

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Balanço Patrimonial Passivo	4
-----------------------------	---

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

Demonstração do Resultado Abrangente	7
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	8
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	10
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	11
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	12
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	13
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	14
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	16
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	19
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	20
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	21
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	23
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	24
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	25
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	26
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	28
---	----

Notas Explicativas	31
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	97
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	101
--	-----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	105
---	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	106
---	-----

Índice

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

107

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Último Exercício Social 31/12/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	322.186
Preferenciais	0
Total	322.186
Em Tesouraria	
Ordinárias	8.102
Preferenciais	0
Total	8.102

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	2.674.083	2.816.885	2.667.292
1.01	Ativo Circulante	28.357	28.687	28.979
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	245	374	593
1.01.01.01	Caixa e Bancos	245	372	593
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	0	2	0
1.01.02	Aplicações Financeiras	69	63	95
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	69	63	95
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	69	63	95
1.01.03	Contas a Receber	3.307	2.208	2.959
1.01.03.01	Clientes	3.307	2.208	2.959
1.01.04	Estoques	2.727	4.090	9.686
1.01.04.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	2.727	4.090	9.686
1.01.06	Tributos a Recuperar	5.772	5.379	5.241
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	5.772	5.379	5.241
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.476	3.139	0
1.01.07.01	Despesas a Apropriar	1.476	3.139	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	14.761	13.434	10.405
1.01.08.03	Outros	14.761	13.434	10.405
1.01.08.03.07	Outros Ativos	14.761	13.434	10.405
1.02	Ativo Não Circulante	2.645.726	2.788.198	2.638.313
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.877.956	1.833.143	1.546.586
1.02.01.04	Contas a Receber	59	2.287	2.262
1.02.01.04.01	Clientes	59	2.287	2.262
1.02.01.05	Estoques	2.500	2.500	2.556
1.02.01.05.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	2.500	2.500	2.556
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.875.397	1.828.356	1.541.768
1.02.01.10.04	Assunção de dívida a receber	1.875.397	1.828.356	1.541.768
1.02.02	Investimentos	767.468	954.829	1.091.426
1.02.02.01	Participações Societárias	767.468	954.829	1.091.426

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	2.834	5.890	5.751
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	764.634	948.939	1.085.675
1.02.03	Imobilizado	302	226	301
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	274	222	280
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	28	4	21

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	2.674.083	2.816.885	2.667.292
2.01	Passivo Circulante	2.114.539	1.794.151	2.127.089
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.418	5.257	3.863
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.418	5.257	3.863
2.01.02	Fornecedores	111.476	108.281	48.773
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	111.476	108.281	48.773
2.01.02.01.01	Fornecedores	8.416	6.796	3.843
2.01.02.01.02	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	103.060	101.485	44.930
2.01.03	Obrigações Fiscais	943	968	929
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	943	968	929
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias Diferidas	689	695	572
2.01.03.01.05	Tributos Parcelados	67	104	0
2.01.03.01.06	Demais Obrigações Correntes	187	169	357
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	737.402	679.808	644.032
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	373.061	385.271	401.910
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	373.061	385.271	401.910
2.01.04.02	Debêntures	364.341	294.537	242.122
2.01.05	Outras Obrigações	1.262.300	999.783	1.429.183
2.01.05.02	Outros	1.262.300	999.783	1.429.183
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	650	1.168	1.222
2.01.05.02.09	Outros Passivos	10.047	12.494	13.098
2.01.05.02.10	Obrigações por Emissão de CCB/CCI	1.251.603	986.121	1.414.863
2.01.06	Provisões	0	54	309
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	0	252
2.01.06.01.05	Provisão para Contingências	0	0	252
2.01.06.02	Outras Provisões	0	54	57
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	0	54	57
2.02	Passivo Não Circulante	5.385.757	6.173.173	5.858.526
2.02.02	Outras Obrigações	2.413.183	3.517.053	3.092.617

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.02.02.02	Outros	2.413.183	3.517.053	3.092.617
2.02.02.02.05	Obrigações Tributárias Diferidas	707.126	1.053.400	1.068.677
2.02.02.02.08	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	599.937	950.258	671.624
2.02.02.02.09	Obrigações por Emissão de CCB/ CCI	0	0	6.804
2.02.02.02.10	Tributos Parcelados	467	675	0
2.02.02.02.12	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	1.105.076	967.813	929.610
2.02.02.02.15	Outros Passivos	577	544.907	415.902
2.02.04	Provisões	2.972.574	2.656.120	2.765.909
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	47.557	38.628	100.522
2.02.04.01.09	Provisão para Contingências	47.557	38.628	100.522
2.02.04.02	Outras Provisões	2.925.017	2.617.492	2.665.387
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	0	0	77
2.02.04.02.19	Provisão para Perda em Investimentos	2.925.017	2.617.492	2.665.310
2.03	Patrimônio Líquido	-4.826.213	-5.150.439	-5.318.323
2.03.01	Capital Social Realizado	5.703.542	5.293.820	4.992.033
2.03.01.01	Capital Social	5.703.542	5.293.820	4.992.033
2.03.02	Reservas de Capital	1.236.743	1.236.743	1.236.743
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	1.206.746	1.206.746	1.206.746
2.03.02.04	Opções Outorgadas	29.997	29.997	29.997
2.03.04	Reservas de Lucros	-13.726	-6.668	0
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-13.726	-6.668	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-11.752.772	-11.674.334	-11.547.099

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.123	11.777	3.112
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.083	-7.495	1.065
3.03	Resultado Bruto	40	4.282	4.177
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-206.339	-291.470	-316.406
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.073	-1.608	-112
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-23.900	-44.563	-32.707
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-52.279	-105.500	-160.536
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-41	1.407	-443
3.04.05.02	Depreciações/Amortizações	-72	-75	-1.779
3.04.05.05	Outras	-52.166	-106.832	-158.314
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-129.087	-139.799	-123.051
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-206.299	-287.188	-312.229
3.06	Resultado Financeiro	-218.401	144.797	-46.315
3.06.01	Receitas Financeiras	580.499	1.087.361	379.235
3.06.02	Despesas Financeiras	-798.900	-942.564	-425.550
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-424.700	-142.391	-358.544
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	346.262	15.156	-96.071
3.08.01	Corrente	-12	0	0
3.08.02	Diferido	346.274	15.156	-96.071
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-78.438	-127.235	-454.615
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-78.438	-127.235	-454.615
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,75247	-3,61525	-56,36189
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,75247	-3,61525	-56,36189

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	-78.438	-127.235	-454.615
4.03	Resultado Abrangente do Período	-78.438	-127.235	-454.615

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-4.322	23.557	14.489
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-45.931	-37.896	71.097
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-424.700	-142.391	-358.544
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	72	75	1.779
6.01.01.05	Despesas Financeiras, Juros Passivos e Variação Monetária	342.722	-111.916	373.430
6.01.01.06	Ajuste a Valor Justo e Atualização Monetária	252.210	193.492	-230.207
6.01.01.09	Baixa por Impairment sobre Ágio, Mútuos e Estoque de Imóveis	227	-1.121	9.518
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	129.087	139.799	123.051
6.01.01.13	Provisão para Garantia e Contingências	11.878	-38.270	6.548
6.01.01.14	Outros	-360.541	-78.117	144.671
6.01.01.15	Provisão para participação nos resultados	0	346	0
6.01.01.16	Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa	3.114	207	851
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	47.663	92.567	-47.053
6.01.02.03	Contas a Receber	-1.000	-1.093	1.177
6.01.02.06	Estoque de Imóveis a Comercializar	1.079	6.446	665
6.01.02.08	Despesas a Apropriar	1.663	-6.411	0
6.01.02.09	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	41.561	-65.563	-39.298
6.01.02.13	Adiantamentos de Clientes	0	3	-15
6.01.02.16	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	-1.883	4.761	2.684
6.01.02.17	Fornecedores	1.620	-5.483	-5.134
6.01.02.18	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	-170	-22.358	-5.662
6.01.02.20	Outras Movimentações	4.793	182.265	-1.470
6.01.03	Outros	-6.054	-31.114	-9.555
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social	-1.201	-2.774	-1.236
6.01.03.02	Juros Pagos sobre Empréstimos	-4.853	-28.340	-8.319
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-154	32	-6.365
6.02.01	(Aumento) Redução de Part. em Coligadas e Controladas	0	0	-6.106
6.02.06	Aplicações Financeiras	-6	32	-2
6.02.09	Aquisições de Imobilizado	-148	0	-257

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	4.347	-23.808	-8.276
6.03.01	Captações de empréstimos	0	0	11.256
6.03.02	Amortizações de Empréstimos	-14.793	-24.043	-19.532
6.03.03	Venda de ações em tesouraria	19.007	0	0
6.03.05	Aumento de Capital Social	133	235	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-129	-219	-152
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	374	593	745
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	245	374	593

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	5.293.820	1.230.075	0	-11.674.334	0	-5.150.439
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	5.293.820	1.230.075	0	-11.674.334	0	-5.150.439
5.04	Transações de Capital com os Sócios	409.722	-7.058	0	0	0	402.664
5.04.01	Aumentos de Capital	409.722	-26.065	0	0	0	383.657
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	19.007	0	0	0	19.007
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-78.438	0	-78.438
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-78.438	0	-78.438
5.07	Saldos Finais	5.703.542	1.223.017	0	-11.752.772	0	-4.826.213

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	4.992.033	1.236.743	0	-11.547.099	0	-5.318.323
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.992.033	1.236.743	0	-11.547.099	0	-5.318.323
5.04	Transações de Capital com os Sócios	301.787	-6.668	0	0	0	295.119
5.04.01	Aumentos de Capital	301.858	0	0	0	0	301.858
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-71	0	0	0	0	-71
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-6.668	0	0	0	-6.668
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-127.235	0	-127.235
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-127.235	0	-127.235
5.07	Saldos Finais	5.293.820	1.230.075	0	-11.674.334	0	-5.150.439

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	4.992.033	1.236.743	0	-11.092.484	0	-4.863.708
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.992.033	1.236.743	0	-11.092.484	0	-4.863.708
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-454.615	0	-454.615
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-454.615	0	-454.615
5.07	Saldos Finais	4.992.033	1.236.743	0	-11.547.099	0	-5.318.323

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	1.162	11.788	3.187
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.162	11.788	3.237
7.01.02	Outras Receitas	0	0	-50
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-69.893	-152.841	-174.041
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.083	-7.495	1.065
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-16.644	-38.514	-16.792
7.02.04	Outros	-52.166	-106.832	-158.314
7.03	Valor Adicionado Bruto	-68.731	-141.053	-170.854
7.04	Retenções	-72	-75	-1.779
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-72	-75	-1.779
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-68.803	-141.128	-172.633
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	451.412	947.562	256.184
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-129.087	-139.799	-123.051
7.06.02	Receitas Financeiras	580.499	1.087.361	379.235
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	382.609	806.434	83.551
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	382.609	806.434	83.551
7.08.01	Pessoal	5.926	5.926	13.743
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.248	5.458	12.505
7.08.01.02	Benefícios	142	104	99
7.08.01.03	F.G.T.S.	536	364	1.139
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-344.044	-15.056	98.586
7.08.02.01	Federais	-344.044	-15.056	98.586
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	799.165	942.799	425.837
7.08.03.01	Juros	342.417	321.821	275.553
7.08.03.02	Aluguéis	265	235	287
7.08.03.03	Outras	456.483	620.743	149.997
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-78.438	-127.235	-454.615
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-78.438	-127.235	-454.615

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1	Ativo Total	1.174.676	1.275.373	1.730.597
1.01	Ativo Circulante	930.386	1.000.312	1.366.354
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	91.722	84.886	109.288
1.01.01.01	Caixa e Bancos	13.517	54.097	39.385
1.01.01.02	Aplicações Financeiras	78.205	30.789	69.903
1.01.02	Aplicações Financeiras	7.450	13.186	12.663
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	7.450	13.186	12.663
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	7.450	13.186	12.663
1.01.03	Contas a Receber	190.704	207.000	226.287
1.01.03.01	Clientes	190.704	207.000	226.287
1.01.04	Estoques	627.495	678.063	1.006.239
1.01.04.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	627.495	678.063	1.006.239
1.01.06	Tributos a Recuperar	7.511	10.571	9.030
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	7.511	10.571	9.030
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.476	3.139	0
1.01.07.01	Despesas a Apropriar	1.476	3.139	0
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	4.028	3.467	2.847
1.01.08.03	Outros	4.028	3.467	2.847
1.01.08.03.06	Contrato de Mútuo	4.028	3.467	2.847
1.02	Ativo Não Circulante	244.290	275.061	364.243
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	213.334	243.672	332.813
1.02.01.04	Contas a Receber	32.675	40.517	59.707
1.02.01.04.01	Clientes	32.675	40.517	59.707
1.02.01.05	Estoques	79.282	82.850	153.599
1.02.01.05.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	79.282	82.850	153.599
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	101.377	120.305	119.507
1.02.01.10.03	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	29.288	50.272	49.277
1.02.01.10.04	Assunção de dívida a receber	1.336	1.365	1.365
1.02.01.10.10	Outros Créditos	56.840	54.728	52.029

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
1.02.01.10.13	Tributos Correntes a Recuperar	13.913	13.940	16.836
1.02.02	Investimentos	28.039	30.108	29.906
1.02.02.01	Participações Societárias	28.039	30.108	29.906
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	28.039	30.108	29.906
1.02.03	Imobilizado	2.045	387	994
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.126	248	306
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	919	139	688
1.02.04	Intangível	872	894	530
1.02.04.01	Intangíveis	872	894	530

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2	Passivo Total	1.174.676	1.275.373	1.730.597
2.01	Passivo Circulante	3.413.650	2.975.730	3.570.893
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	9.608	11.562	12.017
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	9.608	11.562	12.017
2.01.02	Fornecedores	247.999	234.004	162.566
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	247.999	234.004	162.566
2.01.02.01.01	Fornecedores	144.939	132.519	117.636
2.01.02.01.02	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	103.060	101.485	44.930
2.01.03	Obrigações Fiscais	37.397	46.228	49.158
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	37.397	46.228	49.158
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	7.183	7.950	11.957
2.01.03.01.02	Obrigações Tributárias Diferidas	18.162	18.679	16.790
2.01.03.01.05	Tributos Parcelados	8.636	13.504	2.233
2.01.03.01.06	Demais Obrigações Correntes	3.416	6.095	18.178
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.278.666	1.122.993	1.264.990
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	914.325	828.456	1.022.868
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	914.325	828.456	1.022.868
2.01.04.02	Debêntures	364.341	294.537	242.122
2.01.05	Outras Obrigações	1.692.971	1.425.697	1.950.550
2.01.05.02	Outros	1.692.971	1.425.697	1.950.550
2.01.05.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	267	267	714
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	230.801	233.864	277.313
2.01.05.02.07	Coobrigação na Cessão de Recebíveis	3.452	2.504	1.851
2.01.05.02.09	Outros Passivos	119.426	118.534	118.238
2.01.05.02.10	Obrigações por Emissão de CCB/CCI	1.339.025	1.059.315	1.542.932
2.01.05.02.11	Contrato de Mútuo	0	11.213	9.502
2.01.06	Provisões	147.009	135.246	131.612
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	105	105	2.531
2.01.06.01.05	Provisão para Contingências	105	105	2.531

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.01.06.02	Outras Provisões	146.904	135.141	129.081
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	263	11.158	6.217
2.01.06.02.04	Provisão de Multa a Pagar por Atraso de Obra	146.641	123.983	122.864
2.02	Passivo Não Circulante	2.651.694	3.511.491	3.544.240
2.02.02	Outras Obrigações	1.962.378	2.774.429	2.550.218
2.02.02.02	Outros	1.962.378	2.774.429	2.550.218
2.02.02.02.03	Adiantamento de Clientes	25.039	43.539	26.266
2.02.02.02.04	Obrigações por Aquisição de Imóveis	19.979	17.794	23.715
2.02.02.02.05	Obrigações Tributárias Diferidas	707.126	1.053.400	1.072.666
2.02.02.02.08	Contas Correntes com Parceiros nos Empreendimentos	41.704	61.358	61.137
2.02.02.02.09	Obrigações por Emissão de CCB/ CCI	0	0	6.804
2.02.02.02.10	Tributos Parcelados	49.599	84.775	5.330
2.02.02.02.12	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	1.105.076	967.813	929.610
2.02.02.02.15	Outros Passivos	13.855	545.750	424.690
2.02.04	Provisões	689.316	737.062	994.022
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	641.468	696.937	944.793
2.02.04.01.09	Provisão para Contingências	641.468	696.937	944.793
2.02.04.02	Outras Provisões	47.848	40.125	49.229
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	47.529	34.382	44.428
2.02.04.02.19	Provisão para Perda em Investimentos	319	5.743	4.801
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	-4.890.668	-5.211.848	-5.384.536
2.03.01	Capital Social Realizado	5.703.542	5.293.820	4.992.033
2.03.01.01	Capital Social	5.703.542	5.293.820	4.992.033
2.03.02	Reservas de Capital	1.236.743	1.236.743	1.236.743
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	1.206.746	1.206.746	1.206.746
2.03.02.04	Opções Outorgadas	29.997	29.997	29.997
2.03.04	Reservas de Lucros	-13.726	-6.668	0
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	-13.726	-6.668	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-11.752.772	-11.674.334	-11.547.099

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2022	Penúltimo Exercício 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 31/12/2020
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	-64.455	-61.409	-66.213

