

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

Demonstrações Financeiras em
31 de Dezembro de 2017

Conteúdo

Mensagem da Administração	3
Relatório dos auditores independentes sobre as Demonstrações Financeiras	6
Balancos patrimoniais	12
Demonstrações dos Resultados	13
Demonstrações dos Resultados Abrangentes	14
Demonstrações dos Fluxos de Caixas – Método indireto	15
Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido	16
Demonstrações do Valor Adicionado	17
Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras	18
Parecer do Conselho Fiscal	77
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	78
Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes	79

Mensagem Inicial

O processo de recuperação pelo qual qualquer empresa passa é de um aprendizado ímpar. Os obstáculos, as demandas, as cobranças e necessidades vividas, se por um lado exigem grandes sacrifícios de todos, por outro lado forçam e estimulam a empresa a rever todos os seus processos e conceitos, impelindo-a a se renovar e reinventar.

A equipe da PDG prova a cada dia que é forte e competente, e que as lições aprendidas estão forjando uma nova PDG, mais sólida, moderna e preparada para competir novamente no mercado brasileiro.

Processo de Recuperação da Companhia

O ano de 2017 foi, sem dúvidas, o período mais importante e mais desafiador no processo de reestruturação da PDG. No primeiro trimestre, a Companhia ajuizou seu pedido de Recuperação Judicial, cujos principais objetivos foram: (i) continuar avançando no processo de reestruturação, de forma organizada e com prazos e procedimentos pré-definidos, em conjunto com todos os envolvidos no processo de reestruturação; (ii) buscar a manutenção da normalidade operacional das atividades da Companhia; (iii) preservar o valor e proteger o caixa.

Após o deferimento do pedido de Recuperação Judicial a Companhia e seus assessores iniciaram o processo de implantação do Plano com longas rodadas de reuniões com os principais credores, a fim de conceber um Plano capaz de acomodar as exigências de seus credores, e ao mesmo tempo permitir o reequilíbrio e a continuidade da PDG.

Relembrando o processo, em 06 de junho de 2017, a Companhia entregou a primeira versão de seu Plano de Recuperação, tendo como objetivo principal abranger a integralidade dos direitos e obrigações do Grupo PDG, com exceção dos patrimônios de afetação, que ficaram fora do Processo de Recuperação Judicial. O Plano apresentado contempla os meios de recuperação pelos quais acreditamos que será possível equacionar o descompasso de fluxo de caixa, manter a normalidade operacional, e permitir a continuidade das obras eventualmente paralisadas.

Entre os meios estabelecidos para recuperação estão: (i) o redimensionamento dos negócios do Grupo PDG; (ii) a reestruturação das dívidas sujeitas à Recuperação Judicial; e (iii) a captação de novos recursos, e (iv) a alienação de ativos de acordo com a dinâmica apresentada no Plano.

Ainda durante o segundo trimestre de 2017, no âmbito estratégico-operacional, iniciamos os estudos para identificar e capturar eventuais oportunidades para futuros lançamentos, permitindo a continuidade do processo de retomada da Companhia, conforme previsto no Plano de Recuperação.

Ao longo do terceiro trimestre, envidamos esforços, em conjunto com nossos assessores, para adequar e aprimorar o Plano de Recuperação Judicial apresentado em junho. Neste sentido, após diversas reuniões com os principais credores da Companhia, um novo Plano consolidado foi apresentado em 29 de setembro, concluindo assim mais uma importante etapa no processo de recuperação da PDG.

Desta forma, em 30 de novembro, nove meses após o protocolo de seu pedido de Recuperação Judicial, o Plano foi aprovado em Assembleia Geral de Credores, e homologado em 06 de dezembro.

A aprovação e homologação do Plano de Recuperação da Companhia possibilitará uma reestruturação abrangente de seus passivos e consequentemente de sua estrutura de capital, além de sua continuidade operacional.

Não resta dúvida de que o processo de recuperação judicial da PDG representa, desde o início, um marco inédito, pois envolveu prazos e valores sem precedentes na história recente: (i) o Plano foi desenvolvido, negociado, aprovado e homologado em pouco mais de nove meses após o protocolo do pedido de recuperação da Companhia; (ii) o Plano foi aprovado pelos credores em todas as classes de crédito; (iii) ao todo, mais de 20 mil credores tiveram seus créditos renegociados; (iv) o montante de crédito reestruturado passou de R\$4,6 bilhões.

Entre as principais medidas para reestruturação dos passivos da Companhia aprovadas no plano estão: (i) recuperação de Multas e Juros de Dívidas de aproximadamente R\$818,5 milhões no passivo da Companhia; (ii) futura conversão de dívida em equity (aumento de capital) de R\$74,2 milhões; e (iii) alongamento do restante da dívida da Companhia em até 25 anos.

Em relação à continuidade da operação da Companhia, o Plano de Recuperação prevê a volta progressiva de seus lançamentos, de modo que pretendemos lançar R\$150 milhões no primeiro ano de lançamento, R\$300 milhões no segundo ano e aproximadamente R\$500 milhões no terceiro ano de lançamento. Durante os primeiros anos de retomada, daremos prioridade para praças que a Companhia acredita ter maior probabilidade de sucesso, de acordo com seu plano de retomada.

Sendo assim, a partir de 2018, em paralelo à implantação do Plano de Recuperação Judicial, passaremos a dar ênfase à operação da PDG, com intuito de alavancar as vendas e retomar os lançamentos no momento oportuno.

Resultados Operacionais:

Além do Plano de Recuperação Judicial, a Administração da Companhia empreendeu, durante todo o ano de 2017, esforços para reduzir continuamente as despesas comerciais e administrativas, bem como no ganho de produtividade. Empreendeu também, incansável dedicação à preservação e entrada de caixa, focando principalmente nas vendas à vista de unidades imobiliárias desoneradas, no descruzamento de parcerias, na venda de SPEs e de terrenos, e na revisão e otimização de seus processos. Todas essas ações auxiliaram a Companhia a atravessar um momento difícil de liquidez, imposto pelo cenário econômico do país, pela atividade ainda desaquecida do setor, pela escassez de novos recursos, e também por consequência do próprio pedido de Recuperação Judicial.

Em 2017 também revisamos os processos da empresa, o que nos possibilitou um ganho significativo de produtividade e redução de custos.

Em função da estratégia adotada, as vendas brutas somaram R\$94 milhões no 4T17, 154% acima do valor registrado no 3T17. No ano, as vendas brutas atingiram R\$275 milhões, 81% abaixo do valor registrado em 2016. Dos R\$94 milhões em vendas brutas registradas no 4T17, R\$61 milhões referem-se às vendas de unidades cujos recursos podem ser utilizados para despesas da própria SPE, e R\$33 milhões referem-se às vendas de unidades que geraram caixa livre para a Companhia.

Durante o 4T17, o valor distratado foi de R\$14 milhões, 82% menor que o valor registrado no 3T17, e 92% inferior ao montante observado no 4T16. Mesmo diante de um volume de distratos inferior ao dos últimos trimestres, continuamos priorizando a realização dos distratos de unidades com boa liquidez e livre de ônus, que serão geradoras de caixa livre no momento da revenda. Em 2017, os distratos somaram R\$344 milhões, 69% menor em relação ao ano de 2016.

Decorrente do maior volume de vendas brutas no 4T17, e do baixo volume de distratos registrados, as vendas líquidas no último trimestre do ano foram de R\$80 milhões. Entretanto, o baixo ritmo de vendas brutas acumuladas no ano, aliado ao volume de distratos registrado, resultaram em uma venda líquida negativa de R\$69 milhões em 2017.

Seguimos implementando ações para redução das despesas gerais e administrativas, que atingiram R\$28,9 milhões no 4T17, 35% inferior na comparação com o 4T16. Já no acumulado do ano, a queda nas despesas foi de 34%, em linha com o objetivo da Companhia de readequar sua estrutura de operação.

As despesas comerciais foram reduzidas em 72% na comparação entre 4T16 e o 4T17, e em 79% na comparação anual. Essa diminuição decorreu, principalmente, da ausência de lançamentos e de campanhas de vendas, além da redução no volume de vendas.

A fim de aproveitar os benefícios instituídos pelo programa de regularização tributária, a Companhia aderiu ao Programa Especial de Regularização Tributária (PERT) com novos débitos e com a migração de parte dos débitos previamente incluídos em PRT. A adesão ao PERT e ao PRT gerou uma redução de R\$323 milhões nos impostos a pagar.

No âmbito operacional, continuamos tomando as medidas necessárias para acelerar a entrada de caixa, com foco na monetização dos ativos, na redução de custos, e na readequação dos passivos. Essas medidas têm auxiliado a Companhia em seu processo de recuperação, e continuarão entre as suas prioridades.

Em decorrência da implantação do Plano de Recuperação da Companhia, R\$4,6 bilhões em dívidas foram reestruturados. Entre outras medidas previstas no Plano, houve redução de R\$818,5 milhões na dívida da Companhia, além da conversão de dívida em equity no valor de R\$74,2 milhões. Além disso, o restante da dívida concursal que foi reestruturada dentro do Plano, no valor de R\$3,7 bilhões, foi reclassificada para o longo prazo, de acordo com a opção de crédito de cada credor. A dívida remanescente (extraconcursal), ou seja, a parcela que não foi reestruturada dentro do Plano, e que soma R\$2,7 bilhões, está sendo renegociada com cada credor individualmente.

Outro impacto relevante nos resultados da Companhia, decorrente da implantação do Plano, foi o ajuste no valor da dívida com os credores. Conforme definição do CPC 38 sobre instrumentos financeiros, reconhecimento e mensuração, quando há modificação substancial nos termos de passivo financeiro existente, ou parte dele, a Companhia deve contabilizar a extinção do passivo financeiro original e reconhecer o novo passivo a valor justo. A diferença apurada entre estes passivos deve ser registrada no resultado do período de apuração.

Sendo assim, após calcular o valor justo de sua dívida a valor presente, a Companhia registrou em seu resultado um ajuste positivo de R\$2,9 bilhões. A metodologia de cálculo, bem como o saldo original da dívida e o saldo da dívida a valor justo estão contemplados na Nota 13 de nossas Demonstrações Financeiras.

Ao final de 2016, o total das provisões para contingências prováveis somavam R\$1.057 milhões. Após os ajustes decorrentes da aprovação do Plano, R\$735 milhões foram reclassificados para rubrica de “Obrigações com credores do plano de recuperação judicial”. Desta forma, o saldo remanescente de tais provisões totalizou R\$575 milhões ao final de 2017, onde 73% ou R\$431 milhões também estarão sujeitos às condições previstas no Plano de Recuperação da Companhia, que prevê pagamento em até 20 anos, conforme nota 17.a das Demonstrações Financeiras.

Eventos Subsequentes:

Como parte das ações previstas no Plano de Recuperação da Companhia, e dentro do escopo de readequação de seus passivos financeiros, divulgamos um Fato Relevante, em 02/02/2018, acerca do Aumento de Capital da Companhia, conforme nota 33 das Demonstrações Financeiras.

Administração.

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, emitido com abstenção de opinião

Aos

Acionistas, Conselheiros e Administradores da

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações – em recuperação judicial

São Paulo - SP

Abstenção de opinião

Fomos contratados para examinar as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações – em recuperação judicial (“Companhia”), identificadas como “Controladora” e “Consolidado”, respectivamente, e que compreendem os balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2017 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 o resumo das principais políticas contábeis.

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

Base para abstenção de opinião

1. Conforme descrito nas Notas Explicativas 1.b e 1.c, em 22 de fevereiro de 2017, a Companhia e determinadas controladas ajuizaram no Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, o pedido de recuperação judicial e em 27 de março de 2017, por meio de Assembleia Geral Extraordinária, os acionistas da Companhia aprovaram o pedido de recuperação judicial da Companhia e dessas controladas. Em 25 de outubro de 2017, a Administração da Companhia, convocou os credores para Assembleia Geral de Credores, a qual foi definitivamente realizada no dia 30 de novembro de 2017, sendo majoritariamente aprovado o plano de recuperação judicial pelos credores. Em 6 de dezembro de 2017, o juízo da 1ª Vara de Falências e recuperações judiciais e conflitos e relacionados a Arbitragem da Comarca de São Paulo homologou o plano de recuperação judicial da Companhia e de suas controladas inclusas no plano. Atualmente, o plano encontra-se homologado nos autos do processo, porém, ainda pode sofrer aperfeiçoamentos e mudanças até o julgamento das impugnações e agravos em curso, as quais devem ser concluídas após as reuniões de conciliações a serem agendadas em juízo, bem como da inclusão de determinados credores que não foram previamente considerados no plano de recuperação judicial. Considerando sua situação patrimonial e financeira, e que a Companhia e suas controladas dependem do êxito na execução do plano de recuperação judicial, a continuidade operacional da Companhia e de suas controladas, ainda é incerta.

2. Devido ao fato da Companhia depender do êxito na execução do plano de recuperação judicial, conforme mencionado no parágrafo 1 acima, não nos foi possível concluir se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia deveriam ser preparadas com base em um pressuposto de continuidade operacional ou se deveriam ser preparadas numa base de liquidação. A base de preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a realização dos ativos, bem como registro de provisões adicionais, ou suficiência das provisões registradas, o lançamento futuro de novos empreendimentos, o pagamento de Fornecedores, Empréstimos e financiamentos, Debêntures, Obrigações por emissões de Cédulas de Crédito Bancário, Cédulas de Crédito Imobiliário, Obrigações com credores do plano de recuperação judicial, Outras obrigações, dentre outros passivos e provisões, dependem da conclusão e êxito na execução do plano de recuperação judicial e são fatores essenciais para definir a continuidade operacional da Companhia.
3. Cabe mencionar que, no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, as demonstrações financeiras da Companhia demonstram capital circulante líquido negativo, individual e consolidado, de R\$1.985.300 mil e R\$1.281.497 mil, respectivamente, e patrimônio líquido negativo, individual e consolidado, de R\$3.198.942 mil e R\$3.228.359 mil, respectivamente. Essa situação indica a existência de incerteza relevante que levanta dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade normal dos negócios da Companhia e suas controladas e dúvida quanto a base para preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Em 31 de dezembro de 2017, os ativos e passivos individuais e consolidados da Companhia foram classificados e avaliados no pressuposto de continuidade normal dos negócios.
4. Conforme mencionado na Nota Explicativa 15.a, no contexto da adesão da Companhia e da controlada Vitelius Incorporadora Ltda. ao Programa de Regularização Tributária (“PRT”) e de determinadas controladas ao Programa Especial de Regularização Tributária (“PERT”), foram reconhecidos no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, créditos tributários sobre prejuízos fiscais de R\$87.573 mil, na Controladora, do qual R\$64.879 mil foi transferido às suas controladas, e R\$235.624 mil, no Consolidado, sendo que os créditos foram utilizados para a compensação de passivos tributários que totalizavam R\$29.332 mil, na Controladora, e R\$339.914 mil, no Consolidado. O programa prevê cancelamento do benefício da compensação tributária, com a consequente cobrança integral da dívida tributária, em determinados casos e situações, sobre os quais incluem inadimplência, decreto de falência, dentre outros, além do fato que há a necessidade da homologação da adesão ao programa pelos órgãos federais competentes. Há incerteza significativa quanto ao cumprimento dos requerimentos exigidos para a manutenção do PRT e PERT, bem como do seu pagamento integral, considerando a situação financeira da Companhia e de suas controladas e também em decorrência das incertezas quanto ao êxito na execução do plano de recuperação judicial, conforme mencionados nos parágrafos 1 a 3, acima.

5. Conforme mencionado na Nota Explicativa 7, a Companhia possui investimentos nas empresas: Esperança Incorporadora Ltda., Torre de Ferrara Incorporadora Ltda., Torre de Rhodes Incorporadora Ltda., Gundel Incorporadora Ltda., Orion Incorporadora Ltda. e More Alphaville Empreendimentos Imobiliários Ltda. (controladas), os quais estão avaliados nas demonstrações financeiras individuais pelo método de equivalência patrimonial, sendo consolidado nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia. Entretanto, não nos foi possível obter evidências apropriadas e suficientes para a nossa conclusão referentes aos saldos de R\$19.174 mil dos Investimentos, R\$4.266 mil (negativo) de Provisão para perda com investimentos e de zero referente ao resultado de equivalência patrimonial apresentados nas demonstrações financeiras individuais. Consequentemente, também não nos foi possível obter evidências apropriadas e suficientes para a nossa conclusão sobre os saldos dos ativos e passivos dessas controladas, que foram consolidados nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, que totalizaram R\$127.580 mil e R\$104.774 mil, respectivamente, bem como sobre o resultado zero, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

Com isso, tampouco pudemos nos satisfazer quanto à adequação dos valores representativos destes investimentos e resultado de equivalência patrimonial, bem como dos ativos, passivos e resultado consolidado, por meio de outros procedimentos de auditoria. Diante disso, em razão da limitação de acesso aos valores contábeis dessas controladas, não nos foi possível determinar se algum ajuste seria necessário, nas contas de investimento, provisão para perdas com investimentos, nas demonstrações financeiras individuais, ou nos ativos, passivos e resultado, nas demonstrações financeiras consolidadas, relacionados a essas controladas.

