

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 30/09/2022	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	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 30/09/2022	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	18
--------------------------------	----

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

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

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	71
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	75
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	77
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	78
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/09/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	56.133
Preferenciais	0
Total	56.133
Em Tesouraria	
Ordinárias	576
Preferenciais	0
Total	576

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	2.748.234	2.816.885
1.01	Ativo Circulante	25.344	28.687
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	238	374
1.01.01.01	Caixa e Bancos	238	372
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	0	2
1.01.02	Aplicações Financeiras	68	63
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	68	63
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	68	63
1.01.03	Contas a Receber	1.919	2.208
1.01.03.01	Clientes	1.919	2.208
1.01.04	Estoques	3.050	4.090
1.01.04.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	3.050	4.090
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.624	5.379
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.624	5.379
1.01.07	Despesas Antecipadas	313	3.139
1.01.07.01	Despesas a Apropriar	313	3.139
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	14.132	13.434
1.01.08.03	Outros	14.132	13.434
1.01.08.03.07	Outros Ativos	14.132	13.434
1.02	Ativo Não Circulante	2.722.890	2.788.198
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.852.590	1.833.143
1.02.01.04	Contas a Receber	2.250	2.287
1.02.01.04.01	Clientes	2.250	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	1.847.840	1.828.356
1.02.01.10.04	Assunção de dívida a receber	1.847.840	1.828.356
1.02.02	Investimentos	870.091	954.829
1.02.02.01	Participações Societárias	870.091	954.829
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	2.915	5.890
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	867.176	948.939
1.02.03	Imobilizado	209	226
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	178	222
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	31	4

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	2.748.234	2.816.885
2.01	Passivo Circulante	2.016.397	1.794.151
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.490	5.257
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.490	5.257
2.01.02	Fornecedores	107.606	108.281
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	107.606	108.281
2.01.02.01.01	Fornecedores	6.796	6.796
2.01.02.01.02	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	100.810	101.485
2.01.03	Obrigações Fiscais	862	968
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	862	968
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias Diferidas	694	695
2.01.03.01.05	Tributos Parcelados	50	104
2.01.03.01.06	Demais Obrigações Correntes	118	169
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	716.147	679.808
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	375.395	385.271
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	375.395	385.271
2.01.04.02	Debêntures	340.752	294.537
2.01.05	Outras Obrigações	1.189.290	999.783
2.01.05.02	Outros	1.189.290	999.783
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	614	1.168
2.01.05.02.09	Outros Passivos	10.190	12.494
2.01.05.02.10	Obrigações por Emissão de CCB/CCI	1.178.486	986.121
2.01.06	Provisões	2	54
2.01.06.02	Outras Provisões	2	54
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	2	54
2.02	Passivo Não Circulante	5.599.319	6.173.173
2.02.02	Outras Obrigações	3.199.890	3.517.053
2.02.02.02	Outros	3.199.890	3.517.053
2.02.02.02.05	Obrigações Tributárias Diferidas	774.551	1.053.400
2.02.02.02.08	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	1.256.365	950.258
2.02.02.02.10	Tributos Parcelados	471	675
2.02.02.02.12	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	1.167.694	967.813
2.02.02.02.15	Outros Passivos	809	544.907
2.02.04	Provisões	2.399.429	2.656.120
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	38.675	38.628
2.02.04.01.09	Provisão para Contingências	38.675	38.628
2.02.04.02	Outras Provisões	2.360.754	2.617.492
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	27	0
2.02.04.02.19	Provisão para Perda em Investimentos	2.360.727	2.617.492
2.03	Patrimônio Líquido	-4.867.482	-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)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2.03.04	Reservas de Lucros	-3.619	-6.668
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-3.619	-6.668
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-11.394.426	-11.674.334

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	952	1.309	6.648	11.573
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.143	-1.219	-3.997	-7.120
3.03	Resultado Bruto	-191	90	2.651	4.453
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-27.078	-176.290	44.670	-179.727
3.04.01	Despesas com Vendas	-604	-986	-1.125	-1.395
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.605	-16.925	-10.790	-51.095
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-18.744	-31.679	-43.522	-71.984
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-52	-1.702	-588	-658
3.04.05.02	Depreciações/Amortizações	-18	-54	-19	-56
3.04.05.05	Outras	-18.674	-29.923	-42.915	-71.270
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-2.125	-126.700	100.107	-55.253
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-27.269	-176.200	47.321	-175.274
3.06	Resultado Financeiro	-84.121	177.271	38.515	-399.422
3.06.01	Receitas Financeiras	30.577	557.601	180.795	187.671
3.06.02	Despesas Financeiras	-114.698	-380.330	-142.280	-587.093
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-111.390	1.071	85.836	-574.696
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.179	278.837	-56.817	98.811
3.08.01	Corrente	-12	-12	0	0
3.08.02	Diferido	-7.167	278.849	-56.817	98.811
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-118.569	279.908	29.019	-475.885
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-118.569	279.908	29.019	-475.885
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-2,11229	4,98651	0,96386	-15,80646
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-2,11229	4,98651	0,96386	-15,80646

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	-118.569	279.908	29.019	-475.885
4.03	Resultado Abrangente do Período	-118.569	279.908	29.019	-475.885

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	8.757	19.453
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-23.442	-115.197
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	1.071	-574.696
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	54	56
6.01.01.05	Despesas Financeiras, Juros Passivos e Variação Monetária	245.457	234.723
6.01.01.06	Ajuste a Valor Justo e Atualização Monetária	-46.067	391.561
6.01.01.09	Baixa por Impairment sobre Ágio, Mútuos e Estoque de Imóveis	0	-953
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	126.700	55.253
6.01.01.12	Ajuste a Valor Presente	0	4
6.01.01.13	Provisão para Garantia e Contingências	815	-113.402
6.01.01.14	Outros	-351.308	-107.931
6.01.01.16	Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa	-164	188
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	37.979	144.250
6.01.02.03	Contas a Receber	445	-1.785
6.01.02.06	Estoque de Imóveis a Comercializar	983	7.008
6.01.02.08	Despesas a Apropriar	2.826	-3.569
6.01.02.09	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	30.935	-104.744
6.01.02.13	Adiantamentos de Clientes	0	3
6.01.02.16	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	-2.162	3.928
6.01.02.17	Fornecedores	0	-5.523
6.01.02.18	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	-65	-9.347
6.01.02.20	Outras Movimentações	5.017	258.279
6.01.03	Outros	-5.780	-9.600
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social	-927	-2.087
6.01.03.02	Juros Pagos sobre Empréstimos	-4.853	-7.513
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-42	32
6.02.08	Aplicações Financeiras	-5	32
6.02.09	Aquisições de Imobilizado	-37	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-8.851	-19.688
6.03.02	Amortizações de Empréstimos	-11.900	-19.923
6.03.03	Ações de tesouraria	3.049	0
6.03.05	Aumento de Capital Social	0	235
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-136	-203
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	374	593
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	238	390

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(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
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
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	3.049	0	0	0	3.049
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	3.049	0	0	0	3.049
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	279.908	0	279.908
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	279.908	0	279.908
5.07	Saldos Finais	5.293.820	1.233.124	0	-11.394.426	0	-4.867.482

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(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
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	Transações de Capital com os Sócios	301.787	-6.668	0	0	0	295.119
5.04.01	Aumentos de Capital	301.858	0	0	0	0	301.858
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-71	0	0	0	0	-71
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-6.668	0	0	0	-6.668
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-475.885	0	-475.885
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-475.885	0	-475.885
5.07	Saldos Finais	5.293.820	1.230.075	0	-12.022.984	0	-5.499.089

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
7.01	Receitas	1.336	11.576
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.336	11.602
7.01.02	Outras Receitas	0	-26
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-43.704	-123.080
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.219	-7.120
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-12.562	-44.690
7.02.04	Outros	-29.923	-71.270
7.03	Valor Adicionado Bruto	-42.368	-111.504
7.04	Retenções	-54	-56
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-54	-56
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-42.422	-111.560
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	430.901	132.418
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-126.700	-55.253
7.06.02	Receitas Financeiras	557.601	187.671
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	388.479	20.858
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	388.479	20.858
7.08.01	Pessoal	3.614	6.167
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.116	5.741
7.08.01.02	Benefícios	114	96
7.08.01.03	F.G.T.S.	384	330
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-275.556	-96.757
7.08.02.01	Federais	-275.556	-96.757
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	380.513	587.333
7.08.03.01	Juros	245.473	234.336
7.08.03.02	Aluguéis	183	240
7.08.03.03	Outras	134.857	352.757
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	279.908	-475.885
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	279.908	-475.885

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	1.211.354	1.275.373
1.01	Ativo Circulante	957.335	1.000.312
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	86.705	84.886
1.01.01.01	Caixa e Bancos	14.966	54.097
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	71.739	30.789
1.01.02	Aplicações Financeiras	7.420	13.186
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	7.420	13.186
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	7.420	13.186
1.01.03	Contas a Receber	213.950	207.000
1.01.03.01	Clientes	213.950	207.000
1.01.04	Estoques	635.431	678.063
1.01.04.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	635.431	678.063
1.01.06	Tributos a Recuperar	9.624	10.571
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	9.624	10.571
1.01.07	Despesas Antecipadas	314	3.139
1.01.07.01	Despesas a Apropriar	314	3.139
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	3.891	3.467
1.01.08.03	Outros	3.891	3.467
1.01.08.03.06	Contrato de Mútuo	3.891	3.467
1.02	Ativo Não Circulante	254.019	275.061
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	223.466	243.672
1.02.01.04	Contas a Receber	41.945	40.517
1.02.01.04.01	Clientes	41.945	40.517
1.02.01.05	Estoques	80.950	82.850
1.02.01.05.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	80.950	82.850
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	100.571	120.305
1.02.01.10.03	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	28.273	50.272
1.02.01.10.04	Assunção de dívida a receber	1.144	1.365
1.02.01.10.10	Outros Créditos	56.971	54.728
1.02.01.10.13	Tributos Correntes a Recuperar	14.183	13.940
1.02.02	Investimentos	27.717	30.108
1.02.02.01	Participações Societárias	27.717	30.108
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	27.717	30.108
1.02.03	Imobilizado	1.927	387
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	906	248
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	1.021	139
1.02.04	Intangível	909	894
1.02.04.01	Intangíveis	909	894

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	1.211.354	1.275.373
2.01	Passivo Circulante	3.348.921	2.975.730
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.024	11.562
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	10.024	11.562
2.01.02	Fornecedores	248.482	234.004
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	248.482	234.004
2.01.02.01.01	Fornecedores	147.672	132.519
2.01.02.01.02	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	100.810	101.485
2.01.03	Obrigações Fiscais	95.110	46.228
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	95.110	46.228
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	14.609	7.950
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias Diferidas	20.512	18.679
2.01.03.01.05	Tributos Parcelados	11.098	13.504
2.01.03.01.06	Demais Obrigações Correntes	48.891	6.095
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.225.073	1.122.993
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	884.321	828.456
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	884.321	828.456
2.01.04.02	Debêntures	340.752	294.537
2.01.05	Outras Obrigações	1.626.656	1.425.697
2.01.05.02	Outros	1.626.656	1.425.697
2.01.05.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	267	267
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	229.812	233.864
2.01.05.02.07	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	3.157	2.504
2.01.05.02.09	Outros Passivos	120.113	118.534
2.01.05.02.10	Obrigações por Emissão de CCB/CCI	1.259.916	1.059.315
2.01.05.02.11	Contrato de Mútuo	13.391	11.213
2.01.06	Provisões	143.576	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	143.471	135.141
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	3.038	11.158
2.01.06.02.04	Provisão de Multa a Pagar por Atraso de Obra	140.433	123.983
2.02	Passivo Não Circulante	2.794.914	3.511.491
2.02.02	Outras Obrigações	2.095.984	2.774.429
2.02.02.02	Outros	2.095.984	2.774.429
2.02.02.02.03	Adiantamento de Clientes	32.777	43.539
2.02.02.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	19.737	17.794
2.02.02.02.05	Obrigações Tributárias Diferidas	774.551	1.053.400
2.02.02.02.08	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	41.444	61.358
2.02.02.02.10	Tributos Parcelados	57.932	84.775
2.02.02.02.12	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	1.167.694	967.813
2.02.02.02.15	Outros Passivos	1.849	545.750
2.02.04	Provisões	698.930	737.062
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	653.550	696.937
2.02.04.01.09	Provisão para Contingências	653.550	696.937