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	119.318	432.957	208.194
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-87.931	-349.693	-136.777
3.03	Resultado Bruto	31.387	83.264	71.417
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-91.861	-435.777	-348.178
3.04.01	Despesas com Vendas	-41.757	-59.135	-24.208
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-59.134	-87.618	-64.552
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	8.273	-288.756	-257.142
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-794	-2.630	-3.030
3.04.05.02	Depreciações/Amortizações	-741	-706	-2.843
3.04.05.05	Outras	9.808	-285.420	-251.269
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	757	-268	-2.276
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-60.474	-352.513	-276.761
3.06	Resultado Financeiro	-362.286	221.669	-81.056
3.06.01	Receitas Financeiras	597.268	1.190.706	396.973
3.06.02	Despesas Financeiras	-959.554	-969.037	-478.029
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-422.760	-130.844	-357.817
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	339.940	9.399	-98.886
3.08.01	Corrente	-6.300	-7.996	-4.066
3.08.02	Diferido	346.240	17.395	-94.820
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-82.820	-121.445	-456.703
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-82.820	-121.445	-456.703
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-78.438	-127.235	-454.615
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-4.382	5.790	-2.088
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	-0,75247	-3,61525	-56,36189
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	-0,75247	-3,61525	-56,36189

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-82.820	-121.445	-456.703
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-82.820	-121.445	-456.703
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-78.438	-127.235	-454.615
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-4.382	5.790	-2.088

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	4.170	24.652	39.840
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-182.710	-287.152	-38.761
6.01.01.01	Lucro (Prejuízo) Antes do Imposto de Renda e Contribuição Social	-422.760	-130.844	-357.817
6.01.01.02	Depreciação e Amortização	741	706	2.843
6.01.01.05	Despesas Financeiras, Juros Passivos e Variação Monetária	470.214	-95.388	320.804
6.01.01.06	Ajuste a Valor Justo e Atualização Monetária	252.210	193.492	-230.207
6.01.01.09	Baixa por Impairment sobre Ágio, Mútuos e Estoque de Imóveis	4.343	-49.037	24.664
6.01.01.11	Equivalência Patrimonial	-757	268	2.276
6.01.01.13	Provisão para Garantia e Contingências	3.793	11.881	36.876
6.01.01.14	Outros	-511.957	-239.999	139.536
6.01.01.15	Provisão para Participação nos Resultados	2.566	2.803	0
6.01.01.16	Perdas Estimadas em Créditos de Liquidação Duvidosa	18.897	18.966	22.264
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	210.218	366.910	94.418
6.01.02.03	Contas a Receber	135.230	148.743	24.552
6.01.02.05	Impostos a Recuperar	4.366	3.707	1.626
6.01.02.06	Estoque de Imóveis a Comercializar	27.882	205.170	65.268
6.01.02.08	Despesas a Apropriar	1.663	-6.411	0
6.01.02.09	Conta Corrente com Parceiros nos Empreendimentos	623	-8.521	-4.836
6.01.02.13	Adiantamentos de Clientes	7.471	-429	-10.845
6.01.02.16	Obrigações Fiscais e Trabalhistas	-35.096	91.919	10.275
6.01.02.17	Fornecedores	7.700	-5.921	6.762
6.01.02.18	Obrigações com Credores do Plano de Recuperação Judicial	-170	-22.358	-5.662
6.01.02.20	Outras Movimentações	60.549	-38.989	7.278
6.01.03	Outros	-23.338	-55.106	-15.817
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social	-18.144	-26.393	-7.422
6.01.03.02	Juros Pagos sobre Empréstimos	-5.194	-28.713	-8.395
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	3.359	-987	-6.487
6.02.02	Intangível	-216	-464	-530
6.02.06	Aplicações Financeiras	5.736	-523	-5.690

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
6.02.08	Aquisições de Imobilizado	-2.161	0	-267
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-693	-48.067	-35.418
6.03.01	Captações de Empréstimos	0	0	11.256
6.03.02	Amortizações de Empréstimos	-19.833	-48.302	-46.674
6.03.03	Venda de ações em tesouraria	19.007	0	0
6.03.05	Aumento de Capital Social	133	235	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	6.836	-24.402	-2.065
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	84.886	109.288	111.353
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	91.722	84.886	109.288

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	5.293.820	1.230.075	0	-11.674.334	0	-5.150.439	-61.409	-5.211.848
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	5.293.820	1.230.075	0	-11.674.334	0	-5.150.439	-61.409	-5.211.848
5.04	Transações de Capital com os Sócios	409.722	-7.058	0	0	0	402.664	1.336	404.000
5.04.01	Aumentos de Capital	409.722	-26.065	0	0	0	383.657	0	383.657
5.04.05	Ações em Tesouraria Vendidas	0	19.007	0	0	0	19.007	0	19.007
5.04.08	Movimentação líquida de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	1.336	1.336
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-78.438	0	-78.438	-4.382	-82.820
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-78.438	0	-78.438	-4.382	-82.820
5.07	Saldos Finais	5.703.542	1.223.017	0	-11.752.772	0	-4.826.213	-64.455	-4.890.668

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	4.992.033	1.236.743	0	-11.547.099	0	-5.318.323	-66.213	-5.384.536
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.992.033	1.236.743	0	-11.547.099	0	-5.318.323	-66.213	-5.384.536
5.04	Transações de Capital com os Sócios	301.787	-6.668	0	0	0	295.119	-986	294.133
5.04.01	Aumentos de Capital	301.858	0	0	0	0	301.858	0	301.858
5.04.02	Gastos com Emissão de Ações	-71	0	0	0	0	-71	0	-71
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-6.668	0	0	0	-6.668	0	-6.668
5.04.08	Movimentação líquida de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-986	-986
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-127.235	0	-127.235	5.790	-121.445
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-127.235	0	-127.235	5.790	-121.445
5.07	Saldos Finais	5.293.820	1.230.075	0	-11.674.334	0	-5.150.439	-61.409	-5.211.848

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	4.992.033	1.236.743	0	-11.092.484	0	-4.863.708	-59.679	-4.923.387
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	4.992.033	1.236.743	0	-11.092.484	0	-4.863.708	-59.679	-4.923.387
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-4.446	-4.446
5.04.08	Movimentação líquida de acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-4.446	-4.446
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-454.615	0	-454.615	-2.088	-456.703
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-454.615	0	-454.615	-2.088	-456.703
5.07	Saldos Finais	4.992.033	1.236.743	0	-11.547.099	0	-5.318.323	-66.213	-5.384.536

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.01	Receitas	122.797	438.736	211.298
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	120.846	437.914	210.495
7.01.02	Outras Receitas	1.951	822	803
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-141.134	-747.852	-436.942
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-87.931	-349.693	-136.777
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-63.011	-112.739	-48.896
7.02.04	Outros	9.808	-285.420	-251.269
7.03	Valor Adicionado Bruto	-18.337	-309.116	-225.644
7.04	Retenções	-741	-706	-2.843
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-741	-706	-2.843
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-19.078	-309.822	-228.487
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	598.025	1.190.438	394.697
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	757	-268	-2.276
7.06.02	Receitas Financeiras	597.268	1.190.706	396.973
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	578.947	880.616	166.210
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	578.947	880.616	166.210
7.08.01	Pessoal	32.629	30.061	35.589
7.08.01.01	Remuneração Direta	26.706	25.177	30.930
7.08.01.02	Benefícios	3.442	2.598	2.190
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.481	2.286	2.469
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	-331.682	1.968	108.371
7.08.02.01	Federais	-331.856	1.954	108.272
7.08.02.03	Municipais	174	14	99
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	960.820	970.032	478.953
7.08.03.01	Juros	472.032	326.803	319.125
7.08.03.02	Aluguéis	1.266	995	924
7.08.03.03	Outras	487.522	642.234	158.904
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-82.820	-121.445	-456.703
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-78.438	-127.235	-454.615

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-4.382	5.790	-2.088

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Mensagem Inicial

Encerramos 2022 com importantes evoluções em nossa agenda de transformação digital, ESG, diversidade e foco no cliente. Esses avanços trouxeram reflexos diretos nos índices de satisfação interno e externo da Companhia. Na comparação anual, aumentamos a satisfação de nossos clientes medida por meio do CSAT (Customer satisfaction) e Reclame Aqui. Além disso, temos aumentado, dia após dia, a diversidade no time, fato que tem agregado para melhoria das nossas atividades. Em relação à agenda de ESG, estamos finalizando nosso relatório de sustentabilidade, que servirá de guia para nossas próximas ações sobre o tema. Na frente de transformação digital, encerramos o ano com importantes avanços no projeto de Jornada Digital e com a Vernyy conquistando seus primeiros clientes na frente de inteligência condomínial.

Apesar das grandes dificuldades impostas ao longo de 2022, no qual a economia mundial ainda sofreu com os desdobramentos da pandemia de COVID-19 e com a eclosão de conflitos geopolíticos, além do complicado período pré-eleições presidenciais e aumento da inflação e da taxa de juros no Brasil, ainda assim vivemos um dos momentos mais marcantes na trajetória da Companhia: o retorno dos lançamentos, ocorrido logo após o reposicionamento e lançamento da marca **ix. Incorporadora**. Foram 7 anos sem lançamentos, enfrentando inúmeras adversidades, incluindo a Recuperação Judicial, para enfim, em 2022, conseguirmos retomar parte essencial para operação da Companhia.

Mesmo com uma agenda complexa e com novas frentes dentro da **ix.**, mantivemos o foco na execução de nosso planejamento estratégico de curto, médio e longo prazo, cujos reflexos podem ser observados no progresso dos resultados financeiros e nas operações da Companhia. Seguimos com máxima atenção ao controle e gestão do caixa, buscando opções para solucionar as obras paralisadas, além de dar seguimento ao lançamento programado e continuar melhorando a experiência dos clientes. Estamos atuando para acelerar as receitas provenientes dos produtos da Vernyy, e dando continuidade ao desenvolvimento, implantação e melhoria contínua do nosso projeto de Jornada Digital, além da implantação de uma agenda robusta de ESG, inclusão e diversidade.

No escopo da governança corporativa, ao longo de 2022, fizemos as adequações necessárias previstas no Regulamento do Novo Mercado, em relação às estruturas de fiscalização e controle (compliance, controles internos e fiscalização) e implementamos o Comitê de Auditoria e a contratação da BDO para realização da Auditoria Interna. O aprimoramento contínuo dos nossos padrões de governança e controle de riscos são pilares essenciais para Companhia, sempre buscando minimizar os riscos e melhorar a governança corporativa.

Além do retorno dos lançamentos de empreendimentos, lançamos a nossa nova marca, a **ix. Incorporadora**. A marca **ix.** reflete a nova forma de atuarmos no mercado e o novo posicionamento estratégico, onde utilizaremos nosso conhecimento de todo o ciclo do negócio e tudo que aprendemos com nossos erros e acertos, para desenvolver melhores experiências para os nossos clientes. A mudança da marca foi necessária para que possamos comunicar de forma efetiva a nossa transformação, os nossos novos atributos e a nossa visão de futuro. Por meio do uso intensivo da tecnologia, queremos transformar

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

o processo de escolha, aquisição e manutenção do imóvel em uma jornada simples, agradável, inovadora e transparente.

Como mencionado anteriormente, lançamos o empreendimento **ix**. Tatuapé, na zona leste de São Paulo, trazendo tecnologia de ponta, segurança, muito lazer e inovação. Trate-se de um projeto residencial de torre única, com 147 unidades, voltado para média renda, com VGV potencial de R\$60 milhões. O lançamento foi pensado para garantir a melhor experiência do cliente, desde o treinamento do time comercial até o stand de vendas com ambientação e utilização de recursos tecnológicos e funcionais.

Destaques dos Resultados Operacionais

Em 2022, as vendas brutas somaram R\$107 milhões, queda de 45% em relação ao valor registrado em 2021. Apesar dessa redução, o resultado está em linha com a meta estabelecida para o ano. O foco na venda de unidades geradoras de caixa livre continua inalterado.

Os distratos totalizaram R\$87 milhões em 2022, aumento de 15% em relação à 2021. O distrato segue como uma importante alavanca para aumentar o volume de unidades disponíveis para venda.

Em função da retração nas vendas brutas, as vendas líquidas totalizaram R\$20 milhões em 2022, 80% abaixo de 2021. O principal indicador de venda para Companhia são as vendas brutas, considerando que parte da matéria prima para venda, além do estoque, advém dos distratos que são realizados e que não impactam o fluxo de caixa.

Ao longo de 2022 foram repassadas 496 unidades (R\$63 milhões), uma redução de 15% na quantidade de unidades repassadas na comparação com 2021. O volume de repasse foi impactado pela redução das vendas, porém, registrou resultado superior ao projetado para o ano, principalmente devido a uma maior eficiência em nosso processo operacional, com redução dos prazos dos processos junto aos bancos e cartórios.

As despesas gerais, administrativas e comerciais foram reduzidas em 31% na comparação entre 2022 e 2021, principalmente devido ao menor volume de despesas com consultorias jurídicas e financeiras.

A dívida extraconcursal totalizou R\$2,6 bilhões no final de 2022, registrando um aumento de 20% no acumulado do ano. O aumento decorreu principalmente do acruo de juros no período.

A dívida concursal totalizou R\$1,2 bilhão no final de 2022, registrando um aumento de 13% no acumulado do ano. Esse aumento decorreu principalmente da habilitação créditos na recuperação judicial.

No 4T22, concluímos o processo de aumento de capital para conversão dos créditos, conforme previsto em nosso Plano de Recuperação, totalizando R\$409,7 milhões e representando uma expressiva redução dos riscos e obrigações da Companhia.

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

Os reflexos do contínuo trabalho para desalavancagem da Companhia e equalização dos passivos podem ser observados pela redução de R\$531 milhões (80%) na linha de outras obrigações e de R\$422 milhões (7%) no passivo total no acumulado do ano.

Foi registrado um prejuízo de R\$78 milhões em 2022, versus um prejuízo de R\$127 milhões em 2021.

Mensagem Final

Dando continuidade ao nosso planejamento de lançamentos, além dos terrenos que temos em carteira atualmente, continuamos prospectando e analisando a compra de terrenos, sempre em linha com nossa estratégia de mercado e atuação.

Seguimos com o desenvolvimento do nosso projeto de Jornada Digital e Experiência do Cliente e, já temos planejadas as ações para aprimorar nossa agenda de ESG, com foco em diversidade e inclusão.

Estamos vivendo uma nova forma de pensar, decidir e agir, para a cada dia construir melhores experiências. Temos um time experiente e comprometido, que adquiriu muito aprendizado ao longo dos anos e dos momentos de dificuldades e, agora estamos prontos para continuar com a transformação da empresa, focada em experiência e inovação.

Administração

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4 a	245	374	91.722	84.886
Aplicações Financeiras	4 b	69	63	7.450	13.186
Contas a receber de clientes	5	3.307	2.208	190.704	207.000
Estoque de imóveis a comercializar	6	2.727	4.090	627.495	678.063
Tributos correntes a recuperar		5.772	5.379	7.511	10.571
Despesas antecipadas		1.476	3.139	1.476	3.139
Creditos com partes relacionadas	10 d	-	-	4.028	3.467
Outros créditos		14.761	13.434	-	-
Total do ativo circulante		28.357	28.687	930.386	1.000.312
Não circulante					
Contas a receber de clientes	5	59	2.287	32.675	40.517
Estoque de imóveis a comercializar	6	2.500	2.500	79.282	82.850
Tributos correntes a recuperar		-	-	13.913	13.940
Creditos com partes relacionadas	10 d	1.875.397	1.828.356	30.624	51.637
Outros créditos		-	-	56.840	54.728
		1.877.956	1.833.143	213.334	243.672
Investimentos	7	767.468	954.829	28.039	30.108
Imobilizado	8	302	226	2.045	387
Intangível	9	-	-	872	894
		767.770	955.055	30.956	31.389
Total do ativo não circulante		2.645.726	2.788.198	244.290	275.061
Total do ativo		2.674.083	2.816.885	1.174.676	1.275.373
Passivo e patrimônio líquido					
Circulante					
Empréstimos e financiamentos	11	373.061	385.271	914.325	828.456
Debêntures	12 b	364.341	294.537	364.341	294.537
Obrigações por emissão de CCB/CCI	12 a	1.251.603	986.121	1.339.025	1.059.315
Fornecedores		8.416	6.796	144.939	132.519
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	13 b	103.060	101.485	103.060	101.485
Obrigações por aquisição de imóveis	14	-	-	267	267
Obrigações sociais e trabalhistas		2.418	5.257	9.608	11.562
Obrigações tributárias	15	187	169	3.416	6.095
Provisão para contingências diversas	17	-	54	147.009	135.246
Imposto de renda e contribuição social		-	-	7.183	7.950
Impostos diferidos	15 b	689	695	18.162	18.679
Tributos parcelados	15 a	67	104	8.636	13.504
Obrigações com partes relacionadas	10 d	-	-	-	-
Coobrigação na cessão de recebíveis		-	-	3.452	2.504
Adiantamentos de clientes	16 b	650	1.168	230.801	233.864
Outras obrigações		10.047	12.494	119.426	118.534
Total do passivo circulante		2.114.539	1.794.151	3.413.650	2.975.730
Não circulante					
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	13 b	1.105.076	967.813	1.105.076	967.813
Obrigações por aquisição de imóveis	14	-	-	19.979	17.794
Impostos diferidos	15 b	707.126	1.053.400	707.126	1.053.400
Tributos parcelados	15 a	467	675	49.599	84.775
Provisão para contingências diversas	17	47.557	38.628	688.997	731.319
Provisão para perdas em investimentos	7 i	2.925.017	2.617.492	319	5.743
Obrigações com partes relacionadas	10 d	599.937	950.258	41.704	61.358
Adiantamentos de clientes	16 b	-	-	25.039	43.539
Outras obrigações		577	544.907	13.855	545.750
Total do passivo não circulante		5.385.757	6.173.173	2.651.694	3.511.491
Patrimônio líquido					
Capital social	18 a	5.703.542	5.293.820	5.703.542	5.293.820
Reserva de capital e ações em tesouraria		1.236.743	1.236.743	1.236.743	1.236.743
Ações em tesouraria	18 b	(13.726)	(6.668)	(13.726)	(6.668)
Prejuízos acumulados		(11.752.772)	(11.674.334)	(11.752.772)	(11.674.334)
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas		(4.826.213)	(5.150.439)	(4.826.213)	(5.150.439)
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas não controladores	7 c	-	-	(64.455)	(61.409)
Total do patrimônio líquido		(4.826.213)	(5.150.439)	(4.890.668)	(5.211.848)
Total do passivo e patrimônio líquido		2.674.083	2.816.885	1.174.676	1.275.373