6. Em decorrência da aplicação do plano de recuperação judicial, o qual prevê as reduções de orçamento, das suas operações, assim como do quadro de colaboradores, a Companhia não preparou e/ou não foram concluídas razoavelmente em tempo adequado as análises e suportes documentais para as seguintes contas contábeis: Estoques de imóveis a comercializar (R\$44.756 mil, Controladora, e R\$1.583.684 mil, Consolidado); Créditos com partes relacionadas (R\$1.506.406 mil, Controladora, e R\$94.895 mil, Consolidado); Imobilizado (R\$1.260 mil, Controladora, e R\$13.801 mil, Consolidado); Fornecedores (R\$6.436 mil, Controladora, e R\$115.592 mil, Consolidado); Obrigações sociais trabalhistas (R\$919 mil, Controladora, e R\$25.832 mil, Consolidado); Provisões de multa para atraso na entrega empreendimentos apresentadas na conta de Outras Obrigações (zero - Controladora, e R\$13.954 mil, Consolidado) e Obrigações com partes relacionadas (R\$252.916 mil, Controladora, e R\$114.105 mil, Consolidado). Adicionalmente, também não nos foi possível realizar procedimentos alternativos de auditoria e com isso não foi possível nos satisfazer quanto à adequação dos valores apresentados nessas rubricas em 31 de dezembro de 2017. Diante disso, em razão da limitação sobre as contas supramencionadas, não nos foi possível determinar se algum ajuste seria necessário, nessas contas.

7. O lucro líquido, individual e consolidado, apurado no exercício findo em 31 de dezembro de 2017, está superavaliado em R\$193.031 mil e em R\$200.790 il, respectivamente, tendo em vista que a Companhia reconheceu, intempestivamente, determinados ajustes no balanço patrimonial originados no exercício anterior durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2017. O reconhecimento intempestivo desses ajustes regularizou as contas patrimoniais, incluindo o patrimônio líquido da Companhia em relação àquele anteriormente apresentado em 31 de dezembro de 2016. Dessa forma, a ressalva limita-se aos efeitos reconhecidos nas demonstrações do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2017, que deveriam ter sido registrados no exercício anterior.
8. A Companhia apresenta deficiências significativas nos controles internos relacionados ao processo de elaboração das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, gerando uma razoável possibilidade de que erros materiais nas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, não tenham sido prevenidos ou detectados tempestivamente. Tais deficiências incluem a ausência de: i) controle que garanta a integridade e correta apresentação das informações apresentadas no processo de fechamento das demonstrações financeiras; ii) documentação suporte que evidencie que a Companhia detinha a propriedade sobre os terrenos e unidades concluídas; iii) ausência de análise de perda na realização de estoques que atenda aos requisitos exigidos pela norma; iv) ausência de controle que assegure a existência física do imobilizado e v) reconciliações contábeis de determinadas rubricas contábeis, objeto de menção no parágrafo 6.
9. As incertezas e os assuntos comentados nos parágrafos 1) ao 7), em adição às deficiências mencionadas acima, não nos possibilitam concluir como, quando e por quais valores, os ativos serão realizados e os passivos serão pagos. Eventos futuros, que não podemos prever seu desfecho, gerarão impactos importantes nas operações da Companhia. Esses impactos podem afetar de maneira relevante a forma e os valores que esses ativos serão realizados e esses passivos serão pagos. Também não podemos concluir como os ativos serão realizados e os passivos serão pagos, se por meio das operações da Companhia ou se por meio de venda de parte ou de todos os ativos.

Ênfase

Conforme descrito na Nota 2.2, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis. Essa orientação trata do reconhecimento da receita desse setor e envolve assuntos relacionados ao significado e aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle na venda de unidades imobiliárias, conforme descrito em maiores detalhes na Nota 2.10. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Fomos contratados para avaliar também as demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS. Para a emissão do nosso relatório, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Entretanto, devido à relevância dos assuntos descritos na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidências apropriadas e suficientes para fundamentar nossa opinião sobre essas demonstrações do valor adicionado, bem como se elas são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. Consequentemente, não expressamos opinião ou qualquer afirmação sobre elas.

Demonstrações financeiras correspondentes examinadas por outros auditores independentes

O exame das demonstrações financeiras individuais e consolidadas referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, apresentadas para fins de comparação, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes que emitiram relatório de auditoria com abstenção de opinião em decorrência da incerteza significativa sobre o uso do pressuposto de continuidade para a elaboração das demonstrações financeiras e do estágio do plano de recuperação judicial, conforme descrito na seção “Base para abstenção de opinião”, emitido em 29 de março de 2017.

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

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board - IASB*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária consideram, adicionalmente, a Orientação OCPC 04 editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, 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 são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossa responsabilidade é a de conduzir uma auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria e a de emitir um relatório de auditoria. Contudo, devido aos assuntos descritos na seção intitulada “Base para abstenção de opinião”, não nos foi possível obter evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião de auditoria sobre essas demonstrações financeiras.

Somos independentes em relação à Companhia de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

São Paulo, 29 de março de 2018.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6

Marcos Alexandre S. Pupo
Contador CRC-1SP221749/O-0

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações - Em recuperação judicial
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2017

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

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado		Passivo e patrimônio líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		2017	2016	2017	2016			2017	2016	2017	2016
Circulante						Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4.a	1.199	5.931	144.784	200.973	Fornecedores		6.436	22.952	115.592	251.319
Aplicações Financeiras	4.b	2.396	-	67.911	-	Empréstimos e financiamentos	11	351.723	45.398	1.088.805	1.013.591
Contas a receber de clientes	5	2.990	17.775	688.172	1.249.963	Obrigações por emissão de CCB/CCI	12.a	1.033.852	1.542.375	1.115.071	1.811.544
Estoque de imóveis a comercializar	6	41.056	36.543	1.203.161	1.166.612	Debêntures	12.b	454.117	1.546.357	454.117	1.546.357
Tributos correntes a recuperar		9.427	11.334	26.471	44.117	Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	13	178.834	-	178.834	-
Créditos com partes relacionadas	10.d	3.377	2.723	27.004	24.564	Obrigações por aquisição de imóveis	14	-	4.517	12.738	85.825
Impostos diferidos	15.b	-	-	13.557	10.214	Obrigações sociais e trabalhistas		919	1.619	25.832	44.512
Despesas antecipadas		-	-	7.270	7.763	Obrigações tributárias	15	3.642	912	29.033	141.045
Outros créditos		10.801	6.637	-	-	Provisão para contingências	17.a	10.943	32.736	47.058	336.757
Total do ativo circulante		71.246	80.943	2.178.330	2.704.206	Provisão para garantias	17.b	106	98	51.218	51.828
						Imposto de renda e contribuição social		-	-	8.616	97.562
						Impostos diferidos	15.b	2.667	543	20.958	45.483
						Obrigações com partes relacionadas	10.d	-	-	13.748	5.798
						Coobrigação na cessão de recebíveis		-	-	14.331	24.411
Não circulante						Adiantamentos de clientes	16	34	34	149.713	188.928
Contas a receber de clientes	5	1.892	6.986	162.167	772.702	Outras obrigações		13.273	10.606	134.163	162.472
Estoque de imóveis a comercializar	6	3.700	3.651	380.523	706.102	Total do passivo circulante		2.056.546	3.208.147	3.459.827	5.807.432
Tributos correntes a recuperar		-	-	10.716	-	Não circulante					
Créditos com partes relacionadas	10.d	1.506.029	12.530	67.891	60.165	Empréstimos e financiamentos	11	-	385.401	-	387.571
Outros créditos		-	-	71.017	223.503	Obrigações por emissão de CCB/CCI	12.a	-	499.595	-	501.040
		1.511.621	23.167	692.314	1.762.472	Debêntures	12.b	-	34.609	-	34.609
Investimentos	7	1.554.347	2.140.807	47.459	49.012	Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	13	658.944	-	658.944	-
Imobilizado	8	1.260	1.818	13.801	27.640	Obrigações por aquisição de imóveis	14	-	-	42.545	34.701
Intangível	9	24.291	31.460	36.964	107.684	Impostos diferidos	15.b	1.012.817	-	1.052.318	44.919
		1.579.898	2.174.085	98.224	184.336	Obrigações tributárias	15	586	-	1.618	24.667
Total do ativo não circulante		3.091.519	2.197.252	790.538	1.946.808	Provisão para contingências	17.a	24.896	42.487	528.273	720.423
						Provisão para garantias	17.b	512	447	36.578	50.890
						Obrigações com partes relacionadas	10.d	252.916	116.549	100.357	131.615
						Adiantamentos de clientes	16	-	-	35.309	72.368
						Outras obrigações		2.354.490	1.364.073	281.458	255.279
						Total do passivo não circulante		4.305.161	2.443.161	2.737.400	2.258.082
						Patrimônio líquido					
						Capital social	18.a	4.917.843	4.917.843	4.917.843	4.917.843
						Reserva de capital e ações em tesouraria		1.236.743	1.236.706	1.236.743	1.236.706
						Prejuízos acumulados		(9.353.528)	(9.526.750)	(9.353.528)	(9.526.749)
						Patrimônio líquido atribuído aos acionistas		(3.198.942)	(3.372.201)	(3.198.942)	(3.372.200)
						Patrimônio líquido atribuído aos acionistas não	7.b	-	-	(29.417)	(42.300)
						Total do patrimônio líquido		(3.198.942)	(3.372.201)	(3.228.359)	(3.414.500)
Total do ativo		3.162.765	2.278.195	2.968.868	4.651.014	Total do passivo e patrimônio líquido		3.162.765	2.278.195	2.968.868	4.651.014

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

Demonstrações de resultados dos exercícios findos em 31 dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2017	2016	2017	2016
Receita operacional líquida	24	3.142	9.809	458.253	247.228
Custo das unidades vendidas	25	(7.884)	(21.004)	(432.352)	(972.981)
Resultado bruto		(4.742)	(11.195)	25.901	(725.753)
Despesas e receitas operacionais					
Comerciais	26	(884)	(4.066)	(29.881)	(142.685)
Gerais e administrativas	27	(60.695)	(54.692)	(134.115)	(202.013)
Tributárias		(17.064)	(406)	(29.533)	(15.050)
Equivalência patrimonial	7	(1.478.745)	(4.450.809)	2.679	578
Depreciação e amortização		(11.863)	(49.956)	(31.777)	(88.302)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	28	(255.463)	(64.702)	(1.577.565)	(3.448.077)
		(1.824.714)	(4.624.631)	(1.800.192)	(3.895.549)
Resultado antes das receitas e despesas financeiras		(1.829.456)	(4.635.826)	(1.774.291)	(4.621.302)
Receitas e despesas financeiras					
Receitas financeiras	29	3.001.089	15.668	3.069.868	121.431
Despesas financeiras	29	(81.295)	(687.344)	(342.739)	(932.422)
		2.919.794	(671.676)	2.727.129	(810.991)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		1.090.338	(5.307.502)	952.838	(5.432.293)
Imposto de renda e contribuição social	15.c	(917.117)	(315)	(792.275)	1.351
Lucro/ Prejuízo líquido do exercício		173.221	(5.307.817)	160.563	(5.430.942)
Atribuído aos:					
Acionistas controladores		173.221	(5.307.817)	173.221	(5.307.817)
Acionistas não controladores	7.b	-	-	(12.658)	(123.125)
		173.221	(5.307.817)	160.563	(5.430.942)
Lucro/ Prejuízo líquido por ação (em reais) - Básico e Diluído	18.b	3,52132	(107,90000)	3,52132	(107,90000)

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

Demonstrações de resultados abrangentes dos exercícios findos em 31 dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Lucro/ Prejuízo líquido do exercício	173.221	(5.307.817)	160.563	(5.430.942)
Total dos resultados abrangentes dos exercícios	173.221	(5.307.817)	160.563	(5.430.942)
Lucro/ Prejuízo atribuível aos acionistas controladores	173.221	(5.307.817)	173.221	(5.307.817)
Lucro/ Prejuízo atribuível aos acionistas não controladores	-	-	(12.658)	(123.125)

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

Demonstrações dos fluxos de caixa (Método indireto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Atividades operacionais				
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	1.090.338	(5.307.502)	952.838	(5.432.293)
Depreciação e amortização	11.627	49.956	28.567	88.302
Ganhos/ perdas em participações societárias	-	116.375	30.575	43.643
Despesas financeiras (juros passivos e variação monetária)	90.652	662.535	383.935	843.454
Ajuste a valor justo	(2.983.354)	-	(2.983.354)	-
Despesas comerciais (Baixa de stand)	-	32	1.676	6.607
Despesa com stock options	37	1.361	37	1.361
Baixa por impairment sobre ágio, juros e estoque de imóveis	(8.121)	6.912	171.958	612.726
Resultado de equivalência patrimonial	1.478.745	4.450.809	(2.679)	(578)
Ajustes a valor presente	-	-	(9.507)	16.761
Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa	(7.318)	9.089	144.132	562.304
Provisão para participação nos resultados	-	-	-	23.005
Provisão para contingências e garantias	(36.271)	66.445	576.755	664.714
Outros	270.266	(379.291)	346.992	(2.310)
	(93.399)	(323.279)	(358.075)	(2.572.304)
Varição nos ativos e passivos				
Contrato de Mútuo a receber	(373)	6.633	(305)	6.647
Contas a Receber	27.197	30.086	1.001.464	2.046.898
Impostos a Recuperar	882	(942)	7.287	2.818
Estoque de Imóveis a Comercializar	237	23.851	58.801	509.967
Despesas a Apropriar	-	-	(362)	(11.220)
Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	148.897	104.019	(42.693)	22.812
Adiantamentos de Clientes	-	34	(26.490)	27.383
Obrigações por Aquisição de Imóveis	(1.607)	4.517	47.929	(12.324)
Obrigações Fiscais e Trabalhistas	12.315	5.471	(51.073)	(11.036)
Fornecedores	5.342	(2.398)	14.044	3.720
Outras Movimentações	36.242	381.791	(273.769)	85.475
	229.132	553.062	734.833	2.671.140
Juros e impostos pagos				
Imposto de renda e contribuição social	(3.188)	(176)	(40.739)	(87.471)
Juros pagos	(37.777)	(265.157)	(83.550)	(337.048)
	(40.965)	(265.333)	(124.289)	(424.519)
Fluxo de caixa das atividades operacionais	94.768	(35.550)	252.469	(325.683)
Atividades de investimento				
(Aumento) redução de participação em coligadas e controladas	-	(395.971)	7.064	1.023.634
Aquisição e venda do imobilizado	(330)	(372)	(359)	(888)
Intangível	(181)	(1.797)	(264)	(4.190)
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	670.517	-	-
Aplicações financeiras	(2.396)	-	(67.911)	-
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	(2.907)	272.377	(61.470)	1.018.556
Atividades de financiamento				
Captações de empréstimos	62.692	147.960	70.739	208.074
Amortizações de empréstimos	(159.285)	(396.344)	(317.927)	(1.304.067)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	(96.593)	(248.384)	(247.188)	(1.095.993)
Aumento (diminuição) no caixa e equivalentes	(4.732)	(11.557)	(56.189)	(403.120)
Saldos de caixa e equivalentes:				
No início do exercício	5.931	17.488	200.973	604.093
No final do exercício	1.199	5.931	144.784	200.973
Aumento (diminuição) no caixa e equivalentes	(4.732)	(11.557)	(56.189)	(403.120)

Informações adicionais às demonstrações dos fluxos de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Itens não caixa (Nota 30)				
Amortizações de empréstimos com ativos	185.223	-	244.052	-
Baixa propriedades para investimento por desconsolidação (REP)	-	-	-	459.193
Baixa de investimento por desconsolidação (REP)	-	156.609	-	-

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais - R\$)