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2.02.04.02	Outras Provisões	45.380	40.125
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	45.088	34.382
2.02.04.02.19	Provisão para Perda em Investimentos	292	5.743
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-4.932.481	-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	-3.619	-6.668
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-3.619	-6.668
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-11.394.426	-11.674.334
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-64.999	-61.409

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	23.746	74.214	139.515	335.809
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-21.956	-72.279	-95.054	-278.168
3.03	Resultado Bruto	1.790	1.935	44.461	57.641
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	4.852	-100.653	-15.359	-236.240
3.04.01	Despesas com Vendas	-9.900	-39.861	-11.906	-50.247
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-14.920	-43.262	-17.930	-72.386
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	28.326	-18.502	13.281	-113.585
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-2.724	-11.098	-4.476	-5.735
3.04.05.02	Depreciações/Amortizações	-180	-555	-198	-498
3.04.05.05	Outras	31.230	-6.849	17.955	-107.352
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.346	972	1.196	-22
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	6.642	-98.718	29.102	-178.599
3.06	Resultado Financeiro	-116.277	106.385	66.201	-382.109
3.06.01	Receitas Financeiras	32.092	573.927	180.941	200.187
3.06.02	Despesas Financeiras	-148.369	-467.542	-114.740	-582.296
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-109.635	7.667	95.303	-560.708
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-9.795	268.803	-58.425	92.704
3.08.01	Corrente	-2.705	-9.360	-1.955	-7.698
3.08.02	Diferido	-7.090	278.163	-56.470	100.402
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-119.430	276.470	36.878	-468.004
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-119.430	276.470	36.878	-468.004
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-118.569	279.908	29.019	-475.885
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-861	-3.438	7.859	7.881
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-2,11229	4,98651	0,96386	-15,80646
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-2,11229	4,98651	0,96386	-15,80646

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-119.430	276.470	36.878	-468.004
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-119.430	276.470	36.878	-468.004
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-118.569	279.908	29.019	-475.885
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-861	-3.438	7.859	7.881

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	12.618	49.992
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-166.083	-185.867
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	7.667	-560.708
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	555	498
6.01.01.05	Despesas Financeiras, Juros Passivos e Variação Monetária	334.888	310.794
6.01.01.06	Ajuste a Valor Justo e Atualização Monetária	-46.067	391.561
6.01.01.09	Baixa por Impairment sobre Ágio, Mútuos e Estoque de Imóveis	7.215	-3.294
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	-972	22
6.01.01.12	Ajuste a Valor Presente	0	5.703
6.01.01.13	Provisão para Garantia e Contingências	16.024	-125.511
6.01.01.14	Outros	-493.515	-241.735
6.01.01.15	Provisão para Participação nos Resultados	1.924	1.948
6.01.01.16	Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa	6.198	34.855
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	194.777	254.269
6.01.02.03	Contas a Receber	104.401	124.628
6.01.02.05	Impostos a Recuperar	1.566	1.927
6.01.02.06	Estoque de Imóveis a Comercializar	18.864	128.085
6.01.02.08	Despesas a Apropriar	2.825	-3.569
6.01.02.09	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	2.497	118
6.01.02.13	Adiantamentos de Clientes	8.356	-555
6.01.02.16	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	20.706	24.194
6.01.02.17	Fornecedores	10.433	-4.807
6.01.02.18	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	-65	-9.347
6.01.02.20	Outras Movimentações	25.194	-6.405
6.01.03	Outros	-16.076	-18.410
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social	-10.882	-10.524
6.01.03.02	Juros Pagos sobre Empréstimos	-5.194	-7.886
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	3.656	-73
6.02.02	Intangível	-183	-370
6.02.06	Aplicações Financeiras	5.766	297
6.02.08	Aquisições de Imobilizado	-1.927	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-14.455	-39.804
6.03.02	Amortizações de Empréstimos	-17.504	-40.039
6.03.03	Ações em Tesouraria	3.049	0
6.03.05	Aumento de Capital Social	0	235
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	1.819	10.115
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	84.886	109.288
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	86.705	119.403

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(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	3.049	0	0	0	3.049	-152	2.897
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	3.049	0	0	0	3.049	0	3.049
5.04.08	Movimentação líquida de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-152	-152
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	279.908	0	279.908	-3.438	276.470
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	279.908	0	279.908	-3.438	276.470
5.07	Saldos Finais	5.293.820	1.233.124	0	-11.394.426	0	-4.867.482	-64.999	-4.932.481

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(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	301.787	-6.668	0	0	0	295.119	-1.000	294.119
5.04.01	Aumentos de Capital	301.858	0	0	0	0	301.858	0	301.858
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-71	0	0	0	0	-71	0	-71
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-6.668	0	0	0	-6.668	0	-6.668
5.04.08	Movimentação líquida de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-1.000	-1.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-475.885	0	-475.885	7.881	-468.004
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-475.885	0	-475.885	7.881	-468.004
5.07	Saldos Finais	5.293.820	1.230.075	0	-12.022.984	0	-5.499.089	-59.332	-5.558.421

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
7.01	Receitas	78.247	339.555
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	76.403	340.188
7.01.02	Outras Receitas	1.844	-633
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-134.513	-481.911
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-72.279	-278.168
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-55.385	-96.391
7.02.04	Outros	-6.849	-107.352
7.03	Valor Adicionado Bruto	-56.266	-142.356
7.04	Retenções	-555	-498
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-555	-498
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-56.821	-142.854
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	574.899	200.165
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	972	-22
7.06.02	Receitas Financeiras	573.927	200.187
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	518.078	57.311
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	518.078	57.311
7.08.01	Pessoal	23.623	23.226
7.08.01.01	Remuneração Direta	19.082	19.629
7.08.01.02	Benefícios	2.735	1.844
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.806	1.753
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-250.612	-81.214
7.08.02.01	Federais	-250.649	-81.224
7.08.02.03	Municipais	37	10
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	468.597	583.303
7.08.03.01	Juros	336.578	212.893
7.08.03.02	Aluguéis	1.055	1.007
7.08.03.03	Outras	130.964	369.403
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	276.470	-468.004
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	279.908	-475.885
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-3.438	7.881

Comentário do Desempenho

Mensagem Inicial

O terceiro trimestre deste ano se mostrou mais desafiador que os anteriores, particularmente em relação à economia nacional, refletindo as incertezas geradas pelo período pré-eleições e também as consequências das ações tomadas para controle da inflação. Percebemos uma maior insegurança, por parte dos clientes, na tomada de decisão de compra, refletindo em uma menor velocidade de vendas e uma consequente necessidade de ajuste das estratégias comerciais.

Contudo, seguimos focados na execução de nosso planejamento estratégico, cujos reflexos já podem ser observados em diversas linhas do resultado da Companhia. Além disso, continuamos nos dedicando aos nossos projetos de Jornada Digital e de Experiência do Cliente, com objetivo de transformar toda a jornada dos nossos clientes em uma experiência que os surpreenda, desde o seu primeiro contato com a Companhia e, em breve, traremos os primeiros resultados práticos desse projeto.

Em nosso braço de Inteligência Condominial, a Vernyy já possui um sistema bastante robusto e funcional e, já conta com seus primeiros contratos assinados. Na parte de engenharia e soluções, a Vernny já vem atuando em diversos projetos de reforma e retrofit. Para saber mais sobre a Vernyy, visite nosso site no endereço www.vernyy.com.br, onde é possível obter todas as informações sobre a ampla gama de produtos e serviços oferecidos.

Em relação a nossa Agenda de ESG, neste momento, estamos direcionando esforços especiais para a questão de diversidade do nosso time, pois, acreditamos que esse é um tema essencial para atingirmos os objetivos de longo prazo da Companhia.

Outro importante projeto que está em andamento, como já mencionamos anteriormente, é o projeto de Experiência do Cliente. Ao longo do 3T22, fechamos a primeira jornada com base em *customer centric* e estamos em andamento com o fechamento da segunda jornada. Temos confiança de que os resultados gerados por esse projeto serão excelentes e refletirão nosso objetivo: construir melhores experiências aos nossos Clientes.

Retorno dos Lançamentos – ix. Tatuapé

O terceiro trimestre marcou um dos momentos mais esperados pela Companhia desde 2015, o retorno dos lançamentos, com o produto ix. Tatuapé.

Ao longo do 3T22, preparamos o stand de vendas, pensado na melhor experiência para o cliente, desde a ambientação até a utilização de recursos mais tecnológicos e funcionais. Dedicamos especial atenção ao treinamento



Comentário do Desempenho

do time comercial e à divulgação do nosso lançamento, para que, desde já, reflita nosso principal objetivo: construir melhores experiências. Iniciamos as vendas das unidades do ix. Tatuapé em meados de outubro.

Na zona leste de São Paulo, o ix. Tatuapé está localizado em um bairro tradicional da cidade e traz tecnologia de ponta, segurança, muito lazer e inovação. Trate-se de um projeto residencial de torre única, com 147 unidades, voltado para média renda, com um VGV potencial de R\$60 milhões.

Seguimos com nosso objetivo de lançar mais dois projetos em 2023, ambos dentro da região metropolitana de São Paulo, em linha com nossa estratégia de atuação.

Além disso, para dar continuidade ao nosso planejamento de lançamentos, além dos terrenos que temos em carteira atualmente, seguimos prospectando e analisando a compra de novos terrenos que se encaixem na estratégia da Companhia.

Destaques dos Resultados Operacionais

Nos 9M22, as vendas brutas somaram R\$81 milhões, queda de 49% em relação ao valor registrado nos 9M21. Apesar dessa redução, esse resultado está em linha com a meta estabelecida para o ano. O foco na venda de unidades geradoras de caixa livre continua inalterado.

Os distratos totalizaram R\$79 milhões nos 9M22, queda de 12% em relação aos 9M21. O distrato segue como uma importante alavanca para aumentar o volume de unidades disponíveis para venda.

Em função da retração nas vendas brutas, as vendas líquidas totalizaram R\$2 milhões nos 9M22, 97% abaixo dos 9M21. Entretanto, como temos reforçado ao longo do tempo, o principal driver de venda para Companhia são as vendas brutas, considerando que parte da matéria prima para venda, além do estoque, advém dos distratos que são realizados e que não impactam o fluxo de caixa.

Ao longo dos 9M22 foram repassadas 388 unidades (R\$53 milhões), uma redução de 14% no VGV repassado na comparação com os 9M21. O volume de repasse foi impactado pela redução das vendas, porém, registrou resultado superior ao esperado inicialmente, fundamentalmente devido a uma maior eficiência em nosso processo operacional, com redução dos prazos dos processos junto aos bancos e cartórios. 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, administrativas e comerciais sofreram uma importante redução de 40% na comparação entre os 9M22 e os 9M21, principalmente devido ao menor volume de despesas com consultorias jurídicas e financeiras.