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

Demonstrações de resultados dos exercícios findos em 31 dezembro de 2022 e 2021*(Em milhares de reais - R\$)*

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021
Receita operacional líquida	24	1.123	11.777	119.318	432.957
Custo das unidades vendidas	25	(1.083)	(7.495)	(87.931)	(349.693)
Resultado bruto		40	4.282	31.387	83.264
Despesas e receitas operacionais					
Comerciais	26	(1.073)	(1.608)	(41.757)	(59.135)
Gerais e administrativas	27	(23.900)	(44.563)	(59.134)	(87.618)
Tributárias		(41)	1.407	(794)	(2.630)
Equivalência patrimonial	7	(129.087)	(139.799)	757	(268)
Depreciação e amortização		(72)	(75)	(741)	(706)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	28	(52.166)	(106.832)	9.808	(285.420)
		(206.339)	(291.470)	(91.861)	(435.777)
Resultado antes das receitas e despesas financeiras		(206.299)	(287.188)	(60.474)	(352.513)
Receitas e despesas financeiras					
Receitas financeiras	29	580.499	1.087.361	597.268	1.190.706
Despesas financeiras	29	(798.900)	(942.564)	(959.554)	(969.037)
		(218.401)	144.797	(362.286)	221.669
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		(424.700)	(142.391)	(422.760)	(130.844)
Imposto de renda e contribuição social	15 c	346.262	15.156	339.940	9.399
Prejuízo do exercício		(78.438)	(127.235)	(82.820)	(121.445)
Atribuído aos:					
Acionistas controladores		(78.438)	(127.235)	(78.438)	(127.235)
Acionistas não controladores	7 c	-	-	(4.382)	5.790
		(78.438)	(127.235)	(82.820)	(121.445)
Prejuízo por ação (em reais) - Básico e Diluído	18 c	(0,75247)	(3,61525)	(0,75247)	(3,61525)

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

Demonstrações de resultados abrangentes dos exercícios findos em 31 dezembro de 2022 e 2021*(Em milhares de reais - R\$)*

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Prejuízo do exercício	(78.438)	(127.235)	(82.820)	(121.445)
Total dos resultados abrangentes dos exercícios	(78.438)	(127.235)	(82.820)	(121.445)
Prejuízo atribuível aos acionistas controladores	(78.438)	(127.235)	(78.438)	(127.235)
(Prejuízo) lucro atribuível aos acionistas não controladores	-	-	(4.382)	5.790

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

Demonstrações dos fluxos de caixa (Método indireto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Atividades operacionais				
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	(424.700)	(142.391)	(422.760)	(130.844)
Ajuste para conciliar o resultado antes dos tributos:				
Depreciação e amortização	72	75	741	706
Despesas financeiras (juros passivos e variação monetária)	342.722	(111.916)	470.214	(95.388)
Ajuste a valor justo e atualização monetária	252.210	193.492	252.210	193.492
Baixa por impairment sobre ágio, juros e estoque de imóveis	227	(1.121)	4.343	(49.037)
Resultado de equivalência patrimonial	129.087	139.799	(757)	268
Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa	3.114	207	18.897	18.966
Provisão para participação nos resultados	-	346	2.566	2.803
Provisão (reversão) para contingências e garantias	11.878	(38.270)	3.793	11.881
Outros	(360.541)	(78.117)	(511.957)	(239.999)
	(45.931)	(37.896)	(182.710)	(287.152)
Variação nos ativos e passivos				
Contas a receber	(1.000)	(1.093)	135.230	148.743
Impostos a recuperar	-	-	4.366	3.707
Estoque de imóveis a comercializar	1.079	6.446	27.882	205.170
Despesas a apropriar	1.663	(6.411)	1.663	(6.411)
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	41.561	(65.563)	623	(8.521)
Adiantamentos de clientes	-	3	7.471	(429)
Obrigações fiscais e trabalhistas	(1.883)	4.761	(35.096)	91.919
Fornecedores	1.620	(5.483)	7.700	(5.921)
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	(170)	(22.358)	(170)	(22.358)
Outras movimentações	4.793	182.265	60.549	(38.989)
	47.663	92.567	210.218	366.910
Juros e impostos pagos				
Impostos pagos	(1.201)	(2.774)	(18.144)	(26.393)
Juros pagos	(4.853)	(28.340)	(5.194)	(28.713)
	(6.054)	(31.114)	(23.338)	(55.106)
Fluxo de caixa das atividades operacionais	(4.322)	23.557	4.170	24.652
Atividades de investimento				
Aquisição de imobilizado	(148)	-	(2.161)	-
Aquisição de Intangível	-	-	(216)	(464)
Aplicações financeiras	(6)	32	5.736	(523)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos	(154)	32	3.359	(987)
Atividades de financiamento				
Amortizações de empréstimos	(14.793)	(24.043)	(19.833)	(48.302)
Venda de ações em tesouraria	19.007	-	19.007	-
Aumento de capital social	133	235	133	235
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	4.347	(23.808)	(693)	(48.067)
(Diminuição) aumento no caixa e equivalentes	(129)	(219)	6.836	(24.402)
Saldos de caixa e equivalentes:				
No início do exercício	374	593	84.886	109.288
No final do exercício	245	374	91.722	84.886
(Diminuição) aumento no caixa e equivalentes	(129)	(219)	6.836	(24.402)

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 dezembro de 2022 e 2021*(Em milhares de reais - R\$)*

	Capital social			capital, Opções outorgadas e Ações em Tesouraria	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido	Participação dos não controladores	Patrimônio líquido consolidado
	Capital social integralizado	Despesas com emissão	Capital líquido de despesas					
Saldos em 2020	5.044.270	(52.237)	4.992.033	1.236.743	(11.547.099)	(5.318.323)	(66.213)	(5.384.536)
Aumentos de Capital	301.858	-	301.858	-	-	301.858	-	301.858
Gastos com Emissão de Ações	-	(71)	(71)	-	-	(71)	-	(71)
Movimentação líquida de Ações em Tesouraria	-	-	-	(6.668)	-	(6.668)	-	(6.668)
Movimentação líquida de não controladores	-	-	-	-	-	-	(986)	(986)
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(127.235)	(127.235)	5.790	(121.445)
Saldos em 2021	5.346.128	(52.308)	5.293.820	1.230.075	(11.674.334)	(5.150.439)	(61.409)	(5.211.848)
Aumentos de Capital	409.722	-	409.722	-	-	409.722	-	409.722
Movimentação líquida de Ações em Tesouraria	-	-	-	(7.058)	-	(7.058)	-	(7.058)
Movimentação líquida de não controladores	-	-	-	-	-	-	1.336	1.336
Prejuízo do exercício	-	-	-	-	(78.438)	(78.438)	(4.382)	(82.820)
Saldos em 2022	5.755.850	(52.308)	5.703.542	1.223.017	(11.752.772)	(4.826.213)	(64.455)	(4.890.668)

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

Demonstrações do valor adicionado dos exercícios findos em 31 dezembro de 2022 e 2021*(Em milhares de reais - R\$)*

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receitas				
Receita bruta de venda imobiliária e serviços	1.162	11.813	120.846	437.914
Outras receitas e (despesas)				
Outras receitas (despesas) operacionais	-	(25)	1.951	822
	1.162	11.788	122.797	438.736
Insumos adquiridos de terceiros				
Custos dos produtos, mercadorias e serviços vendidos	(1.083)	(7.495)	(87.931)	(349.693)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(16.644)	(38.514)	(63.011)	(112.739)
Outros	(52.166)	(106.832)	9.808	(285.420)
	(69.893)	(152.841)	(141.134)	(747.852)
Valor adicionado bruto	(68.731)	(141.053)	(18.337)	(309.116)
Retenções				
Depreciação e amortização	(72)	(75)	(741)	(706)
	(72)	(75)	(741)	(706)
Valor adicionado líquido produzido	(68.803)	(141.128)	(19.078)	(309.822)
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	(129.087)	(139.799)	757	(268)
Receitas financeiras	580.499	1.087.361	597.268	1.190.706
	451.412	947.562	598.025	1.190.438
Valor Adicionado total a distribuir	382.609	806.434	578.947	880.616
Valor adicionado para distribuição				
Pessoal				
Remuneração direta	5.248	5.458	26.706	25.177
Benefícios	142	104	3.442	2.598
Fundo de garantia por tempo de serviço - FGTS	536	364	2.481	2.286
	5.926	5.926	32.629	30.061
Impostos taxas e contribuições				
Federais e Municipais	(344.044)	(15.056)	(331.682)	1.968
	(344.044)	(15.056)	(331.682)	1.968
Remuneração do capital de terceiros				
Juros	342.417	321.821	472.032	326.803
Aluguéis	265	235	1.266	995
Outras	456.483	620.743	487.522	642.234
	799.165	942.799	960.820	970.032
Remuneração do capital próprio				
Prejuízo do exercício	(78.438)	(127.235)	(82.820)	(121.445)
	(78.438)	(127.235)	(82.820)	(121.445)
Distribuição do valor adicionado	382.609	806.434	578.947	880.616

Notas Explicativas

*PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022*

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras (Em milhares de Reais)

1 Contexto operacional

a. Informações gerais

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

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

b. Recuperação judicial

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

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

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

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

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

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

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

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

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

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

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

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

Desta forma, em Assembleia Geral Extraordinária, de 19 de março de 2021 e 11 de agosto de 2022, a Companhia aprovou o aumento de capital, acumulando até 31 de dezembro de 2022, o aumento total de R\$ 711.580, mediante emissão de ações, para subscrição privada, que totalizaram 314.119.482 (trezentos e quatorze milhões, cento e dezenove mil, quatrocentas e oitenta e duas) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, que conferirão os mesmos direitos atribuídos às demais ações.

Conforme informado pela Companhia, através de fato relevante de 28 de abril de 2021, o fundo FIDC - VKR Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (“FIDC VKR”) titular de créditos quirografários, subscreveu e integralizou 31.814.826 (trinta e um milhões, oitocentos e quatorze mil, oitocentos e vinte e seis) ações ordinárias, do aumento de capital realizado pela Companhia, passando a ter 56,68% do capital social. Em 14 de junho de 2022, 25 de agosto de 2022 e 09 de setembro de 2022, a Companhia recebeu correspondência eletrônica do FIDC - VKR, informando a diminuição da sua participação acionária na Companhia, passando a deter ao final de 31 de dezembro de 2022, 22.324.826 (30/06/2022: 27.464.126) ações ordinárias, equivalentes a aproximadamente 39,8% (30/06/2022: 48,9%) do capital social da Companhia. Após a conclusão das alienações de ações o FIDC VKR deixou de ser acionista controlador da Companhia.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

(iii) Marcos do plano de RJ

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

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

O total de dívidas reestruturadas e incluídas no Plano de RJ da Companhia atingiu, até 31 de dezembro de 2022, R\$ 5.677.550 (dívida concursal); esse montante engloba as dívidas bancárias e as demais dívidas operacionais da Companhia. Seguindo as condições do plano de RJ e após as opções de recebimento de cada credor, a Companhia apurou junto a seus credores a reversão de multas e juros, no montante de R\$ 818.560, de forma que a dívida total reestruturada passou a ser de R\$ 4.858.990.

As opções de pagamento, por escolha dos credores, e os correspondentes saldos atualizados estão apresentadas na Nota Explicativa nº 13b.

O saldo da dívida, incluindo os juros e amortizações, totalizou R\$ 4.185.615 em 31 de dezembro de 2022. Após cálculo do ajuste a valor presente o saldo contábil totalizou R\$ 1.208.136.

O cronograma para liquidação do saldo, no curtíssimo prazo, está concentrado na quitação com entrega de ações da Companhia (R\$ 103.088) e no pagamento de credores que ainda tenham questionamento sobre o valor de seus créditos (R\$ 597). Considerando que até o final de 2022 temos 2% da dívida concursal (R\$ 103.088) a ser quitada com maior parte por ações da Companhia, podemos afirmar que os recursos já existentes, em caixa, nos dão total condição para realização desta última etapa, de curto prazo, atendendo mais uma etapa da reestruturação inicialmente proposta no plano de RJ.

O saldo residual da dívida em longo prazo (R\$ 4.082.533), representando 98% do saldo total, está com cronograma de pagamento para período entre 10 e 20 anos; assim, nos possibilita foco em ações de curto prazo que gerem condições de liquidação futura destes compromissos.

Os pagamentos realizados dentro do prazo estabelecido no plano da RJ e seu aditamento representaram a conclusão de uma etapa fundamental do processo de Recuperação Judicial e um importante passo rumo à manutenção da normalidade operacional e à retomada do crescimento do Grupo (PDG). Conforme previsto no cronograma de pagamento do plano de RJ, detalhado na Nota Explicativa nº 13b, a Companhia realizou, até 31 de dezembro de 2022 o pagamento total de R\$ 1.095.689 aos credores:

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

	Exercícios					Total
	2018	2019	2020	2021	2022	
Quirografários	174.471	66	202	288.815	375.643	839.197
ME/EPP	12.351	3	-	78	4.044	16.476
Garantia real	39.150	30.294	9.635	101.115	3.440	183.634
Trabalhistas	23.793	1.226	2.511	24.844	4.008	56.382
Total	249.765	31.589	12.348	414.852	387.135	1.095.689
Total acumulado	249.765	281.354	293.702	708.554	1.095.689	

(iv) Encerramento do processo de RJ

Em 14 de outubro de 2021, cumprindo ao disposto no artigo 157, §4º, da Lei nº 6.404/76, e nos termos da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, a Companhia informou aos acionistas e ao mercado que, naquela data, o Juíz da 1ª Vara de F. e Recuperações Judiciais proferiu sentença de encerramento do processo de recuperação judicial do Grupo (PDG).

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

c. Continuidade operacional

A continuidade das operações da Companhia conforme inicialmente exposto nos autos do plano de RJ e comprovadamente mantida desde sua proposta até seu encerramento, demonstra que o Grupo (PDG) reúne condições para superação da crise econômico-financeira vivenciada, sendo que a RJ se inseriu no contexto de uma série de medidas para buscar nosso efetivo soerguimento. Para que cada etapa desse objetivo continue sendo atingida, o redimensionamento de atividades do Grupo (PDG) continua sendo praticado e, aliado à nossa política de monitoramento constante sobre o fluxo de caixa de curto, médio e longo prazo, nos dá certeza sobre o sucesso nos resultados a serem alcançados.

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

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

Sempre atentos às alterações na legislação completamos, ao final do primeiro semestre de 2021, nosso planejamento e implantação das ações necessárias para adequação do Grupo (PDG) à LGPD (Lei Geral de Proteção de Dados) e, durante o primeiro trimestre de 2022, demos ênfase à conclusão das principais ações voltadas à implementação das regras de reforma das práticas de governança corporativa do segmento do Novo Mercado do B3 – através da complementação de regimentos, políticas e constituição do Comitê de Auditoria Interna, não estatutário, da Companhia.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

d. Dívidas extraconcursais

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

Dívidas:	Debêntures	CCB/CCI	SFH	SFI	Total	%
Tipos de Garantia:						
Alienação fiduciária	-	1.277.931	-	373.061	1.650.992	63,07%
Cessão de direitos creditórios	317.627	55.286	490.000	-	862.913	32,97%
Alienação fiduciária e hipoteca	46.714	-	-	-	46.714	1,78%
Hipoteca	-	-	51.264	-	51.264	1,96%
	364.341	1.333.217	541.264	373.061	2.611.883	99,78%
Sem garantia	-	5.808	-	-	5.808	0,22%
Total	364.341	1.339.025	541.264	373.061	2.617.691	100,00%
Nota explicativa nº	12 b	12 a	11	11		
Empréstimos e financiamentos				914.325		
Debêntures	364.341					
Obrigações por emissão CCBs/CCIs		1.339.025				

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

e. COVID-19

Administração da Companhia informa que continua seguindo e respeitando todas as medidas preventivas e de proteção recomendadas pelos órgãos públicos e pelo setor da construção civil, além das medidas adicionais preventivas adotadas pela própria Companhia. Nossa equipe de Gente e Gestão acompanhou e continua acompanhando ativamente os casos de suspeita de COVID-19 ou casos que necessitem de assistência, além de promover constantemente os cuidados adequados para evitar a contaminação.

f. Troca da auditoria

Conforme comunicado ao mercado em 09/02/2023, em atendimento ao disposto nos artigos 28 e 31 da Resolução CVM nº 23/21, que determina a alteração de auditores independentes a cada cinco exercícios sociais consecutivos, e seguindo melhores práticas de governança corporativa, a Companhia contratou a Grant Thornton (GT) para dar continuidade aos trabalhos da PP&C Auditores Independentes, na prestação de serviços de auditoria independente. A Grant Thornton iniciará suas atividades a partir da revisão das informações trimestrais relativas ao primeiro trimestre de 2023 (1T2023).

