

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

Demonstrações Financeiras em  
31 de dezembro de 2020

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

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais - R\$)

Ativo	Nota	Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019
<b>Circulante</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4 a	593	745	109.288	111.353
Aplicações Financeiras	4 b	95	93	12.663	6.973
Contas a receber de clientes	5	2.959	3.674	226.287	195.435
Estoques de imóveis a comercializar	6	9.686	13.149	1.006.239	1.162.667
Tributos correntes a recuperar		5.241	5.127	9.030	10.134
Créditos com partes relacionadas	10 d	-	5.454	2.847	7.788
Outros créditos		10.405	11.565	-	-
<b>Total do ativo circulante</b>		<b>28.979</b>	<b>39.807</b>	<b>1.366.354</b>	<b>1,494,350</b>
<b>Não circulante</b>					
Contas a receber de clientes	5	2.262	6.672	59.707	87.486
Estoque de imóveis a comercializar	6	2.556	2.554	153.599	172.957
Tributos correntes a recuperar		-	-	16.836	17.499
Créditos com partes relacionadas	10 d	1.541.768	1.478.072	50.642	53.992
Outros créditos		-	-	52.029	60.042
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>1,546,586</b>	<b>1,487,298</b>	<b>332,813</b>	<b>391,976</b>
Investimentos	7	1.091.426	1.242.372	29.906	44.986
Imobilizado	8	301	70	994	1.265
Intangível	9	-	1.971	530	2.307
<b>Total do ativo não circulante</b>		<b>1,091,727</b>	<b>1,244,413</b>	<b>31,430</b>	<b>48,558</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>2,638,313</b>	<b>2,731,711</b>	<b>364,243</b>	<b>440,534</b>
<b>Passivo e patrimônio líquido</b>					
<b>Circulante</b>					
Emprestimos e financiamentos	11	401.910	349.524	1.022.868	1.085.911
Debêntures	12 b	242.122	574.068	242.122	574.068
Obrigações por emissão de CCB/CCI	12 a	1,414,863	1,224,702	1,542,932	1,333,445
Fornecedores		3.843	10.180	117.636	125.210
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	13 b	44.930	24.750	44.930	24.750
Obrigações por aquisição de imóveis	14	-	-	714	714
Obrigações sociais e trabalhistas		3.863	2.576	12.017	8.134
Obrigações tributárias	15	357	187	20.411	14.827
Provisão para contingências diversas	17	309	770	131.612	122.105
Imposto de renda e contribuição social		-	-	11.957	10.342
Impostos diferidos	15 b	572	589	16.790	17.865
Obrigações com partes relacionadas	10 d	-	-	9.502	8.062
Coobrigação na cessão de recebíveis		1.222	1.361	277.313	291.011
Adiantamentos de clientes	16 b	13.098	15.082	118.238	119.234
Outras obrigações		-	-	1.851	1.304
<b>Total do passivo circulante</b>		<b>2,127,089</b>	<b>2,203,789</b>	<b>3,570,893</b>	<b>3,736,982</b>
<b>Não circulante</b>					
Obrigações por emissão de CCB/CCI	12 a	6.804	-	6.804	-
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	13 b	929.610	759.274	929.610	759.274
Obrigações por aquisição de imóveis	14	-	-	23.715	21.564
Impostos diferidos	15 b	1.068.677	972.598	1.072.666	978.626
Obrigações tributárias	15	-	-	5.330	7.595
Provisão para contingências diversas	17	100.599	91.256	989.221	942.964
Provisão para perdas em investimentos	7 i	2.665.310	2.605.021	4.801	6.246
Obrigações com partes relacionadas	10 d	671.624	693.647	61.137	62.491
Adiantamentos de clientes		-	-	26.266	26.197
Outras obrigações	16 b	415.902	309.641	424.690	316.332
<b>Total do passivo não circulante</b>		<b>5,858,526</b>	<b>5,431,437</b>	<b>3,544,240</b>	<b>3,121,289</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Capital social	18 a	4.992.033	4.992.033	4.992.033	4.992.033
Reserva de capital e ações em tesouraria		1.236.743	1.236.743	1.236.743	1.236.743
Prejuízos acumulados		(11.547.099)	(11.092.484)	(11.547.099)	(11.092.484)
<b>Patrimônio líquido atribuído aos acionistas</b>		<b>(5,318,323)</b>	<b>(4,863,708)</b>	<b>(5,318,323)</b>	<b>(4,863,708)</b>
Patrimônio líquido atribuído aos acionistas não controladores	7 c	-	-	(66.213)	(59.679)
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>(5,318,323)</b>	<b>(4,863,708)</b>	<b>(5,384,536)</b>	<b>(4,923,387)</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>2,667,292</b>	<b>2,771,518</b>	<b>1,730,597</b>	<b>1,934,884</b>

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

Demonstrações de resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019
<b>Receita operacional líquida</b>	24	<b>3.112</b>	<b>190</b>	<b>208.194</b>	<b>300.222</b>
<b>Custo das unidades vendidas</b>	25	<b>1.065</b>	<b>(78)</b>	<b>(136.777)</b>	<b>(283.117)</b>
<b>Resultado bruto</b>		<b>4.177</b>	<b>112</b>	<b>71.417</b>	<b>17.105</b>
<b>Despesas e receitas operacionais</b>					
Comerciais	26	(112)	563	(24.208)	(57.452)
Gerais e administrativas	27	(32.707)	(21.421)	(64.552)	(63.126)
Tributárias		(443)	(27)	(3.030)	(6.445)
Equivalência patrimonial	7	(123.051)	(423.114)	(2.276)	1.502
Depreciação e amortização		(1.779)	(1.269)	(2.843)	(3.653)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	28	(158.314)	(105.319)	(251.269)	(344.386)
		<b>(316.406)</b>	<b>(550.587)</b>	<b>(348.178)</b>	<b>(473.560)</b>
<b>Resultado antes das receitas e despesas financeiras</b>		<b>(312.229)</b>	<b>(550.475)</b>	<b>(276.761)</b>	<b>(456.455)</b>
<b>Receitas e despesas financeiras</b>					
Receitas financeiras	29	379.235	3.820	396.973	14.144
Despesas financeiras	29	(425.550)	(379.447)	(478.029)	(477.699)
		<b>(46.315)</b>	<b>(375.627)</b>	<b>(81.056)</b>	<b>(463.555)</b>
<b>Resultado antes do imposto de renda e contribuição social</b>		<b>(358.544)</b>	<b>(926.102)</b>	<b>(357.817)</b>	<b>(920.010)</b>
Imposto de renda e contribuição social	15 c	(96.071)	26.056	(98.886)	10.159
<b>Prejuízo líquido do exercício</b>		<b>(454.615)</b>	<b>(900.046)</b>	<b>(456.703)</b>	<b>(909.851)</b>
<b>Atribuído aos:</b>					
Acionistas controladores		(454.615)	(900.046)	(454.615)	(900.046)
Acionistas não controladores	7 c	-	-	(2.088)	(9.805)
		<b>(454.615)</b>	<b>(900.046)</b>	<b>(456.703)</b>	<b>(909.851)</b>
<b>Prejuízo líquido por ação (em reais) - Básico e Diluído</b>	18 b	<b>(56,36189)</b>	<b>(111,58517)</b>	<b>(56,36189)</b>	<b>(111,58517)</b>

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

Demonstrações de resultados abrangentes dos exercícios findos em 31 dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais - R\$)

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Prejuízo líquido do exercício	(454.615)	(900.046)	(456.703)	(909.851)
<b>Total dos resultados abrangentes dos exercícios</b>	<b>(454.615)</b>	<b>(900.046)</b>	<b>(456.703)</b>	<b>(909.851)</b>
Prejuízo atribuível aos acionistas controladores	(454.615)	(900.046)	(454.615)	(900.046)
Prejuízo atribuível aos acionistas não controladores	-	-	(2.088)	(9.805)

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

Demonstrações dos fluxos de caixa (Método indireto) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais - R\$)

