

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
- Em recuperação judicial

Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2019

Índice

Mensagem da Administração	3
Relatório dos auditores independentes sobre as Demonstrações Financeiras	5
Balancos Patrimoniais	9
Demonstrações dos Resultados	10
Demonstrações dos Resultados Abrangentes	11
Demonstrações dos Fluxos de Caixas – Método indireto	12
Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido	13
Demonstrações do Valor Adicionado	14
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras	15
Parecer do Conselho Fiscal	73
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	74
Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes	75

Mensagem da Administração

Mensagem Inicial

Durante o primeiro trimestre de 2019, a Companhia concentrou seus esforços na finalização de seu Planejamento Estratégico. Além de planejar o retorno dos lançamentos, o Planejamento Estratégico elaborado buscou identificar oportunidades de diversificação dos negócios da Companhia, visando gerar receitas recorrentes adicionais para incrementar o fluxo de caixa.

Ainda no primeiro trimestre, entregamos o projeto Mais Viver Campinas, com 444 unidades e VGV de R\$63,3 milhões.

Ademais, no terceiro trimestre retomamos as obras do empreendimento Palm Beach, localizado em Manaus.

Durante o quarto trimestre de 2019, a administração da Companhia seguiu trabalhando na implementação do plano de retomada de seus negócios.

Mais recentemente, com o avanço do COVID-19, trazendo consigo turbulência aos mercados e riscos à saúde da população, a Companhia decidiu, dentre outras medidas, operar com 100% de seu quadro de colaboradores em regime de home office. Essa medida tem como principal objetivo preservar a saúde de nosso time, seguindo as recomendações do Ministério da Saúde.

A administração da Companhia continuará monitorando atentamente os desdobramentos da situação atual e atuando tempestivamente para preservar suas operações e seus colaboradores, mesmo diante de um ambiente mais incerto.

Nosso foco nesse momento tão difícil para todo o País e para o Mundo continuará sendo buscar a preservação da saúde dos nossos colaboradores juntamente com ações que visem a manutenção dos empregos e a continuidade da nossa operação, sempre atentos e alinhados com as estratégias e apoios Governamentais.

Resultados Operacionais

Neste quarto trimestre, as vendas brutas somaram R\$57 milhões, 47% abaixo do valor registrado no 4T18. No acumulado de 2019, as vendas brutas totalizaram R\$237 milhões, redução de 29% em comparação a 2018. A redução no volume de vendas deve-se, principalmente, à alteração na política de vendas a partir do 2T19, no qual voltamos a focar nas vendas de unidades geradoras de caixa livre.

Durante o 4T19, os distratos somaram R\$75 milhões, 67% acima do 4T18. No acumulado do ano, foi distratado o equivalente à R\$193 milhões, em linha com o valor registrado no mesmo período de 2018. Esses números ressaltam a estratégia da Companhia de diminuição efetiva do seu Backlog de distratos com o objetivo exclusivo de liberação de ativos e geração de liquidez. Importante destacar que nosso Backlog continua em constante redução, retratando a correta e efetiva estratégia de vendas adotada pela Companhia, calcada em uma criteriosa política de análise de crédito e um processo concomitante de desligamento dos contratos junto aos agentes financeiros.

Decorrente da redução das vendas brutas e do aumento no volume de distratos no trimestre, as vendas líquidas foram negativas em R\$18 milhões no 4T19. No acumulado dos 12M19, as vendas líquidas foram positivas em R\$44 milhões.

As despesas gerais e administrativas registraram expressiva queda de 66% na comparação entre o 4T18 e o 4T19, principalmente, devido à diminuição nas despesas com Prestação de Serviços. Na comparação entre os 12M18 e os 12M19, o G&A foi reduzido em 50%, em linha com o objetivo da Companhia de readequar constantemente sua estrutura e aumentar a eficiência da operação.

Durante o 4T19, foram repassadas 280 unidades, equivalente a um VGV de R\$30 milhões. Desta forma, no acumulado de 2019, foram repassadas 1.213 unidades, representando um VGV de R\$160 milhões, através de um processo rápido e estritamente alinhado à nossa estratégia comercial, focada na geração de Caixa Livre.

A dívida extraconcursal registrou aumento de R\$35 milhões (2%) durante o 4T19, reflexo dos R\$107 milhões de juros incorridos, deduzidos das amortizações de R\$32 milhões e do efeito de R\$40 milhões na desconsolidação de controladas. Nos 12M19, os pagamentos de juros e amortizações de dívidas extraconcursais somaram aproximadamente R\$175 milhões.

No 4T19 a dívida concursal foi reduzida em R\$11 milhões, principalmente devido ao recálculo de encargos.

No acumulado do ano, foram amortizados R\$30 milhões em dívidas concursais. Ao final do 4T19, considerando o aumento de capital, o pagamento das parcelas aos credores das classes I, III e IV e as ações realizadas, a Companhia já amortizou aproximadamente R\$281 milhões em dívidas concursais.

Mensagem Final

Inevitável mencionar que nossa Companhia é hoje resultado de muitos sucessos, mas também dificuldades vividas. Sempre optamos por encarar essas dificuldades como oportunidades para nos fortalecer, acreditando que, mesmo diante de um cenário adverso no curto prazo, será positivo no longo prazo.

Acreditamos mais uma vez que o Mundo, nosso País e nossa Companhia terão a força e a resiliência para atravessar esse difícil obstáculo que a Pandemia está nos impondo, porém, sairemos mais uma vez fortalecidos e crentes da recuperação da nossa economia e da nossa Companhia.

Essa grave crise está nos dando a oportunidade de aprender uma nova maneira de trabalhar, delegar, confiar e, principalmente, perceber a importância das relações entre as pessoas.

Desta forma, reforçamos a confiança em nosso time de colaboradores, em nossos parceiros, fornecedores e clientes, e temos convicção que esse será mais um desafio que, juntos, superaremos o mais breve possível.

A Administração.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS (EMITIDO COM ABSTENÇÃO DE OPINIÃO)

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

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da **PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações – em recuperação judicial** (“Companhia”), identificadas como “Controladora” e “Consolidado”, respectivamente, e que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Não expressamos uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações – em recuperação judicial, devido à relevância dos assuntos descritos na seção a seguir intitulada “Base para abstenção de opinião”, pois não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Base para abstenção de opinião

Limitações de escopo para o nosso exame

1. Conforme descrito na nota explicativa nº 1(b), o plano de recuperação judicial da Companhia (“plano”) e de determinadas controladas foi majoritariamente aprovado em assembleia de credores realizada no dia 30 de novembro de 2017 e homologado em 6 de dezembro de 2017 pelo juiz da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais e Conflitos Relacionados a Arbitragem da Comarca de São Paulo. Eventuais alterações em valor, reclassificações dos credores entre classes de dívida e/ou opção de pagamento, ainda podem ocorrer após o julgamento das impugnações e agravos em curso, os quais devem ser concluídos após as reuniões de conciliações a serem agendadas em juízo, bem como da inclusão de determinados credores que não foram previamente considerados no plano de recuperação judicial.

A situação patrimonial e financeira da Companhia e de suas controladas, que no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 incorreram em prejuízo de R\$ 900.046 mil (R\$ 838.910

mil em 2018) na Controladora e R\$ 909.851 mil (R\$ 846.015 mil em 2018) no Consolidado, além de apresentarem capital circulante líquido negativo de R\$ 2.163.982 mil (R\$ 1.954.625 mil em 2018) na Controladora e R\$ 2.242.632 mil (R\$ 1.661.457 mil em 2018) no Consolidado e patrimônio líquido negativo de R\$ 4.863.708 mil (R\$ 3.963.662 mil em 2018) na Controladora e R\$ 4.923.387 mil (R\$ 3.999.480 mil em 2018) no Consolidado, em conjunto com os assuntos e eventos apresentados nas notas explicativas nº 1(b), 11, 12, 13 e 15(a), refletem 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. Dessa forma, as situações acima descritas, em conjunto com a ausência um acompanhamento tempestivo da projeção de fluxo de caixa para os próximos anos, indicam a existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade operacional da Companhia e suas controladas. Em decorrência desse assunto, não foi possível concluir sobre o pressuposto de continuidade e se a base de elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas é apropriada.

2. As demonstrações financeiras da Companhia em 31 de dezembro de 2018 contemplam investimentos nas seguintes controladas: Esperança Incorporadora Ltda.; Torre de Ferrara Incorporadora Ltda.; Torre de Rhodes Incorporadora Ltda.; Gundel Incorporadora Ltda.; Orion Incorporadora Ltda.; e More Alphaville Empreendimentos Imobiliários Ltda., as quais estavam sendo avaliadas pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais, com saldo na conta de investimentos de R\$ 19.714 mil e na conta de provisão para perdas com investimentos de R\$ 3.969 mil, e está sendo consolidado nas demonstrações financeiras consolidadas, correspondentes aos totais de ativos e passivos de R\$ 226.714 mil e de R\$ 203.512 mil, respectivamente, conforme mencionado na nota explicativa nº 7(a). Em razão da limitação de acesso às informações financeiras e contábeis dessas empresas, não nos foi possível obter evidências apropriadas e suficientes para fundamentar a nossa opinião e para determinar se algum ajuste advindo dessas empresas seria necessário nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2018, apresentadas para fins de comparabilidade.

Inobservância de princípio contábil

3. O prejuízo do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, individual e consolidado, está superavaliado em R\$ 44.660 mil e em R\$ 41.637 mil, respectivamente, influenciado pelo fato de a Companhia ter reconhecido no resultado do exercício de 31 de dezembro de 2018 determinados ajustes no balanço patrimonial originados em exercícios anteriores. Tais ajustes, de acordo com a normativa contábil vigente, deveriam ter sido atribuídos retroativamente aos exercícios anteriores afetados. Dessa forma, a ressalva limita-se aos efeitos reconhecidos nas demonstrações do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2018, apresentado para fins de comparabilidade.

Ênfase

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

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.2, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM, e as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

Fomos contratados para avaliar também as demonstrações, individual e consolidada, do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS. Para a emissão do nosso relatório, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Entretanto, devido à relevância dos assuntos descritos na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidências apropriadas e suficientes para fundamentar nossa opinião sobre essas demonstrações do valor adicionado, bem como se elas são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. Consequentemente, não expressamos opinião ou qualquer afirmação sobre elas.

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

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

necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido aos assuntos descritos na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras. Somos independentes em relação à Companhia de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

São Paulo, 25 de março de 2020.

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

E. Camillo Pachikoski
CRC1SP158.871/O-7
Contador

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

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações - Em recuperação judicial
Demonstrações Financeiras em
31 dezembro de 2019

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações - Em Recuperação Judicial

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018			2019	2018	2019	2018
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4 a	745	755	111.353	128.274	Empréstimos e financiamentos	11	349.524	359.191	1.085.911	1.139.486
Aplicações Financeiras	4 b	93	97	6.973	9.967	Debêntures	12 b	574.068	467.820	574.068	467.820
Contas a receber de clientes	5	3.674	7.515	195.435	330.526	Obrigações por emissão de CCB/CCI	12 a	1.224.702	1.071.988	1.333.445	1.169.407
Estoque de imóveis a comercializar	6	13.149	13.332	1.162.667	1.422.421	Fornecedores		10.180	49.820	125.210	147.620
Tributos correntes a recuperar		5.127	4.931	10.134	18.287	Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	13 b	24.750	19.941	24.750	19.941
Créditos com partes relacionadas	10 d	5.454	5.162	7.788	7.523	Obrigações por aquisição de imóveis	14	-	-	714	11.482
Impostos diferidos	15 b	-	-	-	4.806	Obrigações sociais e trabalhistas		2.576	7.309	8.134	16.276
Outros créditos		11.565	9.405	-	-	Obrigações tributárias	15	187	580	14.827	21.243
Total do ativo circulante		39.807	41.197	1.494.350	1.921.804	Provisão para contingências diversas	17	770	2.403	122.105	142.193
						Imposto de renda e contribuição social		-	-	10.342	8.502
						Impostos diferidos	15 b	589	711	17.865	8.166
						Obrigações com partes relacionadas	10 d	-	-	8.062	7.013
						Coobrigação na cessão de recebíveis		-	-	1.304	1.304
						Adiantamentos de clientes	16 b	1.361	1.362	291.011	332.635
						Outras obrigações		15.082	14.697	119.234	90.173
						Total do passivo circulante		2.203.789	1.995.822	3.736.982	3.583.261
Não circulante						Não circulante					
Contas a receber de clientes	5	6.672	1.558	87.486	130.807	Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	13 b	759.274	724.831	759.274	724.831
Estoque de imóveis a comercializar	6	2.554	3.803	172.957	224.652	Obrigações por aquisição de imóveis	14	-	-	21.564	11.329
Tributos correntes a recuperar		-	-	17.499	14.403	Impostos diferidos	15 b	972.598	998.532	978.626	1.011.939
Créditos com partes relacionadas	10 d	1.478.072	1.497.209	53.992	46.978	Obrigações tributárias	15	-	-	7.595	6.401
Outros créditos		-	-	60.042	78.064	Provisão para contingências diversas	17	91.256	26.784	942.964	708.299
		1.487.298	1.502.570	391.976	494.904	Provisão para perdas em investimentos	7 i	2.605.021	2.309.159	6.246	6.800
Investimentos	7	1.242.372	1.560.039	44.986	53.320	Obrigações com partes relacionadas	10 d	693.647	738.998	62.491	66.964
Imobilizado	8	70	-	1.265	259	Adiantamentos de clientes	16 b	-	-	26.197	31.530
Intangível	9	1.971	4.069	2.307	5.341	Outras obrigações		309.641	277.411	316.332	323.754
Total do ativo não circulante		2.731.711	3.066.678	440.534	553.824	Total do passivo não circulante		5.431.437	5.075.715	3.121.289	2.891.847
						Patrimônio líquido					
						Capital social	18 a	4.992.033	4.992.033	4.992.033	4.992.033
						Reserva de capital e ações em tesouraria		1.236.743	1.236.743	1.236.743	1.236.743
						Prejuízos acumulados		(11.092.484)	(10.192.438)	(11.092.484)	(10.192.438)
						Patrimônio líquido atribuído aos acionistas		(4.863.708)	(3.963.662)	(4.863.708)	(3.963.662)
						Patrimônio líquido atribuído aos acionistas não controladores	7 c	-	-	(59.679)	(35.818)
						Total do patrimônio líquido		(4.863.708)	(3.963.662)	(4.923.387)	(3.999.480)
Total do ativo		2.771.518	3.107.875	1.934.884	2.475.628	Total do passivo e patrimônio líquido		2.771.518	3.107.875	1.934.884	2.475.628