A Companhia aproveita para agradecer a PP&C Auditores Independentes pelos anos de trabalho e parceria, sempre com muita seriedade, qualidade, transparência e compromisso.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

2 Apresentação das Demonstrações Financeiras e principais políticas contábeis

2.1. Base de preparação e apresentação

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Declaração de conformidade

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

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

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia e estão alinhados ao entendimento manifestado pela Comissão de Valores Imobiliários (“CVM”), através do Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), descrito em detalhes adicionais na Nota Explicativa nº 2.10.

As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovados pela CVM e pelo Conselho Federal de Contabilidade (“CFC”).

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

A emissão das Demonstrações Financeiras da Companhia foi aprovada pelo Conselho de Administração e autorizada para arquivamento em 22 de março de 2023.

2.3. Apresentação das informações por segmento

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

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

Segmento de vendas de imóveis: a Companhia realiza vendas de unidades imobiliárias residenciais, no qual a receita é reconhecida pelo método de apropriação imobiliária, conforme mencionado na Nota Explicativa nº 2.10 das Demonstrações Financeiras.

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

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

2.4. Principais políticas contábeis:

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

2.4.1. Instrumentos financeiros

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

Ativos financeiros

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

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

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

b. Aplicações financeiras

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

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

c. Contas a receber de clientes

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

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

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

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

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

Passivos financeiros

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

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

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

i. 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.

ii. Obrigações com credores do plano de recuperação judicial

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

A Companhia não mensurou o valor justo em 2021; mas, voltamos a mensurá-lo em 31 de março de 2022, utilizando-se da técnica de valor presente, considerando informações (inputs) de nível 3 para premissas sobre risco e, calculando a taxa de endividamento entre 10,86% à 13,43% (2017: entre 8,40% à 14,85%) com base em taxas praticadas no mercado para empresas com nível de endividamento e risco próximos ao da Companhia. A diferença apurada entre os passivos, calculados a valor justo, foi registrada no resultado do correspondente período de apuração conforme definição do CPC 48 sobre Instrumentos financeiros.

iii. Obrigações por aquisição de imóveis

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

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

2.4.2. Imóveis a comercializar

a. Terrenos, imóveis em construção e imóveis concluídos

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

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

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

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

b. Permutas físicas registradas pelo valor justo

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

2.4.3. Ativos intangíveis

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

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

2.4.4. Ajuste a valor presente (“AVP”)

Os elementos integrantes do ativo e do passivo, quando decorrentes de operações de curto prazo, se relevantes, e de longo prazo, sem a previsão de remuneração ou sujeitas a: (a) juros prefixados; (b) juros notoriamente abaixo 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”.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

2.4.5. Provisões

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

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

a. Provisão para garantias

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

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

A transferência de valor da provisão para garantias para o passivo circulante é realizada, conforme histórico de desembolsos e provisão 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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

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

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

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

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

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

Impostos sobre as receitas

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

c. Participação nos lucros de empregados e administradores

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

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

2.4.6. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

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

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

a. *Valor justo de instrumentos financeiros*

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

b. *Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas*

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

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

c. *Pagamento baseado em ações*

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

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

As premissas utilizadas para determinação dos valores dos ativos baseiam-se na avaliação ou na indicação de que o ativo registrado a valor contábil excede o seu valor recuperável. Essas indicações levam em consideração a obsolescência do ativo, a redução significativa e inesperada de seu valor de mercado, alteração no ambiente macroeconômico em que a Companhia atua e a flutuação das taxas de juros que possam impactar os fluxos de caixa futuros das unidades geradoras de caixa. Os principais ativos da Companhia que têm seus valores de recuperação anualmente testados no final de cada exercício social são: Estoques de imóveis a comercializar, Investimentos mantidos ao valor de custo e Intangíveis com vida útil indefinida.

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

2.4.7. Reconhecimento de receita

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

Vendas de bens e imóveis (Incorporação imobiliária)

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

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

- a. **Nas vendas a prazo de unidade concluída:** quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual; e
- b. **Nas vendas de unidades não concluídas,** os resultados das vendas são apropriados ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de conclusão” de cada empreendimento. O POC é obtido utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado do respectivo empreendimento e a receita a ser reconhecida é apurada multiplicando-se este percentual pelas vendas contratadas do empreendimento. O custo orçado total do empreendimento é estimado inicialmente quando do lançamento deste e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

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

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

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

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

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

Receitas financeiras

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

2.4.8. Despesas de vendas a apropriar

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

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.

2.4.9. Imobilizado

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

2.4.10. Investimentos em controladas

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

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

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

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

A Companhia determina, em cada data de fechamento do balanço patrimonial, se há evidência objetiva de que o investimento na controlada sofreu perda por redução ao valor recuperável (impairment). Se assim for, a Companhia calcula o montante da perda por redução ao valor recuperável como a diferença entre o valor recuperável da controlada e o valor contábil e reconhece o montante na demonstração do resultado.

Quando ocorrer perda de influência significativa sobre a controlada, a Companhia avalia e reconhece o investimento neste momento a valor justo. Será reconhecida no resultado qualquer diferença entre o valor contábil da coligada no momento da perda de influência significativa e o valor justo do investimento remanescente e os resultados da venda.

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

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

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

2.4.11. Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação

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

2.4.12. Pronunciamentos contábeis novos ou revisados e seus impactos

a. Já aplicáveis em 2022:

O Grupo (PDG) observou certas normas e alterações que estavam válidas para exercícios anuais iniciados em 1º de janeiro de 2022 ou após. A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, mas que ainda não estivessem vigentes.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

As principais alterações foram relacionadas ao ciclo de melhorias nos pronunciamentos: CPC 37 (R1), CPC 48, CPC 29, CPC 27, CPC 25 e CPC 15 (R1), envolvendo: i) Contrato Oneroso – custos de cumprimento de contrato; ii) Ativo imobilizado – vendas antes do uso pretendido; e iii) Referências à Estrutura conceitual. Essas alterações não impactaram as demonstrações financeiras do Grupo (PDG).

b. Ainda não aplicáveis para 2022:

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

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

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

3 Consolidação de controladas

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

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

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

a. Participação de acionistas não controladores

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

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 91,68% do CDI em 31 de dezembro de 2022 (31 de dezembro de 2021: 89,97% do CDI).

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Caixa e Bancos	245	372	13.517	54.097
Aplicações financeiras				
Fundos de investimento de renda fixa	-	-	3.166	4.450
Certificados de depósitos bancários (CDB)	-	2	75.039	26.339
Subtotal	-	2	78.205	30.789
Total caixa e equivalentes de caixa	245	374	91.722	84.886
Aplicações financeiras				
Certificados de depósitos bancários (CDB)	69	63	7.450	13.186
Total	69	63	7.450	13.186

a. Caixa e equivalentes de caixa

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

b. Aplicações financeiras vinculadas

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

5 Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Incorporação e venda de imóveis	9.202	7.642	875.974	949.501
(-) Provisão para perdas e distratos	(5.836)	(3.147)	(652.595)	(701.984)
Total	3.366	4.495	223.379	247.517
Parcela circulante	3.307	2.208	190.704	207.000
Parcela não circulante	59	2.287	32.675	40.517
Total	3.366	4.495	223.379	247.517

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

Ano de vencimento	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
2023	-	2.262	-	22.210
2024	59	25	11.000	6.437
2025	-	-	7.568	4.797
2026	-	-	5.696	3.296
2027 em diante	-	-	8.411	3.777
Total	59	2.287	32.675	40.517

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

	2022			2021		
	Em processo de Repasse	Carteira Direta	Total	Em processo de Repasse	Carteira Direta	Total
à vencer	6.112	26.517	32.629	18.426	33.047	51.473
vencidos	9.666	148.409	158.075	13.543	141.984	155.527
0 a 30 dias	1.788	2.745	4.533	1.604	6.082	7.686
31 a 60 dias	655	1.794	2.449	3.355	2.531	5.886
61 a 90 dias	-	1.276	1.276	427	2.080	2.507
91 a 120 dias	340	1.439	1.779	607	3.311	3.918
121 a 360 dias	594	10.472	11.066	1.668	13.162	14.830
Mais de 360 dias	6.289	130.683	136.972	5.882	114.818	120.700
Total	15.778	174.926	190.704	31.969	175.031	207.000

Processo de repasse

Na fase de conclusão de seus empreendimentos, a quase totalidade dos clientes passa pelo processo de financiamento bancário (conhecido também como repasse), processo este requerido para a entrega das chaves e a tomada de posse da unidade. Clientes eventualmente não aprovados para financiamento bancário serão analisados individualmente e poderão ser distratados, não recebendo, assim, as chaves e não tomando posse do imóvel. Clientes sem condições de financiamento não receberão as unidades, e conforme contrato a Companhia devolverá parte do saldo recebido e colocará as unidades a venda.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

Ajuste a Valor Presente (AVP)

O Ajuste a Valor Presente de contas a receber para unidades não concluídas, apropriado proporcionalmente pelo critério descrito na Nota Explicativa nº 2 destas Demonstrações, é calculado utilizando-se uma taxa de desconto de 6,36% nestas Demonstrações Financeiras (2021: 5,20%), calculada pela taxa média de captação de empréstimos da Companhia e suas controladas, deduzida da inflação (IPC-A). Essa taxa é comparada com a NTN-B e utiliza-se a maior. A taxa atualmente utilizada é a NTN-B. A taxa de desconto é revisada periodicamente pela Administração da Companhia.

Provisão para créditos de liquidação duvidosa (PCLD), perdas esperadas (PPE) e provisão para distratos

A Companhia analisa mensalmente a carteira de clientes e avalia quais clientes devem ser elegíveis para avaliação dos riscos sobre entrada de fluxo financeiro do contrato de venda. A base elegível é segregada de forma a possibilitar a constituição de:

- PCLD sobre o saldo total a receber dos clientes que tenham parcelas vencidas há mais de 90 dias e que tenham realizado um baixo percentual de pagamento sobre seu contrato ou que possuam saldos em atraso de pró-soluto (parcelas de carteira direta).
- PCLD sobre contratos de clientes cujas obras estão paralisadas e a cobrança suspensa por definição da Companhia.
- PPE sobre a estimativa de clientes que podem trazer perdas esperadas, mesmo que adimplentes em empreendimentos com histórico de distratos incorridos nos últimos doze meses.
- Provisão para distratos sobre contratos que estão em fase de negociação para retenção, formalização ou solicitação de distrato.

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

	Controladora		
	PCLD	Distrato	Total
Saldo em 2021	(2.296)	(851)	(3.147)
Novas provisões	(3.140)	-	(3.140)
Reversão das provisões	26	425	451
Subtotal ¹	(3.114)	425	(2.689)
Saldo em 2022	(5.410)	(426)	(5.836)

	Consolidado			
	PCLD	Distrato	PPE	Total
Saldo em 2021	(418.771)	(283.213)	-	(701.984)
Novas provisões	(85.758)	(36.792)	(336)	(122.886)
Reversão das provisões	67.025	119.779	172	186.976
Subtotal ¹	(18.733)	82.987	(164)	64.090
Retenção de receita prevista	-	(3.354)	-	(3.354)
Devolução de receita prevista	-	(11.347)	-	(11.347)
Saldo em 2022	(437.504)	(214.927)	(164)	(652.595)

¹ A movimentação líquida em 31/12/2022 da provisão, está lançada no resultado; sendo para PCLD/PPE a rubrica de "Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas" (R\$ 18.897), no Consolidado em 31/12/2021: (R\$ 18.966); e para o Distrato em 31/12/2022, na rubrica de "Vendas imobiliárias". R\$ 82.987, no Consolidado em 31/12/2021: R\$ 122.980.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

A Companhia, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, registrou um volume líquido de 206 unidades distratadas (2021: 100 unidades); deste total, 44% ocorreram por desenquadramento de renda (2021: 65%), 0% por troca (2021: 3%) e 56% por razões variadas (2021: 32%).

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

Empreendimentos inscritos no Regime especial de tributação (RET)

Os saldos das contas a receber relacionados aos empreendimentos totalizam, em 31 de dezembro de 2022, R\$ 17.299 (2021: R\$ 39.648), que representam 7,74% do total do saldo de contas a receber da Companhia em 31 de dezembro de 2022 (2021: 16,36%).

6 Estoques de imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Imóveis em construção	508	593	282.584	275.167
Imóveis concluídos	2.027	3.121	169.492	205.325
Terrenos para futuras incorporações	2.500	2.500	98.192	98.128
Provisão para distratos	127	258	133.134	157.538
Adiantamentos a fornecedores	10	12	3.311	4.166
Juros capitalizados	55	106	20.064	20.589
Total	5.227	6.590	706.777	760.913
Parcela circulante	2.727	4.090	627.495	678.063
Parcela não circulante	2.500	2.500	79.282	82.850
Total	5.227	6.590	706.777	760.913

Imóveis em construção e concluídos

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

Provisão para distratos

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

Terrenos para futuras incorporações

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

Os testes de valor recuperável (impairment), conforme descritos na Nota Explicativa nº 2.9d, foram realizados conforme: (i) estudos internos ou externos sobre valor de mercado e (ii) avaliação específica da Companhia, para casos em que haja previsão de ação comercial pontual sobre determinado empreendimento.

Alocação dos encargos financeiros

As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures, cujos recursos foram utilizados no processo de construção dos empreendimentos imobiliários, são capitalizadas na rubrica “Estoques de imóveis a comercializar” e apropriadas ao resultado na rubrica “Custos dos imóveis vendidos”, no consolidado, de acordo com o percentual de vendas de cada empreendimento. Os saldos dos encargos financeiros aplicáveis à Controladora são apresentados na rubrica “Investimentos”, conforme Nota Explicativa nº 7. A movimentação, em 31 de dezembro de 2022, pode ser assim demonstrada:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldo Inicial	106	106	20.589	26.299
(+) Encargos financeiros capitalizados referentes a:				
Empréstimos e financiamentos - Resultado financeiro	-	-	-	11.270
Distratos - Encargos financeiros apropriados	7	14	2.496	3.060
Total de encargos financeiros capitalizados no período	7	14	2.496	14.330
(-) Encargos apropriados ao resultado no custo de imóveis vendidos	(58)	(14)	(3.021)	(20.040)
Total	55	106	20.064	20.589

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

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

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

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

O Grupo (PDG) possui em 31 de dezembro de 2022 investimentos em controladas com gestão administrativa, financeira e contábil a cargo de seus parceiros externos. Estas controladas estão avaliadas pelo método de equivalência patrimonial e são consolidadas nas Demonstrações Financeiras da Companhia.

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

A movimentação dos investimentos na Companhia é assim demonstrada:

Controladora

Nome da empresa	% de Participação direta	% de Participação Indireta	Saldo em 2021	Aumentos / Integralizações ³	Reduções / Baixas	Resultado de Equivalência Patrimonial	Perdas em investimentos ⁱ	Saldo em 2022
Investimentos em controladas								
API SPE 20 - Planej. e Desenvolv. Imobiliários S/A.	13,84%	86,16%	16.558	-	(13.773)	2.497	-	5.282
Bento Lisboa Participações S. A.	60,00%	40,00%	5.281	-	-	7.945	-	13.226
Cidade De Lima Spe Empreend. Imobiliários S/A	74,96%	25,04%	6.912	-	(3)	(1.252)	-	5.657
Club Felicitá Empreendimento Imobiliários S.A.	96,69%	3,31%	6.118	-	-	(156)	-	5.962
Club Florença Empreendimento Imobiliários S.A.	99,99%	0,01%	6.571	-	-	101	-	6.672
Colore Empreendimento Imobiliário Spe S/A	80,00%	0,00%	11.361	-	-	22	-	11.383
Gold Investimentos S.A.	49,32%	50,68%	33.119	-	-	2.831	-	35.950
Gold Venice Empreendimentos Imobiliário Ltda.	50,00%	50,00%	8.996	-	-	-	-	8.996
LN 39 Incorporação e Empreendimentos Ltda	80,00%	20,00%	6.341	-	-	-	-	6.341
PDG São Paulo Incorporações S.A	99,99%	0,01%	87.314	-	(963)	(2.551)	-	83.800
PDG Araxá Income S/A	99,00%	1,00%	15.661	-	-	(69)	-	15.592
PDG BH Incorporações S.A.	80,00%	0,00%	14.815	-	-	(1)	-	14.814
PDG Companhia Securitizadora	99,99%	0,01%	34.694	-	-	(311)	-	34.383
PDG Desenvolvimento Imobiliário Ltda	99,99%	0,01%	261.273	-	-	1.642	-	262.915
PDG SPE 15 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda	99,99%	0,01%	5.697	-	-	(356)	-	5.341
PDG SPE 38 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	0,01%	8.461	13.350	-	(246)	-	21.565
PDG SPE 67 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	0,01%	162.558	-	-	(2.320)	-	160.238
Performance Br Empreendimentos Imobiliários S.A.	68,00%	0,00%	20.236	-	-	(31)	-	20.205
ZMF 5 Incorporações S.A	99,99%	0,01%	24.634	-	-	(1.568)	-	23.066
CHL Desenvolvimento Imobiliário S/A ¹	99,99%	0,01%	136.092	-	(136.092)	-	-	-
PDG LN 1 Incorporação e Empreend. Imobiliário Ltda. ¹	90,00%	10,00%	9.211	-	(9.211)	-	-	-
PDG LN 28 Incorporação e Empreendimento Ltda ¹	86,60%	13,40%	7.605	-	(7.605)	-	-	-
PDG LN 34 Incorp e Empreend Ltda ¹	80,00%	20,00%	7.617	-	(7.617)	-	-	-
Gold Mali Empreendimentos Imobiliários Ltda. ¹	50,00%	50,00%	9.617	-	(9.617)	-	-	-
Gold Sao Paulo Empreendimentos Imobiliário Ltda. ¹	50,00%	50,00%	5.266	-	(5.266)	-	-	-
Demais ¹			36.931	523.023	(709.407)	(134.821)	307.520	23.246
			948.939	536.373	(899.554)	(128.644)	307.520	764.634
Investimentos em coligadas								
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empr. Imob. S.A.	20,00%	0,00%	2.302	318	-	171	-	2.791
Malmequer Empreendimentos S/A ²	42,50%	0,00%	2.726	-	(2.726)	-	-	-
Demais ²			862	2.726	(2.936)	(614)	5	43
			5.890	3.044	(5.662)	(443)	5	2.834
Subtotal - participações societárias			954.829	539.417	(905.216)	(129.087)	307.525	767.468
Total dos investimentos			954.829	539.417	(905.216)	(129.087)	307.525	767.468

¹ Investimentos em Controladas com saldos individualizados de até R\$ 5 milhões em 31 de dezembro de 2022.

