

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Demonstrações Financeiras individuais e
consolidadas em 31 de dezembro de 2023

Índice

Mensagem da Administração	3
Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	6
Balancos Patrimoniais	12
Demonstrações dos Resultados	14
Demonstrações dos Resultados Abrangentes	15
Demonstrações dos Fluxos de Caixa – Método indireto	16
Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido	17
Demonstrações do Valor Adicionado	18
Notas Explicativas às demonstrações financeiras	19
Parecer do Conselho Fiscal	76
Relatório do Comitê de auditoria não estatário	77
Declaração dos Diretores sobre as demonstrações financeiras	80
Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes	81

Mensagem Inicial

O ano de 2023 foi marcado por importantes eventos que comprovam a retomada da operação da Companhia, reforçando mais uma vez que a PDG está no caminho certo.

No 4T23, foi lançado mais um empreendimento, o ix.Santana, que é um produto voltado para média-alta renda, situado no bairro de Santana, zona norte de São Paulo, com VGV de R\$116 milhões. Esse é o segundo lançamento realizado dentro da nossa nova marca, ix.Incorporadora, que celebrou seu primeiro ano em agosto de 2023 e já conta com 2 lançamentos no mercado, tendo como objetivo superar as expectativas e proporcionar melhores experiências para os clientes.

No empreendimento ix.Tatuapé, a Companhia tomou a decisão estratégica de antecipar o início da construção em dois meses. A execução da obra segue rigorosamente os parâmetros de qualidade, custo e cronograma previstos. A obra está na fase final de fundação e início da estrutura, próximo da execução da primeira laje. Outro aspecto importante foi a liberação da segunda e terceira parcelas para o financiamento da obra, realizada no 4T23 e 1T24, respectivamente.

Adicionalmente, em 2023, concluímos a aquisição de um terreno, localizado em uma ótima região da zona sul de São Paulo, com aproximadamente 800m² e com VGV potencial de aproximadamente R\$65 milhões, reforçando nosso banco de terrenos e a estratégia da Companhia de seguir com seu cronograma de lançamentos.

Em linha com a missão da Companhia de oferecer melhores experiências, seguimos desenvolvendo padrões elevados de operação em todas as áreas, com impactos positivos dessas melhorias já bastante evidentes, inclusive em plataformas que coletam feedback dos consumidores. Em 2021, registramos uma média de avaliação "Ruim", que evoluiu para "Razoável" ao longo da maior parte de 2022. E, em 2023, alcançamos uma classificação "Boa", atingindo em determinados momentos, até mesmo uma classificação "Ótima".

Ao longo de 2023, dedicamos um esforço significativo à nossa agenda de ESG e, com isso, obtivemos importantes resultados. Divulgamos nosso primeiro Relatório de Sustentabilidade, com base nas Normas do Global Reporting Initiative (GRI), uma das metodologias mais utilizadas mundialmente para comunicar as práticas de modelo de governança, responsabilidade social e gestão ambiental. Além disso, a ix.Incorporadora tornou-se signatária do Pacto Global da ONU, a maior iniciativa global de sustentabilidade corporativa, que tem como objetivo mobilizar as organizações sobre temas de sustentabilidade, incentivando-as a contribuir por meio de suas operações e práticas, alinhando seus princípios e diretrizes com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável ("ODS"). A estratégia da Companhia continuará pautada na promoção das práticas necessárias para suportar o crescimento sustentável de seus negócios e continuar a avançar em direção a um futuro mais consciente e inclusivo.

Um dos resultados que refletem a estratégia da Companhia de valorizar seus colaboradores e adotar uma agenda robusta de ESG, foi a eleição da Companhia como Great Place to Work, reforçando nossos aprendizados, estratégias e dedicação do time. Receber esse reconhecimento, considerando todos os desafios que a empresa enfrentou, é motivo de orgulho especial. Esse reconhecimento eleva ainda mais nossa motivação em continuar construindo uma empresa que oferece as melhores experiências para o nosso time, para os nossos clientes e para sociedade.

Dando continuidade ao cumprimento do Plano de Recuperação, seu Aditamento e o processo de desalavancagem da Companhia, em novembro de 2023, concluímos o aumento de Capital para conversão de créditos no montante de R\$ 439,2 milhões. A conclusão do aumento de capital para conversão de dívidas concursais em ações (equity), além de contribuir para a desalavancagem, resulta na redução dos riscos operacionais, e na melhoria dos indicadores financeiros da Companhia.

No início de 2024, obtivemos mais uma importante conquista no âmbito da desalavancagem da Companhia. Em 06/02/2024, a 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo rejeitou

a apelação de três credores em relação ao tratamento do saldo residual das dívidas extraconcursais, mantendo integralmente as orientações da sentença de encerramento da RJ (“Sentença”). Tal decisão proporcionou a segurança jurídica necessária para a Companhia promover o recálculo das dívidas extraconcursais em conformidade com a Sentença. Como resultado, o montante da dívida extraconcursal apresentada em nossas Demonstrações Financeiras de 2023, foi reduzida em R\$2,5 bilhões (86%) durante o 4T23.

Destaques dos Resultados Operacionais

Em 2023, as vendas brutas somaram R\$69,3 milhões, queda de 35% em relação a 2022 e, ligeiramente abaixo da projeção da Companhia para o ano. Na medida que os lançamentos avançam, o montante de novos estoques se tornará progressivamente mais relevante no resultado das vendas, o que tende a melhorar os indicadores comerciais ao longo do tempo.

Os distratos totalizaram R\$52,1 milhões em 2023, queda de 40% em relação a 2022. O distrato segue sendo uma importante alavanca para aumentar a quantidade de unidades disponíveis para venda, por isso, nosso principal indicador de venda continua sendo a venda bruta. Conforme mencionado, na medida em que os lançamentos avançarem, as vendas provenientes dos distratos se tornarão menos relevantes em comparação as vendas dos novos estoques.

As vendas líquidas totalizaram R\$17,2 milhões em 2023, 12% abaixo de 2022. Ao longo de 2023 foram repassadas 189 unidades (R\$15,2 milhões), uma redução de 62% na quantidade de unidades na comparação com 2022. O volume repassado foi impactado pela redução das vendas, contudo, o resultado obtido ficou em linha com as vendas realizadas, reforçando a eficiência operacional da equipe nessa atividade.

As despesas gerais, administrativas e comerciais aumentaram 7% na comparação entre 2023 e 2022, principalmente devido a maior despesa com prestações de serviços de assessores jurídicos. A Companhia segue com uma prática rigorosa de gestão das despesas e proteção do caixa, buscando sempre melhorar a eficiência e reduzir os custos.

A dívida concursal foi reduzida em R\$85 milhões (6%) durante o 4T23, devido ao pagamento realizado por meio da conversão de créditos em ações (aumento de capital) que totalizou R\$439 milhões, conforme mencionado anteriormente. No acumulado de 2023, a dívida concursal aumentou R\$15 milhões (1%), devido ao acruo de juros no período e à habilitação de novos créditos na recuperação judicial.

A dívida extraconcursal foi reduzida em R\$2,5 bilhões (86%) durante o 4T23, devido ao recálculo da dívida e AVJ. No acumulado de 2023, a dívida extraconcursal foi reduzida em R\$2,2 bilhões (84%).

No 4T23, diante da incerteza sobre o retorno dos ativos, a Companhia realizou a provisão contábil de baixa para parte dos empreendimentos paralisados.

A Companhia registrou lucro líquido de R\$1,7 bilhão no 4T23 e de R\$1,1 bilhão em 2023. O principal impacto no resultado do período foi o lucro financeiro no valor de R\$ 1,8 bilhão, devido à reversão de juros resultante do recálculo das dívidas extraconcursais. Adicionalmente, registramos um aumento da despesa operacional devido à provisão contábil de baixa de parte das obras paralisadas.

Mensagem Final

Superamos os muitos desafios, cumprimos os objetivos e estratégias traçadas para 2023 e, temos muito orgulho em dizer que, de forma geral, foi um ano de significativas conquistas e muitos avanços em todas as frentes.

Agora, em 2024, seguimos com nossa agenda de aprimoramento e crescimento, com atenção especial a todos os aspectos que envolvem os lançamentos atuais (ix. Tatuapé e ix. Santana), além dos próximos lançamentos, para gerar cada vez mais matéria prima para venda.

Continuaremos evoluindo nas estratégias para melhorar a experiência dos nossos clientes e fortalecendo continuamente nossa agenda ESG.

Entendemos que, na medida em que avançamos na retomada, melhores controles, processos, qualidade e inovação são necessárias. Entendemos também que, a cada dia, a Companhia está mais preparada para esses novos desafios.

Administração

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (Companhia), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 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, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

Ênfase

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 2.2 e 2.4.7, as demonstrações financeiras individuais e 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 da Administração da Companhia quanto à aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa nº 1(c), que indica que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia foram preparadas no pressuposto de continuidade operacional. Adicionalmente, conforme Nota Explicativa nº 1.b (iv), em 14 de outubro de 2021, o Juiz da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital de São Paulo proferiu sentença de encerramento do processo de recuperação judicial da Companhia e suas controladas. No entanto, a Companhia e suas controladas, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentaram capital circulante líquido negativo, individual e consolidado, nos montantes de R\$ 263.227 mil e R\$ 558.153 mil, respectivamente, além de patrimônio líquido negativo nos montantes de R\$ 3.249.706 mil e R\$ 3.320.543 mil, individual e consolidado, respectivamente. Essas condições, em conjunto com os outros assuntos e eventos apresentados nas Notas Explicativas nºs 1 (b), 1 (c), 1(d), 12, 13 e 14, indicam existência de incerteza relevante que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade operacional de continuidade operacional da Companhia. Os planos e ações que estão sendo desenvolvidos pela administração para o reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro e da posição patrimonial da Companhia estão descritos na Nota Explicativa nº 1. Nossa opinião não está ressalvada em relação a este assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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

1. Avaliação do valor realizável líquido dos estoques de imóveis a comercializar

Conforme apresentado na Nota Explicativa nº 6, o saldo de imóveis a comercializar da Companhia totaliza R\$ 363.075 mil em 31 de dezembro de 2023 e está representado substancialmente por terrenos para futuras incorporações, unidades concluídas e em construção, além de empreendimentos paralisados, sendo que parte substancial dos imóveis são objeto de garantia das dívidas extraconcursais registradas no passivo circulante. A Administração avalia periodicamente o valor realizável de seus estoques, a fim de verificar a necessidade de constituição de provisão para perda por redução ao valor realizável líquido, utilizando premissas e critérios que consideram a situação e característica deles. Pelo fato de a análise envolver a utilização de estimativas significativas, a partir de premissas utilizadas pela Administração, qualquer mudança nessas premissas ou falhas na apuração dos valores podem impactar de forma relevante os saldos desses ativos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Dessa forma, consideramos essa área como risco e um principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Com referência à avaliação do valor realizável líquido dos estoques de imóveis a comercializar, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: **(a)** a compreensão dos controles internos, processos e principais atividades de controle utilizados pela administração para apuração e, quando aplicável, para o registro da provisão para perdas ao valor realizável líquido dos estoques **(b)** análise crítica e teste sobre a razoabilidade das premissas utilizadas pela Administração para cálculo das provisões, quando aplicável, incluindo a expectativa do valor de venda dos imóveis concluídos, em construção e paralisados; **(c)** em base amostral, análise aos laudos de avaliação dos terrenos e análise do valor justo versus custo histórico; **(d)** análise das tabelas de venda e dos comparativos de mercado dos imóveis concluídos; **(e)** em base amostral, inspeção física dos estoques a fim de identificar eventuais indícios de que estivessem danificados ou total (ou parcialmente) avariados; **(f)** envolvimento de nossos especialistas internos em engenharia para a verificação da razoabilidade dos critérios e premissas utilizados pela Companhia para estudo de recuperabilidade de cada tipo de estoque, a fim de atestar a razoabilidade da avaliação da Companhia sobre a recuperabilidade dos mesmos; **(g)** testes, em base amostral, para verificação das evidências documentais que suportam as premissas adotadas pela administração; **(h)** teste da acuracidade matemática dos cálculos efetuados, quando aplicável; e **(i)** avaliação da adequação das divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que são razoáveis as premissas e metodologias utilizadas pela Companhia para a apuração e reconhecimento do valor realizável líquido dos estoques de imóveis a comercializar, estando as informações apresentadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consistentes com as informações analisadas em nossos procedimentos de auditoria no contexto daquelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

2. Obrigações com credores do Plano de Recuperação Judicial

Conforme Nota Explicativa nº 1(b), a recuperação judicial da Companhia foi homologada em 06 de dezembro de 2017 e teve seu aditamento homologado em 14 de dezembro de 2020, tendo sido encerrada em 14 de outubro de 2021. Devido ao fato, conforme Nota Explicativa nº 14, de o saldo da dívida representar um valor significativo no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto, bem como as movimentações de correções, entradas de novos credores e baixas por pagamento e por conversão em ações com aumento de capital da Companhia (conforme estabelecido no plano de recuperação judicial), consideramos essa área como de risco e um principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: **(a)** revisão dos controles internos chaves relacionados aos valores registrados no passivo oriundo do plano de recuperação judicial; **(b)** análises sobre as movimentações dos saldos no exercício, incluindo: **(i)** o recálculo das atualizações; **(ii)** testes, em base amostral, dos pagamentos efetuados; **(iii)** baixas por conversão da dívida em aumento de capital e habilitação de novos credores ao plano de recuperação judicial por meio de inspeção documental; **(iv)** conciliação dos controles financeiros com o saldo contábil e análise das respectivas premissas adotadas pela administração; e **(v)** teste da acuracidade matemática dos cálculos efetuados para fins de apuração dos tributos diferidos correlatos; **(c)** análise sobre a segregação entre passivo circulante e não circulante em relação à dívida total; e **(d)** avaliação da adequação das informações divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que são razoáveis as premissas e metodologias utilizadas pela Companhia para a apuração e reconhecimento da dívida relativa à recuperação judicial, estando as informações apresentadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consistentes com as informações analisadas em nossos procedimentos de auditoria no contexto daquelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

3. Reversão de encargos das dívidas extraconcursais

Conforme discutido nas Notas Explicativa nº 1(d) e nº34, em 06 de fevereiro de 2024 a 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo negou provimento à três credores incluídos nos autos de Apelação Cível nº 1016422-34.2017.8.26.0100 da Comarca de São Paulo. Com essa decisão, a Administração da Companhia, respaldada na avaliação de seus assessores jurídicos, concluiu ter obtido a segurança jurídica necessária para suportar a apresentação dos saldos das dívidas extraconcursais em conformidade com o artigo 59 da Lei nº 11.101/05, que estabelece que, se o valor dado em garantia fiduciária ao credor for inferior ao valor de seu crédito (ou se a garantia for deteriorada ao longo do tempo), o saldo remanescente do crédito estará sujeito ao processo de recuperação judicial, devendo ser pago na forma do plano de recuperação judicial homologado pelo Poder Judiciário. Desta forma, a Administração da Companhia avaliou que os termos e condições das dívidas originalmente firmados entre a Companhia e seus credores extraconcursais foram substancialmente modificados, de forma que o passivo financeiro original foi extinto e um novo passivo financeiro foi reconhecido com base nas condições do plano de recuperação judicial nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Nesse sentido, devido a relevância dos valores envolvidos e da complexidade das premissas, critérios e cálculo financeiro envolvidos na estimativa do valor justo das respectivas dívidas extraconcursais, além dos impactos nos índices de liquidez, de endividamento e de capital circulante líquido da Companhia, consideramos esse assunto como uma área de risco e um principal assunto de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: **(a)** análise da opinião legal emitida pelo assessor jurídico da Companhia acerca do tema, além da análise das decisões judiciais proferidas em período subsequente; **(b)** análise das premissas e teste da acuracidade dos cálculos matemáticos e financeiros efetuados para apuração do valor justo da dívida (além dos tributos diferidos correlatos); **(c)** análise da conciliação dos controles financeiros com o saldo contábil e correlação com os ajustes na receita financeira registrada nas demonstrações do resultado individual e consolidado e a dívida extraconcursal remanescente registrada no passivo; **(d)** revisão das bases de garantias reais dadas nas operações juntos aos credores extraconcursais e análise sobre a recuperabilidade desses ativos, além de análise da segregação entre passivo circulante e não circulante dessas dívidas; e **(e)** avaliação da adequação das informações divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Com base nos procedimentos efetuados, consideramos que são razoáveis as premissas e metodologias utilizadas pela Companhia para a mensuração e reconhecimento das dívidas extraconcursais, estando as informações apresentadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas consistentes com as informações analisadas em nossos procedimentos de auditoria no contexto daquelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado (DVA)

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se estas 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 na NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes

A auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia de 31 de dezembro de 2022, cujos valores correspondentes estão apresentados para fins de comparação, foi conduzida sobre a responsabilidade de outro auditor independente, que emitiu relatório de auditoria sem modificação em 21 de março de 2023.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia 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) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos 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 nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da companhia e suas controladas;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a companhia a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada; e
- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às demonstrações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que alguma lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 27 de março de 2024

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Maria Aparecida Regina Cozero Abdo
Contadora CRC 1SP-223.177/O-1

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4 a	249	245	52.633	91.722
Aplicações financeiras	4 b	74	69	8.989	7.450
Contas a receber de clientes	5	2.717	3.307	130.220	190.704
Estoques de imóveis a comercializar	6	2.818	2.727	247.668	627.495
Tributos correntes a recuperar		260	5.772	1.999	7.511
Despesas antecipadas		1.476	1.476	1.607	1.476
Créditos com partes relacionadas	11 d	-	-	5.370	4.028
Outros créditos		3.222	3.187	-	-
Total do ativo circulante		10.816	16.783	448.486	930.386
Não circulante					
Contas a receber de clientes	5	28	59	19.900	32.675
Estoque de imóveis a comercializar	6	2.500	2.500	115.407	79.282
Tributos correntes a recuperar		-	-	10.689	13.913
Bloqueios de valores em conta corrente	7	11.197	11.574	53.573	54.776
Créditos com partes relacionadas	11 d	2.624.065	1.875.397	1.299	30.624
Adiantamentos diversos		-	-	9.674	-
Outros créditos		-	-	1.405	2.064
		2.637.790	1.889.530	211.947	213.334
Investimentos	8	759.833	767.468	7.671	28.039
Imobilizado	9	232	302	1.470	2.045
Intangível	10	-	-	627	872
Total do ativo não circulante		3.397.855	2.657.300	221.715	244.290
Total do ativo		3.408.671	2.674.083	670.201	1.174.676