	Capital social		Reservas de capital e Opções outorgadas	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado	
	Capital social integralizado	Despesas com emissão						Capital líquido de despesas
Saldos em 31 de dezembro de 2015	4.970.080	(52.237)	4.917.843	1.235.345	(4.218.933)	1.934.255	450.310	2.384.565
Despesas de opções outorgadas	-	-	-	1.361	-	1.361	-	1.361
Movimentação líquida de não controladores	-	-	-	-	-	-	(369.486)	(369.486)
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	(5.307.817)	(5.307.817)	(123.125)	(5.430.942)
Saldos em 31 de dezembro de 2016	4.970.080	(52.237)	4.917.843	1.236.706	(9.526.750)	(3.372.201)	(42.301)	(3.414.502)
Ajustes de Exercícios Anteriores	-	-	-	-	1	1	1	2
Despesas de opções outorgadas	-	-	-	37	-	37	-	37
Movimentação líquida de não controladores	-	-	-	-	-	-	25.541	25.541
Lucro/ Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	173.221	173.221	(12.658)	160.563
Saldos em 31 de dezembro de 2017	4.970.080	(52.237)	4.917.843	1.236.743	(9.353.528)	(3.198.942)	(29.417)	(3.228.359)

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

Demonstrações do valor adicionado dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Receitas				
Receita bruta de venda imobiliária e serviços	3.549	7.215	440.951	179.664
Outras receitas				
Outras receitas operacionais	202	3.632	13.948	57.804
	3.751	10.847	454.899	237.468
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos dos produtos, mercadorias e serviços vendidos	(7.884)	(21.004)	(432.352)	(972.981)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(53.356)	(31.333)	(95.336)	(198.734)
Perda/ recuperação de valores ativos	(496)	(116.375)	(31.071)	(43.643)
Outros	(254.967)	51.673	(1.546.494)	(3.404.434)
	(316.703)	(117.039)	(2.105.253)	(4.619.792)
Valor adicionado bruto	(312.952)	(106.192)	(1.650.354)	(4.382.324)
Retenções				
Depreciação e amortização	(11.863)	(49.956)	(31.777)	(88.302)
	(11.863)	(49.956)	(31.777)	(88.302)
Valor adicionado líquido produzido	(324.815)	(156.148)	(1.682.131)	(4.470.626)
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(1.478.745)	(4.450.809)	2.679	578
Receitas financeiras	3.001.089	15.668	3.069.868	121.431
	1.522.344	(4.435.141)	3.072.547	122.009
Valor Adicionado total a distribuir	1.197.529	(4.591.289)	1.390.416	(4.348.617)
Valor adicionado para distribuição				
Pessoal				
Remuneração direta	6.139	19.969	39.205	96.088
Benefícios	349	445	6.857	7.963
Fundo de garantia por tempo de serviço - FGTS	324	1.949	10.692	8.084
	6.812	22.363	56.754	112.135
Impostos taxas e contribuições				
Federais e Municipais	936.197	6.746	826.136	23.724
	936.197	6.746	826.136	23.724
Remuneração do capital de terceiros				
Juros	53.541	676.608	344.244	890.947
Aluguéis	4	75	4.224	14.044
Outras	27.754	10.736	(1.505)	41.475
	81.299	687.419	346.963	946.466
Remuneração do capital próprio				
Lucro/ Prejuízo líquido do exercício	173.221	(5.307.817)	160.563	(5.430.942)
	173.221	(5.307.817)	160.563	(5.430.942)
Distribuição do valor adicionado	1.197.529	(4.591.289)	1.390.416	(4.348.617)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras (Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

a. Informações gerais

A PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações - Em recuperação judicial (“Companhia” ou “PDG”), suas controladas e seus empreendimentos em conjunto 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; (b) aquisição de imóveis para renda; e (c) 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 – Brasil, Bolsa, Balcão (atual denominação da BM&FBOVESPA). A sede social da Companhia está localizada na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.955, 10º andar, bairro Vila Olímpia, São Paulo – SP.

b. Recuperação judicial

A Companhia iniciou em agosto de 2015, em conjunto com seus assessores legais e financeiros, um processo de reestruturação de dívidas com vistas a reforçar o fluxo de caixa e otimizar a estrutura de capital das empresas integrantes do Grupo (PDG), 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) e o compromisso das instituições financeiras de retomar a liberação de linhas de financiamento já contratadas e/ou analisar a possibilidade de contratar novas linhas de financiamento em benefício de empreendimentos imobiliários desenvolvidos por empresas do Grupo (PDG).

No entanto, os acordos não alcançaram o efeito originalmente esperado e o Grupo (PDG) continuou a enfrentar dificuldades na gestão e continuidade dos seus empreendimentos imobiliários, tais como o crescente número de distratos de unidades vendidas, a queda nas vendas em todo Brasil, a interrupção de obras em andamento, o acúmulo de dívidas condominiais, de IPTU e com fornecedores de produtos e serviços, e ainda o grande volume de ações judiciais movidas por clientes, ex-clientes e funcionários de prestadores de serviço.

Apesar dos esforços e dos avanços alcançados, o Conselho de Administração ponderou que não era possível encontrar, no âmbito extrajudicial, uma solução sustentável para a crise financeira por que passava o Grupo (PDG), e concluiu que o ajuizamento da Recuperação Judicial do Grupo (PDG) era a medida mais adequada para (i) continuar avançando, de forma organizada e com prazos e procedimentos pré-definidos, com a coordenação de todos os envolvidos no Processo de Reestruturação; (ii) possibilitar a manutenção da normalidade operacional das atividades da Companhia e suas controladas; bem como (iii) preservar o valor e proteger o caixa da Companhia e de suas controladas.

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

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

No dia 27 de março de 2017, através de Assembléia 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. Apresentamos abaixo o resultado da votação considerando os votos em apartado:

Credores		Presentes	Votos a		Aprovação por presença	Aprovação por créditos
			favor	Abstenção		
Classe I	Credor trabalhista	441	439	1	99,77%	99,17%
Classe II	Credor com garantia real	10	7	1	77,78%	58,47%
Classe III	Credor quirografário	3.187	2.972	4	93,37%	83,26%
Classe IV	Credor ME/EPP	160	153	-	95,63%	24,21%

Em 06 de dezembro, o Plano foi submetido e homologado perante o Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais e Conflitos Relacionados à Arbitragem da Comarca de São Paulo, nos termos da Lei nº 11.101/05.

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

As principais condições para liquidação das dívidas concursais, constantes no plano de RJ aprovado em 30 de novembro de 2017, foram reafirmadas pelos credores na formalização que cada credor realizou ao definir sua opção para recebimento do crédito. As opções de pagamento disponíveis para escolha dos credores podem ser assim resumidas:

Pagamento ao credor:	Opção do Credor	Início pagamentos	Correção
Credor trabalhista			
Classe I	Única	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária
Credor com garantia real			
Classe II	A1	nov-32	IPCA + Juros contrato
Classe II	A2	nov-32	IPCA + 1% a.a.
Classe II	A4	nov-32	IPCA + 3% a.a.
Classe II (dação de ativos)	B (i)	nov-32	TR + Juros contrato
Credor quirografário			
Classe III	A	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária
Classe III (ações da Companhia)	B	mar-18	TR/ Juros + C. Monetária
Classe III	C	nov-32	IPCA/ Juros + C. Monetária
Classe III	E	nov-32	IPCA + 2% a.a
Classe III	F	nov-37	TR/ Juros + C. Monetária
Classe III	G	nov-42	TR/ Juros + C. Monetária
Credor ME/EPP			
Classe IV	A	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária
Classe IV (ações da Companhia)	B	mar-18	TR/ Juros + C. Monetária
Classe IV	C	nov-37	TR/ Juros + C. Monetária

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 (Nota explicativa nº 33); e (iii) alongamento do restante da dívida concursal da Companhia em até 25 anos.

As dívidas bancárias remanescentes (extraconcursais), ou seja, parcelas que não foram reestruturadas dentro do plano de RJ serão renegociadas individualmente com cada credor e estão na sua quase totalidade suportadas por garantias envolvendo os ativos do Grupo (PDG). A distribuição das dívidas bancárias extraconcursais em 31 de dezembro de 2017 é assim demonstrada:

Dívidas:	Debêntures	CCB/CCI	SFH	SFI	Finame	Total
Tipos de Garantia:						
Alienação fiduciária	264.796	917.957	-	351.723	-	1.534.476
Cessão de direitos creditórios	171.303	132.058	692.879	-	-	996.240
Alienação fiduciária e hipoteca	18.018	47.940	-	-	-	65.958
Hipoteca	-	2.632	38.953	-	-	41.585
Equipamentos	-	-	-	-	5.250	5.250
	454.117	1.100.587	731.832	351.723	5.250	2.643.509
Sem garantia	-	14.484	-	-	-	14.484
Total	454.117	1.115.071	731.832	351.723	5.250	2.657.993
Nota explicativa nº	12 b	12 a	11	11	11	

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

c. Continuidade operacional

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

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

Sendo assim, a partir de 2018, em paralelo à implantação do plano de RJ, passaremos a dar ênfase à operação da PDG, com intuito de alavancar as vendas, retomar os lançamentos no momento oportuno e retomar os esforços de aperfeiçoamento dos controles internos, prejudicados ao longo do período de estruturação e aprovação do plano de RJ da Companhia.

2 Apresentação das Demonstrações Financeiras e principais políticas contábeis

2.1. Base de apresentação

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

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

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

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

As políticas contábeis da Companhia foram aplicadas de maneira consistente a todos os períodos 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 Companhia diferem das demonstrações separadas de acordo com as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting StandardsBoard (IASB) no que se refere:

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

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

Especificamente, as Demonstrações Financeiras consolidadas estão em conformidade com as IFRSs aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, incluindo a Orientação OCPC 04, conforme descrito em detalhes adicionais na Nota Explicativa nº 2.10, no que diz respeito ao tratamento do reconhecimento da receita do setor imobiliário, que envolve assuntos relacionados à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e de controle das unidades imobiliárias vendidas.

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

A emissão das Demonstrações Financeiras da Companhia foi aprovada pelo Conselho de Administração e autorizada para arquivamento em 29 de março de 2018.

2.3. Apresentação das informações por segmento

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

2.4. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros podem ser classificados como ativo ou passivo financeiro mensurado a valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis, investimentos mantidos até o vencimento e disponíveis para venda, derivativos classificados como instrumentos de *hedge* eficazes ou passivos financeiros ao custo amortizado, conforme a situação específica. A Companhia determina a classificação dos seus instrumentos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte de disposições contratuais.

Os ativos e passivos financeiros da Companhia incluem Caixa e equivalentes de caixa, Aplicações financeiras, Contas a receber de clientes, Outras contas a receber, Debêntures a pagar, Cédulas de Crédito Bancário (“CCBs”) a pagar, Fornecedores, Obrigações com credores do plano de recuperação judicial, Contas a pagar por aquisição de imóveis, Empréstimos ou financiamentos e Partes relacionadas. A mensuração subsequente de ativos e passivos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma:

Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado

a. Caixa e equivalentes de caixa

Os equivalentes de caixa são mantidos 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 são apresentadas na Nota Explicativa nº 4.

Recebíveis e empréstimos

a. Contas a receber de clientes

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

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

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

b. Passivos financeiros

São classificados como passivos financeiros a valor justo por meio do resultado, passivos financeiros ao custo amortizado ou como derivativos classificados como instrumentos de hedge, conforme o caso. A

Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial. Passivos financeiros são inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de passivos financeiros ao custo amortizado, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado.

Os passivos financeiros da Companhia incluem principalmente as Contas a pagar a fornecedores, Obrigações com credores do plano de recuperação judicial, Contas a pagar por aquisição de imóveis, Outras contas a pagar, Empréstimos e financiamentos, Instrumentos financeiros derivativos e Custos e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários.

c. Instrumentos financeiros passivos e derivativos

Somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais destes. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, quando aplicável. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas e as características de cada tipo de passivos financeiros.

Classificação como dívida ou patrimônio

Instrumentos de dívida ou instrumentos patrimoniais são classificados de uma forma ou de outra de acordo com a substância dos termos contratuais.

Passivos a custo amortizado

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

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

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

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

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

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.

2.5. Imóveis a comercializar

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

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

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

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

b. *Permutas físicas registradas pelo valor justo*

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

2.6. Ativos intangíveis

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

Ativos intangíveis com vida útil definida são amortizados ao longo da vida útil econômica e avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados e sim testados anualmente em relação a perdas por redução ao valor recuperável, individualmente ou no nível da unidade geradora de caixa.

2.7. Ajuste a valor presente (“AVP”)

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

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

2.8. Provisões

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 são reconhecidos a Provisão para garantias baseada no orçamento e no histórico de gastos.

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

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

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

Ativos fiscais diferidos

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

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

Passivos fiscais correntes e diferidos

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

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

Os Passivos fiscais diferidos são reconhecidos com relação às diferenças temporárias entre os valores contábeis de ativos e passivos para fins contábeis e os correspondentes valores usados para fins de tributação.

Os Passivos fiscais diferidos 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.

c. Participação nos lucros de empregados e administradores

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

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

2.9. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

a. Valor justo de instrumentos financeiros

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

poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

b. Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

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

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

c. Pagamento baseado em ações

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

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

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

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

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

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

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

e. Ativos e passivos contingentes e obrigações legais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes:

Ativos contingentes - São reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são divulgados em nota explicativa.

Passivos contingentes - São provisionados quando as perdas forem avaliadas, pelos consultores jurídicos da Companhia, como prováveis e os montantes envolvidos possam ser mensuráveis com segurança. Os passivos contingentes avaliados como perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa, e os passivos contingentes avaliados como perdas remotas não são provisionados nem divulgados.

Obrigações legais - São registradas como exigíveis, independentemente da avaliação sobre as probabilidades de perda.

2.10. Reconhecimento de receita

Vendas de bens e imóveis (Incorporação imobiliária)

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

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

- a. **Nas vendas a prazo de unidade concluída:** no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual; e
- b. **Nas vendas de unidades não concluídas,** de acordo com os critérios estabelecidos pelas:
 - i) **OCPC 01 (R1)** - Entidades de Incorporação Imobiliária emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e aprovada pela Deliberação da CVM nº 561 de 17/12/2008;
 - ii) **OCPC - 04** - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras aprovada pela Deliberação da CVM nº 653 de 16/12/2010;
 - iii) **ICPC 02** - Contrato de construção do setor imobiliário aprovada pela Deliberação da CVM nº 612 de 22/12/2009;

As receitas de vendas e os custos de terrenos e de construção são apropriados ao resultado utilizando-se o método do percentual de conclusão de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido contratado em relação ao custo total orçado dos respectivos empreendimentos, incluindo os custos de projetos e de terrenos.

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.

A Companhia avalia os seus contratos de venda de unidades imobiliárias e os contratos realizados por suas controladas, tendo como base as análises trazidas pela OCPC 04, entendendo que os contratos celebrados se encontram dentro do escopo do CPC 17 - Contratos de construção, uma vez que, à medida que a

construção avança, há a transferência dos riscos e benefícios de forma contínua ao promitente comprador do imóvel.

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

Receitas financeiras

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

2.11. Despesas de vendas a apropriar

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

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

2.12. Imobilizado

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

2.13. Investimentos em controladas

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

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

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

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

Após a aplicação do método de equivalência patrimonial, a Companhia determina se é necessário

reconhecer perda adicional (*impairment*) do valor recuperável sobre o investimento da Companhia em sua controlada.

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

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

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

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

2.14. Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação

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

2.15. Novas normas e interpretações ainda não adotadas

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

Pronunciamento	Descrição	Vigência
CPC 48 - Instrumentos Financeiros	Correlação as normas internacionais de contabilidade – IFRS 9 – Instrumentos Financeiros: classificação, mensuração, perda por redução ao valor recuperável e contabilização de hedge.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018.
CPC 47 - Receitas de contratos com clientes	Correlação as normas internacionais de contabilidade – IFRS 15 – sobre o reconhecimento de receita em transações de contratos com clientes.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2018.
IFRS 16 – Arrendamento	Refere-se à definição e a orientação do contrato de arrendamento previsto na IAS17.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.

O CPC 48, interpretação para o IFRS 9, diz respeito à classificação e à mensuração de instrumentos financeiros. As principais alterações são: (i) novos critérios de classificação de ativos financeiros; (ii) novo modelo de impairment para ativos financeiros, híbrido de perdas esperadas e incorridas, em substituição ao modelo atual de perdas incorridas; e (iii) flexibilização das exigências para adoção da contabilidade de hedge.

Com relação à perda esperada de crédito para ativos financeiros e contratuais, que irá substituir o modelo de perda incorrida, a Companhia estima que a aplicação dos requerimentos de impairment do CPC 48 / IFRS 9 em 1º de janeiro de 2018 resultará em perdas adicionais sobre seu contas a receber. Adicionalmente a Companhia não possui operações de hedge em 31 de dezembro de 2017; portanto, não possui efeitos com relação a esse assunto.

A Companhia adotou o modelo de apresentação prospectiva para o CPC 48 para os casos que se aplicam a respectiva norma.