² Investimentos em Coligadas com saldos individualizados de até R\$ 1 milhão em 31 de dezembro de 2022.

³ Aumento de capital de R\$ 365 milhões, sendo R\$ 105 milhões com créditos cedidos por empresas controladas. (Nota 10d)

i. Perdas em investimentos

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

	Controladora	Consolidado
Saldo em 2021	2.617.492	5.743
Adições	700.093	-
Reversões	(392.573)	-
Total controladas	307.520	-
Adições	5	26
Reversões	-	(5.450)
Total coligadas	5	(5.424)
	307.525	(5.424)
Saldo em 2022	2.925.017	319

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

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

Nome da empresa	% de Participação Direta	Consolidado						Saldo consolidado		
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado total do período	Resultado de Equivalência Patrimonial	Demais ²	Investimentos em 2022	Investimentos em 2021	Resultado de Equivalência em 2021
Inpar - Abyara - Projeto Res. Santo Amaro Spe Ltda.	30,00%	47.312	3.042	44.270	363	109	-	13.281	13.152	153
Inpar - Abyara - Projeto Residencial America Spe Ltda.	30,00%	28.428	7.855	20.573	2.697	809	-	6.172	5.174	33
Demais investidas ^{1,3}		86.712	57.472	29.240	(121)	(161)	319	8.586	11.782	(454)
Total dos investimentos		162.452	68.369	94.083	2.939	757	319	28.039	30.108	(268)

¹ Investimentos com saldos de até R\$ 5 milhões em 31 de dezembro de 2022.

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

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

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

Nome da empresa	% Total da Companhia	% de Minoritários	Consolidado em 2022						Saldo Consolidado	
			Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado	Resultado de Não Controladores	Patrimônio Líquido de não Controladores	Patrimônio Líquido de não Controladores em 2021	Resultado em 2021
Agra Bergen Incorporadora Ltda	80,00%	20,00%	31.689	91.559	(59.870)	440	88	(11.974)	(12.062)	581
Agra Singolare Incorporadora Ltda	80,00%	20,00%	9.103	36.143	(27.040)	(245)	(49)	(5.408)	(5.359)	67
API Spe10-Plan e Des De Emp Imob Ltda	80,00%	20,00%	23.230	69.410	(46.180)	70	14	(9.236)	(9.250)	6.050
Ecolife Independência Empreend. Imobiliários S.A.	80,00%	20,00%	10.844	42.764	(31.920)	(70)	(14)	(6.384)	(6.370)	(195)
Gonder Incorporadora Ltda.	86,00%	14,00%	126.051	272.751	(146.700)	(24.729)	(3.462)	(20.538)	(17.076)	1.091
Klabin Segall Invest E Partic Spe S.A	70,00%	30,00%	7.291	26.628	(19.337)	130	39	(5.801)	(5.840)	(7)
PDG Masb Empreendimento Imob. Spe Ltda	50,00%	50,00%	31.458	54.610	(23.152)	(152)	(76)	(11.576)	(12.071)	320
Performance Br Empreendimentos Imob. S.A.	68,00%	32,00%	31.658	4.977	26.681	(47)	(15)	8.538	8.552	(5)
Demais investimentos ¹			303.902	299.704	4.198	(2.451)	(907)	(2.076)	(1.933)	(2.112)
Total			575.226	898.546	(323.320)	(27.054)	(4.382)	(64.455)	(61.409)	5.790

¹ Investimentos maiores ou menores de R\$ 5 milhões em 31 de dezembro de 2022.

8 Imobilizado

O ativo imobilizado é segregado em classes bem definidas e estão relacionados às atividades operacionais. Há controles eficazes sobre os bens do ativo imobilizado que possibilitam a identificação de perdas e mudanças de estimativa de vida útil dos bens. A depreciação anual é calculada de forma linear, ao longo da vida útil dos ativos, a taxas que consideram a vida útil estimada dos bens, como segue:

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

a. Movimentação dos ativos imobilizados

Custo:	Controladora		
	Computadores	Direito de uso	Total
Saldo em 2020	4.471	48	4.519
Saldo em 2021	4.471	48	4.519
. Adições	111	37	148
. Baixas	-	(48)	(48)
Saldo em 2022	4.582	37	4.619

Depreciação:	Controladora		
	20% a.a.		
	Computadores	Direito de uso	Total
Saldo em 2020	(4.191)	(27)	(4.218)
. Depreciações	(58)	(17)	(75)
Saldo em 2021	(4.249)	(44)	(4.293)
. Depreciações	(58)	(14)	(72)
. Baixas	-	48	48
Saldo em 2022	(4.307)	(10)	(4.317)
Saldo residual em 2022	275	27	302
Saldo residual em 2021	222	4	226
Saldo residual em 2020	280	21	301

Custo:	Consolidado						
	Máquinas e equipamentos	Móveis e utensílios	Computadores	Direito de uso	Estande de vendas	Demais imobilizações	Total
Saldo em 2020	184	817	10.904	1.594	-	45	13.544
Saldo em 2021	184	817	10.904	1.594	-	45	13.544
. Adições	-	-	111	1.225	825	-	2.161
. Baixas	(5)	(52)	-	(1.594)	-	-	(1.651)
Saldo em 2022	179	765	11.015	1.225	825	45	14.054

Depreciação:	Consolidado						
	10% a.a. Máquinas e equipamentos	10% a.a. Móveis e utensílios	20% a.a. Computadores	Direito de uso	Estande de vendas	Demais imobilizações	Total
Saldo em 2020	(181)	(806)	(10.624)	(906)	-	(33)	(12.550)
. Depreciações	-	-	(57)	(550)	-	-	(607)
Saldo em 2021	(181)	(806)	(10.681)	(1.456)	-	(33)	(13.157)
. Depreciações	-	-	(58)	(445)	-	-	(503)
. Baixas	5	52	-	1.594	-	-	1.651
Saldo em 2022	(176)	(754)	(10.739)	(307)	-	(33)	(12.009)
Saldo residual em 2022	3	11	276	918	825	12	2.045
Saldo residual em 2021	3	11	223	138	-	12	387
Saldo residual em 2020	3	11	280	688	-	12	994

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

b. Direito de uso nos contratos de arrendamento

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

c. Teste de recuperabilidade (impairment) do imobilizado

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

9 Intangível

O saldo residual em 31 de dezembro de 2022, no montante de R\$ 872 (2021: R\$ 894), é consequência do desenvolvimento de sistemas, para reconhecimento facial e monitoramento de câmeras de segurança, utilizados por nossa unidade de negócio Vernyy. A expectativa de uso deste sistema foi estimada inicialmente em até 5 anos, podendo estender-se mediante as atualizações que possam ser implementadas ao longo de sua vida útil; os custos dos ativos estão classificados como “Direito de uso de software”.

As movimentações dos ativos intangíveis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 podem ser assim demonstradas:

	<u>Consolidado</u>
	<u>Direito de uso de software</u>
Custo:	
Saldo em 2020	97.492
. Adições	464
Saldo em 2021	97.956
. Adições	216
Saldo em 2022	98.172
Amortizações:	
Saldo em 2020	(96.962)
. Amortizações	(100)
Saldo em 2021	(97.062)
. Amortizações	(238)
Saldo em 2022	(97.300)
Saldo residual em 2022	872
Saldo residual em 2021	894
Saldo residual em 2020	530

10 Transações e saldos com partes relacionadas**a. Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)**

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

b. Remuneração da administração

O limite de remuneração global dos administradores da Companhia e membros do conselho fiscal, líquido de encargos sociais que sejam ônus da Companhia, para o ano de 2022, foi aprovado na AGO/E de 29 de abril de 2022, realizada em 16 de maio de 2022 em segunda convocação em até R\$ 8.880 (2021: R\$ 8.053).

Tais valores são destinados à remuneração dos administradores fixa e variável, direta e indireta dos administradores, considerando o patamar máximo atingível e do conselho fiscal, bem como os valores a serem por ela arcados em decorrência das opções de compra de ações outorgadas conforme Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia.

O montante da remuneração fixa e variável pago a título de remuneração, participação nos lucros ou resultados, dividendos e/ou benefícios em geral, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, são assim demonstrados:

	Controladora e Consolidado	
	2022	2021
Remuneração fixa		
Conselho de Administração	1.230	1.440
Conselho Fiscal	329	329
Diretoria Estatutária	1.986	1.806
Comitê de Auditoria Interna	232	-
Encargos	1.043	1.018
	4.820	4.593
Benefícios		
Diretoria Estatutária	133	119
	133	119
Remuneração variávelⁱ		
Bônus de retenção	4.709	3.964
Encargos	1.733	1.458
	6.442	5.422
Total Geral	11.395	10.134

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

A Companhia, com base no item 8 do Ofício-Circular/CVM/SNC/SEP/nº 01/2013, emitido em 8 de fevereiro de 2013, apresenta as seguintes referências sobre a divulgação das transações das partes relacionadas em 31 de dezembro de 2022:

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

c. Avais e garantias

A Companhia totaliza R\$ 250.650 de avais e garantias em 31 de dezembro de 2022 (2021: R\$ 327.500). Os montantes são provenientes de avais e fianças prestadas nas operações de crédito imobiliário realizadas pelas sociedades investidas da Companhia, tendo por base os saldos a pagar e futuras liberações contratadas até esta data, e na proporção da participação que a Companhia possui no capital social de tais sociedades.

d. Saldos com partes relacionadas:

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

Ativo	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Circulante:				
Contratos de mútuo	-	-	4.028	3.467
Não circulante:				
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	29.288	50.272
Assunção de dívidas a receber	1.875.397	1.828.356	1.336	1.365
	<u>1.875.397</u>	<u>1.828.356</u>	<u>30.624</u>	<u>51.637</u>
	<u>1.875.397</u>	<u>1.828.356</u>	<u>34.652</u>	<u>55.104</u>
Passivo				
Circulante:				
Contratos de mútuo	-	-	-	11.213
	-	-	-	<u>11.213</u>
Não circulante:				
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	555.374	949.741	41.704	61.358
Cessão de crédito	44.563	517	-	-
	<u>599.937</u>	<u>950.258</u>	<u>41.704</u>	<u>72.571</u>

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

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

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

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

e. Partes relacionadas com fornecimentos de materiais e serviços

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

De acordo com o artigo 15 de nosso Estatuto Social, compete ao Conselho de Administração (“CA”) deliberar sobre: a celebração, modificação e rescisão de contratos, bem como a realização de operações de

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

qualquer natureza entre a Companhia e os acionistas da Companhia e/ou empresas controladas, coligadas ou controladoras dos acionistas da Companhia. As reuniões do CA realizadas para a tomada destas e outras decisões de investimento são instaladas com a presença da maioria dos membros do CA e as deliberações são tidas como válidas se aprovadas pela maioria dos membros presentes.

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia não possui operações realizadas com administradores e sócios da Companhia, ou de suas investidas.

11 Empréstimos e financiamentos

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

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

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

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

Tipo de Dívida	Controladora		Taxa média	Garantia
	2022	2021		
Capital de Giro/ SFI	373.061	385.271	120% CDI	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval, Hipoteca, Direitos creditórios
Total	373.061	385.271		
Parcela circulante	373.061	385.271		
Total	373.061	385.271		

Tipo de Dívida	Consolidado		Taxa média	Garantia
	2022	2021		
SFH	541.264	438.714	TR + 8,30% até TR + 14,00% e CDI 118%	Recebíveis/ fiança proporcional/ hipoteca / aval / penhora / hipoteca imóvel / avalistas / Hipoteca e fiança
Capital de Giro/ SFI	373.061	385.271	CDI + 1,00% até 5,00% CDI % 118,00 até 135,00	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval, Hipoteca, Direitos creditórios
Finep/Finame ¹	-	4.471	PRÉ 5,50% até 8,70% e IPCA 1,53% a.m	Aval PDG - DIP NOBIS
Total	914.325	828.456		
Parcela circulante	914.325	828.456		
Total	914.325	828.456		

¹ 2T22 - Transferência de dívida extraconcursal(Finame) para o plano de RJ R\$ 4.491.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

i. Movimentação dos empréstimos

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial:	385.271	401.910	828.456	1.022.868
Movimentação SFH				
(+/-) Atualizações	-	-	107.113	87.632
(-) Pagamentos com ativos	-	-	-	(24.533)
(-) Pagamentos em moeda corrente	-	-	(14)	(10.441)
(-) Amortização via repasse	-	-	(184)	(7.320)
(+/-) Ajustes/ baixas ¹	-	-	(4.365)	(219.293)
Movimentação Capital de giro/ SFI				
(-) Pagamentos em moeda corrente	(12.210)	(16.639)	(12.210)	(16.639)
Movimentação Finep/ Finame				
(+/-) Atualizações	-	-	20	(3.818)
(+/-) Ajustes/ baixas ¹	-	-	(4.491)	-
Total movimentação	(12.210)	(16.639)	85.869	(194.412)
Saldo final:	373.061	385.271	914.325	828.456

¹ 2T22 - Transferência de dívida extraconcursal (SFH) R\$ 4.365 e (FINAME) R\$ 4.491 para o plano de RJ.

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

a. Cédulas de Crédito Bancário

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Obrigação por Emissão de CCB Corporativa				
4ª Série da 1ª Emissão	974	934	974	934
15ª Série da 1ª Emissão	587.499	454.829	587.499	454.829
3ª Série da 3ª Emissão	-	-	5.808	4.704
5ª Série da 3ª Emissão	28.462	23.239	28.462	23.239
7ª Série da 3ª Emissão	25.851	21.239	25.851	21.239
25ª Série da 1ª Emissão	48.580	48.664	48.580	48.664
26ª Série da 1ª Emissão	-	-	81.615	63.547
Outras emissões por CCB	560.237	437.216	560.236	437.215
Sub-Total Corporativo	1.251.603	986.121	1.339.025	1.054.371
Obrigação por Emissão de CCB Apoio à produção *				
3ª Série da 2ª Emissão	-	-	-	4.944
Sub-Total CCB Apoio à produção	-	-	-	4.944
Total	1.251.603	986.121	1.339.025	1.059.315
Parcela circulante	1.251.603	986.121	1.339.025	1.059.315
Total	1.251.603	986.121	1.339.025	1.059.315

*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.

i. Movimentação das CCBs

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Saldo inicial:	986.121	1.421.667	1.059.315	1.549.736
Movimentação da dívida corporativa				
(+/-) Atualizações	268.064	221.951	287.280	232.556
(+/-) Pagamentos com ativos	-	(16.538)	-	(21.322)
(-) Pagamentos em moeda corrente	(2.582)	(35.744)	(2.626)	(36.862)
(+/-) Ajustes/ baixas	-	(405.018)	-	(405.018)
Movimentação da dívida de apoio à produção				
(+/-) Atualizações	-	47.865	197	55.172
(-) Pagamentos em moeda corrente	-	-	(5.141)	(5.751)
(+/-) Ajustes/ baixas	-	(248.062)	-	(309.196)
Total movimentação	265.482	(435.546)	279.710	(490.421)
Saldo final:	1.251.603	986.121	1.339.025	1.059.315

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

b. Debêntures a pagar

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

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

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

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

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

	Apoio à produção		Corporativo			Total
	5ª emissão	1ª emissão	4ª emissão	11ª emissão	Subtotal	
a) Debêntures a Pagar						
Saldo em 2020	211.573	7.915	7.606	15.028	30.549	242.122
(+/-) Atualização	46.799	1.454	1.398	2.764	5.616	52.415
Saldo em 2021	258.372	9.369	9.004	17.792	36.165	294.537
(+/-) Atualização	59.257	2.732	2.626	5.189	10.547	69.804
Saldo em 2022	317.629	12.101	11.630	22.981	46.712	364.341

* Possuem as mesmas condições de contratação do SFH:

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

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

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

As CCBs e as Debêntures a Pagar possuem cláusulas contratuais restritivas que sobre as quais são calculados os indicadores abaixo, determinados com base nas Demonstrações Financeiras consolidadas da Companhia e todos computados para a data base de 31 de dezembro de 2022:

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

A Companhia ultrapassou os limites estabelecidos para o índice de EBIT Ajustado, máximos de endividamento e mínimos de liquidez, assim como outros índices não financeiros relacionados à existência de processos judiciais, contratos ainda não renegociados ou vinculados, títulos protestados, e outros, em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

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

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

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

As dívidas extraconcursais continuam sendo negociadas pela Companhia junto aos seus credores e sua liquidação será realizada mediante a monetização dos ativos dados em garantia ou, havendo saldo residual devedor numa eventual execução, o credor com dívida na competência até o início da RJ, pode pleitear sua habilitação no plano de RJ e receber seu saldo conforme regras aplicadas aos credores quirografários, na opção “F” (Nota Explicativa nº 13.b).

