	(17.076)	(632)
Klabin Segall Invest E Partic Spe S.A	70,00%	30,00%	7.283	26.553	(19.270)	197	59	(5.781)	(5.840)	(3)
PDG Masb Empreendimento Imob. Spe Ltda	50,00%	50,00%	45.106	68.726	(23.620)	(618)	(309)	(11.810)	(12.071)	195
Performance Br Empreendimentos Imob. S.A.	68,00%	32,00%	31.340	5.234	26.106	(9)	(3)	8.354	8.552	6
Demais investimentos <sup>1</sup>			186.764	183.026	3.738	(579)	(206)	(2.144)	(1.933)	62
<b>Total</b>			<b>483.145</b>	<b>790.221</b>	<b>(307.076)</b>	<b>(7.883)</b>	<b>(1.472)</b>	<b>(62.507)</b>	<b>(61.409)</b>	<b>(638)</b>

<sup>1</sup> Investimentos maiores ou menores de R\$ 5 milhões em 31 de março de 2022.

## 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:

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

**a. Movimentação dos ativos imobilizados**

		Controladora				
Custo:		Computadores	Direito de uso	Total		
Saldo em 31/12/2020		4.471	48	4.519		
Saldo em 31/12/2021		4.471	48	4.519		
Saldo em 31/03/2022		4.471	48	4.519		

  

		Controladora				
Depreciação:		20% a.a.				
Depreciação:		Computadores	Direito de uso	Total		
Saldo em 31/12/2020		(4.191)	(27)	(4.218)		
. Depreciações		(58)	(17)	(75)		
Saldo em 31/12/2021		(4.249)	(44)	(4.293)		
. Depreciações		(15)	(4)	(19)		
Saldo em 31/03/2022		(4.264)	(48)	(4.312)		
Saldo residual em 31/03/2022		207	-	207		
Saldo residual em 31/12/2021		222	4	226		
Saldo residual em 31/12/2020		280	21	301		

  

		Consolidado					
Custo:		Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Direito de uso	Demais imobilizações	Total
Saldo em 31/12/2020		184	817	10.904	1.594	45	13.544
Saldo em 31/12/2021		184	817	10.904	1.594	45	13.544
Saldo em 31/03/2022		184	817	10.904	1.594	45	13.544

  

		Consolidado					
Depreciação:		10% a.a. Máquinas e equipamentos	10% a.a. Móveis e utensílios	20% a.a. Computadores	Direito de uso	Demais imobilizações	Total
Saldo em 31/12/2020		(181)	(806)	(10.624)	(906)	(33)	(12.550)
. Depreciações		-	-	(57)	(550)	-	(607)
Saldo em 31/12/2021		(181)	(806)	(10.681)	(1.456)	(33)	(13.157)
. Depreciações		-	-	(15)	(138)	-	(153)
Saldo em 31/03/2022		(181)	(806)	(10.696)	(1.594)	(33)	(13.310)
Saldo residual em 31/03/2022		3	11	208	-	12	234
Saldo residual em 31/12/2021		3	11	223	138	12	387
Saldo residual em 31/12/2020		3	11	280	688	12	994

**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.

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

**9 Intangível**

O saldo residual em 31 de março de 2022, no montante de R\$904 (2021: R\$ 894), 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 períodos findos em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021 podem ser assim demonstradas:

	<u>Consolidado</u>
	<u>Direito de uso de software</u>
<b>Custo:</b>	
<b>Saldo em 31/12/2020</b>	<b>97.492</b>
. Adições	464
<b>Saldo em 31/12/2021</b>	<b>97.956</b>
. Adições	61
<b>Saldo em 31/03/2022</b>	<b>98.017</b>
<b>Amortizações:</b>	
<b>Saldo em 31/12/2020</b>	<b>(96.962)</b>
. Amortizações	(100)
<b>Saldo em 31/12/2021</b>	<b>(97.062)</b>
. Amortizações	(51)
<b>Saldo em 31/03/2022</b>	<b>(97.113)</b>
<b>Saldo residual em 31/03/2022</b>	<b>904</b>
<b>Saldo residual em 31/12/2021</b>	<b>894</b>
<b>Saldo residual em 31/12/2020</b>	<b>530</b>

**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 2022, está proposto para aprovação na Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária a ser realizada em 16 de maio de 2022, em segunda convocação em até R\$ 8.880 (31 de dezembro de 2021: R\$ 8.053).

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.



**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

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 período findo em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021, são assim demonstrados:

	<b>Controladora e Consolidado</b>	
	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2021</b>
<b>Remuneração fixa</b>		
Conselho de Administração	360	360
Conselho Fiscal	82	82
Diretoria Estatutária	436	402
Encargos	249	236
	<b>1.127</b>	<b>1.080</b>
<b>Benefícios</b>		
Diretoria Estatutária	36	30
	<b>36</b>	<b>30</b>
<b>Remuneração variável <sup>i</sup></b>		
Bônus de retenção	1.012	872
Encargos	372	321
	<b>1.384</b>	<b>1.193</b>
<b>Total Geral</b>	<b>2.547</b>	<b>2.303</b>

<sup>i</sup> 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.

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

**c. Avais e garantias**

A Companhia totaliza R\$ 253.600 de avais e garantias em 31 de março de 2022 (2021: R\$ 327.500). 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:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
<b>Ativo</b>				
<b>Circulante:</b>				
Contratos de mútuo	-	-	3.511	3.467
<b>Não circulante:</b>				
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	49.784	50.272
Assunção de dívidas a receber	1.824.977	1.828.356	1.336	1.365
	<u>1.824.977</u>	<u>1.828.356</u>	<u>51.120</u>	<u>51.637</u>
	<u><b>1.824.977</b></u>	<u><b>1.828.356</b></u>	<u><b>54.631</b></u>	<u><b>55.104</b></u>
<b>Passivo</b>				
<b>Circulante:</b>				
Contratos de mútuo	-	-	11.839	11.213
	-	-	<u>11.839</u>	<u>11.213</u>
<b>Não circulante:</b>				
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	944.860	950.258	62.216	61.358
	<u>944.860</u>	<u>950.258</u>	<u>74.055</u>	<u>72.571</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 março de 2022, a Companhia não possui operações realizadas com administradores e sócios da Companhia, ou de suas investidas.

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

**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 março de 2022 e 31 de dezembro de 2021, por tipo de dívida:

Tipo de Dívida	Controladora		Taxa média	Garantia
	31/03/2022	31/12/2021		
Capital de Giro/ SFI	383.058	385.271	120% CDI	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval, Hipoteca, Direitos creditórios
<b>Total</b>	<b>383.058</b>	<b>385.271</b>		
Parcela circulante	383.058	385.271		
<b>Total</b>	<b>383.058</b>	<b>385.271</b>		

Tipo de Dívida	Consolidado		Taxa média	Garantia
	31/03/2022	31/12/2021		
SFH	450.652	438.714	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	383.058	385.271	CDI + 1,00% até 5,00% CDI % 118,00 até 135,00	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval, Hipoteca, Direitos creditórios
Finep/Finame	4.481	4.471	PRÉ 5,50% até 8,70% e IPCA 1,53% a.m	Aval PDG - DIP NOBIS
<b>Total</b>	<b>838.191</b>	<b>828.456</b>		
Parcela circulante	838.191	828.456		
<b>Total</b>	<b>838.191</b>	<b>828.456</b>		

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

**i. Movimentação dos empréstimos**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
<b>Saldo inicial:</b>	<b>385.271</b>	<b>401.910</b>	<b>828.456</b>	<b>1.022.868</b>
<b>Movimentação SFH</b>				
(+/-) Atualizações	-	-	16.318	87.632
(-) Pagamentos com ativos	-	-	-	(24.533)
(-) Pagamentos em moeda corrente	-	-	(14)	(10.441)
(-) Amortização via repasse	-	-	-	(7.320)
(+/-) Ajustes/ baixas <sup>1</sup>	-	-	(4.365)	(219.293)
<b>Movimentação Capital de giro/ SFI</b>				
(-) Pagamentos em moeda corrente	(2.213)	(16.639)	(2.213)	(16.639)
<b>Movimentação Finep/ Finame</b>				
(+/-) Atualizações	-	-	9	(3.818)
<b>Total movimentação</b>	<b>(2.213)</b>	<b>(16.639)</b>	<b>9.735</b>	<b>(194.412)</b>
<b>Saldo final:</b>	<b>383.058</b>	<b>385.271</b>	<b>838.191</b>	<b>828.456</b>

<sup>1</sup> Transferência de dívida extraconcursal (SFH) para o plano de RJ R\$ 4.365.