O CPC 47, equivalente ao IFRS 15, define os critérios para mensuração e momento do reconhecimento da receita da Companhia. Atualmente, as empresas do segmento de incorporação imobiliária, em conjunto às entidades que representam o setor, estão empenhadas em esclarecer aos órgãos reguladores do exterior que o CPC 47 não deveria alterar o momento do reconhecimento da receita de venda dos imóveis, em determinados contratos, mantendo o procedimento de reconhecimento contínuo durante a construção (POC), como normalmente aplicado pela Companhia. A Administração da Companhia aguarda a conclusão sobre o assunto e espera por um posicionamento formal dos órgãos normativos e reguladores no Brasil, seja inclusive através da edição dos correspondentes normativos atualmente existentes, para avaliar os potenciais efeitos em suas demonstrações financeiras e em seus controles internos, uma vez que se alterado o reconhecimento da receita para o momento da entrega dos imóveis, poderão impactar significativamente as demonstrações financeiras da Companhia.

A Administração da Companhia aguarda a edição revisada dos correspondentes normativos pelo CPC e CFC, para apurar os efeitos relevantes, caso haja mudança nas interpretações sobre o momento do reconhecimento das receitas.

Para o IFRS 16 a Administração da Companhia aguarda a edição do correspondente normativo no Brasil pelo CPC para análise dos possíveis impactos em suas demonstrações financeiras. A adoção antecipada dessas novas normas contábeis não é permitida para empresas listadas, de acordo com as práticas adotadas no Brasil.

Adicionalmente, não se espera que as seguintes novas normas ou modificações possam ter um impacto

significativo nas demonstrações financeiras consolidadas da Companhia:

- Alterações ao CPC 10 (IFRS 2) Pagamento baseado em ações em relação à classificação e mensuração de determinadas transações com pagamento baseado em ações.
- Alterações ao CPC 36 Demonstrações Consolidadas (IFRS 10) e ao CPC 18 Investimento em Coligada (IAS 28) em relação a vendas ou contribuições de ativos entre um investidor e sua coligada ou seu empreendimento controlado em conjunto.

3 Consolidação de controladas

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

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

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

a. Participação de acionistas não-controladores

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

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

b. Perda de controle

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

c. Transações eliminadas na consolidação

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

4 Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras

A Companhia tem políticas de investimentos financeiros que determinam que os investimentos se concentrem em valores mobiliários de baixo risco, aplicações em instituições financeiras de primeira linha e, estão remunerados, em média, a 81,81% do CDI em 31 de dezembro de 2017 (31 de dezembro de 2016: 91,5% do CDI).

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.

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Caixa e Bancos	664	329	46.067	49.482
Aplicações financeiras				
Aplicações financeiras de curtíssimo prazo	-	62	182	5.847
Fundos de investimento de renda fixa	-	-	-	9.992
Certificados de depósitos bancários (CDB)	535	205	79.069	62.823
Operações compromissadas	-	5.335	19.466	72.829
Subtotal	535	5.602	98.717	151.491
Total caixa e equivalentes de caixa	1.199	5.931	144.784	200.973

b. Aplicações financeiras vinculadas

Em 31 de dezembro de 2017 a Companhia apresenta aplicações financeiras no ativo circulante, totalizando R\$ 2.396 em Certificados de depósito bancário (“CDB”) na controladora e R\$ 67.911 em Fundos de investimento de renda fixa (R\$ 9.895) e CDB (R\$ 58.016) no consolidado. As aplicações estão vinculadas às operações restritas ao pagamento de dívida.

5 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Incorporação e venda de imóveis	6.914	33.850	1.663.462	2.810.887
(-) Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(2.032)	(9.089)	(810.299)	(775.891)
(-) Ajuste a valor presente	-	-	(2.824)	(12.331)
Total	4.882	24.761	850.339	2.022.665
Parcela circulante	2.990	17.775	688.172	1.249.963
Parcela não circulante	1.892	6.986	162.167	772.702
Total	4.882	24.761	850.339	2.022.665

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	
	2017	2016	2017	2016
2018	-	752	-	218.827
2019	669	655	51.187	177.054
2020	516	4.797	47.562	212.885
2021	397	453	29.920	70.255
2022	290	329	19.128	93.681
2023 em diante	20	-	14.370	-
Total	1.892	6.986	162.167	772.702

Em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016, a Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante, distribuído da seguinte forma:

	2017			2016		
	Em processo de Repasse	Carteira Direta	Total	Em processo de Repasse	Carteira Direta	Total
à vencer	66.373	45.191	111.564	472.499	162.747	635.246
vencidos	521.677	54.931	576.608	421.648	193.069	614.717
0 a 30 dias	113.489	4.135	117.624	86.676	21.091	107.767
31 a 60 dias	4.443	1.745	6.188	64.522	11.341	75.863
61 a 90 dias	5.434	1.527	6.961	41.957	11.912	53.869
91 a 120 dias	5.701	1.064	6.765	9.842	11.249	21.091
121 a 360 dias	109.218	9.421	118.639	102.432	67.903	170.335
Mais de 360 dias	283.392	37.039	320.431	116.219	69.573	185.792
Total	588.050	100.122	688.172	894.147	355.816	1.249.963

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 a Companhia devolverá, conforme contrato, parte do saldo recebido e colocará as unidades a venda novamente.

Saldos das contas a receber de unidades concluídas e em construção

Os saldos consolidados das contas a receber de unidades concluídas, em 31 de dezembro de 2017, montam R\$ 803.052 (31 de dezembro de 2016: R\$ 1.802.076), e para empreendimentos em construção, em 31 de dezembro de 2017, montam R\$ 47.287 (31 de dezembro de 2016: R\$ 220.589).

Ajuste a Valor Presente (AVP)

O Ajuste a Valor Presente de contas a receber para unidades não concluídas, apropriado proporcionalmente pelo critério descrito na Nota Explicativa nº 2 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2017, é calculado utilizando-se uma taxa de desconto de 8,95% nas Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2017 (31 de dezembro de 2016: 8,08%), calculada pela taxa média de captação de empréstimos da Companhia e suas controladas, deduzida da inflação (IPC-A). Essa taxa é comparada com a NTN-B e utiliza-se a maior. A taxa atualmente utilizada é a NTN-B. A taxa de desconto é revisada periodicamente pela Administração da Companhia.

Provisão para créditos de liquidação duvidosa (PCLD) e unidades distratadas

A Companhia constitui provisão para perda sobre o saldo total a receber dos clientes que tenham parcelas vencidas há mais de um ano e que tenham realizado um baixo percentual de pagamento sobre seu contrato de venda da unidade imobiliária.

Em 31 de dezembro de 2017, a provisão para distratos e PCLD, consolidada, totaliza o montante de R\$ 810.299 (31 de dezembro de 2016: R\$ 775.891), representando 48,71% sobre o total das contas a receber de incorporação e revenda de imóveis. Os saldos em atraso são referentes, principalmente, aos casos de pró-soluto, inadimplência de longo prazo de contas a receber de repasse na planta. A movimentação do período é assim demonstrada:

	<u>Consolidado</u>
Saldo em 31/12/2016:	(775.891)
Movimentação Líquida de Distrato	109.721
Movimentação Líquida de PCLD	(144.129)
Saldo em 31/12/2017:	<u>(810.299)</u>

A movimentação líquida da PCLD está lançada no resultado da Companhia na rubrica de “Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas” e a movimentação líquida de distratos está lançada na rubrica de “Vendas imobiliárias (R\$ 282.207) e Custos das unidades vendidas (R\$ 172.486)”.

A Companhia, durante o período findo em 31 de dezembro de 2017, registrou um volume líquido de 1.343 unidades distratadas (31 de dezembro de 2016: 2.524 unidades); deste total, 67,09% ocorreu por desenquadramento de renda (31 de dezembro de 2016: 52,89%), 2,08% por troca (31 de dezembro de 2016: 16,52%) e 30,83% por razões variadas (31 de dezembro de 2016: 30,59%).

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

Empreendimentos inscritos no Regime especial de tributação (RET)

Os saldos das contas a receber relacionados aos empreendimentos totalizam, em 31 de dezembro de 2017, R\$ 264.405 (31 de dezembro de 2016: R\$ 1.516.999), que representam 20% do total do saldo de contas a receber da Companhia em 31 de dezembro de 2017 (31 de dezembro de 2016: 75%).

6 Estoques de imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Imóveis em construção	-	-	453.126	396.991
Imóveis concluídos	40.947	35.957	679.227	696.607
Terrenos para futuras incorporações	3.700	3.651	380.523	706.102
Adiantamentos a fornecedores	-	-	17.143	14.500
Juros capitalizados	109	586	53.665	56.754
Mais valia sobre imóveis lançados	-	-	-	1.760
Total	44.756	40.194	1.583.684	1.872.714
Parcela circulante	41.056	36.543	1.203.161	1.166.612
Parcela não circulante	3.700	3.651	380.523	706.102
Total	44.756	40.194	1.583.684	1.872.714

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

Terrenos para futuras incorporações

A Companhia registrava gastos com imóveis na cidade de Salvador, classificado na rubrica de “Terrenos para futuras incorporações”, que seriam alocados, principalmente, a empreendimentos considerados no projeto denominado pela Companhia como “Mintaka”. A Companhia possui acordo com o proprietário dos terrenos que permitem à Companhia ter preferência ou opção de compra nos terrenos, por um período de dez anos, iniciados em dezembro de 2017. Quando a opção de compra fosse exercida haveria a contabilização da aquisição do terreno na conta de Estoque de terrenos e sua contra partida na conta de Contas a pagar de imóveis - Permuta financeira. A partir da aquisição os gastos já incorridos seriam alocados aos terrenos adquiridos.

Considerando que neste momento a Companhia não vislumbra novos lançamentos no curto prazo e que por diversos motivos não engajou em negociações efetivas para recuperação das benfeitorias realizadas nos projetos de Salvador, constituímos a baixa por *impairment* destes gastos, no montante de R\$ 151.011, lançada no resultado da Companhia na rubrica de “Outras receitas (despesas) operacionais líquidas”.

Os testes de *impairment*, conforme descritos na Nota explicativa nº 2.9 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2017, foram realizados com a premissa de aquisição dos imóveis, desenvolvimento do projeto imobiliário ou recuperação dos custos incorridos, no caso de desistência da aquisição dos terrenos preferenciados ou opcionados.

Alocação dos encargos financeiros

As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures, cujos recursos foram utilizados no processo de construção dos empreendimentos imobiliários, são capitalizadas na rubrica “Estoques de

imóveis a comercializar” e apropriadas ao resultado na rubrica “Custos dos imóveis vendidos”, no consolidado, de acordo com o percentual de vendas de cada empreendimento. Os saldos dos encargos financeiros aplicáveis à Controladora são apresentados na rubrica “Investimentos”, conforme Nota Explicativa nº 7. A movimentação, em 31 de dezembro de 2017, pode ser assim demonstra:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Saldo Inicial	586	2.521	56.754	72.203
(+) Encargos financeiros capitalizados referentes a:				
Empréstimos e financiamentos	336	329	24.419	48.538
Debêntures	-	-	-	23.206
Total de encargos financeiros capitalizados no período	336	329	24.419	71.744
(-) Encargos apropriados ao resultado no custo de imóveis vendidos	(813)	(2.264)	(27.508)	(87.193)
Total	109	586	53.665	56.754

7 Investimentos

a. Informações sobre as controladas em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016

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, a Companhia 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 2017 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.

A Companhia não vem recebendo as Demonstrações contábeis e informações financeiras das investidas abaixo e, por este motivo, encontra-se em processo de negociação ou arbitragem junto a seus parceiros, responsáveis pela gestão das investidas. Os saldos destas investidas, apresentados no consolidado de 31 de dezembro de 2017, são assim resumidos:

SPEs:	Ativos	Passivos	Patrimônio	%PDG	%Sócio
Esperança	11.988	11.708	280	196	84
Torre de Ferrara	1.346	(2.694)	4.040	2.828	1.212
Torre de Rhodes	3.932	3.979	(47)	(33)	(14)
Gundel	47.888	40.228	7.660	5.362	2.298
Orion	53.671	37.444	16.227	11.359	4.868
Sub-total ¹	118.825	90.665	28.160	19.712	8.448
More Alphaville ²	2.078	7.428	(5.350)	(4.280)	(1.070)
Total	120.903	98.093	22.810	15.432	7.378

- ¹ As investidas relacionadas neste item estão envolvidas em litígios judiciais e arbitrais, necessários em decorrência da falta de transparência da parceira local na administração das SPE's investidas. Atualmente, há em curso:
- (i) Procedimento arbitral que tem como objeto apuração do valor das dívidas da parceira, com a controlada Agra, em relação aos investimentos realizados nas SPE's.
 - (ii) Ação de execução de título extrajudicial movida pela parceira, contra as SPE's, com base no contrato de construção.
 - (iii) Ação cautelar preparatória (que tramita em segredo de justiça) objetivando a destituição dos administradores atuais das SPE's e designação de Administrador Judicial; além de solicitar acesso total às informações financeiras e administrativas das SPE's. A despeito dos esforços (incluindo a judicialização da questão) ainda não foi possível à controlada Agra ter acesso às informações das SPE's.
- ² A Companhia continua em tratativas junto ao parceiro, desta investida, para obtenção das informações atualizadas.

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 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2017, quando aplicável. O resumo das principais informações financeiras das controladas está descrito na Nota Explicativa nº 7b.

A movimentação dos investimentos na Companhia é assim demonstrada:

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações - Em recuperação judicial
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2017

Controladora

Nome da empresa	% de Participação direta	% de Participação Indireta	Saldo em 31/12/2016	Aumentos / Integralizações	Reduções / Baixas	Distribuição de Dividendos	Resultado de Equivalência Patrimonial	Provisão para perda em investimentos	Saldo em 31/12/2017
Investimentos em controladas									
CHL Desenvolvimento Imobiliário S/A	99,99%	0,01%	575.215	-	(5)	-	(243.477)	-	331.733
Goldfarb Incorporações E Construções S.A	99,99%	0,01%	314.849	-	(1.410)	-	(154.504)	-	158.935
PDG Desenvolvimento Imobiliário Ltda	99,99%	0,01%	266.385	-	-	-	777	-	267.162
PDG São Paulo Incorporações S.A	99,99%	0,01%	233.804	-	(73)	-	3.536	-	237.267
Gold Investimentos S.A.	49,32%	50,68%	67.772	1.425	-	-	(18.527)	-	50.670
API SPE 20 - Planej. e Desenvolv. Imobiliários S/A.	99,99%	0,01%	50.259	-	-	-	(2.912)	-	47.347
ZMF 5 Incorporações S.A	99,99%	0,01%	55.628	-	-	-	(17.455)	-	38.173
PDG Araxá Income S/A	99,00%	0,01%	29.050	-	-	-	(4.320)	-	24.730
PDG SPE 38 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	0,01%	30.338	-	-	-	(20.839)	-	9.499
PDG SP 7 Incorporações SPE Ltda	99,99%	0,01%	26.101	-	-	-	(1.897)	-	24.204
PDG SP 9 Incorporações SPE Ltda	99,99%	0,01%	25.865	-	-	-	(171)	-	25.694
PDG Companhia Securitizadora	99,99%	0,01%	24.362	747	(2.287)	-	(919)	-	21.903
PDG SP 2 Incorporações SPE Ltda	99,99%	0,01%	20.565	-	-	-	435	-	21.000
PDG SP 6 Incorporações SPE Ltda	99,99%	0,01%	21.187	-	-	-	76	-	21.263
JLO Brooklin Empreendimento Imobiliário Spe Ltda.	100,00%	0,00%	21.009	-	-	-	(172)	-	20.837
PDG SP 15 Incorporações SPE Ltda	99,99%	0,01%	20.965	-	-	-	1.205	-	22.170
PDG-LN7 Incorporação e Empreendimentos S.A.	85,29%	14,71%	20.602	-	-	-	(4.979)	-	15.623
CHL LXVIII incorporações Ltda.	100,00%	0,00%	20.034	-	-	-	(14)	-	20.020
Performance Br Empreendimentos Imobiliários S.A.	68,00%	0,00%	19.094	-	-	-	1.280	-	20.374
LBC Empreendimento Imobiliário Spe	100,00%	0,00%	16.262	-	-	-	(6.829)	-	9.433
Gold Mali Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	16.169	-	-	-	105	-	16.274
LN 29 Incorporação e Empreendimento Ltda	64,00%	16,00%	14.273	-	-	-	29	-	14.302
Colore Empreendimento Imobiliário Spe S/A	80,00%	0,00%	10.674	-	-	-	196	-	10.870
Vital Palácio Miraflores Incorporadora Ltda.	78,15%	21,85%	9.880	-	-	-	(159)	-	9.721
Club Felicitá Empreendimento Imobiliários S.A.	96,69%	3,31%	6.445	-	-	-	55	-	6.500
PDG Masb Empreendimento Imobiliário Spe Ltda.	50,00%	0,00%	9.006	-	-	-	(1.317)	-	7.689
PDG LN 34 Incorp e Empreend Ltda	80,00%	20,00%	7.441	-	-	-	1.582	-	9.023
STXROCK 10 Desenvolvimento Imobiliário S/A.	99,99%	0,01%	7.105	-	-	-	152	-	7.257
PDG LN 28 Incorporação e Empreendimento Ltda	86,60%	13,40%	7.034	-	-	-	215	-	7.249
Club Florença Empreendimento Imobiliários S.A.	99,99%	0,01%	6.939	-	-	-	447	-	7.386
Gold Sao Paulo Empreendimentos Imobiliário Ltda.	50,00%	50,00%	5.432	-	-	-	(208)	-	5.224
Demais ¹			109.126	1.130	-	(601)	(1.009.187)	951.233	51.795
			2.068.870	3.302	(3.775)	(601)	(1.477.796)	951.233	1.541.327
Investimentos em coligadas									
Malmequer Empreendimentos S/A	42,50%	0,00%	2.745	6	(123)	-	32	-	2.660
Demais ²			4.090	42	(594)	-	(981)	-	2.557
			6.835	48	(717)	-	(949)	-	5.217
Subtotal - participações societárias			2.075.705	3.350	(4.492)	(601)	(1.478.745)	951.233	1.546.544
Demais									
Intangível ³			61.182	-	(55.902)	-	-	-	5.280
Juros capitalizados			2.160	392	(29)	-	-	-	2.523
Mais valia de terreno			1.760	-	(1.760)	-	-	-	-
Subtotal - demais investimentos			65.102	392	(57.691)	-	-	-	7.803
Total dos investimentos			2.140.807	3.742	(62.183)	(601)	(1.478.745)	951.233	1.554.347

¹ Investimentos em Controladas com saldos individualizados de até R\$ 5 milhões em 31 de dezembro de 2017.