Comentário do Desempenho

A dívida concursal totalizou R\$1,3 bilhão no final do 3T22, registrando um aumento de 19% no acumulado do ano. Esse aumento decorreu principalmente da habilitação créditos na recuperação judicial.

A dívida extraconcursal totalizou R\$2,5 bilhões no final do 3T22, registrando um aumento de 14% no acumulado do ano. O aumento decorreu principalmente do acruo de juros no período.

Os reflexos do contínuo trabalho para desalavancagem da Companhia e equalização de seus passivos podem ser observados pela redução de R\$547,6 milhões (81%) na linha de outras obrigações e de R\$343,2 milhões (5%) no passivo total aos longos dos nove primeiros meses de 2022.

Além disso, o resultado financeiro positivo de R\$106,4 milhões nos 9M22, contribuiu para registramos um lucro líquido de R\$279,8 milhões, em comparação a um prejuízo de R\$475,9 milhões nos 9M21.

Mensagem Final

Como parte da continuidade da desalavancagem e retomada da Companhia, o Aumento de Capital para conversão de créditos em ações, foi concluído 1º de novembro, totalizando R\$409,7 milhões, e representando mais um passo essencial para aceleração na redução dos passivos da Companhia e, por consequência, uma importante redução de seus riscos.

Estamos vivendo um dos momentos mais marcantes na trajetória da Companhia, após 7 anos, enfrentando inúmeras adversidades, incluindo a Recuperação Judicial, conseguimos voltar a lançar, voltando à fase operacional. Um lançamento realizado logo após o reposicionamento e lançamento da nova marca, a ix. Incorporadora.

Continuamos atuando de forma crescente na inteligência condominial e prestação de serviços imobiliários com a Vernyy, desenhando e fortalecendo nosso programa de ESG, com grande foco no tema da Diversidade, e ressignificando as relações com nossos clientes, por meio do desenvolvimento de uma nova jornada de compra digital, buscando construir uma nova experiência para os nossos clientes.

Administração

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro 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
30 de setembro 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. Em 14 de junho de 2022, 25 de agosto de 2022 e 09 de setembro de 2022, a Companhia recebeu correspondência eletrônica do FIDC - VKR, informando a diminuição da sua participação acionária na Companhia, passando a deter ao final de 30 de setembro de 2022, 22.324.826 (30/06/2022: 27.464.126) ações ordinárias, equivalentes a aproximadamente 39,8% (30/06/2022: 48,9%) do capital social da Companhia. Após a conclusão das alienações de ações o FIDC VKR deixou de ser acionista majoritário da Companhia.

Conforme Nota Explicativa nº 33 o Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 26 de outubro de 2022, homologou novo aumento de capital social por meio da capitalização de créditos detidos por credores concursais.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

(iii) Marcos do plano de RJ

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

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

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

O total de dívidas reestruturadas e incluídas no Plano de RJ da Companhia atingiu, até 30 de setembro de 2022, R\$ 5.642.764 (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\$ 4.824.204.

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\$ 4.522.922 em 30 de setembro de 2022. Após cálculo do ajuste a valor presente o saldo contábil totalizou R\$ 1.268.506.

O cronograma para liquidação do saldo, no curtíssimo prazo, está concentrado na quitação com entrega de ações da Companhia (R\$ 100.206) e no pagamento de credores que ainda tenham questionamento sobre o valor de seus créditos (R\$ 605). Considerando que até o final de 2022 temos 2% da dívida concursal (R\$ 100.811) 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\$ 4.422.111), representando 98% do saldo total, está com cronograma de pagamento para período entre 10 e 20 anos; assim, nos possibilita foco em ações de curto prazo que gerem condições de liquidação futura destes compromissos.

Os pagamentos realizados dentro do prazo estabelecido no plano da RJ e seu aditamento representaram a conclusão de uma etapa fundamental do processo de Recuperação Judicial e um importante passo rumo à manutenção da normalidade operacional e à retomada do crescimento do Grupo (PDG). Conforme previsto no cronograma de pagamento do plano de RJ, detalhado na Nota Explicativa nº 13b, a Companhia realizou, até 30 de setembro de 2022 o pagamento total de R\$ 708.619 aos credores:

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

	Exercícios					Total
	2018	2019	2020	2021	2022	
Quirografários	174.471	66	202	288.815	65	463.619
ME/EPP	12.351	3	-	78	-	12.432
Garantia real	39.150	30.294	9.635	101.115	-	180.194
Trabalhistas	23.793	1.226	2.511	24.844	-	52.374
Total	249.765	31.589	12.348	414.852	65	708.619
Total acumulado	249.765	281.354	293.702	708.554	708.619	

(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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

d. Dívidas extraconcursais

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

Dívidas:	Debêntures	CCB/CCI	SFH	SFI	Total	%
Tipos de Garantia:						
Alienação fiduciária	-	1.122.726	-	378.575	1.501.301	63,59%
Cessão de direitos creditórios	281.752	53.998	431.431	-	767.181	32,49%
Alienação fiduciária e hipoteca	40.827	-	-	-	40.827	1,73%
Hipoteca	-	-	46.504	-	46.504	1,97%
	322.579	1.176.724	477.935	378.575	2.355.813	99,78%
Sem garantia	-	5.200	-	-	5.200	0,22%
Total	322.579	1.181.924	477.935	378.575	2.361.013	100,00%
Nota explicativa nº	12 b	12 a	11	11		
Empréstimos e financiamentos				856.510		
Debêntures	322.579					
Obrigações por emissão CCBs/CCIs		1.181.924				

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.

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”). Conseqüentemente, 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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

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, conseqüentemente, 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 09 de novembro 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.

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

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 90,67% do CDI em 30 de setembro de 2022 (31 de dezembro de 2021: 89,97% do CDI).

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Caixa e Bancos	238	372	14.966	54.097
Aplicações financeiras				
Fundos de investimento de renda fixa	-	-	2.884	4.450
Certificados de depósitos bancários (CDB)	-	2	68.855	26.339
Subtotal	-	2	71.739	30.789
Total caixa e equivalentes de caixa	238	374	86.705	84.886
Aplicações financeiras				
Certificados de depósitos bancários (CDB)	68	63	7.420	13.186
Total	68	63	7.420	13.186

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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

5 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Incorporação e venda de imóveis	6.738	7.642	907.105	949.501
(-) Provisão para perdas e distratos	(2.569)	(3.147)	(651.210)	(701.984)
Total	4.169	4.495	255.895	247.517
Parcela circulante	1.919	2.208	213.950	207.000
Parcela não circulante	2.250	2.287	41.945	40.517
Total	4.169	4.495	255.895	247.517

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	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
2023	2.220	2.262	6.283	22.210
2024	30	25	11.304	6.437
2025	-	-	8.446	4.797
2026	-	-	6.434	3.296
2027 em diante	-	-	9.478	3.777
Total	2.250	2.287	41.945	40.517

Em 30 de setembro 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:

	30/09/2022			31/12/2021		
	Em processo de Repasse	Carteira Direta	Total	Em processo de Repasse	Carteira Direta	Total
à vencer	12.015	32.357	44.372	18.426	33.047	51.473
vencidos	11.729	157.849	169.578	13.543	141.984	155.527
0 a 30 dias	2.275	4.742	7.017	1.604	6.082	7.686
31 a 60 dias	1.483	1.984	3.467	3.355	2.531	5.886
61 a 90 dias	885	1.496	2.381	427	2.080	2.507
91 a 120 dias	-	1.515	1.515	607	3.311	3.918
121 a 360 dias	1.197	14.486	15.683	1.668	13.162	14.830
Mais de 360 dias	5.889	133.626	139.515	5.882	114.818	120.700
Total	23.744	190.206	213.950	31.969	175.031	207.000

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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

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 6,78% nas Informações Trimestrais de 30 de setembro 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.

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

	Controladora		
	PCLD	Distrato	Total
Saldo em 31/12/2021	(2.296)	(851)	(3.147)
Novas provisões	(5)	-	(5)
Reversão das provisões	169	414	583
Subtotal ¹	164	414	578
Saldo em 30/09/2022	(2.132)	(437)	(2.569)

	Consolidado			
	PCLD	Distrato	PPE	Total
Saldo em 31/12/2021	(418.771)	(283.213)	-	(701.984)
Novas provisões	(40.205)	(20.037)	(172)	(60.414)
Reversão das provisões	34.088	82.734	91	116.913
Subtotal ¹	(6.117)	62.697	(81)	56.499
Retenção de receita prevista	-	(1.972)	-	(1.972)
Devolução de receita prevista	-	(3.753)	-	(3.753)
Saldo em 30/09/2022	(424.888)	(226.241)	(81)	(651.210)

¹ A movimentação líquida em 30/09/2022 da provisão, está lançada no resultado; sendo para PCLD/PPE a rubrica de "Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas" (R\$ 6.198), no Consolidado em 31/12/2021: (R\$ 18.966); e para o Distrato em 30/09/2022, na rubrica de "Vendas imobiliárias". R\$ 62.697, no Consolidado em 31/12/2021: R\$ 122.980.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

A Companhia, durante o período findo em 30 de setembro de 2022, registrou um volume líquido de 197 unidades distratadas (31 de dezembro de 2021: 100 unidades); deste total, 45% ocorreu por desenquadramento de renda (31 de dezembro de 2021: 65%), 0% por troca (31 de dezembro de 2021: 3%) e 55% 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 30 de setembro de 2022, R\$ 38.724 (31 de dezembro de 2021: R\$ 39.648), que representam 15,13% do total do saldo de contas a receber da Companhia em 30 de setembro de 2022 (31 de dezembro de 2021: 16,36%).

6 Estoques de imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Imóveis em construção	593	593	276.219	275.167
Imóveis concluídos	2.263	3.121	181.778	205.325
Terrenos para futuras incorporações	2.500	2.500	99.365	98.128
Provisão para distratos	127	258	135.370	157.538
Adiantamentos a fornecedores	12	12	3.314	4.166
Juros capitalizados	55	106	20.335	20.589
Total	5.550	6.590	716.381	760.913
Parcela circulante	3.050	4.090	635.431	678.063
Parcela não circulante	2.500	2.500	80.950	82.850
Total	5.550	6.590	716.381	760.913

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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

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 em que 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 30 de setembro de 2022, pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Saldo Inicial	106	106	20.589	26.299
(+) Encargos financeiros capitalizados referentes a:				
Empréstimos e financiamentos - Resultado financeiro	-	-	-	11.270
Distratos - Encargos financeiros apropriados	7	14	2.374	3.060
Total de encargos financeiros capitalizados no período	7	14	2.374	14.330
(-) Encargos apropriados ao resultado no custo de imóveis vendidos	(58)	(14)	(2.628)	(20.040)
Total	55	106	20.335	20.589

7 Investimentos**a. Informações sobre as controladas em 30 de setembro 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 30 de setembro 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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

A movimentação dos investimentos na Companhia é assim demonstrada:

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 ⁱ	Saldo em 30/09/2022
Investimentos em controladas								
API SPE 20 - Planej. e Desenvolv. Imobiliários S/A.	13,84%	86,16%	16.558	-	(13.773)	3.349	-	6.134
Bento Lisboa Participações S. A.	60,00%	40,00%	5.281	-	-	9.565	-	14.846
Cidade De Lima Spe Empreend. Imobiliários S/A	74,96%	25,04%	6.912	-	(3)	(1)	-	6.908
CHL Desenvolvimento Imobiliário S/A	99,99%	0,01%	136.092	8.615	-	(78.127)	-	66.580
Club Felicitá Empreendimento Imobiliários S.A.	96,69%	3,31%	6.118	-	-	(137)	-	5.981
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	-	-	16	-	11.377
Gold Investimentos S.A.	49,32%	50,68%	33.119	-	-	1.007	-	34.126
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	-	-	(2.610)	-	84.704
PDG Araxá Income S/A	99,00%	1,00%	15.661	-	-	(33)	-	15.628
PDG BH Incorporações S.A.	80,00%	0,00%	14.815	-	-	(1)	-	14.814
PDG Companhia Securitizadora	99,99%	0,01%	34.694	-	-	(276)	-	34.418
PDG Desenvolvimento Imobiliário Ltda	99,99%	0,01%	261.273	-	-	(221)	-	261.052
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	-	-	38	-	5.735
PDG LN 28 Incorporação e Empreendimento Ltda	86,60%	13,40%	7.605	-	-	(111)	-	7.494
PDG LN 34 Incorp e Empreend Ltda	80,00%	20,00%	7.617	-	-	(68)	-	7.549
PDG SPE 38 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	0,01%	8.461	13.350	-	(2.015)	-	19.796
PDG SPE 67 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	0,01%	162.558	-	-	(1.515)	-	161.043
Performance Br Empreendimentos Imobiliários S.A.	68,00%	0,00%	20.236	-	-	(40)	-	20.196
ZMF 5 Incorporações S.A	99,99%	0,01%	24.634	-	-	1.912	-	26.546
Demais ^{1 3}			51.814	343.069	(49.912)	(57.192)	(256.770)	31.009
			948.939	365.034	(63.688)	(126.339)	(256.770)	867.176
Investimentos em coligadas								
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empr. Imob. S.A.	20,00%	0,00%	2.302	317	-	255	-	2.874
Demais ²			3.588	-	(2.936)	(616)	5	41
			5.890	317	(2.936)	(361)	5	2.915
Subtotal - participações societárias								
			954.829	365.351	(66.624)	(126.700)	(256.765)	870.091
Total dos investimentos								
			954.829	365.351	(66.624)	(126.700)	(256.765)	870.091

¹ Investimentos em Controladas com saldos individualizados de até R\$ 5 milhões em 30 de setembro de 2022.

² Investimentos em Coligadas com saldos individualizados de até R\$ 1 milhão em 30 de setembro de 2022.

³ As reversões da provisão de perdas foram originadas, principalmente, pelo efeito do aumento de capital nas investidas.

i. Provisão para perdas em investimentos

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

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2021	2.617.492	5.743
Adições	102.497	-
Reversões	(359.267)	-
Investimentos em controladas	(256.770)	-
Adições	5	5
Reversões	-	(5.456)
Investimentos em coligadas	5	(5.451)
	(256.765)	(5.451)
Saldo em 30/09/2022	2.360.727	292

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

b. Informações sobre as controladas em conjunto e coligadas, do consolidado, em 30 de setembro 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 ²	Investimentos em 30/09/2022	Investimentos em 31/12/2021	Resultado de Equivalência em 30/09/2021
Inpar - Abyara - Projeto Res. Santo Amaro Spe Ltda.	30,00%	47.295	3.038	44.257	347	104	-	13.277	13.152	179
Inpar - Abyara - Projeto Residencial America Spe Ltda.	30,00%	28.396	8.309	20.087	2.210	663	-	6.026	5.174	210
Demais investidas ^{1 3}		87.110	57.878	29.232	892	205	292	8.414	11.782	(411)
Total dos investimentos		162.801	69.225	93.576	3.449	972	292	27.717	30.108	(22)

¹ Investimentos com saldos de até R\$ 5 milhões em 30 de setembro de 2022.

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

³ Encerramento de parcerias, no 3T22, gerando a baixa integral de participação em coligadas e informações sobre ativos e passivos das investidas.

c. Informações sobre as controladas do consolidado, com minoritários, em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021.

Nome da empresa	% Total da Companhia	% de Minoritários	Consolidado em 30/09/2022						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 30/09/2021
Agra Bergen Incorporadora Ltda	80,00%	20,00%	31.685	91.820	(60.135)	175	35	(12.027)	(12.062)	616
Agra Singolare Incorporadora Ltda	80,00%	20,00%	9.102	36.127	(27.025)	(230)	(46)	(5.405)	(5.359)	119
API Spe10-Plan e Des De Emp Imob Ltda	80,00%	20,00%	22.263	69.068	(46.805)	(555)	(111)	(9.361)	(9.250)	5.271
Ecolife Independência Empreend. Imobiliários S.A.	80,00%	20,00%	11.866	45.076	(33.210)	290	58	(6.642)	(6.370)	(206)
Gonder Incorporadora Ltda.	86,00%	14,00%	123.995	265.166	(141.171)	(19.193)	(2.687)	(19.764)	(17.076)	1.458
Klabin Segall Invest E Partic Spe S.A	70,00%	30,00%	7.300	26.567	(19.267)	200	60	(5.780)	(5.840)	19
PDG Masb Empreendimento Imob. Spe Ltda	50,00%	50,00%	31.459	54.621	(23.162)	(160)	(80)	(11.581)	(12.071)	97
Performance Br Empreendimentos Imob. S.A.	68,00%	32,00%	31.667	5.551	26.116	(59)	(19)	8.357	8.552	(1)
Demais investimentos ¹			181.920	179.905	2.015	(1.794)	(648)	(2.796)	(1.933)	508
Total			451.257	773.901	(322.644)	(21.326)	(3.438)	(64.999)	(61.409)	7.881

¹ Investimentos maiores ou menores de R\$ 5 milhões em 30 de setembro 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
30 de setembro 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			
. Adições		-	37	37			
. Baixas		-	(48)	(48)			
Saldo em 30/09/2022		4.471	37	4.508			

		Controladora			
Depreciação:		20% a.a.	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		(44)	(10)	(54)	
. Baixas		-	48	48	
Saldo em 30/09/2022		(4.293)	(6)	(4.299)	
Saldo residual em 30/09/2022		178	31	209	
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	Estande de vendas	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
. Adições		-	-	-	1.225	695	7	1.927
. Baixas		(4)	(45)	-	(1.594)	-	-	(1.643)
Saldo em 30/09/2022		180	772	10.904	1.225	695	52	13.828

		Consolidado						
Depreciação:		10% a.a.	10% a.a.	20% a.a.	Direito de uso	Estande de vendas	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		-	-	(44)	(343)	-	-	(387)
. Baixas		4	45	-	1.594	-	-	1.643
Saldo em 30/09/2022		(177)	(761)	(10.725)	(205)	-	(33)	(11.901)
Saldo residual em 30/09/2022		3	11	179	1.020	695	19	1.927
Saldo residual em 31/12/2021		3	11	223	138	-	12	387
Saldo residual em 31/12/2020		3	11	280	688	-	12	994

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

b. Direito de uso nos contratos de arrendamento

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

c. Teste de recuperabilidade (impairment) do imobilizado

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

9 Intangível

O saldo residual em 30 de setembro de 2022, no montante de R\$ 909 (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 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 podem ser assim demonstradas:

	<u>Consolidado</u>
	<u>Direito de uso de software</u>
Custo:	
Saldo em 31/12/2020	97.492
. Adições	464
Saldo em 31/12/2021	97.956
. Adições	183
Saldo em 30/09/2022	98.139
Amortizações:	
Saldo em 31/12/2020	(96.962)
. Amortizações	(100)
Saldo em 31/12/2021	(97.062)
. Amortizações	(168)
Saldo em 30/09/2022	(97.230)
Saldo residual em 30/09/2022	909
Saldo residual em 31/12/2021	894
Saldo residual em 31/12/2020	530

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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

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, foi aprovado na AGO/E de 29 de abril de 2022, 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.

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 30 de setembro de 2022 e 2021, são assim demonstrados:

	Controladora e Consolidado			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	a	a	a	a
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Remuneração fixa				
Conselho de Administração	270	960	360	1.080
Conselho Fiscal	82	247	82	247
Diretoria Estatutária	450	1.336	407	1.217
Comitê de Auditoria Interna	120	142	-	-
Encargos	236	733	221	492
	1.158	3.418	1.070	3.036
Benefícios				
Diretoria Estatutária	34	100	34	97
	34	100	34	97
Remuneração variávelⁱ				
Bônus de retenção	1.230	3.462	1.026	2.909
Encargos	453	1.274	374	697
	1.683	4.736	1.400	3.606
Total Geral	2.875	8.254	2.504	6.739

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

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

c. Avais e garantias

A Companhia totaliza R\$ 250.650 de avais e garantias em 30 de setembro 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:

Ativo	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Circulante:				
Contratos de mútuo	-	-	3.891	3.467
Não circulante:				
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	28.273	50.272
Assunção de dívidas a receber	1.847.840	1.828.356	1.144	1.365
	<u>1.847.840</u>	<u>1.828.356</u>	<u>29.417</u>	<u>51.637</u>
	<u>1.847.840</u>	<u>1.828.356</u>	<u>33.308</u>	<u>55.104</u>
Passivo				
Circulante:				
Contratos de mútuo	-	-	13.391	11.213
	-	-	13.391	11.213
Não circulante:				
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	1.211.802	949.741	41.444	61.358
Cessão de créditos a pagar	44.563	517	-	-
	<u>1.256.365</u>	<u>950.258</u>	<u>54.835</u>	<u>72.571</u>

Os direitos e obrigações com empresas ligadas não possuem vencimento predeterminado e, exceto pelos contratos de mútuo, não têm incidência de encargos.

As operações de mútuo, a receber ou a pagar, 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 a receber 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.

As operações de cessão de crédito a pagar foram realizadas com investidas, do Grupo (PDG), com o objetivo de viabilizar a operacionalização de aumentos de capital, da Companhia, nas suas controladas.

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

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 30 de setembro de 2022, a Companhia não possui operações realizadas com administradores e sócios da Companhia, ou de suas investidas.

11 Empréstimos e financiamentos

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

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

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

Segue a composição consolidada dos empréstimos da Companhia, em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, por tipo de dívida:

Tipo de Dívida	Controladora		Taxa média	Garantia
	30/09/2022	31/12/2021		
Capital de Giro/ SFI	375.395	385.271	120% CDI	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval, Hipoteca, Direitos creditórios
Total	375.395	385.271		
Parcela circulante	375.395	385.271		
Total	375.395	385.271		

Tipo de Dívida	Consolidado		Taxa média	Garantia
	30/09/2022	31/12/2021		
SFH	508.926	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	375.395	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 ¹	-	4.471	PRÉ 5,50% até 8,70% e IPCA 1,53% a.m	Aval PDG - DIP NOBIS
Total	884.321	828.456		
Parcela circulante	884.321	828.456		
Total	884.321	828.456		

¹ Transferência de dívida extraconcursal (Finame) para o plano de RJ R\$ 4.491.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

i. Movimentação dos empréstimos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Saldo inicial:	385.271	401.910	828.456	1.022.868
Movimentação SFH				
(+/-) Atualizações	-	-	74.775	87.632
(-) Pagamentos com ativos	-	-	-	(24.533)
(-) Pagamentos em moeda corrente	-	-	(14)	(10.441)
(-) Amortização via repasse	-	-	(184)	(7.320)
(+/-) Ajustes/ baixas ¹	-	-	(4.365)	(219.293)
Movimentação Capital de giro/ SFI				
(-) Pagamentos em moeda corrente	(9.876)	(16.639)	(9.876)	(16.639)
Movimentação Finep/ Finame				
(+/-) Atualizações	-	-	20	(3.818)
(+/-) Ajustes/ baixas ¹	-	-	(4.491)	-
Total movimentação	(9.876)	(16.639)	55.865	(194.412)
Saldo final:	375.395	385.271	884.321	828.456

¹ Transferência de dívida extraconcursal (SFH) R\$ 4.365 e (FINAME) R\$ 4.491 para o plano de RJ.