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações - Em Recuperação Judicial

Demonstrações de resultados dos exercícios findos em 31 dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
Receita operacional líquida	24	190	19.128	300.222	213.455
Custo das unidades vendidas	25	(78)	(29.335)	(283.117)	(180.952)
Resultado bruto		112	(10.207)	17.105	32.503
Despesas e receitas operacionais					
Comerciais	26	563	(743)	(57.452)	(43.739)
Gerais e administrativas	27	(21.421)	(85.024)	(63.126)	(125.549)
Tributárias		(27)	(1.460)	(6.445)	(4.403)
Equivalência patrimonial	7	(423.114)	(296.486)	1.502	(5.132)
Depreciação e amortização		(1.269)	(26.763)	(3.653)	(67.531)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	28	(105.319)	(20.574)	(344.386)	(190.388)
		(550.587)	(431.050)	(473.560)	(436.742)
Resultado antes das receitas e despesas financeiras		(550.475)	(441.257)	(456.455)	(404.239)
Receitas e despesas financeiras					
Receitas financeiras	29	3.820	(19.326)	14.144	119.491
Despesas financeiras	29	(379.447)	(394.370)	(477.699)	(584.843)
		(375.627)	(413.696)	(463.555)	(465.352)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		(926.102)	(854.953)	(920.010)	(869.591)
Imposto de renda e contribuição social	15 c	26.056	16.043	10.159	23.576
Prejuízo líquido do exercício		(900.046)	(838.910)	(909.851)	(846.015)
Atribuído aos:					
Acionistas controladores		(900.046)	(838.910)	(900.046)	(838.910)
Acionistas não controladores	7 c	-	-	(9.805)	(7.105)
		(900.046)	(838.910)	(909.851)	(846.015)
Prejuízo líquido por ação (em reais) - Básico e Diluído	18 b	(111,58517)	(16,19455)	(111,58517)	(16,19455)

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações - Em Recuperação Judicial

Demonstrações de resultados abrangentes dos exercícios findos em 31 dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Prejuízo líquido do exercício	(900.046)	(838.910)	(909.851)	(846.015)
Total dos resultados abrangentes dos exercícios	(900.046)	(838.910)	(909.851)	(846.015)
Prejuízo atribuível aos acionistas controladores	(900.046)	(838.910)	(900.046)	(838.910)
Prejuízo atribuível aos acionistas não controladores	-	-	(9.805)	(7.105)

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações - Em Recuperação Judicial

Demonstrações dos fluxos de caixa (Método indireto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Atividades operacionais				
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	(926.102)	(854.953)	(920.010)	(869.591)
Ajuste para conciliar o resultado antes dos tributos:				
Depreciação e amortização	1.269	26.763	3.653	45.150
Despesas financeiras (juros passivos e variação monetária)	317.637	265.621	425.889	450.384
Ajuste a valor justo e atualização monetária	39.274	71.150	59.768	71.150
Baixa por impairment sobre ágio, juros e estoque de imóveis	(740)	964	(8.511)	(51.705)
Resultado de equivalência patrimonial	423.114	296.486	(1.502)	5.132
Ajustes a valor presente	-	-	(234)	(2.405)
Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa	1	(795)	(52.450)	150.542
Provisão para contingências e garantias	62.377	6.156	168.007	28.130
Outros	27.658	10.505	155.847	131.928
	(55.512)	(178.103)	(169.543)	(41.285)
Variação nos ativos e passivos				
Contrato de mútuo a receber	-	(307)	-	-
Contas a receber	(1.077)	(5.243)	106.309	221.442
Impostos a recuperar	-	4.574	7.786	2.255
Estoque de imóveis a comercializar	1.547	16.129	214.106	(31.582)
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	154.741	315.468	17.973	25.376
Adiantamentos de clientes	-	-	(24.453)	1.250
Obrigações por aquisição de imóveis	-	-	396	(20.803)
Obrigações fiscais e trabalhistas	100	9.566	19.683	(17.120)
Fornecedores	(6.837)	2.490	(3.671)	(48.155)
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	(16.087)	(91.470)	(16.087)	(91.470)
Outras movimentações	(4.854)	137.309	25.149	276.766
	127.533	388.516	347.191	317.959
Juros e impostos pagos				
Impostos pagos	(3.612)	(7.007)	(27.179)	(15.354)
Juros pagos	(17.845)	(47.575)	(18.526)	(54.383)
	(21.457)	(54.582)	(45.705)	(69.737)
Fluxo de caixa das atividades operacionais	50.564	155.831	131.943	206.937
Atividades de investimento				
Aquisição e venda do imobilizado	(81)	-	(1.629)	-
Aplicações financeiras	4	2.299	2.994	57.944
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	(77)	2.299	1.365	57.944
Atividades de financiamento				
Captações de empréstimos	5.536	12.254	5.536	12.254
Amortizações de empréstimos	(56.033)	(170.993)	(155.765)	(293.810)
Aumento de capital social	-	165	-	165
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	(50.497)	(158.574)	(150.229)	(281.391)
Aumento (diminuição) no caixa e equivalentes	(10)	(444)	(16.921)	(16.510)
Saldos de caixa e equivalentes:				
No início do exercício	755	1.199	128.274	144.784
No final do exercício	745	755	111.353	128.274
Aumento (diminuição) no caixa e equivalentes	(10)	(444)	(16.921)	(16.510)

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações - Em Recuperação Judicial

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais - R\$)

	Capital social			Reservas de capital e Opções outorgadas	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
	Capital social integralizado	Despesas com emissão	Capital líquido de despesas					
Saldos em 31 de dezembro de 2017	4.970.080	(52.237)	4.917.843	1.236.743	(9.353.528)	(3.198.942)	(29.417)	(3.228.359)
Aumentos de Capital	74.190	-	74.190	-	-	74.190	-	74.190
Movimentação líquida de não controladores	-	-	-	-	-	-	704	704
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	(838.910)	(838.910)	(7.105)	(846.015)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	5.044.270	(52.237)	4.992.033	1.236.743	(10.192.438)	(3.963.662)	(35.818)	(3.999.480)
Movimentação líquida de não controladores	-	-	-	-	-	-	(14.056)	(14.056)
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	(900.046)	(900.046)	(9.805)	(909.851)
Saldos em 31 de dezembro de 2019	5.044.270	(52.237)	4.992.033	1.236.743	(11.092.484)	(4.863.708)	(59.679)	(4.923.387)

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações - Em Recuperação Judicial

Demonstrações do valor adicionado dos exercícios findos em 31 dezembro de 2019 e 2018

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Receitas				
Receita bruta de venda imobiliária e serviços	101	19.014	276.739	156.481
Outras receitas				
Outras receitas operacionais	143	56	41.385	54.395
	244	19.070	318.124	210.876
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos dos produtos, mercadorias e serviços vendidos	(78)	(29.335)	(283.117)	(180.952)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(9.882)	(64.912)	(75.704)	(115.150)
Outros	(105.319)	(20.574)	(344.386)	(190.388)
	(115.279)	(114.821)	(703.207)	(486.490)
Valor adicionado bruto	(115.035)	(95.751)	(385.083)	(275.614)
Retenções				
Depreciação e amortização	(1.269)	(26.763)	(3.653)	(67.531)
	(1.269)	(26.763)	(3.653)	(67.531)
Valor adicionado líquido produzido	(116.304)	(122.514)	(388.736)	(343.145)
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(423.114)	(296.486)	1.502	(5.132)
Receitas financeiras	3.820	(19.326)	14.144	119.491
	(419.294)	(315.812)	15.646	114.359
Valor Adicionado total a distribuir	(535.598)	(438.326)	(373.090)	(228.786)
Valor adicionado para distribuição				
Pessoal				
Remuneração direta	7.752	17.153	32.129	46.216
Benefícios	38	27	2.319	3.031
Fundo de garantia por tempo de serviço - FGTS	694	743	3.822	3.778
	8.484	17.923	38.270	53.025
Impostos taxas e contribuições				
Federais e Municipais	(23.488)	(11.730)	20.036	(22.354)
	(23.488)	(11.730)	20.036	(22.354)
Remuneração do capital de terceiros				
Juros	318.631	286.206	419.367	442.064
Aluguéis	5	21	756	1.715
Outras	60.816	108.164	58.332	142.779
	379.452	394.391	478.455	586.558
Remuneração do capital próprio				
Prejuízo líquido do exercício	(900.046)	(838.910)	(909.851)	(846.015)
	(900.046)	(838.910)	(909.851)	(846.015)
Distribuição do valor adicionado	(535.598)	(438.326)	(373.090)	(228.786)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras (Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

a. Informações gerais

A PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações - Em recuperação judicial (“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 1.955, 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, 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 o Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais e Conflitos Relacionados à Arbitragem da Comarca de São Paulo, nos termos da Lei nº 11.101/05.

A aprovação e homologação do Plano de Recuperação da Companhia possibilitou uma reestruturação abrangente dos passivos e conseqüentemente da estrutura de capital, além de possibilitar continuidade operacional.

As principais condições para liquidação das dívidas concursais, constantes no plano de RJ aprovado em 30 de novembro de 2017, foram reafirmadas pelos credores na formalização que cada credor realizou ao definir sua opção para recebimento do crédito.

Entre as principais medidas aprovadas no plano de RJ para reestruturação dos passivos da Companhia estavam: (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 dentro do Plano de recuperação Judicial da Companhia atingiu R\$ 4.626.772 (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\$ 818.259, de forma que a dívida total reestruturada passou a ser de R\$ 3.808.243; com os juros do período a dívida total reestruturada passou a ser de R\$ 3.821.132 ao final de 31 de dezembro de 2017.

As opções de pagamento disponíveis para escolha dos credores estão apresentadas na Nota Explicativa nº 13b.

Os pagamentos realizados dentro do prazo estabelecido, ou seja, de 12 meses contados da publicação da decisão que homologou a aprovação do Plano de Recuperação Judicial, representou a conclusão de uma etapa fundamental do processo de Recuperação Judicial e um importante passo rumo à manutenção da normalidade operacional e à retomada do crescimento do Grupo (PDG).

Conforme previsto no cronograma de pagamento do plano de RJ, detalhado na Nota Explicativa nº 13b, a Companhia realizou até 31 de dezembro de 2019 o pagamento aos credores quirografários (R\$ 174.537) e credores ME/EPP (R\$ 12.353) e (R\$ 69.444) aos credores com garantia real que exerceram a opção B para recebimento, além dos credores trabalhistas (R\$ 25.019), no montante total de R\$ 281.354.

c. Continuidade operacional

A continuidade das operações da Companhia conforme exposto nos autos do plano de RJ, demonstra que o Grupo (PDG) reúne condições para superação, no longo prazo, da crise econômico-financeira vivenciada, e a RJ se insere no contexto de uma série de medidas para buscar seu efetivo soerguimento. Para que esse objetivo seja atingido, o redimensionamento de atividades das recuperandas é essencial, inclusive seguindo política que já vem sendo adotada nos últimos anos pelo Grupo PDG.

O plano de RJ prevê a volta progressiva de lançamentos de empreendimentos e, para isto, daremos prioridade às praças que a Companhia acredita ter maior probabilidade de sucesso comercial, de acordo com seu plano estratégico.

Sendo assim, a partir de 2018, em paralelo à implantação do plano de RJ, demos ênfase à operação do Grupo (PDG), com intuito de alavancar as vendas e retomar os esforços de aperfeiçoamento dos controles internos, prejudicados ao longo do período de estruturação e aprovação do plano de RJ da Companhia.

d. Dívidas extraconcursais

As dívidas bancárias remanescentes (extraconcursais), ou seja, parcelas que não foram reestruturadas

dentro do plano de RJ continuam sendo renegociadas individualmente com cada credor e estão na sua quase totalidade suportadas por garantias envolvendo os ativos do Grupo (PDG). As dívidas e garantias estão assim relacionadas:

Dívidas:	Debêntures	CCB/CCI	SFH	SFI	Finame	Total	%
Tipos de Garantia:							
Alienação fiduciária	379.452	1.085.368	-	349.524	-	1.814.344	60,60%
Cessão de direitos creditórios	168.334	184.046	699.713	-	-	1.052.093	35,15%
Alienação fiduciária e hipoteca	26.282	56.055	-	-	-	82.337	2,75%
Hipoteca	-	4.466	29.606	-	-	34.072	1,14%
Equipamentos	-	-	-	-	7.068	7.068	0,24%
	574.068	1.329.935	729.319	349.524	7.068	2.989.914	99,88%
Sem garantia	-	3.510	-	-	-	3.510	0,12%
Total	574.068	1.333.445	729.319	349.524	7.068	2.993.424	100,00%
Nota explicativa nº	12 b	12 a	11	11	11		
Empréstimos e financiamentos			1.085.911				
Debêntures	574.068						
Obrigações por emissão CCBs/CCIs		1.333.445					

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).