² Investimentos em Coligadas com saldos individualizados de até R\$ 1 milhão em 31 de dezembro de 2017.

³ Baixa da mais valia no valor de R\$ 53.491 alocada em terrenos na controlada Agre. (Nota 9b).

i. Provisão para perdas em investimentos

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

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31/12/2016	1.175.773	10.208
Adições	957.594	-
Reversões	(5.821)	-
Investimentos em controladas	951.773	-
Adições	4	5.763
Reversões	(544)	(7.477)
Investimentos em coligadas	(540)	(1.714)
	951.233	(1.714)
Saldo em 31/12/2017	2.127.006	8.494

b. Informações sobre as controladas em conjunto e coligadas, do consolidado, em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016.

Nome da empresa	Consolidado							Saldo consolidado		
	% de Participação Direta	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado total do período	Resultado de Equivalência Patrimonial	Demais ²	Investimentos em 31/12/2017	Investimentos em 31/12/2016	Resultado de Equivalência em 31/12/2016
Inpar - Abyara - Projeto Res. Santo Amaro Spe Ltda	30,00%	48.703	3.250	45.453	1.210	363	-	13.636	13.332	(464)
Schahin Borges De Figueiredo Incorporadora Ltda	30,00%	28.095	75	28.020	(133)	(40)	-	8.406	8.391	(34)
Inpar - Abyara - Projeto Residencial America Spe Ltda	30,00%	29.915	9.558	20.357	3.517	1.055	-	6.107	5.355	(600)
Demais investidas ¹		509.728	467.166	42.562	(479)	1.301	8.494	19.310	21.934	1.676
Total dos investimentos		616.441	480.049	136.392	4.115	2.679	8.494	47.459	49.012	578

¹ Investimentos com saldos de até R\$ 5 milhões em 31 de dezembro de 2017.

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

Informações financeiras de controladas do consolidado, com minoritários, em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016

Nome da empresa	Consolidado em 31/12/2017						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 31/12/2016	Resultado em 31/12/2016
Performance Br Empreendimentos Imob. S.A.	68,00%	32,00%	31.052	3.799	27.253	1.881	602	8.721	7.468	(24.294)
Gonder Incorporadora Ltda.	86,00%	14,00%	73.035	188.585	(115.550)	(59.921)	(8.389)	(16.177)	(7.789)	(12.980)
Klabin Segall Invest E Partic Spe S.A	70,00%	30,00%	6.518	26.525	(20.007)	(980)	(294)	(6.002)	(5.709)	(347)
Ecolife Independência Empreendimentos Imob	80,00%	20,00%	13.167	43.357	(30.190)	(315)	(63)	(6.038)	(5.975)	650
PDG Masb Empreendimento Imob. Spe Ltda	50,00%	50,00%	33.064	50.322	(17.258)	(2.634)	(1.317)	(8.629)	(7.379)	(1.276)
API Spe10-Plan e Des De Emp Imob Ltda	80,00%	20,00%	66.078	104.183	(38.105)	(23.445)	(4.689)	(7.626)	(2.932)	(7.770)
Demais investimentos ¹			428.018	413.851	14.167	10.904	1.492	6.334	(19.985)	(77.108)
Total			650.932	830.622	(179.690)	(74.510)	(12.658)	(29.417)	(42.301)	(123.125)

¹ Investimentos maiores ou menores de R\$ 5 milhões em 31 de dezembro de 2017

c. Investimentos em ações

Em 31 de dezembro de 2017 a Companhia, através de sua controlada Agra Empreendimentos Imobiliários S.A., mantém fundo de investimento exclusivo (FIP PDG), cujos principais ativos são participações societárias em controladas da Companhia. As cotas do fundo são valorizadas conforme cotação patrimonial e seus rendimentos, apropriados no resultado da controlada, são eliminados quando da elaboração das informações consolidadas da Companhia.

8 Imobilizado

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

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

Controladora					
Custo:	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Total
Saldo em 31.12.2015	-	379	3.848	705	4.932
. Adições	848	-	361	-	1.209
Saldo em 31.12.2016	848	379	4.209	705	6.141
. Adições	330	-	-	-	330
. Baixas	-	(317)	(28)	(705)	(1.050)
Saldo em 31.12.2017	1.178	62	4.181	-	5.421

Controladora					
Depreciação:	10% a.a. Máquinas e equipamentos	10% a.a. Móveis e utensílios	20% a.a. Computadores	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Total
Saldo em 31.12.2015	-	(311)	(3.599)	(47)	(3.957)
. Depreciações	(68)	(38)	(190)	(70)	(366)
Saldo em 31.12.2016	(68)	(349)	(3.789)	(117)	(4.323)
. Depreciações	(112)	(15)	(173)	(42)	(342)
. Baixas	-	317	28	159	504
Saldo em 31.12.2017	(180)	(47)	(3.934)	-	(4.161)
Saldo residual em 31.12.2017	998	15	247	-	1.260
Saldo residual em 31.12.2016	780	30	420	588	1.818
Saldo residual em 31.12.2015	-	68	249	658	975

Consolidado							
Custo:	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Benfeitorias em imóveis de terceiros	Estande de vendas	Demais imobilizações	Total
Saldo em 31.12.2015	28.306	17.888	26.515	22.118	4.023	5.086	103.936
. Adições	1.180	1.112	1.195	1.990	271	-	5.748
. Baixas	(1.842)	(529)	(799)	(58)	(1.472)	(1.084)	(5.784)
Saldo em 31.12.2016	27.644	18.471	26.911	24.050	2.822	4.002	103.900
. Adições	357	-	-	-	-	-	357
. Baixas	(691)	(5.469)	(11.841)	(24.050)	(2.822)	(3.357)	(48.230)
Saldo em 31.12.2017	27.310	13.002	15.070	-	-	645	56.027

Consolidado							
Depreciação:	10% a.a. Máquinas e equipamentos	10% a.a. Móveis e utensílios	20% a.a. Computadores	Benfeitorias em imóveis de terceiros (ii)	Estande de vendas (i)	Demais imobilizações	Total
Saldo em 31.12.2015	(14.826)	(11.581)	(24.108)	(11.598)	(3.263)	(2.341)	(67.717)
. Depreciações	(2.989)	(1.786)	(1.292)	(4.249)	(1.191)	(249)	(11.756)
. Baixas	1.102	123	306	10	1.632	40	3.213
Saldo em 31.12.2016	(16.713)	(13.244)	(25.094)	(15.837)	(2.822)	(2.550)	(76.260)
. Depreciações	(2.684)	(1.566)	(698)	(837)	-	(176)	(5.961)
. Baixas	686	5.406	11.820	16.674	2.822	2.587	39.995
Saldo em 31.12.2017	(18.711)	(9.404)	(13.972)	-	-	(139)	(42.226)
Saldo residual em 31.12.2017	8.599	3.598	1.098	-	-	506	13.801
Saldo residual em 31.12.2016	10.931	5.227	1.817	8.213	-	1.452	27.640
Saldo residual em 31.12.2015	13.480	6.307	2.407	10.520	760	2.745	36.219

Teste de recuperabilidade (*impairment*) do Imobilizado

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

9 Intangível

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Composição dos ágios por empresa				
Agre Empreendimentos Imobiliários S.A. (Nota 9b)	-	53.491	-	53.491
Agre Urbanismo S.A.	354	402	-	-
CHL Desenvolvimento Imobiliários S.A.	4.758	6.616	-	-
Goldfarb Incorporações e Construções S.A.	168	465	-	-
LN 8 Incorporação e Empreendimentos Ltda.	-	72	-	-
PDG LN Incorporações e Construções S.A.	-	136	-	-
Total	5.280	61.182	-	53.491
Software e outros intangíveis	24.291	31.460	36.964	54.193
Subtotal	29.571	92.642	36.964	107.684
Realocação para Investimentos (Nota 7) (i)	(5.280)	(61.182)	-	-
Saldo final	24.291	31.460	36.964	107.684

(i) Nas Demonstrações Financeiras da "Controladora" e "Consolidado" esses Intangíveis estão sendo apresentados inclusos nas rubricas de Investimentos, pois são intangíveis de empresas coligadas (Nota Explicativa nº 7)

a. Movimentação dos Ativos intangíveis

As movimentações dos ativos intangíveis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado			
	Direito de uso de software	Marcas e patentes	Direito de uso de software	Sub-total	Mais valia nos Investimentos	Total
Custo:						
Saldo em 31.12.2015	56.008	88	135.741	135.829	511.428	647.257
. Adições	5.151	-	5.530	5.530	-	5.530
. Baixas	-	(88)	(701)	(789)	-	(789)
Saldo em 31.12.2016	61.159	-	140.570	140.570	511.428	651.998
. Adições	181	-	181	181	-	181
. Baixas	-	-	(12.605)	(12.605)	-	(12.605)
Saldo em 31.12.2017	61.340	-	128.146	128.146	511.428	639.574
Amortizações:						
Saldo em 31.12.2015	(22.144)	-	(61.397)	(61.397)	(457.937)	(519.334)
. Amortizações	(7.555)	-	(25.045)	(25.045)	-	(25.045)
. Baixas	-	-	65	65	-	65
Saldo em 31.12.2016	(29.699)	-	(86.377)	(86.377)	(457.937)	(544.314)
. Amortizações	(7.350)	-	(17.394)	(17.394)	-	(17.394)
. Baixas ¹	-	-	12.589	12.589	(53.491) ¹	(40.902)
Saldo em 31.12.2017	(37.049)	-	(91.182)	(91.182)	(511.428)	(602.610)
Saldo residual em 31.12.2017	24.291	-	36.964	36.964	-	36.964
Saldo residual em 31.12.2016	31.460	-	54.193	54.193	53.491	107.684
Saldo residual em 31.12.2015	33.864	88	74.344	74.432	53.491	127.923

¹ Baixa na rubrica de outras despesas operacionais no resultado, referente baixa de mais valia de terreno alocado na controlada Agre. (Nota 9b)

b. Teste da redução ao valor recuperável (impairment)

A controlada Agre registrou no 2º trimestre, a baixa por impairment de R\$ 53.491, alocado a terrenos que estavam opçionados ao Grupo (PDG). A baixa foi realizada devido à incerteza, relacionada ao potencial exercício das opções de compra dos terrenos.

c. Intangíveis de Software

Os ativos classificados como “Software e outros intangíveis” correspondem à aquisição e aos custos de implementação do software operacional da Companhia, cujo início de amortização deu-se em janeiro de 2011. Durante o período findo em 31 de dezembro de 2017, foram amortizados R\$ 17.394 (31 de dezembro de 2016: R\$ 19.582) contabilizados no resultado da Companhia. O prazo de amortização do software foi avaliado em oito anos.

10 Transações e saldos com partes relacionadas

a. Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

A Companhia realiza aportes nas suas investidas, destinados principalmente para viabilizar a fase inicial

dos empreendimentos, classificados como AFAC. Esses aportes não estão sujeitos a qualquer indexador ou taxa de juros e serão objeto de deliberação por parte dos acionistas quanto à sua capitalização.

b. Remuneração da administração

O limite de remuneração global dos administradores da Companhia e membros do conselho fiscal, líquido de encargos sociais que sejam ônus da Companhia, para o ano de 2017, foi fixado em até R\$ 20.514 (31 de dezembro de 2016: R\$ 39.485), para a remuneração dos administradores fixa e variável, direta e indireta dos administradores, considerando o patamar máximo atingível e do conselho fiscal, bem como os valores a serem por ela arcados em decorrência das opções de compra de ações outorgadas conforme Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia.

O montante da remuneração fixa e variável pago a título de remuneração, participação nos lucros ou resultados, dividendos e/ou benefícios em geral, durante o período findo em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016, é assim demonstrado:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Remuneração fixa				
Conselho de Administração	1.767	689	1.767	689
Conselho Fiscal	280	260	280	260
Diretoria Estatutária	2.042	3.696	2.042	3.696
Encargos	1.143	1.338	1.143	1.338
	5.232	5.983	5.232	5.983
Benefícios				
Diretoria Estatutária	56	322	56	322
	56	322	56	322
Remuneração variável				
Bônus de retenção	1.752	14.737	1.752	14.737
Encargos	645	4.244	645	4.244
	2.397	18.981	2.397	18.981
Total fixa e variável	7.685	25.286	7.685	25.286
Baseada em ações	37	1.041	37	1.041
Total Geral	7.722	26.327	7.722	26.327

A remuneração variável da Administração é composta por participação nos resultados e estes são usualmente provisionados durante o exercício social anterior, baseado na estimativa de pagamento.

A remuneração baseada em ações representa a apropriação ao resultado do exercício da despesa apurada nas outorgas em circulação (Nota explicativa nº 22).

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

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

c. *Avais e garantias*

A Companhia totaliza R\$ 1.134.939 de avais e garantias em 31 de dezembro de 2017 (2016: R\$ 1.711.768). Os montantes são provenientes de avais e fianças prestadas nas operações de crédito imobiliário realizadas pelas sociedades investidas da Companhia, tendo por base os saldos a pagar e futuras liberações contratadas até esta data, e na proporção da participação que a Companhia possui no capital social de tais sociedades.

d. *Saldos com partes relacionadas:*

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

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Ativo				
Circulante:				
Contratos de mútuo	3.377	2.723	27.004	24.564
Não circulante:				
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	12.530	67.891	60.165
Assunção de dívidas a receber	1.506.029	-	-	-
	1.506.029	12.530	67.891	60.165
	1.509.406	15.253	94.895	84.729
Passivo				
Circulante:				
Contratos de mútuo	-	-	5.666	-
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	8.082	5.798
	-	-	13.748	5.798
Não circulante:				
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	252.916	116.549	100.357	131.615
	252.916	116.549	114.105	137.413

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

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

e. *Partes relacionadas com fornecimentos de materiais e serviços*

As operações e negócios com partes relacionadas são realizadas observando-se preços e condições usuais de mercado e, portanto, não geram qualquer benefício ou prejuízo à Companhia ou quaisquer outras partes. De acordo com o artigo 15 de nosso Estatuto Social, compete ao Conselho de Administração (“CA”) deliberar sobre: a celebração, modificação e rescisão de contratos, bem como a realização de operações de qualquer natureza entre a Companhia e os acionistas da Companhia e/ou empresas controladas, coligadas ou controladoras dos acionistas da Companhia. As reuniões do CA realizadas para a tomada destas e outras decisões de investimento são instaladas com a presença da maioria dos membros do CA e as deliberações

são tidas como válidas se aprovadas pela maioria dos membros presentes.