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Atividades operacionais</b>				
<b>Resultado antes do imposto de renda e contribuição social</b>	<b>(358.544)</b>	<b>(926.102)</b>	<b>(357.817)</b>	<b>(920.010)</b>
<b>Ajuste para conciliar o resultado antes dos tributos:</b>				
Depreciação e amortização	1.779	1.269	2.843	3.653
Despesas financeiras (juros passivos e variação monetária)	373.430	317.637	320.804	425.889
Ajuste a valor justo e atualização monetária	(230.207)	39.274	(230.207)	59.768
Baixa por impairment sobre ágio, juros e estoque de imóveis	9.518	(740)	24.664	(8.511)
Resultado de equivalência patrimonial	123.051	423.114	2.276	(1.502)
Ajustes a valor presente	-	-	-	(234)
Perdas estimadas em créditos de liquidação duvidosa	851	1	22.264	(52.450)
Provisão para contingências e garantias	6.548	62.377	36.876	168.007
Outros	144.671	27.658	139.536	155.847
	<b>71.097</b>	<b>(55.512)</b>	<b>(38.761)</b>	<b>(169.543)</b>
<b>Variação nos ativos e passivos</b>				
Contas a receber	1.177	(1.077)	24.552	106.309
Impostos a recuperar	-	-	1.626	7.786
Estoque de imóveis a comercializar	665	1.547	65.268	214.106
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	(39.298)	154.741	(4.836)	17.973
Adiantamentos de clientes	(15)	-	(10.845)	(24.453)
Obrigações por aquisição de imóveis	-	-	-	396
Obrigações fiscais e trabalhistas	2.684	100	10.275	19.683
Fornecedores	(5.134)	(6.837)	6.762	(3.671)
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	(5.662)	(16.087)	(5.662)	(16.087)
Outras movimentações	(1.470)	(4.854)	7.278	25.149
	<b>(47.053)</b>	<b>127.533</b>	<b>94.418</b>	<b>347.191</b>
<b>Juros e impostos pagos</b>				
Impostos pagos	(1.236)	(3.612)	(7.422)	(27.179)
Juros pagos	(8.319)	(17.845)	(8.395)	(18.526)
	<b>(9.555)</b>	<b>(21.457)</b>	<b>(15.817)</b>	<b>(45.705)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	<b>14.489</b>	<b>50.564</b>	<b>39.840</b>	<b>131.943</b>
<b>Atividades de investimento</b>				
(Aumento) redução de participação em coligadas e controladas	(6.106)	-	-	-
Aquisição e venda do imobilizado	(257)	(81)	(267)	(1.629)
Intangível	-	-	(530)	-
Aplicações financeiras	(2)	4	(5.690)	2.994
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>	<b>(6.365)</b>	<b>(77)</b>	<b>(6.487)</b>	<b>1.365</b>
<b>Atividades de financiamento</b>				
Captações de empréstimos	11.256	5.536	11.256	5.536
Amortizações de empréstimos	(19.532)	(56.033)	(46.674)	(155.765)
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>	<b>(8.276)</b>	<b>(50.497)</b>	<b>(35.418)</b>	<b>(150.229)</b>
<b>Aumento (diminuição) no caixa e equivalentes</b>	<b>(152)</b>	<b>(10)</b>	<b>(2.065)</b>	<b>(16.921)</b>
<b>Saldos de caixa e equivalentes:</b>				
No início do exercício	745	755	111.353	128.274
No final do exercício	593	745	109.288	111.353
<b>Aumento (diminuição) no caixa e equivalentes</b>	<b>(152)</b>	<b>(10)</b>	<b>(2.065)</b>	<b>(16.921)</b>

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

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 31 dezembro de 2020 e 2019  
*(Em milhares de reais - R\$)*

	Capital social			Reservas de			
	Capital social integralizado	Despesas com emissão	Capital líquido de despesas	capital e Opções outorgadas	Prejuízos acumulados	Patrimônio líquido	Patrimônio líquido consolidado
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2018</b>	5.044.270	(52.237)	4.992.033	1.236.743	(10.192.438)	(3.963.662)	(3.999.480)
Movimentação líquida de não controladores	-	-	-	-	-	-	(14.056)
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	(900.046)	(900.046)	(909.851)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2019</b>	5.044.270	(52.237)	4.992.033	1.236.743	(11.092.484)	(4.863.708)	(4.923.387)
Movimentação líquida de não controladores	-	-	-	-	-	-	(4.446)
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	(454.615)	(454.615)	(456.703)
<b>Saldos em 31 de dezembro de 2020</b>	5.044.270	(52.237)	4.992.033	1.236.743	(11.547.099)	(5.318.323)	(5.384.536)

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

Demonstrações do valor adicionado dos exercícios findos em 31 dezembro de 2020 e 2019

(Em milhares de reais - R\$)

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Receitas</b>				
Receita bruta de venda imobiliária e serviços	3.237	101	210.495	276.739
<b>Outras receitas</b>				
Outras receitas operacionais	(50)	143	803	41.385
	<b>3.187</b>	<b>244</b>	<b>211.298</b>	<b>318.124</b>
<b>Insumos adquiridos de terceiros</b>				
Custos dos produtos, mercadorias e serviços vendidos	1.065	(78)	(136.777)	(283.117)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(16.792)	(9.882)	(48.896)	(75.704)
Outros	(158.314)	(105.319)	(251.269)	(344.386)
	<b>(174.041)</b>	<b>(115.279)</b>	<b>(436.942)</b>	<b>(703.207)</b>
<b>Valor adicionado bruto</b>	<b>(170.854)</b>	<b>(115.035)</b>	<b>(225.644)</b>	<b>(385.083)</b>
<b>Retenções</b>				
Depreciação e amortização	(1.779)	(1.269)	(2.843)	(3.653)
	<b>(1.779)</b>	<b>(1.269)</b>	<b>(2.843)</b>	<b>(3.653)</b>
<b>Valor adicionado líquido produzido</b>	<b>(172.633)</b>	<b>(116.304)</b>	<b>(228.487)</b>	<b>(388.736)</b>
<b>Valor adicionado recebido em transferência</b>				
Resultado de equivalência patrimonial	(123.051)	(423.114)	(2.276)	1.502
Receitas financeiras	379.235	3.820	396.973	14.144
	<b>256.184</b>	<b>(419.294)</b>	<b>394.697</b>	<b>15.646</b>
<b>Valor Adicionado total a distribuir</b>	<b>83.551</b>	<b>(535.598)</b>	<b>166.210</b>	<b>(373.090)</b>
<b>Valor adicionado para distribuição</b>				
<b>Pessoal</b>				
Remuneração direta	12.505	7.752	30.930	32.129
Benefícios	99	38	2.190	2.319
Fundo de garantia por tempo de serviço - FGTS	1.139	694	2.469	3.822
	<b>13.743</b>	<b>8.484</b>	<b>35.589</b>	<b>38.270</b>
<b>Impostos taxas e contribuições</b>				
Federais e Municipais	98.586	(23.488)	108.371	20.036
	<b>98.586</b>	<b>(23.488)</b>	<b>108.371</b>	<b>20.036</b>
<b>Remuneração do capital de terceiros</b>				
Juros	275.553	318.631	319.125	419.367
Aluguéis	287	5	924	756
Outras	149.997	60.816	158.904	58.332
	<b>425.837</b>	<b>379.452</b>	<b>478.953</b>	<b>478.455</b>
<b>Remuneração do capital próprio</b>				
Prejuízo líquido do exercício	(454.615)	(900.046)	(456.703)	(909.851)
	<b>(454.615)</b>	<b>(900.046)</b>	<b>(456.703)</b>	<b>(909.851)</b>
<b>Distribuição do valor adicionado</b>	<b>83.551</b>	<b>(535.598)</b>	<b>166.210</b>	<b>(373.090)</b>

## Notas explicativas às Demonstrações Financeiras (Em milhares de Reais)

### 1 Contexto operacional

#### a. Informações gerais

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

Constituída como uma Sociedade Anônima domiciliada no Brasil, as ações da Companhia, sob o código “PDGR3”, são negociadas na B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão. A sede social da Companhia está localizada na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.955, 6º andar, bairro Vila Olímpia, São Paulo – SP.

#### b. Recuperação judicial

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

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

Em decorrência desta situação, em 22 de fevereiro de 2017 a Companhia protocolou pedido de Recuperação Judicial (“RJ”), das 512 sociedades integrantes do Grupo (PDG), na Comarca da Capital de São Paulo, com fundamento na Lei nº 11.101/2005. Em 02 de março de 2017 o pedido de recuperação judicial foi deferido pelo Juiz de Direito da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital de São Paulo (“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 o Juízo da (“1ª Vara de F. e Recuperações Judiciais”), nos termos da Lei nº 11.101/05.



### **Aditamento ao plano de Recuperação Judicial (“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 continuem 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>).

### **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 recuperação Judicial da Companhia atingiu, até 31 de dezembro de 2020, R\$ 5.073.528 (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\$ 818.529, de forma que a dívida total reestruturada passou a ser de R\$ 4.254.999.

O saldo da dívida, incluindo os juros e amortizações, passou a ser de R\$ 4.117.347 em 31 de dezembro de 2020. As opções de pagamento, por escolha dos credores, e os correspondentes saldos atualizados estão apresentadas na Nota Explicativa nº 13b.