**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	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
<b>Obrigação por Emissão de CCB Corporativa</b>				
4ª Série da 1ª Emissão	994	934	994	934
15ª Série da 1ª Emissão	481.790	454.829	481.790	454.829
3ª Série da 3ª Emissão	-	-	4.943	4.704
5ª Série da 3ª Emissão	24.331	23.239	24.331	23.239
7ª Série da 3ª Emissão	22.328	21.239	22.328	21.239
25ª Série da 1ª Emissão	48.664	48.664	48.664	48.664
26ª Série da 1ª Emissão	-	-	67.243	63.547
Outras emissões por CCB	463.291	437.216	463.289	437.215
<b>Sub-Total Corporativo</b>	<b>1.041.398</b>	<b>986.121</b>	<b>1.113.582</b>	<b>1.054.371</b>
<b>Obrigação por Emissão de CCB Apoio à produção *</b>				
3ª Série da 2ª Emissão	-	-	5.125	4.944
<b>Sub-Total CCB Apoio à produção</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.125</b>	<b>4.944</b>
<b>Total</b>	<b>1.041.398</b>	<b>986.121</b>	<b>1.118.707</b>	<b>1.059.315</b>
Parcela circulante	1.041.398	986.121	1.118.707	1.059.315
<b>Total</b>	<b>1.041.398</b>	<b>986.121</b>	<b>1.118.707</b>	<b>1.059.315</b>

\*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.

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

**i. Movimentação das CCBs**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Saldo inicial:</b>	<b>986.121</b>	<b>1.421.667</b>	<b>1.059.315</b>	<b>1.549.736</b>
<b>Movimentação da dívida corporativa</b>				
(+/-) Atualizações	55.690	221.951	59.624	232.556
(+/-) Pagamentos com ativos	-	(16.538)	-	(21.322)
(-) Pagamentos em moeda corrente	(413)	(35.744)	(413)	(36.862)
(+/-) Ajustes/ baixas	-	(405.018)	-	(405.018)
<b>Movimentação da dívida de apoio à produção</b>				
(+/-) Atualizações	-	47.865	373	55.172
(-) Pagamentos em moeda corrente	-	-	(192)	(5.751)
(+/-) Ajustes/ baixas	-	(248.062)	-	(309.196)
<b>Total movimentação</b>	<b>55.277</b>	<b>(435.546)</b>	<b>59.392</b>	<b>(490.421)</b>
<b>Saldo final:</b>	<b>1.041.398</b>	<b>986.121</b>	<b>1.118.707</b>	<b>1.059.315</b>

**b. Debêntures a pagar**

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

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

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

<sup>2</sup> Debenturista solicitou a habilitação integral da dívida no Plano de Recuperação Judicial.

Os saldos das Debêntures a pagar no passivo circulante da Companhia na controladora e no consolidado em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021 são assim demonstrados:

	<b>Apoio à produção</b>		<b>Corporativo</b>			<b>Total</b>
	<b>5ª emissão</b>	<b>1ª emissão</b>	<b>4ª emissão</b>	<b>11ª emissão</b>	<b>Subtotal</b>	
<b>a) Debêntures a Pagar</b>						
<b>Saldo em 31/12/2020</b>	<b>211.573</b>	<b>7.915</b>	<b>7.606</b>	<b>15.028</b>	<b>30.549</b>	<b>242.122</b>
(+/-) Atualização	46.799	1.454	1.398	2.764	5.616	52.415
<b>Saldo em 31/12/2021</b>	<b>258.372</b>	<b>9.369</b>	<b>9.004</b>	<b>17.792</b>	<b>36.165</b>	<b>294.537</b>
(+/-) Atualização	9.402	558	536	1.059	2.153	11.555
<b>Saldo em 31/03/2022</b>	<b>267.774</b>	<b>9.927</b>	<b>9.540</b>	<b>18.851</b>	<b>38.318</b>	<b>306.092</b>

\* 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.

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

A Companhia e suas controladas possuem contratos de Empréstimos, SFH, Debêntures e CCBs, com

## Notas Explicativas

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

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 março de 2022:

- 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 março de 2022 e 31 de dezembro de 2021.

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

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.

## Notas Explicativas

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

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, época da entrada no programa de RJ, utilizando-se da técnica de valor presente. Com as alterações ocorridas e mudança de cenários, descritos na Nota Explicativa nº 1b, entre o início do programa de RJ e a saída da Companhia da classificação de empresa em situação de RJ, ao final de 2021, voltamos a atualizar o cálculo do valor justo sobre o saldo residual das dívidas concursais ao final do período findo em 31 de março de 2022.

A Companhia mensurou o valor justo da sua dívida em 31 de março de 2022, utilizando-se da técnica de valor presente, considerando informações (inputs) de nível 3 para premissas sobre risco e, calculando a taxa de endividamento entre 10,86% à 13,43% (em 31 de dezembro de 2017: entre 8,40% à 14,85%) com base em taxas praticadas no mercado para empresas com nível de endividamento e risco próximos ao da Companhia.

A diferença apurada entre os passivos, calculados a valor justo, foi registrada no resultado do correspondente período de apuração conforme definição do CPC 48 sobre Instrumentos financeiros.

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

## Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações  
Informações Trimestrais em  
31 de março de 2022