2 Apresentação das Demonstrações Financeiras e principais políticas contábeis

2.1. Base de apresentação

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Declaração de conformidade

As Demonstrações Financeiras individuais da Companhia foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil (BR GAAP), as quais no caso da Demonstração Financeira individual diferem das demonstrações separadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), no que se refere:

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

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

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

Não existe diferença entre o patrimônio líquido consolidado e o resultado consolidado, atribuíveis aos acionistas da Controladora, conforme as informações consolidadas preparadas de acordo com as IFRSs. A emissão das Demonstrações Financeiras da Companhia foi aprovada pelo Conselho de Administração e autorizada para arquivamento em 26 de março de 2020.

2.3. Apresentação das informações por segmento

As informações por segmento operacional são apresentadas de modo consistente com o relatório interno fornecido para o principal tomador de decisões operacionais, o executivo responsável pelas diretorias financeiras e de relações com investidores que, em sua grande maioria, é composto por incorporação imobiliária residencial.

Principais políticas contábeis:

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

2.4. Instrumentos financeiros

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

2.4.1. Ativos financeiros

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

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

b. Aplicações financeiras

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

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

c. Contas a receber de clientes

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

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

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

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

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

2.4.2. Passivos financeiros

- a. Reconhecimento e mensuração inicial:** Um passivo financeiro é reconhecido quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento e inicialmente mensurado a valor justo. Caso não seja classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis a sua aquisição ou emissão reduzem ou aumentam esse valor.

- b. Classificação e mensuração subsequente:** Passivos financeiros são classificados como mensurados subsequentemente pelo custo amortizado, exceto em determinadas circunstâncias, que incluem determinados passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado.

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

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

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

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

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

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

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

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

- b. *Obrigações com credores do plano de recuperação judicial***

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

A Companhia mensurou o valor justo da sua dívida, utilizando-se da técnica de valor presente, considerando informações (inputs) de nível 3 para premissas sobre risco e, calculando a taxa de

endividamento (entre 8,40% a 14,85%) com base em taxas praticadas no mercado para empresas com nível de endividamento e risco próximos ao da Companhia.

A Companhia não recalculou para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 o valor justo da sua dívida concursal devido às condições atuais não terem mudado significativamente os imputs sobre o risco e taxas praticadas no mercado para empresas com nível de endividamento próximos ao do Grupo PDG.

c. *Obrigações por aquisição de imóveis*

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

Os passivos financeiros são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos das transações, quando aplicável. Na data do balanço, estão apresentados pelos seus reconhecimentos iniciais, deduzidos das amortizações das parcelas de principal, quando aplicável, e acrescidos dos correspondentes encargos incorridos. Os custos de transações estão apresentados como redutores do passivo circulante e não circulante, sendo apropriados ao resultado no mesmo prazo de pagamento do financiamento que o originou, com base na taxa efetiva de cada transação.

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

2.5. Imóveis a comercializar

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

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

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

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

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

b. *Permutas físicas registradas pelo valor justo*

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

2.6. Ativos intangíveis

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

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

2.7. Ajuste a valor presente (“AVP”)

Os elementos integrantes do ativo e do passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e de longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (a) juros prefixados; (b) juros notoriamente abaixo do mercado para transações semelhantes; e (c) reajustes somente por inflação, sem juros, são ajustados ao seu valor presente.

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

2.8. Provisões

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

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

a. Provisão para garantias

São registradas ao longo da construção dos empreendimentos e compõem o custo dos imóveis vendidos àquelas relacionadas ao período de cinco anos após o término da obra. Para os empreendimentos construídos pela Companhia é reconhecida a provisão para garantia, baseada no orçamento e no histórico de gastos.

Para os empreendimentos construídos com construtoras terceiras, as mesmas assumem a responsabilidade pelas garantias para o período após término das obras. Contudo, nos casos em que tais construtoras não arquem com os correspondentes custos, a Companhia se responsabiliza solidariamente, e nesses casos a mesma constituiu provisão para garantias.

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

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

Ativos fiscais diferidos

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

O valor contábil dos ativos fiscais diferidos é revisado mensalmente e seu registro é mantido na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que esses ativos sejam recuperados. Detalhes adicionais sobre impostos diferidos estão na Nota Explicativa nº 15b.

Passivos fiscais correntes e diferidos

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

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

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

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

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

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

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

Impostos sobre as receitas

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

c. Participação nos lucros de empregados e administradores

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

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

2.9. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

a. Valor justo de instrumentos financeiros

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

b. Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

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

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

c. *Pagamento baseado em ações*

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

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

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

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

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

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

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

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

2.10. Reconhecimento de receita

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

contrato); 4) alocação do preço da transação às obrigações de desempenho (preço da transação em contraparte a obrigação de entrega da unidade imobiliária) e 5) reconhecimento da receita (ao longo do tempo da construção da unidade).

Vendas de bens e imóveis (Incorporação imobiliária)

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

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

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

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

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

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

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

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

Receitas financeiras

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

2.11. Despesas de vendas a apropriar

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

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

2.12. Imobilizado

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

2.13. Investimentos em controladas

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

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

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

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

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

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável (impairment). Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado. Quando ocorrer perda de influência significativa sobre a controlada, a Companhia avalia e reconhece o investimento neste momento a valor justo. Será reconhecida no resultado qualquer diferença entre o valor contábil da coligada no momento da perda de influência significativa e o valor justo do investimento remanescente e os resultados da venda.

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

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

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

2.14. Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação

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

2.15. Pronunciamentos contábeis

a. Normas vigentes e adotadas a partir de 01 de janeiro de 2019

O Grupo PDG adotou o:

CPC 06 R.2 Operações de Arrendamento Mercantil:

Com a adoção do CPC 06 (R2)/IFRS 16 em 01 de janeiro de 2019, a Companhia deixou de reconhecer custos e despesas operacionais oriundas de contratos de arrendamento mercantis operacionais e passa a reconhecer em sua demonstração de resultado: (i) os efeitos da depreciação dos direitos de uso dos ativos arrendados; e (ii) a despesa financeira apurada com base nos passivos financeiros dos contratos de arrendamento mercantil. A Companhia concluiu os impactos em suas demonstrações financeiras e os impactos não são relevantes visto que só existe um arrendamento do escritório sede da Companhia. (Nota Explicativa nº 8b).

Adoção inicial do IFRIC 23 - Tratamento de Tributos sobre o Lucro

Em 7 de junho de 2017, o IASB emitiu o IFRIC 23, “Incertezas no Tratamento de Imposto de Renda”. O IFRIC 23 estabelece como determinar uma posição fiscal quando há incerteza sobre o tratamento do imposto de renda.

O IFRIC 23 requer de uma entidade:

- a) determinar se as posições tributárias incertas são avaliadas separadamente ou como um todo; e
- b) avaliar se é provável que a autoridade fiscal aceite um tratamento tributário incerto utilizado, ou proposto para ser utilizado, por uma entidade nas suas declarações fiscais de impostos:
 - se aceita, a entidade deve determinar sua posição contábil tributária de maneira consistente com o tratamento tributário usado ou planejado para ser usado em sua declaração de imposto de renda; e
 - se não aceita, a entidade deve refletir o efeito da incerteza na determinação da sua posição tributária contábil.

O IFRIC 23 é efetivo para períodos anuais iniciados em ou após 01 de janeiro de 2019. As entidades podem aplicar o IFRIC 23, seja de forma totalmente retrospectiva ou com uma aplicação retrospectiva modificada sem correção da informação comparativa.

O Grupo concluiu que não houve impactos significativos na data destas demonstrações financeiras.

b. Novas normas e interpretações ainda não adotadas

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estão em vigor. A natureza e a vigência de cada uma das novas normas e alterações são descritas a seguir:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
CPC 10 - Alterações à IFRS 2	Pagamentos Baseados em Ações	A ser determinada
CPC 36 e 18 - Alterações à IFRS 10 e IAS 28	Coligada ou "Joint Venture"	A ser determinada

3 Consolidação de controladas

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

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

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

a. Participação de acionistas não controladores

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

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

b. Perda de controle

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

c. Transações eliminadas na consolidação

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

d. Desconsolidação de investida

A Companhia não vem recebendo as Demonstrações contábeis e Informações financeiras das investidas, e, por este motivo, encontra-se em processo de negociação ou arbitragem junto a seus parceiros, responsáveis pela gestão das investidas.

SPEs:				Participação	
	Ativos	Passivos	Patrimônio	PDG	Sócio
Esperança	29.370	29.089	281	197	84
Torre de Ferrara	19.001	14.961	4.040	2.828	1.212
Gundel	86.266	78.608	7.658	5.361	2.297
Orion	70.169	53.943	16.226	11.358	4.868
Sub-total	204.806	176.601	28.205	19.744	8.461
Torre de Rhodes	19.472	19.517	(45)	(32)	(13)
Total	224.278	196.118	28.160	19.712	8.448

As investidas em litígios judiciais e arbitrais, necessário em decorrência da falta de transparência da parceira local na administração destas SPE's, ainda estão em curso:

- i. Procedimento arbitral que tem como objeto apuração do valor das dívidas da parceira, com a controlada Agra, em relação aos investimentos realizados nas SPE's, através da nossa controlada.
- ii. Ação de execução de título extrajudicial: movida pela parceira, contra as SPE's, com base no contrato de construção;
- iii. Ação cautelar preparatória (que tramita em segredo de justiça): objetivando a destituição dos administradores atuais das SPE's e designação de Administrador Judicial; além de solicitar acesso total às informações financeiras e administrativas das SPE's. Apesar dos esforços (incluindo a judicialização da questão) ainda não foi possível à nossa controlada ter acesso às informações das SPE's.

As ações descritas acima, não resultaram efeitos positivos para obtenção das informações atualizadas das SPE's. Também não há, até este momento, expectativa positiva a curto prazo por parte dos assessores jurídicos da Companhia, para resolução do litígio e obtenção das informações. Assim, seguindo a previsão contida no CPC 36 (R3) (itens B80 à B85), que permite a desconsolidação por perda de controle temporário sobre controlada, a Companhia passou a classificar estes investimentos como "coligadas" e, seguindo o disposto no CPC 01 (R1) - Redução ao Valor Recuperável de Ativos, registrou impairment integral sobre estes investimentos, reconhecendo imediatamente o efeito no resultado do exercício.

Os impactos da desconsolidação em decorrência da perda de controle temporário estão demonstrados a seguir:

	Apresentado 2019	SPEs	2019 com SPEs
Ativo			
Circulante	1.494.350	118.826	1.613.176
Não circulante	440.534	105.452	545.986
Total do ativo	1.934.884	224.278	2.159.162
Passivo			
Circulante	3.736.982	48.299	3.785.281
Não circulante	3.121.289	147.819	3.269.108
Total do passivo	6.858.271	196.118	7.054.389
Patrimônio líquido			
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores	(4.863.708)	19.712	(4.843.996)
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas não controladores	(59.679)	8.448	(51.231)
Total do patrimônio líquido	(4.923.387)	28.160	(4.895.227)
Total do passivo e patrimônio líquido	1.934.884	224.278	2.159.162

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 78,66% do CDI em 31 de dezembro de 2019 (31 de dezembro de 2018: 75,72% do CDI).

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Caixa e Bancos	745	755	45.515 ¹	51.461
Aplicações financeiras				
Fundos de investimento de renda fixa	-	-	7.548	1.840
Certificados de depósitos bancários (CDB)	-	-	58.290	74.973
Subtotal	-	-	65.838	76.813
Total caixa e equivalentes de caixa	745	755	111.353	128.274
Aplicações financeiras				
Certificados de depósitos bancários (CDB)	93	97	6.973	9.967
Total	93	97	6.973	9.967

¹A variação do período contempla a redução, por desconso lidação, de R\$ 1.356 (Nota Explicativa nº 3d.)

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

b. Aplicações financeiras vinculadas

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

5 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Incorporação e venda de imóveis	12.739	11.409	1.062.304	1.467.222
(-) Provisão para perdas e distratos	(2.393)	(2.336)	(779.383)	(1.005.470)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	-	(419)
Total	10.346	9.073	282.921 ¹	461.333
Parcela circulante	3.674	7.515	195.435	330.526
Parcela não circulante	6.672	1.558	87.486	130.807
Total	10.346	9.073	282.921	461.333

¹A variação do período contempla a redução, por desconso lidação, de R\$ 93.977 (Nota Explicativa nº 3d.)

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	
	2019	2018	2019	2018
2020	-	642	-	51.247
2021	6.356	500	40.673	33.850
2022	287	385	22.242	22.678
2023	21	21	11.153	10.594
2024 em diante	8	10	13.418	12.438
Total	6.672	1.558	87.486	130.807

Em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, a Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante, distribuído da seguinte forma:

	2019			2018		
	Em processo de Repasse	Carteira Direta	Total	Em processo de Repasse	Carteira Direta	Total
à vencer	20.224	50.755	70.979	27.667	66.649	94.316
vencidos	12.819	111.637	124.456	39.481	196.729	236.210
0 a 30 dias	3.237	14.930	18.167	10.788	110.905	121.693
31 a 60 dias	847	2.504	3.351	7.417	3.018	10.435
61 a 90 dias	1.571	2.042	3.613	4.003	2.113	6.116
91 a 120 dias	114	1.864	1.978	2.303	2.123	4.426
121 a 360 dias	2.771	13.043	15.814	2.883	14.063	16.946
Mais de 360 dias	4.279	77.254	81.533	12.087	64.507	76.594
Total	33.043	162.392	195.435	67.148	263.378	330.526

Processo de repasse

Na fase de conclusão de seus empreendimentos, a quase totalidade dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse), processo este requerido para a entrega das chaves e a tomada de posse da unidade. Clientes eventualmente não aprovados para financiamento bancário serão analisados individualmente e poderão ser distratados, não recebendo, assim, as chaves e não tomando posse do imóvel.

Clientes sem condições de financiamento não receberão as unidades, e conforme contrato a Companhia devolverá parte do saldo recebido e colocará as unidades a venda.