13 Obrigações com credores do plano de Recuperação Judicial

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

Em 14 de outubro de 2021, cumprindo ao disposto no artigo 157, §4º, da Lei nº 6.404/76, e nos termos da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, a Companhia informou aos acionistas e ao mercado que, nesta data, o Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital de São Paulo proferiu sentença de encerramento do processo de recuperação judicial das Companhias e suas controladas (“Grupo (PDG)”).

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

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

b. Valor justo da dívida com credores

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

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

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

Classes por credor	Opção	Início pagamentos	Correção	Número de parcelas	Saldo a pagar em 2020	Correção monetária	Pagamentos ⁴	Adições e Baixas ²	Saldo a pagar em 2021	Correção monetária	Pagamentos ⁴	Adições e Baixas ²	Saldo a pagar em 2022
Trabalhista													
Classe I ¹	A	jun-21	C. Monetária T JSP	Única	19.643	4.871	(5.258)	76.705	95.961	4.301	(4.008)	1.249 ⁷	97.503
Classe I	B	jan-21	C. Monetária T JSP	Única	4.750	-	(4.727)	(23)	-	-	-	-	-
Classe I	C	nov-21	C. Monetária T JSP	Única	12.186	637	(12.823)	-	-	-	-	-	-
Classe I ¹	D	jun-21	C. Monetária T JSP	Única	2.512	92	(2.036)	17	585	34	-	1	620
					39.091	5.600	(24.844)	76.699	96.546	4.335	(4.008)	1.250	98.123
Com garantia real													
Classe II	A1	nov-32	IPCA + Juros contrato	Única	381.393	41.661	(32.291)	(114.892)	275.871	17.848	-	-	293.719
Classe II	A2	nov-32	IPCA + 1% a.a.	Única	110.339	12.716	(3.505)	-	119.550	9.001	-	-	128.551
Classe II	A4	nov-32	IPCA + 3% a.a.	Única	137.282	15.309	(54.882)	(39.965)	57.744	5.541	(3.440)	-	59.845
Classe II ⁴	B (i)	nov-32	TR + Juros contrato	Única	61.548	27	(10.437)	2.692	53.830	504	-	(54.334)	-
					690.562	69.713	(101.115)	(152.165)	506.995	32.894	(3.440)	(54.334)	482.115
Quirografário													
Classe III	A	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária	6	1.466	-	(1.004)	126	588	9	(76)	18	539 ⁵
Classe III ¹	B	mar-18	TR/ Juros + C. Monetária	Única	4.316	2	(24)	-	4.294	70	(24)	-	4.340 ³
Classe III	C	nov-32	IPCA/ Juros + C. Monetária	Única	447.664	47.539	-	(3.951)	491.252	30.873	(62.527)	-	459.598
Classe III	E	nov-32	IPCA + 2% a.a	Única	119.997	15.440	-	-	135.437	11.632	-	-	147.069
Classe III	F	nov-37	TR/ Juros + C. Monetária	Única	2.069.862	2.086	(237.787)	401.120	2.235.281	34.847	(243.016)	324.168 ⁷	2.351.280
Classe III	G	nov-42	TR/ Juros + C. Monetária	Única	702.779	319	(50.000)	-	653.098	9.782	(70.000)	-	592.880
					3.346.084	65.386	(288.815)	397.295	3.519.950	87.213	(375.643)	324.186	3.555.706
ME/EPP													
Classe IV	A	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária	6	57	-	-	-	57	-	-	1	58 ⁵
Classe IV	C	nov-37	TR/ Juros + C. Monetária	Única	41.552	22	(78)	2.490	43.986	647	(4.044)	2.662	43.251
					41.609	22	(78)	2.490	44.043	647	(4.044)	2.662	43.309
Total geral à pagar:					4.117.346	140.721	(414.852)	324.319	4.167.534	125.089	(387.135)	273.765	4.179.253
Ajuste para o valor justo ⁶					(3.312.715)	-	-	6.803	(3.305.912)	-	-	72.516	(3.233.396)
Encargos ⁶					169.909	37.767	-	-	207.676	54.603	-	-	262.279
Saldo à pagar ajustado ao valor justo:					974.540	178.488	(414.852)	331.122	1.069.298	179.692	(387.135)	346.281	1.208.136
Parcela circulante					44.930	5.602	(25.872)	76.825	101.485	4.414	(4.108)	1.269	103.060
Parcela não circulante					929.610	172.886	(388.980)	254.297	967.813	175.278	(383.027)	345.012	1.105.076
Saldo à pagar ajustado ao valor justo:					974.540	178.488	(414.852)	331.122	1.069.298	179.692	(387.135)	346.281	1.208.136
Resumo da movimentação, por ano de vencimento, sem valor justo:					Saldo a pagar em 2020	Correção monetária	Pagamentos ⁴	Adições e Baixas ²	Saldo a pagar em 2021	Correção monetária	Pagamentos ⁴	Adições e Baixas ²	Saldo a pagar em 2022
2022					44.930	5.602	(25.872)	76.825	101.485	4.414	(4.108)	1.269	103.060
2032					1.258.222	132.692	(101.115)	(156.116)	1.133.683	75.399	(65.967)	(54.334)	1.088.781
2037					2.111.415	2.108	(237.865)	403.610	2.279.268	35.494	(247.060)	326.830	2.394.532
2042					702.779	319	(50.000)	-	653.098	9.782	(70.000)	-	592.880
Total					4.117.346	140.721	(414.852)	324.319	4.167.534	125.089	(387.135)	273.765	4.179.253

obs:¹ Dívida a ser quitada com ações da Companhia.² Alterações após avaliação de processos judiciais ou administrativos junto a credores.³ Saldo controverso junto a credores; aguardando conclusão de processos judiciais ou administrativos para conversão em ações.⁴ Dívida quitada com recursos próprios e/ou dação de ativos.⁵ Pedentes de pagamento ou cancelamento pois aguardam decisão judicial.⁶ Base de cálculo para impostos diferidos.⁷ Contém reclassificação de R\$ 38.774 das contingências jurídicas; R\$ 198.681 das dívidas extraconcurais para credores RJ.

14 Obrigações por aquisição de imóveis

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

	Consolidado	
	2022	2021
Numerários - lançados	4.636	3.834
Vinculados a VGV - lançados	15.610	14.197
Vinculados a VGV - a lançar	-	30
Total	20.246	18.061
Parcela circulante	267	267
Parcela não circulante	19.979	17.794
Total	20.246	18.061

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

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

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

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

Ano	Consolidado	
	2022	2021
2023	-	3.437
2024	3.859	4.527
2025	5.083	2.712
2026	3.045	1.423
2027 em diante	7.992	5.695
Total	19.979	17.794

15 Obrigações tributárias

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

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

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de prejuízos fiscais de IR e de base negativa de CSLL acumulados da Companhia é de R\$ 4.664.654 (2021: R\$ 4.540.220).

Os saldos das obrigações tributárias estão assim apresentados:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Tributos parcelados (a)	534	779	58.235	98.279
Impostos a recolher	187	169	3.416	6.095
Total	721	948	61.651	104.374
Parcela circulante	254	273	12.052	19.599
Parcela não circulante	467	675	49.599	84.775
Total	721	948	61.651	104.374

a. Tributos parcelados

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

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

Investidas da Companhia acumulam parcelamentos ordinários de tributos federais e municipais em 31 de dezembro de 2022 e 2021, nos montantes:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Programa de Regularização Tributária:				
- Parcelamento Excepcional	534	533	42.042	40.518
Parcelamento ordinário:				
- IRPJ e CSLL	-	-	768	1.202
- PIS e COFINS	-	-	624	1.071
- ISS	-	246	14.391	54.413
- Previdenciário	-	-	410	1.075
Total	534	779	58.235	98.279
Parcela Circulante	67	104	8.636	13.504
Parcela Não Circulante	467	675	49.599	84.775
Total	534	779	58.235	98.279

i. Movimentação dos tributos parcelados

As movimentações dos impostos parcelados podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Parcelamentos realizados				
Saldo inicial	779	-	98.279	7.563
(-) Migração do parcelamento PERT para Excepcional	-	-	-	(2.966)
(+) Novos parcelamentos:				
. Parcelamento Municipal	-	251	-	55.159
. Parcelamento Excepcional	-	539	562	41.257
. Parcelamento Ordinário	-	-	1.272	820
(+) Atualização (Selic)	55	15	6.315	1.573
(-) Pagamentos	(54)	(26)	(8.048)	(5.127)
(-) Parcelamentos cancelados:				
. Cancelamento Parcelamento ISS ¹	(246)	-	(40.145)	-
	(245)	779	(40.044)	90.716
Saldos à pagar	534	779	58.235	98.279

¹ A Companhia cancelou em sua totalidade, o parcelamento aderido no 4T21 de débitos Municipais junto às Prefeituras de Campinas, Garulhos e parcialmente à Prefeitura de São Paulo.

b. Despesas com imposto de renda e contribuição social

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Bases tributáveis:				
. Lucro real (LR): resultado antes dos impostos (IR e CS)	(424.700)	(142.391)	(418.378)	(136.634)
. Regime especial de tributação (RET): receita operacional	-	-	87.472	119.676
. Lucro Presumito (LP): receita operacional	-	-	47.773	70.993
. Demais Receitas: receita não operacional (aliquota de 34%)	-	-	11.298	5.051
. Aliquota nominal (LR)	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
. Aliquota nominal (RET)	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
. Aliquota nominal (LP)	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%
(=) Expectativa para IR e CS:	(144.398)	(48.413)	(135.258)	(40.254)
(+/-) Efeito da alíquota nominal sobre ajustes:				
. Equivalência patrimonial	43.890	47.532	(257)	91
. Adições e exclusões temporárias	273.807	(25.879)	270.795	(8.797)
. Adições e exclusões permanentes	9.961	46.459	3.000	90.735
. Créditos fiscais não contabilizados	220.927	(19.699)	259.585	(47.532)
. Ajuste a valor justo sobre dívida credores RJ	(76.490)	2.313	(76.490)	2.313
. Adições ou exclusões temporárias dos encargos dívida credores RJ	18.565	12.843	18.565	12.843
(=) Despesa ou receita com IR e CS:	346.262	15.156	339.940	9.399
Composição da despesa (receita) no resultado:				
Corrente	(12)	-	(6.300)	(7.996)
Diferido	346.274	15.156	346.240	17.395
	346.262	15.156	339.940	9.399
Distribuição do imposto de renda e contribuição social no resultado:				
Impostos correntes:				
. Regime especial de tributação (RET): receita operacional	-	-	(1.679)	(2.298)
. Lucro Presumito (LP): receita operacional	-	-	(1.471)	(2.187)
. Demais Receitas: receita não operacional (aliquota de 34%)	-	-	(3.841)	(1.717)
Sub total	-	-	(6.991)	(6.202)
. Lucro real (LR): resultado antes dos impostos (IR e CS)	(12)	-	691	(1.794)
	(12)	-	(6.300)	(7.996)
Impostos diferidos:				
. Lucro real (LR): ajustes sobre dívida de credores RJ	(57.925)	15.156	(57.925)	15.156
. Base do LR/LP ou RET: ajustes sobre diferença com critério fiscal	404.199	-	404.165	2.239
Total	346.274	15.156	346.240	17.395

c. Ativos e passivos fiscais diferidos

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

i. Composição dos Passivos fiscais diferidos

Tributo	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
IRPJ	519.939	774.553	524.052	778.579
CSLL	187.176	278.837	189.404	281.001
IR e CS	707.115	1.053.390	713.456	1.059.580
PIS e COFINS	700	705	11.832	12.499
Total	707.815	1.054.095	725.288	1.072.079
Parcela Circulante	689	695	18.162	18.679
Parcela Não Circulante	707.126	1.053.400	707.126	1.053.400
Total	707.815	1.054.095	725.288	1.072.079

O saldo da Companhia de IRPJ e CS a título de imposto diferido, de longo prazo, foi calculado considerando a estimativa da dedução legal de saldo de prejuízo fiscal e base negativa e tributação com alíquota de 34% sobre o ajuste a valor justo das obrigações com credores do plano de recuperação judicial. (Nota Explicativa nº 13.b).

16 Operações com projetos imobiliários em desenvolvimento, adiantamentos de clientes e provisão para distratos a pagar**a. Receita de vendas, custos e distratos**

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias brasileiras de capital aberto, apresentamos as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar, custos a incorrer e distratos de unidades em construção.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

	Consolidado	
	2022	2021
Empreendimentos em construção		
1) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
a) Receita de vendas contratadas	935.430	925.009
b) Receita de vendas apropriadas	(504.561)	(516.741)
	430.869	408.268
c) Efeito da provisão para distratos	(59.628)	(58.742)
Receita de vendas a apropriar	371.241	349.526
2) Receita de indenização nos distratos	4.335	4.435
3) Receita de vendas contratadas não qualificáveis	122.681	128.177
4) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas		
a) Custo orçado total das unidades vendidas		
i) Custo orçado (terreno e construção)	(817.572)	(801.342)
ii) Custo apropriado (terreno e construção)	448.045	453.292
iii) Custo orçado (encargos financeiros)	(21.055)	(21.055)
iv) Encargos financeiros apropriados	13.135	13.348
	(377.447)	(355.757)
b) Efeito da provisão para distratos		
i) Distratos - custo orçado a apropriar	83.641	90.278
ii) Distratos - custos apropriados	(42.450)	(48.506)
	41.191	41.772
Custo orçado total a apropriar (a + b)	(336.256)	(313.985)
5) Custo orçado a apropriar sem encargos financeiros (4-iii-iv)	(328.336)	(306.278)
6) Resultado das vendas a apropriar		
Receita de vendas a apropriar (1)	371.241	349.525
(-) Custos das vendas a apropriar (5)	(328.338)	(306.278)
(-) Impostos estimados (PIS e Cofins)	(7.993)	(7.541)
Resultado bruto	34.910	35.706
Margem bruta	9%	10%
% médio POC (Custo incorrido / orçado) sem encargos financeiros	55%	57%
Empreendimentos em construção e concluídos		
1) Custos orçados a apropriar em estoque		
a) Custo orçado de construção das unidades não vendidas	(626.534)	(584.412)
b) Custo incorrido alocado ao estoque		
i) Custo incorrido a apropriar (terreno e construção)	326.262	318.805
ii) Encargos financeiros a apropriar	7.919	7.707
	334.181	326.512
Custo orçado a apropriar de unidades não vendidas (sem provisão para distratos)	(292.353)	(257.900)
Efeito dos distratos		
c) Distratos - custos a apropriar	(40.119)	(40.629)
d) Distratos - encargos financeiros a apropriar	(1.071)	(1.143)
	(41.190)	(41.772)
Custo orçado a apropriar de unidades não vendidas (com provisão para distrato)	(333.543)	(299.672)
2) Provisão para distratos (no Passivo)		
a) Ajuste em receitas apropriadas	262.207	345.189
b) Ajuste em contas a receber de clientes	(214.927)	(283.213)
c) Receita indenização por distratos	(14.714)	(18.068)
d) Ajuste em adiantamento de clientes	178	183
	32.744	44.091
e) Encargos sobre provisão distratos (atualização, multa e juros)	26.309	28.379
Provisão para distratos a pagar	59.053	72.470

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

O resultado das operações imobiliárias realizadas é apropriado com base na prática contábil apresentadas na Nota Explicativa nº 2.10. 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 2022, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

b. Adiantamentos de clientes e provisão de distrato a pagar

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Permuta física - lançados	-	-	96.393	92.921
Permuta física - a lançar	-	-	9.138	7.894
Recebimento de clientes	-	-	52.691	50.037
Subtotal	-	-	158.222	150.852
Distratos incorridos a pagar	639	1.144	38.565	54.081
Provisão de distratos a pagar	11	24	59.053	72.470
Subtotal	650	1.168	97.618	126.551
Total	650	1.168	255.840	277.403
Parcela circulante	650	1.168	230.801	233.864
Parcela não circulante	-	-	25.039	43.539
Total	650	1.168	255.840	277.403

17 Provisões para contingências diversas

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Provisão para contingências jurídicas (a)	47.557	38.628	641.573	697.042
Garantia após entrega do empreendimento (b)	-	54	47.792	45.540
Multa por atraso na entrega do empreendimento (c)	-	-	146.641	123.983
Total	47.557	38.682	836.006	866.565
Parcela circulante	-	54	147.009	135.246
Parcela não circulante	47.557	38.628	688.997	731.319
Total	47.557	38.682	836.006	866.565

a. Provisão para contingências jurídicas

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

As causas de natureza trabalhista compreendem majoritariamente reclamações trabalhistas de ex-

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

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

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

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

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

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

	Controladora			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 2020	53.098	5.373	42.303	100.774
Adições	12.561	3.692	3.491	19.744
Reversões	(22.453)	(5.945)	(31.986)	(60.384)
Reclassificação para RJ	(16.888)	-	(4.618)	(21.506)
Saldo em 2021	26.318	3.120	9.190	38.628
Adições	2.655	765	14.000	17.420
Reversões	(5.414)	(712)	(957)	(7.083)
Reclassificação para RJ	(1.253)	-	(155)	(1.408)
Saldo em 2022	22.306	3.173	22.078	47.557

	Consolidado			
	Trabalhistas	Tributárias	Cíveis	Total
Saldo em 2020	185.798	187.490	574.036	947.324
Adições	33.671	39.073	165.041	237.785
Reversões	(32.716)	(59.230)	(183.979)	(275.925)
Reclassificação para RJ	(62.894)	-	(149.248)	(212.142)
Saldo em 2021	123.859	167.333	405.850	697.042
Adições	14.982	12.555	90.253	117.790
Reversões	(30.378)	(17.074)	(87.033)	(134.485)
Reclassificação para RJ	(11.151)	-	(27.623)	(38.774)
Saldo em 2022	97.312	162.814	381.447	641.573

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

Natureza – Perda Provável	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Trabalhistas ⁱ	22.306	26.318	97.312	123.859
Tributárias	3.173	3.120	162.814	167.333
Cíveis ⁱ	22.078	9.190	381.447	405.850
Total	47.557	38.628	641.573	697.042
Parcela circulante	-	-	105	105
Parcela não circulante	47.557	38.628	641.468	696.937
¹ Parcela não circulante - pós RJ	1.359	1.356	109.723	107.471
² Parcela não circulante - antes RJ	43.025	34.152	368.931	422.133
³ Parcela não Circulante - Tributária	3.173	3.120	162.814	167.333
Total	47.557	38.628	641.573	697.042

ⁱ Valores reclassificados no decorrer de 2022, no montante de R\$ 38.774, devido a processos julgados e remetidos para pagamento conforme plano de RJ.