Classes por credor	Opção	Início pagamentos	Correção	Número de parcelas	Saldo a pagar em 31/12/2020	Correção monetária	Pagamentos <sup>4</sup>	Adições e Baixas <sup>2</sup>	Saldo a pagar em 31/12/2021	Correção monetária	Pagamentos <sup>4</sup>	Adições e Baixas <sup>2</sup>	Saldo a pagar em 31/03/2022
<b>Trabalhista</b>													
Classe I	Única	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe I <sup>1</sup>	A	jun-21	C. Monetária TJSP	Única	19.643	4.871	(5.258)	76.705	95.961	2.321	-	3.221 <sup>7</sup>	101.503
Classe I	B	jan-21	C. Monetária TJSP	Única	4.750	-	(4.727)	(23)	-	-	-	-	-
Classe I	C	nov-21	C. Monetária TJSP	Única	12.186	637	(12.823)	-	-	-	-	-	-
Classe I <sup>1</sup>	D	jun-21	C. Monetária TJSP	Única	2.512	92	(2.036)	17	585	14	-	-	599
					<b>39.091</b>	<b>5.600</b>	<b>(24.844)</b>	<b>76.699</b>	<b>96.546</b>	<b>2.335</b>	-	<b>3.221</b>	<b>102.102</b>
<b>Com garantia real</b>													
Classe II	A1	nov-32	IPCA + Juros contrato	Única	381.393	41.661	(32.291)	(114.892)	275.871	6.168	-	-	282.039
Classe II	A2	nov-32	IPCA + 1% a.a.	Única	110.339	12.716	(3.505)	-	119.550	2.971	-	-	122.521
Classe II	A4	nov-32	IPCA + 3% a.a.	Única	137.282	15.309	(54.882)	(39.965)	57.744	1.720	-	-	59.464
Classe II <sup>4</sup>	B (i)	nov-32	TR + Juros contrato	Única	61.548	27	(10.437)	2.692	53.830	85	-	-	53.915
					<b>690.562</b>	<b>69.713</b>	<b>(101.115)</b>	<b>(152.165)</b>	<b>506.995</b>	<b>10.944</b>	-	-	<b>517.939</b>
<b>Quirografário</b>													
Classe III	A	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária	6	1.466	-	(1.004)	126	588	1	(30)	18	577 <sup>5</sup>
Classe III <sup>1</sup>	B	mar-18	TR/ Juros + C. Monetária	Única	4.316	2	(24)	-	4.294	7	-	-	4.301 <sup>3</sup>
Classe III	C	nov-32	IPCA/ Juros + C. Monetária	Única	447.664	47.539	-	(3.951)	491.252	10.985	-	-	502.237
Classe III	E	nov-32	IPCA + 2% a.a	Única	119.997	15.440	-	-	135.437	3.702	-	-	139.139
Classe III	F	nov-37	TR/ Juros + C. Monetária	Única	2.069.862	2.086	(237.787)	401.120	2.235.281	3.551	-	17.188 <sup>7</sup>	2.256.020
Classe III	G	nov-42	TR/ Juros + C. Monetária	Única	702.779	319	(50.000)	-	653.098	1.029	-	-	654.127
					<b>3.346.084</b>	<b>65.386</b>	<b>(288.815)</b>	<b>397.295</b>	<b>3.519.950</b>	<b>19.275</b>	<b>(30)</b>	<b>17.206</b>	<b>3.556.401</b>
<b>ME/EPP</b>													
Classe IV	A	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária	6	57	-	-	-	57	-	-	-	57 <sup>5</sup>
Classe IV	C	nov-37	TR/ Juros + C. Monetária	Única	41.552	22	(78)	2.490	43.986	69	-	110	44.165
					<b>41.609</b>	<b>22</b>	<b>(78)</b>	<b>2.490</b>	<b>44.043</b>	<b>69</b>	-	<b>110</b>	<b>44.222</b>
<b>Total geral à pagar:</b>													
					<b>4.117.346</b>	<b>140.721</b>	<b>(414.852)</b>	<b>324.319</b>	<b>4.167.534</b>	<b>32.623</b>	<b>(30)</b>	<b>20.537</b>	<b>4.220.664</b>
Ajuste para o valor justo <sup>6</sup>					(3.312.715)	-	-	6.803	(3.305.912)	-	-	(14.145)	(3.320.057)
Encargos <sup>6</sup>					169.909	37.767	-	-	207.676	66.801	-	-	274.477
<b>Saldo à pagar ajustado ao valor justo:</b>					<b>974.540</b>	<b>178.488</b>	<b>(414.852)</b>	<b>331.122</b>	<b>1.069.298</b>	<b>99.424</b>	<b>(30)</b>	<b>6.392</b>	<b>1.175.084</b>
Parcela circulante					44.930	5.602	(25.872)	76.825	101.485	2.343	(30)	3.239	107.037
Parcela não circulante					929.610	172.886	(388.980)	254.297	967.813	97.081	-	3.153	1.068.047
<b>Saldo à pagar ajustado ao valor justo:</b>					<b>974.540</b>	<b>178.488</b>	<b>(414.852)</b>	<b>331.122</b>	<b>1.069.298</b>	<b>99.424</b>	<b>(30)</b>	<b>6.392</b>	<b>1.175.084</b>
<b>Resumo da movimentação, por ano de vencimento, sem valor justo:</b>					<b>Saldo a pagar em 31/12/2020</b>	<b>Correção monetária</b>	<b>Pagamentos <sup>4</sup></b>	<b>Adições e Baixas <sup>2</sup></b>	<b>Saldo a pagar em 31/12/2021</b>	<b>Correção monetária</b>	<b>Pagamentos <sup>4</sup></b>	<b>Adições e Baixas <sup>2</sup></b>	<b>Saldo a pagar em 31/03/2022</b>
2022					44.930	5.602	(25.872)	76.825	101.485	2.343	(30)	3.239	107.037
2032					1.258.222	132.692	(101.115)	(156.116)	1.133.683	25.631	-	-	1.159.314
2037					2.111.415	2.108	(237.865)	403.610	2.279.268	3.620	-	17.298	2.300.186
2042					702.779	319	(50.000)	-	653.098	1.029	-	-	654.127
<b>Total</b>					<b>4.117.346</b>	<b>140.721</b>	<b>(414.852)</b>	<b>324.319</b>	<b>4.167.534</b>	<b>32.623</b>	<b>(30)</b>	<b>20.537</b>	<b>4.220.664</b>

## obs:

- <sup>1</sup> Dívida a ser quitada com ações da Companhia.  
<sup>2</sup> Alterações após avaliação de processos judiciais ou administrativos junto a credores.  
<sup>3</sup> Saldo controverso junto a credores; aguardando conclusão de processos judiciais ou administrativos para conversão em ações.  
<sup>4</sup> Dívida quitada com recursos próprios e/ou dação de ativos.  
<sup>5</sup> Pedentes de pagamento ou cancelamento pois aguardam decisão judicial.  
<sup>6</sup> Base de cálculo para impostos diferidos.  
<sup>7</sup> Contém reclassificação de R\$ 16.154 das contingências jurídicas e R\$ 4.365 das dívidas extraconcursais para credores RJ.

## 14 Obrigações por aquisição de imóveis

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



**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Numerários - lançados	4.014	3.834
Vinculados a VGV - lançados	14.433	14.197
Vinculados a VGV - a lançar	-	30
<b>Total</b>	<b>18.447</b>	<b>18.061</b>
Parcela circulante	267	267
Parcela não circulante	18.180	17.794
<b>Total</b>	<b>18.447</b>	<b>18.061</b>

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:

<b>Ano</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
2023	3.512	3.437
2024	4.625	4.527
2025	2.771	2.712
2026 em diante	7.272	7.118
<b>Total</b>	<b>18.180</b>	<b>17.794</b>

**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 março de 2022, o saldo de prejuízos fiscais de IR e de base negativa de CSLL acumulados da Companhia é de R\$ 4.654.953 (31 de dezembro de 2021: R\$ 4.540.220).

Os saldos das obrigações tributárias estão assim apresentados:

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Tributos parcelados (a)	776	779	97.302	98.279
Impostos a recolher	147	169	6.001	6.095
<b>Total</b>	<b>923</b>	<b>948</b>	<b>103.303</b>	<b>104.374</b>
Parcela circulante	446	273	15.575	19.599
Parcela não circulante	477	675	87.728	84.775
<b>Total</b>	<b>923</b>	<b>948</b>	<b>103.303</b>	<b>104.374</b>

**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 março de 2022 e 31 de dezembro de 2021, nos montantes:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>Programa de Regularização Tributária:</b>				
- Parcelamento Excepcional	530	533	40.435	40.518
<b>Parcelamento ordinário:</b>				
- IRPJ e CSLL	-	-	1.093	1.202
- PIS e COFINS	-	-	954	1.071
- ISS	246	246	53.935	54.413
- Previdenciário	-	-	885	1.075
<b>Total</b>	<b>776</b>	<b>779</b>	<b>97.302</b>	<b>98.279</b>
Parcela Circulante	299	104	9.574	13.504
Parcela Não Circulante	477	675	87.728	84.775
<b>Total</b>	<b>776</b>	<b>779</b>	<b>97.302</b>	<b>98.279</b>

**i. Movimentação dos tributos parcelados**

As movimentações dos impostos parcelados podem ser assim demonstradas:

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
<b>Parcelamentos realizados</b>				
<b>Saldo inicial</b>	<b>779</b>	-	<b>98.279</b>	<b>7.563</b>
(-) Migração do parcelamento PERT para Excepcional	-	-	-	(2.966)
<b>(+) Novos parcelamentos:</b>				
. Parcelamento Municipal	-	251	-	55.159
. Parcelamento Excepcional	-	539	-	41.257
. Parcelamento Ordinário	-	-	-	820
(+) Atualização (Selic)	12	15	947	1.573
(-) Pagamentos	(15)	(26)	(1.924)	(5.127)
	<b>(3)</b>	<b>779</b>	<b>(977)</b>	<b>90.716</b>
<b>Saldos à pagar</b>	<b>776</b>	<b>779</b>	<b>97.302</b>	<b>98.279</b>

**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:

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2021</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2021</b>
<b>Bases tributáveis:</b>				
. Lucro real (LR): resultado antes dos impostos (IR e CS)	(282.168)	(222.525)	(280.235)	(219.193)
. Regime especial de tributação (RET): receita operacional	-	(8)	24.887	23.828
. Lucro Presumito (LP): receita operacional	-	-	9.079	16.971
. Demais Receitas: receita não operacional (alíquota de 34%)	-	-	2.199	467
. Alíquota nominal (LR)	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
. Alíquota nominal (RET)	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
. Alíquota nominal (LP)	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%
<b>(=) Expectativa para IR e CS:</b>	<b>(95.937)</b>	<b>(75.659)</b>	<b>(93.774)</b>	<b>(73.387)</b>
<b>(+/-) Efeito da alíquota nominal sobre ajustes:</b>				
. Equivalência patrimonial	28.477	29.090	(63)	(20)
. Adições e exclusões temporárias	346.414	(5.167)	349.184	(1.401)
. Adições e exclusões permanentes	10.847	12.427	22.402	27.942
. Créditos fiscais não contabilizados	20.848	41.549	30.967	45.774
. Ajuste a valor justo sobre dívida credores RJ	17.903	-	17.903	-
<b>(=) Despesa ou receita com IR e CS:</b>	<b>328.552</b>	<b>2.240</b>	<b>326.619</b>	<b>(1.092)</b>
<b>Composição da despesa (receita) no resultado:</b>				
Corrente	-	-	(2.174)	(4.844)
Diferido	328.552	2.240	328.793	3.752
	<b>328.552</b>	<b>2.240</b>	<b>326.619</b>	<b>(1.092)</b>
<b>Distribuição do imposto de renda e contribuição social no resultado:</b>				
<b>Impostos correntes:</b>				
. Regime especial de tributação (RET): receita operacional	-	-	(478)	(457)
. Lucro Presumito (LP): receita operacional	-	-	(280)	(523)
. Demais Receitas: receita não operacional (alíquota de 34%)	-	-	(748)	(159)
<b>Sub total</b>	-	-	<b>(1.506)</b>	<b>(1.139)</b>
. Lucro real (LR): resultado antes dos impostos (IR e CS)	-	-	(668)	(3.705)
	-	-	<b>(2.174)</b>	<b>(4.844)</b>
<b>Impostos diferidos:</b>				
. Lucro real (LR): ajustes sobre dívida de credores RJ	17.903	-	17.903	-
. Base do LR/LP ou RET: ajustes sobre diferença com critério fiscal	310.649	2.240	310.890	3.752
<b>Total</b>	<b>328.552</b>	<b>2.240</b>	<b>328.793</b>	<b>(1.092)</b>

**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, das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021.

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

**i. Composição dos Passivos fiscais diferidos**

Tributo	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
IRPJ	532.970	774.553	536.841	778.579
CSLL	191.867	278.837	193.947	281.001
<b>IR e CS</b>	<b>724.837</b>	<b>1.053.390</b>	<b>730.788</b>	<b>1.059.580</b>
PIS e COFINS	705	705	12.228	12.499
<b>Total</b>	<b>725.542</b>	<b>1.054.095</b>	<b>743.016</b>	<b>1.072.079</b>
Parcela Circulante	694	695	18.168	18.679
Parcela Não Circulante	724.848	1.053.400	724.848	1.053.400
<b>Total</b>	<b>725.542</b>	<b>1.054.095</b>	<b>743.016</b>	<b>1.072.079</b>

O saldo da Companhia de IRPJ e CS a título de imposto diferido, de longo prazo, foi calculado considerando a estimativa da dedução legal de saldo de prejuízo fiscal e base negativa e tributação com alíquota 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.

## Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações  
Informações Trimestrais em  
31 de março de 2022

<b>Empreendimentos em construção</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
<b>1) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas</b>		
a) Receita de vendas contratadas	934.139	925.009
b) Receita de vendas apropriadas	(518.711)	(516.741)
	<b>415.428</b>	<b>408.268</b>
c) Efeito da provisão para distratos	(60.128)	(58.742)
<b>Receita de vendas a apropriar</b>	<b>355.300</b>	<b>349.526</b>
<b>2) Receita de indenização nos distratos</b>	<b>4.441</b>	<b>4.435</b>
<b>3) Receita de vendas contratadas não qualificáveis</b>	<b>130.389</b>	<b>128.177</b>
<b>4) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas</b>		
a) Custo orçado total das unidades vendidas		
i) Custo orçado (terreno e construção)	(809.617)	(801.342)
ii) Custo apropriado (terreno e construção)	455.387	453.292
iii) Custo orçado (encargos financeiros)	(21.055)	(21.055)
iv) Encargos financeiros apropriados	13.360	13.348
	<b>(361.925)</b>	<b>(355.757)</b>
b) Efeito da provisão para distratos		
i) Distratos - custo orçado a apropriar	91.262	90.278
ii) Distratos - custos apropriados	(48.752)	(48.506)
	<b>42.510</b>	<b>41.772</b>
<b>Custo orçado total a apropriar (a + b)</b>	<b>(319.415)</b>	<b>(313.985)</b>
<b>5) Custo orçado a apropriar sem encargos financeiros (4-iii-iv)</b>	<b>(311.720)</b>	<b>(306.278)</b>
<b>6) Resultado das vendas a apropriar</b>		
Receita de vendas a apropriar (1)	355.301	349.525
(-) Custos das vendas a apropriar (5)	(311.720)	(306.278)
(-) Impostos estimados (PIS e Cofins)	(7.665)	(7.541)
<b>Resultado bruto</b>	<b>35.916</b>	<b>35.706</b>
<b>Margem bruta</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>
<b>% médio POC (Custo incorrido / orçado) sem encargos financeiros</b>	<b>56%</b>	<b>57%</b>
<b>Empreendimentos em construção e concluídos</b>		
<b>1) Custos orçados a apropriar em estoque</b>		
a) Custo orçado de construção das unidades não vendidas	(586.223)	(584.412)
b) Custo incorrido alocado ao estoque		
i) Custo incorrido a apropriar (terreno e construção)	317.313	318.805
ii) Encargos financeiros a apropriar	7.695	7.707
	<b>325.008</b>	<b>326.512</b>
<b>Custo orçado a apropriar de unidades não vendidas (sem provisão para distratos)</b>	<b>(261.215)</b>	<b>(257.900)</b>
<b>Efeito dos distratos</b>		
c) Distratos - custos a apropriar	(41.366)	(40.629)
d) Distratos - encargos financeiros a apropriar	(1.145)	(1.143)
	<b>(42.511)</b>	<b>(41.772)</b>
<b>Custo orçado a apropriar de unidades não vendidas (com provisão para distrato)</b>	<b>(303.726)</b>	<b>(299.672)</b>
<b>2) Provisão para distratos (no Passivo)</b>		
a) Ajuste em receitas apropriadas	329.165	345.189
b) Ajuste em contas a receber de clientes	(265.826)	(283.213)
c) Receita indenização por distratos	(17.976)	(18.068)
d) Ajuste em adiantamento de clientes	183	183
	<b>45.546</b>	<b>44.091</b>
e) Encargos sobre provisão distratos (atualização, multa e juros)	26.552	28.379
<b>Provisão para distratos a pagar</b>	<b>72.098</b>	<b>72.470</b>