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 2020 o pagamento total de R\$ 293.702 aos credores:

	Exercícios			Total
	2018	2019	2020	
Quirografários	174.471	66	202	174.739
ME/EPP	12.351	3	-	12.354
Garantia real	39.150	30.294	9.635	79.079
Trabalhistas	23.793	1.226	2.511	27.530
<b>Total</b>	<b>249.765</b>	<b>31.589</b>	<b>12.348</b>	<b>293.702</b>
<b>Total acumulado</b>	<b>249.765</b>	<b>281.354</b>	<b>293.702</b>	

Conforme previsto no plano de RJ, a cada três aniversários de homologação judicial do plano, os credores quirografários, alocados nas Opções C, D, E, F e G, e os Credores ME/EPP, alocados na Opção C, poderão optar por converter seus respectivos créditos em ações de emissão da Companhia (“Capitalização Facultativa dos Créditos”). Desta forma, em cumprimento ao nosso plano, em 16 de outubro de 2020 e 18 de dezembro de 2020, a Companhia divulgou comunicado informando sobre aumento de capital a ser realizado para viabilizar a Capitalização Facultativa de Créditos, especificando as condições iniciais do aumento de capital e o procedimento que deveria ser adotado pelos credores concursais que desejarem aderir a esta opção; demais informações pertinentes a este assunto estão divulgadas na Nota Explicativa nº 33 destas demonstrações financeiras.

**c. Continuidade operacional**

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

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

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

**d. Dívidas extraconcursais**

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

<b>Dívidas:</b>	<b>Debêntures</b>	<b>CCB/CCI</b>	<b>SFH</b>	<b>SFI</b>	<b>Finame</b>	<b>Total</b>	<b>%</b>
<b>Tipos de Garantia:</b>							
Alienação fiduciária	-	1.247.556	-	401.910	-	1.649.466	58,60%
Cessão de direitos creditórios	211.571	228.058	576.828	-	-	1.016.457	36,10%
Alienação fiduciária e hipoteca	30.551	64.522	-	-	-	95.073	3,40%
Hipoteca	-	5.560	35.841	-	-	41.401	1,50%
Equipamentos	-	-	-	-	8.289	8.289	0,30%
	<b>242.122</b>	<b>1.545.696</b>	<b>612.669</b>	<b>401.910</b>	<b>8.289</b>	<b>2.810.686</b>	<b>99,90%</b>
Sem garantia	-	4.040	-	-	-	4.040	0,10%
<b>Total</b>	<b>242.122</b>	<b>1.549.736</b>	<b>612.669</b>	<b>401.910</b>	<b>8.289</b>	<b>2.814.726</b>	<b>100,00%</b>
<b>Nota explicativa nº</b>	<b>12 b</b>	<b>12 a</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>11</b>		
Empréstimos e financiamentos					<b>1.022.868</b>		
Debêntures	<b>242.122</b>						
Obrigações por emissão CCBs/CCIs		<b>1.549.736</b>					

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

#### **e. COVID-19**

Em atendimento ao ofício-Circular/CVM/SNC/nº 02/2020, quanto aos impactos advindos da epidemia COVID-19, a Administração da Companhia informa que ao longo de 2020 seguimos vigilantes 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, e realizar testes rápidos nos colaboradores no escritório.

Focamos também na manutenção da saúde física e mental dos colaboradores, adotando diversas iniciativas, tais como lives, palestras com profissionais da área e materiais dirigidos para promover a melhoria do bem-estar da equipe.

Optamos por adotar o regime de trabalho à distância logo no início da pandemia no Brasil. Verificamos que esse formato de trabalho não impactou na eficiência e continuidade dos processos da Companhia e, após pesquisas internas e estudos de modelos, adotamos oficial e definitivamente a opção do Trabalho à Distância, mesmo após o término da pandemia, quando ocorrer. Esse programa foi pensado para contribuir com o bem-estar e melhoria na qualidade de vida do nosso time, fato que já tem refletido na melhoria do clima interno e também melhoria de diversas operações.

## **2 Apresentação das Demonstrações Financeiras e principais políticas contábeis**

### **2.1. Base de apresentação**

As Demonstrações Financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas considerando o pressuposto da continuidade operacional da Companhia e suas controladas e coligadas. Consequentemente, 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.

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 24 de março de 2021.

## **2.3. Apresentação das informações por segmento**

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

### **Principais políticas contábeis:**

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

## **2.4. Instrumentos financeiros**

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

### **2.4.1. Ativos financeiros**

- a. Reconhecimento e mensuração inicial:** Um ativo financeiro é reconhecido quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento. Exceto para contas a receber de clientes sem componente de financiamento significativo, os ativos financeiros são inicialmente mensurados a valor justo e, caso não sejam classificados como mensurados ao valor justo por meio do resultado, os custos de transação que sejam diretamente atribuíveis a sua aquisição ou emissão são adicionados ou reduzidos.
- b. Classificação e mensuração subsequente:** Ativos financeiros são geralmente classificados como subsequentemente mensurados ao custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados

abrangentes ou ao valor justo por meio do resultado com base tanto: no modelo de negócios da entidade para a gestão dos ativos financeiros; quanto nas características de fluxo de caixa contratual do ativo financeiro, conforme segue:

- Custo amortizado: ativo financeiro (instrumento financeiro de dívida) cujo fluxo de caixa contratual resulta somente do pagamento de principal e juros sobre o principal em datas específicas e, cujo modelo de negócios objetiva manter o ativo com o fim de receber seus fluxos de caixa contratuais;
- Valor justo por meio de outros resultados abrangentes: ativo financeiro (instrumento financeiro de dívida) cujo fluxo de caixa contratual resulta somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas e, cujo modelo de negócios objetiva tanto o recebimento dos fluxos de caixa contratuais do ativo quanto sua venda, bem como investimentos em instrumento patrimoniais não mantidos para negociação nem contraprestação contingente, que no reconhecimento inicial, a companhia elegeu de forma irrevogável por apresentar alterações subsequentes no valor justo do investimento em outros resultados abrangentes; e
- Valor justo por meio do resultado: todos os demais ativos financeiros. Esta categoria geralmente inclui instrumentos financeiros derivativos.

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

**a. Caixa e equivalentes de caixa**

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

**b. Aplicações financeiras**

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

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

**c. Contas a receber de clientes**

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

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

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

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

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

#### **2.4.2. Passivos financeiros**

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

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

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

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

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

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

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

A Companhia liquida financeiramente a Cessão de créditos de recebíveis imobiliários quando é efetivado a

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

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

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

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

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

A Companhia não recalculou para o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 o valor justo da sua dívida concursal devido às condições atuais não terem mudado significativamente os inputs sobre o risco e taxas praticadas no mercado para empresas com nível de endividamento próximos ao do Grupo PDG. Havendo alterações na base de credores, que necessitem da mensuração do valor justo, as premissas e taxas já existentes são utilizadas.

***c. Obrigações por aquisição de imóveis***

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

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

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

**2.5. Imóveis a comercializar**

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

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

O custo incorrido compreende: terreno; materiais; mão de obra contratada; e outros custos de construção



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

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

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

***b. Permutas físicas registradas pelo valor justo***

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

**2.6. Ativos intangíveis**

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

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

**2.7. Ajuste a valor presente (“AVP”)**

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

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

**2.8. Provisões**

As provisões, incluindo as provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários, são reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente (legal ou não formalizada) em consequência de um evento passado, é provável que benefícios econômicos sejam requeridos para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor da obrigação possa ser feita. Quando a Companhia espera que o valor de uma

provisão seja reembolsado, no todo ou em parte, por exemplo, por força de um contrato de seguro, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo.

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

**a. *Provisão para garantias***

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

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

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

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

***Ativos fiscais diferidos***

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

O valor contábil dos ativos fiscais diferidos é revisado mensalmente e seu registro é mantido na extensão em que se torna provável que lucros tributáveis futuros permitirão que esses ativos sejam recuperados.

Detalhes adicionais sobre impostos diferidos estão na Nota Explicativa nº 15b.

***Passivos fiscais correntes e diferidos***

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

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

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

A contabilização do IR e CS diferidos são normatizadas pelo CPC 26 e CPC 32; estes pronunciamentos

definem que estes impostos sejam contabilizados no grupo não circulante.

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

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

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

### ***Impostos sobre as receitas***

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

#### ***c. Participação nos lucros de empregados e administradores***

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

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

## **2.9. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas**

### ***a. Valor justo de instrumentos financeiros***

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

exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

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

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

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

**c. *Pagamento baseado em ações***

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.10. Reconhecimento de receita**

A Companhia e suas investidas avaliam os seus contratos de venda de unidades imobiliárias tendo como base as regras introduzidas pelo CPC 47 – “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:** no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual; e
- b. Nas vendas de unidades não concluídas,** os resultados das vendas são apropriados ao resultado à medida que a construção avança, uma vez que a transferência do controle ocorre de forma contínua. Desta forma, é adotado o método chamado de “POC”, “percentual de conclusão” de cada empreendimento. O POC é obtido utilizando a razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado do respectivo empreendimento e a receita a ser reconhecida é apurada multiplicando-se este percentual pelas vendas contratadas do empreendimento. O custo orçado total do empreendimento é estimado inicialmente quando do lançamento deste e revisado regularmente; eventuais ajustes identificados nesta estimativa com base nas referidas revisões são refletidos nos resultados da Companhia. Os custos de terrenos e de construção inerentes às respectivas incorporações das unidades vendidas são apropriados ao resultado quando incorridos.