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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

a. Cédulas de Crédito Bancário

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Obrigação por Emissão de CCB Corporativa				
4ª Série da 1ª Emissão	1.142	934	1.142	934
15ª Série da 1ª Emissão	549.115	454.829	549.115	454.829
3ª Série da 3ª Emissão	-	-	5.502	4.704
5ª Série da 3ª Emissão	26.944	23.239	26.944	23.239
7ª Série da 3ª Emissão	24.548	21.239	24.548	21.239
25ª Série da 1ª Emissão	48.664	48.664	48.664	48.664
26ª Série da 1ª Emissão	-	-	75.929	63.547
Outras emissões por CCB	528.073	437.216	528.072	437.215
Sub-Total Corporativo	1.178.486	986.121	1.259.916	1.054.371
Obrigação por Emissão de CCB Apoio à produção *				
3ª Série da 2ª Emissão	-	-	-	4.944
Sub-Total CCB Apoio à produção	-	-	-	4.944
Total	1.178.486	986.121	1.259.916	1.059.315
Parcela circulante	1.178.486	986.121	1.259.916	1.059.315
Total	1.178.486	986.121	1.259.916	1.059.315

*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.

i. Movimentação das CCBs

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Saldo inicial:	986.121	1.421.667	1.059.315	1.549.736
Movimentação da dívida corporativa				
(+/-) Atualizações	194.388	221.951	208.176	232.556
(+/-) Pagamentos com ativos	-	(16.538)	-	(21.322)
(-) Pagamentos em moeda corrente	(2.023)	(35.744)	(2.631)	(36.862)
(+/-) Ajustes/ baixas	-	(405.018)	-	(405.018)
Movimentação da dívida de apoio à produção				
(+/-) Atualizações	-	47.865	197	55.172
(-) Pagamentos em moeda corrente	-	-	(5.141)	(5.751)
(+/-) Ajustes/ baixas	-	(248.062)	-	(309.196)
Total movimentação	192.365	(435.546)	200.601	(490.421)
Saldo final:	1.178.486	986.121	1.259.916	1.059.315

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

b. Debêntures a pagar

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

Controladora												
Debêntures	Tipo	Natureza	Emissão	Vencimento	Espécie	Condição de Remuneração	Valor Nominal	Títulos Emitidos	Títulos em Circulação	Forma de Amortização	Parcelas	Garantias
Corporativas												
1ª Emissão¹	Não Conversíveis	Pública	02/07/2007	04/07/2020	Quirografia	120 % CDI	10	25.000	25.000	Anual	1	Sem Garantia
4ª Emissão¹	Não Conversíveis	Pública	10/08/2010	04/07/2020	Real	120 % CDI	1.000	280	280	Trimestralmente	1	Quotas
7ª Emissão²	Não Conversíveis	Pública	15/03/2012	15/12/2018	Real	IPCA + 6,56% a.a.	1.000	140	140	Irregular	10	Quotas
11ª Emissão¹	Não Conversíveis	Pública	05/08/2016	04/07/2020	Real	120 % CDI	1.000	565.000	565.000	Única	1	Quotas
Apoio Produção												
5ª emissão¹	Não Conversíveis	Pública	23/09/2010	01/03/2017	Real	TR + 9,34% a.a.	1.000	600	600	Semestral	1	Cessão/Alienação Fiduciária de Ações e Quotas

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

² Debenturista solicitou a habilitação integral da dívida no Plano de Recuperação Judicial.

Os saldos das Debêntures a pagar no passivo circulante da Companhia na controladora e no consolidado em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 são assim demonstrados:

	Apoio à produção		Corporativo			Subtotal	Total
	5ª emissão ¹	1ª emissão	4ª emissão	11ª emissão			
a) Debêntures a Pagar							
Saldo em 31/12/2020	211.573	7.915	7.606	15.028	30.549	242.122	
(+/-) Atualização	46.799	1.454	1.398	2.764	5.616	52.415	
Saldo em 31/12/2021	258.372	9.369	9.004	17.792	36.165	294.537	
(+/-) Atualização	38.684	1.951	1.875	3.705	7.531	46.215	
Saldo em 30/09/2022	297.056	11.320	10.879	21.497	43.696	340.752	

* 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 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 30 de setembro 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 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

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.

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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

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 30 de setembro de 2022.

A Companhia mensurou o valor justo da sua dívida em 30 de setembro 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
30 de setembro de 2022

Classes por credor	Opção	Início pagamentos	Correção	Número de parcelas	Saldo a pagar em 31/12/2020	Correção monetária	Pagamentos ⁴	Adições e Baixas ²	Saldo a pagar em 31/12/2021	Correção monetária	Pagamentos ⁴	Adições e Baixas ²	Saldo a pagar em 30/09/2022
Trabalhista													
Classe I ¹	A	jun-21	C. Monetária TJSP	Única	19.643	4.871	(5.258)	76.705	95.961	4.212	-	(4.927) ⁷	95.246
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 ¹	D	jun-21	C. Monetária TJSP	Única	2.512	92	(2.036)	17	585	31	-	1	617
					39.091	5.600	(24.844)	76.699	96.546	4.243	-	(4.926)	95.863
Com garantia real													
Classe II	A1	nov-32	IPCA + Juros contrato	Única	381.393	41.661	(32.291)	(114.892)	275.871	18.033	-	-	293.904
Classe II	A2	nov-32	IPCA + 1% a.a.	Única	110.339	12.716	(3.505)	-	119.550	8.759	-	-	128.309
Classe II	A4	nov-32	IPCA + 3% a.a.	Única	137.282	15.309	(54.882)	(39.965)	57.744	5.140	-	-	62.884
Classe II ⁴	B (i)	nov-32	TR + Juros contrato	Única	61.548	27	(10.437)	2.692	53.830	504	-	(54.334)	-
					690.562	69.713	(101.115)	(152.165)	506.995	32.436	-	(54.334)	485.097
Quirografário													
Classe III	A	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária	6	1.466	-	(1.004)	126	588	6	(65)	18	547 ⁵
Classe III ¹	B	mar-18	TR/ Juros + C. Monetária	Única	4.316	2	(24)	-	4.294	48	-	-	4.342 ³
Classe III	C	nov-32	IPCA/ Juros + C. Monetária	Única	447.664	47.539	-	(3.951)	491.252	31.162	-	-	522.414
Classe III	E	nov-32	IPCA + 2% a.a	Única	119.997	15.440	-	-	135.437	10.992	-	-	146.429
Classe III	F	nov-37	TR/ Juros + C. Monetária	Única	2.069.862	2.086	(237.787)	401.120	2.235.281	23.983	-	302.010 ⁷	2.561.274
Classe III	G	nov-42	TR/ Juros + C. Monetária	Única	702.779	319	(50.000)	-	653.098	6.784	-	-	659.882
					3.346.084	65.386	(288.815)	397.295	3.519.950	72.975	(65)	302.028	3.894.888
ME/EPP													
Classe IV	A	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária	6	57	-	-	-	57	-	-	1	58 ³
Classe IV	C	nov-37	TR/ Juros + C. Monetária	Única	41.552	22	(78)	2.490	43.986	458	-	2.571	47.015
					41.609	22	(78)	2.490	44.043	458	-	2.572	47.073
Total geral à pagar:					4.117.346	140.721	(414.852)	324.319	4.167.534	110.112	(65)	245.340	4.522.921
Ajuste para o valor justo ⁶					(3.312.715)	-	-	6.803	(3.305.912)	-	-	(202.054)	(3.507.966)
Encargos ⁶					169.909	37.767	-	-	207.676	45.873	-	-	253.549
Saldo à pagar ajustado ao valor justo:					974.540	178.488	(414.852)	331.122	1.069.298	155.985	(65)	43.286	1.268.504
Parcela circulante					44.930	5.602	(25.872)	76.825	101.485	4.297	(65)	(4.907)	100.810
Parcela não circulante					929.610	172.886	(388.980)	254.297	967.813	151.688	-	48.193	1.167.694
Saldo à pagar ajustado ao valor justo:					974.540	178.488	(414.852)	331.122	1.069.298	155.985	(65)	43.286	1.268.504
Resumo da movimentação, por ano de vencimento, sem valor justo:													
					Saldo a pagar em 31/12/2020	Correção monetária	Pagamentos ⁴	Adições e Baixas ²	Saldo a pagar em 31/12/2021	Correção monetária	Pagamentos ⁴	Adições e Baixas ²	Saldo a pagar em 30/09/2022
2022					44.930	5.602	(25.872)	76.825	101.485	4.297	(65)	(4.907)	100.810
2032					1.258.222	132.692	(101.115)	(156.116)	1.133.683	74.590	-	(54.334)	1.153.939
2037					2.111.415	2.108	(237.865)	403.610	2.279.268	24.441	-	304.581	2.608.290
2042					702.779	319	(50.000)	-	653.098	6.784	-	-	659.882
Total					4.117.346	140.721	(414.852)	324.319	4.167.534	110.112	(65)	245.340	4.522.921

obs:

¹ Dívida a ser quitada com ações da Companhia.

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

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

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

⁵ Pedentes de pagamento ou cancelamento pois aguardam decisão judicial.

⁶ Base de cálculo para impostos diferidos.

⁷ Contém reclassificação de R\$ 38.774 das contingências jurídicas; R\$ 198.681 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:

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Numerários - lançados	4.581	3.834
Vinculados a VGV - lançados	15.423	14.197
Vinculados a VGV - a lançar	-	30
Total	20.004	18.061
Parcela circulante	267	267
Parcela não circulante	19.737	17.794
Total	20.004	18.061

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

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

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

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

Ano	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
2023	3.812	3.437
2024	5.021	4.527
2025	3.008	2.712
2026 em diante	7.896	7.118
Total	19.737	17.794

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 30 de setembro de 2022, o saldo de prejuízos fiscais de IR e de base negativa de CSLL acumulados da Companhia é de R\$ 4.946.432 (31 de dezembro de 2021: R\$ 4.540.220).

Os saldos das obrigações tributárias estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Tributos parcelados (a)	521	779	69.030	98.279
Impostos a recolher	118	169	48.891	6.095
Total	639	948	117.921	104.374
Parcela circulante	168	273	59.989	19.599
Parcela não circulante	471	675	57.932	84.775
Total	639	948	117.921	104.374

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”).

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

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 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, nos montantes:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Programa de Regularização Tributária:				
- Parcelamento Excepcional	521	533	39.326	40.518
Parcelamento ordinário:				
- IRPJ e CSLL	-	-	824	1.202
- PIS e COFINS	-	-	687	1.071
- ISS	-	246	27.627	54.413
- Previdenciário	-	-	566	1.075
Total	521	779	69.030	98.279
Parcela Circulante	50	104	11.098	13.504
Parcela Não Circulante	471	675	57.932	84.775
Total	521	779	69.030	98.279

i. Movimentação dos tributos parcelados

As movimentações dos impostos parcelados podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Parcelamentos realizados				
Saldo inicial	779	-	98.279	7.563
(-) Migração do parcelamento PERT para Excepcional	-	-	-	(2.966)
(+) Novos parcelamentos:				
. Parcelamento Municipal	-	251	-	55.159
. Parcelamento Excepcional	-	539	-	41.257
. Parcelamento Ordinário	-	-	-	820
(+) Atualização (Selic)	25	15	4.649	1.573
(-) Pagamentos	(37)	(26)	(5.731)	(5.127)
(-) Parcelamentos cancelados:				
.Cancelamento Parcelamento ISS ¹	(246)	-	(28.167)	-
	(258)	779	(29.249)	90.716
Saldos à pagar	521	779	69.030	98.279

¹ A companhia cancelou o parcelamento aderido no 4T21 de débitos Municipais junto a Prefeitura de Campinas, no montante líquido de R\$ 28.167.