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	87.601	373.061	113.415	914.325
Debêntures	13 b	10.152	364.341	10.152	364.341
Obrigações por emissão de CCB/CRI	13 a	73.961	1.251.603	74.017	1.339.025
Fornecedores		4.888	8.416	158.648	144.939
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	14 b	85.541	103.060	85.541	103.060
Obrigações por aquisição de imóveis	15	-	-	327	267
Obrigações sociais e trabalhistas		993	2.418	11.566	9.608
Obrigações tributárias	16	70	187	4.630	3.416
Provisão para contingências diversas	18	516	-	199.558	147.009
Imposto de renda e contribuição social		-	-	7.480	7.183
Impostos diferidos	16 c	699	689	13.848	18.162
Tributos parcelados	16 a	72	67	9.951	8.636
Coobrigação na cessão de recebíveis		-	-	4.953	3.452
Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana a Pagar		-	-	57.267	55.907
Provisão de custos sobre imóveis vendidos		-	-	57.930	63.063
Adiantamentos de clientes	17 b	644	650	196.745	230.801
Outras obrigações		8.906	10.047	611	456
Total do passivo circulante		274.043	2.114.539	1.006.639	3.413.650
Não circulante					
Empréstimos e financiamentos	12	83.701	-	83.701	-
Debêntures	13 b	23.729	-	23.729	-
Obrigações por emissão de CCB/CRI	13 a	102.565	-	113.888	-
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	14 b	1.137.727	1.105.076	1.137.727	1.105.076
Obrigações por aquisição de imóveis	15	-	-	21.417	19.979
Impostos diferidos	16 c	825.811	707.126	825.811	707.126
Tributos parcelados	16 a	424	467	45.647	49.599
Provisão para contingências diversas	18	33.195	47.557	662.952	688.997
Provisão para perdas em investimentos	8 i	3.540.600	2.925.017	799	319
Obrigações com partes relacionadas	11 d	636.332	599.937	14.820	41.704
Adiantamentos de clientes	17 b	-	-	40.218	25.039
Outras obrigações		250	577	13.396	13.855
Total do passivo não circulante		6.384.334	5.385.757	2.984.105	2.651.694
Patrimônio líquido					
Capital social	19 a	6.142.728	5.703.542	6.142.728	5.703.542
Reserva de capital		1.236.743	1.236.743	1.236.743	1.236.743
Ações em tesouraria	19 b	(898)	(13.726)	(898)	(13.726)
Prejuízos acumulados		(10.628.279)	(11.752.772)	(10.628.279)	(11.752.772)
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas controladores		(3.249.706)	(4.826.213)	(3.249.706)	(4.826.213)
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas não controladores	8 c	-	-	(70.837)	(64.455)
Total do patrimônio líquido		(3.249.706)	(4.826.213)	(3.320.543)	(4.890.668)
Total do passivo e patrimônio líquido		3.408.671	2.674.083	670.201	1.174.676

Demonstrações de resultados dos exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita operacional líquida	25	86	1.123	91.747	119.318
Custo das unidades vendidas	26	(36)	(1.084)	(53.326)	(87.931)
Resultado bruto		50	39	38.421	31.387
Despesas e receitas operacionais					
Comerciais	27	(749)	(1.073)	(39.861)	(41.757)
Gerais e administrativas	28	(28.093)	(23.900)	(68.337)	(59.134)
Tributárias		(141)	(41)	(515)	(794)
Equivalência patrimonial	8	(623.359)	(129.087)	(795)	757
Depreciação e amortização		(86)	(72)	(749)	(741)
Outras despesas (receitas) operacionais, líquidas	29	(93.941)	(52.165)	(461.446)	9.807
		(746.369)	(206.338)	(571.703)	(91.862)
Resultado antes das receitas e despesas financeiras		(746.319)	(206.299)	(533.282)	(60.475)
Receitas e despesas financeiras					
Receitas financeiras	30	1.351.236	580.499	1.427.316	597.268
Despesas financeiras	30	638.272	(798.900)	346.715	(959.553)
		1.989.508	(218.401)	1.774.031	(362.285)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		1.243.189	(424.700)	1.240.749	(422.760)
Imposto de renda e contribuição social	16. b	(118.696)	346.262	(121.355)	339.940
Lucro (Prejuízo) do exercício		1.124.493	(78.438)	1.119.394	(82.820)
Atribuído aos:					
Acionistas controladores		1.124.493	(78.438)	1.124.493	(78.438)
Acionistas não controladores	8 c	-	-	(5.099)	(4.382)
		1.124.493	(78.438)	1.119.394	(82.820)
Lucro (Prejuízo) por ação (em reais) - Básico e Diluído	19 c	98,70034	(0,75247)	98,70034	(0,75247)

Demonstrações de resultados abrangentes dos exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Lucro (Prejuízo) do exercício	1.124.493	(78.438)	1.119.394	(82.820)
Total dos resultados abrangentes dos exercícios	1.124.493	(78.438)	1.119.394	(82.820)
Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas controladores	1.124.493	(78.438)	1.124.493	(78.438)
Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas não controladores	-	-	(5.099)	(4.382)

Demonstrações dos fluxos de caixa (Método indireto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Atividades operacionais				
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	1.243.189	(424.700)	1.240.749	(422.760)
Ajuste para conciliar o resultado antes dos tributos:				
Depreciação e amortização	86	72	749	741
Despesas financeiras (juros passivos e variação monetária)	303.939	342.722	466.157	470.214
Ajuste a valor justo e atualização monetária	318.644	252.210	318.644	252.210
Despesas comerciais (baixa de stand)	-	-	389	-
Baixa por impairment sobre ágio, juros e estoque de imóveis	-	227	15.841	4.343
Resultado de equivalência patrimonial	623.359	129.087	795	(757)
Ajustes a valor presente	-	-	258	-
Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa	(437)	3.114	(25.245)	18.897
Provisão para participação nos resultados	-	-	2.957	2.566
Provisão (reversão) para contingências e garantias	(6.116)	11.878	37.630	3.793
Reversão de encargos e AVJ na estimativa de habilitação de dívidas para RJ	(2.591.427)	-	(2.591.427)	-
Outros	2.649.067	(360.541)	2.997.396	(511.957)
	(51.123)	(45.931)	(126.534)	(182.710)
Variação nos ativos e passivos				
Contas a receber	618	(1.000)	84.331	135.230
Impostos a recuperar	4.390	-	5.135	4.366
Estoque de imóveis a comercializar	(91)	1.079	3.775	27.882
Despesas a apropriar	-	1.663	(131)	1.663
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	20.666	41.561	2.374	623
Adiantamentos de clientes	-	-	350	7.471
Obrigações fiscais e trabalhistas	1.060	(1.883)	7.043	(35.096)
Fornecedores	2.976	1.620	7.008	7.700
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	(4)	(170)	(4)	(170)
Outras movimentações	14.603	4.793	(25.044)	60.549
	44.218	47.663	84.837	210.218
Juros e impostos pagos				
Impostos pagos	(1.246)	(1.201)	(14.261)	(18.144)
Juros pagos	-	(4.853)	(158)	(5.194)
	(1.246)	(6.054)	(14.419)	(23.338)
Fluxo de caixa das atividades operacionais	(8.151)	(4.322)	(56.116)	4.170
Atividades de investimento				
Aquisição de imobilizado	(16)	(148)	(330)	(2.161)
Aquisição de Intangível	-	-	-	(216)
Aplicações financeiras	(5)	(6)	(1.539)	5.736
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	(21)	(154)	(1.869)	3.359
Atividades de financiamento				
Captações de empréstimos	-	-	11.340	-
Amortizações de empréstimos	(5.354)	(14.793)	(5.974)	(19.833)
Venda de ações em tesouraria	13.520	19.007	13.520	19.007
Aumento de capital social	10	133	10	133
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	8.176	4.347	18.896	(693)
(Diminuição) aumento no caixa e equivalentes	4	(129)	(39.089)	6.836
Saldos de caixa e equivalentes:				
No início do exercício	245	374	91.722	84.886
No final do exercício	249	245	52.633	91.722
(Diminuição) aumento no caixa e equivalentes	4	(129)	(39.089)	6.836

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$)

	Capital social			capital, Opções				
	Capital social integralizado	Despesas com emissão	Capital líquido de despesas	outorgadas e Ações em Tesouraria	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
Saldos em 31/12/2021	5.346.128	(52.308)	5.293.820	1.230.075	(11.674.334)	(5.150.439)	(61.409)	(5.211.848)
Aumentos de Capital	409.722	-	409.722	-	-	409.722	-	409.722
Movimentação líquida de ações em tesouraria	-	-	-	(7.058)	-	(7.058)	-	(7.058)
Movimentação líquida de não controladores	-	-	-	-	-	-	1.336	1.336
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(78.438)	(78.438)	(4.382)	(82.820)
Saldos em 31/12/2022	5.755.850	(52.308)	5.703.542	1.223.017	(11.752.772)	(4.826.213)	(64.455)	(4.890.668)
Aumentos de Capital	439.186	-	439.186	-	-	439.186	-	439.186
Movimentação líquida de ações em tesouraria	-	-	-	12.828	-	12.828	-	12.828
Movimentação líquida de não controladores	-	-	-	-	-	-	(1.283)	(1.283)
Lucro do exercício	-	-	-	-	1.124.493	1.124.493	(5.099)	1.119.394
Saldos em 31/12/2023	6.195.036	(52.308)	6.142.728	1.235.845	(10.628.279)	(3.249.706)	(70.837)	(3.320.543)

Demonstrações do valor adicionado dos exercícios findos em 31 dezembro de 2023 e 2022

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receitas				
Receita bruta de venda imobiliária e serviços	89	1.162	85.003	120.846
Outras despesas (receitas) operacionais, líquidas	4	-	6.777	1.951
	93	1.162	91.780	122.797
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos dos produtos, mercadorias e serviços vendidos	(36)	(1.084)	(53.326)	(87.931)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(19.143)	(16.644)	(64.624)	(63.011)
Perda/ recuperação de valores ativos	-	-	-	-
Outros	(93.941)	(52.165)	(461.446)	9.807
	(113.120)	(69.893)	(579.396)	(141.135)
Valor adicionado bruto	(113.027)	(68.731)	(487.616)	(18.338)
Retenções				
Depreciação e amortização	(86)	(72)	(749)	(741)
	(86)	(72)	(749)	(741)
Valor adicionado líquido produzido	(113.113)	(68.803)	(488.365)	(19.079)
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(623.359)	(129.087)	(795)	757
Receitas financeiras	1.351.236	580.499	1.427.316	597.268
	727.877	451.412	1.426.521	598.025
Valor Adicionado total a distribuir	614.764	382.609	938.156	578.946
Valor adicionado para distribuição				
Pessoal				
Remuneração direta	6.621	5.248	32.375	26.706
Benefícios	194	142	4.101	3.442
Fundo de garantia por tempo de serviço - FGTS	533	536	2.133	2.481
	7.348	5.926	38.609	32.629
Impostos taxas e contribuições				
Federais e Municipais	120.844	(344.044)	125.999	(331.682)
	120.844	(344.044)	125.999	(331.682)
Remuneração do capital de terceiros				
Juros	(255.254)	342.417	(490.848)	472.031
Aluguéis	351	265	869	1.266
Outras	(383.018)	456.483	144.133	487.522
	(637.921)	799.165	(345.846)	960.819
Remuneração do capital próprio				
Lucro (Prejuízo) do exercício	1.124.493	(78.438)	1.119.394	(82.820)
	1.124.493	(78.438)	1.119.394	(82.820)
Distribuição do valor adicionado	614.764	382.609	938.156	578.946

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

a. Informações gerais

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

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

b. Recuperação judicial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conforme previsto no plano de RJ, a cada três aniversários de homologação judicial do plano, os credores quirografários, alocados nas Opções C, D, E, F e G, e os Credores ME/EPP, alocados na Opção C, poderão optar por converter seus respectivos créditos em ações de emissão da Companhia (“Capitalização Facultativa dos Créditos”). A conversão, através de aumento de capital da Companhia, é um dos meios de recuperação previstos no plano de recuperação judicial (“Plano”), e seu respectivo aditamento (“Aditamento”), apresentados pela Companhia e demais sociedades integrantes do seu grupo econômico.

Desta forma, em Assembleias Gerais Extraordinárias, ocorridas em 19 de março de 2021, 11 de agosto de 2022 e 03 de outubro de 2023, a Companhia teve aprovados os aumentos de capital, acumulando até 31 de dezembro de 2023, o aumento total de R\$ 1.150.765 (até 2022: R\$ 711.580), mediante emissão de ações, para subscrição privada, que totalizaram 388.684.089 (trezentos e oitenta e oito milhões, seiscentos e oitenta e quatro mil e oitenta e nove ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal (até 2022: 314.119.482 (trezentos e quatorze milhões, cento e dezenove mil, quatrocentas e oitenta e duas)), que conferirão os mesmos direitos atribuídos às demais ações.

Conforme informado pela Companhia, através de fato relevante de 28 de abril de 2021, o fundo FIDC - VKR Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (“FIDC VKR”) titular de créditos quirografários, subscreveu e integralizou naquela data 31.814.826 (trinta e um milhões, oitocentos e quatorze mil, oitocentos e vinte e seis) ações ordinárias, do aumento de capital realizado pela Companhia, passando a ter naquela data 56,68% do capital social. Desde aquela data a Companhia vem recebendo correspondências do FIDC - VKR, informando diminuições da sua participação acionária na Companhia, passando a deter ao final de 31 de dezembro de 2023, 8.533.065 ações ordinárias (31/12/2022: 22.324.826), equivalentes naquela data a aproximadamente 10,97% do capital social da Companhia (31/12/2022: 39,8%). Após as alienações de ações o FIDC VKR deixou de ser acionista controlador da Companhia.

(iii) Marcos do plano de RJ

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

Entre as principais medidas aprovadas no plano de RJ para reestruturação dos passivos da Companhia estão: (i) limitação de valores para reversão dos encargos sobre os créditos devidos até a aprovação final do plano; (ii) possibilidade da conversão de dívida em ações da Companhia; e (iii) alongamento do restante da dívida concursal da Companhia em até 25 anos.

O total de dívidas reestruturadas e incluídas no Plano de RJ da Companhia atingiu, até 31 de dezembro de 2023, R\$ 5.738.427 (dívida concursal); esse montante engloba as dívidas bancárias e as demais dívidas

operacionais da Companhia. Seguindo as condições do plano de RJ e após as opções de recebimento de cada credor, a Companhia apurou junto a seus credores a reversão de multas e juros, no montante de R\$ 818.560, de forma que a dívida total reestruturada passou a ser de R\$ 4.919.867.

As opções de pagamento, por escolha dos credores, e os correspondentes saldos atualizados estão apresentadas na Nota Explicativa nº 14b.

O saldo da dívida, incluindo os juros e amortizações, totalizou R\$ 3.957.343 em 31 de dezembro de 2023. Após cálculo do ajuste a valor presente o saldo contábil totalizou R\$ 1.223.268.

O cronograma para liquidação do saldo, no curtíssimo prazo, está concentrado na quitação com entrega de ações da Companhia (R\$ 84.938) e no pagamento de credores que ainda tenham questionamento sobre o valor de seus créditos (R\$ 603). Considerando que até o final de 2023 temos 2% da dívida concursal (R\$ 85.541) a ser quitada com maior parte por ações da Companhia, podemos afirmar que os recursos já existentes, em caixa, nos dão total condição para realização desta última etapa, de curto prazo, atendendo mais uma etapa da reestruturação inicialmente proposta no plano de RJ.

O saldo residual da dívida em longo prazo (R\$ 3.871.802), representando 98% do saldo total, está com cronograma de pagamento para período entre 09 e 19 anos; assim, nos possibilita foco em ações de curto prazo que gerem condições de liquidação futura destes compromissos.

Os pagamentos realizados dentro do prazo estabelecido no plano da RJ e seu aditamento representaram a conclusão de uma etapa fundamental do processo de Recuperação Judicial e um importante passo rumo à manutenção da normalidade operacional e à retomada do crescimento do Grupo (PDG). Conforme previsto no cronograma de pagamento do plano de RJ, detalhado na Nota Explicativa nº 14b, a Companhia quitou, até 31 de dezembro de 2023 o valor total de R\$ 1.490.949 junto aos credores:

	Exercícios						Total
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Quirografários	174.471	66	202	288.815	375.643	365.597	1.204.794
ME/EPP	12.351	3	-	78	4.044	2.088	18.564
Garantia real	39.150	30.294	9.635	101.115	3.440	1.564	185.198
Trabalhistas	23.793	1.226	2.511	24.844	4.008	26.011	82.393
Total	249.765	31.589	12.348	414.852	387.135	395.260	1.490.949
Total acumulado	249.765	281.354	293.702	708.554	1.095.689	1.490.949	

(iv) Encerramento do processo de RJ

Em 14 de outubro de 2021, cumprindo ao disposto no artigo 157, §4º, da Lei nº 6.404/76, e nos termos da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, a Companhia informou aos acionistas e ao mercado que, naquela data, o Juíz da 1ª Vara de F. e Recuperações Judiciais proferiu sentença de encerramento do processo de recuperação judicial do Grupo (PDG). Na ocasião, o juízo também fixou a forma de cálculo que deveria ser utilizada para calcular o valor do saldo do crédito extraconcursal, caso ele fosse habilitado pelo credor na Recuperação Judicial, após sua renúncia e/ou exaurimento das garantias fiduciárias existentes.

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

c. Continuidade operacional

A continuidade das operações da Companhia conforme inicialmente exposto nos autos do plano de RJ e comprovadamente mantida desde sua proposta até seu encerramento, demonstra que o Grupo (PDG) reúne

condições para superação da crise econômico-financeira vivenciada, sendo que a RJ se inseriu no contexto de uma série de medidas para buscar nosso efetivo soerguimento. Para que cada etapa desse objetivo continue sendo atingida, o redimensionamento de atividades do Grupo (PDG) continua sendo praticado e, aliado à nossa política de monitoramento constante sobre o fluxo de caixa de curto, médio e longo prazo, nos dá certeza sobre o sucesso nos resultados a serem alcançados.