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

O resultado das operações imobiliárias realizadas é apropriado com base na prática contábil apresentadas na Nota Explicativa nº 2.10, das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021. Assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas ainda não concluídas está refletido parcialmente nas Demonstrações Financeiras em 31 de março de 2022, 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	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Permuta física - lançados	-	-	92.799	92.921
Permuta física - a lançar	-	-	8.798	7.894
Recebimento de clientes	-	-	50.726	50.037
<b>Subtotal</b>	-	-	<b>152.323</b>	<b>150.852</b>
Distratos incorridos a pagar	1.153	1.144	59.631	54.081
Provisão de distratos a pagar	11	24	72.098	72.470
<b>Subtotal</b>	<b>1.164</b>	<b>1.168</b>	<b>131.729</b>	<b>126.551</b>
<b>Total</b>	<b>1.164</b>	<b>1.168</b>	<b>284.052</b>	<b>277.403</b>
Parcela circulante	1.164	1.168	242.968	233.864
Parcela não circulante	-	-	41.084	43.539
<b>Total</b>	<b>1.164</b>	<b>1.168</b>	<b>284.052</b>	<b>277.403</b>

**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	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Provisão para contingências jurídicas (a)	38.526	38.628	688.672	697.042
Garantia após entrega do empreendimento (b)	54	54	45.260	45.540
Multa por atraso na entrega do empreendimento (c)	-	-	131.593	123.983
<b>Total</b>	<b>38.580</b>	<b>38.682</b>	<b>865.525</b>	<b>866.565</b>
Parcela circulante	49	54	140.890	135.246
Parcela não circulante	38.531	38.628	724.635	731.319
<b>Total</b>	<b>38.580</b>	<b>38.682</b>	<b>865.525</b>	<b>866.565</b>

**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

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

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:

	<b>Controladora</b>			
	<b>Trabalhistas</b>	<b>Tributárias</b>	<b>Cíveis</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31/12/2020</b>	<b>53.098</b>	<b>5.373</b>	<b>42.303</b>	<b>100.774</b>
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)
<b>Saldo em 31/12/2021</b>	<b>26.318</b>	<b>3.120</b>	<b>9.190</b>	<b>38.628</b>
Adições	616	164	394	1.174
Reversões	(461)	(190)	(88)	(739)
Reclassificação para RJ	(387)	-	(150)	(537)
<b>Saldo em 31/03/2022</b>	<b>26.086</b>	<b>3.094</b>	<b>9.346</b>	<b>38.526</b>

  

	<b>Consolidado</b>			
	<b>Trabalhistas</b>	<b>Tributárias</b>	<b>Cíveis</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31/12/2020</b>	<b>185.798</b>	<b>187.490</b>	<b>574.036</b>	<b>947.324</b>
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)
<b>Saldo em 31/12/2021</b>	<b>123.859</b>	<b>167.333</b>	<b>405.850</b>	<b>697.042</b>
Adições	4.671	4.194	13.058	21.923
Reversões	(2.957)	(228)	(10.954)	(14.139)
Reclassificação para RJ	(3.221)	-	(12.933)	(16.154)
<b>Saldo em 31/03/2022</b>	<b>122.352</b>	<b>171.299</b>	<b>395.021</b>	<b>688.672</b>

A Administração da Companhia, após aprovação do plano de RJ segrega o total das ações, em 31 de março de 2022, em quatro categorias de estimativas para possível encerramento dos processos:

- Parcela circulante: estimativa de valores para possíveis acordos a curto prazo;
- <sup>1</sup> 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;
- <sup>2</sup> 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



**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

condições previstas no plano de RJ e conforme condições aplicadas aos credores quirografários, na opção “F” (Nota Explicativa nº 13b).

- <sup>3</sup> 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	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Trabalhistas <sup>i</sup>	26.086	26.318	122.352	123.859
Tributárias	3.094	3.120	171.299	167.333
Cíveis <sup>i</sup>	9.346	9.190	395.021	405.850
<b>Total</b>	<b>38.526</b>	<b>38.628</b>	<b>688.672</b>	<b>697.042</b>
Parcela circulante	-	-	105	105
Parcela não circulante	38.526	38.628	688.567	696.937
<sup>1</sup> Parcela não circulante - pós RJ	1.378	1.356	106.943	107.471
<sup>2</sup> Parcela não circulante - antes RJ	34.054	34.152	410.325	422.133
<sup>3</sup> Parcela não Circulante - Tributária	3.094	3.120	171.299	167.333
<b>Total</b>	<b>38.526</b>	<b>38.628</b>	<b>688.672</b>	<b>697.042</b>

<sup>i</sup> Valores reclassificados no 1T22, no montante de R\$ 16.154, 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	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Trabalhistas	3.140	3.214	20.077	23.623
Tributárias	110.926	109.370	326.949	314.299
Cíveis	9.153	9.181	377.334	378.531
<b>Total</b>	<b>123.219</b>	<b>121.765</b>	<b>724.360</b>	<b>716.453</b>
Parcela Circulante	19	25	917	3.057
Parcela não circulante	123.200	121.740	723.443	713.396
<sup>1</sup> Parcela não circulante - pós RJ	1.575	1.631	216.127	217.229
<sup>2</sup> Parcela não circulante - antes RJ	10.699	10.739	180.367	181.868
<sup>3</sup> Parcela não Circulante - Tributária	110.926	109.370	326.949	314.299
<b>Total</b>	<b>123.219</b>	<b>121.765</b>	<b>724.360</b>	<b>716.453</b>

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,

## Notas Explicativas

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

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 nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021, 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	
	31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021
Parcela circulante	49	54	9.192	11.158
Parcela não circulante	5	-	36.068	34.382
<b>Total da provisão</b>	<b>54</b>	<b>54</b>	<b>45.260</b>	<b>45.540</b>

### 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

A composição do capital social da Companhia, entre 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021, é apresentada, da seguinte forma:

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

	Quantidade de ações ON	Capital Social		
		Subscrito	Despesas de captação	Total
Saldo em 31/12/2020	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)
<b>Saldo em 31/12/2021</b>	<b>56.133.457</b>	<b>5.346.128</b>	<b>(52.308)</b>	<b>5.293.820</b>
<b>Saldo em 31/03/2022</b>	<b>56.133.457</b>	<b>5.346.128</b>	<b>(52.308)</b>	<b>5.293.820</b>

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.

Em 31 de março de 2022, 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 março de 2022, 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	
	31/03/2022	31/03/2021
<b>Lucro (prejuízo) por ação básico</b>		
Lucro (prejuízo) do período disponível para as ações ordinárias	46.384	(220.285)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	56.133	8.066
<b>Lucro (prejuízo) por ação (em R\$) – básico</b>	<b>0,82632</b>	<b>(27,31031)</b>
<b>Lucro (prejuízo) por ação diluído</b>		
Lucro (prejuízo) do período disponível para as ações ordinárias	46.384	(220.285)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	56.133	8.066
<b>Lucro (prejuízo) por ação (em R\$) – diluído</b>	<b>0,82632</b>	<b>(27,31031)</b>

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.