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
30 de setembro de 2022

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Bases tributáveis:								
. Lucro real (LR): resultado antes dos impostos (IR e CS)	(111.390)	1.071	85.836	(574.696)	(108.774)	11.105	87.444	(568.589)
. Regime especial de tributação (RET): receita operacional	(639)	(639)	2	(7)	22.637	72.232	-	49.925
. Lucro Presumito (LP): receita operacional	-	-	-	-	15.453	33.841	(1.731)	38.928
. Demais Receitas: receita não operacional (alíquota de 34%)	-	-	-	-	3.403	7.845	878	2.215
. Alíquota nominal (LR)	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
. Alíquota nominal (RET)	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
. Alíquota nominal (LP)	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%
(=) Expectativa para IR e CS:	(37.885)	352	29.184	(195.397)	(34.915)	8.872	29.976	(190.409)
(+/-) Efeito da alíquota nominal sobre ajustes:								
. Equivalência patrimonial	722	43.078	(34.036)	18.786	(457)	(330)	(407)	7
. Adições e exclusões temporárias	531.908	210.428	(5.633)	(26.313)	532.948	215.890	(28.737)	(53.653)
. Adições e exclusões permanentes	6.561	7.412	15.288	36.527	(13.359)	(8.426)	18.193	75.995
. Créditos fiscais não contabilizados	(498.247)	70.668	(4.803)	166.397	(483.775)	105.898	(20.633)	161.953
. Ajuste a valor justo sobre dívida credores RJ	(10.225)	(68.698)	(61.419)	86.127	(10.225)	(68.698)	(61.419)	86.127
. Adições ou exclusões temporárias dos encargos dívida credores RJ	(13)	15.597	4.602	12.684	(12)	15.597	4.602	12.684
(=) Despesa ou receita com IR e CS:	(7.179)	278.837	(56.817)	98.811	(9.795)	268.803	(58.425)	92.704
Composição da despesa (receita) no resultado:								
Corrente	(12)	(12)	-	-	(2.705)	(9.360)	(1.955)	(7.698)
Diferido	(7.167)	278.849	(56.817)	98.811	(7.090)	278.163	(56.470)	100.402
	(7.179)	278.837	(56.817)	98.811	(9.795)	268.803	(58.425)	92.704
Distribuição do imposto de renda e contribuição social no resultado:								
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Impostos correntes:								
. Regime especial de tributação (RET): receita operacional	12	12	-	-	(435)	(1.387)	-	(959)
. Lucro Presumito (LP): receita operacional	-	-	-	-	(476)	(1.042)	53	(1.199)
. Demais Receitas: receita não operacional (alíquota de 34%)	-	-	-	-	(1.158)	(2.668)	(298)	(753)
Sub total	12	12	-	-	(2.069)	(5.097)	(245)	(2.911)
. Lucro real (LR): resultado antes dos impostos (IR e CS)	(24)	(24)	-	-	(636)	(4.263)	(1.710)	(4.787)
	(12)	(12)	-	-	(2.705)	(9.360)	(1.955)	(7.698)
Impostos diferidos:								
. Lucro real (LR): ajustes sobre dívida de credores RJ	(10.238)	(53.101)	(56.817)	98.811	(10.238)	(53.101)	(56.817)	98.811
. Base do LR/LP ou RET: ajustes sobre diferença com critério fiscal	3.071	331.950	-	-	3.148	331.264	347	1.591
Total	(7.167)	278.849	(56.817)	98.811	(9.795)	268.803	(58.425)	92.704

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
30 de setembro de 2022

i. Composição dos Passivos fiscais diferidos

Tributo	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
IRPJ	569.516	774.553	574.049	778.579
CSLL	205.024	278.837	207.484	281.001
IR e CS	774.540	1.053.390	781.533	1.059.580
PIS e COFINS	705	705	13.530	12.499
Total	775.245	1.054.095	795.063	1.072.079
Parcela Circulante	694	695	20.512	18.679
Parcela Não Circulante	774.551	1.053.400	774.551	1.053.400
Total	775.245	1.054.095	795.063	1.072.079

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
30 de setembro de 2022

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Empreendimentos em construção		
1) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
a) Receita de vendas contratadas	932.041	925.009
b) Receita de vendas apropriadas	(502.548)	(516.741)
	429.493	408.268
c) Efeito da provisão para distratos	(59.912)	(58.742)
Receita de vendas a apropriar	369.581	349.526
2) Receita de indenização nos distratos	4.564	4.435
3) Receita de vendas contratadas não qualificáveis	131.992	128.177
4) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas		
a) Custo orçado total das unidades vendidas		
i) Custo orçado (terreno e construção)	(817.630)	(801.342)
ii) Custo apropriado (terreno e construção)	447.701	453.292
iii) Custo orçado (encargos financeiros)	(21.055)	(21.055)
iv) Encargos financeiros apropriados	13.135	13.348
	(377.849)	(355.757)
b) Efeito da provisão para distratos		
i) Distratos - custo orçado a apropriar	85.217	90.278
ii) Distratos - custos apropriados	(43.346)	(48.506)
	41.871	41.772
Custo orçado total a apropriar (a + b)	(335.978)	(313.985)
5) Custo orçado a apropriar sem encargos financeiros (4-iii-iv)	(328.058)	(306.278)
6) Resultado das vendas a apropriar		
Receita de vendas a apropriar (1)	369.582	349.525
(-) Custos das vendas a apropriar (5)	(328.058)	(306.278)
(-) Impostos estimados (PIS e Cofins)	(7.956)	(7.541)
Resultado bruto	33.568	35.706
Margem bruta	9%	10%
% médio POC (Custo incorrido / orçado) sem encargos financeiros	55%	57%
Empreendimentos em construção e concluídos		
1) Custos orçados a apropriar em estoque		
a) Custo orçado de construção das unidades não vendidas	(626.132)	(584.412)
b) Custo incorrido alocado ao estoque		
i) Custo incorrido a apropriar (terreno e construção)	325.989	318.805
ii) Encargos financeiros a apropriar	7.920	7.707
	333.909	326.512
Custo orçado a apropriar de unidades não vendidas (sem provisão para distratos)	(292.223)	(257.900)
Efeito dos distratos		
c) Distratos - custos a apropriar	(40.794)	(40.629)
d) Distratos - encargos financeiros a apropriar	(1.077)	(1.143)
	(41.871)	(41.772)
Custo orçado a apropriar de unidades não vendidas (com provisão para distrato)	(334.094)	(299.672)
2) Provisão para distratos (no Passivo)		
a) Ajuste em receitas apropriadas	282.488	345.189
b) Ajuste em contas a receber de clientes	(226.242)	(283.213)
c) Receita indenização por distratos	(16.096)	(18.068)
d) Ajuste em adiantamento de clientes	187	183
	40.337	44.091
e) Encargos sobre provisão distratos (atualização, multa e juros)	24.056	28.379
Provisão para distratos a pagar	64.393	72.470

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro 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 30 de setembro 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	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Permuta física - lançados	-	-	97.046	92.921
Permuta física - a lançar	-	-	9.200	7.894
Recebimento de clientes	-	-	53.048	50.037
Subtotal	-	-	159.294	150.852
Distratos incorridos a pagar	603	1.144	38.902	54.081
Provisão de distratos a pagar	11	24	64.393	72.470
Subtotal	614	1.168	103.295	126.551
Total	614	1.168	262.589	277.403
Parcela circulante	614	1.168	229.812	233.864
Parcela não circulante	-	-	32.777	43.539
Total	614	1.168	262.589	277.403

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	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Provisão para contingências jurídicas (a)	38.675	38.628	653.655	697.042
Garantia após entrega do empreendimento (b)	29	54	48.126	45.540
Multa por atraso na entrega do empreendimento (c)	-	-	140.433	123.983
Total	38.704	38.682	842.214	866.565
Parcela circulante	2	54	143.576	135.246
Parcela não circulante	38.702	38.628	698.638	731.319
Total	38.704	38.682	842.214	866.565

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-

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

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

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

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

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

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

	Controladora			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2020	53.098	5.373	42.303	100.774
Adições	12.561	3.692	3.491	19.744
Reversões	(22.453)	(5.945)	(31.986)	(60.384)
Reclassificação para RJ	(16.888)	-	(4.618)	(21.506)
Saldo em 31/12/2021	26.318	3.120	9.190	38.628
Adições	2.049	678	1.622	4.349
Reversões	(1.476)	(671)	(747)	(2.894)
Reclassificação para RJ	(1.253)	-	(155)	(1.408)
Saldo em 30/09/2022	25.638	3.127	9.910	38.675

	Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2020	185.798	187.490	574.036	947.324
Adições	33.671	39.073	165.041	237.785
Reversões	(32.716)	(59.230)	(183.979)	(275.925)
Reclassificação para RJ	(62.894)	-	(149.248)	(212.142)
Saldo em 31/12/2021	123.859	167.333	405.850	697.042
Adições	9.191	9.832	57.501	76.524
Reversões	(13.999)	(16.542)	(50.596)	(81.137)
Reclassificação para RJ	(11.151)	-	(27.623)	(38.774)
Saldo em 30/09/2022	107.900	160.623	385.132	653.655

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:

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

Natureza – Perda Provável	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Trabalhistas ⁱ	25.638	26.318	107.900	123.859
Tributárias	3.127	3.120	160.623	167.333
Cíveis ⁱ	9.910	9.190	385.132	405.850
Total	38.675	38.628	653.655	697.042
Parcela circulante	-	-	105	105
Parcela não circulante	38.675	38.628	653.550	696.937
¹ Parcela não circulante - pós RJ	1.379	1.356	108.977	107.471
² Parcela não circulante - antes RJ	34.169	34.152	383.950	422.133
³ Parcela não Circulante - Tributária	3.127	3.120	160.623	167.333
Total	38.675	38.628	653.655	697.042

ⁱ Valores reclassificados no decorrer de 2022, no montante de R\$ 38.774, 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	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Trabalhistas	2.820	3.214	19.122	23.623
Tributárias	114.882	109.370	342.377	314.299
Cíveis	49.693	9.181	411.668	378.531
Total	167.395	121.765	773.167	716.453
Parcela Circulante	19	25	23	3.057
Parcela não circulante	167.376	121.740	773.144	713.396
¹ Parcela não circulante - pós RJ	1.684	1.631	217.294	217.229
² Parcela não circulante - antes RJ	50.810	10.739	213.473	181.868
³ Parcela não Circulante - Tributária	114.882	109.370	342.377	314.299
Total	167.395	121.765	773.167	716.453

A Administração da Companhia, após aprovação do plano de RJ segrega o total das ações, em 30 de setembro de 2022, em quatro categorias de estimativas para possível encerramento dos processos:

- Parcela circulante: estimativa de valores para possíveis acordos a curto prazo;
- ¹ Parcela não circulante – pós pedido de RJ: estimativa de valores, não elegíveis ao plano da RJ, em decorrência do fato gerador ter ocorrido após fevereiro de 2017, ou seja, após o período de RJ;
- ² Parcela não circulante – antes do pedido de RJ: estimativa de valores, elegíveis ao plano de RJ, em decorrência do fato gerador ter ocorrido antes de fevereiro de 2017, ou seja, antes do pedido da RJ. Nesta situação, as liquidações dos processos judiciais após o julgamento serão quitadas nas condições previstas no plano de RJ e conforme condições aplicadas aos credores quirografários, na opção “F” (Nota Explicativa nº 13b).
- ³ Parcela não circulante – estimativa de valores não elegíveis na RJ por serem processos tributários.