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

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

Durante 2022, demos ênfase à conclusão das principais ações voltadas à implementação das regras de reforma das práticas de governança corporativa do segmento do Novo Mercado do B3 – através da complementação de regimentos, políticas e constituição do Comitê de Auditoria Interna, não estatutário, 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 possuem garantias envolvendo os ativos do Grupo (PDG).

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, a Companhia não pode privilegiar o pagamento deste saldo residual extraconcursal em detrimento aos credores concursais; assim, os credores extraconcursais terão, conforme determina a sentença de saída da RJ, a opção de solicitarem a habilitação do saldo residual e liquidá-los nas condições previstas no plano de RJ (Nota Explicativa nº 1b) e conforme condições aplicadas aos credores quirografários, na opção “F”.

Entre final de 2021 e início de 2022 três credores interpuseram apelações contra a sentença expedida. Os recursos de apelação foram recebidos pelo Tribunal de Justiça de São Paulo e a questão do efeito suspensivo automático da sentença não foi apreciada pelo Desembargador Relator. Ou seja, enquanto não ocorresse o julgamento da apelação, existiria a incerteza sobre a produção dos efeitos da sentença de encerramento.

Conforme mencionado na Nota Explicativa nº 34, em 06.02.2024 a 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo negou provimento às apelações dos credores. A partir daquele momento, portanto, a dúvida acerca da produção ou não dos efeitos da sentença de encerramento da RJ foi sanada, uma vez que a 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial manteve integralmente as orientações da referida sentença.

No entendimento da Administração da Companhia os autores da apelação ainda poderão interpor recurso especial. Havendo recurso, ele pode conter o pedido de efeito suspensivo, a fim de suspender os efeitos da sentença de encerramento. Contudo, a Administração, em conjunto com nossos assessores jurídicos, entende:

(i) que a probabilidade do Presidente da Seção de Direito Privado deferir eventual pedido de efeito suspensivo é remota; e (ii) não haver dúvidas de que, até o improvável deferimento do pedido de efeito suspensivo, a sentença continua produzindo seus efeitos.

A Administração da Companhia entende que o julgamento sobre os pedidos dos três credores, não altera o contexto, sobre o tratamento das dívidas extraconcursais; mas, a decisão representa a segurança jurídica necessária para embasar a apresentação dos saldos destas dívidas, em conformidade com a realidade que as negociações foram e são realizadas com todos seus credores extraconcursais. Assim, o credor extraconcursal que pretenda, abrindo mão ou não de garantias, converter seus créditos em quirografário deverá pleitear diretamente à Companhia o pagamento na forma do Plano de RJ, cujo cálculo e pagamento deve ser feito seguindo a sentença de saída da RJ:

- (i) primeiro apurando o valor total do crédito atual (momento da negociação), na data do ajuizamento da recuperação judicial (23/02/2017);
- (ii) depois calculando o montante de todos os pagamentos extraconcursais feitos entre 23/02/2017 e a data da conversão, que será trazido a valor “presente” da data de 23/02/2017;
- (iii) por fim, o saldo a ser considerado como quirografário será aquele constante do item (i) subtraído do total obtido no item (ii);
- (iv) o valor do crédito encontrado no item (iii) será pago na forma do Plano de RJ, com os encargos e condições lá previstas.

A Administração entende que o julgamento ocorrido, neste início de 2024, afeta de modo relevante as informações das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de 2023. Assim, em consonância com o definido no CPC nº 24, que trata sobre evento subsequente ao período contábil a que se referem as demonstrações contábeis, que originam ajustes, concluí que estas demonstrações financeiras individuais e consolidadas devem refletir os ajustes necessários para que o leitor entenda o contexto que estas dívidas representam para Companhia, em relação ao novo passivo financeiro mensurado no reconhecimento inicial ao valor justo e previsão para pagamento. Assim, com base na decisão judicial à Apelação, a Administração da Companhia avaliou conforme CPC 48 – Instrumentos financeiros (IFRS 9) que os termos e condições originalmente firmados entre a Companhia e seus credores extraconcursais, foram substancialmente modificados, de forma que o passivo financeiro original será extinto e um novo passivo financeiro será criado com base nas condições do Plano de RJ descritos acima e que representam reconhecimento inicial no valor justo da dívida em 31 de dezembro de 2023.

As dívidas extraconcursais, garantias e saldos residuais, após mensuração ao valor justo, estão assim apresentados:

	Valores em garantia			Total
	Alienação Fiduciária	Cessão de Direitos	Hipoteca	
Dívidas Extraconcursoais:				
Debêntures (Nota explicativa nº 13b)	-	447.238	-	447.238
CCB (Nota explicativa nº 13a)	1.401.958	32.484	-	1.434.442
SFH/SFI (Nota explicativa nº 12)	369.297	697.186	62.166	1.128.649
Total Geral	1.771.255	1.176.908	62.166	3.010.329
Efeito da habilitação ao Plano de RJ²				
Reversão de encargos	(954.907)	(861.577)	(39.224)	(1.855.708)
Ajuste ao Valor Justo (AVJ)	(501.871)	(222.251)	(11.597)	(735.719)
Subtotal	(1.456.778)	(1.083.828)	(50.821)	(2.591.427)
Saldo final das dívidas:	314.477	93.080	11.345	418.902
Estimativa de pagamento				
Valor das Garantias ¹ - Circulante	159.906	29.643	8.035	197.584
Saldo Residual ³ - Não circulante	154.571	63.437	3.310	221.318
Total	314.477	93.080	11.345	418.902

¹ Valor das garantias não executadas, líquidas de passivos ligados aos ativos compromissados.

² Estimativa de reversão de encargos de dívida extraconcural e AVJ, após solicitação de habilitação do credor.

³ Estimativa do saldo após solicitação de habilitação para RJ, por parte do credor, e R\$ 11.366 de novos financiamentos.

Em decorrência dos ajustes acima, todos realizados em 31 de dezembro de 2023, apresentamos o efeito dos ajustes nas principais rubricas do balanço patrimonial e demonstração de resultados, consolidados, de 31 de dezembro de 2023:

	Saldo antes Ajustes	Ajustes	Segregação para Longo Prazo	Saldos Apresentados
Passivo e Patrimônio Líquido				
Circulante				
Empréstimos e financiamentos	1.128.649	(945.632)	(69.602)	113.415
Debêntures	447.238	(417.354)	(19.732)	10.152
Obrigações por emissão de CCB/CRI	1.423.119	(1.263.813)	(85.289)	74.017
Subtotal	2.999.006	(2.626.799)	(174.623)	197.584
Demais contas do circulante	809.055	-	-	809.055
Total	3.808.061	(2.626.799)	(174.623)	1.006.639
Não Circulante				
Empréstimos e financiamentos	-	14.099	69.602	83.701
Debêntures	-	3.997	19.732	23.729
Obrigações por emissão de CCB/CRI	11.323	17.276	85.289	113.888
Imposto de renda e contribuição social diferidos	650.710	175.101	-	825.811
Subtotal	662.033	210.473	174.623	1.047.129
Demais contas do não circulante	1.936.976	-	-	1.936.976
Total	2.599.009	210.473	174.623	2.984.105
Total do Passivo	6.407.070	(2.416.326)	-	3.990.744
Patrimônio líquido				
Capital, reservas e ações em tesouraria	7.378.573	-	-	7.378.573
Resultado líquido do exercício	(1.296.932)	2.416.326	-	1.119.394
Prejuízo acumulado	(11.747.673)	-	-	(11.747.673)
Subtotal	(5.666.032)	2.416.326	-	(3.249.706)
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas não	(70.837)	-	-	(70.837)
Passivo e Patrimônio Líquido	670.201	-	-	670.201

	<u>Saldo antes</u>		<u>Saldos</u>
	<u>Ajustes</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Apresentados</u>
Demonstrações de resultados			
Resultado financeiro			
Reversão, líquida, de encargos	-	1.855.708	1.855.708
Ajuste ao valor justo (AVJ)	(237.041)	735.719	498.678
Demais contas do resultado financeiro	(580.355)	-	(580.355)
	<u>(817.396)</u>	<u>2.591.427</u>	<u>1.774.031</u>
Imposto de renda e contribuição social	53.746	(175.101)	(121.355)
Resultado dos não controladores	(5.099)	-	(5.099)
Demais contas do resultado	(528.183)	-	(528.183)
Resultado líquido do exercício	<u>(1.296.932)</u>	<u>2.416.326</u>	<u>1.119.394</u>

2 Apresentação das demonstrações financeiras e principais políticas contábeis

2.1. Base de preparação e apresentação

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

Na preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 individuais e consolidadas. 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 individuais e consolidadas 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:

A 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 não concluídas seguem o entendimento da Administração da Companhia e estão alinhados ao entendimento manifestado pela Comissão de Valores Imobiliários (“CVM”), através do Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), descrito em detalhes adicionais na Nota Explicativa nº 2.4.7.

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 individuais e consolidadas da Companhia foi aprovada pelo Conselho de Administração e autorizada para arquivamento em 27 de março de 2024, seguindo recomendação do Comitê de Auditoria e do Conselho Fiscal.

2.3. Apresentação das informações por segmento

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

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

Segmento de vendas de imóveis: a Companhia realiza vendas de unidades imobiliárias residenciais, no qual a receita é reconhecida pelo método de apropriação imobiliária, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.4.7 das demonstrações financeiras.

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

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

2.4. 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.

2.4.1. 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.

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 risco de crédito para valores cuja recuperação é considerada remota, em montante considerado suficiente pela Administração. A análise de risco é realizada individualmente para cada contrato de venda de unidade imobiliária.

As estimativas utilizadas para a constituição da provisão são baseadas nos: **(i)** contratos vencidos (Provisão para devedores duvidosos - “PDD”) 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; **(ii)** nos contratos não vencidos (Provisão para perda esperada de crédito - “PPE”), mas que possuem histórico de distrato no total do empreendimento, nos últimos doze meses; **(iii)** nos contratos elegíveis, mediante avaliação da Companhia ou solicitação do comprador, a distrato do compromisso de compra e venda da unidade (Provisão para distrato).

Passivos financeiros

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

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

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

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

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

O reconhecimento inicial dos Empréstimos e financiamentos, Certificado de recebíveis imobiliários, Obrigações por emissão de CCB 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.

Dívidas vencidas e elegíveis para habilitação no Plano de RJ terão seus termos e condições, originalmente firmados entre a Companhia e seus credores extraconcursais, modificados de forma que o passivo financeiro original será extinto e um novo passivo financeiro será criado, com base nas condições do Plano de RJ.

ii. Obrigações com credores do plano de recuperação judicial

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

A Companhia não mensurou o valor justo em 2023; a última mensuração ocorreu em 31 de março de 2022, utilizando-se da técnica de valor presente, considerando informações (inputs) de nível 3 para premissas sobre risco e, calculando a taxa de endividamento entre 10,86% à 13,43% (até 2021: entre 8,40% à 14,85%) com base em taxas praticadas no mercado para empresas com nível de endividamento e risco próximos ao da Companhia. A diferença apurada entre os passivos, calculados a valor justo, é registrada no resultado do correspondente período de apuração conforme definição do CPC 48 sobre Instrumentos financeiros.

iii. Obrigações por aquisição de imóveis

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

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

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

2.4.2. 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.

Os imóveis a comercializar são classificados no curto prazo. A segregação entre curto e longo prazo dos Terrenos é feita tendo como base na expectativa de início das etapas de desenvolvimento do empreendimento;

para os imóveis em construção a reclassificação para o longo prazo é realizada quando não há expectativa de retomada da construção a curto prazo.

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 2.4.7.

2.4.3. Ativos intangíveis

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

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

2.4.4. 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, das taxas 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”.

2.4.5. 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, elas 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 16c.

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.

2.4.6. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

A preparação das demonstrações financeiras requer o uso de estimativas contábeis e o exercício de julgamento, por parte da Administração da Companhia, no processo de aplicação das políticas contábeis.

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas em relação ao futuro. As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e são baseados no conhecimento da Administração, informações disponíveis na data das demonstrações financeiras e outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. Por definição, as estimativas contábeis raramente serão iguais aos respectivos resultados reais.

As principais operações que usam estimativas e premissas significativas, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos saldos contábeis de ativos e passivos nos próximos exercícios sociais, estão apresentadas a seguir:

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 23.

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.

2.4.7. Reconhecimento de receita

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

Vendas de bens e imóveis (Incorporação imobiliária)

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

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

- a. Nas vendas a prazo de unidade concluída:** quando 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 17.

Receitas financeiras

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

2.4.8. 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 2.4.7.

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.

2.4.9. 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 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.

2.4.10. 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.

2.4.11. 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 19c.

2.4.12. Pronunciamentos contábeis novos ou revisados e seus impactos

a. Já aplicáveis em 2023:

O Grupo (PDG) observou certas normas e alterações que estavam válidas para exercícios anuais iniciados em 1º de janeiro de 2023 ou após. A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estivessem vigentes.

As principais alterações foram relacionadas ao ciclo de melhorias nos pronunciamentos:

- ✓ IFRS 17 - Contrato de Seguro;
- ✓ Alterações equivalentes a revisão 20 do CPC:
 - IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante;
 - IAS 1 e IFRS Practice Statement 2: Divulgação de políticas contábeis;
 - IAS 8: Definição de estimativas contábeis;
 - IAS 12: Tributos diferidos sobre Ativos e Passivos originados de uma única transação.

Essas alterações não impactaram as demonstrações financeiras do Grupo (PDG).

b. Novos pronunciamentos emitidos e ainda não adotados

A Companhia pretende adotar essas normas e interpretações novas e alteradas, se cabível, quando entrarem em vigor. Na opinião, preliminar da Administração, estas alterações não trarão impacto significativo no resultado ou no patrimônio líquido da Companhia.

As normas e interpretações emitidas, mas não ainda em vigor até a data das demonstrações financeiras da Companhia, estão descritas a seguir:

- CPC 02 (IAS 21) – Efeito das mudanças nas taxas de câmbio e conversão de demonstrações contábeis;
- CPC 03/IAS 7 e CPC 40/IFRS 7 - Acordos de financiamento de fornecedores (Risco Sacado);
- CPC 06 (IFRS 16) - Passivos de arrendamento em uma venda e leaseback;
- CPC 26 (IAS 1) e CPC 23 (IAS 8) - Classificação do passivo em circulante ou não circulante e passivo não circulante com covenants;
- CPC 36 e CPC 18 (IFRS 10 e IAS 28) - Venda ou contribuição de ativos entre um Investidor e sua associada ou joint venture.

c. Reforma Tributária no Brasil

Em 20 de dezembro de 2023, foi promulgada a Emenda Constitucional (“EC”) nº 132, que estabelece a Reforma Tributária (“Reforma”) sobre o consumo. Vários temas, inclusive as alíquotas dos novos tributos, ainda estão pendentes de regulamentação por Leis Complementares (“LC”), que deverão ser encaminhadas para avaliação do Congresso Nacional no prazo de 180 dias. O modelo da Reforma está baseado num IVA repartido (“IVA dual”) em duas competências, uma federal (Contribuição sobre Bens e Serviços - CBS) e uma subnacional (Imposto sobre Bens e Serviços - IBS), que substituirá os tributos PIS, Cofins, ICMS e ISS. Foi criado um Imposto Seletivo (“IS”) – de competência federal, que incidirá sobre a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde e ao meio ambiente, nos termos das LC. A Companhia está em processo de avaliação de potenciais impactos da citada reforma tributária.

3 Consolidação de controladas

As controladas são integralmente consolidadas a partir da data de aquisição, sendo essa 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, a Companhia 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 da Companhia 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, a Companhia 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 a Companhia 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 entre as controladas e a Companhia, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas dessas transações, são eliminados na preparação das informações contábeis intermediárias consolidadas. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira como são eliminados os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

4 Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras

A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco, aplicações em instituições financeiras de primeira linha e, estão remunerados, em média, a 95,60% do CDI em 31 de dezembro de 2023 (31 de dezembro de 2022: 91,68% do CDI).

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Caixa e Bancos	249	245	9.989	13.517
Aplicações financeiras				
Fundos de investimento de renda fixa	-	-	2.707	3.166
Certificados de depósitos bancários (CDB)	-	-	39.937	75.039
Subtotal	-	-	42.644	78.205
Total caixa e equivalentes de caixa	249	245	52.633	91.722
Aplicações financeiras				
Certificados de depósitos bancários (CDB)	74	69	8.989	7.450
Total	74	69	8.989	7.450

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

b. Aplicações financeiras vinculadas

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

5 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Incorporação e venda de imóveis	7.718	9.202	708.551	875.974
(-) Provisão para risco de crédito	(4.973)	(5.836)	(558.173)	(652.595)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(258)	-
Total	2.745	3.366	150.120	223.379
Parcela circulante	2.717	3.307	130.220	190.704
Parcela não circulante	28	59	19.900	32.675
Total	2.745	3.366	150.120	223.379

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

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
2024	-	59	-	11.000
2025	28	-	7.554	7.568
2026	-	-	7.011	5.696
2027	-	-	2.154	2.557
2028 em diante	-	-	3.181	5.854
Total	28	59	19.900	32.675

Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro 2022, a Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante, distribuído da seguinte forma:

	31/12/2023			31/12/2022		
	Em processo de Repasse	Carteira Direta	Total	Em processo de Repasse	Carteira Direta	Total
à vencer	989	12.299	13.288	6.112	26.517	32.629
vencidos ¹	8.418	108.514	116.932	9.666	148.409	158.075
0 a 30 dias	927	2.701	3.628	1.788	2.745	4.533
31 a 60 dias	2.339	462	2.801	655	1.794	2.449
61 a 90 dias	108	423	531	-	1.276	1.276
91 a 120 dias	-	484	484	340	1.439	1.779
121 a 360 dias	1.382	3.888	5.270	594	10.472	11.066
Mais de 360 dias	3.662	100.556	104.218	6.289	130.683	136.972
Total	9.407	120.813	130.220	15.778	174.926	190.704

¹ As parcelas vencidas não são elegíveis a provisão de perda conforme premissas internas de avaliação da carteira e garantias por alienação fiduciária do imóvel. Em 31 de dezembro de 2023 o montante de alienação fiduciária totaliza R\$ 101.899 (12/2022: R\$ 127.506).