As principais informações sobre as operações realizadas com administradores e sócios da Companhia, ou de suas investidas, é assim apresentada:

Parte relacionada						Gastos Incorridos em		
Relação com Companhia	Fornecedor	Objeto do contrato	Data da transação	Montante envolvido	Obs:	Duração do contrato	2017	2016
Vinci Partners	F Austral Seguradora	Seguro de obra e Seguro garantia	jun/13 à nov/19	3.188	limite máximo de cobertura por obra-seguro: R\$120.000	36 meses de obra + 12 meses pós obra	-	708
Vinci Partners	F Cecrisa R. Cerâmicos S.A	Material: cerâmica	jun/13 à set/17	14.675	-	6 meses	47	474
Vinci Partners	F Unidas Locadora de Veículos Ltda	Locação: veículo	set/13 à mar/17	28	-	1 ano	-	1
Conselheiro	F Instituto de Desenvolvimento Gerencial S.A.	Consultoria	jun/14	257	valor total contratado	19 meses	-	1.337
Conselheiro	F União Consultoria V. e A. de P. de Gestão S/S	Consultoria	jun/14	1.157	R\$ 2.571		-	-
Conselheiro	F União Consultoria E. de Projetos de Gestão	Consultoria	jun/14	1.157			-	-
Conselheiro	F Instituto de Desenvolvimento Gerencial S.A.	Consultoria	out/15	725	valor total contratado	11 meses	644	81
Conselheiro	F União Consultoria V. e A. de P. de Gestão S/S	Consultoria	out/15	3.263	R\$ 7.250		1.371	-
Conselheiro	F União Consultoria E. de Projetos de Gestão	Consultoria	out/15	3.263			-	-
Total				27.713			2.062	2.601

11 Empréstimos e financiamentos

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

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

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

Segue a composição consolidada dos empréstimos da Companhia, em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016, por tipo de dívida:

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações - Em recuperação judicial
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2017

Tipo de Dívida	Controladora		Taxa média	Garantia
	2017	2016		
SFH	-	2.954	TR + 9,93% e CDI 118%	Hipoteca/ Recebíveis/ Fiança/ Penhor
Capital de Giro/ SFI e Nota promissória	351.723	329.599	118% CDI	Alienação fiduciária de quotas, ações e imóveis/ Aval/ Hipoteca / Cessão fiduciária de Direitos
Finep/Finame ¹	-	98.246	PRÉ 5,25% até 8,70%	Aval PDG
Total	351.723	430.799		
Parcela circulante	351.723	45.398		
Parcela não circulante	-	385.401		
Total	351.723	430.799		

Tipo de Dívida	Consolidado		Taxa média	Garantia
	2017	2016		
SFH	731.832	970.394	TR + 9%	Recebíveis/ Fiança proporcional/ Hipoteca / Aval / Penhor / Hipoteca imóvel/ Fiança
Capital de Giro/ SFI e Nota promissória	351.723	329.600	118% CDI	Alienação fiduciária de quotas, ações e imóveis/ Aval/ Hipoteca / Cessão fiduciária de Direitos
Finep/Finame ¹	5.250	101.168	PRÉ 5,25% até 8,70%	Aval PDG
Total	1.088.805	1.401.162		
Parcela circulante	1.088.805	1.013.591		
Parcela não circulante	-	387.571		
Total	1.088.805	1.401.162		

¹ Quando da aprovação do plano de recuperação judicial da Companhia, em 30 de novembro de 2017, o montante de R\$ 212.460 foi reclassificado para a rubrica "Obrigações com credores do plano de recuperação judicial" (nota 13).

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

Conforme Nota explicativa nº 2.a efetuamos a reclassificação para o passivo circulante das CCBs e Debêntures a pagar que possuem cláusulas restritivas à situação de recuperação judicial.

a. Cédulas de Crédito Bancário

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Obrigação por Emissão de CCB Corporativa				
3ª Série da 1ª Emissão	1.437	1.250	1.437	1.250
4ª Série da 1ª Emissão	718	625	718	625
15ª Série da 1ª Emissão	314.971	289.191	314.971	289.191
3ª Série da 3ª Emissão	-	-	-	2.817
5ª Série da 3ª Emissão	14.088	11.118	14.088	11.118
7ª Série da 3ª Emissão	13.476	11.731	13.476	11.731
25ª Série da 1ª Emissão	87.365	86.316	87.365	86.316
26ª Série da 1ª Emissão	-	-	30.648	62.421
27ª Série da 1ª Emissão	98.847	205.067	98.847	205.067
28ª Série da 1ª Emissão	93.918	72.115	93.918	72.115
Outras emissões por CCB	309.646	910.297	312.278	983.163
Sub-Total Corporativo	934.466	1.587.710	967.746	1.725.814
Obrigação por Emissão de CCB Apoio à produção *				
3ª Série da 2ª Emissão	-	-	31.433	69.073
2ª Série da 2ª Emissão	-	-	16.507	63.437
24ª Série da 1ª Emissão	99.386	200.575	99.385	200.575
CCB CEF 600MM	-	253.685	-	253.685
Sub-Total CCB Apoio à produção	99.386	454.260	147.325	586.770
Total ¹	1.033.852	2.041.970	1.115.071	2.312.584
Parcela circulante	1.033.852	1.542.375	1.115.071	1.811.544
Parcela não circulante	-	499.595	-	501.040
Total	1.033.852	2.041.970	1.115.071	2.312.584

*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.

¹ Quando da aprovação do plano de recuperação judicial da Companhia, em 30 de novembro de 2017, o montante de R\$ 1.025.293 foi reclassificado para a rubrica "Obrigações com credores do plano de recuperação judicial" (nota 13).

b. Debêntures a pagar

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

Os saldos das Debêntures a pagar da Companhia em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 são assim demonstrados:

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações - Em recuperação judicial
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2017

Controladora

Debêntures ¹	Tipo	Natureza	Emissão	Vencimento	Espécie	Condição de Remuneração	Valor Nominal	Titulos Emitidos	Titulos em Circulação	Forma de Amortização	Parcelas	Garantias
Corporativas												
1ª Emissão	Não Conversíveis	Pública	02/07/2007	04/07/2020	Quirografária	120 % CDI	10	25.000	25.000	Anual	1	Sem Garantia
4ª Emissão	Não Conversíveis	Pública	10/08/2010	04/07/2020	Real	120 % CDI	1.000	280	280	Trimestralmente	1	Quotas
7ª Emissão	Não Conversíveis	Pública	15/03/2012	15/12/2018	Real	IPCA + 6,56% a.a.	1.000	140	140	Irregular	10	Quotas
9ª Emissão	Não Conversíveis	Pública	08/06/2016	30/06/2019	Quirografária	120 % CDI	1.000	30.000	30.000	Única	1	Sem Garantia
10ª Emissão	Não Conversíveis	Pública	01/07/2016	30/06/2019	Quirografária	120 % CDI	1.000	20.000	20.000	Única	1	Sem Garantia
11ª Emissão	Não Conversíveis	Pública	05/08/2016	04/07/2020	Real	120 % CDI	1.000	565.000	565.000	Única	1	Quotas
Apoio Produção												
5ª emissão ²	Não Conversíveis	Pública	23/09/2010	01/03/2017	Real	TR + 9,34% a.a.	1.000	600	600	Semestral	1	Cessão/Alienação Fiduciária de Ações e Quotas

¹ Debêntures consideradas integralmente, ou parcialmente (parte extraconcursal), no plano de recuperação judicial da Companhia.

² Devido ao não pagamento dos juros remuneratórios, ficou caracterizado o vencimento antecipado das Debêntures. A Companhia está em contato com os titulares das Debêntures com o objetivo de negociar uma solução consistente dentro do plano de recuperação judicial da Companhia.

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 2017:

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

A Companhia ultrapassou os limites estabelecidos para o índice de EBIT Ajustado, máximos de endividamento e mínimos de liquidez, assim como outros índices não financeiros relacionados à existência de processos judiciais, contratos ainda não renegociados ou vinculados, títulos protestados, e outros, em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016.

O pedido de recuperação judicial, apresentado no exercício de 2017 pelo Grupo (PDG), também fez com que todas as dívidas que possuem este *Covenants*, de restrição à recuperação judicial, apresentassem vencimento antecipado.

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

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

As dívidas extraconcursais continuam sendo negociadas pela Companhia junto a seus credores e conforme mencionado na Nota explicativa 1.c sua liquidação será realizada mediante a monetização dos ativos dados em garantia e, havendo saldo residual devedor numa eventual execução, o credor com dívida na competência até o início da RJ, poderá pleitear sua habilitação no plano de RJ e receber seu saldo conforme regras aplicadas aos credores quirografários, na opção “F” (Nota explicativa nº 1.b).

13 Obrigações com credores do plano de recuperação judicial

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

14 Obrigações por aquisição de imóveis

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

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Numerários - lançados	-	-	2.042	28.719
Numerários - a lançar	-	-	15.826	28.429
Vinculados a VGV - lançados	-	1.501	15.118	42.269
Vinculados a VGV - a lançar	-	3.016	22.297	21.109
Total	-	4.517	55.283	120.526
Parcela circulante	-	4.517	12.738	85.825
Parcela não circulante	-	-	42.545	34.701
Total ¹	-	4.517	55.283	120.526

¹ Quando da aprovação do plano de recuperação judicial da Companhia, em 30 de novembro de 2017, o montante de R\$ 75.200 foi reclassificado para a rubrica "Obrigações com credores do plano de recuperação judicial" (nota 13).

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

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

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

Ano	Consolidado	
	2017	2016
2018	-	7.634
2019	8.182	5.032
2020	10.776	4.858
2021	5.390	4.090
2022 em diante	18.197	13.087
Total	42.545	34.701

15 Obrigações tributárias

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

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

Em 31 de dezembro de 2017, o saldo de prejuízos fiscais de IR e de base negativa de CSLL acumulados da Companhia é de R\$ 2.804.188 (31 de dezembro de 2016: R\$ 2.900.385).

Os saldos das obrigações tributárias estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Tributos parcelados (a)	4.108	284	10.410	28.865
Impostos a recolher	120	628	20.241	136.847
Total	4.228	912	30.651	165.712
Parcela Circulante	3.642	912	29.033	141.045
Parcela Não Circulante	586	-	1.618	24.667
Total	4.228	912	30.651	165.712

a. Tributos parcelados

A Companhia e sua controlada Vitelius Incorporadora Ltda., aderiram ao Programa de Regularização Tributária (“PRT”), instituído pela Medida Provisória nº 766, de 4 de janeiro de 2017, regularizando débitos federais que estavam sendo discutidos no âmbito administrativo e judicial com a Fazenda Nacional. A modalidade de pagamento utilizada consistiu no pagamento em espécie de 24% (vinte e quatro por cento) da dívida em 24 (vinte e quatro) prestações mensais e sucessivas, e liquidação do restante com utilização de créditos de prejuízo fiscal e base de cálculo negativa da CSLL.

Em 29 de setembro de 2017, foi divulgada a Medida Provisória nº 804 que instituiu o Programa Especial de Regularização Tributária (“PERT”) e revogou a Medida Provisória nº 783 de 31 de maio de 2017. Com a nova Medida Provisória o contribuinte teve a opção de manter-se, conforme opções contidas na Medida Provisória nº 783, no PRT ou transferir sua regularização para o PERT.

O programa PERT possibilita, entre outras opções, a utilização do pagamento em espécie de 7,5% (sete e meio por cento) da dívida em 5 prestações, mensais e sucessivas, de agosto a dezembro de 2017, além do saldo da dívida poder ser deduzido em 50% para multa e 90% para os juros; o saldo remanescente pode ser liquidado com utilização de créditos de prejuízo fiscal e base de cálculo negativa da CSLL. A Companhia avaliou as mudanças trazidas pelo PERT e efetivou, para maioria de suas controladas e coligadas, a migração para o novo programa, utilizando-se da opção de pagamento descrita anteriormente.

A utilização de crédito fiscal decorrente de prejuízo fiscal e base de cálculo negativa da CSLL possibilitou ao Grupo (PDG), o registro de crédito no resultado do período, no montante de R\$ 235.624, na rubrica de resultado “Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro – Diferido” e, na rubrica de despesas financeiras, o crédito de R\$ 87.573 referente à redução de multas e juros.

A Companhia e suas investidas acumulam parcelamentos de tributos federais e municipais em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016, nos montantes:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Programa de Regularização Tributária:				
- IRPJ e CSL	4.108	-	8.695	-
Parcelamento ordinário:				
- IRPJ e CSLL	-	284	309	14.435
- PIS e COFINS	-	-	546	12.705
- ISS	-	-	860	1.725
Total	4.108	284	10.410	28.865
Parcela Circulante	3.522	284	8.792	4.198
Parcela Não Circulante	586	-	1.618	24.667
Total	4.108	284	10.410	28.865

i. Movimentação dos tributos parcelados

As movimentações dos impostos parcelados podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Parcelamentos realizados				
Saldo inicial	284	284	28.865	29.714
(-) Ajuste aos saldos iniciais	(284)	-	(3.420)	-
(-) Migração do parcelamento Ordinário para o PRT	-	-	(25.909)	-
(+) Novos parcelamentos:				
. Programa de Regularização Tributária (PRT/PERT) ¹	29.681	-	350.951	-
. Parcelamento Ordinário	-	-	1.049	3.577
(+) Atualização (Selic)	114	-	1.659	5.105
(-) Pagamentos	(3.061)	-	(19.588)	(9.531)
Saldos parcelados	26.734	284	333.607	28.865
(-) Pagamento com Prejuízo Fiscal ²	(22.561)	-	(235.624)	-
(-) Redução Multa/Juros ²	(65)	-	(87.573)	-
Saldos à pagar	4.108	284	10.410	28.865

¹ A exclusão da adesão ao parcelamento ocorrerá na falta de pagamento de 3 (três) parcelas consecutivas ou 6 (seis) alternadas para as empresas que estão no PRT. Na hipótese de exclusão do PRT será apurado o saldo devedor deduzindo os valores pagos em espécie, com acréscimos legais até a data da rescisão.

² Quitação sujeita à homologação da Receita Federal do Brasil

b. Ativos e passivos fiscais diferidos

Os ativos e passivos fiscais diferidos de imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação pelo regime de caixa, (Instrução Normativa SRF nº 84/1979) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, Nota Explicativa nº 2.8b, das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2016.

i. Composição dos Ativos fiscais diferidos

Tributo	Consolidado	
	2017	2016
IRPJ e CSLL	6.251	4.152
PIS e COFINS	7.306	6.062
Total	13.557	10.214

ii. Composição dos Passivos fiscais diferido

Tributo	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
IRPJ	746.010	-	769.237	25.733
CSLL	268.565	-	278.142	11.240
IR e CS	1.014.575	-	1.047.379	36.973
PIS e COFINS	909	543	25.897	53.429
Total	1.015.484	543	1.073.276	90.402
Parcela Circulante	2.667	543	20.958	45.483
Parcela Não Circulante	1.012.817	-	1.052.318	44.919
Total	1.015.484	543	1.073.276	90.402

Foi lançado a título de imposto diferido o valor de R\$ 1.014 milhões (R\$ 745.839 IRPJ; R\$ 268.502 CSLL), referente à tributação à alíquota de 34% sobre o ganho no ajuste a valor justo das obrigações com credores do plano de recuperação judicial. (Nota 13.b)

c. Despesas com imposto de renda e contribuição social

A maioria das SPÉs 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	
	2017	2016
Resultado Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	1.090.339	(5.307.502)
Aliquota nominal	34%	34%
Expectativa de despesa de IRPJ e CSLL:	(370.715)	1.804.551
Efeito da alíquota nominal sobre: (+/-)		
Equivalência Patrimonial	(502.773)	(1.513.275)
Adições e Exclusões temporárias	11.603	(22.612)
Adições e Exclusões permanentes	(87.253)	27.001
Créditos fiscais não constituídos (*)	(64.172)	(296.505)
Crédito Fiscal constituído (**)	96.063	-
Efeito do ganho tributário na adoção do regime do Lucro Presumido ou RET	130	525
Despesa do Imposto de Renda e Contribuição Social:	(917.117)	(315)
Composição da despesa no resultado:		
Corrente	1.605	(315)
Diferido	(918.722)	-
	(917.117)	(315)

	Consolidado	
	2017	2016
Receita de Incorporação Imobiliária	432.107	1.263.122
Alíquota Nominal	1,92%	1,92%
Regime Especial de Tributação (RET)	(8.296)	(24.252)
Receita de Incorporação Imobiliária	333.893	496.377
Alíquota Nominal	3,08%	3,08%
Lucro Presumido	(10.284)	(15.288)
Demais Receitas (***)	(3.011)	(8.084)
Total de IRPJ/CSLL - Lucro Presumido	(13.295)	(23.372)
IRPJ/CSLL - Controladas (RET + Lucro Presumido)	(21.591)	(47.624)
IRPJ/CSLL - Controladora	(917.118)	(315)
Crédito Fiscal Constituído nas Controladas (**)	139.561	-
Outros	6.873	49.290
Despesa do Imposto de Renda e Contribuição Social:	(792.275)	1.351
Composição da despesa no resultado:		
Corrente	(20.432)	(72.801)
Diferido	(771.843)	74.152
	(792.275)	1.351