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

Notas Explicativas*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações**Informações Trimestrais em**30 de setembro de 2022*

adotados pela Companhia, nossos assessores entendem que há risco de perda provável sobre a parte do auto que envolve as movimentações financeiras para capital de giro. Assim, parte dos valores classificados como perda possível foi reclassificada para perda provável e suas provisões estão registradas em montante proporcional ao risco atual na Companhia e demais investidas.

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

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

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

b. Provisão para garantia após entrega do empreendimento

O montante da provisão para garantia, a qual foi registrada, de acordo com a prática contábil apresentada 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	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Parcela circulante	2	54	3.038	11.158
Parcela não circulante	27	-	45.088	34.382
Total da provisão	29	54	48.126	45.540

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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

18 Patrimônio líquido**a. Capital social**

A composição do capital social da Companhia, entre 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, é apresentada, da seguinte forma:

	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)
Saldo em 31/12/2021	56.133.457	5.346.128	(52.308)	5.293.820
Saldo em 30/09/2022	56.133.457	5.346.128	(52.308)	5.293.820

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

Em 30 de setembro 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 30 de setembro 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.

Durante o terceiro trimestre findo em 30 de setembro de 2022, após decisão judicial em favor de credor, a companhia alienou 485.487 (quatrocentos e oitenta e cinco mil, quatrocentos e oitenta e sete) ações ordinárias, com valor nominal de R\$ 6,28 (seis reais e vinte e oito centavos), perfazendo o total de R\$ 3.049. O saldo residual de R\$ 3.619 corresponde à emissão de 576.245 (quinhentos e setenta e seis mil, duzentos e quarenta e cinco) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, que permanecem à disposição dos credores omissos.

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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

	Controladora e Consolidado			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	a	a	a	a
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Lucro (prejuízo) por ação básico				
Lucro (prejuízo) do período disponível para as ações ordinárias	(118.569)	279.908	29.019	(475.885)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	56.133	56.133	30.107	30.107
Lucro (prejuízo) por ação (em R\$) – básico	(2,11229)	4,98651	0,96386	(15,80646)
Lucro (prejuízo) por ação diluído				
Lucro (prejuízo) do período disponível para as ações ordinárias	(118.569)	279.908	29.019	(475.885)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	56.133	56.133	30.107	30.107
Lucro (prejuízo) por ação (em R\$) – diluído	(2,11229)	4,98651	0,96386	(15,80646)

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

19 Instrumentos financeiros**Adoção inicial do CPC 48 sobre Instrumentos financeiros**

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

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

A Companhia não possui operações de hedge em 30 de setembro 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 30 de setembro 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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

A categoria dos instrumentos financeiros é assim demonstrada:

	Nota	Controladora		Consolidado		Classificação IFRS 9
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa	4a	238	374	86.705	84.886	Custo amortizado
Aplicações financeiras	4b	68	63	7.420	13.186	Custo amortizado
Contas a receber	5	4.169	4.495	255.895	247.517	Custo amortizado
Créditos com partes relacionadas	10d	1.847.840	1.828.356	33.308	55.104	Custo amortizado
Total dos ativos financeiros		1.852.315	1.833.288	383.328	400.693	
Passivos financeiros						
Fornecedores		6.796	6.796	147.672	132.519	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	11	375.395	385.271	884.321	828.456	Custo amortizado
Obrigação por emissão de CCB/CCI	12a	1.178.486	986.121	1.259.916	1.059.315	Custo amortizado
Debêntures a pagar	12b	340.752	294.537	340.752	294.537	Custo amortizado
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	13	1.268.504	1.069.298	1.268.504	1.069.298	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	14	-	-	20.004	18.061	Custo amortizado
Obrigações com partes relacionadas	10d	1.256.365	950.258	54.835	72.571	Custo amortizado
Coobrigação na cessão de recebíveis		-	-	3.157	2.504	Custo amortizado
Outras obrigações		10.999	557.401	121.962	664.284	Custo amortizado
Total dos passivos financeiros		4.437.297	4.249.682	4.101.123	4.141.545	

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 30 de setembro 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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras ao qual a Companhia estava exposta na data base de 30 de setembro de 2022, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base nos valores do CDI vigentes em 30 de setembro de 2022 e este definido como cenário provável; a partir deste, foram calculados cenários com deterioração de 25% (Cenário II) e 50% (Cenário III).

Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data base utilizada da carteira foi 30 de setembro de 2022, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

Operação	Risco CDI sobre saldo em 30/09/2022	Cenário Provável		
		I	II	III
Aplicações financeiras				
Certificado de depósito bancário (CDB)	76.275	13,15%	9,86%	6,58%
Receita projetada		10.030	7.523	5.015
Receita projetada total		10.030	7.523	5.015

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta, na data-base de 30 de setembro de 2022, foram definidos três cenários diferentes.

Com base nos valores da TR, CDI e do IPCA vigentes em 30 de setembro 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 30/09/2022	Cenário		
			Provável I	Cenário 25%	Cenário 50%
Financiamentos, empréstimos e CCBs					
		2.144.237			
Taxa sujeita à variação	CDI	1.983.296	541.321	676.652	811.982
Taxa sujeita à variação	TR	160.941	13.838	17.297	20.757
Encargos financeiros projetados			555.159	693.949	832.739
Debêntures					
		340.752			
Taxa sujeita à variação	CDI	43.698	6.671	8.338	10.006
Taxa sujeita à variação	TR	297.054	26.623	33.279	39.935
Encargos financeiros projetados			33.294	41.617	49.941

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 30 de setembro 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**30 de setembro de 2022*

	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Dívida bruta		
. Dívida Sistema Financeiro da Habitação - SFH	508.926	438.714
. Outras dívidas corporativas	375.395	389.742
Total de empréstimos e financiamentos	884.321	828.456
Debêntures a pagar	340.752	294.537
Cédulas de crédito bancário (CCBs) e coobrigações	1.263.073	1.061.819
Total da dívida bruta	2.488.146	2.184.812
(-) Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(94.125)	(98.072)
Dívida líquida	2.394.021	2.086.740
(-) Dívida de SFH	(508.926)	(438.714)
(-) Dívida de CCB - Apoio à produção *	-	(4.944)
(-) Dívida de Debêntures a pagar - Apoio à produção *	(258.372)	(258.372)
Dívida líquida menos dívida com apoio à produção	1.626.723	1.384.710
Total do patrimônio líquido (PL) consolidado	(4.932.481)	(5.211.848)
Dívida (sem SFH e Apoio à produção) / PL	-33,0%	-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 30 de setembro 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
30 de setembro 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
30 de setembro 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 30 de setembro de 2022, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada	
		30/09/2022	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
		253.100	253.100

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
30 de setembro 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 (incluindo as ações emitidas em decorrência do exercício de opções com base neste plano), contanto que o número total de ações emitidas ou passíveis de serem emitidas nos termos do plano esteja sempre dentro do limite do capital autorizado da Companhia.

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

Segue resumo das principais características das opções de compras de ações da Companhia, correspondente a este plano, em 30 de setembro de 2022:

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

Características das emissões:	ILP - Outorgas realizadas
	3º emissão
Data da outorga	04/11/2015
Prazo final de exercício (considerando prazo de carência)	04/11/2024
Opções de outorgas emitidas ¹	258.908
Saldo atual de outorgas passíveis de exercício ¹	172.606
Preço de exercício ²	24,80
Dividendos	0,0%
Volatilidade	24,2%
Taxa de juros livre de risco	13,8%
Maturidade (anos)	3
% de exercício das opções:	
. No 1º aniversário da outorga	33%
. No 2º aniversário da outorga	33%
. No 3º aniversário da outorga	33%
¹ Opções de outorgas emitidas:	3º emissão
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 30/09/2022:	172.606
² Preço de exercício (em reais)	3º emissão
Antes dos grupamentos (por ação):	2,48
. Equivalente ao lote de 10 ações em 11/01/2019	24,80

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 ¹
	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 30/09/2022	172.606	172.606	56.133.457	0,31%

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

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

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 30 de setembro de 2022.

24 Receita operacional líquida

Segue a abertura da receita operacional líquida da Companhia nos períodos findos em 30 de setembro de 2022 e 2021.

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Vendas imobiliárias	528	896	6.728	11.868	50.356	158.232	125.374	421.543
(+/-) Provisão ou reversão de distratos	424	424	791	634	20.460	62.697	60.440	94.176
(-) Distratos incorridos	-	-	(871)	(871)	(38.762)	(130.028)	(75.138)	(168.759)
Receita de vendas imobiliárias	952	1.320	6.648	11.631	32.054	90.901	110.676	346.960
Outras receitas operacionais	-	-	10	(26)	(1.204)	1.844	32.363	(633)
Receita bruta	952	1.320	6.658	11.605	30.850	92.745	143.039	346.327
Deduções da receita	-	(11)	(10)	(32)	(7.104)	(18.531)	(3.524)	(10.518)
(-) Impostos	-	(10)	(2)	(4)	(1.244)	(4.032)	(1.364)	(3.745)
(-) Cancelamentos e descontos	-	(1)	(8)	(28)	(5.860)	(14.499)	(2.160)	(6.773)
Receita operacional líquida	952	1.309	6.648	11.573	23.746	74.214	139.515	335.809

25 Custos das unidades vendidas

Segue a abertura dos custos dos imóveis vendidos da Companhia nos períodos findos em 30 de setembro de 2022 e 2021.