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

Natureza – Perda Possível	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Trabalhistas	2.295	3.214	12.466	23.623
Tributárias	117.176	109.370	336.145	314.299
Cíveis	50.030	9.181	423.254	378.531
Total	169.501	121.765	771.865	716.453
Parcela Circulante	33	25	52	3.057
Parcela não circulante	169.468	121.740	771.813	713.396
¹ Parcela não circulante - pós RJ	1.583	1.631	220.413	217.229
² Parcela não circulante - antes RJ	50.709	10.739	215.255	181.868
³ Parcela não Circulante - Tributária	117.176	109.370	336.145	314.299
Total	169.501	121.765	771.865	716.453

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

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

As causas tributárias contemplam, principalmente, defesa da Companhia ao auto de infração, lavrado em janeiro de 2017, no montante de R\$ 158.752, referente à IOF supostamente incidentes sobre recursos movimentados entre a Companhia e suas investidas, a título de Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital, no ano de 2012. Considerando os argumentos jurídicos, a legislação aplicável ao caso, mudança no posicionamento em alguns julgamentos similares no âmbito administrativo e judicial, e os procedimentos adotados pela Companhia, nossos assessores entendem que há risco de perda provável sobre a parte do auto

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

que envolve as movimentações financeiras para capital de giro. Assim, parte dos valores classificados como perda possível foi reclassificada para perda provável e suas provisões estão registradas em montante proporcional ao risco atual na Companhia e demais investidas.

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

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

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

b. Provisão para garantia após entrega do empreendimento

O montante da provisão para garantia, a qual foi registrada, de acordo com a prática contábil apresentada nestas demonstrações financeiras, na Nota Explicativa nº. 2.8.a. representa a expectativa com possíveis gastos para manutenção de itens aplicados na construção dos empreendimentos entregues aos clientes da Companhia.

Provisão para Garantia	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Parcela circulante	-	54	263	11.158
Parcela não circulante	-	-	47.529	34.382
Total da provisão	-	54	47.792	45.540

c. Provisão para multa por atraso na entrega do empreendimento

O montante da provisão considera a expectativa com possíveis gastos por multas contratuais a clientes que tiveram suas unidades entregues após prazo contratual definido no momento inicial da venda. A variação do período é resultante, principalmente, da atualização dos orçamentos que envolvem as garantias existentes.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

18 Patrimônio líquido**a. Capital social**

Em Assembleia Geral Extraordinária, de 19 de março de 2021 e 11 de agosto de 2022, foram aprovados os aumentos de capital, mediante emissões privadas de novas ações, e por meio da capitalização de créditos detidos por credores concursais integrantes da classe trabalhista, quirografária e ME/EPP, que validamente optaram pela conversão de seus créditos em ações da Companhia ou foram alocados nesta opção de pagamento, nos termos previstos no plano de RJ.

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

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

	Quantidade de ações ON	Capital Social		
		Subscrito	Despesas de captação	Total
Saldo em 2020	8.066.955	5.044.270	(52.237)	4.992.033
Aumento de Capital	48.066.502	301.858	-	301.858
(-) Custo na colocação de ações	-	-	(71)	(71)
Saldo em 2021	56.133.457	5.346.128	(52.308)	5.293.820
Aumento de Capital	266.052.980	409.722	-	409.722
Saldo em 2022	322.186.437	5.755.850	(52.308)	5.703.542

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do CA, em emissões que somem, excluídos os aumentos deliberados em assembleia geral, até o limite de 14.000.000 (quatorze milhões) de ações ordinárias.

b. Ações em tesouraria

São decorrentes das ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, emitidas nos aumentos do capital em 2021 e 2022, totalmente subscritos e integralizados. As ações são mantidas em tesouraria até que os correspondentes credores omissos compareçam e forneçam as informações necessárias à Companhia para possibilitar a correspondente entrega das ações.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, ações judiciais movidas por credores e notificadas judicialmente aos agentes custodiantes, forçaram a alienação de algumas ações reservadas aos credores omissos.

As movimentações das ações em tesouraria podem ser assim demonstradas:

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

Ações em tesouraria	Quantidade de ações ON	Total R\$
Saldo em 2020	-	-
Aumento de capital em 08/06/2021	1.061.732	6.668
Saldo em 2021	1.061.732	6.668
Aumento de capitalem 26/10/2022	16.922.510	26.065
Venda de ações por decisão judicial	(9.881.901)	(19.007)
Saldo em 2022	8.102.341	13.726

c. Lucro ou prejuízo por ação

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

	Controladora e Consolidado	
	2022	2021
Prejuízo por ação básico		
Prejuízo do período disponível para as ações ordinárias	(78.438)	(127.235)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	104.241	35.194
Prejuízo por ação (em R\$) – básico	(0,75247)	(3,61525)
Prejuízo por ação diluído		
Prejuízo do período disponível para as ações ordinárias	(78.438)	(127.235)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	104.241	35.194
Prejuízo por ação (em R\$) – diluído	(0,75247)	(3,61525)

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

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

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

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

A Companhia não possui operações de hedge em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

a. Análise dos instrumentos financeiros

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

Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia e suas controladas são aqueles registrados nas rubricas “Caixa e equivalentes de caixa”, “Empréstimos e financiamentos”, “Cédulas de

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

Crédito Bancário” e “Debêntures a pagar”, usados para financiar os empreendimentos em construção, e para capital de giro, todas em condições normais de mercado. Esses instrumentos estão todos reconhecidos pelos critérios descritos nestas Demonstrações Financeiras.

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

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

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

A categoria dos instrumentos financeiros é assim demonstrada:

	Nota	Controladora		Consolidado		Classificação IFRS 9
		2022	2021	2022	2021	
Ativos financeiros						
Caixa e equivalentes de caixa	4a	245	374	91.722	84.886	Custo amortizado
Aplicações financeiras	4b	69	63	7.450	13.186	Custo amortizado
Contas a receber	5	3.366	4.495	223.379	247.517	Custo amortizado
Créditos com partes relacionadas	10d	1.875.397	1.828.356	34.652	55.104	Custo amortizado
Total dos ativos financeiros		1.879.077	1.833.288	357.203	400.693	
Passivos financeiros						
Fornecedores		8.416	6.796	144.939	132.519	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	11	373.061	385.271	914.325	828.456	Custo amortizado
Obrigação por emissão de CCB/CCI	12a	1.251.603	986.121	1.339.025	1.059.315	Custo amortizado
Debêntures a pagar	12b	364.341	294.537	364.341	294.537	Custo amortizado
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	13	1.208.136	1.069.298	1.208.136	1.069.298	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	14	-	-	20.246	18.061	Custo amortizado
Obrigações com partes relacionadas	10d	599.937	950.258	41.704	72.571	Custo amortizado
Coobrigação na cessão de recebíveis		-	-	3.452	2.504	Custo amortizado
Outras obrigações		10.624	557.401	133.281	664.284	Custo amortizado
Total dos passivos financeiros		3.816.118	4.249.682	4.169.449	4.141.545	

i. Valor justo dos ativos e passivos

Os valores contábeis dos instrumentos financeiros, representados substancialmente por aplicações financeiras e financiamentos, estão apresentados nas Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2022 e 2021 por valores que se aproximam ao valor de mercado, considerando operações similares.

b. Considerações sobre riscos em instrumentos financeiros**Risco de taxas de juros**

A Companhia está exposta a taxas de juros flutuantes, sendo, substancialmente: às variações da taxa CDI que remunera suas Aplicações financeiras em Certificado de Depósito Bancário e com Compromissos de Recompra Lastreadas em Debêntures contratadas em Reais (R\$); e aos juros sobre os Mútuos a receber,

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

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 2022, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base nos valores do CDI vigentes em 31 de dezembro de 2022 e este definido como cenário provável; a partir deste, foram calculados cenários com deterioração de 25% (Cenário II) e 50% (Cenário III).

Para cada cenário foi calculada a “receita financeira bruta”, não levando em consideração a incidência de tributos sobre os rendimentos das aplicações. A data base utilizada da carteira foi 31 de dezembro de 2022, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

Operação	Risco CDI sobre saldo em 2022	Cenário Provável		
		I	II	III
Aplicações financeiras				
Certificado de depósito bancário (CDB)	82.489	13,15%	9,86%	6,58%
Receita projetada		10.847	8.135	5.424
Receita projetada total		10.847	8.135	5.424

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 2022, foram definidos três cenários diferentes.

Com base nos valores da TR, CDI e do IPCA vigentes em 31 de dezembro de 2022, foi definido o cenário provável para os próximos 12 meses e, a partir deste, calculadas as variações de 25% e 50% sobre CDI, TR e IPCA.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

Operação	Risco	Risco sobre saldo em 2022	Cenário		
			Provável I	Cenário 25%	Cenário 50%
Financiamentos, empréstimos e CCBs		2.253.350			
Taxa sujeita à variação	CDI	2.083.929	570.917	713.646	856.376
Taxa sujeita à variação	TR	169.421	14.715	18.394	22.072
Encargos financeiros projetados			585.632	732.040	878.448
Debêntures		364.341			
Taxa sujeita à variação	CDI	46.714	7.131	8.914	10.697
Taxa sujeita à variação	TR	317.627	28.467	35.584	42.701
Encargos financeiros projetados			35.598	44.498	53.398

Gestão de capital

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

A Companhia administra o capital por meio de quocientes de alavancagem, que é a dívida líquida, menos dívidas para o apoio à produção, dividida pelo patrimônio consolidado. A Companhia inclui na dívida líquida os empréstimos e os financiamentos, exceto aqueles destinados ao financiamento/apoio à produção, concedidos nas condições do SFH, subtraindo caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras. A tabela abaixo demonstra o total do patrimônio consolidado da Companhia, assim como as dívidas contratadas no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, exemplificando sua estrutura de capital próprio e obtida junto a terceiros:

	2022	2021
Dívida bruta		
. Dívida Sistema Financeiro da Habitação - SFH	541.264	438.714
. Outras dívidas corporativas	373.061	389.742
Total de empréstimos e financiamentos	914.325	828.456
Debêntures a pagar	364.341	294.537
Cédulas de crédito bancário (CCBs) e coobrigações	1.342.477	1.061.819
Total da dívida bruta	2.621.143	2.184.812
(-) Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(99.172)	(98.072)
Dívida líquida	2.521.971	2.086.740
(-) Dívida de SFH	(541.264)	(438.714)
(-) Dívida de CCB - Apoio à produção *	-	(4.944)
(-) Dívida de Debêntures a pagar - Apoio à produção *	(258.372)	(258.372)
Dívida líquida menos dívida com apoio à produção	1.722.335	1.384.710
Total do patrimônio líquido (PL) consolidado	(4.890.668)	(5.211.848)
Dívida (sem SFH e Apoio à produção) / PL	-35,2%	-26,6%

*Possuem as mesmas condições de contratação do SFH:

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

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando planejamento de fluxo de caixa e revisando mensalmente suas projeções de acordo com os fluxos realizados buscando sempre aumentar a assertividade e revalidação dos fluxos. Damos prioridade à utilização dos recursos advindos do financiamento a produção no âmbito do SBPE e do SFH que permitem um melhor casamento entre os prazos de ativos e passivos onde

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

os recursos originados da transferência do repasse da carteira para os bancos são utilizados pelos mesmos na amortização dessa dívida.

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

Risco cambial

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

Risco de crédito

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

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

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

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

20 Gerenciamento de risco de negócio

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

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

a. Implementação do sistema de controle de risco

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

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

b. Sistema de controle de risco

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

c. Controle do risco de perdas

O risco de um novo empreendimento da Companhia é calculado considerando-se o quanto se pode perder

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

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 2022, está demonstrada a seguir:

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada	
		2022	2021
Empresarial	Danos materiais causados por danos elétricos, incêndio, vendaval, tumulto e assegura a perda do aluguel	3.100	3.100
D&O	Responsabilidade civil dos Administradores	150.000	250.000
		153.100	253.100

22 Pagamento baseado em ações**a. Plano de incentivo de longo prazo**

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

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

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

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.

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

Segue resumo das principais características das opções de compras de ações da Companhia, correspondente a este plano, em 31 de dezembro de 2022:

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

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

	ILP - Saldo das outorgas emitidas		Total ações em circulação	% Diluição apurado ¹
	3º emissão	Totais		
Saldo a exercer em 2020	172.606	172.606	8.066.955	2,14%
Saldo a exercer em 2021	172.606	172.606	56.133.457	0,31%
Saldo a exercer em 2022	172.606	172.606	322.186.437	0,05%

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

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

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

23 Informações por segmento

A Companhia revisou a forma de avaliação e resultados de seus negócios, de venda de unidades e prestação de serviços, entendendo que sua recente unidade de negócio de serviços ainda não apresentou resultados relevantes que contribuíssem para apresentação das informações segregadas, por segmento, para o período findo em 31 de dezembro de 2022.

24 Receita operacional líquida

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Vendas imobiliárias	714	12.086	206.172	519.231
(+/-) Provisão ou reversão de distratos	435	628	76.605	113.062
(-) Distratos incorridos	-	(896)	(143.816)	(185.829)
Receita de vendas imobiliárias	1.149	11.818	138.961	446.464
Outras receitas operacionais	-	-	1.951	822
Receita bruta	1.149	11.818	140.912	447.286
Deduções da receita	(26)	(41)	(21.594)	(14.329)
(-) Impostos	(25)	(11)	(3.479)	(5.779)
(-) Cancelamentos e descontos	(1)	(30)	(18.115)	(8.550)
Receita operacional líquida	1.123	11.777	119.318	432.957

25 Custos das unidades vendidas

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

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Custos das unidades vendidas	(901)	(7.481)	(125.590)	(352.831)
(+) Distratos incorridos	-	246	73.000	103.344
(+/-) Ajustes da provisão para distratos	(124)	(246)	(32.320)	(80.166)
Custo de vendas imobiliárias	(1.025)	(7.481)	(84.910)	(329.653)
Encargos (capitalizados) revertidos (Nota 6)	(58)	(14)	(3.021)	(20.040)
Custo dos imóveis vendidos	(1.083)	(7.495)	(87.931)	(349.693)

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

26 Despesas de vendas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Propaganda, publicidade e demais	(1.073)	(1.417)	(41.321)	(58.096)
Comissões e premiações sobre vendas	-	(191)	(435)	(994)
Estande de vendas	-	-	(1)	(45)
Total	(1.073)	(1.608)	(41.757)	(59.135)

27 Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Salários, encargos e benefícios	-	-	(25.984)	(23.136)
Honorários da administração	(8.065)	(7.077)	(8.065)	(7.077)
Participação nos resultados	-	(346)	(2.566)	(2.803)
Salários e encargos	(8.065)	(7.423)	(36.615)	(33.016)
Honorários advocatícios e despesas judiciais	(1.295)	(918)	(1.368)	(2.865)
Manutenção de informática	(4.662)	(4.364)	(7.429)	(6.096)
Consultoria	(5.044)	(27.330)	(6.011)	(37.283)
Outros serviços	(6)	(216)	(690)	(556)
Prestação de Serviços	(11.007)	(32.828)	(15.498)	(46.800)
Viagens	(1)	-	(238)	(165)
Telecomunicações e internet	(25)	(18)	(26)	(24)
Aluguel e reforma de imóveis	(265)	(235)	(1.266)	(996)
Outras despesas	(4.537)	(4.059)	(5.491)	(6.617)
Outras despesas administrativas	(4.828)	(4.312)	(7.021)	(7.802)
Total	(23.900)	(44.563)	(59.134)	(87.618)

28 Outras despesas e receitas operacionais

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

Outras despesas/ receitas operacionais	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Disponibilidades	(637)	(125)	(498)	(2.445)
Contas a receber de clientes	(3.118)	7.508	28.651	(107.401)
Estoques	(464)	917	11.716	30.774
Partes relacionadas	6.270	(11.508)	25.541	(10.990)
Outros créditos	166	68	1.601	4.293
Investimentos	(2.618)	1.755	2.929	1.243
Fornecedores a pagar	(3.883)	1.492	6.869	1.014
Impostos	10	1.545	1.470	(3.024)
Provisões/ reversões				
. Contingências jurídicas	(11.953)	38.299	1.919	(10.859)
. Multa por atraso de obra	-	-	(22.659)	3.317
Outras obrigações	(45.110)	(117.457)	(9.584)	(110.147)
Demais contas patrimoniais	9.171	(29.326)	(38.147)	(81.195)
Total	(52.166)	(106.832)	9.808	(285.420)

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

29 Resultado financeiro

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Receitas financeiras				
Rendimento de aplicações financeiras	60	35	9.544	4.003
Variação monetária, juros e multas	675	36	4.807	11.564
Ajuste a valor justo (AVJ) ¹	224.972	427.158	224.972	427.158
Recálculo de encargos (habilitação na RJ) ¹	-	653.624	-	692.421
Outras receitas financeiras ³	354.792	6.508	357.945	55.560
	580.499	1.087.361	597.268	1.190.706
Despesas financeiras				
Juros de empréstimos	(342.417)	(321.821)	(472.032)	(338.073)
Despesas bancárias	(3)	(7)	(1.510)	(790)
Outras despesas financeiras	(385)	(103)	(33.050)	(20.264)
Encargos sobre a dívida de RJ ²	(158.607)	(186.690)	(158.607)	(186.690)
Total de despesas financeiras	(501.412)	(508.621)	(665.199)	(545.817)
Juros capitalizados (Nota 6)	-	-	-	11.270
Ajuste de encargos na provisão de distratos (IFRS1 5)	-	17	3.133	(530)
Ajuste a valor justo (AVJ) ¹	(297.488)	(433.960)	(297.488)	(433.960)
	(798.900)	(942.564)	(959.554)	(969.037)
Total do resultado financeiro	(218.401)	144.797	(362.286)	221.669

¹ Originário de novas habilitações e pagamentos de credores

² Contêm em 2022 ajuste negativo de R\$ 66.801 referente ao novo cálculo do AVJ e encargos de R\$ 91.806.