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

(**) Refere-se a constituição de crédito utilizado no PRT

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

16 Operações com projetos imobiliários em desenvolvimento e adiantamentos de clientes

Referem-se aos resultados a serem apropriados decorrentes de vendas contratadas de empreendimentos em construção que ainda não estão refletidos nas Demonstrações Financeiras. Os valores estão demonstrados a seguir:

	Consolidado	
	2017	2016
(i) Receita de Vendas a apropriar de unidades vendidas		
Receita de vendas contratadas	1.445.438	1.792.627
Receita de vendas apropriadas	(948.319)	(1.102.244)
Receita de vendas a apropriar (a)	497.119	690.383
(ii) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas		
Custo orçado das unidades	(1.938.717)	(2.027.232)
Custo incorrido das unidades	1.577.330	1.523.345
Custo orçado a apropriar (b)	(361.387)	(503.887)
(iii) Resultado a apropriar de unidades vendidas		
Receita de vendas a apropriar (a)	497.119	690.383
Custo orçado a apropriar (b)	(361.387)	(503.887)
Resultado bruto a apropriar	135.732	186.496
(-) Projeção de impostos e AVP	(35.860)	(21.570)
Resultado líquido a apropriar	99.872	164.926
(iv) Custos orçados a apropriar de unidades em estoque		
Custo orçado das unidades	(809.516)	(759.650)
Custo incorrido das unidades	435.344	403.108
Custo orçado a apropriar	(374.172)	(356.542)

Os valores dos resultados a apropriar têm a seguinte composição por vencimento, do valor contratual de unidades vendidas:

Ano	Consolidado	
	2017	2016
2017	-	93.707
2018	14.526	49.134
2019 em diante	85.346	22.085
Total	99.872	164.926

O resultado das operações imobiliárias realizadas é apropriado com base na prática contábil apresentadas na Nota Explicativa nº 2.10, apresentado nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2017. Assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas ainda não concluídas está refletido parcialmente nas Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2017, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

O montante classificado na rubrica “Adiantamento de clientes”, no passivo circulante e não circulante é assim apresentado:

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Permuta física - lançados	-	-	83.041	105.959
Permuta física - a lançar	-	-	28.642	43.430
Recebimento de clientes	34	34	73.339	111.907
Total ¹	34	34	185.022	261.296
Parcela circulante	34	34	149.713	188.928
Parcela não circulante	-	-	35.309	72.368
Total	34	34	185.022	261.296

¹ Quando da aprovação do plano de recuperação judicial da Companhia, em 30 de novembro de 2017, o montante de R\$ 60.127 foi reclassificado para a rubrica "Obrigações com credores do plano de recuperação judicial" (nota 13).

17 Provisões

a. *Provisão para contingências*

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

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

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

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

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

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

	Controladora			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2015	374	42	8.782	9.198
Adições	36.978	27.231	94.593	158.802
Reversões	(11.385)	(753)	(80.639)	(92.777)
Saldo em 31/12/2016	25.967	26.520	22.736	75.223
Adições	8.117	56	20.638	28.811
Reversões	(9.193)	(25.980)	(10.617)	(45.790)
Reclassificação ¹	(4.726)	-	(17.679)	(22.405)
Saldo em 31/12/2017	20.165	596	15.078	35.839

	Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 31/12/2015	87.026	16.502	366.834	470.362
Adições	78.859	30.092	974.191	1.083.142
Reversões	(67.018)	(19.584)	(409.722)	(496.324)
Saldo em 31/12/2016	98.867	27.010	931.303	1.057.180
Adições	32.017	207.354	768.981	1.008.352
Reversões	(17.360)	(130.712)	(607.338)	(755.410)
Reclassificação ¹	(22.896)	-	(711.895)	(734.791)
Saldo em 31/12/2017	90.628	103.652	381.051	575.331

¹ Quando da aprovação do plano de recuperação judicial da Companhia, em 30 de novembro de 2017, o montante consolidado de R\$ 734.791 foi reclassificado para a rubrica "Obrigações com credores do plano de recuperação judicial" (nota 13).

A Administração da Companhia, após aprovação do plano de RJ segrega o total das ações, em 31 de dezembro de 2017, 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, a liquidação dos processos judiciais após o julgamento serão liquidados nas condições previstas no plano de RJ e conforme condições aplicadas aos credores quirografários, na opção “F” (Nota explicativa nº 1b).
- ³ Parcela não circulante – estimativa de valores não elegíveis na RJ por serem processos tributários;

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

Natureza – Perda Provável	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Trabalhistas	20.165	25.967	90.628	98.867
Tributárias	596	26.520	103.652	27.010
Cíveis	15.078	22.736	381.051	931.303
Total	35.839	75.223	575.331	1.057.180
Parcela circulante	10.943	32.736	47.058	336.757
¹ Parcela não circulante - pós RJ	3	-	97.165	-
² Parcela não circulante - antes RJ	24.486	15.967	327.646	693.413
³ Parcela não Circulante - Tributária	407	26.520	103.462	27.010
Total	35.839	75.223	575.331	1.057.180

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

Natureza – Perda Possível	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Trabalhistas	71.091	64.006	240.501	179.558
Tributárias	177.819	12.777	297.519	104.257
Cíveis	15.001	4.300	171.907	235.014
Total	263.911	81.083	709.927	518.829
¹ Parcela não circulante - pós RJ	150	-	22.068	-
² Parcela não circulante - antes RJ	85.942	68.306	390.340	414.572
³ Parcela não Circulante - Tributária	177.819	12.777	297.519	104.257
Total	263.911	81.083	709.927	518.829

As causas tributárias contemplam, principalmente, defesa da Companhia ao auto de infração, lavrado em janeiro de 2017, no montante de R\$ 158.752, referente à IOF supostamente incidentes sobre recursos movimentados entre a Companhia e suas investidas, a título de Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital, no ano de 2012.

Em janeiro de 2017, a Companhia tomou ciência de auto de infração, lavrado pela Receita Federal do Brasil, no qual consta a cobrança de R\$ 3.629.203, referente a tributos (IRPJ, CSLL, IRRF, PIS e COFINS, além de juros e multa) supostamente incidentes sobre recursos creditados nas contas correntes bancárias da Companhia no ano calendário de 2012. A Companhia e seus assessores jurídicos entendem que os recursos creditados questionados pela autoridade fiscal – que incluíam, dentre outros, recursos captados pela Companhia em aumento de capital e emissão de outros valores mobiliários – não eram sujeitos à incidência de referidos tributos. A PDG salienta que, na opinião dos advogados da Companhia, o risco de perda decorrente do referido procedimento fiscal é considerado como remoto.

b. Provisão para garantias

Adicionalmente, ao já exposto pela Companhia, segue o montante de provisão para garantia, a qual foi registrada, de acordo com a prática contábil apresentada na Nota Explicativa nº. 2.8.a.

Provisão para Garantia ¹	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Parcela circulante	106	98	51.218	51.828
Parcela não circulante	512	447	36.578	50.890
Total provisão	618	545	87.796	102.718

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

18 Patrimônio líquido

a. Capital social

O capital social da Companhia está representado em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016, por 49.192.557 (quarenta e nove milhões, cento e noventa e duas mil, quinhentos e cinquenta e sete) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas, no valor total de R\$ 4.970.080.

A composição do capital social da Companhia, entre 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016, é apresentada, da seguinte forma:

	Quantidade de ações ON	Capital Social		
		Subscrito	Despesas de captação	Total
Saldo em 31/12/2015	49.192.557	4.970.080	(52.237)	4.917.843
Saldo em 31/12/2016	49.192.557	4.970.080	(52.237)	4.917.843
Saldo em 31/12/2017	49.192.557	4.970.080	(52.237)	4.917.843

A Companhia possui bônus de subscrição (“Bonus”) conferidos como vantagem adicional aos subscritores das ações objeto do aumento de capital da Companhia ocorrido em 2015. Naquela data foram emitidos 454.545.143 (Quatrocentos e cinquenta e quatro milhões, quinhentos e quarenta e cinco mil, cento e quarenta e três) Bônus, equivalente a 9.090.903 (Nove milhões e noventa mil, novecentos e três) ações, se considerarmos o grupamento de ações realizado em 08/10/2015, na razão de um Bônus para cada 2,5 novas ações emitidas.

Os Bônus terão seu vencimento em 06 de abril de 2018 e poderão ser exercidos a qualquer tempo, desde a data de sua emissão até o seu vencimento, a exclusivo critério de seu titular. O preço de exercício de cada Bônus é de R\$0,75 (setenta e cinco centavos; pós grupamento equivale a R\$37,50); devendo ser ajustado na ocorrência das hipóteses previstas no item “h” da AGE realizada em 15 de abril de 2015.

Em 31 de dezembro de 2017, a Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração (“CA”), em emissões que somem, excluídos os aumentos deliberados em Assembléia Geral Extraordinária (“AGE”), até o limite de 30.700.000 (trinta milhões e setecentos mil) de ações ordinárias. O referido limite considera todos os aumentos de capital realizados dentro do capital autorizado da Companhia, desde a constituição da Companhia, incluindo todos os aumentos de capital deliberados pelo CA. A deliberação do CA que aprovar tais emissões de ações fixará as condições da emissão, estabelecendo se o aumento se dará por subscrição pública ou particular, o preço, a forma e as condições de integralização.

Até 31 de dezembro de 2017, o total de ações emitidas pelo CA era de 13.421.622 (treze milhões, quatrocentos e vinte e um mil, seiscentos e vinte e duas) ações ordinárias.

Conforme Nota explicativa nº 33, a Companhia prevê alteração do seu capital social e condições para o capital autorizado.

b. Lucro ou prejuízo por ação

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

	2017	2016
Lucro/ Prejuízo por ação básico		
Lucro/ Prejuízo do período disponível para as ações ordinárias	173.221	(5.307.817)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	49.192	49.192
Lucro/ Prejuízo por ação (em R\$) – básico	3,52132	(107,90000)
Lucro/ Prejuízo por ação diluído		
Lucro/ Prejuízo do período disponível para as ações ordinárias	173.221	(5.307.817)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	49.192	49.192
Lucro/ Prejuízo por ação (em R\$) – diluído	3,52132	(107,90000)

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

19 Instrumentos financeiros

a. Análise dos instrumentos financeiros

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

Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia e suas controladas são aqueles registrados nas rubricas “Caixa e equivalentes de caixa”, “Empréstimos e financiamentos”, “Cédulas de Crédito Bancário” e “Debêntures a pagar”, usados para financiar os empreendimentos em construção, e para capital de giro, todas em condições normais de mercado. Esses instrumentos estão todos reconhecidos pelos critérios descritos na Nota Explicativa nº 2.4.

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 2017 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
		2017	2016	2017	2016	
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa	4a	1.199	5.931	144.784	200.973	Valor justo por resultado
Aplicações financeiras	4b	2.396	-	67.911	-	Valor justo por resultado
Contas a receber	5	4.882	24.761	850.339	2.022.665	Recebíveis e empréstimos
Créditos com partes relacionadas	10d	1.509.406	15.253	94.895	84.729	Recebíveis e empréstimos
Total dos ativos financeiros		1.517.883	45.945	1.157.929	2.308.367	
Passivos financeiros						
Fornecedores		6.436	22.952	115.592	251.319	Passivos financeiros
Empréstimos e financiamentos	11	351.723	430.799	1.088.805	1.401.162	Passivos financeiros
Obrigação por emissão de CCB/CCI	12a	1.033.852	2.041.970	1.115.071	2.312.584	Passivos financeiros
Debêntures a pagar	12b	454.117	1.580.966	454.117	1.580.966	Passivos financeiros
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	13	837.778	-	837.778	-	Valor justo por resultado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	14	-	4.517	55.283	120.526	Passivos financeiros
Obrigações com partes relacionadas	10d	252.916	116.549	114.105	137.413	Passivos financeiros
Coobrigação na cessão de recebíveis		-	-	14.331	24.411	Passivos financeiros
Outras obrigações		2.367.763	1.374.679	415.621	417.753	Passivos financeiros
Total dos passivos financeiros		5.304.585	5.572.432	4.210.703	6.246.134	

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 2017 e 2016 por valores que se aproximam ao valor de mercado, considerando operações similares.

b. Considerações sobre riscos em instrumentos financeiros

Risco de taxas de juros

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

Análise de sensibilidade

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

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras ao qual a Companhia estava exposta na data base de 31 de dezembro de 2017, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base nos valores do CDI vigentes em 31 de dezembro de 2017 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 2017, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

Operação	Risco CDI sobre saldo em 31/12/2017	Cenário Provável		
		I	II	III
Certificado de depósito bancário	79.069	11%	8%	6%
Receita projetada		8.800	6.326	4.744
Operações compromissadas e de liquidez imediata	19.648	11%	8%	6%
Receita projetada		2.187	1.572	1.179
Receita projetada total		10.987	7.898	5.923

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 2017 foram definidos três cenários diferentes.

Com base nos valores da TR e do CDI vigentes em 31 de Dezembro de 2017, foi definido o cenário provável para os próximos 12 meses e, a partir deste, calculadas as variações de 25% e 50% sobre CDI e TR.

Operação	Risco	Risco sobre saldo em 31/12/2017	Cenário		
			Provável I	Cenário 25%	Cenário 50%
Financiamentos e empréstimos					
Taxa sujeita à variação	CDI	1.613.126	92.782	115.978	139.173
Taxa sujeita à variação	PRÉ	5.250	302	378	453
Taxa sujeita à variação	TR	585.501	50.734	63.417	76.101
Encargos financeiros projetados			143.818	179.773	215.727
Debêntures					
Taxa sujeita à variação	CDI	18.018	992	1.188	1.488
Taxa sujeita à variação	IPCA	264.796	19.946	24.932	29.919
Taxa sujeita à variação	TR	171.303	12.903	16.129	19.355
Encargos financeiros projetados			33.841	42.249	50.762

Gestão de capital

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

A Companhia administra o capital por meio de quocientes de alavancagem, que é a dívida líquida, menos

dívidas para o apoio à produção, dividida pelo patrimônio consolidado. A Companhia inclui na dívida líquida os empréstimos e os financiamentos, exceto aqueles destinados ao financiamento/apoio à produção, concedidos nas condições do SFH, subtraindo caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras. A tabela abaixo demonstra o total do patrimônio consolidado da Companhia, assim como as dívidas contratadas no período findo em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016, exemplificando sua estrutura de capital próprio e obtida junto a terceiros:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Dívida bruta		
. Dívida Sistema Financeiro da Habitação - SFH	731.832	970.394
. Outras dívidas corporativas	356.973	430.768
Total de empréstimos e financiamentos	1.088.805	1.401.162
Debêntures a pagar	454.117	1.580.966
Cédulas de crédito bancário (CCBs) e coobrigações	1.129.402	2.336.995
Total da dívida bruta	2.672.324	5.319.123
(-) Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(212.695)	(200.973)
Dívida líquida	2.459.629	5.118.150
(-) Dívida de SFH	(731.832)	(970.394)
(-) Dívida de CCB - Apoio à produção *	(147.325)	(586.770)
(-) Dívida de Debêntures a pagar - Apoio à produção *	(171.303)	(140.864)
Dívida líquida menos dívida com apoio à produção	1.409.169	3.420.122
Total do patrimônio líquido (PL) consolidado	(3.228.359)	(3.414.502)
Dívida (sem SFH e Apoio à produção) / PL	-43,6%	-100,2%
	(0,44)	(1,00)

*Possuem as mesmas condições de contratação do SFH:

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

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando planejamento de fluxo de caixa e revisando mensalmente suas projeções de acordo com os fluxos realizados buscando sempre aumentar a assertividade e revalidação dos fluxos. Damos prioridade a utilização dos recursos advindos do financiamento a produção no âmbito do SBPE e do SFH que permitem um melhor casamento entre os prazos de ativos e passivos onde os recursos originados da transferência do repasse da carteira para os bancos é utilizado 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 2017, a Companhia não possuía dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira.

Risco de crédito

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

Instrumentos financeiros que potencialmente sujeitam a Companhia à concentração de risco de crédito

consistem, principalmente, em saldos em Bancos, Aplicações financeiras substancialmente em títulos públicos e Contas a receber de clientes.