Ajuste a Valor Presente (AVP)

O Ajuste a Valor Presente de contas a receber para unidades não concluídas, apropriado proporcionalmente pelo critério descrito na Nota Explicativa nº 2 nestas Demonstrações Financeiras é calculado utilizando-se uma taxa de desconto de 5,08% nas Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2019 (31 de dezembro de 2018: 5,74%), 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 exercício é assim demonstrada:

	Controladora			
	PCLD	Distrato	PPE	Total
Saldo em 31/12/2018	(1.236)	(1.099)	(1)	(2.336)
Novas provisões	(278)	(56)	-	(334)
Reversão das provisões	276	-	1	277
Subtotal ¹	(2)	(56)	1	(57)
Saldo em 31/12/2019	(1.238)	(1.155)	-	(2.393)

	Consolidado			
	PCLD	Distrato	PPE	Total
Saldo em 31/12/2018	(429.830)	(575.479)	(161)	(1.005.470)
Novas provisões	(82.424)	(23.382)	(78)	(105.884)
Reversão das provisões	134.839	231.033	113	365.985
Subtotal ¹	52.415	207.651	35	260.101
Retenção de receita prevista	-	(9.522)	-	(9.522)
Devolução de receita prevista	-	(24.492)	-	(24.492)
Saldo em 31/12/2019	(377.415)	(401.842)	(126)	(779.383)

¹ A movimentação líquida da provisão está lançada no resultado; sendo para PCLD/PPE a rubrica de "Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas" (no Consolidado 2018: R\$ 150.703) e para o Distrato na rubrica de "Vendas imobiliárias". (no Consolidado 2018: R\$ 430.403).

A Companhia, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, registrou um volume líquido de 479 unidades distratadas (31 de dezembro de 2018: 590 unidades); deste total, 79,30% ocorreu por desenquadramento de renda (31 de dezembro de 2018: 52,37%), 1,76% por troca (31 de dezembro de 2018: 1,69%) e 18,94% por razões variadas (31 de dezembro de 2018: 45,94%).

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

Empreendimentos inscritos no Regime especial de tributação (RET)

Os saldos das contas a receber relacionados aos empreendimentos totalizam, em 31 de dezembro de 2019, R\$ 44.334 (31 de dezembro de 2018: R\$ 143.013), que representam 12% do total do saldo de contas a receber da Companhia em 31 de dezembro de 2019 (31 de dezembro de 2018: 31%).

6 Estoques de imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Imóveis em construção	887	887	390.272	388.914
Imóveis concluídos	11.635	11.815	393.164	483.365
Terrenos para futuras incorporações	2.554	3.803	176.775	228.252
Provisão para distratos	518	518	337.962	496.683
Adiantamentos a fornecedores	1	1	3.292	16.276
Juros capitalizados	108	111	34.159	33.583
Total	15.703	17.135	1.335.624 ¹	1.647.073
Parcela circulante	13.149	13.332	1.162.667	1.422.421
Parcela não circulante	2.554	3.803	172.957	224.652
Total	15.703	17.135	1.335.624	1.647.073

¹ A variação do período contempla a redução, por desconsolidação, de R\$ 23.475 (Nota Explicativa nº 3d.)

Imóveis em construção e concluídos

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

Provisão para distratos

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

Terrenos para futuras incorporações

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

Os testes de valor recuperável (impairment), conforme descritos na Nota Explicativa nº 2.9d nestas demonstrações financeiras, foram realizados conforme: (i) estudos internos ou externos sobre valor de

mercado e (ii) avaliação específica da Companhia, para casos onde haja previsão de ação comercial pontual sobre determinado empreendimento.

Alocação dos encargos financeiros

As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures, cujos recursos foram utilizados no processo de construção dos empreendimentos imobiliários, são capitalizadas na rubrica “Estoques de imóveis a comercializar” e apropriadas ao resultado na rubrica “Custos dos imóveis vendidos”, no consolidado, de acordo com o percentual de vendas de cada empreendimento. Os saldos dos encargos financeiros aplicáveis à Controladora são apresentados na rubrica “Investimentos”, conforme Nota Explicativa nº 7. A movimentação, em 31 de dezembro de 2019, pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Saldo Inicial	111	109	33.583	53.665
(+) Encargos financeiros capitalizados referentes a:				
Empréstimos e financiamentos - Resultado financeiro	-	-	32.356	23.335
Distratos - Encargos financeiros apropriados	-	(29)	11.374	(36.650)
Total de encargos financeiros capitalizados no período	-	(29)	43.730	(13.315)
(-) Encargos apropriados ao resultado no custo de imóveis vendidos	(3)	31	(43.154)	(6.767)
Total	108	111	34.159	33.583

7 Investimentos

a. Informações sobre as controladas em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018

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

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

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

O Grupo (PDG) possui em 31 de dezembro de 2019 investimentos em controladas com gestão administrativa, financeira e contábil a cargo de seus parceiros externos. Estas controladas estão avaliadas pelo método de equivalência patrimonial e são consolidadas nas demonstrações financeiras da Companhia.

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

A movimentação dos investimentos na Companhia é assim demonstrada:

Controladora

Nome da empresa	% de Participação direta	% de Participação Indireta	Saldo em 31/12/2018	Aumentos / Integralizações	Reduções / Baixas	Resultado de Equivalência Patrimonial	Provisão para perda em investimentos ⁱ	Saldo em 31/12/2019
Investimentos em controladas								
API SPE 20 - Planej. e Desenvolv. Imobiliários S/A.	13,84%	86,16%	19.648	-	-	169	-	19.817
CHL Desenvolvimento Imobiliário S/A	99,99%	0,01%	375.618	2.757	(91)	(91.980)	-	286.304
Club Felicitá Empreendimento Imobiliários S.A.	96,69%	3,31%	6.613	-	-	(82)	-	6.531
Club Florença Empreendimento Imobiliários S.A.	99,99%	0,01%	6.752	-	-	31	-	6.783
Colore Empreendimento Imobiliário Spe S/A	80,00%	0,00%	11.214	-	-	124	-	11.338
Gold Investimentos S.A.	49,32%	50,68%	42.990	-	-	(16.645)	-	26.345
Gold Mali Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	10.822	-	-	(149)	-	10.673
Gold Sao Paulo Empreendimentos Imobiliário Ltda.	50,00%	50,00%	5.277	-	-	(6)	-	5.271
Gold Venice Empreendimentos Imobiliário Ltda.	50,00%	50,00%	8.994	-	-	2	-	8.996
Goldfarb PDG 5 Incorporações S/A	50,00%	50,00%	18.895	-	-	116	-	19.011
LBC Empreendimento Imobiliário Spe	100,00%	0,00%	5.924	-	-	(68)	-	5.856
LN 39 Incorporação e Empreendimentos Ltda	80,00%	20,00%	6.345	-	(1)	(2)	-	6.342
PDG São Paulo Incorporações S.A	99,99%	0,01%	91.093	-	-	(447)	-	90.646
PDG Araxá Income S/A	99,00%	1,00%	15.224	-	-	(91)	-	15.133
PDG BH Incorporações S.A.	80,00%	0,00%	14.824	-	(1)	(3)	-	14.820
PDG Companhia Securitizadora	99,99%	0,01%	22.024	12.996	(31)	58	-	35.047
PDG Desenvolvimento Imobiliário Ltda	99,99%	0,01%	262.699	-	-	979	-	263.678
PDG LN 1 Incorporação E Empreendimento Imobiliário Ltda	90,00%	10,00%	9.221	-	-	(5)	-	9.216
PDG LN 22 Incorporação E Empreendimento Imobiliário Ltda	90,00%	10,00%	8.957	-	-	-	-	8.957
PDG LN 28 Incorporação e Empreendimento Ltda	86,60%	13,40%	7.432	-	-	(203)	-	7.229
PDG LN 34 Incorp e Empreend Ltda	80,00%	20,00%	6.280	-	-	459	-	6.739
PDG SP 15 Incorporações SPE Ltda	99,99%	0,01%	19.879	-	-	520	-	20.399
PDG SP 2 Incorporações SPE Ltda	99,99%	0,01%	8.459	-	-	158	-	8.617
PDG SP 6 Incorporações SPE Ltda	99,99%	0,01%	11.511	-	-	108	-	11.619
PDG SP 9 Incorporações SPE Ltda	99,99%	0,01%	21.789	-	-	2	-	21.791
PDG SPE 38 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	0,01%	23.553	-	-	(2.489)	-	21.064
PDG SPE 67 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	0,01%	168.390	136	(12)	(3.333)	-	165.181
Performance Br Empreendimentos Imobiliários S.A.	68,00%	0,00%	20.634	-	-	(125)	-	20.509
STXROCK 10 Desenvolvimento Imobiliário S/A.	99,99%	0,01%	6.663	2.993	-	(165)	-	9.491
Vital Palácio Miraflores Incorporadora Ltda.	78,15%	21,85%	5.307	-	-	(20)	-	5.287
ZMF 5 Incorporações S.A	99,99%	0,01%	23.779	-	-	(907)	-	22.872
Demais ¹			272.969	269.357	(478.502)	(309.874)	295.870	49.820
			1.539.779	288.239	(478.638)	(423.868)	295.870	1.221.382
Investimentos em coligadas								
API SPE 08 - Planejamento e Desenvolv. de Empr. Imobiliários	50,00%	0,00%	12.761	-	-	332	-	13.093
Malmequer Empreendimentos S/A	42,50%	0,00%	2.665	4	(11)	(8)	-	2.650
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empr. Imob. S.A.	20,00%	0,00%	3.551	-	-	493	-	4.044
Demais ²			1.283	11	(20)	(63)	(8)	1.203
			20.260	15	(31)	754	(8)	20.990
Total dos investimentos			1.560.039	288.254	(478.669)	(423.114)	295.862	1.242.372

¹ Investimentos em Controladas com saldos individualizados de até R\$ 5 milhões em 31 de dezembro de 2019.

² Investimentos em Coligadas com saldos individualizados de até R\$ 1 milhão em 31 de dezembro de 2019.

A movimentação na linha de Demais investimentos, em controladas, foi afetada pela desconsolidação das investidas conforme Nota Explicativa nº 3.d.

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 31/12/2018	2.309.159	6.800
Adições	537.508	-
Reversões	(241.638)	-
Investimentos em controlada:	295.870	-
Adições	-	146
Reversões	(8)	(700)
Investimentos em coligadas	(8)	(554)
	295.862	(554)
Saldo em 31/12/2019	2.605.021	6.246

b. Informações sobre as controladas em conjunto e coligadas, do consolidado, em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018.

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 31/12/2019	Investimentos em 31/12/2018	Resultado de Equivalência em 31/12/2018
SCP - Botanica Empreendimento Imobiliário	50,00%	37.620	11.435	26.185	663	332	-	13.093	12.761	983
Inpar - Abyara - Projeto Res. Santo Amaro Spe Ltda	30,00%	47.724	4.274	43.450	(272)	(82)	-	13.035	13.126	(872)
Inpar - Abyara - Projeto Residencial America Spe Ltda	30,00%	27.458	10.496	16.962	(644)	(193)	-	5.089	5.340	(1.822)
Demais investidas ¹		433.061	403.681	29.380	4.437	1.445	6.246	13.769	22.093	(3.421)
Total dos investimentos		545.863	429.886	115.977	4.184	1.502	6.246	44.986	53.320	(5.132)

¹ Investimentos com saldos de até R\$ 5 milhões em 31 de dezembro de 2019.

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

c. Informações financeiras de controladas do consolidado, com minoritários, em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018.

Nome da empresa	% Total da Companhia	% de Minoritários	Consolidado em 31/12/2019				Saldo Consolidado				
			Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado	Resultado de Não Controladores	Patrimônio Líquido de não Controladores	Patrimônio Líquido de não Controladores	Resultado em 31/12/2018	Resultado em 31/12/2018
Agra Bergen Incorporadora Ltda	80,00%	20,00%	39.035	98.198	(59.163)	2.831	566	(11.833)	(12.399)	(5.002)	
Agra Singolare Incorporadora Ltda	80,00%	20,00%	10.854	38.778	(27.924)	(202)	(40)	(5.585)	(5.544)	(34)	
API Spe10-Plan e Des De Emp Imob Ltda	80,00%	20,00%	55.242	138.887	(83.645)	(22.232)	(4.446)	(16.729)	(12.283)	(4.661)	
Borges De Figueiredo Emp Imob Spe Ltda	70,00%	30,00%	3.646	(35)	3.681	(31)	(9)	1.104	1.114	(6)	
Ecolife Independência Empreendimentos Imobiliários S.A.	80,00%	20,00%	11.541	42.228	(30.687)	880	176	(6.137)	(5.982)	(607)	
Gönder Incorporadora Ltda.	86,00%	14,00%	125.549	239.499	(113.950)	(9.162)	(1.283)	(15.953)	(14.670)	1.507	
Klabin Segall Invest E Partic Spe S.A	70,00%	30,00%	6.410	25.351	(18.941)	(187)	(56)	(5.682)	(5.626)	376	
PDG Masb Empreendimento Imob. Spe Ltda	50,00%	50,00%	46.652	70.824	(24.172)	(3.942)	(1.971)	(12.086)	(10.433)	(1.486)	
Performance Br Empreendimentos Imob. S.A.	68,00%	32,00%	31.526	3.026	28.500	(184)	(59)	9.120	9.179	122	
Demais investimentos ¹			318.806	300.702	18.104	(10.316)	(2.683)	4.102	20.826	2.686	
Total			649.261	957.458	(308.197)	(42.545)	(9.805)	(59.679)	(35.818)	(7.105)	

¹ Investimentos maiores ou menores de R\$ 5 milhões em 31 de dezembro de 2019

8 Imobilizado

O ativo imobilizado é segregado em classes bem definidas e estão relacionados às atividades operacionais.