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 dessas demonstrações financeiras, é calculado utilizando-se uma taxa de desconto de 5,35% para 31 de dezembro de 2023 (2022: 6,36%), 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 risco de crédito

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:

- PDD: 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).
- Provisão para distrato: sobre contratos de clientes cujas obras estão paralisadas e a cobrança suspensa por definição da Companhia ou sobre contratos que estão em fase de negociação para retenção, formalização ou solicitação de distrato.
- PPE: sobre a estimativa de clientes que podem trazer perdas esperadas, mesmo que adimplentes em empreendimentos com histórico de distrato incorrido nos últimos doze meses.

A movimentação da provisão para perda e distrato do período é assim demonstrada:

	Controladora		
	PDD	Distrato	Total
Saldo em 31/12/2021	(2.296)	(851)	(3.147)
Novas provisões	(3.140)	-	(3.140)
Reversão das provisões	26	425	451
Subtotal ¹	(3.114)	425	(2.689)
Saldo em 31/12/2022	(5.410)	(426)	(5.836)
Novas provisões	(2)	-	(2)
Reversão das provisões	439	426	865
Subtotal ¹	437	426	863
Saldo em 31/12/2023	(4.973)	-	(4.973)

	Consolidado			
	PDD	Distrato	PPE	Total
Saldo em 31/12/2021	(418.771)	(283.213)	-	(701.984)
Novas provisões	(85.758)	(36.792)	(336)	(122.886)
Reversão das provisões	67.025	119.779	172	186.976
Subtotal ¹	(18.733)	82.987	(164)	64.090
Retenção de receita prevista	-	(3.354)	-	(3.354)
Devolução de receita prevista	-	(11.347)	-	(11.347)
Saldo em 31/12/2022	(437.504)	(214.927)	(164)	(652.595)
Novas provisões	(60.481)	(15.767)	(165)	(76.413)
Reversão das provisões	85.528	94.336	363	180.227
Subtotal ¹	25.047	78.569	198	103.814
Retenção de receita prevista	-	(2.026)	-	(2.026)
Devolução de receita prevista	-	(7.366)	-	(7.366)
Saldo em 31/12/2023	(412.457)	(145.750)	34	(558.173)

¹ A movimentação líquida em 31/12/2023 da provisão, está lançada no resultado; sendo para PDD/PPE a rubrica de “Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas” R\$ 25.545, no Consolidado em 31/12/2022: (R\$ 18.897); e para o Distrato em 31/12/2023, na rubrica de “Vendas imobiliárias”. R\$ 78.569, no Consolidado em 31/12/2022: R\$ 82.987.

A Companhia, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, registrou um volume líquido de 138 unidades distratadas (2022: 206 unidades); deste total, 79,7% ocorreram por desenquadramento de renda (2022: 44%), e 20,3% por razões variadas (2022: 56%).

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.

6 Estoques de imóveis a comercializar

Imóveis em construção e concluídos

Os testes de valor recuperável (*impairment*), conforme descritos na Nota Explicativa nº 2.4.6d, 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 em que 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, quando 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 2.4.6d, foram realizados conforme: (i) estudos internos ou externos sobre valor de mercado e (ii) avaliação específica da Companhia, para casos em que haja previsão de ação comercial pontual sobre determinado empreendimento.

Alocação dos encargos financeiros

As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures, cujos recursos foram utilizados no processo de construção dos empreendimentos imobiliários, são capitalizadas na rubrica “Estoques de imóveis a comercializar” e apropriadas ao resultado na rubrica “Custos dos imóveis vendidos”, no consolidado, de acordo com o percentual de vendas de cada empreendimento. Os saldos dos encargos financeiros aplicáveis à Controladora são apresentados na rubrica “Investimentos”, conforme Nota Explicativa nº 8. A movimentação, em 31 de dezembro de 2023, pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo Inicial	55	106	20.064	20.589
(+) Encargos financeiros capitalizados referentes a:				
Empréstimos e financiamentos - Resultado	-	-	1.766	-
Distratos - Encargos financeiros apropriados	7	7	2.638	2.496
Total de encargos financeiros capitalizados no período	7	7	4.404	2.496
(-) Encargos apropriados ao resultado no custo de imóveis vendidos	4	(58)	(2.800)	(3.021)
Total	66	55	21.668	20.064

Os saldos dos estoques podem ser assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Imóveis em construção	-	508	331.873	335.045
Imóveis concluídos	3.901	3.242	191.108	191.562
Terrenos para futuras incorporações	2.500	2.500	210.530	214.699
Provisão para distratos	-	127	93.046	133.134
Adiantamentos a fornecedores	66	10	873	3.311
Juros capitalizados	66	55	21.668	20.064
	6.533	6.442	849.098	897.815
Redução ao valor recuperável				
Imóveis em construção ¹	-	-	(332.504)	(52.460)
Imóveis concluídos	(1.215)	(1.215)	(24.658)	(22.070)
Unidades em pré-distrato	-	-	(15.571)	-
Terrenos para futuras incorporações	-	-	(113.290)	(116.508)
	(1.215)	(1.215)	(486.023)	(191.038)
Total	5.318	5.227	363.075	706.777
Parcela circulante	2.818	2.727	247.668	627.495
Parcela não circulante	2.500	2.500	115.407	79.282
Total	5.318	5.227	363.075	706.777

¹ A Companhia reavaliou o contexto que envolve a continuidade de suas obras paralisadas e concluiu, através de estudos internos, que é grande a incerteza sobre o retorno para os ativos envolvidos. A provisão de impairment foi registrada no montante de R\$ 279.128 (2022: R\$ 42.863) e foi registrada no resultado na rubrica de Outras despesas (receitas) operacionais, líquidas.

7 Bloqueios de valores em conta corrente

São originários de ações judiciais que emitem ordem às instituições financeiras para imediato bloqueio ou saque em contas do Grupo PDG. Os valores retirados da Companhia necessitam de identificação dos correspondentes processos, que originaram a ordem, e podem ser recuperados ou compensados quando tais ações são analisadas e concluídas.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Trabalhistas	396	438	4.712	4.370
Tributárias	4	3	1.399	1.191
Cíveis	9.386	9.298	46.703	42.476
A identificar ¹	1.411	1.835	759	6.739
Total	11.197	11.574	53.573	54.776
Parcela Circulante	-	-	-	-
Parcela não circulante	11.197	11.574	53.573	54.776
Total	11.197	11.574	53.573	54.776

¹ Identificação do processo judicial em processo de análise junto a instituição financeira.

	Controladora				
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	A identificar	Total
Saldo em 31/12/2021	686	4	8.241	1.832	10.763
(+) Adições (novas transferências ou bloqueios)	151	-	2.660	1.196	4.007
(-) Retorno à conta da Companhia	(114)	-	(648)	(1.186)	(1.948)
(-) Baixa para perdas	(285)	(1)	(955)	(7)	(1.248)
Saldo em 31/12/2022	438	3	9.298	1.835	11.574
(+) Adições (novas transferências ou bloqueios)	14	1	2.341	185	2.541
(-) Retorno à conta da Companhia	-	-	-	(2.063)	(2.063)
(-) Baixa para perdas	(56)	-	(2.058)	1.259	(855)
Saldo em 31/12/2023	396	4	9.581	1.216	11.197

	Consolidado				
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	A identificar	Total
Saldo em 31/12/2021	4.134	1.143	37.177	8.731	51.185
(+) Adições (novas transferências ou bloqueios)	978	161	13.468	10.524	25.131
(-) Retorno à conta da Companhia	(469)	(13)	(4.363)	(12.412)	(17.257)
(-) Baixa para perdas	(273)	(100)	(3.806)	(104)	(4.283)
Saldo em 31/12/2022	4.370	1.191	42.476	6.739	54.776
(+) Adições (novas transferências ou bloqueios)	987	370	11.741	2.515	15.613
(-) Retorno à conta da Companhia	(329)	(395)	(1.627)	(11.270)	(13.621)
(-) Baixa para perdas	(316)	233	(6.429)	3.317	(3.195)
Saldo em 31/12/2023	4.712	1.399	46.161	1.301	53.573

8 Investimentos

a. Informações sobre as controladas em 31 de dezembro de 2023 e 2022

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.

A Companhia 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.

A Companhia possui em 31 de dezembro de 2023 investimentos em controladas com gestão administrativa, financeira e contábil a cargo de seus parceiros externos. Estas controladas estão avaliadas pelo método de equivalência patrimonial e são consolidadas nas demonstrações financeiras da Companhia.

As demonstrações financeiras das sociedades controladas, utilizadas para fins de apuração do resultado de equivalência patrimonial e para a consolidação, possuem as mesmas práticas contábeis adotadas pela Companhia, descritas na Nota Explicativa nº 2 destas demonstrações financeiras, quando aplicável. O resumo das principais informações financeiras das controladas está descrito na Nota Explicativa nº 8a.

A movimentação dos investimentos na Companhia é assim demonstrada:

Controladora

Nome da empresa	% de Participação direta	% de Participação Indireta	Resultado de Equivalência Patrimonial em 31/12/2022	Saldo em 31/12/2022	Aumentos / Integralizações	Reduções / Baixas	Resultado de Equivalência Patrimonial em 31/12/2023	Perdas em investimentos ⁱ	Saldo em 31/12/2023
Investimentos em controladas									
API SPE 20 - Planej. e Desenvolv. Imobiliários S/A.	13,84%	86,16%	2.497	5.282	-	-	(8)	-	5.274
Bento Lisboa Participações S. A.	60,00%	40,00%	7.945	13.226	-	-	199	-	13.425
Cidade De Lima Spe Empreend. Imobiliários S/A	74,96%	25,04%	(1.252)	5.657	-	-	(3)	-	5.654
Club Felicitá Empreendimento Imobiliários S.A.	96,69%	3,31%	(156)	5.962	-	-	(61)	-	5.901
Club Florença Empreendimento Imobiliários S.A.	99,99%	0,01%	101	6.672	-	-	(38)	-	6.634
Colore Empreendimento Imobiliário Spe S/A	80,00%	0,00%	22	11.383	-	-	18	-	11.401
Gold Investimentos S.A.	49,32%	50,68%	2.831	35.950	-	-	1.803	-	37.753
Gold Venice Empreendimentos Imobiliário Ltda.	50,00%	50,00%	-	8.996	-	-	(1)	-	8.995
LN 39 Incorporação e Empreendimentos Ltda	80,00%	20,00%	-	6.341	-	-	-	-	6.341
PDG São Paulo Incorporações S.A	99,99%	0,01%	(2.551)	83.800	-	-	(226)	-	83.574
PDG Araxá Income S/A	99,00%	1,00%	(69)	15.592	-	-	(67)	-	15.525
PDG BH Incorporações S.A.	80,00%	0,00%	(1)	14.814	-	-	-	-	14.814
PDG Companhia Securitizadora	99,99%	0,01%	(311)	34.383	-	-	-	-	34.383
PDG Desenvolvimento Imobiliário Ltda	99,99%	0,01%	1.642	262.915	-	-	(303)	-	262.612
PDG SPE 15 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,99%	0,01%	(356)	5.341	-	-	60	-	5.401
PDG SPE 38 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	0,01%	(246)	21.565	-	-	(2.009)	-	19.556
PDG SPE 67 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	0,01%	(2.320)	160.238	-	-	(3.757)	-	156.481
Performance Br Empreendimentos Imobiliários S.A.	68,00%	0,00%	(31)	20.205	-	-	(416)	-	19.789
ZMF 5 Incorporações S.A	99,99%	0,01%	(1.568)	23.066	-	-	822	-	23.888
Demais ¹			(134.821)	23.246	9	-	(620.478)	615.583	18.360
			(128.644)	764.634	9	-	(624.465)	615.583	755.761
Investimentos em coligadas									
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empr. Imob. S.A.	20,00%	0,00%	171	2.791	-	-	1.102	-	3.893
Demais ²			(614)	43	132	-	4	-	179
			(443)	2.834	132	-	1.106	-	4.072
Subtotal - participações societárias			(129.087)	767.468	141	-	(623.359)	615.583	759.833
Total dos investimentos			(129.087)	767.468	141	-	(623.359)	615.583	759.833

¹ Investimentos em Controladas com saldos individualizados de até R\$ 5 milhões em 31 de dezembro de 2023.

² Investimentos em Coligadas com saldos individualizados de até R\$ 1 milhão em 31 de dezembro de 2023.

i. Perdas em investimentos

A seguir, a abertura da movimentação das provisões e/ou reversões para perdas em investimentos na Companhia, reclassificadas para o passivo não circulante.

	Saldo em 31/12/2021	Aumento ou Redução	Saldo em 31/12/2022	Aumento ou Redução	Saldo em 31/12/2023
Provisão para perdas na controladora:					
CHL Desenvolvimento Imobiliário S/A	-	578.576	578.576	188.058	766.634
Goldfarb Incorporações e Construções S.A	344.376	(58.389)	285.987	21.925	307.912
Agra Empreendimentos Imobiliários S/A.	127.069	9.165	136.234	25.279	161.513
Agre Empreendimentos Imobiliários S.A	1.150.714	53.220	1.203.934	182.000	1.385.934
PDG Construtora Ltda.	237.912	(98.604)	139.308	30.350	169.658
PDG Incorp., Construtora, Urbanizadora e Corretora Ltda	125.574	26.397	151.971	94.802	246.773
Demais ¹	631.847	(202.840)	429.007	73.169	502.176
Total:	2.617.492	307.525	2.925.017	615.583	3.540.600
no consolidado:					
Camburiu Empreendimento Imobiliários	101	5	106	8	114
Costa São Caetano Empreendimentos S.A.	731	(731)	-	-	-
SPE Gil Pinheiro Desenvolvimento Imobiliários Ltda	192	21	213	(33)	180
Coreopisis Empreendimento S.A.	4.719	(4.719)	-	-	-
SPE Reserva Do Alto Aricandura Construções Ltda	-	-	-	129	129
Inpar - Abyara - Projeto Res. Santo Amaro Spe Ltda.	-	-	-	376	376
Total:	5.743	(5.424)	319	480	799

¹ Saldos inferiores a 5%, do total da provisão, no último período base.

b. Informações sobre as coligadas, do consolidado, em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Nome da empresa	Consolidado				Saldo consolidado				Resultado de Equivalência em 31/12/2022	
	% de Participação Direta	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado total do período	Resultado de Equivalência Patrimonial	Demais ²	Investimentos em 31/12/2023		Investimentos em 31/12/2022
Schahin Astúrias Incorporadora Ltda	30,00%	15.964	11.714	4.250	-	-	-	1.275	3.026	-
Queiroz Galvão Mac Cyrela Veneza S.A.	20,00%	51.893	32.428	19.465	5.510	1.102	-	3.893	2.791	171
31 De Janeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00%	18.039	13.959	4.080	(188)	(94)	-	2.040	812	426
Demais investidas ¹		81.855	82.414	(559)	(3.555)	(1.803)	(799)	463	21.410	160
Total dos investimentos		167.751	140.515	27.236	1.767	(795)	(799)	7.671	28.039	757

¹ Investimentos com saldos de até R\$ 2 milhões em 31 de dezembro de 2023.

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

c. Informações sobre as controladas do consolidado, com minoritários, em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

Nome da empresa	Consolidado em 31/12/2023						Saldo Consolidado			
	% Total da Companhia	% de Minoritários	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado	Resultado de Não Controladores	Patrimônio Líquido de não Controladores	Patrimônio Líquido de não Controladores em 31/12/2022	Resultado em 31/12/2022
Agra Bergen Incorporadora Ltda	80,00%	20,00%	31.667	91.612	(59.945)	(75)	(15)	(11.989)	(11.974)	88
Agra Singolare Incorporadora Ltda	80,00%	20,00%	9.100	35.825	(26.725)	310	62	(5.345)	(5.408)	(49)
API Spe10-Plan e Des De Emp Imob Ltda	80,00%	20,00%	21.999	67.869	(45.870)	310	62	(9.174)	(9.236)	14
Ecolife Independência Empreend. Imobiliários S.A.	80,00%	20,00%	10.826	44.511	(33.685)	(110)	(22)	(6.737)	(6.384)	(14)
Gonder Incorporadora Ltda.	86,00%	14,00%	117.567	296.310	(178.743)	(32.043)	(4.486)	(25.024)	(20.538)	(3.462)
Klabin Segall Invest E Partic Spe S.A	70,00%	30,00%	7.044	26.257	(19.213)	120	36	(5.764)	(5.801)	39
PDG Masb Empreendimento Imob. Spe Ltda	50,00%	50,00%	31.107	54.611	(23.504)	(350)	(175)	(11.752)	(11.576)	(76)
Performance Br Empreendimentos Imob. S.A.	68,00%	32,00%	29.628	3.822	25.806	(613)	(196)	8.258	8.538	(15)
Demais investimentos ¹			172.746	174.886	(2.140)	(1.537)	(365)	(3.310)	(2.076)	(907)
Total			431.684	795.703	(364.019)	(33.988)	(5.099)	(70.837)	(64.455)	(4.382)

¹ Investimentos maiores ou menores de R\$ 5 milhões em 31 de dezembro de 2023.

9 Imobilizado

O saldo consolidado residual do ativo imobilizado, em 31 de dezembro de 2023, no montante de R\$ 1.470 (2022: R\$ 2.045), 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.

Direito de uso nos contratos de arrendamento

A Companhia possui arrendamento do seu escritório sede como único item elegível à norma CPC 06 (R2)/IFRS 16 - Arrendamentos (Nota Explicativa nº 2.2) destas demonstrações financeiras.

Teste de recuperabilidade (impairment) do imobilizado

A Companhia revisa anualmente a existência de indícios de recuperabilidade dos Ativos imobilizados. Nos casos em que são identificados imobilizados que não serão recuperáveis, a Companhia analisa e constitui provisão para redução ao valor recuperável.

10 Intangível

O saldo residual em 31 de dezembro de 2023, no montante de R\$ 627 (2022: R\$ 872), é consequência do desenvolvimento de sistemas, para reconhecimento facial e monitoramento de câmeras de segurança, utilizados por nossa unidade de negócio Vernyy. A expectativa de uso deste sistema foi estimada inicialmente em até 5 anos, podendo estender-se mediante as atualizações que possam ser implementadas ao longo de sua vida útil; os custos dos ativos estão classificados como “Direito de uso de software”.

11 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 2023, foi aprovado na AGO/E de 28 de abril de 2023, realizada em 08 de maio de 2023 em segunda convocação, em até R\$ 8.790 (2022: R\$ 8.880).