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

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

20 Gerenciamento de risco de negócio

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

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

a. Implementação do sistema de controle de risco

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

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

b. Sistema de controle de risco

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

c. Controle do risco de perdas

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

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

d. Controle da exposição máxima de caixa

O sistema de controle de risco monitora a necessidade futura de caixa para executar os empreendimentos programados no portfólio da Companhia, baseando-se em estudo de viabilidade econômica de cada

empreendimento, bem como na necessidade de fluxos de caixa individuais em relação ao fluxo de caixa projetado do portfólio como um todo. A projeção de fluxo de caixa auxilia na definição de estratégia de financiamento e na tomada de decisões em relação a quais empreendimentos serão incluídos em seu portfólio.

e. Atuação em mercado com liquidez

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

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

f. Riscos operacionais

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

21 Cobertura de seguros

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

A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2017, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância Segurada
Seguro de construção (Risco de Engenharia e de Responsabilidade Civil)	Danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro; cobertura de danos indiretos causados por possíveis erros de projeto; e despesas extraordinárias como desentulho, tumultos, greves etc.	278.983
Seguro garantia de entrega do imóvel	Garante a entrega da obra aos promitentes compradores	1.516
Empresarial	Danos materiais causados por danos elétricos, incêndio, vendaval, tumulto e assegura a perda do aluguel	17.246
D&O	Responsabilidade civil dos Administradores	250.000
		<u>547.745</u>

22 Pagamento baseado em ações

a. Plano de incentivo de longo prazo

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

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

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

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

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

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

O total de ações que poderão ser adquiridas no âmbito do plano não excederá 8% (oito por cento) das ações representativas do capital social total da Companhia (incluindo as ações emitidas em decorrência do

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

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

Segue resumo das principais características das opções de compras de ações da Companhia, correspondente a este plano, em 31 de dezembro de 2017:

Características das emissões:	ILP - Outorgas realizadas		
	1º emissão	2º emissão	3º emissão
Data da outorga	19/12/2013	19/12/2014	04/11/2015
Prazo final de exercício	19/12/2018	19/12/2019	04/11/2018
Opções de outorgas emitidas ¹	1.874.639	484.130	2.589.082
Opções canceladas até 31/12/2017:	(1.823.678)	(395.312)	(1.726.054)
Preço de exercício ²	91,00	53,00	2,48
Dividendos	7,4%	6,5%	0,0%
Volatilidade	29,9%	25,1%	24,2%
Taxa de juros livre de risco	11,6%	12,7%	13,8%
Maturidade (anos)	5	5	3
% de exercício das opções:			
. No 1º aniversário da outorga	-	-	33%
. No 2º aniversário da outorga	20%	20%	33%
. No 3º aniversário da outorga	20%	20%	33%
. No 4º aniversário da outorga	30%	30%	-
. No 5º aniversário da outorga	30%	30%	-
¹ Opções de outorgas emitidas:			
	1º emissão	2º emissão	3º emissão
antes do grupamento de 08/10/2015:	93.731.953	24.206.480	-
saldo grupado 50 ações para 1:	1.874.639	484.130	2.589.082
antes do grupamento de 08/10/2015:	1,82	1,06	-
² Equivalente no grupamento 50x1	91,00	53,00	2,48

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

	ILP - Saldo das outorgas emitidas				Total ações em circulação	% Diluição apurado ¹
	1º emissão	2º emissão	3º emissão	Totais		
Saldo a exercer em 31/12/2015	425.889	305.038	2.589.082	3.320.009	49.192.557	6,75%
Canceladas	(83.722)	(62.609)	-	(146.331)		
Saldo a exercer em 31/12/2016	342.167	242.429	2.589.082	3.173.678	49.192.557	6,45%
Canceladas	(291.206)	(153.611)	(1.726.054)	(2.170.871)		
Saldo a exercer em 31/12/2017	50.961	88.818	863.028	1.002.807	49.192.557	2,04%

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

Até a liquidação do plano em 2019, o valor total da despesa com opções de compra de ações, considerando os cancelamentos ocorridos por saída dos colaboradores, será de R\$ 13.963 (31 de dezembro de 2016: R\$ 16.075), calculado pelo método “Black & Scholes”, levando em consideração o período de exercício, volatilidade baseada no histórico das ações da Companhia, taxa livre de risco e taxa de dividendos propostos.

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

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2017 foi apropriado e acumulado despesa, no resultado da Companhia, no montante de R\$ 37 (31 de dezembro de 2016: R\$ 1.361).

Os saldos reconhecidos no resultado da Companhia são assim demonstrados:

ILP - Total das despesas com emissões de outorga de ações				
Ano	Vr. bruto	Apropriado	A apropriar	Residual
Ref. 1ª emissão:				
2013	38.772	(385)	-	38.387
2014	-	(11.172)	-	27.215
2015	(27.215) ¹	-	-	-
	11.557	(11.557)	-	
Ref. 2ª emissão:				
2014	4.352	(44)	-	4.308
2015	(853) ¹	(1.283)	-	2.172
2016	(718) ¹	(500)	-	954
2017	(954) ¹	-	-	-
	1.827	(1.827)	-	
Ref. 3ª emissão:				
2015	1.737	(148)	-	1.589
2016	-	(861)	-	728
2017	(1.158) ¹	(37)	-	-
2018	-	-	-	-
	579	(1.046)	-	
Saldo em 31/12/2017	13.963	(14.430)	-	-
Saldo em 31/12/2016	16.075	(14.393)	-	1.682

¹ Valor apurado no cancelamento das opções outorgadas por saída de colaboradores

23 Informações por segmento

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

24 Receita operacional líquida

Segue a abertura da receita operacional líquida da Companhia nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016.

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Vendas imobiliárias	5.165	20.619	841.011	443.291
(-) Distratos incorridos	(1.371)	(12.381)	(390.054)	(172.466)
Receita de vendas imobiliárias	3.794	8.238	450.957	270.825
Outras receitas operacionais	202	3.632	13.948	57.804
Receita bruta	3.996	11.870	464.905	328.629
(-) Deduções da receita	(854)	(2.061)	(6.652)	(81.401)
Receita operacional líquida	3.142	9.809	458.253	247.228

25 Custos das unidades vendidas

Segue a abertura dos custos dos imóveis vendidos da Companhia nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016.

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Custos das unidades vendidas	(8.481)	(24.461)	(709.637)	(994.073)
(-) Distratos incorridos	1.410	5.721	304.793	108.285
Custo de vendas imobiliárias	(7.071)	(18.740)	(404.844)	(885.788)
Encargos capitalizados (Nota 6)	(813)	(2.264)	(27.508)	(87.193)
Custo dos imóveis vendidos	(7.884)	(21.004)	(432.352)	(972.981)

26 Despesas de vendas

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Propaganda, publicidade e demais	(764)	(3.337)	(25.301)	(109.931)
Comissões e premiações sobre vendas	(120)	(697)	(2.904)	(26.147)
Estande de vendas	-	(32)	(1.676)	(6.607)
Total	(884)	(4.066)	(29.881)	(142.685)

27 Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Salários e encargos	(532)	(2.387)	(56.749)	(83.950)
Honorários da administração	(7.685)	(25.286)	(7.685)	(25.286)
Stock options	(37)	(1.041)	(37)	(1.041)
Participação nos resultados	-	-	-	(23.005)
Salários e encargos	(8.254)	(28.714)	(64.471)	(133.282)
Honorários advocatícios e despesas judiciais	(460)	(1.302)	(1.132)	(5.694)
Manutenção de informática	(7.352)	(7.686)	(10.787)	(10.689)
Consultoria	(39.357)	(11.052)	(40.719)	(15.135)
Outros serviços	(13)	(4)	(2.173)	(5.865)
Prestação de Serviços	(47.182)	(20.044)	(54.811)	(37.383)
Viagens	-	-	(1.436)	(2.606)
Telecomunicações e internet	(1.410)	(2.342)	(1.760)	(5.612)
Aluguel e reforma de imóveis	(4)	(75)	(4.224)	(14.044)
Outras despesas	(3.845)	(3.517)	(7.413)	(9.086)
Outras despesas administrativas	(5.259)	(5.934)	(14.833)	(31.348)
Total	(60.695)	(54.692)	(134.115)	(202.013)

28 Outras despesas e receitas operacionais

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Outras despesas/ receitas operacionais ¹				
Contas a receber de clientes				
. Provisão para créditos de liquidação duvidosa (PCLD)	7.318	(9.089)	(144.132)	(562.304)
Provisão para contingências jurídicas				
. Adições e reversões	(36.271)	(66.445)	(272.051)	(560.394)
Estoque de imóveis a comercializar				
- Impairment e demais	(8.121)	(194)	(270.764)	(199.869)
Investimentos, cessão de incorporação e contas correntes	(6.036)	(431.780)	4.522	(575.987)
Intangível (Nota 9b)	(53.491)	-	(53.491)	-
Credores - Recuperação Judicial	(92.796)	-	(244.523)	-
Demais contas patrimoniais	(66.066)	442.806	(597.126)	(1.549.523)
Total outras despesas/ receitas operacionais	(255.463)	(64.702)	(1.577.565)	(3.448.077)
¹ Contas na demonstração de resultado:				
. Outras receitas operacionais	-	802	-	17.034
. Perdas em participações societárias	(496)	(116.375)	(31.071)	(43.643)
. Outras	(254.967)	50.871	(1.546.494)	(3.421.468)
	(255.463)	(64.702)	(1.577.565)	(3.448.077)

29 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2017	2016	2017	2016
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	(2.457)	4.277	4.138	35.801
Varição monetária, juros e multas	19.390	10.225	68.657	70.020
Outras receitas financeiras	2.984.156	1.166	2.997.073	15.610
	3.001.089	15.668	3.069.868	121.431
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos ¹	(53.877)	(676.937)	(368.663)	(897.374)
Despesas bancárias	(1)	(31)	(982)	(2.564)
Outras despesas financeiras ²	(27.753)	(10.705)	2.487	(38.911)
Total de despesas financeiras	(81.631)	(687.673)	(367.158)	(938.849)
Juros capitalizados (Nota 6)	336	329	24.419	6.427
	(81.295)	(687.344)	(342.739)	(932.422)
Total do resultado financeiro	2.919.794	(671.676)	2.727.129	(810.991)

¹ Contempla os descontos apurados na novação das dívidas após aprovação e homologação do plano de recuperação judicial da Companhia.

² Contempla ajuste a valor justo das obrigações com credores do plano de recuperação judicial no valor de R\$ 2.983.354.

30 Transações que não afetaram o caixa

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2017, a Companhia e suas controladas reduziram o saldo da rubrica “Amortizações de empréstimos”, no grupo de “Atividades de financiamento”, através de amortização de dívidas com ativos do estoque da Companhia, no valor de R\$ 133.342; com a baixa da dívida através da alienação de participação societária, no valor de R\$ 51.881 e, através da transferência de recebíveis, no valor de R\$ 58.829 (R\$ 615.802 em 31 de dezembro de 2016; com a baixa das propriedades para investimentos, participação societária e dívidas de financiamento, nos valores de R\$ 459.193, R\$ 156.609 e R\$ 246.269 respectivamente).

31 Auditores independentes

O Grupo PDG nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 308/1999, que determina a rotatividade dos auditores independentes a cada período de cinco anos consecutivos, celebrou contrato de prestação de serviços de auditoria independente com a Ernst & Young Auditores Independentes (“EY”), para a prestação de serviços de auditoria externa relacionados à auditoria das suas Demonstrações Financeiras anuais e revisões das suas Informações Trimestrais a partir do exercício de 2017. Não há outros serviços prestados em 2017 pela (“EY”) para Companhia.

32 Outras informações

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

Solução de controvérsias via arbitragem: a Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda,

em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei 6.404/76, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação do Novo Mercado.

33 Eventos subsequentes

Como parte das ações previstas no plano de RJ e dentro do escopo de readequação de passivos financeiros, a Companhia divulgou em 02/02/2018 o Fato Relevante acerca do seu Aumento de Capital. O Aumento de Capital, aprovado em Assembleia Geral Extraordinária (AGE) em 15.03.2018, será de R\$74,2 milhões, e tem como objetivo converter parte da dívida concursal da Companhia (Nota explicativa nº 13) em participação societária, conforme opção de parte dos credores no recebimento de ações da Companhia. Esse aumento respeitará integralmente o direito de preferência dos atuais acionistas da PDG.

Ainda no âmbito da AGE do dia 15.03.2018, foram aprovadas também as seguintes medidas: (i) O aumento do limite do capital autorizado para 50.000.000 (cinquenta milhões) de ações ordinárias; (ii) a alteração do número mínimo e máximo de membros do Conselho de Administração para, respectivamente, 3 membros e 5 membros e (iii) a alteração do número de conselheiros independentes para, no mínimo, 2 conselheiros ou 20% do Conselho de Administração, o que for maior. As medidas que se referem às mudanças na composição do Conselho de Administração refletem as novas exigências do Regulamento do Novo Mercado, vigentes a partir de 2018.

Parecer Conselho Fiscal

Os membros do Conselho Fiscal aprovaram, por unanimidade de votos e sem quaisquer ressalvas, o seguinte parecer:

O Conselho Fiscal da PDG Realty S.A Empreendimentos e Participações - Em Recuperação Judicial, no uso das suas atribuições legais, em reunião realizada em 29 de março de 2018, analisou o Relatório da Administração, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas auditadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, compreendendo o balanço patrimonial, a demonstração de resultados, a demonstração das mutações do patrimônio líquido, a demonstração do fluxo de caixa, a demonstração do valor adicionado e as notas explicativas.

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

Ainda, encorajamos e avocamos à atenção da administração, principalmente para os itens 6 e 8 do parecer dos auditores independentes, que indicam limitações importantes de escopo de auditoria em certas contas de ativos e passivos e ainda sublinham deficiências relevantes de controles internos para que sejam dadas a maior celeridade possível na resolução de tais pontos.

São Paulo, 29 de março de 2018.

Luiz Claudio Fontes, presidente

João Francisco De Biase Wright, membro

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

Declaramos, na qualidade de diretores da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações - Em Recuperação Judicial, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.955, 10º andar, CEP 04548-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89 (“Companhia”), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as Demonstrações Financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

São Paulo, 29 de março de 2018.

VLADIMIR KUNDERT RANEVSKY
Diretor Presidente
Diretor Vice-Presidente Financeiro
Diretor de Relação com investidores

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

(Declaração para fins do artigo 25, §1º, inciso V, da Instrução CVM Nº 480/09)

Declaro, na qualidade de diretor responsável por fazer elaborar as demonstrações financeiras da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações - Em Recuperação Judicial, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.955, 7º andar, CEP 04548-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89 (“Companhia”), nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revii, discuti e discordo da abstenção de opinião expressa no parecer dos auditores independentes da Companhia (Ernst & Young Auditores Independentes) referentes às demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2017 (o "Parecer"), pelas seguintes razões:

1. A Companhia encontra-se atualmente em recuperação judicial. O plano de recuperação judicial foi aprovado pelos credores da Companhia em Assembleia Geral de Credores, realizada em 30 de novembro de 2017 (o "Plano de Recuperação"). Em 6 de dezembro de 2017, o Juízo da 1ª. Vara de Falências e Recuperações Judiciais e Conflitos e relacionados a Arbitragem da Comarca de São Paulo homologou o referido plano, autorizando a Companhia a iniciar sua implementação.
2. O Parecer aponta, como principal justificativa para abstenção de opinião, incertezas no êxito da execução do Plano de Recuperação, considerando as impugnações e agravos em curso e ainda pendentes de julgamento, bem como a possível inclusão de determinados credores que não foram previamente considerados na relação de credores. Sobre este tema, entendemos por relevante esclarecer que, com relação aos agravos ainda em curso, até o presente momento nenhum foi julgado de maneira que pudesse interromper ou prejudicar o andamento das ações e medidas relativas à implementação em curso do Plano de Recuperação.
3. Ademais, com relação às impugnações também em andamento, tanto aquelas apresentadas pela Companhia quanto por credores, deve ser esclarecido que tais impugnações, de início, não tem por objetivo invalidar ou anular o Plano de Recuperação como um todo. Adicionalmente, também cabe registrar que o Plano de Recuperação conferiu tratamento expresso a créditos que sejam objeto de impugnação em andamento. Além disso, os valores dos créditos em discussão sob as referidas impugnações não são relevantes em comparação com os demais créditos já inclusos no Plano de Recuperação.
4. Adicionalmente, no âmbito das medidas e ações que a Companhia vem adotando conforme o Plano de Recuperação aprovado, vale ressaltar a redução significativa dos seus custos e estrutura, adequando-a às limitações e necessidades demandadas pela sua atual situação de caixa e às condições do Plano de Recuperação.

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

São Paulo, 29 de março de 2018.

VLADIMIR KUNDERT RANEVSKY
Diretor Presidente
Diretor Vice-Presidente Financeiro
Diretor de Relação com investidores