## Notas Explicativas

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

### 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 março de 2022 e 31 de dezembro de 2021.

#### 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 março de 2022 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:

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

	Nota	Controladora		Consolidado		Classificação IFRS 9
		31/03/2022	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2021	
<b>Ativos financeiros</b>						
Caixa e equivalentes de caixa	4a	1.659	374	91.436	84.886	Custo amortizado
Aplicações financeiras	4b	65	63	6.230	13.186	Custo amortizado
Contas a receber	5	3.961	4.495	215.907	247.517	Custo amortizado
Créditos com partes relacionadas	10d	1.824.977	1.828.356	54.631	55.104	Custo amortizado
<b>Total dos ativos financeiros</b>		<b>1.830.662</b>	<b>1.833.288</b>	<b>368.204</b>	<b>400.693</b>	
<b>Passivos financeiros</b>						
Fornecedores		5.543	6.796	139.101	132.519	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	11	383.058	385.271	838.191	828.456	Custo amortizado
Obrigação por emissão de CCB/CCI	12a	1.041.398	986.121	1.118.707	1.059.315	Custo amortizado
Debêntures a pagar	12b	306.092	294.537	306.092	294.537	Custo amortizado
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	13	1.175.084	1.069.298	1.175.084	1.069.298	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	14	-	-	18.447	18.061	Custo amortizado
Obrigações com partes relacionadas	10d	944.860	950.258	74.055	72.571	Custo amortizado
Coobrigação na cessão de recebíveis		-	-	2.655	2.504	Custo amortizado
Outras obrigações		588.567	557.401	694.334	664.284	Custo amortizado
<b>Total dos passivos financeiros</b>		<b>4.444.602</b>	<b>4.249.682</b>	<b>4.366.666</b>	<b>4.141.545</b>	

**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 março de 2022 e 31 de dezembro de 2021 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 março de 2022, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base nos valores do CDI vigentes em 31 de março de 2022 e este definido como cenário provável; a partir deste, foram

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

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 março de 2022, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

Operação	Risco CDI sobre saldo em 31/03/2022	Cenário Provável		
		I	II	III
<b>Aplicações financeiras</b>				
Certificado de depósito bancário (CDB)	75.877	11,65%	8,74%	5,83%
Receita projetada		8.840	6.630	4.420
<b>Receita projetada total</b>		<b>8.840</b>	<b>6.630</b>	<b>4.420</b>

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta, na data-base de 31 de março de 2022, foram definidos três cenários diferentes.

Com base nos valores da TR, CDI e do IPCA vigentes em 31 de março de 2022, 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 31/03/2022	Cenário		
			Provável I	Cenário 25%	Cenário 50%
<b>Financiamentos, empréstimos e CCBs</b>					
		<b>1.956.898</b>			
Taxa sujeita à variação	CDI	1.807.176	421.741	527.177	632.612
Taxa sujeita à variação	TR	149.722	13.107	16.384	19.661
<b>Encargos financeiros projetados</b>			<b>434.848</b>	<b>543.561</b>	<b>652.273</b>
<b>Debêntures</b>					
		<b>306.092</b>			
Taxa sujeita à variação	CDI	38.321	5.042	6.302	7.563
Taxa sujeita à variação	TR	267.771	24.024	30.030	36.035
<b>Encargos financeiros projetados</b>			<b>29.066</b>	<b>36.332</b>	<b>43.598</b>

**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 período findo em 31 de março de 2022 e 31 de dezembro de 2021, exemplificando sua estrutura de capital próprio e obtida junto a terceiros:

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

	<u>31/03/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<b>Dívida bruta</b>		
. Dívida Sistema Financeiro da Habitação - SFH	450.652	438.714
. Outras dívidas corporativas	387.539	389.742
<b>Total de empréstimos e financiamentos</b>	<b>838.191</b>	<b>828.456</b>
Debêntures a pagar	306.092	294.537
Cédulas de crédito bancário (CCBs) e coobrigações	1.121.362	1.061.819
<b>Total da dívida bruta</b>	<b>2.265.645</b>	<b>2.184.812</b>
(-) Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(97.666)	(98.072)
<b>Dívida líquida</b>	<b>2.167.979</b>	<b>2.086.740</b>
(-) Dívida de SFH	(450.652)	(438.714)
(-) Dívida de CCB - Apoio à produção *	(5.125)	(4.944)
(-) Dívida de Debêntures a pagar - Apoio à produção *	(258.372)	(258.372)
<b>Dívida líquida menos dívida com apoio à produção</b>	<b>1.453.830</b>	<b>1.384.710</b>
<b>Total do patrimônio líquido (PL) consolidado</b>	<b>(5.166.562)</b>	<b>(5.211.848)</b>
Dívida (sem SFH e Apoio à produção) / PL	-28,1%	-26,6%

\*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.

**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 março de 2022, 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.

## Notas Explicativas

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

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.



## Notas Explicativas

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

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 março de 2022, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada	
		31/03/2022	31/12/2021
Empresarial	Danos materiais causados por danos elétricos, incêndio, vendaval, tumulto e assegura a perda do aluguel	3.100	3.100
D&O	Responsabilidade civil dos Administradores	250.000	250.000
		<b>253.100</b>	<b>253.100</b>

## 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.

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

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 (incluídas 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 março de 2022:

<b>Características das emissões:</b>	<b>ILP - Outorgas realizadas</b>
	<b>3º emissão</b>
Data da outorga	04/11/2015
Prazo final de exercício (considerando prazo de carência)	04/11/2024
Opções de outorgas emitidas <sup>1</sup>	258.908
Saldo atual de outorgas passíveis de exercício <sup>1</sup>	172.606
Preço de exercício <sup>2</sup>	24,80
Dividendos	0,0%
Volatilidade	24,2%
Taxa de juros livre de risco	13,8%
Maturidade (anos)	3
<b>% de exercício das opções:</b>	
. No 1º aniversário da outorga	33%
. No 2º aniversário da outorga	33%
. No 3º aniversário da outorga	33%
<b><sup>1</sup> Opções de outorgas emitidas:</b>	<b>3º emissão</b>
Antes dos grupamentos:	2.589.082
. Saldo grupado 10 ações para 1 em 11/01/2019:	258.908
. Cancelamentos até 31/12/2019:	(86.302)
. Saldo em 31/03/2022:	<b>172.606</b>
<b><sup>2</sup> Preço de exercício (em reais)</b>	<b>3º emissão</b>
Antes dos grupamentos (por ação):	2,48
. Equivalente ao lote de 10 ações em 11/01/2019	24,80

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

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 apurado <sup>1</sup>
	3º emissão	Totais		
Saldo a exercer em 31/12/2020	172.606	172.606	8.066.955	2,14%
Saldo a exercer em 31/12/2021	172.606	172.606	56.133.457	0,31%
Saldo a exercer em 31/03/2022	172.606	172.606	56.133.457	0,31%

<sup>1</sup> 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 ainda não apresentou resultados relevantes que contribuíssem para apresentação das informações segregadas, por segmento, para o período findo em 31 de março de 2022.

**24 Receita operacional líquida**

Segue a abertura da receita operacional líquida da Companhia nos períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Vendas imobiliárias	239	1.410	46.699	126.369
(-) Provisão ou reversão de distratos	-	(51)	16.025	3.295
(-) Distratos incorridos	-	-	(50.613)	(39.212)
<b>Receita de vendas imobiliárias</b>	<b>239</b>	<b>1.359</b>	<b>12.111</b>	<b>90.452</b>
Outras receitas operacionais	-	1	1.277	4.279
<b>Receita bruta</b>	<b>239</b>	<b>1.360</b>	<b>13.388</b>	<b>94.731</b>
<b>Deduções da receita</b>	<b>(5)</b>	<b>(6)</b>	<b>(5.572)</b>	<b>(1.840)</b>
(-) Impostos	(5)	(2)	(618)	(588)
(-) Cancelamentos e descontos	-	(4)	(4.954)	(1.252)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>234</b>	<b>1.354</b>	<b>7.816</b>	<b>92.891</b>

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

**25 Custos das unidades vendidas**

Segue a abertura dos custos dos imóveis vendidos da Companhia nos períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021.