Há controles eficazes sobre os bens do ativo imobilizado que possibilitam a identificação de perdas e mudanças de estimativa de vida útil dos bens. A depreciação anual é calculada de forma linear, ao longo da vida útil dos ativos, a taxas que consideram a vida útil estimada dos bens, como segue:

a. Movimentação dos ativos imobilizados

Controladora						
Custo:	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Direito de uso	Total	
Saldo em 31.12.2017	1.178	62	4.181	-	5.421	
Saldo em 31.12.2018	1.178	62	4.181	-	5.421	
. Adições	-	-	33	48	81	
. Baixas	(1.178)	(62)	-	-	(1.240)	
Saldo em 31.12.2019	-	-	4.214	48	4.262	

Controladora						
Depreciação:	10% a.a. Máquinas e equipamentos	10% a.a. Móveis e utensílios	20% a.a. Computadores	Direito de uso	Total	
Saldo em 31.12.2017	(180)	(47)	(3.934)	-	(4.161)	
. Depreciações	(998)	(15)	(17)	-	(1.030)	
. Transferências	-	-	(230)	-	(230)	
Saldo em 31.12.2018	(1.178)	(62)	(4.181)	-	(5.421)	
. Depreciações	-	-	-	(11)	(11)	
. Baixas	1.178	62	-	-	1.240	
Saldo em 31.12.2019	-	-	(4.181)	(11)	(4.192)	
Saldo residual em 31.12.2019	-	-	33	37	70	
Saldo residual em 31.12.2018	-	-	-	-	-	
Saldo residual em 31.12.2017	998	15	247	-	1.260	

Consolidado						
Custo:	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Direito de uso	Demais imobilizações	Total
Saldo em 31.12.2017	27.310	13.002	15.070	-	645	56.027
. Baixas	(13.539)	(1.644)	(3.233)	-	(576)	(18.992)
Saldo em 31.12.2018	13.771	11.358	11.837	-	69	37.035
. Adições	-	-	33	1.594	2	1.629
. Baixas	(13.519)	(10.536)	(1.218)	-	-	(25.273)
Saldo em 31.12.2019	252	822	10.652	1.594	71	13.391

Consolidado						
Depreciação:	10% a.a. Máquinas e equipamentos	10% a.a. Móveis e utensílios	20% a.a. Computadores	Direito de uso	Demais imobilizações	Total
Saldo em 31.12.2017	(18.711)	(9.404)	(13.972)	-	(139)	(42.226)
. Depreciações	(8.618)	(3.922)	(682)	-	(285)	(13.507)
. Baixas	13.563	1.976	3.063	-	355	18.957
Saldo em 31.12.2018	(13.766)	(11.350)	(11.591)	-	(69)	(36.776)
. Depreciações	-	(6)	(236)	(381)	-	(623)
. Baixas	13.518	10.547	1.208	-	-	25.273
Saldo em 31.12.2019	(248)	(809)	(10.619)	(381)	(69)	(12.126)
Saldo residual em 31.12.2019	4	13	33	1.213	2	1.265
Saldo residual em 31.12.2018	5	8	246	-	-	259
Saldo residual em 31.12.2017	8.599	3.598	1.098	-	506	13.801

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).

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Software e outros intangíveis	1.971	4.069	2.307	5.341
Saldo final	1.971	4.069	2.307	5.341

a. Movimentação dos Ativos intangíveis

As movimentações dos ativos intangíveis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	Direito de uso de software	Direito de uso de software	Mais valia nos Investimentos	Total
Custo:				
Saldo em 31.12.2017	61.340	128.146	511.428	639.574
. Baixas	(1.797)	(30.534)	-	(30.534)
Saldo em 31.12.2018	59.543	97.612	511.428	609.040
. Baixas	-	(650)	-	(650)
Saldo em 31.12.2019	59.543	96.962	511.428	608.390
Amortizações:				
Saldo em 31.12.2017	(37.049)	(91.182)	(511.428)	(602.610)
. Amortizações	(20.223)	(31.623)	-	(31.623)
. Baixas	1.798	30.534	-	30.534
Saldo em 31.12.2018	(55.474)	(92.271)	(511.428)	(603.699)
. Amortizações	(2.098)	(3.034)	-	(3.034)
. Baixas	-	650	-	650
Saldo em 31.12.2019	(57.572)	(94.655)	(511.428)	(606.083)
Saldo residual em 31.12.2019	1.971	2.307	-	2.307
Saldo residual em 31.12.2018	4.069	5.341	-	5.341
Saldo residual em 31.12.2017	24.291	36.964	-	36.964

b. Intangíveis de Software

Os ativos classificados como “*Software* e outros intangíveis” correspondem à aquisição e aos custos de implementação do *software* operacional da Companhia, cujo início de amortização deu-se em janeiro de 2011. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019, foram amortizados R\$ 3.034 (31 de dezembro de 2018: R\$ 31.623) contabilizados no resultado da Companhia. O prazo médio de amortização do *software* foi avaliado em oito anos.

10 Transações e saldos com partes relacionadas

a. Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

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

b. Remuneração da administração

O limite de remuneração global dos administradores da Companhia e membros do conselho fiscal, líquido de encargos sociais que sejam ônus da Companhia, para o ano de 2019, foi fixado em até R\$ 14.438 (31 de dezembro de 2018: R\$ 21.582), para a remuneração dos administradores fixa e variável, direta e indireta dos administradores, considerando o patamar máximo atingível e do conselho fiscal, bem como os valores a serem por ela arcados em decorrência das opções de compra de ações outorgadas conforme Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia.

O montante da remuneração fixa e variável pago a título de remuneração, participação nos lucros ou resultados, dividendos e/ou benefícios em geral, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, são assim demonstrados:

	Controladora e Consolidado	
	2019	2018
Remuneração fixa		
Conselho de Administração	1.080	1.320
Conselho Fiscal	328	312
Diretoria Estatutária	2.439	2.054
Encargos	898	756
	4.745	4.442
Benefícios		
Diretoria Estatutária	205	38
	205	38
Remuneração variável		
Bônus de retenção	10.685	7.567
Encargos	3.932	2.785
	14.617	10.352
Total Geral	19.567	14.832

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:

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

c. Avais e garantias

A Companhia totaliza R\$ 826.419 de avais e garantias em 31 de dezembro de 2019 (2018: R\$ 826.419). 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	
	2019	2018	2019	2018
Circulante:				
Contratos de mútuo	5.454	5.162	7.788	7.523
Não circulante:				
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	49.602	42.589
Assunção de dívidas a receber	1.478.072	1.497.209	4.390	4.389
	<u>1.478.072</u>	<u>1.497.209</u>	<u>53.992</u>	<u>46.978</u>
	<u>1.483.526</u>	<u>1.502.371</u>	<u>61.780</u> ¹	<u>54.501</u>
Passivo				
Circulante:				
Contratos de mútuo	-	-	8.062	6.818
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	-	195
	-	-	8.062	7.013
Não circulante:				
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	693.647	738.998	62.491	66.964
	<u>693.647</u>	<u>738.998</u>	<u>70.553</u>	<u>73.977</u>

¹A variação do período contempla o aumento, por desconsolidação, de R\$ 29.658 (Nota Explicativa nº 3d.)

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

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

e. Partes relacionadas com fornecimentos de materiais e serviços

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

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

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia não possui operações realizadas com administradores e sócios da Companhia, ou de suas investidas.

11 Empréstimos e financiamentos

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

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

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

Segue a composição consolidada dos empréstimos da Companhia, em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, por tipo de dívida:

Tipo de Dívida	Controladora		Taxa média	Garantia
	2019	2018		
Capital de Giro/ SFI	349.524	359.191	120% CDI	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval, Hipoteca, Direitos creditórios
Total	349.524	359.191		
Parcela circulante	349.524	359.191		
Total	349.524	359.191		

Tipo de Dívida	Consolidado		Taxa média	Garantia
	2019	2018		
SFH	729.319 ¹	774.230	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	349.524	359.191	CDI + 1,00% até 5,00% CDI % 118,00 até 135,00	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval, Hipoteca, Direitos creditórios
Finep/Finame	7.068	6.065	PRÉ 5,50% até 8,70% e IPCA 1,53%	Aval PDG - DIP NOBIS
Total	1.085.911	1.139.486		
Parcela circulante	1.085.911	1.139.486		
Total	1.085.911	1.139.486		

¹ A variação do período contempla a redução, por desconsolidação, de R\$ 40.423 (Nota Explicativa nº 3d.)

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

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

a. Cédulas de Crédito Bancário

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Obrigação por Emissão de CCB Corporativa				
3ª Série da 1ª Emissão	-	1.348	-	1.348
4ª Série da 1ª Emissão	637	515	637	515
15ª Série da 1ª Emissão	350.467	333.002	350.467	333.002
3ª Série da 3ª Emissão	-	-	3.510	3.057
5ª Série da 3ª Emissão	18.412	15.918	18.412	15.918
7ª Série da 3ª Emissão	15.681	12.913	15.681	12.913
25ª Série da 1ª Emissão	56.571	62.149	56.571	62.149
26ª Série da 1ª Emissão	-	-	44.712	35.200
27ª Série da 1ª Emissão	134.891	107.410	134.891	107.410
28ª Série da 1ª Emissão	146.208	116.682	146.208	116.682
Outras emissões por CCB	343.484	296.649	347.950	300.825
Sub-Total Corporativo	1.066.351	946.586	1.119.039	989.019
Obrigação por Emissão de CCB Apoio à produção *				
3ª Série da 2ª Emissão	-	-	50.082	39.661
2ª Série da 2ª Emissão	-	-	5.973	15.325
24ª Série da 1ª Emissão	158.351	125.402	158.351	125.402
Sub-Total CCB Apoio à produção	158.351	125.402	214.406	180.388
Total	1.224.702	1.071.988	1.333.445	1.169.407
Parcela circulante	1.224.702	1.071.988	1.333.445	1.169.407
Total	1.224.702	1.071.988	1.333.445	1.169.407

*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.

b. Debêntures a pagar

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

Controladora												
Debêntures ¹	Tipo	Natureza	Emissão	Vencimento	Espécie	Condição de Remuneração	Valor Nominal	Títulos Emitidos	Títulos em Circulação	Forma de Amortização	Parcelas	Garantias
Corporativas												
1ª Emissão	Não Conversíveis	Pública	02/07/2007	04/07/2020	Quirografária	120 % CDI	10	25.000	25.000	Anual	1	Sem Garantia
4ª Emissão	Não Conversíveis	Pública	10/08/2010	04/07/2020	Real	120 % CDI	1.000	280	280	Trimestralmente	1	Quotas
7ª Emissão ²	Não Conversíveis	Pública	15/03/2012	15/12/2018	Real	IPCA + 6,56% a.a.	1.000	140	140	Irregular	10	Quotas
11ª Emissão	Não Conversíveis	Pública	05/08/2016	04/07/2020	Real	120 % CDI	1.000	565.000	565.000	Única	1	Quotas
Apoio Produção												
5ª emissão ²	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 Debêntures consideradas integralmente, ou parcialmente (parte extraconcursal), no plano de recuperação judicial da Companhia.

² Devido ao não pagamento dos juros remuneratórios, ficou caracterizado o vencimento antecipado das Debêntures.

Os saldos das Debêntures a pagar no passivo circulante da Companhia em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 são assim demonstrados:

	Apoio à produção		Corporativo			Total
	5ª emissão	1ª emissão	4ª emissão	7ª emissão	11ª emissão	
a) Debêntures a Pagar						
Saldo em 31/12/2017	171.303	4.669	4.486	264.796	8.863	454.117
(+/-) Atualização	23.756	981	943	49.359	1.864	76.903
(-) Pagamentos (Principal + Juros)	(63.200)	-	-	-	-	(63.200)
Saldo em 31/12/2018	131.859	5.650	5.429	314.155	10.727	467.820
(+/-) Atualização	43.175	1.160	1.114	65.298	2.201	112.948
(-) Pagamentos (Principal + Juros)	(6.700)	-	-	-	-	(6.700)
Saldo em 31/12/2019	168.334	6.810	6.543	379.453	12.928	574.068

* Possuem as mesmas condições de contratação do SFH:

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

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

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

As CCBs e as Debêntures a Pagar possuem cláusulas contratuais restritivas que sobre as quais são calculados os indicadores abaixo, determinados com base nas Demonstrações Financeiras consolidadas da Companhia e todos computados para a data base de 31 de dezembro de 2019:

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

A Companhia ultrapassou os limites estabelecidos para o índice de EBIT Ajustado, máximos de endividamento e mínimos de liquidez, assim como outros índices não financeiros relacionados à existência de processos judiciais, contratos ainda não renegociados ou vinculados, títulos protestados, e outros, em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018.

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.

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 Recuperação Judicial, sendo esta aprovação homologada em decisão proferida em 06/12/2017 e, publicada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo na mesma data.