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Custos das unidades vendidas	(970)	(1.037)	(3.986)	(7.109)	(32.740)	(98.152)	(97.182)	(285.017)
(+) Distratos incorridos	-	-	246	246	22.835	65.217	37.695	96.328
(+/-) Ajustes da provisão para distratos	(115)	(124)	(246)	(246)	(11.250)	(36.716)	(32.818)	(71.939)
Custo de vendas imobiliárias	(1.085)	(1.161)	(3.986)	(7.109)	(21.155)	(69.651)	(92.305)	(260.628)
Encargos (capitalizados) revertidos (Nota 6)	(58)	(58)	(11)	(11)	(801)	(2.628)	(2.749)	(17.540)
Custo dos imóveis vendidos	(1.143)	(1.219)	(3.997)	(7.120)	(21.956)	(72.279)	(95.054)	(278.168)

26 Despesas de vendas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Propaganda, publicidade e demais	(604)	(986)	(934)	(1.204)	(9.771)	(39.597)	(11.578)	(49.317)
Comissões e premiações sobre vendas	-	-	(191)	(191)	(129)	(263)	(328)	(885)
Estande de vendas	-	-	-	-	-	(1)	-	(45)
Total	(604)	(986)	(1.125)	(1.395)	(9.900)	(39.861)	(11.906)	(50.247)

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

27 Despesas administrativas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Salários, encargos e benefícios	-	-	(362)	(1.812)	(6.616)	(19.598)	(4.702)	(17.741)
Honorários da administração	(1.628)	(5.165)	(1.909)	(5.550)	(1.628)	(5.165)	(1.909)	(5.550)
Participação nos resultados	-	-	(196)	(196)	(641)	(1.924)	(1.948)	(1.948)
Salários e encargos	(1.628)	(5.165)	(2.467)	(7.558)	(8.885)	(26.687)	(8.559)	(25.239)
Honorários advocatícios e despesas judiciais	(312)	(974)	(508)	(1.579)	(349)	(1.026)	(515)	(2.463)
Manutenção de informática	(1.365)	(4.231)	(2.076)	(4.702)	(2.374)	(6.116)	(2.136)	(4.888)
Consultoria	(1.022)	(2.663)	(4.354)	(32.574)	(1.300)	(3.343)	(4.549)	(33.157)
Outros serviços	(2)	(5)	(89)	(287)	(220)	(425)	(149)	(467)
Prestação de Serviços	(2.701)	(7.873)	(7.027)	(39.142)	(4.243)	(10.910)	(7.349)	(40.975)
Viagens	-	-	-	-	(77)	(157)	(40)	(107)
Telecomunicações e internet	(7)	(20)	(5)	(19)	(7)	(20)	(5)	(19)
Aluguel e reforma de imóveis	(110)	(183)	(81)	(240)	(321)	(1.054)	(456)	(1.008)
Outras despesas	(1.159)	(3.684)	(1.210)	(4.136)	(1.387)	(4.434)	(1.521)	(5.038)
Outras despesas administrativas	(1.276)	(3.887)	(1.296)	(4.395)	(1.792)	(5.665)	(2.022)	(6.172)
Total	(5.605)	(16.925)	(10.790)	(51.095)	(14.920)	(43.262)	(17.930)	(72.386)

28 Outras despesas e receitas operacionais

Os ajustes registrados nesta rubrica tiveram como contrapartida as seguintes linhas patrimoniais nos períodos findos em 30 de setembro de 2022 e 2021:

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Outras despesas/ receitas operacionais								
Disponibilidades	(638)	(637)	-	(125)	(1.003)	(1.665)	(1.170)	(1.795)
Contas a receber de clientes	(959)	(1.029)	(949)	(4.570)	18.167	41.169	(3.625)	(96.172)
Estoques	(28)	(142)	(125)	757	1.022	9.253	956	5.213
Partes relacionadas	3.238	3.647	-	(8.482)	1.049	2.083	(4.250)	(12.546)
Outros créditos	-	132	(1)	1	17	435	1.799	3.876
Investimentos	(2.935)	(2.935)	-	1.755	2.559	2.444	(112)	1.104
Fornecedores a pagar	(11.910)	(11.921)	175	1.350	(1.995)	(1.829)	119	566
Impostos	-	(1)	416	1.115	861	477	(5.736)	(4.195)
Provisões/ reversões								
. Contingências jurídicas	35	(836)	2.972	40.030	642	(10.900)	91.429	126.210
. Multa por atraso de obra	-	-	-	-	(3.128)	(16.451)	20.414	7.445
Outras obrigações	-	(45.006)	(44.101)	(105.287)	(41)	(6.741)	(45.677)	(97.436)
Demais contas patrimoniais	(5.477)	28.805	(1.302)	2.186	13.080	(25.124)	(36.192)	(39.622)
Total	(18.674)	(29.923)	(42.915)	(71.270)	31.230	(6.849)	17.955	(107.352)

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

29 Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2021	01/01/2021
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Receitas financeiras								
Rendimento de aplicações financeiras	14	45	11	22	2.625	6.816	1.225	2.300
Variação monetária, juros e multas	487	900	111	491	(2.195)	8.390	(985)	9.825
Ajuste a valor justo (AVJ) ¹	30.076	202.054	-	-	30.076	202.054	-	-
Outras receitas financeiras ³	-	354.602	180.673	187.158	1.586	356.667	180.701	188.062
	30.577	557.601	180.795	187.671	32.092	573.927	180.941	200.187
Despesas financeiras								
Juros de empréstimos	(91.788)	(245.434)	(88.800)	(234.336)	(130.382)	(336.578)	(30.317)	(224.163)
Despesas bancárias	-	(2)	(2)	(6)	(55)	(206)	(117)	(398)
Outras despesas financeiras	-	-	(4)	(39)	1.147	(859)	(1.154)	(13.991)
Encargos sobre a dívida de RJ ²	(22.910)	(134.900)	(53.461)	(352.729)	(22.910)	(134.900)	(53.461)	(352.729)
Total de despesas financeiras	(114.698)	(380.336)	(142.267)	(587.110)	(152.200)	(472.543)	(85.049)	(591.281)
Juros capitalizados (Nota 6)	-	-	-	-	-	-	1.308	11.270
Ajuste de encargos na provisão de distratos (IFRS15)	-	6	(13)	17	3.831	5.001	(30.999)	(2.285)
	(114.698)	(380.330)	(142.280)	(587.093)	(148.369)	(467.542)	(114.740)	(582.296)
Total do resultado financeiro	(84.121)	177.271	38.515	(399.422)	(116.277)	106.385	66.201	(382.109)

¹ Originário de novas habilitações de credores

² Contém em 2022 ajuste negativo de R\$ 66.801 referente ao novo cálculo do AVJ e encargos de R\$ 68.099

³ Contempla reversão de encargos no montante de R\$ 354.620, sobre dívida habilitada na RJ.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

30 Transações que não afetaram o caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Atividades Operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	-	-	-	5.674
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	-	71.331
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	(117.437)	18.118	-	-
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	(200.089)	(313.002)	(237.455)	(333.380)
Outras movimentações	191.233	-	228.599	-
	(126.293)	(294.884)	(8.856)	(256.375)
Atividades de Investimento				
Redução de Part. em Coligadas e Controladas	126.293	-	-	-
	126.293	-	-	-
Atividades de financiamento				
Empréstimos e financiamentos	-	-	8.856	(38.509)
Aumento de capital social	-	294.884	-	294.884
	-	294.884	8.856	256.375
Reconciliação com os eventos não caixa:				
Pagamento a credores concursais com dação de ativos	-	(18.118)	-	(38.496)
Amortização de SFH e outras obrigações com dação de ativos	-	18.118	-	77.005
Aumento de capital com capitalização de créditos concursais	-	(294.884)	-	(294.884)
Reclassificação contingências para RJ	1.408	-	38.774	-
Ajustes entre dívidas extraconcursal e concursal	(10.264)	-	(47.630)	-
(Aumento) capital com partes relacionadas	(126.293)	-	-	-
Cessão de dívida com partes relacionadas	8.856	-	-	-
Total	(126.293)	(294.884)	(8.856)	(256.375)

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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Informações Trimestrais em
30 de setembro de 2022

33 Eventos subsequentes

Aumento de Capital

Em reunião realizada em 26 de outubro de 2022, o Conselho de Administração da Companhia homologou o aumento de capital social, aprovado na Assembleia Geral Extraordinária de 11 de agosto de 2022.

O referido aumento de capital é um dos meios de recuperação previstos no plano de RJ da Companhia, sendo realizado mediante a subscrição privada de novas ações por meio da capitalização de créditos detidos por credores concursais integrantes da classe trabalhista, quirografária e ME/EPP, que validamente optaram pela conversão de seus créditos em ações da Companhia ou foram alocados nesta opção de pagamento, nos termos previstos no plano de RJ.

Foi assegurado aos acionistas da Companhia o direito de preferência para subscrição das ações, proporcionalmente à sua participação no capital social da Companhia. Os acionistas que validamente exerceram seu direito de preferência integralizaram as ações em moeda corrente nacional no ato de subscrição.

Em 16 de setembro de 2022, encerrou-se o prazo para exercício do direito de preferência pelos acionistas da Companhia; nesse período, foram subscritas 86.116 (oitenta e seis mil e dezesseis) ações pelos atuais acionistas da Companhia e 265.966.864 (duzentos e sessenta e cinco milhões e novecentos e sessenta e seis mil e oitocentos e sessenta e quatro) ações foram subscritas pelos credores concursais. A somatória da entrega (i) do dinheiro pago pelos acionistas, quando do exercício do direito de preferência, e (ii) das novas ações subscritas pelos credores concursais é destinada exclusivamente ao pagamento da dívida da Companhia perante tais credores, conferindo à Companhia ampla, geral e irrestrita quitação.

O aumento de capital foi totalmente subscrito e integralizado, no montante de R\$ 409.721, mediante emissão para subscrição privada de 266.052.980 (duzentos e sessenta e seis milhões, cinquenta e dois mil, novecentos e oitenta) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, que conferirão os mesmos direitos atribuídos às demais ações ordinárias de emissão da Companhia, pelo preço de emissão por ação de R\$ 1,54 (um real e cinquenta e quatro centavos). As novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal serão creditadas em nome dos subscritores em até 5 (cinco) dias úteis após a homologação do aumento de capital.

Em decorrência do aumento de capital, o capital social da Companhia passou de R\$ 5.346.127, representado por 56.133.457 (cinquenta e seis milhões, cento e trinta e três mil, quatrocentas e cinquenta e sete) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, para R\$ 5.755.849, dividido em 322.186.437 (trezentas e vinte e dois milhões e cento e oitenta e seis mil e quatrocentos e trinta e sete) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

FORMULÁRIO CONSOLIDADO

Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas

Em 09/2022

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

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

FORMULÁRIO CONSOLIDADO

Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas

Em 09/2022

() 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.

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

FORMULÁRIO CONSOLIDADO

Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas

Em 09/2022

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

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

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

FORMULÁRIO CONSOLIDADO

Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas

Em 09/2022

() 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.

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

Acionista	Part. %	Ações
Pessoas Físicas	49,89%	28.004.616
Outros	49,08%	27.552.596
Ações em Tesouraria	1,03%	576.245
Total de ações emitidas	100,00%	56.133.457

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 30 de setembro de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro 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 nove meses findo em 30 de setembro de 2022 incorreu em lucro de R\$ 279.908 mil (prejuízo de R\$ 475.885 mil no período de nove meses findo 30 de setembro de 2021) na Controladora e lucro de R\$ 276.470 mil (prejuízo de R\$ 468.004 mil no período de nove meses findo 30 de setembro de 2021) no Consolidado, além de apresentar capital circulante líquido negativo de R\$ 1.991.053 mil (R\$ 1.765.464 mil em 31 de dezembro de 2021) na Controladora e R\$ 2.391.586 mil (R\$ 1.975.418 mil em 31 de dezembro de 2021) no Consolidado e patrimônio líquido negativo de R\$ 4.867.482 mil (R\$ 5.150.439 mil em 31 de dezembro de 2021) na Controladora e R\$ 4.932.481 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

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 30 de setembro 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, 08 de novembro 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 terceiro trimestre do atual exercício, encerrado em 30 de setembro de 2022.

São Paulo, 09 de novembro 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 30 de setembro 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. Destacamos que até o final do período encerrado em 30 de setembro de 2022 realizamos o pagamento de R\$ 708,6 milhões através de dações em ativos e pagamentos com recursos próprios, além de R\$ 369,0 milhões através de pagamento com ações da Companhia. Também é relevante destacar que o saldo restante da dívida está concentrado em 2% para realização no curtíssimo prazo, também a ser quitado com recursos provenientes das nossas operações e entrega de ações da Companhia e, 98% para longuíssimo prazo (entre 10 e 20 anos).
3. As dívidas bancárias remanescentes (extraconcursais), ou seja, parcelas que não foram reestruturadas dentro do plano inicial de RJ continuam sendo renegociadas individualmente com cada credor e estão na sua quase totalidade suportadas por garantias envolvendo os ativos do Grupo PDG.
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;
 - 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.
 - 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.

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, 09 de novembro de 2022.

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

ROBERTO GIARELLI
Diretor sem Designação Específica