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

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

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

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

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

### ***Receitas financeiras***

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

## **2.11. Despesas de vendas a apropriar**

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

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

## **2.12. Imobilizado**

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

## **2.13. Investimentos em controladas**

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

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

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

As informações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação que o da

Companhia. Quando necessário, são efetuados ajustes para que as políticas contábeis estejam de acordo com as adotadas pela Companhia.

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

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

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

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

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

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

#### **2.14. Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação**

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

#### **2.15. Pronunciamentos contábeis novos ou revisados**

Não existem normas e interpretações emitidas e ainda não adotadas que possam, na opinião da Administração, ter impacto significativo no resultado ou no patrimônio líquido divulgado pela Companhia.

### **3 Consolidação de controladas**

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

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

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

**a. Participação de acionistas não controladores**

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

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

**b. Perda de controle**

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

**c. Transações eliminadas na consolidação**

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

## **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 82,46% do CDI em 31 de dezembro de 2020 (31 de dezembro de 2019: 78,66% do CDI).



	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
<b>Caixa e Bancos</b>	<b>593</b>	<b>745</b>	<b>39.385</b>	<b>45.515</b>
<b>Aplicações financeiras</b>				
Fundos de investimento de renda fixa	-	-	1.571	7.548
Certificados de depósitos bancários (CDB)	-	-	68.332	58.290
<b>Subtotal</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>69.903</b>	<b>65.838</b>
<b>Total caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>593</b>	<b>745</b>	<b>109.288</b>	<b>111.353</b>
<b>Aplicações financeiras</b>				
Certificados de depósitos bancários (CDB)	95	93	12.663	6.973
<b>Total</b>	<b>95</b>	<b>93</b>	<b>12.663</b>	<b>6.973</b>

**a. Caixa e equivalentes de caixa**

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

**b. Aplicações financeiras vinculadas**

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

## **5 Contas a receber de clientes**

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Incorporação e venda de imóveis	8.748	12.739	1.065.258	1.062.304
(-) Provisão para perdas e distratos	(3.527)	(2.393)	(779.264)	(779.383)
<b>Total</b>	<b>5.221</b>	<b>10.346</b>	<b>285.994</b>	<b>282.921</b>
Parcela circulante	2.959	3.674	226.287	195.435
Parcela não circulante	2.262	6.672	59.707	87.486
<b>Total</b>	<b>5.221</b>	<b>10.346</b>	<b>285.994</b>	<b>282.921</b>

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	
	2020	2019	2020	2019
2021	-	6.356	-	40.673
2022	2.219	287	28.458	22.242
2023	31	21	13.343	11.153
2024	12	8	6.538	5.795
2025	-	-	4.681	3.374
2026 em diante	-	-	6.687	4.249
<b>Total</b>	<b>2.262</b>	<b>6.672</b>	<b>59.707</b>	<b>87.486</b>

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a Companhia possuía o saldo das contas a receber consolidado, da parcela circulante, distribuído da seguinte forma:

	2020			2019		
	Em processo de Repasse	Carteira Direta	Total	Em processo de Repasse	Carteira Direta	Total
<b>à vencer</b>	13.417	45.601	59.018	20.224	50.755	70.979
<b>vencidos</b>	<b>22.019</b>	<b>145.250</b>	<b>167.269</b>	<b>12.819</b>	<b>111.637</b>	<b>124.456</b>
0 a 30 dias	4.568	6.070	10.638	3.237	14.930	18.167
31 a 60 dias	5.455	2.717	8.172	847	2.504	3.351
61 a 90 dias	1.974	2.328	4.302	1.571	2.042	3.613
91 a 120 dias	-	2.004	2.004	114	1.864	1.978
121 a 360 dias	1.913	17.142	19.055	2.771	13.043	15.814
Mais de 360 dias	8.109	114.989	123.098	4.279	77.254	81.533
<b>Total</b>	<b>35.436</b>	<b>190.851</b>	<b>226.287</b>	<b>33.043</b>	<b>162.392</b>	<b>195.435</b>

### Processo de repasse

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

### Ajuste a Valor Presente (AVP)

O Ajuste a Valor Presente de contas a receber para unidades não concluídas, apropriado proporcionalmente pelo critério descrito na Nota Explicativa nº 2 nestas Demonstrações Financeiras é calculado utilizando-se uma taxa de desconto de 3,79% nas Demonstrações Financeiras de 31 de dezembro de 2020 (31 de dezembro de 2019: 5,08%), calculada pela taxa média de captação de empréstimos da Companhia e suas controladas, deduzida da inflação (IPC-A). Essa taxa é comparada com a NTN-B e utiliza-se a maior. A taxa atualmente utilizada é a NTN-B. A taxa de desconto é revisada periodicamente pela Administração da Companhia.

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

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

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

- Provisão para distratos sobre contratos que estão em fase de negociação para retenção, formalização ou solicitação de distrato.

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

	<b>Controladora</b>			
	<b>PCLD</b>	<b>Distrato</b>	<b>PPE</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31/12/2019</b>	<b>(1.238)</b>	<b>(1.155)</b>	-	<b>(2.393)</b>
Novas provisões	(935)	(283)	-	(1.218)
Reversão das provisões	84	-	-	84
<b>Subtotal <sup>1</sup></b>	<b>(851)</b>	<b>(283)</b>	-	<b>(1.134)</b>
<b>Saldo em 31/12/2020</b>	<b>(2.089)</b>	<b>(1.438)</b>	-	<b>(3.527)</b>

  

	<b>Consolidado</b>			
	<b>PCLD</b>	<b>Distrato</b>	<b>PPE</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31/12/2019</b>	<b>(377.415)</b>	<b>(401.842)</b>	<b>(126)</b>	<b>(779.383)</b>
Novas provisões	(27.228)	(5.667)	(84)	(32.979)
Reversão das provisões	4.838	69.353	210	74.401
<b>Subtotal <sup>1</sup></b>	<b>(22.390)</b>	<b>63.686</b>	<b>126</b>	<b>41.422</b>
Retenção de receita prevista	-	(2.859)	-	(2.859)
Devolução de receita prevista	-	(38.444)	-	(38.444)
<b>Saldo em 31/12/2020</b>	<b>(399.805)</b>	<b>(379.459)</b>	-	<b>(779.264)</b>

<sup>1</sup> A movimentação líquida da provisão está lançada no resultado; sendo para PCLD/PPE a rubrica de "Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas" (R\$ 22.264), no Consolidado em 31/12/2019: R\$ 52.460; e para o Distrato na rubrica de "Vendas imobiliárias". R\$ 63.686, no Consolidado em 31/12/2019: R\$ 207.651.

A Companhia, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, registrou um volume líquido de 169 unidades distratadas (31 de dezembro de 2019: 479 unidades); deste total, 76,92% ocorreu por desenquadramento de renda (31 de dezembro de 2019: 79,30%), 2,37% por troca (31 de dezembro de 2019: 1,76%) e 20,71% por razões variadas (31 de dezembro de 2019: 18,94%).

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

### **Empreendimentos inscritos no Regime especial de tributação (RET)**

Os saldos das contas a receber relacionados aos empreendimentos totalizam, em 31 de dezembro de 2020, R\$ 41.414 (31 de dezembro de 2019: R\$ 44.334), que representam 14,48% do total do saldo de contas a receber da Companhia em 31 de dezembro de 2020 (31 de dezembro de 2019: 12%).

## 6 Estoques de imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Imóveis em construção	269	887	376.395	390.272
Imóveis concluídos	8.783	11.635	331.005	393.164
Terrenos para futuras incorporações	2.556	2.554	158.170	176.775
Provisão para distratos	518	518	263.325	337.962
Adiantamentos a fornecedores	10	1	4.644	3.292
Juros capitalizados	106	108	26.299	34.159
<b>Total</b>	<b>12.242</b>	<b>15.703</b>	<b>1.159.838</b>	<b>1.335.624</b>
Parcela circulante	9.686	13.149	1.006.239	1.162.667
Parcela não circulante	2.556	2.554	153.599	172.957
<b>Total</b>	<b>12.242</b>	<b>15.703</b>	<b>1.159.838</b>	<b>1.335.624</b>

### Imóveis em construção e concluídos

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

### Provisão para distratos

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

### Terrenos para futuras incorporações

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

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

### Alocação dos encargos financeiros

As despesas financeiras de empréstimos, financiamentos e debêntures, cujos recursos foram utilizados no processo de construção dos empreendimentos imobiliários, são capitalizadas na rubrica “Estoques de imóveis a comercializar” e apropriadas ao resultado na rubrica “Custos dos imóveis vendidos”, no consolidado, de acordo com o percentual de vendas de cada empreendimento. Os saldos dos encargos financeiros aplicáveis à Controladora são apresentados na rubrica “Investimentos”, conforme Nota Explicativa nº 7. A movimentação, em 31 de dezembro de 2020, pode ser assim demonstrada:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Saldo Inicial</b>	<b>108</b>	<b>111</b>	<b>34.159</b>	<b>33.583</b>
<b>(+) Encargos financeiros capitalizados referentes a:</b>				
Empréstimos e financiamentos - Resultado financeiro	-	-	6.367	32.356
Distratos - Encargos financeiros apropriados	-	-	5.336	11.374
<b>Total de encargos financeiros capitalizados no período</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11.703</b>	<b>43.730</b>
<b>(-) Encargos apropriados ao resultado no custo de imóveis vendidos</b>	<b>(2)</b>	<b>(3)</b>	<b>(19.563)</b>	<b>(43.154)</b>
<b>Total</b>	<b>106</b>	<b>108</b>	<b>26.299</b>	<b>34.159</b>

## 7 Investimentos

### a. Informações sobre as controladas em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019

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 2020 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 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019, quando aplicável. O resumo das principais informações financeiras das controladas está descrito na Nota Explicativa nº 7b.