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

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

b. *Valor justo da dívida com credores*

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

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

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

Classes por credor	Opção	Início		Número de parcelas	Saldo a pagar em 31/12/2017			Saldo a pagar em 31/12/2018			Saldo a pagar em 31/12/2019		
		pagamentos	Correção		Correção monetária	Pagamentos ⁴	Adições e Baixas ²	Correção monetária	Pagamentos ⁴	Adições e Baixas ²	Correção monetária	Pagamentos ⁴	Adições e Baixas ²
Trabalhista													
Classe I	Única	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária	6	38.887	-	(23.793)	(1.028)	14.066	-	(1.226)	5.927	18.767 ⁵
					38.887	-	(23.793)	(1.028)	14.066	-	(1.226)	5.927	18.767
Com garantia real													
Classe II	A1	nov-32	IPCA + Juros contrato	Única	323.334	14.734	-	-	338.068	11.022	(14.791)	32.714	367.013
Classe II	A2	nov-32	IPCA + 1% a.a.	Única	96.135	5.381	-	-	101.516	3.612	-	-	105.128
Classe II	A4	nov-32	IPCA + 3% a.a.	Única	144.386	11.084	-	-	155.470	4.531	-	(28.888)	131.113
Classe II ⁴	B (i)	nov-32	TR + Juros contrato	Única	155.248	-	(39.150)	6.548	122.646	-	(15.503)	(36.218)	70.925
					719.103	31.199	(39.150)	6.548	717.700	19.165	(30.294)	(32.392)	674.179
Quirografário													
Classe III	A	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária	6	64.596	-	(66.016)	2.920	1.500	-	(66)	176	1.616 ⁵
Classe III ¹	B	mar-18	TR/ Juros + C. Monetária	Única	67.414	-	(63.335)	236	4.315	-	-	1	4.316 ³
Classe III	C	nov-32	IPCA/ Juros + C. Monetária	Única	401.824	18.085	-	226	420.135	10.650	-	-	430.785
Classe III	E	nov-32	IPCA + 2% a.a	Única	103.473	6.726	-	(1.949)	108.250	4.959	-	-	113.209
Classe III	F	nov-37	TR/ Juros + C. Monetária	Única	1.669.081	-	(45.120)	(4.364)	1.619.597	-	-	37.394	1.656.991
Classe III	G	nov-42	TR/ Juros + C. Monetária	Única	702.779	-	-	-	702.779	-	-	-	702.779
					3.009.167	24.811	(174.471)	(2.931)	2.856.576	15.609	(66)	37.571	2.909.690
ME/EPP													
Classe IV	A	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária	6	1.562	-	(1.497)	(5)	60	-	(3)	-	57 ⁵
Classe IV ¹	B	mar-18	TR/ Juros + C. Monetária	Única	10.856	-	(10.854)	(2)	-	-	-	-	-
Classe IV	C	nov-37	TR/ Juros + C. Monetária	Única	41.557	-	-	(4)	41.553	-	-	(1)	41.552
					53.975	-	(12.351)	(11)	41.613	-	(3)	(1)	41.609
Total geral à pagar:					3.821.132	56.010	(249.765)	2.578	3.629.955	34.774	(31.589)	11.105	3.644.245
Ajuste para o valor justo ⁶					(2.983.354)	-	-	46.495	(2.936.859)	-	-	-	(2.936.859)
Encargos ⁶					-	51.676	-	-	51.676	24.962	-	-	76.638
Saldo à pagar ajustado ao valor justo:					837.778	107.686	(249.765)	49.073	744.772	59.736	(31.589)	11.105	784.024
Parcela circulante					178.834	4.481	(165.495)	2.121	19.941	-	(1.293)	6.102	24.750
Parcela não circulante					658.944	103.205	(84.270)	46.952	724.831	59.736	(30.296)	5.003	759.274
Saldo à pagar ajustado ao valor justo:					837.778	107.686	(249.765)	49.073	744.772	59.736	(31.589)	11.105	784.024
					Saldo a pagar em 31/12/2017	Correção monetária	Pagamentos⁴	Adições e Baixas²	Saldo a pagar em 31/12/2018	Correção monetária	Pagamentos⁴	Adições e Baixas²	Saldo a pagar em 31/12/2019
Resumo da movimentação, por ano de vencimento, sem valor justo:													
2018					183.315	-	(165.495)	2.121	19.941	-	(1.293)	6.102	24.750
2032					1.224.400	56.010	(39.150)	4.825	1.246.085	34.774	(30.296)	(32.391)	1.218.172
2037					1.710.638	-	(45.120)	(4.368)	1.661.150	-	-	37.394	1.698.544
2042					702.779	-	-	-	702.779	-	-	-	702.779
Total					3.821.132	56.010	(249.765)	2.578	3.629.955	34.774	(31.589)	11.105	3.644.245

obs:

¹ Opção B: 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 para imposto diferido na Companhia

c. Quitação de dívida com ações da companhia

Conforme deliberado na AGE de 15 de março de 2018 e homologado na Reunião do CA em 15 de junho de 2018, o pagamento aos credores integrantes das classes III e IV, tal como definido no plano de RJ, que optaram pela conversão de seus créditos em ações da Companhia e que estavam elegíveis para esta opção, tiveram sua quitação mediante correspondente subscrição privada de novas ações da Companhia.

14 Obrigações por aquisição de imóveis

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

	Consolidado	
	2019	2018
Numerários - lançados	2.608	1.993
Numerários - a lançar	719	634
Vinculados a VGV - lançados	11.261	11.246
Vinculados a VGV - a lançar	7.690	8.938
Total	22.278	22.811
Parcela circulante	714	11.482
Parcela não circulante	21.564	11.329
Total	22.278	22.811

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	
	2019	2018
2020	-	3.236
2021	9.609	2.115
2022	2.732	1.435
2023 em diante	9.223	4.543
Total	21.564	11.329

15 Obrigações tributárias

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

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

Em 31 de dezembro de 2019, o saldo de prejuízos fiscais de IR e de base negativa de CSLL acumulados da Companhia é de R\$ 3.650.188 (31 de dezembro de 2018: R\$ 3.241.935).

Os saldos das obrigações tributárias estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Tributos parcelados (a)	-	383	9.917	11.170
Impostos a recolher	187	197	12.505 ¹	16.474
Total	187	580	22.422	27.644
Parcela Circulante	187	580	14.827	21.243
Parcela Não Circulante	-	-	7.595	6.401
Total	187	580	22.422	27.644

¹ A variação do período contempla a redução, por desconsolidação, de R\$ 6.115 (Nota Explicativa nº 3d.)

a. Tributos parcelados

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

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

A Companhia acumula parcelamentos ordinários de tributos federais e municipais em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, nos montantes:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Programa de Regularização Tributária:				
- IRPJ e CSL	-	383	-	383
Parcelamento ordinário:				
- IRPJ e CSLL	-	-	5.435	8.763
- PIS e COFINS	-	-	1.672	1.757
- ISS	-	-	178	267
- Previdenciário	-	-	2.632	-
Total	-	383	9.917	11.170
Parcela Circulante	-	383	2.322	4.769
Parcela Não Circulante	-	-	7.595	6.401
Total	-	383	9.917	11.170

i. Movimentação dos tributos parcelados

As movimentações dos impostos parcelados podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Parcelamentos realizados				
Saldo inicial	383	4.108	11.170	10.410
(+) Novos parcelamentos:				
. Parcelamento Ordinário	-	-	2.305	5.183
(+) Atualização (Selic)	-	-	355	478
(-) Pagamentos	(383)	(3.725)	(3.913)	(4.901)
	(383)	(3.725)	(1.253)	760
Saldos à pagar	-	383	9.917	11.170

b. 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.

i. Composição dos Ativos fiscais diferidos

Tributo	Consolidado	
	2019	2018
IRPJ e CSLL	-	2.254
PIS e COFINS	-	2.552
Total	-	4.806

ii. Composição dos Passivos fiscais diferidos

Tributo	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
IRPJ	715.056	734.215	721.462	741.774
CSLL	257.420	264.317	260.865	266.944
IR e CS	972.476 ²	998.532	982.327 ¹	1.008.718
PIS e COFINS	711	711	14.164	11.387
Total	973.187	999.243	996.491	1.020.105
Parcela Circulante	589	711	17.865	8.166
Parcela Não Circulante	972.598	998.532	978.626	1.011.939
Total	973.187	999.243	996.491	1.020.105

¹ A variação do período contempla a redução, por desconsolidação, de R\$ 7.797 (Nota Explicativa nº 3d.)

² Os saldos na Controladora, de IRPJ e CS, são referentes à tributação de 34% sobre o ajuste a valor justo das obrigações com credores do plano de recuperação judicial. (Nota Explicativa nº 13.b.)

c. Despesas com imposto de renda e contribuição social

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

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

	Controladora	
	2019	2018
Resultado Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	(926.102)	(854.953)
Aliquota nominal	34%	34%
Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL:	314.875	290.684
Efeito da alíquota nominal sobre: (+/-)		
Equivalência patrimonial	(143.859)	(100.805)
Adições e exclusões temporárias	4.848	2.380
Adições e exclusões permanentes	(10.632)	(11.184)
Créditos fiscais não constituídos (*)	(139.176)	(165.032)
Despesa do Imposto de Renda e Contribuição Social:	26.056	16.043
Composição da despesa no resultado:		
Corrente	-	(7)
Diferido	26.056	16.050
	26.056	16.043
	Consolidado	
	2019	2018
Receita de Incorporação Imobiliária	53.681	133.755
Aliquota Nominal	1,92%	1,92%
Regime Especial de Tributação (RET)	(1.031)	(2.568)
Receita de Incorporação Imobiliária	123.065	265.317
Aliquota Nominal	3,08%	3,08%
Lucro Presumido	(3.790)	(8.172)
Demais Receitas (**)	(1.852)	(5.378)
Total de IRPJ/CSLL - Lucro Presumido	(5.642)	(13.550)
IRPJ/CSLL - Controladas (RET + Lucro Presumido)	(6.673)	(16.118)
IRPJ/CSLL - Controladora	26.056	16.043
Outros	(9.224)	23.651
Despesa do Imposto de Renda e Contribuição Social:	10.159	23.576
Composição da despesa no resultado:		
Corrente	(9.383)	(14.794)
Diferido	19.542	38.370
	10.159	23.576

(*) Refere-se a saldos de prejuízos fiscais não constabilizados

(**) Demais receitas tributadas a alíquota de 34%

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.

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações - Em recuperação judicial
Demonstrações Financeiras em
31 dezembro de 2019

	Consolidado	
	2019	2018
Empreendimentos em construção		
1) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
a) Receita de vendas contratadas	1.148.796	1.459.020
b) Receita de vendas apropriadas	(653.174)	(952.438)
	495.622	506.582
c) Efeito da provisão para distratos	(80.545)	(77.965)
Receita de vendas a apropriar	415.077	428.617
2) Receita de indenização nos distratos	6.743	9.214
3) Receita de vendas contratadas não qualificáveis	183.397	234.249
4) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas		
a) Custo orçado total das unidades vendidas		
i) Custo orçado (terreno e construção)	(950.922)	(1.180.190)
ii) Custo apropriado (terreno e construção)	560.680	783.165
iii) Custo orçado (encargos financeiros)	(60.982)	(86.850)
iv) Encargos financeiros apropriados	43.898	71.416
	(407.326)	(412.459)
b) Efeito da provisão para distratos		
i) Distratos - custo orçado a apropriar	134.133	162.485
ii) Distratos - custos apropriados	(77.769)	(108.319)
iii) Distratos - encargos financeiros apropriados	-	(16.744)
	56.364	37.422
Custo orçado total a apropriar (a + b)	(350.962)	(375.037)
5) Custo orçado a apropriar sem encargos financeiros (4-iii-iv)	(333.878)	(342.859)
6) Resultado das vendas a apropriar		
Receita de vendas a apropriar (1)	415.077	428.617
(-) Custos das vendas a apropriar (5)	(333.878)	(342.859)
(-) Impostos estimados (PIS e Cofins)	(8.850)	(9.223)
Resultado bruto	72.349	76.535
Margem bruta	17%	18%
% médio POC (Custo incorrido / orçado) sem encargos financeiros	59%	66%
Empreendimentos em construção e concluídos		
1) Custos orçados a apropriar em estoque		
a) Custo orçado de construção das unidades não vendidas	(870.552)	(841.221)
b) Custo incorrido alocado ao estoque		
i) Custo incorrido a apropriar (terreno e construção)	421.874	421.286
ii) Encargos financeiros a apropriar	17.084	15.434
	438.958	436.720
Custo orçado a apropriar de unidades não vendidas (sem provisão para distratos)	(431.594)	(404.501)
Efeito dos distratos		
c) Distratos - custos a apropriar	(48.097)	(37.520)
d) Distratos - encargos financeiros a apropriar	(8.267)	(16.646)
	(56.364)	(54.166)
Custo orçado a apropriar de unidades não vendidas (com provisão para distrato)	(487.958)	(458.667)
2) Provisão para distratos (no Passivo)		
a) Ajuste em receitas apropriadas	509.112	716.946
b) Ajuste em contas a receber de clientes	(401.842)	(575.479)
c) Receita indenização por distratos	(26.550)	(36.135)
d) Ajuste em adiantamento de clientes	1.271	1.088
	81.991	106.420
e) Encargos sobre provisão distratos (atualização, multa e juros)	23.190	32.883
Provisão para distratos a pagar	105.181	139.303

O resultado das operações imobiliárias realizadas é apropriado com base na prática contábil apresentada na Nota Explicativa nº 2.10, nestas demonstrações financeiras. Assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas ainda não concluídas está refletido parcialmente nas Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2019, 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	
	2019	2018	2019	2018
Permuta física - lançados	-	-	89.082	94.350
Permuta física - a lançar	-	-	15.368	16.505
Recebimento de clientes	-	-	54.845	66.765
Subtotal	-	-	159.295	177.620
Distratos incorridos a pagar	1.295	1.299	52.732	47.242
Provisão de distratos a pagar	66	63	105.181	139.303
Subtotal	1.361	1.362	157.913	186.545
Total	1.361	1.362	317.208	364.165
Parcela circulante	1.361	1.362	291.011	332.635
Parcela não circulante	-	-	26.197	31.530
Total	1.361	1.362	317.208	364.165

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	
	2019	2018	2019	2018
Provisão para contingências jurídicas (a)	91.149	28.135	875.882	649.493
Garantia após entrega do empreendimento (b)	877	1.052	88.312	129.022
Multa por atraso na entrega do empreendimento (c)	-	-	100.875	71.977
Total	92.026	29.187	1.065.069	850.492
Parcela circulante	770	2.403	122.105	142.193
Parcela não circulante	91.256	26.784	942.964	708.299
Total	92.026	29.187	1.065.069	850.492

a. Provisão para contingências jurídicas

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

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

As causas cíveis compreendem majoritariamente discussões relacionadas aos consumidores, envolvendo

principalmente indenizações pelo atraso na entrega dos empreendimentos imobiliários, rescisões contratuais, questionamentos sobre índices de correção, e em percentual menor ações de reparos de vícios construtivos.