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Custos das unidades vendidas	(50)	(250)	(23.939)	(91.039)
(-) Distratos incorridos	-	-	22.913	26.532
(+/-) Ajustes da provisão para distratos	-	-	(6.929)	(9.366)
<b>Custo de vendas imobiliárias</b>	<b>(50)</b>	<b>(250)</b>	<b>(7.955)</b>	<b>(73.873)</b>
Encargos (capitalizados) revertidos (Nota 6)	-	-	129	(6.666)
<b>Custo dos imóveis vendidos</b>	<b>(50)</b>	<b>(250)</b>	<b>(7.826)</b>	<b>(80.539)</b>

**26 Despesas de vendas**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Propaganda, publicidade e demais	(203)	(106)	(14.846)	(5.802)
Comissões e premiações sobre vendas	-	-	(51)	(204)
Estande de vendas	-	-	-	(31)
<b>Total</b>	<b>(203)</b>	<b>(106)</b>	<b>(14.897)</b>	<b>(6.037)</b>

**27 Despesas administrativas**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
Salários, encargos e benefícios	-	(736)	(5.647)	(6.457)
Honorários da administração	(1.926)	(1.746)	(1.926)	(1.746)
Participação nos resultados	-	-	(642)	-
<b>Salários e encargos</b>	<b>(1.926)</b>	<b>(2.482)</b>	<b>(8.215)</b>	<b>(8.203)</b>
Honorários advocatícios e despesas judiciais	(325)	(9.442)	(331)	(10.312)
Manutenção de informática	(1.829)	(1.469)	(1.889)	(1.535)
Consultoria	(761)	(781)	(944)	(974)
Outros serviços	-	(98)	(64)	(155)
<b>Prestação de Serviços</b>	<b>(2.915)</b>	<b>(11.790)</b>	<b>(3.228)</b>	<b>(12.976)</b>
Viagens	-	-	(39)	(37)
Telecomunicações e internet	(6)	(5)	(7)	(5)
Aluguel e reforma de imóveis	(73)	(96)	(586)	(367)
Outras despesas	(1.220)	(3.790)	(1.676)	(4.078)
<b>Outras despesas administrativas</b>	<b>(1.299)</b>	<b>(3.891)</b>	<b>(2.308)</b>	<b>(4.487)</b>
<b>Total</b>	<b>(6.140)</b>	<b>(18.163)</b>	<b>(13.751)</b>	<b>(25.666)</b>

**28 Outras despesas e receitas operacionais**

Os ajustes registrados nesta rubrica tiveram como contrapartida as seguintes linhas patrimoniais nos períodos findos em 31 de março de 2022 e 2021:

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

<b>Outras despesas/ receitas operacionais</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2021</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2021</b>
Disponibilidades	-	(125)	(576)	(372)
Contas a receber de clientes	80	(2.268)	(10.713)	(30.592)
Estoques	-	(10)	(3.266)	(1.533)
Partes relacionadas	225	159	(131)	(2.503)
Outros créditos	132	-	418	1.937
Investimentos	-	10	(115)	(699)
Fornecedores a pagar	(11)	(846)	166	(176)
Impostos	(1)	610	(927)	1.467
<b>Provisões/ reversões</b>				
. Contingências jurídicas	119	21.776	(7.846)	3.912
. Multa por atraso de obra	-	-	(7.610)	(8.579)
Outras obrigações	(31.029)	(33.393)	(31.353)	(32.573)
Demais contas patrimoniais	(4.273)	(694)	(16.263)	(4.434)
<b>Total</b>	<b>(34.758)</b>	<b>(14.781)</b>	<b>(78.216)</b>	<b>(74.145)</b>

**29 Resultado financeiro**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2021</b>	<b>31/03/2022</b>	<b>31/03/2021</b>
<b>Receitas financeiras</b>				
Rendimento de aplicações financeiras	19	5	2.030	389
Varição monetária, juros e multas	91	192	1.788	2.353
Ajuste a valor justo (AVJ) <sup>1</sup>	14.145	-	14.145	-
Outras receitas financeiras	-	1.791	127	2.303
	<b>14.255</b>	<b>1.988</b>	<b>18.090</b>	<b>5.045</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
Juros de empréstimos	(72.236)	(67.760)	(93.429)	(92.105)
Despesas bancárias	(2)	(2)	(95)	7
Outras despesas financeiras	(18)	(30)	(237)	(932)
Encargos sobre a dívida de RJ <sup>2</sup>	(99.424)	(39.184)	(99.424)	(39.184)
<b>Total de despesas financeiras</b>	<b>(171.680)</b>	<b>(106.976)</b>	<b>(193.185)</b>	<b>(132.214)</b>
Juros capitalizados (Nota 6)	-	-	-	4.298
Ajuste de encargos na provisão de distratos (IFRS15)	7	(3)	1.826	(2.733)
	<b>(171.673)</b>	<b>(106.979)</b>	<b>(191.359)</b>	<b>(130.649)</b>
<b>Total do resultado financeiro</b>	<b>(157.418)</b>	<b>(104.991)</b>	<b>(173.269)</b>	<b>(125.604)</b>

<sup>1</sup> Originário de novas habilitações de credores

<sup>2</sup> Contêm em 2022 ajuste negativo de R\$ 66.801 referente ao novo cálculo do AVJ

**Notas Explicativas**

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*  
*Informações Trimestrais em*  
*31 de março de 2022*

**30 Transações que não afetaram o caixa**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2022	31/03/2021	31/03/2022	31/03/2021
<b>Atividades Operacionais</b>				
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	-	-	-	2.746
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	-	7.824
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	19.982	6.205	-	-
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	(20.519)	(6.205)	(20.519)	(6.205)
Outras movimentações	537	-	16.154	-
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.365)</b>	<b>4.365</b>
<b>Atividades de financiamento</b>				
Empréstimos e financiamentos	-	-	4.365	(4.365)
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.365</b>	<b>(4.365)</b>
<b>Reconciliação com os eventos não caixa:</b>				
Pagamento a credores concursais com dação de ativos	-	(6.205)	-	(6.205)
Amortização de SFH e outras obrigações com dação de ativos	-	6.205	-	1.840
Reclassificação contingências para RJ	537	-	16.154	-
Ajustes entre dívidas extraconcursal e concursal	(20.519)	-	(20.519)	-
Cessão de dívida com partes relacionadas	19.982	-	-	-
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.365)</b>	<b>(4.365)</b>

**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.

**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.

**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes****FORMULÁRIO CONSOLIDADO****Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas**

Em 03/2022

(X) ocorreram somente as seguintes operações com valores mobiliários e derivativos.

( ) não foram realizadas operações com valores mobiliários e derivativos, sendo que possui as seguintes posições dos valores mobiliários e derivativos.

<b>Denominação da Companhia: PDG REALTY S.A. EMPREENDE E PARTICIPACOES</b>							
Grupo e Pessoas Ligadas	(X) Controlador	( ) Conselho Administração	( ) Diretoria	( ) Conselho Fiscal	( ) Órgãos Técnicos ou Consultivos		
<b>Saldo Inicial</b>							
Valor Mobiliário Derivativo				Características dos Títulos		Quantidade	
Ações				ON		29.207.926	
<b>Movimentações no Mês</b>							
Valor Mobiliário/Derivativo	Características dos Títulos	Intermediário	Operação	Dia	Quantidade	Preço	Volume (R\$)
Ações	ON	XP Investimentos	Venda à vista	2	30.000	1,26000	37.800,00
Ações	ON	XP Investimentos	Venda à vista	3	25.000	1,27000	31.750,00
Ações	ON	XP Investimentos	Venda à vista	4	100	1,26000	126,00
Ações	ON	XP Investimentos	Venda à vista	8	25.300	1,19071	30.125,00
Ações	ON	XP Investimentos	Venda à vista	9	30.500	1,21082	36.930,00
Ações	ON	XP Investimentos	Venda à vista	28	100.000	1,75423	175.423,00
Ações	ON	XP Investimentos	Venda à vista	29	25.000	2,00000	50.000,00
Ações	ON	XP Investimentos	Venda à vista	30	30.000	1,80000	54.000,00
Ações	ON	XP Investimentos	Venda à vista	31	3.900	1,75000	6.825,00
<b>Saldo Final</b>							
Valor Mobiliário Derivativo				Características dos Títulos		Quantidade	
Ações				ON		28.938.126	

**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**

## FORMULÁRIO CONSOLIDADO

**Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas**

Em 03/2022

 ocorreram somente as seguintes operações com valores mobiliários e derivativos. não foram realizadas operações com valores mobiliários e derivativos, sendo que possui as seguintes posições dos valores mobiliários e derivativos.