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

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

30 Transações que não afetaram o caixa

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Atividades Operacionais				
Prejuízo antes do imposto de renda e contribuição social	(1.722)	-	(1.704)	(6.646)
Estoque de imóveis a comercializar	-	-	(3.458)	(127.118)
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	577.173	(63.992)	-	(7.747)
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	152.083	123.405	114.717	123.405
Outras movimentações	194.223	-	265.113	-
	921.757	59.413	374.668	(18.106)
Caixa Líquido Atividades de Investimento				
(Aumento) de Part. em Coligadas e Controladas	(538.233)	-	-	-
	(538.233)	-	-	-
Atividades de financiamento				
Empréstimos e financiamentos	-	235.471	8.856	312.990
Aumento de capital social	(383.524)	(294.884)	(383.524)	(294.884)
	(383.524)	(59.413)	(374.668)	18.106
	(921.757)	(59.413)	(374.668)	18.106
Reconciliação com os eventos não caixa:				
Pagamento a credores concursais com dação de ativos	-	94.918	-	94.918
Amortização de SFH e outras obrigações com dação de ativos	-	(16.537)	-	(133.764)
Aumento de capital com capitalização de créditos concursais	383.524	294.884	383.524	294.884
Reclassificação contingências x RJ	1.408	-	38.774	-
Ajustes entre dívidas extraconcursal e concursal	(10.264)	(266.397)	(47.630)	(266.397)
Redução de Part. em Coligadas e Controladas	538.233	-	-	-
Cessão de dívida com partes relacionadas	8.856	(47.455)	-	(7.747)
Total	921.757	59.413	374.668	(18.106)

31 Auditores independentes

O Grupo (PDG) informa que celebrou contrato de prestação de serviços de auditoria independente com a PP&C Auditores Independentes S/S (“PP&C”), para a prestação de serviços de auditoria externa relacionados à suas Demonstrações Financeiras anuais e revisões das suas Informações Trimestrais, a partir do segundo trimestre de 2018.

32 Outras informações

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

Solução de controvérsias via arbitragem: a Companhia, seus acionistas, administradores e os membros do Conselho Fiscal, obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei 6.404/76, neste Estatuto Social, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de

Notas Explicativas

PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações
Demonstrações Financeiras em
31 de dezembro de 2022

Arbitragem da Câmara de Arbitragem do Mercado, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação do Novo Mercado.

33 Eventos subsequentes

Grupamento de ações

A Companhia informou aos seus acionistas e ao mercado em geral que em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia (“AGE”), realizada em 01/02/2023, deliberou e aprovou a proposta de grupamento das ações da Companhia. Os acionistas presentes deliberaram pelo grupamento das ações da Companhia na proporção de 100 (cem) ações para formar 1 (uma) ação.

Em aviso ao mercado, divulgado em 03/03/2023, a Companhia informou que o prazo para que os acionistas pudessem ajustar suas posições em múltiplos de 100 (cem), mediante a negociação de ações ordinárias na B3, foi encerrado naquela mesma data. Assim, as ações da Companhia passaram a ser negociadas grupadas, a partir de 06/03/2023.

Com exceção da alteração do número de ações de emissão da Companhia, o grupamento não resulta na modificação do valor total do capital social ou nos direitos conferidos pelas ações de emissão da Companhia a seus titulares, nos termos do artigo 12 da Lei das S.A. O grupamento será operacionalizado e efetivado de modo a não alterar a participação proporcional dos acionistas no capital social e não afetará os direitos e vantagens, patrimoniais ou políticos, das ações de emissão a Companhia.

O capital social da Companhia permanecerá no montante de 5.755.850, mas passará a ser dividido em 3.221.864 (três milhões duzentos e vinte e um mil oitocentos e sessenta e quatro) ações ordinárias, nominativas, escriturais, sem valor nominal.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

FORMULÁRIO CONSOLIDADO

Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas

Em 12/2022

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

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

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

FORMULÁRIO CONSOLIDADO

Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas

Em 12/2022

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

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

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

FORMULÁRIO CONSOLIDADO

Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas

Em 12/2022

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

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

FORMULÁRIO CONSOLIDADO

Negociação de Administradores e Pessoas Ligadas

Em 12/2022

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

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

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

Acionista	Part. %	Ações
Pessoas Físicas	59,91%	193.026.310
VKR Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados	29,48%	94.986.385
Outros	8,09%	26.071.401
Ações em Tesouraria	2,52%	8.102.341
Total de ações emitidas	100,00%	322.186.437

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

OPINIÃO

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Companhia”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião sobre as demonstrações financeiras acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

BASE OPINIÃO

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das 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. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

ÊNFASE

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

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

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Em 13 de outubro de 2021, o Juiz da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital de São Paulo proferiu sentença de encerramento do processo de recuperação judicial da Companhia e suas controladas.

A situação patrimonial e financeira da Companhia e de suas controladas, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 incorreu em prejuízo de R\$ 78.438 mil (R\$ 127.235 mil em 31 de dezembro de 2021) na Controladora e R\$ 82.820 mil (R\$ 121.445 mil em 31 de dezembro de 2021) no Consolidado, além de apresentar capital circulante líquido negativo de R\$ 2.086.182 mil (R\$ 1.765.464 mil em 31 de dezembro de 2021) na Controladora e R\$ 2.483.264 mil (R\$ 1.975.418 mil em 31 de dezembro de 2021) no Consolidado e patrimônio líquido negativo de R\$ 4.826.213 mil (R\$ 5.150.439 mil em 31 de dezembro de 2021) na Controladora e R\$ 4.890.668 mil (R\$ 5.211.848 mil em 31 de dezembro de 2021) no Consolidado, em conjunto com os assuntos e eventos apresentados nas notas explicativas nº 1 (b), 11, 12, 13 e 15(a), reflete dúvida significativa de como os ativos serão realizados e os passivos serão pagos, se por meio das operações da Companhia ou por meio de venda de parte ou de todos os ativos. Para garantir a continuidade operacional da Companhia, a Administração vem empregando esforços para cumprir as ações propostas e renegociações de dívidas, conforme demonstrado na nota explicativa nº 1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Companhia e não incluem quaisquer ajustes relativos à realização e classificação dos valores de ativos ou quanto a liquidação e a classificação de passivos que seriam requeridos na impossibilidade de a Companhia continuar operando. Se as demonstrações financeiras tivessem sido elaboradas considerando a descontinuidade das operações, elas poderiam apresentar valores diferentes dos apresentados. Nossa opinião não está ressalvada em decorrência desse assunto.

PRINCIPAIS ASSUNTOS DE AUDITORIA

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

a. Realização do saldo de imóveis a comercializar (impairment)

Os imóveis a comercializar, representados pelos terrenos para futuras incorporações e pelas unidades concluídas ou em construção a comercializar, estão demonstrados ao custo, o qual não deve exceder o valor líquido realizável. Tendo em vista o atual cenário econômico, leva a administração a avaliar periodicamente o valor realizável de seus estoques, a fim de verificar a necessidade de constituição de provisão para perda por redução ao valor realizável líquido. Pelo fato de a análise envolver saldo relevante e utilização de estimativas críticas, a partir de premissas utilizadas pela administração, qualquer mudança nessas premissas ou falhas operacionais na apuração desses valores podem impactar de forma relevante os saldos desses ativos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o saldo do investimento registrado pelo método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras da controladora. Dessa forma, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Principais procedimentos de auditoria:

A Administração revisa periodicamente as estimativas de realização do estoque de terrenos e imóveis concluídos, e durante nossa auditoria realizamos procedimentos que incluem, mas não se limitam a:

- (i) obtenção e análise das premissas utilizadas pela Administração para cálculo das provisões, quando aplicável, incluindo a expectativa do valor de venda dos imóveis;
- (ii) obtenção de laudos de avaliação dos terrenos e análise do valor justo versus custo histórico;
- (iii) análise das tabelas de venda e dos comparativos de mercado dos imóveis concluídos;
- (iv) avaliação das estimativas efetuadas e o valor se venda praticado em unidades vendidas posteriormente; e
- (v) avaliação da adequação das divulgações nas demonstrações financeiras.

Com base nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas para avaliar a mensuração e classificação dos imóveis a comercializar, consideramos que as informações e registros apresentados nas demonstrações financeiras estão consistentes e adequadas no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

b. Provisões para Contingências

A Companhia e a suas controladas possuem um volume expressivo de processos administrativos e judiciais em andamento, de natureza cível, tributária e trabalhistas, que requerem elevado grau de julgamento da Administração quando da sua avaliação na definição do prognóstico de perda informado pelos assessores jurídicos. Os principais objetos de discussão dos processos vigentes estão relacionados à distrato de vendas de unidades residenciais, devolução de corretagem e indenização por atraso de obras, reclamações trabalhistas e processos tributários. Devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na avaliação e mensuração das Provisões e Passivos Contingentes consideramos esse como um principal assunto de auditoria.

Principais procedimentos de auditoria:

Avaliamos o desenho, e, com base em amostragem, a efetividade operacional dos controles internos chave relacionados à identificação, avaliação, mensuração e divulgação das Provisões e Passivos Contingentes. Adicionalmente, avaliamos a suficiência das provisões reconhecidas e dos valores de contingências divulgados, a razoabilidade dos critérios e premissas utilizados na metodologia de mensuração dos valores provisionados e/ou divulgados, considerando ainda a avaliação dos assessores jurídicos internos e externos da Companhia e suas Controladas, bem como dados e informações históricas. Analisamos também a adequação das divulgações da Companhia em relação às informações sobre a natureza, exposição e os valores dos riscos sobre os principais processos envolvendo a Companhia e suas controladas.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos adequado o nível de provisionamento e as divulgações no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 tomadas em conjunto.

c. Encerramento da recuperação judicial acompanhamento das dívidas e continuidade operacional

A recuperação judicial foi homologada em 06/12/2017 e teve seu Aditamento homologado em 14/12/2020, sendo encerrada em 13 de outubro de 2021 no procedimento, por sentença, como disposto no art. 63 da Lei 11.101/05, e após ter todas suas etapas previstas, até aquela data, regularmente cumpridas. E, por conta disso, também foram liberadas todas as constrições existentes no patrimônio das "Recuperandas", feitas por Juízos onde correm ações individuais e que digam respeito a créditos concursais, cujo fato gerador é anterior ao ajuizamento da recuperação judicial, de modo que o respectivo crédito concursal seja satisfeito nas condições do Plano de Recuperação Judicial e respectivo Aditamento, respeitando-se as decisões anteriormente prolatadas nas ações individuais e albergadas sob o manto da preclusão.

Com o objetivo de avaliar os impactos do encerramento da recuperação judicial e o uso do pressuposto de continuidade operacional quando da preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na determinação das premissas base dessa avaliação, nas projeções de fluxo de caixa, e do impacto que qualquer mudança significativa nessas premissas poderia ter na avaliação da existência de incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional e, conseqüentemente, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

Principais procedimentos de auditoria:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram a revisão dos controles chaves relacionadas aos valores registrados no passivo oriundo do plano de recuperação judicial, com o intuito de verificar se houve mudanças em relação aos exercícios anteriores.

Analisamos a documentação relacionada ao processo de saída da recuperação judicial, avaliamos, ainda, se houve qualquer mudança relevante aos termos anteriormente aprovados pelos credores, incluindo os relatórios que foram protocolados no processo, ou fatos que gerem dúvidas sobre a capacidade financeira da Companhia em honrar o cronograma de pagamento. Procedemos com análises sobre as movimentações dos saldos no exercício, incluindo o recálculo das atualizações, análise sobre a segregação entre circulante e não circulante da dívida total, testes em base amostral dos pagamentos efetuados através da inspeção documental, e conciliação dos controles financeiros com o saldo contábil, analisamos ainda se os impactos positivos com redução de dívidas extra concursais, estimados pela Companhia e projetados a partir do entendimento sobre a sentença de saída da recuperação judicial,

numa eventual solicitação de habilitação no plano de recuperação judicial por seus credores, seriam elegíveis para registro nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Avaliamos a condição financeira da Companhia e sua capacidade de continuar operando com base nas projeções de fluxo de caixa preparadas pela Companhia e aprovadas pelo Conselho de Administração. Com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a consistência das projeções utilizadas nos fluxos de caixa e o acompanhamento da projeção com o incorrido em períodos posteriores. Avaliamos ainda a adequação das informações divulgadas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Com base nos resultados dos procedimentos acima resumidos e nas evidências obtidas, consideramos o saldo da dívida decorrente da Recuperação Judicial e as divulgações correlatas são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

OUTROS ASSUNTOS

Demonstração do valor adicionado

Fomos contratados para avaliar também as demonstrações, individual e consolidada, do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, 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. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às demonstrações financeiras anuais, tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório dos auditores

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

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

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

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

– Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

– Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.

– Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

– Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão

fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manterem em continuidade operacional.

– Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

– Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 21 de março de 2023.

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

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

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

Parecer do Conselho Fiscal

O Conselho Fiscal da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, no uso das suas atribuições legais, em reunião realizada em 21 de março de 2023, analisou o Relatório da Administração, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, compreendendo o balanço patrimonial, a demonstração de resultados, a demonstração das mutações do patrimônio líquido, a demonstração do fluxo de caixa, a demonstração do valor adicionado e as notas explicativas.

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

São Paulo 21 de março de 2023.

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Declaramos, na qualidade de diretores da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.855, 6º andar, CEP 04548-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89 (Companhia), nos termos do inciso VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as Demonstrações Financeiras da Companhia referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022.

São Paulo, 21 de março de 2023.

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

ROBERTO GIARELLI
Diretor sem Designação Específica

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

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

Declaro, na qualidade de diretor responsável por fazer elaborar as demonstrações financeiras da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.855, 6º andar, CEP 04548-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.950.811/0001-89 (Companhia), nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que reví, discuti e concordo com o parecer positivo (sem ressalvas) dos auditores independentes (PP&C Auditores Independentes) referentes às demonstrações financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (o "Parecer").

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

1. A Companhia saiu da Recuperação Judicial em 14 de outubro de 2021, conforme decisão proferida pelo Juiz da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais. Desde a aprovação do plano e de seu aditamento, aprovados pelos credores da Companhia em novembro de 2017 e dezembro de 2020, respectivamente, a Companhia vem cumprindo integralmente os pagamentos previstos, estando em dia com o cronograma e todas as obrigações previstas no plano.
2. O Plano de Recuperação encontra-se atualmente com plena eficácia. Destacamos que até o final do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 realizamos o pagamento de R\$ 1.096 bilhão através de dações em ativos e pagamentos com recursos próprios, além de R\$ 753,0 milhões através de pagamento com ações da Companhia. Também é relevante destacar que o saldo restante da dívida está concentrado em 2% para realização no curtíssimo prazo, também a ser quitado com recursos provenientes das nossas operações e entrega de ações da Companhia e, 98% para longuíssimo prazo (entre 10 e 20 anos).
3. As dívidas bancárias remanescentes (extraconcursais), ou seja, parcelas que não foram reestruturadas dentro do plano inicial de RJ continuam sendo renegociadas individualmente com cada credor e estão na sua quase totalidade suportadas por garantias envolvendo os ativos do Grupo PDG.
4. Com base na Projeção de Caixa para os próximos 5 anos, avaliada pelos auditores, verifica-se que, para a retomada operacional e condução das atividades da Cia, não se fará necessária a liquidação total dos ativos da Companhia, reforçando a percepção desta Administração quanto à sua continuidade operacional.
5. Sobre as incertezas da continuidade operacional da Companhia, relacionada:
 - i. Com a existência de prejuízos contábeis e índices financeiros negativos: entendemos que estes são fruto de operações de longa data e que ainda demandam de maior tempo para serem neutralizados com novas operações;
 - ii. Com as dívidas extraconcursais: que continuam sendo equalizadas junto aos credores e, num cenário crítico para quitação dos mesmos teríamos como possíveis ações, além dos pagamentos previstos: a) amortização ou quitação através da execução de garantias, e b) saldos residuais elegíveis a habilitação e condições do plano de recuperação existente.
 - iii. Com o processo Recuperação Judicial: que desde seu início em 2017 e passando pelo seu encerramento em 2021 até a presente data, não teve questionamentos relacionados a cancelamento ou interrupção. Que a única alteração no seu contexto, por aditamento em 2020, foi criada pela Companhia face ao planejamento de equalização de dívida e antecipação de pagamento.

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

São Paulo, 21 de março de 2023.

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

ROBERTO GIARELLI
Diretor sem Designação Específica