Tais valores são destinados à remuneração dos administradores fixa e variável, direta e indireta dos administradores, considerando o patamar máximo atingível e do conselho fiscal, bem como os valores a serem por ela arcados em decorrência das opções de compra de ações outorgadas conforme Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia. O montante da remuneração fixa e variável pago a título de remuneração, participação nos lucros ou resultados, dividendos e/ou benefícios em geral, durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, são assim demonstrados:

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Remuneração fixa		
Conselho de Administração	616	1.230
Conselho Fiscal	329	329
Diretoria Estatutária	2.111	1.986
Comitê de Auditoria Interna	435	232
Encargos	966	1.043
	4.457	4.820
Benefícios		
Diretoria Estatutária	132	133
	132	133
Remuneração variável ⁱ		
Bônus de retenção	4.551	4.709
Encargos	1.675	1.733
	6.226	6.442
Total Geral	10.815	11.395

ⁱ Remuneração vinculada a bônus por performance e por permanência. A remuneração por participação nos resultados é usualmente provisionada, durante o exercício social anterior, baseado na estimativa de pagamento a incorrer. Remuneração baseada em ações representa a apropriação ao resultado do exercício da despesa apurada nas outorgas em circulação (Nota Explicativa nº 23).

A Companhia, com base no item 8 do Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 01/2013, emitido em 8 de fevereiro de 2013, apresenta as seguintes referências sobre a divulgação das transações das partes relacionadas em 31 de dezembro de 2023:

- (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\$ 197.540 de avais e garantias em 31 de dezembro de 2023 (2022: R\$ 250.650). 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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Circulante:				
Contratos de mútuo				
Bassim Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	5.063	3.795
Wrobel Construtora S.A	-	-	307	233
Total no Ativo Circulante:	-	-	5.370	4.028
Não circulante:				
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos				
Orion Incorporadora Ltda	-	-	-	13.292
Torre de Rhodes Incorporadora Ltda	-	-	-	1.024
Esperança Incorporadora Ltda	-	-	-	6.527
Trinta e Um de Janeiro Empreendimentos Imobiliários Ltda	-	-	-	6.694
Demais ¹	-	-	155	1.751
Total:	-	-	155	29.288
Assunção de dívidas a receber				
Inpar - Abyara - Projeto Res. America Spe Ltda.	-	-	761	761
Operação com diversas controladas	1.883.028	1.874.822	-	-
Efeito da estimativa de habilitação para RJ com controladas ³	740.654	-	-	-
Demais ²	383	575	383	575
Total:	2.624.065	1.875.397	1.144	1.336
Total no Ativo Não Circulante:	2.624.065	1.875.397	1.299	30.624
Total no Ativo:	2.624.065	1.875.397	6.669	34.652
Passivo				
Não circulante:				
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos				
CEGG Empreendimentos Imobiliários S.A.	-	-	1.970	2.214
BKO Engenharia e Comércio Ltda	-	-	1.453	1.821
Schahin Astúrias Incorporadora Ltda	-	-	-	2.938
Inpar - Abyara - Projeto Res. America Spe Ltda.	-	-	-	8.665
Inpar - Abyara - Projeto Res. Santo Amaro Spe Ltda.	-	-	-	14.960
Masb 31 SPE Participações Ltda	-	-	9.871	9.644
Operação com diversas controladas	636.332	555.374	-	-
Demais ¹	-	-	1.526	1.462
Total:	636.332	555.374	14.820	41.704
Cessão de crédito				
Operação com diversas controladas	-	44.563	-	-
Total no Passivo Não Circulante:	636.332	599.937	14.820	41.704

¹ Saldos individualizados de até R\$ 1 milhão em 31 de dezembro de 2023.

² Saldos individualizados de até R\$ 0,5 milhão em 31 de dezembro de 2023.

³ Assunção a ser efetuada mediante negociações e habilitação dos credores (informações comparativas à 2022, no relatório da Administração, Ajustada: R\$ 520.523).

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

As operações de mútuo, a receber ou a pagar, e conta corrente com parceiros nos empreendimentos foram efetuadas, principalmente, com o objetivo de viabilizar a fase inicial dos empreendimentos, em função das relações comerciais que são mantidas com as partes relacionadas para o desenvolvimento das atividades de incorporação e construção.

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

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

e. Partes relacionadas com fornecimentos de materiais e serviços

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

De acordo com o artigo 15 do Estatuto Social da Companhia, 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 2023, a Companhia não possui operações realizadas com administradores e sócios da Companhia, ou de suas investidas.

12 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 13.c efetuamos a reclassificação, para o passivo circulante, dos empréstimos e financiamentos que possuem cláusulas restritivas a situação de recuperação judicial do Grupo PDG. A Companhia registrou multa e juros, até o trimestre findo em 30 de setembro de 2023, para aqueles contratos que possuem cláusulas específicas para entrada em recuperação judicial da Companhia.

Conforme Nota Explicativa nº 1.d a Companhia, em 31 de dezembro de 2023, avaliou conforme CPC 48 – Instrumentos financeiros (IFRS 9) que os termos e condições originalmente firmados entre a Companhia e seus credores extraconcursais, serão substancialmente modificados, de forma que o passivo financeiro original será extinto e um novo passivo financeiro será criado e mensurado no reconhecimento inicial ao valor justo. Os ajustes efetuados, registrados no resultado financeiro do exercício, consideram o direito do credor em renunciar à extraconcursalidade e solicitação da conversão da sua dívida em concursal.

Segue a composição consolidada dos empréstimos da Companhia, em 31 de dezembro de 2023 e 2022, por tipo de dívida:

Tipo de Dívida	Controladora		Garantia	Taxa média
	31/12/2023	31/12/2022		
Capital de Giro/ SFI	369.297	373.061	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval, Hipoteca, Direitos creditórios	120% CDI
Subtotal	369.297	373.061		
Estimativa de habilitação para RJ				
Reversão de encargos	(652.384)	-		
Atualização - Plano RJ	14.099	-		
	(638.285)	-		TR/ Juros + C. Monetária
Subtotal	(268.988)	373.061		
Assunção de dívida SFH	733.538	-		
Ajuste a valor justo (AVJ)	(293.248)	-		
Total	171.302	373.061		
Parcela circulante ¹	87.601	373.061		
Parcela não circulante ²	83.701	-		
Total	171.302	373.061		

¹ Parcela equivalente às garantias cedidas para as dívidas extraconcursais.

² Residual elegível a habilitação na RJ, opção "F"; vencimento previsto para novembro de 2037, ajustada ao valor justo.

Tipo de Dívida	Consolidado		Garantia	Taxa média
	31/12/2023	31/12/2022		
SFH	759.352	541.264	Recebíveis/ fiança proporcional/ hipoteca / aval / penhora / hipoteca imóvel / avalistas / Hipoteca e fiança	TR + 8,30% até TR + 14,00% e CDI 118%
Capital de Giro/ SFI	369.297	373.061	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval, Hipoteca, Direitos creditórios	CDI + 1,00% até 5,00% CDI % 118,00 até 135,00
Subtotal	1.128.649	914.325		
Estimativa de habilitação para RJ				
Reversão de encargos	(652.384)	-		
Atualização - Plano RJ	14.099	-		
	(638.285)	-		TR/ Juros + C. Monetária
Subtotal	490.364	914.325		
Ajuste a valor justo (AVJ)	(293.248)	-		
Total	197.116	914.325		
Parcela circulante ¹	113.415	914.325		
Parcela não circulante ²	83.701	-		
Total	197.116	914.325		

¹ Parcela equivalente às garantias cedidas para as dívidas extraconcursais.

² Residual elegível a habilitação na RJ, opção "F"; vencimento previsto para novembro de 2037, ajustada ao valor justo.

i. Movimentação dos empréstimos

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial:	373.061	385.271	914.325	828.456
Movimentação SFH				
(+/-) Atualizações	-	-	218.393	107.113
(-) Pagamentos em moeda corrente	-	-	(305)	(14)
(-) Amortização via repasse	-	-	-	(184)
(+/-) Ajustes/ baixas	-	-	-	(4.365)
Movimentação Capital de giro/ SFI				
(-) Pagamentos em moeda corrente	(3.764)	(12.210)	(3.764)	(12.210)
Movimentação Finep/ Finame				
(+/-) Atualizações	-	-	-	20
(+/-) Ajustes/ baixas	-	-	-	(4.491)
Total movimentação	(3.764)	(12.210)	214.324	85.869
Subtotal:	369.297	373.061	1.128.649	914.325
Estimativa de habilitação para RJ				
Reversão de encargos, líquida	(638.285)	-	(638.285)	-
Assunção de dívida SFH	733.538	-	-	-
Ajuste a Valor Justo (AVJ)	(293.248)	-	(293.248)	-
Saldo final:	171.302	373.061	197.116	914.325

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

Conforme Nota Explicativa nº 13.c efetuamos a reclassificação, para o passivo circulante, dos empréstimos e financiamentos que possuem cláusulas restritivas a situação de recuperação judicial do Grupo PDG. A Companhia registrou multa e juros, até o trimestre findo em 30 de setembro de 2023, para aqueles contratos que possuem cláusulas específicas para entrada em recuperação judicial da Companhia.

Conforme Nota Explicativa nº 1.d a Companhia ajustou, em 31 de dezembro de 2023, seus saldos de dívidas elegíveis à habilitação ao Plano de RJ do Grupo PDG. Os ajustes efetuados, registrados no resultado financeiro do exercício, consideram o direito do credor em renunciar à extraconcursalidade e solicitação da conversão da sua dívida em concursal.

a. Cédulas de Crédito Bancário

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Obrigação por Emissão de CCB Corporativa				
4ª Série da 1ª Emissão	1.286	974	1.286	974
15ª Série da 1ª Emissão	766.914	587.499	766.914	587.499
3ª Série da 3ª Emissão	-	-	7.129	5.808
5ª Série da 3ª Emissão *	-	28.462	-	28.462
7ª Série da 3ª Emissão	31.198	25.851	31.198	25.851
25ª Série da 1ª Emissão	48.338	48.580	48.338	48.580
26ª Série da 1ª Emissão *	-	-	-	81.615
1ª Série da 109ª Emissão**	-	-	5.621	-
2ª Série da 109ª Emissão**	-	-	5.746	-
Outras emissões por CCB *	568.211	560.237	568.210	560.236
Subtotal	1.415.947	1.251.603	1.434.442	1.339.025
Estimativa de habilitação para RJ				
Reversão de encargos	(904.476)	-	(904.476)	-
Atualização - Plano RJ	17.276	-	17.276	-
	(887.200)	-	(887.200)	-
Subtotal	528.747	1.251.603	547.242	1.339.025
Assunção de dívida - CCBs	7.116	-	-	-
Ajuste a valor justo (AVJ)	(359.337)	-	(359.337)	-
Total	176.526	1.251.603	187.905	1.339.025
Parcela circulante ¹	73.961	1.251.603	74.017	1.339.025
Parcela não circulante ²	102.565	-	113.888	-
Total	176.526	1.251.603	187.905	1.339.025

¹ Parcela equivalente às garantias cedidas para as dívidas extraconcursais e juros de novos empréstimos.

² Residual elegível a habilitação na RJ, opção "F", com vencimento previsto para novembro de 2037, ajustada ao valor justo. Também contém R\$ 11.340 de novos financiamentos.

* Habilitação no plano de RJ (IT23 R\$ 9.932; 2T23 R\$ 21.105 e 4T23 R\$ 45.176).

** Liberação em tranches da operação de novo financiamento - empreendimento ix. Tatuapé.

i. Movimentação das CCBs

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Saldo inicial:	1.251.603	986.121	1.339.025	1.059.315
Movimentação da dívida corporativa				
(+/-) Atualizações	330.823	268.064	272.989	287.280
(+) Novas operações ²	-	-	11.340	-
(+/-) Pagamentos com ativos	-	-	(1.013)	-
(-) Pagamentos em moeda corrente	(1.591)	(2.582)	(1.906)	(2.626)
(+/-) Ajustes/ baixas ¹	(164.888)	-	(185.993)	-
Movimentação da dívida de apoio à produção				
(+/-) Atualizações	-	-	-	197
(-) Pagamentos em moeda corrente	-	-	-	(5.141)
Total movimentação	164.344	265.482	95.417	279.710
Subtotal:	1.415.947	1.251.603	1.434.442	1.339.025
Estimativa de habilitação para RJ				
Reversão de encargos, líquida	(887.200)	-	(887.200)	-
Assunção de dívida -	7.116	-	-	-
Ajuste a Valor Justo (AVJ)	(359.337)	-	(359.337)	-
Saldo final:	176.526	1.251.603	187.905	1.339.025

¹ Reversão de encargos e transferência de saldo da dívida para o Plano de RJ (nota 13.a).

² Liberação de financiamento do empreendimento ix. Tatuapé (nota 13.a).

b. Debêntures a pagar

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

Debêntures	Tipo	Natureza	Emissão	Vencimento	Espécie	Controladora						
						Condição de Remuneração	Valor Nominal	Titulos Emitidos	Titulos em Circulação	Forma de Amortização	Parcelas	Garantias
Corporativas												
1ª Emissão	Não Conversíveis	Pública	02/07/2007	23/02/2017	Quirografia	120 % CDI	10	25.000	25.000	Anual	1	Sem Garantia
4ª Emissão	Não Conversíveis	Pública	10/08/2010	23/02/2017	Real	120 % CDI	1.000	280	280	Trimestralmente	1	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	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

Os saldos das Debêntures a pagar no passivo circulante da Companhia na controladora e no consolidado em 31 de dezembro de 2023 e 2022 são assim demonstrados:

Emissões:	Apoio à produção *		Corporativo			Subtotal	Total
	5ª	1ª	4ª	11ª			
Debêntures a Pagar							
Saldo em 31/12/2021	258.372	9.369	9.004	17.792	36.165	294.537	
(+) Atualização	59.257	2.732	2.626	5.189	10.547	69.804	
Saldo em 31/12/2022	317.629	12.101	11.630	22.981	46.712	364.341	
(+) Atualização	80.091	3.645	3.504	5.213	12.362	92.453	
(-) Baixas	-	-	-	(9.556)	(9.556)	(9.556)	
Saldo em 31/12/2023	397.720	15.746	15.134	18.638	49.518	447.238	
Estimativa de habilitação para RJ							
Reversão de encargos	(299.357)	(11.951)	(11.485)	(11.428)	(34.864)	(334.221)	
Atualização - Plano RJ	3.427	148	142	280	570	3.997	
	(295.930)	(11.803)	(11.343)	(11.148)	(34.294)	(330.224)	
Subtotal	101.790	3.943	3.791	7.490	15.224	117.014	
Ajuste a valor justo (AVJ)	(71.287)	(3.069)	(2.950)	(5.827)	(11.846)	(83.133)	
Saldo em 31/12/2023	30.503	874	841	1.663	3.378	33.881	
Parcela circulante ¹	10.152	-	-	-	-	10.152	
Parcela não circulante ²	20.351	874	841	1.663	3.378	23.729	
Total	30.503	874	841	1.663	3.378	33.881	

¹ Parcela equivalente às garantias cedidas para as dívidas extraconcursais.

² Parcela residual elegível a habilitação como quirografia, opção "F", com vencimento previsto para novembro de 2037, ajustada ao valor justo.

* Possuem as mesmas condições de contratação do SFH:

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

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

A Companhia e suas controladas possuem contratos de dívidas de longa data, não renovados até esta data, relacionados com as operações de Empréstimos, SFH, Debêntures e CCBs, com cláusulas de 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 2023:

- 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).

Considerando as condições contratuais originais destes contratos de dívida, a Companhia ultrapassa 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 2023 e 2022.

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

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

Desta forma, a Companhia efetuou, até o final do terceiro trimestre de 2023, 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 (Nota Explicativa nº 14.b) e receber seu saldo conforme regras aplicadas aos credores quirografários, na opção “F”.

Conforme Nota Explicativa nº 1.d a Companhia ajustou, em 31 de dezembro de 2023, seus saldos de dívidas elegíveis à habilitação ao Plano de RJ do Grupo PDG. Os ajustes efetuados consideram o direito do credor em renunciar à extraconcursalidade e solicitação da conversão da sua dívida em concursal. Assim, a composição atual destas dívidas entre circulante e não circulante passa a ser mensurada, pela Companhia, conforme a condição que o Plano de RJ determina para pagamento aos credores habilitados ao Plano da RJ e não às condições contratuais originais de seus contratos.

14 Obrigações com credores do plano de Recuperação Judicial

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

Em 14 de outubro de 2021, cumprindo ao disposto no artigo 157, §4º, da Lei nº 6.404/76, e nos termos da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, a Companhia informou aos acionistas e ao mercado que, naquela data, o Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital de São Paulo proferiu sentença de encerramento do processo de recuperação judicial das Companhias e suas controladas (“Grupo (PDG)”), justificando que já havia transcorrido o prazo legal de dois anos, previsto no art. 61 da Lei 11.101/05, e que as obrigações do Plano estavam sendo regularmente cumpridas.

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

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

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

b. Valor justo da dívida com credores

A Companhia mensurou o valor justo da sua dívida no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, época da entrada no programa de RJ, utilizando-se da técnica de valor presente. Com as alterações ocorridas e mudança de cenários, descritos na Nota Explicativa nº 1b, entre o início do programa de RJ e a saída da Companhia da classificação de empresa em situação de RJ no final de 2021, atualizamos o cálculo do valor justo sobre o saldo residual das dívidas concursais ao final do período findo em 31 de março de 2022.

A Companhia mensurou o valor justo da sua dívida em 31 de março de 2022, utilizando-se da técnica de valor presente, considerando informações (inputs) de nível 3 para premissas sobre risco e, calculando a taxa de endividamento entre 10,86% a 13,43% ao ano (em 31 de dezembro de 2017: 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 diferença apurada entre os passivos, calculados a valor justo, foi registrada no resultado do correspondente período de apuração conforme definição do CPC 48 - Instrumentos financeiros.