A movimentação dos investimentos na Companhia é assim demonstrada:

**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações - Em recuperação judicial**  
**Demonstrações Financeiras em**  
**31 de dezembro de 2020**

**Controladora**

Nome da empresa	% de Participação direta	% de Participação Indireta	Saldo em 31/12/2019	Aumentos / Integralizações	Reduções / Baixas	Resultado de Equivalência Patrimonial	Provisão para perda em investimentos <sup>i</sup>	Saldo em 31/12/2020
<b>Investimentos em controladas</b>								
API SPE 20 - Planej. e Desenvolv. Imobiliários S/A.	13,84%	86,16%	19.817	-	-	(2.845)	-	16.972
Cidade De Lima Spe Empreend. Imobiliários S/A	74,96%	25,04%	-	11.476	-	(4.522)	-	6.954
CHL Desenvolvimento Imobiliário S/A	99,99%	0,01%	286.304	-	-	(61.602)	-	224.702
Club Felicitá Empreendimento Imobiliários S.A.	96,69%	3,31%	6.531	-	-	(223)	-	6.308
Club Florença Empreendimento Imobiliários S.A.	99,99%	0,01%	6.783	-	-	(1)	-	6.782
Colore Empreendimento Imobiliário Spe S/A	80,00%	0,00%	11.338	-	-	28	-	11.366
Gold Investimentos S.A.	49,32%	50,68%	26.345	-	-	7.042	-	33.387
Gold Mali Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00%	50,00%	10.673	-	-	23	-	10.696
Gold Sao Paulo Empreendimentos Imobiliário Ltda.	50,00%	50,00%	5.271	-	-	-	-	5.271
Gold Venice Empreendimentos Imobiliário Ltda.	50,00%	50,00%	8.996	-	-	2	-	8.998
Goldfarb PDG 5 Incorporações S/A	50,00%	50,00%	19.011	-	-	(21)	-	18.990
LN 39 Incorporação e Empreendimentos Ltda	80,00%	20,00%	6.342	-	-	-	-	6.342
PDG São Paulo Incorporações S.A	99,99%	0,01%	90.646	-	-	686	-	91.332
PDG Araxá Income S/A	99,00%	1,00%	15.133	-	-	(2)	-	15.131
PDG BH Incorporações S.A.	80,00%	0,00%	14.820	-	-	(3)	-	14.817
PDG Companhia Securitizadora	99,99%	0,01%	35.047	-	-	(17)	-	35.030
PDG Desenvolvimento Imobiliário Ltda	99,99%	0,01%	263.678	-	-	(41)	-	263.637
PDG LN 1 Incorporação e Empreend. Imobiliário Ltda.	90,00%	10,00%	9.216	-	-	(4)	-	9.212
PDG LN 28 Incorporação e Empreendimento Ltda	86,60%	13,40%	7.229	-	-	119	-	7.348
PDG LN 34 Incorp e Empreend Ltda	80,00%	20,00%	6.739	-	-	1.173	-	7.912
PDG SPE 38 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	0,01%	21.064	-	-	(543)	-	20.521
PDG SPE 67 Empreendimentos Imobiliários Ltda	99,99%	0,01%	165.181	-	-	4.382	-	169.563
Performance Br Empreendimentos Imobiliários S.A.	68,00%	0,00%	20.509	-	-	(263)	-	20.246
ZMF 5 Incorporações S.A	99,99%	0,01%	22.872	-	-	842	-	23.714
Demais <sup>1</sup>			141.837	18.412	(105.018)	(64.978)	60.191	50.444
			<b>1.221.382</b>	<b>29.888</b>	<b>(105.018)</b>	<b>(120.768)</b>	<b>60.191</b>	<b>1.085.675</b>
<b>Investimentos em coligadas</b>								
API SPE 08 - Planej. e Desenvolv. de Empr. Imobiliário	50,00%	0,00%	13.093	-	(13.093)	-	-	-
Malmequer Empreendimentos S/A	42,50%	0,00%	2.650	-	-	7	-	2.657
Queiroz Galvao Mac Cyrela Veneza Empr. Imob. S.A.	20,00%	0,00%	4.044	39	-	(1.871)	-	2.212
Demais <sup>2</sup>			1.203	-	-	(419)	98	882
			<b>20.990</b>	<b>39</b>	<b>(13.093)</b>	<b>(2.283)</b>	<b>98</b>	<b>5.751</b>
<b>Total dos investimentos</b>			<b>1.242.372</b>	<b>29.927</b>	<b>(118.111)</b>	<b>(123.051)</b>	<b>60.289</b>	<b>1.091.426</b>

<sup>1</sup> Investimentos em Controladas com saldos individualizados de até R\$ 5 milhões em 31 de dezembro de 2020.

<sup>2</sup> Investimentos em Coligadas com saldos individualizados de até R\$ 1 milhão em 31 de dezembro de 2020.

<sup>3</sup> Baixa integral do investimento na investida (50%) devido o desfazimento da parceria.

**i. Provisão para perdas em investimentos**

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

	Controladora	Consolidado
<b>Saldo em 31/12/2019</b>	<b>2.605.021</b>	<b>6.246</b>
Adições	110.478	-
Reversões	(50.287)	-
<b>Investimentos em controladas</b>	<b>60.191</b>	<b>-</b>
Adições	98	357
Reversões	-	(1.802)
<b>Investimentos em coligadas</b>	<b>98</b>	<b>(1.445)</b>
	<b>60.289</b>	<b>(1.445)</b>
<b>Saldo em 31/12/2020</b>	<b>2.665.310</b>	<b>4.801</b>

**b. Informações sobre as controladas em conjunto e coligadas, do consolidado, em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019.**

Nome da empresa	% de Participação Direta	Consolidado				Saldo consolidado				
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado total do período	Resultado de Equivalência Patrimonial	Demais <sup>2</sup>	Investimentos em 31/12/2020	Investimentos em 31/12/2019	Resultado de Equivalência em 31/12/2019
API SPE 08 - Planej. e Desenvolv. de Empr. Imobiliários	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	13.093	332
Inpar - Abyara - Projeto Res. Santo Amaro Spe Ltda.	30,00%	47.326	3.559	43.767	317	95	-	13.130	13.035	(82)
Inpar - Abyara - Projeto Residencial America Spe Ltda.	30,00%	27.025	9.458	17.567	(993)	(298)	-	5.270	5.089	(193)
Demais investidas <sup>1</sup>		401.873	377.605	24.268	(10.426)	(2.073)	4.801	11.506	13.769	1.445
<b>Total dos investimentos</b>		<b>476.224</b>	<b>390.622</b>	<b>85.602</b>	<b>(11.102)</b>	<b>(2.276)</b>	<b>4.801</b>	<b>29.906</b>	<b>44.986</b>	<b>1.502</b>

<sup>1</sup> Investimentos com saldos de até R\$ 5 milhões em 31 de dezembro de 2020.