As causas tributárias compreendem majoritariamente discussões relacionadas a impostos, envolvendo principalmente a incidência de impostos sobre a renda e multas lavradas em processos 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 31/12/2017	20.165	596	15.079	35.840
Adições	6.796	4.400	8.773	19.969
Reversões	(13.916)	(417)	(13.341)	(27.674)
Saldo em 31/12/2018	13.045	4.579	10.511	28.135
Adições	46.767	388	31.970	79.125
Reversões	(8.072)	(4.739)	(3.300)	(16.111)
Saldo em 31/12/2019	51.740	228	39.181	91.149

	Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2017	90.628	103.652	381.051	575.331
Adições	47.361	27.114	250.215	324.690
Reversões	(73.712)	(10.408)	(166.408)	(250.528)
Saldo em 31/12/2018	64.277	120.358	464.858	649.493
Adições	177.560	14.673	235.064	427.297
Reversões	(31.944)	(18.136)	(150.828)	(200.908)
Saldo em 31/12/2019	209.893	116.895	549.094	875.882

A Administração da Companhia, após aprovação do plano de RJ segrega o total das ações, em 31 de dezembro de 2019, 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.

Administração, com base na opinião de seus assessores jurídicos, entende que a provisão para

contingências constituída é suficiente para cobrir perdas prováveis com processos judiciais e diferenças na apuração de questões tributárias, conforme apresentado a seguir:

Natureza – Perda Provável	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Trabalhistas	51.740	13.045	209.893	64.277
Tributárias	228	4.579	116.895	120.358
Cíveis	39.181	10.511	549.094	464.858
Total	91.149	28.135	875.882	649.493
Parcela circulante	629	2.301	3.875	53.125
Parcela não circulante	90.520	25.834	872.007	596.368
¹ Parcela não circulante - pós RJ	2.366	266	16.330	6.912
² Parcela não circulante - antes RJ	86.933	20.989	738.782	495.581
³ Parcela não Circulante - Tributária	1.221	4.579	116.895	93.875
Total	91.149	28.135	875.882	649.493

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

Natureza – Perda Possível	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Trabalhistas	18.911	61.906	76.979	210.452
Tributárias	163.099	170.824	417.814	322.109
Cíveis	10.196	5.814	195.564	278.526
Total	192.206	238.544	690.357	811.087
Parcela Circulante	242	305	6.981	3.370
Parcela não circulante	191.964	238.239	683.376	807.717
¹ Parcela não circulante - pós RJ	6.756	4.478	47.859	46.158
² Parcela não circulante - antes RJ	22.109	62.937	217.703	439.450
³ Parcela não Circulante - Tributária	163.099	170.824	417.814	322.109
Total	192.206	238.544	690.357	811.087

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.

Em janeiro de 2017, a Companhia tomou ciência de auto de infração, lavrado pela Receita Federal do Brasil, no qual consta a cobrança de R\$ 3.629.203, referente a tributos (IRPJ, CSLL, IRRF, PIS e COFINS, além de juros e multa) supostamente incidentes sobre recursos creditados nas contas correntes bancárias da Companhia no ano calendário de 2012. 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. A PDG salienta que, na opinião dos advogados da Companhia, o risco de perda decorrente do referido procedimento fiscal é considerado como remoto.

b. Provisão para garantia após entrega do empreendimento

O montante da provisão para garantia, a qual foi registrada, de acordo com a prática contábil apresentada

nestas demonstrações financeiras, na Nota Explicativa nº. 2.8.a. representa a expectativa com possíveis gastos para manutenção de itens aplicados na construção dos empreendimentos entregues aos clientes da Companhia.

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Provisão para Garantia¹				
Parcela circulante	141	102	17.355	17.091
Parcela não circulante	736	950	70.957	111.931
Total da provisão	877	1.052	88.312	129.022

¹ Estão registradas na rubrica outras provisões no passivo da Companhia e suas controladas

c. Provisão para multa por atraso na entrega do empreendimento

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

18 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social da Companhia está representado em 31 de dezembro de 2019, após aprovação em AGE realizada no dia 12/12/2018 e homologado em 11/01/2019, do grupamento das ações da Companhia na proporção de 10 (dez) ações para formar 1 (uma) ação, por 8.066.955 (oito milhões e sessenta e seis mil e novecentos e cinquenta e cinco) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas, no valor total de R\$ 5.044.270.

A composição do capital social da Companhia, entre 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, é apresentada, da seguinte forma:

	Quantidade de ações ON	Capital Social		
		Subscrito	Despesas de captação	Total
Saldo em 31/12/2017	49.192.557	4.970.080	(52.237)	4.917.843
Aumento de capital	31.476.993	74.190	-	74.190
Saldo em 31/12/2018	80.669.550	5.044.270	(52.237)	4.992.033
Grupamento de ações 10/1	8.066.955	-	-	-
Saldo em 31/12/2019	8.066.955	5.044.270	(52.237)	4.992.033

Em 31 de dezembro de 2019, 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 5.000.000 (cinco milhões) ações ordinárias. Referido limite considera todos os aumentos de capital realizados dentro do capital autorizado da Companhia, desde a constituição da Companhia, incluindo todos os aumentos de capital deliberados pelo CA. As deliberações do CA que aprovarem tais emissões de ações fixarão as condições da emissão, estabelecendo se o aumento se dará por subscrição pública ou particular, o preço, forma e as condições de integralização.

Até 31 de dezembro de 2019, 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. Lucro ou prejuízo por ação

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

	Controladora e Consolidado	
	2019	2018
Prejuízo por ação básico		
Prejuízo do período disponível para as ações ordinárias	(900.046)	(838.910)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	8.066	51.802
Prejuízo por ação (em R\$) – básico	(111,58517)	(16,19455)
Prejuízo por ação diluído		
Prejuízo do período disponível para as ações ordinárias	(900.046)	(838.910)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	8.066	51.802
Prejuízo por ação (em R\$) – diluído	(111,58517)	(16,19455)

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 referentes 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 Demonstrações Financeiras e em suas respectivas bases de comparação.

Adicionalmente o CPC 48 mudou a definição das categorias de mensuração dos instrumentos financeiros (Nota Explicativa 19(a)). As novas categorias de mensuração não geraram impactos na mensuração dos instrumentos financeiros da Companhia.

A Companhia não possui operações de hedge em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018.

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 na Nota Explicativa nº 2.4 apresentada nestas demonstrações financeiras.

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com alta remuneração em títulos de curto prazo. Em relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Em 31 de dezembro de 2019 não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

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

A categoria dos instrumentos financeiros é assim demonstrada:

	Nota	Controladora		Consolidado		Classificação
		2019	2018	2019	2018	IFRS 9
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa	4a	745	755	111.353	128.274	Custo amortizado
Aplicações financeiras	4b	93	97	6.973	9.967	Custo amortizado
Contas a receber	5	10.346	9.073	282.921	461.333	Custo amortizado
Créditos com partes relacionadas	10d	1.483.526	1.502.371	61.780	54.501	Custo amortizado
Total dos ativos financeiros		1.494.710	1.512.296	463.027	654.075	
Passivos financeiros						
Fornecedores		10.180	49.820	125.210	147.620	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	11	349.524	359.191	1.085.911	1.139.486	Custo amortizado
Obrigação por emissão de CCB/CCI	12a	1.224.702	1.071.988	1.333.445	1.169.407	Custo amortizado
Debêntures a pagar	12b	574.068	467.820	574.068	467.820	Custo amortizado
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	13	784.024	744.772	784.024	744.772	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	14	-	-	22.278	22.811	Custo amortizado
Obrigações com partes relacionadas	10d	693.647	738.998	70.553	73.977	Custo amortizado
Coobrigação na cessão de recebíveis		-	-	1.304	1.304	Custo amortizado
Outras obrigações		324.723	292.108	435.566	413.927	Custo amortizado
Total dos passivos financeiros		3.960.868	3.724.697	4.432.359	4.181.124	

i. Valor justo dos ativos e passivos

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, estão apresentados nas Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018 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.

Operação	Risco CDI sobre saldo em 31/12/2019	Cenário Provável		
		I	II	III
Aplicações financeiras				
Certificado de depósito bancário (CDB)	65.263	4,4%	3,3%	2,2%
Receita projetada		2.872	2.154	1.436
Receita projetada total		2.872	2.154	1.436

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras ao qual a Companhia estava exposta na data base de 31 de dezembro de 2019, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base nos valores do CDI vigentes em 31 de dezembro de 2019 e este definido como cenário provável; a partir deste, foram calculados cenários com deterioração de 25% (Cenário II) e 50% (Cenário III).

Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2019, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas dívidas ao qual a Companhia está exposta, na data-base de 31 de dezembro de 2019, foram definidos três cenários diferentes.

Com base nos valores da TR e CDI, vigentes em 31 de dezembro de 2019, foi definido o cenário provável para os próximos 12 meses e, a partir deste, calculadas as variações de 25% e 50% sobre CDI e TR.

Operação	Risco	Risco sobre saldo em 31/12/2019	Cenário		
			Provável I	Cenário 25%	Cenário 50%
Financiamentos, empréstimos e CCBs		2.419.356			
Taxa sujeita à variação	CDI	1.892.484	54.928	68.660	82.392
Taxa sujeita à variação	PRÉ	7.068	-	-	-
Taxa sujeita à variação	TR	519.804	35.248	44.060	52.872
Encargos financeiros projetados			90.176	112.720	135.264
Debêntures		574.068			
Taxa sujeita à variação	CDI	26.282	1.016	1.271	1.525
Taxa sujeita à variação	IPCA	379.452	22.827	28.534	34.241
Taxa sujeita à variação	TR	168.334	11.327	14.159	16.990
Encargos financeiros projetados			35.170	43.964	52.756

Gestão de capital

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

A Companhia administra o capital por meio de quocientes de alavancagem, que é a dívida líquida, menos dívidas para o apoio à produção, dividida pelo patrimônio consolidado. A Companhia inclui na dívida líquida os empréstimos e os financiamentos, exceto aqueles destinados ao financiamento/apoio à produção, concedidos nas condições do SFH, subtraindo caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras. A tabela abaixo demonstra o total do patrimônio consolidado da Companhia, assim como as dívidas contratadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018, exemplificando sua estrutura de capital próprio e obtida junto a terceiros:

	2019	2018
Dívida bruta		
. Dívida Sistema Financeiro da Habitação - SFH	729.319	774.230
. Outras dívidas corporativas	356.592	365.256
Total de empréstimos e financiamentos	1.085.911	1.139.486
Debêntures a pagar	574.068	467.820
Cédulas de crédito bancário (CCBs) e coobrigações	1.334.749	1.170.711
Total da dívida bruta	2.994.728	2.778.017
(-) Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(118.326)	(138.241)
Dívida líquida	2.876.402	2.639.776
(-) Dívida de SFH	(729.319)	(774.230)
(-) Dívida de CCB - Apoio à produção *	(214.406)	(180.388)
(-) Dívida de Debêntures a pagar - Apoio à produção *	(168.334)	(131.859)
Dívida líquida menos dívida com apoio à produção	1.764.343	1.553.299
Total do patrimônio líquido (PL) consolidado	(4.923.387)	(3.999.480)
Dívida (sem SFH e Apoio à produção) / PL	-35,8%	-38,8%

*Possuem as mesmas condições de contratação do SFH:

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

Risco de liquidez

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

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

Risco cambial

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia não possuía dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira.

Risco de crédito

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

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

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

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

20 Gerenciamento de risco de negócio

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

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

a. Implementação do sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente o sistema de controle de risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos do seu portfólio, que possibilita, por exemplo, acelerar

as vendas das unidades para reduzir a sua exposição de risco em relação a determinados empreendimentos.

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

b. Sistema de controle de risco

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

c. Controle do risco de perdas

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

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

d. Controle da exposição máxima de caixa

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

e. Atuação em mercado com liquidez

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

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

f. Riscos operacionais

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

21 Cobertura de seguros

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

A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2019, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada	
		2019	2018
Seguro de construção (Risco de Engenharia e de Responsabilidade Civil)	Danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro; cobertura de danos indiretos causados por possíveis erros de projeto; e despesas extraordinárias como desentulho, tumultos, greves etc.	3.500	14.310
Empresarial	Danos materiais causados por danos elétricos, incêndio, vendaval, tumulto e assegura a perda do aluguel	7.749	7.749
D&O	Responsabilidade civil dos Administradores	250.000	250.000
		261.249	272.059

22 Pagamento baseado em ações

a. Plano de incentivo de longo prazo

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

- i. estimular a expansão, o êxito e a consecução dos objetivos sociais da Companhia;
- ii. alinhar os interesses dos acionistas da Companhia aos das pessoas elegíveis; e
- iii. possibilitar à Companhia ou outras sociedades sob seu controle atrair e manter a ela(s) vinculados as pessoas elegíveis.