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

Classes por credor	Opção	Início pagamentos	Correção	Número de parcelas	Saldo a pagar em 31/12/2021	Correção monetária	Pagamentos ⁴	Adições e Baixas ²	Saldo a pagar em 31/12/2022	Correção monetária	Pagamentos ⁴	Adições e Baixas ^{2, 7}	Saldo a pagar em 31/12/2023
Trabalhista													
Classe I ¹	A	jun-21	C. Monetária TJSP	Única	95.961	4.301	(4.008)	1.249	97.503	651	(26.011)	7.737	79.880
Classe I ¹	D	jun-21	C. Monetária TJSP	Única	585	34	-	-	620	23	-	-	643
					96.546	4.335	(4.008)	1.250	98.123	674	(26.011)	7.737	80.523 ⁸
Com garantia real													
Classe II	A1	nov-32	IPCA + Juros contrato	Única	275.871	17.848	-	-	293.719	13.694	(1.564)	-	305.849
Classe II	A2	nov-32	IPCA + 1% a.a.	Única	119.550	9.001	-	-	128.551	6.886	-	-	135.437
Classe II	A4	nov-32	IPCA + 3% a.a.	Única	57.744	5.541	(3.440)	-	59.845	4.758	-	-	64.603
Classe II ⁴	B (i)	nov-32	TR + Juros contrato	Única	53.830	504	-	(54.334)	-	-	-	-	-
					506.995	32.894	(3.440)	(54.334)	482.115	25.338	(1.564)	-	505.889
Quirografário													
Classe III	A	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária	6	588	9	(76)	18	539	9	(4)	-	544 ⁵
Classe III ¹	B	mar-18	TR/ Juros + C. Monetária	Única	4.294	70	(24)	-	4.340	75	-	-	4.415 ³
Classe III	C	nov-32	IPCA/ Juros + C. Monetária	Única	491.252	30.873	(62.527)	-	459.598	22.148	-	-	481.746
Classe III	E	nov-32	IPCA + 2% a.a	Única	135.437	11.632	-	-	147.069	(10.456)	(37.037)	5.432	105.008
Classe III	F	nov-37	TR/ Juros + C. Monetária	Única	2.235.281	34.847	(243.016)	324.168	2.351.280	22.324	(328.556)	79.719	2.124.767
Classe III	G	nov-42	TR/ Juros + C. Monetária	Única	653.098	9.782	(70.000)	-	592.880	10.427	-	-	603.307
					3.519.950	87.213	(375.643)	324.186	3.555.706	44.527	(365.597)	85.151	3.319.787
ME/EPP													
Classe IV	A	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária	6	57	-	-	1	58	1	-	-	59 ⁵
Classe IV	C	nov-37	TR/ Juros + C. Monetária	Única	43.986	647	(4.044)	2.662	43.251	1.332	(2.088)	8.590	51.085
					44.043	647	(4.044)	2.663	43.309	1.333	(2.088)	8.590	51.144
Total geral à pagar:					4.167.534	125.089	(387.135)	273.765	4.179.253	71.872	(395.260)	101.478	3.957.343
Ajuste para o valor justo ⁶					(3.305.912)	-	-	72.516	(3.233.396)	5.738	79.507	8.297	(3.139.854)
Encargos ⁶					207.676	54.603	-	-	262.279	12.479	119.458	11.563	405.779
Saldo à pagar ajustado ao valor justo:					1.069.298	179.692	(387.135)	346.281	1.208.136	90.089	(196.295)	121.338	1.223.268
Parcela circulante					101.485	4.414	(4.108)	1.269	103.060	759	(26.015)	7.737	85.541
Parcela não circulante					967.813	175.278	(383.027)	345.012	1.105.076	89.330	(170.280)	113.601	1.137.727
Saldo à pagar ajustado ao valor justo:					1.069.298	179.692	(387.135)	346.281	1.208.136	90.089	(196.295)	121.338	1.223.268
Resumo da movimentação, por ano de vencimento, sem valor justo:					Saldo a pagar em 31/12/2021	Correção monetária	Pagamentos ⁴	Adições e Baixas ²	Saldo a pagar em 31/12/2022	Correção monetária	Pagamentos ⁴	Adições e Baixas ^{2, 7}	Saldo a pagar em 31/12/2023
2022					101.485	4.414	(4.108)	1.269	103.060	759	(26.015)	7.737	85.541
2032					1.133.683	75.399	(65.967)	(54.334)	1.088.781	37.030	(38.601)	5.432	1.092.642
2037					2.279.268	35.494	(247.060)	326.830	2.394.532	23.656	(330.644)	88.309	2.175.853
2042					653.098	9.782	(70.000)	-	592.880	10.427	-	-	603.307
Total					4.167.534	125.089	(387.135)	273.765	4.179.253	71.872	(395.260)	101.478	3.957.343

obs:

¹ Dívida a ser quitada com ações da Companhia.

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

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

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

⁵ Pedentes de pagamento ou cancelamento pois aguardam decisão judicial.

⁶ Base de cálculo para impostos diferidos.

⁷ Contém reclassificação líquida de R\$ 26.786 das contingências jurídicas e R\$ 51.516 das dívidas extraconcursais para credores RJ.

⁸ Credores omissos que não fornecem informações suficientes para emissão de ações e quitação do saldo.

15 Obrigações por aquisição de imóveis

Referem-se a compromissos assumidos na compra de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários.

O saldo a pagar pode estar formado por parcelas negociadas para pagamento através de permuta física, a serem quitadas com a entrega de unidades e que são registradas na rubrica de Adiantamentos de clientes (Nota explicativa nº 17b) ou através de recurso financeiro, vinculados ou não ao valor geral de venda (VGV) na comercialização de empreendimentos.

O saldo a ser pago com recurso financeiro é formado como segue:

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Numerários	5.649	4.636
Vinculados a VGV	16.095	15.610
Total	21.744	20.246
Parcela circulante	327	267
Parcela não circulante	21.417	19.979
Total	21.744	20.246

As parcelas vinculadas ao valor geral de vendas, classificadas como permutas financeiras, têm por base os compromissos assumidos na compra de terrenos e 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	
	31/12/2023	31/12/2022
2024	-	3.859
2025	5.654	5.083
2026	3.222	3.045
2027	8.457	4.125
2028 em diante	4.084	3.867
Total	21.417	19.979

16 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 2023, o saldo de prejuízos fiscais de IR e de base negativa de CSLL acumulados da Companhia é de R\$ 5.073.331 (2022: R\$ 4.664.654).

Os saldos das obrigações tributárias estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Tributos parcelados (a)	496	534	55.598	58.235
Impostos a recolher	70	187	4.630	3.416
Total	566	721	60.228	61.651
Parcela circulante	142	254	14.581	12.052
Parcela não circulante	424	467	45.647	49.599
Total	566	721	60.228	61.651

a. Tributos parcelados

Investidas da Companhia acumulam parcelamentos ordinários de tributos federais e municipais em 31 de dezembro de 2023 e 2022, nos montantes:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Programa de Regularização Tributária:				
- Parcelamento Excepcional	496	534	39.665	42.042
Parcelamento ordinário:				
- IRPJ e CSLL	-	-	333	768
- PIS e COFINS	-	-	227	624
- ISS	-	-	15.366	14.391
- Previdenciário	-	-	7	410
Total	496	534	55.598	58.235
Parcela Circulante	72	67	9.951	8.636
Parcela Não Circulante	424	467	45.647	49.599
Total	496	534	55.598	58.235

i. Movimentação dos tributos parcelados

As movimentações dos impostos parcelados podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Parcelamentos realizados				
Saldo inicial	534	779	58.235	98.279
(+) Novos parcelamentos:				
. Parcelamento Excepcional	-	-	60	562
. Parcelamento Ordinário	-	-	35	1.272
(+) Atualização (Selic)	36	55	6.371	6.315
(-) Pagamentos	(74)	(54)	(9.103)	(8.048)
(-) Parcelamentos cancelados:				
. Cancelamento Parcelamento ISS	-	(246)	-	(40.145)
	(38)	(245)	(2.637)	(40.044)
Saldos à pagar	496	534	55.598	58.235

b. Despesas com imposto de renda e contribuição social

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Bases tributáveis:				
. Lucro real (LR): resultado antes dos impostos (IR e CS)	1.243.189	(424.700)	1.245.848	(418.378)
. Regime especial de tributação (RET): receita operacional	-	-	24.106	87.472
. Lucro Presumito (LP): receita operacional	-	-	29.954	47.773
. Demais Receitas: receita não operacional (alíquota de 34%)	-	-	10.313	11.298
. Alíquota nominal (LR)	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
. Alíquota nominal (RET)	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
. Alíquota nominal (LP)	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%
(=) Expectativa para IR e CS:	422.684	(144.398)	428.480	(135.258)
(+/-) Efeito da alíquota nominal sobre ajustes:				
. Equivalência patrimonial	211.942	43.890	270	(257)
. Adições e exclusões temporárias	(1.026.724)	273.807	(684.645)	270.795
. Adições e exclusões permanentes	40.711	9.961	140.899	3.000
. Créditos fiscais não contabilizados	225.939	220.927	(13.111)	259.585
. Ajuste a valor justo sobre dívida credores RJ	2.821	(76.490)	2.821	(76.490)
. Adições ou exclusões temporárias dos encargos dívida credores RJ	3.931	18.565	3.931	18.565
(=) Despesa ou receita com IR e CS:	(118.696)	346.262	(121.355)	339.940
Composição da despesa (receita) no resultado:				
Corrente	-	(12)	(4.455)	(6.300)
Diferido	(118.696)	346.274	(116.900)	346.240
	(118.696)	346.262	(121.355)	339.940

Distribuição do imposto de renda e contribuição social no resultado:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Impostos correntes:				
. Regime especial de tributação (RET): receita operacional	-	-	(463)	(1.679)
. Lucro Presumito (LP): receita operacional	-	-	(923)	(1.471)
. Demais Receitas: receita não operacional (alíquota de 34%)	-	-	(3.506)	(3.841)
Sub total	-	-	(4.892)	(6.991)
. Lucro real (LR): resultado antes dos impostos (IR e CS)	-	(12)	437	691
Total	-	(12)	(4.455)	(6.300)
Impostos diferidos:				
. Lucro real (LR): ajustes sobre dívida de credores RJ	6.752	(57.925)	6.752	(57.925)
. Base do LR/LP ou RET: ajustes sobre diferença com critério fiscal	(125.448)	404.199	(123.652)	404.165
Total	(118.696)	346.274	(116.900)	346.240

c. Ativos e passivos fiscais diferidos

Os ativos e passivos fiscais diferidos de imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação pelo regime de caixa, (Instrução Normativa SRF n° 84/1979) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, Nota Explicativa n° 2.4.5b destas demonstrações financeiras.

i. Composição dos Passivos fiscais diferidos

Tributo	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
IRPJ	-	-	2.912	4.106
CSLL	-	-	1.569	2.224
IR e CS sobre AVJ	825.811	707.126	825.811	707.126
Subtotal	825.811	707.126	830.292	713.456
PIS e COFINS	699	689	9.367	11.832
Total	826.510	707.815	839.659	725.288
Parcela Circulante	699	689	13.848	18.162
Parcela Não Circulante	825.811	707.126	825.811	707.126
Total	826.510	707.815	839.659	725.288

O saldo da Companhia de IR e CS a título de imposto diferido, de longo prazo, foi calculado considerando a estimativa da dedução legal (30%) de saldo acumulado de prejuízo fiscal e base negativa, e tributação com alíquota de 34% sobre o ajuste a valor justo das obrigações com credores do plano de recuperação judicial (Nota Explicativa nº 14.b).

17 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 (Novos projetos) e obras paralisadas (Demais projetos).

Empreendimentos em construção	Consolidado		
	Novos Projetos	Demais Projetos	
	31/12/2023	31/12/2023 ¹	31/12/2022
1) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas			
a) Receita de vendas contratadas	23.336	31.302	935.430
b) Receita de vendas apropriadas	(5.424)	(15.973)	(504.561)
	17.912	15.329	430.869
c) Efeito da provisão para distratos	-	(261)	(59.628)
Receita de vendas a apropriar (a-b-c)	17.912	15.068	371.241
2) Receita de indenização nos distratos	-	14	4.335
3) Receita de vendas contratadas não qualificáveis	-	179	122.681
4) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas			
a) Custo orçado total das unidades vendidas			
i) Custo orçado (terreno e construção)	(19.128)	(20.454)	(817.572)
ii) Custo apropriado (terreno e construção)	4.446	10.437	448.045
iii) Custo orçado (encargos financeiros)	(1.826)	(41)	(21.055)
iv) Encargos financeiros apropriados	702	10	13.135
	(15.806)	(10.048)	(377.447)
b) Efeito da provisão para distratos			
i) Distratos - custo orçado a apropriar	-	267	83.641
ii) Distratos - custos apropriados	-	(24)	(42.450)
	-	243	41.191
Custo orçado total a apropriar (a + b)	(15.806)	(9.805)	(336.256)
5) Custo orçado a apropriar sem encargos financeiros (4-iii-iv)	(14.682)	(9.774)	(328.336)
6) Resultado das vendas a apropriar			
Receita de vendas a apropriar (1)	17.912	15.069	371.241
(-) Custos das vendas a apropriar (5)	(14.682)	(9.774)	(328.338)
(-) Impostos estimados (PIS e Cofins)	(373)	(550)	(7.993)
Resultado bruto	2.858	4.745	34.910
Margem bruta	16%	31%	9%
% médio POC (Custo incorrido / orçado) sem encargos financeiros	23%	51%	55%
Empreendimentos em construção e concluídos			
1) Custos orçados a apropriar em estoque			
a) Custo orçado de construção das unidades não vendidas	(30.661)	(60.985)	(626.534)
b) Custo incorrido alocado ao estoque			
i) Custo incorrido a apropriar (terreno e construção)	6.002	31.088	326.262
ii) Encargos financeiros a apropriar	1.125	30	7.919
	7.127	31.118	334.181
Custo orçado a apropriar de unidades não vendidas (sem provisão para distratos)	(23.534)	(29.867)	(292.353)
Efeito dos distratos			
c) Distratos - custos a apropriar	-	725	(40.119)
d) Distratos - encargos financeiros a apropriar	-	-	(1.071)
	-	725	(41.190)
Custo orçado a apropriar de unidades não vendidas (com provisão para distrato)	(23.534)	(29.142)	(333.543)
2) Provisão para distratos (no Passivo)			
a) Ajuste em receitas apropriadas	-	10.119	262.207
b) Ajuste em contas a receber de clientes	-	(8.152)	(214.927)
c) Receita indenização por distratos	-	413	(14.714)
d) Ajuste em adiantamento de clientes	-	-	178
	-	2.380	32.744
e) Encargos sobre provisão distratos (atualização, multa e juros)	-	6	26.309
Provisão para distratos a pagar	-	2.386	59.053

¹ Os valores apresentados em 31/12/2023 não contemplam os imóveis com provisão de baixa, sobre o estoque de obras paralisadas, efetuado no 4T23.

O resultado das operações imobiliárias realizadas é apropriado com base na prática contábil apresentadas na Nota Explicativa nº 2.4.7, destas demonstrações s financeiras. Assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas ainda não concluídas está refletido parcialmente nas informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2023, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

b. Adiantamentos de clientes e provisão de distrato a pagar

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Permuta física - obras iniciadas	-	-	95.503	96.393
Permuta física - obras a iniciar	-	-	3.136	9.138
Recebimento de clientes	-	-	50.988	52.691
Subtotal	-	-	149.627	158.222
Distratos incorridos a pagar	644	639	47.276	38.565
Provisão de distratos a pagar	-	11	40.060	59.053
Subtotal	644	650	87.336	97.618
Total	644	650	236.963	255.840
Parcela circulante	644	650	196.745	230.801
Parcela não circulante	-	-	40.218	25.039
Total	644	650	236.963	255.840

18 Provisões para contingências diversas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Provisão para contingências jurídicas (a)	33.243	47.557	648.928	641.573
Garantia após entrega do empreendimento (b)	468	-	42.530	47.792
Multa por atraso na entrega do empreendimento (c)	-	-	171.052	146.641
Total	33.711	47.557	862.510	836.006
Parcela circulante	516	-	199.558	147.009
Parcela não circulante	33.195	47.557	662.952	688.997
Total	33.711	47.557	862.510	836.006

a. Provisão para contingências jurídicas

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

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

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

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

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

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

	Controladora			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2021	26.318	3.120	9.190	38.628
Adições	2.655	765	14.000	17.420
Reversões	(5.414)	(712)	(957)	(7.083)
Reclassificação para RJ	(1.253)	-	(155)	(1.408)
Saldo em 31/12/2022	22.306	3.173	22.078	47.557
Adições	4.073	222	2.374	6.669
Reversões	(1.864)	(8)	(11.399)	(13.271)
Reclassificação para RJ	(2.270)	-	(5.442)	(7.712)
Saldo em 31/12/2023	22.245	3.387	7.611	33.243

	Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2021	123.859	167.333	405.850	697.042
Adições	14.982	12.555	90.253	117.790
Reversões	(30.378)	(17.074)	(87.033)	(134.485)
Reclassificação para RJ	(11.151)	-	(27.623)	(38.774)
Saldo em 31/12/2022	97.312	162.814	381.447	641.573
Adições	14.216	50.527	51.842	116.585
Reversões	(13.553)	(10.830)	(45.008)	(69.391)
Reclassificação para RJ	(11.412)	-	(28.427)	(39.839)
Saldo em 31/12/2023	86.563	202.511	359.854	648.928

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

Natureza – Perda Provável	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Trabalhistas ¹	22.245	22.306	86.563	97.312
Tributárias	3.387	3.173	202.511	162.814
Cíveis ¹	7.611	22.078	359.854	381.447
Total	33.243	47.557	648.928	641.573
Parcela circulante	78	-	2.521	105
Parcela não circulante	33.165	47.557	646.407	641.468
¹ Parcela não circulante - pós RJ	2.096	1.359	101.806	109.723
² Parcela não circulante - antes RJ	27.682	43.025	342.090	368.931
³ Parcela não Circulante - Tributária	3.387	3.173	202.511	162.814
Total	33.243	47.557	648.928	641.573

¹ Valores líquidos reclassificados no montante de R\$ 39.839, devido a processos julgados e remetidos para pagamento conforme plano de RJ.

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

Natureza – Perda Possível	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Trabalhistas	659	2.295	8.242	12.466
Tributárias	123.082	117.176	334.487	336.145
Cíveis	25.869	50.030	421.106	423.254
Total	149.610	169.501	763.835	771.865
Parcela Circulante	33	33	303	52
Parcela não circulante	149.577	169.468	763.532	771.813
¹ Parcela não circulante - pós RJ	1.083	1.583	221.854	220.413
² Parcela não circulante - antes RJ	25.412	50.709	207.191	215.255
³ Parcela não Circulante - Tributária	123.082	117.176	334.487	336.145
Total	149.610	169.501	763.835	771.865

A Administração da Companhia, após aprovação do plano de RJ segrega o total das ações, em 31 de dezembro de 2023, 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 14b).
- ³ Parcela não circulante – estimativa de valores não elegíveis na RJ por serem processos tributários.