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

**c. Informações financeiras de controladas do consolidado, com minoritários, em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019.**

Nome da empresa	% Total da Companhia	% de Minoritários	Consolidado em 31/12/2020					Saldo Consolidado		
			Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado	Resultado de Não Controladores	Patrimônio Líquido de não Controladores	Patrimônio Líquido de não Controladores em 31/12/2019	Resultado em 31/12/2019
Agra Bergen Incorporadora Ltda	80,00%	20,00%	31.179	94.394	(63.215)	(4.055)	(811)	(12.643)	(11.833)	566
Agra Singolare Incorporadora Ltda	80,00%	20,00%	10.558	37.688	(27.130)	795	159	(5.426)	(5.585)	(40)
API Spe10-Plan e Des De Emp Imob Ltda	80,00%	20,00%	46.734	123.234	(76.500)	7.147	1.429	(15.300)	(16.729)	(4.446)
Ecolife Independência Empreend. Imobiliários S.A.	80,00%	20,00%	11.489	42.364	(30.875)	(185)	(37)	(6.175)	(6.137)	176
Gonder Incorporadora Ltda.	86,00%	14,00%	130.537	260.301	(129.764)	(15.813)	(2.214)	(18.167)	(15.953)	(1.283)
Klabin Segall Invest E Partic Spe S.A	70,00%	30,00%	6.536	25.979	(19.443)	(503)	(151)	(5.833)	(5.682)	(56)
PDG Masb Empreendimento Imob. Spe Ltda	50,00%	50,00%	46.393	71.175	(24.782)	(610)	(305)	(12.391)	(12.086)	(1.971)
Performance Br Empreendimentos Imob. S.A.	68,00%	32,00%	31.045	2.932	28.113	(388)	(124)	8.996	9.120	(59)
Demais investimentos <sup>1</sup>			196.669	184.660	12.009	(897)	(34)	726	5.206	(2.692)
<b>Total</b>			<b>511.140</b>	<b>842.727</b>	<b>(331.587)</b>	<b>(14.509)</b>	<b>(2.088)</b>	<b>(66.213)</b>	<b>(59.679)</b>	<b>(9.805)</b>

<sup>1</sup> Investimentos maiores ou menores de R\$ 5 milhões em 31 de dezembro de 2020

## 8 Imobilizado

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

**a. Movimentação dos ativos imobilizados**

<b>Controladora</b>						
<b>Custo:</b>	<b>Máquinas e equipamentos</b>	<b>Móveis e utensílios</b>	<b>Computadores</b>	<b>Direito de uso</b>		<b>Total</b>
<b>Saldo em 31.12.2018</b>	<b>1.178</b>	<b>62</b>	<b>4.181</b>	<b>-</b>		<b>5.421</b>
. Adições	-	-	33	48		81
. Baixas	(1.178)	(62)	-	-		(1.240)
<b>Saldo em 31.12.2019</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.214</b>	<b>48</b>		<b>4.262</b>
. Adições	-	-	257	-		257
<b>Saldo em 31.12.2020</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.471</b>	<b>48</b>		<b>4.519</b>

  

<b>Controladora</b>						
<b>Depreciação:</b>	<b>10% a.a. Máquinas e equipamentos</b>	<b>10% a.a. Móveis e utensílios</b>	<b>20% a.a. Computadores</b>	<b>Direito de uso</b>		<b>Total</b>
<b>Saldo em 31.12.2018</b>	<b>(1.178)</b>	<b>(62)</b>	<b>(4.181)</b>	<b>-</b>		<b>(5.421)</b>
. Depreciações	-	-	-	(11)		(11)
. Baixas	1.178	62	-	-		1.240
<b>Saldo em 31.12.2019</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.181)</b>	<b>(11)</b>		<b>(4.192)</b>
. Depreciações	-	-	(10)	(16)		(26)
<b>Saldo em 31.12.2020</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.191)</b>	<b>(27)</b>		<b>(4.218)</b>
<b>Saldo residual em 31.12.2020</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>280</b>	<b>21</b>		<b>301</b>
<b>Saldo residual em 31.12.2019</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33</b>	<b>37</b>		<b>70</b>

  

<b>Consolidado</b>						
<b>Custo:</b>	<b>Máquinas e equipamentos</b>	<b>Móveis e utensílios</b>	<b>Computadores</b>	<b>Direito de uso</b>	<b>Demais imobilizações</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31.12.2018</b>	<b>13.771</b>	<b>11.358</b>	<b>11.837</b>	<b>-</b>	<b>69</b>	<b>37.035</b>
. Adições	-	-	33	1.594	2	1.629
. Baixas	(13.519)	(10.536)	(1.218)	-	-	(25.273)
<b>Saldo em 31.12.2019</b>	<b>252</b>	<b>822</b>	<b>10.652</b>	<b>1.594</b>	<b>71</b>	<b>13.391</b>
. Adições	-	-	257	-	10	267
. Baixas	(68)	(5)	(5)	-	(36)	(114)
<b>Saldo em 31.12.2020</b>	<b>184</b>	<b>817</b>	<b>10.904</b>	<b>1.594</b>	<b>45</b>	<b>13.544</b>

  

<b>Consolidado</b>						
<b>Depreciação:</b>	<b>10% a.a. Máquinas e equipamentos</b>	<b>10% a.a. Móveis e utensílios</b>	<b>20% a.a. Computadores</b>	<b>Direito de uso</b>	<b>Demais imobilizações</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31.12.2018</b>	<b>(13.766)</b>	<b>(11.350)</b>	<b>(11.591)</b>	<b>-</b>	<b>(69)</b>	<b>(36.776)</b>
. Depreciações	-	(6)	(236)	(381)	-	(623)
. Baixas	13.518	10.547	1.208	-	-	25.273
<b>Saldo em 31.12.2019</b>	<b>(248)</b>	<b>(809)</b>	<b>(10.619)</b>	<b>(381)</b>	<b>(69)</b>	<b>(12.126)</b>
. Depreciações	-	(1)	(10)	(525)	-	(536)
. Baixas	67	4	5	-	36	112
<b>Saldo em 31.12.2020</b>	<b>(181)</b>	<b>(806)</b>	<b>(10.624)</b>	<b>(906)</b>	<b>(33)</b>	<b>(12.550)</b>
<b>Saldo residual em 31.12.2020</b>	<b>3</b>	<b>11</b>	<b>280</b>	<b>688</b>	<b>12</b>	<b>994</b>
<b>Saldo residual em 31.12.2019</b>	<b>4</b>	<b>13</b>	<b>33</b>	<b>1.213</b>	<b>2</b>	<b>1.265</b>
<b>Saldo residual em 31.12.2018</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>246</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>259</b>



**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) nestas 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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Software e outros intangíveis	-	1.971	530	2.307
<b>Saldo final</b>	<b>-</b>	<b>1.971</b>	<b>530</b>	<b>2.307</b>

**a. Movimentação dos Ativos intangíveis**

As movimentações dos ativos intangíveis nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	Direito de uso de software	Direito de uso de software	Mais valia nos Investimentos	Total
<b>Custo:</b>				
<b>Saldo em 31.12.2018</b>	<b>59.543</b>	<b>97.612</b>	<b>511.428</b>	<b>609.040</b>
. Baixas	-	(650)	-	(650)
<b>Saldo em 31.12.2019</b>	<b>59.543</b>	<b>96.962</b>	<b>511.428</b>	<b>608.390</b>
. Adições	-	530	-	530
<b>Saldo em 31.12.2020</b>	<b>59.543</b>	<b>97.492</b>	<b>511.428</b>	<b>608.920</b>
<b>Amortizações:</b>				
<b>Saldo em 31.12.2018</b>	<b>(55.474)</b>	<b>(92.271)</b>	<b>(511.428)</b>	<b>(603.699)</b>
. Amortizações	(2.098)	(3.034)	-	(3.034)
. Baixas	-	650	-	650
<b>Saldo em 31.12.2019</b>	<b>(57.572)</b>	<b>(94.655)</b>	<b>(511.428)</b>	<b>(606.083)</b>
. Amortizações	(1.753)	(2.307)	-	(2.307)
. Baixas	(218)	-	-	-
<b>Saldo em 31.12.2020</b>	<b>(59.543)</b>	<b>(96.962)</b>	<b>(511.428)</b>	<b>(608.390)</b>
<b>Saldo residual em 31.12.2020</b>	<b>-</b>	<b>530</b>	<b>-</b>	<b>530</b>
<b>Saldo residual em 31.12.2019</b>	<b>1.971</b>	<b>2.307</b>	<b>-</b>	<b>2.307</b>
<b>Saldo residual em 31.12.2018</b>	<b>4.069</b>	<b>5.341</b>	<b>-</b>	<b>5.341</b>

**b. Intangíveis de Software**

Os ativos classificados como “Software e outros intangíveis” correspondem à aquisição e aos custos de implementação do software operacional da Companhia, cujo início de amortização deu-se em janeiro de 2011. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foram amortizados R\$ 2.307 (31 de dezembro de 2019: R\$ 3.034) contabilizados no resultado da Companhia. O prazo de amortização do software é avaliado com base na expectativa de seu uso.

## 10 Transações e saldos com partes relacionadas

### a. Adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC)

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

### b. Remuneração da administração

O limite de remuneração global dos administradores da Companhia e membros do conselho fiscal, líquido de encargos sociais<sup>1</sup> que sejam ônus da Companhia, para o ano de 2020, foi fixado em até R\$ 11.228 (31 de dezembro de 2019: R\$ 14.438).