<b>Denominação da Companhia: PDG REALTY S.A. EMPREEND E PARTICIPACOES</b>							
Grupo e Pessoas Ligadas	<input type="checkbox"/> Controlador	<input checked="" type="checkbox"/> Conselho Administração	<input checked="" type="checkbox"/> Direto ria	<input type="checkbox"/> Conselho Fiscal	<input type="checkbox"/> Órgãos Técnicos ou Consultivos		
<b>Saldo Inicial</b>							
Valor Mobiliário Derivativo			Características dos Títulos		Quantidade		
Outros			ENTRADA DE ADMINISTRADOR		0		
Outros			POSSE DE ADMINISTRADOR		0		
<b>Movimentações no Mês</b>							
Valor Mobiliário/Derivativo	Características dos Títulos	Intermediário	Operação	Dia	Quantidade	Preço	Volume (R\$)
<b>Saldo Final</b>							
Valor Mobiliário Derivativo			Características dos Títulos		Quantidade		
Outros			ENTRADA DE ADMINISTRADOR		0		
Outros			POSSE DE ADMINISTRADOR		0		



**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**

## FORMULÁRIO CONSOLIDADO

**Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas**

Em 03/2022

() ocorreram somente as seguintes operações com valores mobiliários e derivativos.

(X) não foram realizadas operações com valores mobiliários e derivativos, sendo que possui as seguintes posições dos valores mobiliários e derivativos.

<b>Denominação da Companhia: PDG REALTY S.A. EMPREEND E PARTICIPACOES</b>							
Grupo e Pessoas Ligadas	<input type="checkbox"/> Controlador	<input type="checkbox"/> Conselho Administração	<input checked="" type="checkbox"/> Diretoria	<input type="checkbox"/> Conselho Fiscal	<input type="checkbox"/> Órgãos Técnicos ou Consultivos		
<b>Saldo Inicial</b>							
Valor Mobiliário Derivativo				Características dos Títulos		Quantidade	
Outros				POSSE DE ADMINISTRADOR		0	
<b>Movimentações no Mês</b>							
Valor Mobiliário/Derivativo	Características dos Títulos	Intermediário	Operação	Dia	Quantidade	Preço	Volume (R\$)
<b>Saldo Final</b>							
Valor Mobiliário Derivativo				Características dos Títulos		Quantidade	
Outros				POSSE DE ADMINISTRADOR		0	

**Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**

## FORMULÁRIO CONSOLIDADO

**Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas**

Em 03/2022

() ocorreram somente as seguintes operações com valores mobiliários e derivativos.

(X) não foram realizadas operações com valores mobiliários e derivativos, sendo que possui as seguintes posições dos valores mobiliários e derivativos.

<b>Denominação da Companhia: PDG REALTY S.A. EMPREENDE E PARTICIPACOES</b>							
Grupo e Pessoas Ligadas	<input type="checkbox"/> Controlador	<input type="checkbox"/> Conselho Administração	<input checked="" type="checkbox"/> Diretoria	<input checked="" type="checkbox"/> Conselho Fiscal	<input type="checkbox"/> Órgãos Técnicos ou Consultivos		
<b>Saldo Inicial</b>							
Valor Mobiliário Derivativo				Características dos Títulos		Quantidade	
Outros				ENTRADA DE ADMINISTRADOR		0	
<b>Movimentações no Mês</b>							
Valor Mobiliário/Derivativo	Características dos Títulos	Intermediário	Operação	Dia	Quantidade	Preço	Volume (R\$)
<b>Saldo Final</b>							
Valor Mobiliário Derivativo				Características dos Títulos		Quantidade	
Outros				ENTRADA DE ADMINISTRADOR		0	

<b>Acionista</b>	<b>Part. %</b>	<b>Ações</b>
VKR Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Longo Prazo	53,84%	28.702.126
Pessoas Físicas	28,74%	24.175.570
Outros	15,69%	2.521.967
Ações em Tesouraria	1,73%	733.794
<b>Total de ações emitidas</b>	<b>100,00%</b>	<b>56.133.457</b>

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

### RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS – ITR

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

#### INTRODUÇÃO

Revisamos as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Companhia”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findos naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018 quanto à aplicação do CPC 47 (IFRS 15) nas transações de venda de unidades imobiliárias não concluídas realizadas por companhias abertas brasileiras do setor de incorporação imobiliária, e quanto às informações financeiras intermediárias consolidadas, de acordo com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

#### ALCANCE DA REVISÃO

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). A revisão de informações financeiras intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e, conseqüentemente, não nos permite obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

#### CONCLUSÃO SOBRE AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS CONSOLIDADAS

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM Comissão de Valores Mobiliários.

#### 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, que no período de três meses findo em 31 de março de 2022 incorreu em lucro de R\$ 46.384 mil (prejuízo de R\$ 220.285 mil no período de três meses findo 31 de março de 2021) na Controladora e lucro de R\$ 44.912 mil (prejuízo de R\$ 220.923 mil no período de três meses findo 31 de março de 2021) no Consolidado, além de apresentar capital circulante líquido negativo de R\$ 1.834.883 mil (R\$ 1.765.464 mil em 31 de dezembro de 2021) na Controladora e R\$ 2.107.787 mil (R\$ 1.975.418 mil em 31 de dezembro de 2021) no Consolidado e patrimônio líquido negativo de R\$ 5.104.055 mil (R\$ 5.150.439 mil em 31 de dezembro de 2021) na Controladora e R\$ 5.166.562 mil (R\$ 5.211.848 mil em 31 de dezembro de 2021) 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 informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas. As informações financeiras intermediárias 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 informações financeiras intermediárias tivessem sido elaboradas considerando a descontinuidade das operações, elas poderiam apresentar valores diferentes dos apresentados. Nossa conclusão não está ressalvada em decorrência desse assunto.

## ÊNFASE

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

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1, as informações financeiras intermediárias 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 informações financeiras intermediárias 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, sob 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 conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

## OUTROS ASSUNTOS

Auditoria e revisão dos valores correspondentes

O exame das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas referentes ao período findo em 31 de março 2021 e as demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentado para fins de comparação, foi conduzido sob a nossa responsabilidade, sendo que emitimos o relatório de auditoria referente ao primeiro trimestre de 2021 em 11 de maio de 2021, com abstenção de conclusão, 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 informações financeiras intermediárias eram apropriadas, naquele trimestre. E também para fins de comparação emitimos a opinião de auditoria referente ao exercício de 2021, em 22 de março de 2022, com incerteza relevante sobre o mesmo assunto destacado.

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 31 de março de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas e registros contábeis, conforme aplicável, e se 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 informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 11 de maio de 2022.

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

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

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

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 primeiro trimestre do atual exercício, encerrado em 31 de março de 2022.

São Paulo, 11 de maio de 2022.

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

ROBERTO GIARELLI  
Diretor sem Designação Específica

## Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

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 período findo em 31 de março de 2022 (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 período encerrado em 31 de março de 2022 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 3% para realização no curtíssimo prazo, também a ser quitado com recursos provenientes das nossas operações e entrega de ações da Companhia e, 97% 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 na auditoria anual de 2021, 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 e passando pelo seu encerramento em 2021 até a presente data, 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 quitatóes 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, 11 de maio de 2022.

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

ROBERTO GIARELLI  
Diretor sem Designação Específica