Em janeiro de 2017, a Companhia tomou ciência de auto de infração, lavrado pela Receita Federal do Brasil, sobre operações ocorridas durante o no ano calendário de 2012, no qual consta a cobrança de R\$ 3.629.203, já com multa e juros, referente a tributos (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS) supostamente incidentes sobre recursos creditados nas contas correntes bancárias da Companhia e cobrança reflexa de IRF, sobre pagamentos supostamente efetuados a beneficiários não identificados. A Companhia e seus assessores jurídicos entendem que os recursos creditados questionados pela autoridade fiscal – que incluíam, dentre outros, recursos captados pela Companhia em aumento de capital e emissão de outros valores mobiliários – não eram sujeitos à incidência de referidos tributos e, que os pagamentos supostamente efetuados a beneficiários não identificados são, na realidade, contabilizações em contas de resultado, referente a perdas em participações societárias. Os recursos e agravos movimentados no processo administrativo estão sendo apreciados pelo Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”) e demais órgãos ou setores da esfera federal. Em 29 de fevereiro de 2024, houve julgamento e decisão favorável à Companhia na reunião da Câmara Superior do CARF; no julgamento o Recurso Especial da Fazenda não foi aceito e se manteve as decisões favoráveis à Companhia. Aguarda-se a formalização da decisão por acórdão (estimada em até 60 dias) e possibilidade de eventual interposição de Embargos de Declaração. Segundo os assessores legais da Companhia, a chance de reversão dessa decisão favorável é reduzida.

Até o momento temos no andamento do processo os pedidos da Companhia, mantendo-se apenas as glosas relativas a perdas em participações societárias (valor histórico de R\$ 109.730), pois ainda poderão ser consideradas pelas autoridades fiscais como despesas “não comprovadas”. Considerando os argumentos jurídicos, a legislação aplicável ao caso e os procedimentos adotados pela Companhia, nossos assessores entendem que: (i) os autos de infração deverão ser integralmente cancelados com relação a todos os valores, exceto o montante relativo à glosa de perdas em participações societárias e, (ii) que o risco de perda sobre a glosa de despesas com perdas em participações societárias (R\$ 109.730) é estimado como provável. A Companhia e nossos assessores também entendem que considerando a existência de prejuízos fiscais e base negativa de CSLL, em montante suficiente para absorver a totalidade da glosa, a possível perda e adição ao resultado tributável naquele ano calendário não deverá ensejar na obrigação da Companhia em realizar qualquer desembolso de imposto residual, sobre o auto-original, ao Fisco.

b. Provisão para garantia após entrega do empreendimento

O montante da provisão para garantia, a qual foi registrada, de acordo com a prática contábil apresentada nestas demonstrações financeiras, na Nota Explicativa nº. 2.4.5a. representa a expectativa com possíveis gastos para manutenção de itens aplicados na construção dos empreendimentos entregues aos clientes da Companhia.

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Provisão para Garantia		
Parcela circulante	25.985	263
Parcela não circulante	16.545	47.529
Total da provisão	42.530	47.792

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. A variação do período é resultante, principalmente, da atualização dos orçamentos que envolvem as garantias existentes.

19 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social da Companhia, líquido das despesas com captação (R\$ 52.308), está representado em 31 de dezembro de 2023, por 77.786.471 (setenta e sete milhões, setecentos e oitenta e seis mil, quatrocentos e setenta e uma) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas, no valor total de R\$ 6.142.728.

A composição do capital social da Companhia, entre 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, é apresentada, da seguinte forma:

	Quantidade de ações ON	Capital Social		
		Subscrito	Despesas de captação	Total
Saldo em 31/12/2021	56.133.457	5.346.128	(52.308)	5.293.820
Aumento de Capital	266.052.980	409.722	-	409.722
Saldo em 31/12/2022	322.186.437	5.755.850	(52.308)	5.703.542
Grupamento de ações 100/1	(318.964.573)	-	-	-
Aumento de Capital	74.564.607	439.186	-	439.186
Saldo em 31/12/2023	77.786.471	6.195.036	(52.308)	6.142.728

Em 31 de dezembro de 2023, após o referido grupamento de ações, 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 140.000 (cento e quarenta mil) ações ordinárias.

b. Ações em tesouraria

São decorrentes das ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, emitidas por aumento do capital, totalmente subscritos e integralizados. As ações são mantidas em tesouraria até que os correspondentes credores omissos compareçam e forneçam as informações necessárias à Companhia para possibilitar a correspondente entrega das ações.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2023, ações judiciais movidas por credores e notificadas judicialmente aos agentes custodiantes, forçaram a alienação de algumas ações reservadas aos credores omissos.

As movimentações das ações em tesouraria podem ser assim demonstradas:

Ações em tesouraria	Quantidade de ações ON	Total R\$
Saldo em 31/12/2021	1.061.732	6.668
Aumento de capital em 26/10/2022	16.922.510	26.065
Venda de ações por decisão judicial	(9.881.901)	(19.007)
Saldo em 31/12/2022	8.102.341	13.726
Aumento de capital em 21/11/2023	117.463	692
Venda de ações por decisão judicial	(8.182.122)	(13.520)
Saldo em 31/12/2023	37.682	898

c. Lucro ou prejuízo por ação

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

	Controladora e Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Lucro (Prejuízo) por ação básico		
Lucro (Prejuízo) do período disponível para as ações ordinárias	1.124.493	(78.438)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	11.393	104.241
Lucro (Prejuízo) por ação (em R\$) – básico	98,70034	(0,75247)
Lucro (Prejuízo) por ação diluído		
Lucro (Prejuízo) do período disponível para as ações ordinárias	1.124.493	(78.438)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	11.393	104.241
Lucro (Prejuízo) por ação (em R\$) – diluído	98,70034	(0,75247)

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.

20 Instrumentos financeiros

Adoção inicial do CPC 48 sobre Instrumentos financeiros

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

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

A Companhia não possui operações de hedge ou outros derivativos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

a. Análise dos instrumentos financeiros

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não havia nenhuma concentração de risco de crédito relevante associado a clientes.

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

A categoria dos instrumentos financeiros é assim demonstrada:

	Nota	Controladora		Consolidado		Classificação IFRS 9
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa	4a	249	245	52.633	91.722	Custo amortizado
Aplicações financeiras	4b	74	69	8.989	7.450	Custo amortizado
Contas a receber	5	2.745	3.366	150.120	223.379	Custo amortizado
Créditos com partes relacionadas	11d	2.624.065	1.875.397	6.669	34.652	Custo amortizado
Total dos ativos financeiros		2.627.133	1.879.077	218.411	357.203	
Passivos financeiros						
Fornecedores		4.888	8.416	158.648	144.939	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	12	171.302	373.061	197.116	914.325	Custo amortizado
Obrigação por emissão de CCB/CCI	13a	176.526	1.251.603	187.905	1.339.025	Custo amortizado
Debêntures a pagar	13b	33.881	364.341	33.881	364.341	Custo amortizado
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	14	1.223.268	1.208.136	1.223.268	1.208.136	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	15	-	-	21.744	20.246	Custo amortizado
Obrigações com partes relacionadas	11d	636.332	599.937	14.820	41.704	Custo amortizado
Coobrigação na cessão de recebíveis		-	-	4.953	3.452	Custo amortizado
Outras obrigações		9.156	10.624	129.204	133.281	Custo amortizado
Total dos passivos financeiros		2.255.353	3.816.118	1.971.539	4.169.449	

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 2023 e 2022 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 Resolução CVM nº 02 de 06 de agosto de 2020, 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 ela esteja exposta na data de encerramento de cada exercício.

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras ao qual a Companhia estava exposta na data base de 31 de dezembro de 2023, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base

nos valores do CDI vigentes em 31 de dezembro de 2023 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 2023, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

Operação	Risco CDI sobre saldo em 31/12/2023	Cenário Provável		
		I	II	III
Aplicações financeiras				
Certificado de depósito bancário (CDB)	48.926	12,65%	9,49%	6,33%
Receita projetada		6.189	4.642	3.095
Receita projetada total		6.189	4.642	3.095

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 2023, foram definidos três cenários diferentes.

Com base nos valores da TR, CDI e do IPCA vigentes em 31 de dezembro de 2023, foi definido o cenário provável para os próximos 12 meses e, a partir deste, calculadas as variações de 25% e 50% sobre CDI, TR e IPCA.

Operação	Risco	Risco sobre saldo em 31/12/2023	Cenário		
			Provável I	Cenário 25%	Cenário 50%
Financiamentos, empréstimos e CCBs		385.021			
Taxa sujeita à variação	TR/ Juros + C. Monetária	333.998	42.036	52.545	63.054
Taxa sujeita à variação	TR/ Juros + C. Monetária	39.656	3.765	4.706	5.647
Taxa sujeita à variação	IPCA	11.367	1.263	1.579	1.895
Encargos financeiros projetados			47.064	58.830	70.596
Debêntures		33.881			
Taxa sujeita à variação	TR/ Juros + C. Monetária	3.381	445	556	667
Taxa sujeita à variação	TR/ Juros + C. Monetária	30.500	2.755	3.574	4.289
Encargos financeiros projetados			3.200	4.130	4.956

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 nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, exemplificando sua estrutura de capital próprio e obtida junto a terceiros:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Dívida bruta		
. Dívida Sistema Financeiro da Habitação - SFH	66.702	541.264
. Outras dívidas corporativas	130.414	373.061
Total de empréstimos e financiamentos	197.116	914.325
Debêntures a pagar	33.881	364.341
Cêdulas de crédito bancário (CCBs) e coobrigações	192.858	1.342.477
Total da dívida bruta	423.855	2.621.143
(-) Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(61.622)	(99.172)
Dívida líquida	362.233	2.521.971
(-) Dívida de SFH	(66.702)	(541.264)
(-) Dívida de Debêntures a pagar - Apoio à produção *	(30.503)	(317.629)
Dívida líquida menos dívida com apoio à produção	265.028	1.663.078
Total do patrimônio líquido (PL) consolidado	(3.320.543)	(4.890.668)
Dívida (sem SFH e Apoio à produção) / PL	-8,0%	-34,0%

*Possuem as mesmas condições de contratação do SFH:

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

Risco de liquidez

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

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

Risco cambial

Em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a Companhia não possuía dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira.

Risco de crédito

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

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

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

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

21 Gerenciamento de risco de negócio

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

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

a. Implementação do sistema de controle de risco

Para conseguir administrar de forma eficiente o sistema de controle de risco, a Companhia exerce o controle operacional de todos os empreendimentos do seu portfólio, que possibilita, por exemplo, acelerar as vendas das unidades para reduzir a sua exposição de risco em relação a determinados empreendimentos. Tal aceleração ocorre geralmente mediante a redução do preço de venda, alterações nos veículos de mídia empregados, etc.

b. Sistema de controle de risco

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

c. Controle do risco de perdas

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

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

d. Controle da exposição máxima de caixa

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

e. Atuação em mercado com liquidez

Por meio do conhecimento de mercado e com a ajuda de seus parceiros, a Companhia consegue determinar a necessidade de novos empreendimentos em diferentes regiões, bem como a faixa de renda dos potenciais compradores a serem atendidos. Concentra os projetos de acordo com a liquidez de cada localidade geográfica, ou seja, o potencial que cada região apresenta em absorver determinada quantidade de imóveis e de responder às variações de preço. A Companhia não pretende atuar em mercados em que não existam dados disponíveis nem onde não existam parceiros que detenham conhecimentos específicos sobre esses mercados. Deste modo, acredita reduzir o risco de seus investimentos, por atuar em regiões líquidas, com dados de mercado conhecidos e por se associar a parceiros locais.

f. Riscos operacionais

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

22 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 2023 e 31 de dezembro de 2022, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada	
		31/12/2023	31/12/2022
Seguro de construção (Risco de Engenharia e de Responsabilidade Civil) ¹	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.	39.231	-
Empresarial	Danos materiais causados por danos elétricos, incêndio, vendaval, tumulto e assegura a perda do aluguel	3.100	3.100
D&O	Responsabilidade civil dos Administradores	150.000	250.000
		192.331	253.100

¹ Apólice de seguro contratada junto a Berkley Brasil, com início de vigência em 04/2023 e vencimento em 04/2026, para a obra do empreendimento ix. Tatuapé.

23 Pagamento baseado em ações

a. Plano de incentivo de longo prazo

A Companhia não tem Plano de Incentivo de Longo Prazo, com outorgas a serem emitidas, para seus atuais administradores ou empregados. Em 31 de dezembro de 2023, temos saldo de 1.726 (hum mil, setecentos e vinte e seis) outorgas, referentes a outorgas emitidas em 04 de novembro de 2015 e que possuem prazo limite para exercício fixado em 04 novembro de 2024, considerando prazo de carência contratual, para possível exercício de antigos administradores. O preço de exercício para estas outorgas é de R\$ 248,00 para o lote de 100 ações, após último grupamento ocorrido em 01 de fevereiro de 2023.

Conforme determinado pelo CPC 10 - Pagamentos Baseados em Ações, aprovado pela Resolução CVM nº 564/08, revogada pela Resolução CVM nº 138 de 15 de junho de 2022, 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 foram prestados. As despesas relacionadas a este plano foram apropriadas integralmente ao resultado até o exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

Segue a movimentação das opções de compras de ações e percentual de diluição caso haja exercício integral sobre as opções outorgadas:

ILP - Saldo das outorgas emitidas	3º emissão	Total ações	% Diluição
		em circulação	apurado ¹
Saldo a exercer em 31/12/2021	172.606	56.133.457	0,307%
Saldo a exercer em 31/12/2022	172.606	322.186.437	0,054%
Grupamento de ações 100/1 - 02/2023	(170.880)	-	-
Saldo a exercer em 31/12/2023	1.726	77.786.471	0,002%

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

24 Informações por segmento

A Companhia revisou a forma de avaliação e resultados de seus negócios, de venda de unidades e prestação de serviços, entendendo que sua recente unidade de negócio de serviços ainda não apresentou resultados relevantes que contribuíssem para apresentação das informações segregadas, por segmento, para essas informações contábeis intermediárias referentes aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022.

25 Receita operacional líquida

Segue a abertura da receita operacional líquida da Companhia nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Vendas imobiliárias	89	714	94.000	206.172
(+/-) Provisão ou reversão de distratos	434	435	73.401	76.605
(-) Distratos incorridos	(434)	-	(73.132)	(143.816)
Receita de vendas imobiliárias	89	1.149	94.269	138.961
Outras receitas operacionais	4	-	6.777	1.951
Receita bruta	93	1.149	101.046	140.912
Deduções da receita	(7)	(26)	(9.299)	(21.594)
(-) Impostos (correntes e diferidos)	(7)	(25)	(32)	(3.479)
(-) Cancelamentos e descontos	-	(1)	(9.267)	(18.115)
Receita operacional líquida	86	1.123	91.747	119.318

26 Custos das unidades vendidas

Segue a abertura dos custos dos imóveis vendidos da Companhia nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Custos das unidades vendidas	(40)	(901)	(50.329)	(125.590)
(+) Distratos incorridos	120	-	28.572	73.000
(+/-) Ajustes da provisão para distratos	(120)	(124)	(28.769)	(32.320)
Custo de vendas imobiliárias	(40)	(1.025)	(50.526)	(84.910)
Encargos (capitalizados) revertidos (Nota 6)	4	(58)	(2.800)	(3.021)
Custo dos imóveis vendidos	(36)	(1.083)	(53.326)	(87.931)

27 Despesas de vendas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Propaganda, publicidade e demais	(420)	(838)	(2.913)	(2.836)
Comissões e premiações sobre vendas	(10)	-	(952)	(435)
Estande de vendas	-	-	(389)	(1)
Despesas com unidades prontas	(319)	(235)	(35.607)	(38.485)
Total	(749)	(1.073)	(39.861)	(41.757)

28 Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Salários, encargos e benefícios	-	-	(30.432)	(25.984)
Honorários da administração	(9.349)	(8.065)	(9.349)	(8.065)
Participação nos resultados	-	-	(2.924)	(2.566)
Salários e encargos	(9.349)	(8.065)	(42.705)	(36.615)
Honorários advocatícios e despesas judiciais	(7.167)	(1.295)	(7.827)	(1.368)
Manutenção de informática	(3.046)	(4.662)	(5.988)	(7.429)
Consultoria	(4.847)	(5.044)	(5.660)	(6.011)
Outros serviços	(59)	(6)	(619)	(690)
Prestação de Serviços	(15.119)	(11.007)	(20.094)	(15.498)
Viagens	(12)	(1)	(228)	(238)
Telecomunicações e internet	(30)	(25)	(50)	(26)
Aluguel e reforma de imóveis	(351)	(265)	(869)	(1.266)
Outras despesas	(3.232)	(4.537)	(4.391)	(5.491)
Outras despesas administrativas	(3.625)	(4.828)	(5.538)	(7.021)
Total	(28.093)	(23.900)	(68.337)	(59.134)

29 Outras despesas (receitas) operacionais, líquidas

Os ajustes registrados nesta rubrica tiveram como contrapartida as seguintes linhas patrimoniais nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Disponibilidades	-	(637)	(833)	(498)
Contas a receber de clientes	189	(3.118)	29.585	28.651
Estoques ¹	(841)	(464)	(322.826)	11.716
Partes relacionadas	(1.237)	6.270	(22.800)	25.541
Outros créditos	11	166	4.214	1.601
Investimentos	-	(2.618)	1.499	2.929
Fornecedores a pagar	16.675	(3.883)	14.785	6.869
Impostos	(1.231)	10	(5.080)	1.470
Provisões/ reversões				
. Contingências jurídicas	6.522	(11.953)	(31.234)	1.919
. Multa por atraso de obra	-	-	(24.410)	(22.659)
Outras obrigações	(216)	(45.110)	8.883	(9.584)
Demais contas patrimoniais ²	(113.813)	9.171	(113.229)	(38.147)
Total	(93.941)	(52.166)	(461.446)	9.808

¹ Contém, no consolidado de 2023, a provisão de perda sobre ativos das obras paralisadas, no montante de R\$ 279.128.