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 2020 e 31 de dezembro de 2019, são assim demonstrados:

	<b>Controladora e Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Remuneração fixa</b>		
Conselho de Administração	1.025	1.080
Conselho Fiscal	316	328
Diretoria Estatutária	1.501	2.439
Encargos <sup>1</sup>	819	898
	<b>3.661</b>	<b>4.745</b>
<b>Benefícios</b>		
Diretoria Estatutária	199	205
	<b>199</b>	<b>205</b>
<b>Remuneração variável</b>		
Bônus de retenção	2.457	10.685
Benefício pós emprego	4.000	-
Cessação de cargo	1.726	-
Encargos <sup>1</sup>	2.376	3.932
	<b>10.559</b>	<b>14.617</b>
<b>Total Geral</b>	<b>14.419</b>	<b>19.567</b>

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 2020:

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

**c. Avais e garantias**

A Companhia totaliza R\$ 586.107 de avais e garantias em 31 de dezembro de 2020 (2019: R\$ 826.419). Os montantes são provenientes de avais e fianças prestadas nas operações de crédito imobiliário realizadas pelas sociedades investidas da Companhia, tendo por base os saldos a pagar e futuras liberações contratadas até esta data, e na proporção da participação que a Companhia possui no capital social de tais sociedades.

**d. Saldos com partes relacionadas:**

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

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
<b>Ativo</b>				
<b>Circulante:</b>				
Contratos de mútuo	-	5.454	2.847	7.788
<b>Não circulante:</b>				
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	-	-	49.277	49.602
Assunção de dívidas a receber	1.541.768	1.478.072	1.365	4.390
	<u>1.541.768</u>	<u>1.478.072</u>	<u>50.642</u>	<u>53.992</u>
	<u>1.541.768</u>	<u>1.483.526</u>	<u>53.489</u>	<u>61.780</u>
<b>Passivo</b>				
<b>Circulante:</b>				
Contratos de mútuo	-	-	9.502	8.062
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9.502</u>	<u>8.062</u>
<b>Não circulante:</b>				
Contas correntes com parceiros nos empreendimentos	671.624	693.647	61.137	62.491
	<u>671.624</u>	<u>693.647</u>	<u>70.639</u>	<u>70.553</u>

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

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

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

As operações e negócios com partes relacionadas são realizadas observando-se preços e condições usuais de mercado e, portanto, não geram qualquer benefício ou prejuízo à Companhia ou quaisquer outras partes. De acordo com o artigo 15 de nosso Estatuto Social, compete ao Conselho de Administração ("CA") deliberar sobre: a celebração, modificação e rescisão de contratos, bem como a realização de operações de qualquer natureza entre a Companhia e os acionistas da Companhia e/ou empresas controladas, coligadas

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

Em 31 de dezembro de 2020, 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 2020 e 31 de dezembro de 2019, por tipo de dívida:

Tipo de Dívida	Controladora		Taxa média	Garantia
	2020	2019		
Capital de Giro/ SFI	401.910	349.524	120% CDI	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval, Hipoteca, Direitos creditórios
<b>Total</b>	<b>401.910</b>	<b>349.524</b>		
Parcela circulante	401.910	349.524		
<b>Total</b>	<b>401.910</b>	<b>349.524</b>		

Tipo de Dívida	Consolidado		Taxa média	Garantia
	2020	2019		
SFH	612.669	729.319	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	401.910	349.524	CDI + 1,00% até 5,00% CDI % 118,00 até 135,00	Alienação fiduciária de quotas sociais, Aval, Hipoteca, Direitos creditórios
Finep/Finame	8.289	7.068	PRÉ 5,50% até 8,70% e IPCA 1,53%	Aval PDG - DIP NOBIS
<b>Total</b>	<b>1.022.868</b>	<b>1.085.911</b>		
Parcela circulante	1.022.868	1.085.911		
<b>Total</b>	<b>1.022.868</b>	<b>1.085.911</b>		

**i. Movimentação dos empréstimos**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Saldo inicial:</b>	<b>349.524</b>	<b>359.191</b>	<b>1.085.911</b>	<b>1.139.486</b>
<b>Movimentação SFH</b>				
(+/-) Atualizações	-	-	85.568	83.335
(+) Novas operações	-	-	-	5.536
(-) Pagamentos com ativos	-	-	(116.930) <sup>1</sup>	(32.804)
(-) Pagamentos em moeda corrente	-	-	(22.585)	(60.555)
(+/-) Ajustes/ baixas	-	-	(63.524) <sup>2</sup>	(40.423)
<b>Movimentação Capital de giro/ SFI</b>				
(+/-) Atualizações	66.410	24.916	67.231	24.916
(-) Pagamentos em moeda corrente	(14.024)	(34.583)	(14.024)	(34.584)
<b>Movimentação Finep/ Fname</b>				
(+/-) Atualizações	-	-	1.221	1.004
<b>Total movimentação</b>	<b>52.386</b>	<b>(9.667)</b>	<b>(63.043)</b>	<b>(53.575)</b>
<b>Saldo final:</b>	<b>401.910</b>	<b>349.524</b>	<b>1.022.868</b>	<b>1.085.911</b>

<sup>1</sup> Amortização da dívida de SFH com dação de unidades em estoque.

<sup>2</sup> Estorno de juros da dívida de SFH quitada com dação de unidades em estoque.

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

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

**a. Cédulas de Crédito Bancário**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Obrigação por Emissão de CCB Corporativa</b>				
4ª Série da 1ª Emissão	766	637	766	637
15ª Série da 1ª Emissão	383.898	350.467	383.898	350.467
3ª Série da 3ª Emissão	-	-	4.040	3.510
5ª Série da 3ª Emissão	20.595	18.412	20.595	18.412
7ª Série da 3ª Emissão	18.451	15.681	18.451	15.681
25ª Série da 1ª Emissão	55.516	56.571	55.516	56.571
26ª Série da 1ª Emissão	-	-	53.948	44.712
27ª Série da 1ª Emissão	164.295	134.891	164.295	134.891
28ª Série da 1ª Emissão	178.095	146.208	178.095	146.208
Outras emissões por CCB	399.855	343.484	405.414	347.950
<b>Sub-Total Corporativo</b>	<b>1.221.471</b>	<b>1.066.351</b>	<b>1.285.018</b>	<b>1.119.039</b>
<b>Obrigação por Emissão de CCB Apoio à produção *</b>				
3ª Série da 2ª Emissão	-	-	63.317	50.082
2ª Série da 2ª Emissão	-	-	1.205	5.973
24ª Série da 1ª Emissão	200.196	158.351	200.196	158.351
<b>Sub-Total CCB Apoio à produção</b>	<b>200.196</b>	<b>158.351</b>	<b>264.718</b>	<b>214.406</b>
<b>Total</b>	<b>1.421.667</b>	<b>1.224.702</b>	<b>1.549.736</b>	<b>1.333.445</b>
Parcela circulante	1.414.863	1.224.702	1.542.932	1.333.445
Parcela não circulante	6.804	-	6.804	-
<b>Total</b>	<b>1.421.667</b>	<b>1.224.702</b>	<b>1.549.736</b>	<b>1.333.445</b>

\*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**

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Saldo inicial:</b>	<b>1.224.702</b>	<b>1.071.988</b>	<b>1.333.445</b>	<b>1.169.407</b>
<b>Movimentação da dívida corporativa</b>				
(+/-) Atualizações	168.497	146.637	182.942	158.611
(+) Novas operações	11.256	-	11.256	-
(-) Pagamentos em moeda corrente	(13.828)	(26.872)	(15.243)	(28.591)
<b>Movimentação da dívida de apoio à produção</b>				
(+/-) Atualizações	31.040	32.949	41.374	45.016
(-) Pagamentos em moeda corrente	-	-	(4.038)	(10.998)
<b>Total movimentação</b>	<b>196.965</b>	<b>152.714</b>	<b>216.291</b>	<b>164.038</b>
<b>Saldo final:</b>	<b>1.421.667</b>	<b>1.224.702</b>	<b>1.549.736</b>	<b>1.333.445</b>

**b. Debêntures a pagar**

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

Controladora												
Debêntures <sup>1</sup>	Tipo	Natureza	Emissão	Vencimento	Espécie	Condição de Remuneração	Valor Nominal	Títulos Emitidos	Títulos em Circulação	Forma de Amortização	Parcelas	Garantias
<b>Corporativas</b>												
<b>1ª Emissão</b>	Não Conversíveis	Pública	02/07/2007	04/07/2020	Quirografária	120 % CDI	10	25.000	25.000	Anual	1	Sem Garantia
<b>4ª Emissão</b>	Não Conversíveis	Pública	10/08/2010	04/07/2020	Real	120 % CDI	1.000	280	280	Trimestralmente	1	Quotas
<b>7ª Emissão<sup>3</sup></b>	Não Conversíveis	Pública	15/03/2012	15/12/2018	Real	IPCA + 6,56% a.a.	1.000	140	140	Irregular	10	Quotas
<b>11ª Emissão</b>	Não Conversíveis	Pública	05/08/2016	04/07/2020	Real	120 % CDI	1.000	565.000	565.000	Única	1	Quotas
<b>Apoio Produção</b>												
<b>5ª emissão<sup>2</sup></b>	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

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

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

<sup>3</sup> Debenturista solicitou a habilitação integral da dívida no Plano de Recuperação Judicial.