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

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

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

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

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

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

Segue resumo das principais características das opções de compras de ações da Companhia, correspondente a este plano, em 31 de dezembro de 2019:

Características das emissões:	ILP - Outorgas realizadas		
	1º emissãoⁱ	2º emissão	3º emissão
Data da outorga	19/12/2013	17/12/2014	04/11/2015
Prazo final de exercício (considerando prazo de carência)	19/12/2019	19/12/2020	04/11/2024
Opções de outorgas emitidas ¹	187.464	48.413	258.908
Saldo atual de outorgas passíveis de exercício ¹	-	8.882	172.606
Preço de exercício ²	910,00	530,00	24,80
Dividendos	7,4%	6,5%	0,0%
Volatilidade	29,9%	25,1%	24,2%
Taxa de juros livre de risco	11,6%	12,7%	13,8%
Maturidade (anos)	5	5	3
% de exercício das opções:			
. No 1º aniversário da outorga	-	-	33%
. No 2º aniversário da outorga	20%	20%	33%
. No 3º aniversário da outorga	20%	20%	33%
. No 4º aniversário da outorga	30%	30%	-
. No 5º aniversário da outorga	30%	30%	-
1 Opções de outorgas emitidas:			
Antes dos grupamentos:	93.731.953	24.206.480	2.589.082
. Saldo grupado 50 ações para 1 em 08/10/2015:	1.874.639	484.130	-
. Saldo grupado 10 ações para 1 em 11/01/2019:	187.464	48.413	258.908
. Cancelamentos até 31/03/2019:	(182.368)	(39.531)	(86.302)
. Opções extintas até 31/12/2019 ¹ :	(5.096)	-	-
. Saldo em 31/12/2019:	-	8.882	172.606
2 Preço de exercício (em reais)			
Antes dos grupamentos (por ação):	1,82	1,06	2,48
. Equivalente ao lote de 50 ações em 08/10/2015	91,00	53,00	-
. Equivalente ao lote de 10 ações em 11/01/2019	910,00	530,00	24,80
. Equivalente ao lote de 10 ações em 31/12/2019	-	530,00	24,80

i. Expiração do prazo de outorga

O saldo das opções de compra de ações da Companhia (5.096), integrantes da 1º emissão, foi extinto devido ao não exercício conforme prazos e condições definidas no plano.

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

	ILP - Saldo das outorgas emitidas				Total ações em circulação	% Diluição apurado¹
	1º emissão	2º emissão	3º emissão	Totais		
Saldo a exercer em 31/12/2017	50.961	88.818	1.726.055	1.865.834	49.192.557	3,79%
Saldo a exercer em 31/12/2018	50.961	88.818	1.726.055	1.865.834	80.669.550	2,31%
Saldo após Grupamento de ações 10/1	5.096	8.882	172.606	186.584		
Opções extintas (22.i)	(5.096)	-	-	(5.096)		
Saldo a exercer em 31/12/2019	-	8.882	172.606	181.488	8.066.955	2,25%

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

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

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

23 Informações por segmento

A Companhia revisa a forma de avaliação de seus negócios e entende que suas unidades de negócio não significam segmentos diferentes, mas sim subdivisões do segmento imobiliário, não apresentando desta forma informações por segmento.

24 Receita operacional líquida

Segue a abertura da receita operacional líquida da Companhia nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018.

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Vendas imobiliárias	6.634	20.830	301.038	514.739
(-) Provisão para distratos	(56)	(1.160)	207.651	(142.773)
(-) Distratos incorridos	(6.305)	(251)	(214.916)	(193.983)
(+/-) Ajuste a valor presente	-	-	-	2.405
Receita de vendas imobiliárias	273	19.419	293.773	180.388
Outras receitas operacionais	143	56	41.385	54.395
Receita bruta	416	19.475	335.158	234.783
Deduções da receita	(226)	(347)	(34.936)	(21.328)
(-) Impostos	(55)	94	(17.902)	(5.294)
(-) Cancelamentos e descontos	(171)	(441)	(17.034)	(16.034)
Receita operacional líquida	190	19.128	300.222	213.455

25 Custos das unidades vendidas

Segue a abertura dos custos dos imóveis vendidos da Companhia nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018.

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Custos das unidades vendidas	(3.877)	(30.005)	(277.269)	(857.718)
(-) Distratos incorridos	3.802	121	184.654	186.849
(+/-) Ajustes da provisão para distratos	-	518	(147.348)	496.684
Custo de vendas imobiliárias	(75)	(29.366)	(239.963)	(174.185)
Encargos capitalizados (Nota 6)	(3)	31	(43.154)	(6.767)
Custo dos imóveis vendidos	(78)	(29.335)	(283.117)	(180.952)

26 Despesas de vendas

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Propaganda, publicidade e demais	563	(743)	(56.655)	(35.437)
Comissões e premiações sobre vendas	-	-	(476)	(7.564)
Estande de vendas	-	-	(321)	(738)
Total	563	(743)	(57.452)	(43.739)

27 Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Salários, encargos e benefícios	8.595	(6.001)	(24.550)	(37.588)
Honorários da administração	(19.567)	(14.832)	(19.567)	(14.832)
Salários e encargos	(10.972)	(20.833)	(44.117)	(52.420)
Honorários advocatícios e despesas judiciais	(487)	(1.590)	(931)	(1.734)
Manutenção de informática	(3.840)	(4.738)	(7.380)	(5.965)
Consultoria	(3.404)	(52.230)	(3.882)	(55.007)
Outros serviços	(285)	(881)	(914)	(727)
Prestação de Serviços	(8.016)	(59.439)	(13.107)	(63.433)
Viagens	(5)	-	(705)	(617)
Telecomunicações e internet	(35)	(493)	(60)	(582)
Aluguel e reforma de imóveis	(5)	(21)	(756)	(1.715)
Outras despesas	(2.388)	(4.238)	(4.381)	(6.782)
Outras despesas administrativas	(2.433)	(4.752)	(5.902)	(9.696)
Total	(21.421)	(85.024)	(63.126)	(125.549)

28 Outras despesas e receitas operacionais

Os ajustes registrados nesta rubrica tiveram como contrapartida as seguintes linhas patrimoniais nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2019 e 31 de dezembro de 2018:

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Outras despesas/ receitas operacionais				
Disponibilidades	(2)	1.007	(1.045)	7.429
Contas a receber de clientes	4.861	(12.644)	9.228	(86.209)
Estoques	699	(5.869)	(23.994)	57.964
Partes relacionadas	(1.757)	47.702	(9.620)	53.652
Outros créditos	1.234	9.221	8.851	63.334
Investimentos	(32.016)	(41.232)	(67.780)	(50.985)
Imobilizado	-	-	32	129
Fornecedores a pagar	(3.688)	(16.185)	1.565	(63.588)
Impostos	33	314	4.059	(6.655)
Provisões				
. Provisão para contingências jurídicas	(63.495)	8.166	(204.195)	(74.162)
. Provisão multa por atraso de Obra	-	-	(31.205)	(69.212)
Outras obrigações	(6.885)	(10.833)	12.099	(29.579)
Demais contas patrimoniais	(4.303)	(221)	(42.381)	7.494
Total	(105.319)	(20.574)	(344.386)	(190.388)

29 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	55	(54)	3.785	8.905
Variação monetária, juros e multas	2.728	26.123	8.536	154.179
Outras receitas financeiras	1.037	(45.395)	1.823	(43.593)
	3.820	(19.326)	14.144	119.491
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos	(318.631)	(286.206)	(452.389)	(465.399)
Despesas bancárias	(12)	(14)	(780)	(769)
Outras despesas financeiras	(60.804)	(108.150)	(56.886)	(142.010)
Total de despesas financeiras	(379.447)	(394.370)	(510.055)	(608.178)
Juros capitalizados (Nota 6)	-	-	32.356	23.335
	(379.447)	(394.370)	(477.699)	(584.843)
Total do resultado financeiro	(375.627)	(413.696)	(463.555)	(465.352)

30 Transações que não afetaram o caixa

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Atividades Operacionais				
Contas a receber	-	-	93.977	-
Estoque de imóveis a comercializar	27.142	52.099	47.828	(4.839)
Impostos a recuperar	-	-	18	-
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	-	-	104.654	-
Impostos diferidos	-	-	(7.797)	-
Obrigações fiscais e trabalhistas	-	-	(6.115)	-
Fornecedores	-	-	(1.761)	-
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	5.662	(126.124)	5.662	(126.124)
Outras movimentações	-	-	(2.134)	-
	32.804	(74.025)	234.332	(130.963)
Caixa Líquido Atividades de Investimento				
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	(134.309)	-
	-	-	(134.309)	-
Atividades de financiamento				
Empréstimos e financiamentos	(32.804)	-	(73.215)	56.938
Aumento de capital social	-	74.025	-	74.025
	(32.804)	74.025	(73.215)	130.963

Eventos 2019

Baixas de ativos e passivos pela desconsolidação de empresas controladas (Nota Explicativa nº 3d), com efeito líquido de R\$ 28.160.
 Amortização de SFH com dação de unidades da Companhia no valor de R\$ 32.804.
 Pagamento a credores da classe II com dação de ativos no valor de R\$ 5.662.

Eventos 2018

O Aumento de Capital realizado por subscrição privada de novas ações mediante capitalização de créditos detidos contra a Companhia de titularidade dos credores concursais integrantes das classes III e IV no valor de R\$ 74.025.
 Amortização de CCB com execução de terrenos da Companhia no valor de R\$ 31.997.
 Pagamento a credores da classe II com dação de ativos no valor de R\$ 12.949.

31 Auditores independentes

A PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações - Em Recuperação Judicial (“Companhia”), em reunião realizada em 19 de junho de 2018, deliberou pela substituição dos atuais auditores independentes da Companhia, a Ernst & Young Auditores Independentes S/S (“EY”) pela PP&C Auditores Independentes S/S, com início das suas atividades a partir da revisão das Demonstrações Financeiras (ITRs) do segundo trimestre de 2018. Considerando que a Companhia se encontra, atualmente, em processo de recuperação judicial, a decisão pela substituição do auditor independente visa adequar o patamar de despesas da Companhia à sua situação financeira atual. A Companhia ainda comunica que obteve a anuência da EY para a referida substituição, em atendimento ao exigido pelo art. 28 da Instrução CVM nº 308/99.

Não há outros serviços prestados em 2019 pela (“PP&C”) para à Companhia.

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.

33 Eventos subsequentes

a) Amortização extraconcursal de dívida

A Companhia informa que concluiu, ao longo do primeiro trimestre de 2020, a amortização de dívida extraconcursal, na modalidade do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), no montante de R\$ 106.016, através de dação de unidades habitacionais, a Administração informa que não houve perdas nessa operação.

b) COVID-19

Mediante a declaração da Organização Mundial da Saúde (OMS), ocorrida em 11 de março de 2020, sobre a pandemia relacionada a este vírus, a Companhia vem monitorando a evolução rápida do vírus ao redor do mundo e tomando medidas necessárias para garantir a segurança de todos os seus stakeholders e minimizar os impactos nas suas operações.

Parecer Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações – Em Recuperação Judicial, no uso das suas atribuições legais, em reunião realizada em 25 de março de 2020 analisou o Relatório da Administração, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, compreendendo o balanço patrimonial, a demonstração de resultados, a demonstração das mutações do patrimônio líquido, a demonstração do fluxo de caixa, a demonstração do valor adicionado e as notas explicativas.

Com base nos exames por nós efetuados e nos esclarecimentos prestados pela Administração e pelos auditores independentes (PP&C Auditores Independentes), o Conselho Fiscal concluiu sobre as demonstrações financeiras citadas, acompanhadas do parecer dos auditores independentes e do relatório da administração, e que os mesmos devem ser submetidos e apreciados pelo Conselho de Administração da Companhia.

São Paulo, 25 de março de 2020.

Luiz Claudio Fontes, presidente
Flávio Pereira de Costa Barros, membro
Luis Antonio Tauffer Padilha, membro

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Declaramos, na qualidade de diretores da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações - Em Recuperação Judicial, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.955, 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 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019.

São Paulo, 25 de março de 2020.

AUGUSTO ALVES DOS REIS NETO

Diretor Presidente
Diretor Vice-Presidente Financeiro e
Diretor de Relações com Investidores

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 - Em Recuperação Judicial**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.955, 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 discordo da abstenção de opinião expressa no parecer dos auditores independentes da Companhia (PP&C Auditores Independentes) referentes às demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 (o "Parecer"), pelas seguintes razões:

1. A Companhia encontra-se atualmente em recuperação judicial com seu plano de recuperação aprovado pelos credores da Companhia em Assembleia Geral de Credores, realizada em 30 de novembro de 2017 (o "Plano de Recuperação"). Desde 6 de dezembro de 2017, o Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais e Conflitos e relacionados a Arbitragem da Comarca de São Paulo homologou o referido plano, autorizando a Companhia a iniciar sua implementação.
2. A Companhia está seguindo as fases previstas no Plano de Recuperação e cumpriu, até o momento, integralmente os pagamentos previstos, estando em dia com todas as suas obrigações.
3. Sobre as incertezas na continuidade operacional da Companhia em razão de possíveis alterações no Plano de Recuperação, por conta de valor, reclassificações dos credores entre classes de dívida e/ou opção de pagamento após o julgamento de impugnações e agravos em curso, bem como a possível inclusão de determinados credores que não foram previamente considerados na relação de credores, a Companhia esclarece que está previsto um procedimento de conciliação para análise de impugnações de crédito apresentadas por determinados credores, o qual, em conjunto com o julgamento das impugnações em si, poderão gerar alterações exclusivamente à relação de credores da Companhia inclusos no Plano de Recuperação. Contudo o referido procedimento, bem como as impugnações em curso não tem o propósito ou o condão seja de alterar o Plano de Recuperação, seja de invalidá-lo ou interrompê-lo. Além disso, os agravos de

instrumento ajuizados contra decisão homologatória do Plano de Recuperação não gozam de efeito suspensivo.

4. Portanto, o Plano de Recuperação encontra-se atualmente com plena eficácia e em fase de implementação pelo Grupo PDG, de modo que várias das medidas nele previstas, tais como (i) o aumento de capital, no valor de R\$ 74,2 milhões para conversão de dívidas concursais; (ii) o pagamento dos créditos trabalhistas quirografários e detidos por microempresas e empresas de pequeno porte no valor de mais de R\$ 107,3 milhões, e (iii) dações em pagamento no valor de R\$ 99,8 milhões, foram realizados até o final do exercício de 2019.
5. Assim, entendemos por relevante ressaltar que, a Companhia já quitou em 2019, mais de R\$ 281 milhões em dívidas concursais, ou seja, dívidas que foram reestruturadas dentro do Plano de Recuperação.

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

São Paulo, 25 de março de 2020.

AUGUSTO ALVES DOS REIS NETO

Diretor Presidente

Diretor Vice-Presidente Financeiro

Diretor de Relação com investidores