² Contém, em 2023, despesas com reestruturação de dívida e processos judiciais, habilitados na RJ.

30 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	49	60	9.317	9.544
Variação monetária, juros e multas	2.477	675	16.782	4.807
Ajuste a valor justo (AVJ) ¹	17.412	224.972	17.412	224.972
Reversão líquida de juros *	1.311.341	-	1.311.341	-
Outras receitas financeiras ³	19.957	354.792	72.464	357.945
	1.351.236	580.499	1.427.316	597.268
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos	(255.254)	(342.417)	(490.848)	(472.032)
Despesas bancárias	(1)	(3)	(140)	(1.510)
Outras despesas financeiras ²	(471)	(385)	(61.714)	(33.050)
Reversão líquida de juros *	544.367	-	544.367	-
Encargos sobre a dívida de RJ	(131.642)	(158.607)	(131.642)	(158.607)
Total de despesas financeiras	156.999	(501.412)	(139.977)	(665.199)
Ajuste de encargos na provisão de distratos (IFRS15)	7	-	5.426	3.133
AVJ sobre estimativa de habilitação RJ *	735.719	-	735.719	-
Ajuste a valor justo (AVJ) ¹	(254.453)	(297.488)	(254.453)	(297.488)
	638.272	(798.900)	346.715	(959.554)
Total do resultado financeiro	1.989.508	(218.401)	1.774.031	(362.286)

¹ Originário de novas habilitações/reversões de credores;

² Contêm R\$ 113.192, no consolidado, referente a efeitos de renegociações e distratos com clientes;

³ Contêm R\$ 88.645, no consolidado, referente a renegociação com habilitação na RJ;

* Efeito da reversão de encargos e AVJ na estimativa de habilitação de dívidas para RJ.

31 Transações que não afetaram o caixa

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Atividades Operacionais				
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	54.044	(1.722)	54.044	(1.704)
Contas a receber	-	-	(1.013)	-
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	(7.614)	(3.458)
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	750.945	577.173	18.842	-
Adiantamentos de clientes	-	-	(3.200)	-
Obrigações fiscais e trabalhistas	-	-	-	-
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	300.432	152.083	300.432	114.717
Outras obrigações	18.609	194.223	18.609	265.113
	1.124.030	921.757	380.100	374.668
Caixa Líquido Atividades de Investimento				
(Aumento) de Part. em Coligadas e Controladas	-	(538.233)	(18.842)	-
	-	(538.233)	(18.842)	-
Atividades de financiamento				
Empréstimos e financiamentos	(685.546)	-	77.226	8.856
Aumento de capital social	(438.484)	(383.524)	(438.484)	(383.524)
	(1.124.030)	(383.524)	(361.258)	(374.668)
	(1.124.030)	(921.757)	(380.100)	(374.668)
Reconciliação com os eventos não caixa:				
Pagamento a credores concursais com dação de ativos	(10.814)	-	(10.814)	-
Amortização de SFH e outras obrigações com dação de ativos	-	-	(1.013)	-
Aumento de capital com capitalização de créditos concursais	438.484	383.524	438.484	383.524
Reclassificação contingências x RJ	18.609	1.408	18.609	38.774
Ajustes entre dívidas extraconcursal e concursal	645.832	(10.264)	(84.008)	(47.630)
Redução de Part. em Coligadas e Controladas	-	538.233	18.842	-
Cessão de dívida com partes relacionadas	31.919	8.856	-	-
Total	1.124.030	921.757	380.100	374.668

32 Auditores independentes

A Companhia informa que celebrou contrato de prestação de serviços de auditoria independente com a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. (“GT”), para a prestação de serviços de auditoria externa relacionados à suas demonstrações financeiras anuais individuais e consolidadas e revisões das suas Informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas, a partir do primeiro trimestre de 2023. Não há outros serviços prestados em 2023 pela (“GT”) à Companhia.

33 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.

34 Eventos subsequentes

1. Em 06.02.2024, a 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo **negou provimento**, de três credores, relatados e discutidos nos autos de Apelação Cível nº 1016422-34.2017.8.26.0100, da Comarca de São Paulo. Destacamos a seguir o tema relacionado a credores extraconcursais:

“.....

Em relação aos créditos extraconcursais, melhor sorte não assiste aos apelantes. Diferentemente do alegado pelos apelantes, a sentença atacada não se imiscuiu na natureza jurídica dos créditos extraconcursais, nem procedeu à reclassificação de seus créditos.

Como disto, o MM. Sentenciante limitou-se a reproduz **a orientação jurisprudencial** nos casos análogos à presente recuperação judicial.

Quer dizer, na hipótese em que os credores extraconcursais que pretendem abrir mão da extraconcursalidade de seu crédito para receber como credores concursais, poderão requerer a respectiva conversão; e, nos casos em que o fato gerador é anterior ao pedido recuperacional, **deverão se submeter às regras do plano de Recuperação Judicial**, exatamente nos moldes fixados na Lei n. 11.101/2005.

Conferindo:

“Esta determinação é igualmente válida para eventuais Credores Extraconcursais que pretendam converter seus créditos em quirografário, situação corriqueira nestes autos, cujo cálculo deve ser feito seguindo os parâmetros indicados no item II abaixo...”

Os efeitos sobre essa decisão acima está descrito na nota explicativa 1d.

2. Em 30 de janeiro de 2024, foi encerrado o prazo de apresentação de proposta, fechada, para aquisição das Unidades Produtivas Isoladas (UPIs), conforme oferta pública de alienação judicial, publicada pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em 11 de dezembro de 2023. A presente oferta pública teve por objeto a alienação de unidades de empreendimentos imobiliários detidas pelo Grupo PDG que compõem o Cluster do credor Caixa Econômica Federal (Credor), nos termos da Cláusula 4.3.3. e Anexo 4.3.3. do Plano de RJ.

A oferta, em 30 de janeiro de 2024, não teve interessados e o processo competitivo para alienação de UPI foi homologado. Com a homologação foi determinada, pelo juiz, a expedição das cartas de arrematação onde as unidades serão averbadas em nome do credor.

A operação realizada representará a amortização de R\$ 70,5 milhões no cluster da CEF (Classe II - opção A1), por meio da dação de 315 unidades imobiliárias.

Parecer do Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, no uso das suas atribuições legais, em reunião realizada em 26 de março de 2024, analisou as Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações: (i) do resultado, (ii) do resultado abrangente, (iii) das mutações do patrimônio líquido, (iv) fluxo de caixa e (v) da demonstração do valor adicionado, acompanhadas das correspondentes notas explicativas e do Relatório do auditor externo da Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.; assim como o resumo das principais práticas contábeis, notas explicativas e relatório da administração.

Com base em tais documentos examinados, no relatório da Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. sobre as Demonstrações Financeiras, sem quaisquer ressalvas e nos esclarecimentos prestados pelos representantes da administração da Companhia, os membros do Conselho Fiscal recomendam, por unanimidade, que, uma vez que as referidas demonstrações financeiras refletem adequadamente a situação patrimonial, a posição financeira e as atividades da Companhia no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, que as mesmas sejam, juntamente com o Relatório da Administração, encaminhadas para apreciação do Conselho de Administração e posteriormente para deliberação em Assembleia Geral Ordinária dos Acionistas da Companhia.

São Paulo 26 de março de 2024.

Fabio Rubens Soares - Presidente
Valter de Carvalho - Vice-presidente
Gilson José Rasador - Membro efetivo

RELATÓRIO DO COMITÊ DE AUDITORIA NÃO ESTAUTÁRIO – Ano base 2023

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações Introdução

O Comitê de Auditoria Não Estatutário (Comitê ou CAI) da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (PDG ou Companhia) foi criado em 27 de abril de 2022, e vem exercendo e aprimorando suas funções desde então. De acordo com o que estabelece o seu Regimento Interno, aprovado pelo Conselho de Administração (CA) em 27 de abril de 2022, compete ao Comitê assessorar, instruir e aconselhar o CA sobre a qualidade das demonstrações financeiras e dos controles internos, visando a confiabilidade e integridade das informações para proteger a Companhia e todas as partes interessadas.

O Comitê de Auditoria possui 3 (três) membros independentes: Srs. Valdir Augusto de Assunção (Coordenador e eleito em abril de 2022), Sr. Luiz Gustavo (Membro eleito em julho de 2023, em substituição ao Sr. André Frigatto e, também, Membro do CA) e Sr. Wagner Brilhante (Membro eleito em setembro de 2023, em substituição ao Sr. Patrick Fernandes). Todos os Membros do CAI são eleitos pelo Conselho de Administração, para um mandato de 2 (dois) anos, sem vedação de recondução.

Atividades do Comitê de Auditoria

O Comitê reuniu-se ordinariamente 13 (treze) vezes e extraordinariamente em 5 (cinco) vezes durante o exercício de 2023; nesse período, o Comitê também se reuniu com a administração da Companhia e com a Auditoria Independente Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., bem como discutiu e apreciou as demonstrações financeiras trimestrais e anuais do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

Temas discutidos pelo Comitê de Auditoria

O CAI reuniu-se com os diretores da PDG, incluindo o CEO, e com os responsáveis da empresa de auditoria externa contratada para a revisão e exame das Demonstrações Financeiras e com as lideranças de diversas áreas da Companhia, no sentido de se aprofundar e monitorar processos, controles internos, riscos, deficiências e planos de melhoria, bem como para fazer suas recomendações ao Conselho de Administração e à Administração da Companhia. Os principais aspectos discutidos foram:

a) Auditoria Independente

1. Processo de contratação de nova empresa para a prestação de serviços de auditoria externa, culminando com a recomendação do Comitê ao Conselho de Administração para a contratação da empresa “Grant Thornton Auditores Independentes Ltda” para o exercício de 2023.
2. Discussão do planejamento, escopo e principais conclusões obtidas nas revisões trimestrais (ITR) e no exame das Demonstrações Financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2023.
3. Eventuais fragilidades, deficiências e recomendações para melhorias, apontadas no relatório do auditor externo, sobre controles internos; bem como os respectivos planos de ação das áreas internas da PDG para a correção ou melhoria dos pontos identificados.
4. Apreciação e discussão dos relatórios emitidos pelos auditores externos.

b) Trabalhos de revisão dos controles internos das principais áreas operacionais da Companhia

1. Acompanhamento da implementação das ações corretivas, por parte da Companhia, sobre deficiências em controles internos, observadas no relatório de 2022 da auditoria interna (BDO), para os ciclos de: (i) Vendas e contas a receber, (ii) recebimentos, (iii) compras (suprimentos), (iv) contas a pagar, (v) distratos de contratos de vendas de unidades habitacionais, (vi) folha de pagamento e (vii) tecnologia da Informação (TI).
2. Reuniões para entendimento dos controles com as lideranças das áreas: (i) Jurídico, (ii) Comercial, (iii) Planejamento Financeiro, (iv) Engenharia e (v) Suprimentos. Tais reuniões tiveram como foco o aprofundamento sobre os controles e processos internos dessas áreas.

c) Controles internos, gestão de riscos e compliance

1. Discussão quanto a Matriz de Riscos da Companhia, envolvendo (i) avaliação sobre a classificação de impactos e probabilidades de ocorrência, (ii) acompanhamento de planos de mitigação dos riscos junto aos responsáveis pela sua execução e (iii) alinhamento com os administradores da Companhia.
2. Discussão quanto ao risco significativo apontado no relatório da Auditoria Independente relacionado com a continuidade operacional da Companhia.
3. Acompanhamento da adoção de políticas e práticas de compliance pelos administradores e colaboradores da Companhia.

d) Gestão financeira e provisão para desvalorização de ativos (impairment) e desembolsos

1. Discussão acerca dos fluxos de caixa projetados para continuidade e sustentabilidade dos negócios, principalmente oriundos da venda de estoques imóveis concluídos e novos lançamentos.
2. Reuniões mensais com a Controladoria da Companhia para análise das variações relevantes nas contas contábeis e acompanhamento do processo de elaboração das demonstrações contábeis mensais e anuais.
3. Discussão sobre a necessidade de revisão e análise das políticas contábeis adotadas para a constituição da provisão para impairment sobre estoques de imóveis com obras paralisadas.
4. Revisão das premissas e critérios adotados para atualização das dívidas extraconcursais, levando em conta inclusive os aspectos jurídicos envolvidos, histórico e a probabilidade de saída de recursos da Companhia para liquidação desses passivos, consoante as regras contábeis vigentes.
5. Discussão e acompanhamento das principais demandas judiciais e do julgamento da Administração sobre os prognósticos de desfecho.
6. Recomendações para Conselho de Administração quanto à adequação das demonstrações financeiras trimestrais e anuais do exercício de 2023.
7. Discussão dos termos de determinados comunicados, fatos relevantes e apresentações de resultados para o mercado.

e) Governança Corporativa

1. Acompanhamento do processo de atualização do Formulário de Referência.
2. Acompanhamento dos questionamentos apresentados e respostas da Administração para escritórios de órgãos reguladores
3. Discussão com a administração quanto às denúncias recebidas pelo canal e das providências adotadas.
4. Discussão sobre os reflexos da Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) e as providências tomadas pela Companhia.
5. Avaliação e monitoramento da adequação de transações realizadas com partes relacionadas.
6. Discussão com o Conselho de Administração quanto à atuação do Comitê de Auditoria.

f) Parecer do Comitê de Auditoria sobre as Demonstrações Financeiras do exercício de 2023

O Comitê de Auditoria Não Estatutário da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no seu Regimento Interno, procederam à avaliação e análise das demonstrações financeiras relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, acompanhadas do relatório dos auditores independentes e do relatório anual da Administração. Com base nos trabalhos realizados e nas informações prestadas pela Administração da Companhia e pela auditoria externa Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., este Comitê opina favoravelmente quanto a essas demonstrações financeiras e o relatório da administração e considera que esses documentos estão em condições de serem submetidos para apreciação do Conselho de Administração da Companhia e posterior encaminhamento à Assembleia Geral Ordinária de Acionistas para deliberação, nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

São Paulo, 25 de março de 2024

Valdir Augusto de Assunção
Coordenador do Comitê de Auditoria

Luiz Gustavo Figueiredo Pereira da Silva
Membro do Comitê de Auditoria e do Conselho de Administração

Wagner Brillhante
Membro do Comitê de Auditoria

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM nº 80/2022.

Declaramos, na qualidade de diretores da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.855, 6º andar, CEP 04548-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89 (Companhia), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

São Paulo, 27 de março de 2024.

AUGUSTO ALVES DOS REIS NETO

Diretor Presidente

Diretor Vice-Presidente Financeiro

Diretor de Relação com investidores

ROBERTO GIARELLI

Diretor sem Designação Específica

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM nº 80/2022.

Declaro, na qualidade de diretor responsável por fazer elaborar as demonstrações financeiras da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.855, 6º andar, CEP 04548-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89 (Companhia), nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que revi, discuti e concordo com o parecer positivo (sem ressalvas) dos auditores independentes (Grant Thornton Auditores Independentes Ltda) referentes às demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 (o "Parecer").

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

1. A Companhia saiu da Recuperação Judicial em 14 de outubro de 2021, conforme decisão proferida pelo Juíz da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais. Desde a aprovação do plano e de seu aditamento, aprovados pelos credores da Companhia em novembro de 2017 e dezembro de 2020, respectivamente, a Companhia vem cumprindo integralmente os pagamentos previstos, estando em dia com o cronograma e todas as obrigações previstas no plano.
2. O Plano de Recuperação encontra-se atualmente com plena eficácia. Destacamos que até o final do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 realizamos o pagamento de R\$ 1.491 bilhão através de dações em ativos e pagamentos com recursos próprios, além de R\$ 1.138 bilhão através de pagamento com ações da Companhia. Também é relevante destacar que o saldo restante da dívida está concentrado em 2% para realização no curtíssimo prazo, também a ser quitado com recursos provenientes das nossas operações e entrega de ações da Companhia e, 98% para longuíssimo prazo (entre 09 e 19 anos).
3. As dívidas bancárias remanescentes (extraconcursais), ou seja, parcelas que não foram reestruturadas dentro do plano inicial de RJ continuam sendo renegociadas individualmente com cada credor e estão na sua quase totalidade suportadas por garantias envolvendo os ativos do Grupo PDG.
4. Com base na Projeção de Caixa de Longo Prazo (cinco anos) que vem sendo avaliada e acompanhada por nossos auditores a cada final de exercício, principalmente desde o início da Recuperação Judicial em 2017, verifica-se que a Companhia sempre projetou manter sua operação ativa e nunca avaliou a necessidade de liquidação total de seus ativos. O marco inicial do processo de retomada operacional da Companhia, seguindo o planejamento estratégico realizado, ocorreu no segundo semestre de 2022 com o lançamento do empreendimento ix.Tatuapé e a antecipação do início de sua obra, ocorrida em agosto de 2023. O lançamento do segundo empreendimento, ix. Santana, ocorrido no final de 2023, e a aprovação de novas viabilidades para futuros lançamentos reforçam a percepção desta Administração para plena condição da Companhia se manter operacional no longo prazo.
5. Sobre as incertezas da continuidade operacional da Companhia, relacionada:
 - i. Com a existência de prejuízos contábeis e índices financeiros negativos: entendemos que estes são fruto de operações de longa data e que ainda demandam de maior tempo para serem neutralizados com novas operações, estas já iniciadas e programadas;

- ii. Com as dívidas extraconcursais: que continuam sendo equalizadas junto aos credores e, num cenário crítico para quitação dos mesmos teríamos como possíveis ações, além dos pagamentos previstos: a) amortização ou quitação através da execução de garantias, e b) a conversão de saldos residuais extraconcursais para concursais, conforme procedimento definido na sentença de encerramento da Recuperação Judicial da Cia, onde eventual saldo apurado será classificado como quirografário, com vencimento do pagamento definido para novembro de 2037, cenário esse reforçado pela manutenção integral da sentença de saída da Recuperação Judicial e concordância, em 06/02/2024, do Tribunal de Justiça de São Paulo.
- iii. Com o processo Recuperação Judicial: que desde seu início em 2017 e passando pelo seu encerramento em 2021 até a presente data, não teve questionamentos relacionados a cancelamento ou interrupção. Que a única alteração no seu contexto, por aditamento em 2020, foi criada pela Companhia face ao planejamento de equalização de dívida e antecipação de pagamento.

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

São Paulo, 27 de março de 2024.

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

ROBERTO GIARELLI
Diretor sem Designação Específica