Os saldos das Debêntures a pagar no passivo circulante da Companhia na controladora e no consolidado em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 são assim demonstrados:

	Apoio à produção		Corporativo			Subtotal	Total
	5ª emissão	1ª emissão	4ª emissão	7ª emissão	11ª emissão		
<b>a) Debêntures a Pagar</b>							
<b>Saldo em 31/12/2018</b>	<b>131.859</b>	<b>5.650</b>	<b>5.429</b>	<b>314.155</b>	<b>10.727</b>	<b>467.820</b>	<b>467.820</b>
(+/-) Atualização	43.175	1.160	1.114	65.298	2.201	112.948	112.948
(-) Pagamentos (Principal + Juros)	(6.700)	-	-	-	-	(6.700)	(6.700)
<b>Saldo em 31/12/2019</b>	<b>168.334</b>	<b>6.810</b>	<b>6.543</b>	<b>379.453</b>	<b>12.928</b>	<b>574.068</b>	<b>574.068</b>
(+/-) Atualização	43.239	1.105	1.063	59.977	2.100	107.484	107.484
(-) Pagamentos (Principal + Juros)	-	-	-	-	-	-	-
(-) Reclassificação - Recuperação Judicial <sup>1</sup>	-	-	-	(439.430)	-	(439.430)	(439.430)
<b>Saldo em 31/12/2020</b>	<b>211.573</b>	<b>7.915</b>	<b>7.606</b>	<b>-</b>	<b>15.028</b>	<b>242.122</b>	<b>242.122</b>

\* 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.

<sup>1</sup> Debenturista solicitou a habilitação integral da dívida no Plano de Recuperação Judicial.

### 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 2020:

- 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 2020 e 31 de dezembro de 2019.

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

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

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

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

## **13 Obrigações com credores do plano de recuperação judicial**

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

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

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

### **b. Valor justo da dívida com credores**

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

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

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



**PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações - Em recuperação judicial**  
**Demonstrações Financeiras em**  
**31 de dezembro de 2020**

Classes por credor	Opção	Início pagamentos	Correção	Número de parcelas	Saldo a pagar em 31/12/2018	Correção monetária	Pagamentos <sup>4</sup>	Adições e Baixas <sup>2</sup>	Saldo a pagar em 31/12/2019	Correção monetária	Pagamentos <sup>4</sup>	Adições e Baixas <sup>2</sup>	Saldo a pagar em 31/12/2020
<b>Trabalhista</b>													
Classe I	Única	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária	6	14.066	-	(1.226)	5.927	18.767	-	(2.511)	(16.256)	-
Classe I <sup>1</sup>	A	jun-21	C. Monetária TJSP	Única	-	-	-	-	-	-	-	19.643	19.643
Classe I	B	jan-21	C. Monetária TJSP	Única	-	-	-	-	-	-	-	4.750	4.750
Classe I	C	nov-21	C. Monetária TJSP	Única	-	-	-	-	-	-	-	12.186	12.186
Classe I <sup>1</sup>	D	jun-21	C. Monetária TJSP	Única	-	-	-	-	-	-	-	2.512	2.512
					<b>14.066</b>	<b>-</b>	<b>(1.226)</b>	<b>5.927</b>	<b>18.767</b>	<b>-</b>	<b>(2.511)</b>	<b>22.835</b>	<b>39.091</b>
<b>Com garantia real</b>													
Classe II	A1	nov-32	IPCA + Juros contrato	Única	338.068	11.022	(14.791)	32.714	367.013	14.380	-	-	381.393
Classe II	A2	nov-32	IPCA + 1% a.a.	Única	101.516	3.612	-	-	105.128	5.211	-	-	110.339
Classe II	A4	nov-32	IPCA + 3% a.a.	Única	155.470	4.531	-	(28.888)	131.113	9.119	(2.950)	-	137.282
Classe II <sup>4</sup>	B (i)	nov-32	TR + Juros contrato	Única	122.646	-	(15.503)	(36.218)	70.925	-	(6.685)	(2.692)	61.548
					<b>717.700</b>	<b>19.165</b>	<b>(30.294)</b>	<b>(32.392)</b>	<b>674.179</b>	<b>28.710</b>	<b>(9.635)</b>	<b>(2.692)</b>	<b>690.562</b>
<b>Quirografário</b>													
Classe III	A	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária	6	1.500	-	(66)	176	1.610	-	(202)	58	1.466 <sup>3</sup>
Classe III <sup>1</sup>	B	mar-18	TR/ Juros + C. Monetária	Única	4.315	-	-	1	4.316	-	-	-	4.316 <sup>3</sup>
Classe III	C	nov-32	IPCA/ Juros + C. Monetária	Única	420.135	10.650	-	-	430.785	16.879	-	-	447.664
Classe III	E	nov-32	IPCA + 2% a.a	Única	108.250	4.959	-	-	113.209	6.788	-	-	119.997
Classe III	F	nov-37	TR/ Juros + C. Monetária	Única	1.619.597	-	-	37.394	1.656.991	-	-	412.871	2.069.862 <sup>1</sup>
Classe III	G	nov-42	TR/ Juros + C. Monetária	Única	702.779	-	-	-	702.779	-	-	-	702.779
					<b>2.856.576</b>	<b>15.609</b>	<b>(66)</b>	<b>37.571</b>	<b>2.909.690</b>	<b>23.667</b>	<b>(202)</b>	<b>412.929</b>	<b>3.346.084</b>
<b>ME/EPP</b>													
Classe IV	A	jun-18	TR/ Juros + C. Monetária	6	60	-	(3)	-	57	-	-	-	57 <sup>3</sup>
Classe IV	C	nov-37	TR/ Juros + C. Monetária	Única	41.553	-	-	(1)	41.552	-	-	-	41.552
					<b>41.613</b>	<b>-</b>	<b>(3)</b>	<b>(1)</b>	<b>41.609</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41.609</b>
<b>Total geral à pagar:</b>					<b>3.629.955</b>	<b>34.774</b>	<b>(31.589)</b>	<b>11.105</b>	<b>3.644.245</b>	<b>52.377</b>	<b>(12.348)</b>	<b>433.072</b>	<b>4.117.346</b>
Ajuste para o valor justo <sup>6</sup>					(2.936.859)	-	-	-	(2.936.859)	-	-	(375.856)	(3.312.715)
Encargos <sup>6</sup>					51.676	24.962	-	-	76.638	93.271	-	-	169.909
<b>Saldo à pagar ajustado ao valor justo:</b>					<b>744.772</b>	<b>59.736</b>	<b>(31.589)</b>	<b>11.105</b>	<b>784.024</b>	<b>145.648</b>	<b>(12.348)</b>	<b>57.216</b>	<b>974.540</b>
Parcela circulante					19.941	-	(1.293)	6.102	24.750	-	(2.713)	22.893	44.930
Parcela não circulante					724.831	59.736	(30.296)	5.003	759.274	145.648	(9.635)	34.323	929.610
<b>Saldo à pagar ajustado ao valor justo:</b>					<b>744.772</b>	<b>59.736</b>	<b>(31.589)</b>	<b>11.105</b>	<b>784.024</b>	<b>145.648</b>	<b>(12.348)</b>	<b>57.216</b>	<b>974.540</b>

	Saldo a pagar em 31/12/2018	Correção monetária	Pagamentos <sup>4</sup>	Adições e Baixas <sup>2</sup>	Saldo a pagar em 31/12/2019	Correção monetária	Pagamentos <sup>4</sup>	Adições e Baixas <sup>2</sup>	Saldo a pagar em 31/12/2020
<b>Resumo da movimentação, por ano de vencimento, sem valor justo:</b>									
2021	19.941	-	(1.293)	6.102	24.750	-	(2.713)	22.893	44.930
2032	1.246.085	34.774	(30.296)	(32.391)	1.218.172	52.377	(9.635)	(2.692)	1.258.222
2037	1.661.150	-	-	37.394	1.698.544	-	-	412.871	2.111.415
2042	702.779	-	-	-	702.779	-	-	-	702.779
<b>Total</b>	<b>3.629.955</b>	<b>34.774</b>	<b>(31.589)</b>	<b>11.105</b>	<b>3.644.245</b>	<b>52.377</b>	<b>(12.348)</b>	<b>433.072</b>	<b>4.117.346</b>
<b>obs:</b>									
<sup>1</sup> Dívida a ser quitada com ações da Companhia.									
<sup>2</sup> Alterações após avaliação de processos judiciais ou administrativos junto a credores.									
<sup>3</sup> Saldo controverso junto a credores; aguardando conclusão de processos judiciais ou administrativos para conversão em ações.									
<sup>4</sup> Dívida quitada com recursos próprios e/ou dação de ativos.									
<sup>5</sup> Pedentes de pagamento ou cancelamento pois aguardam decisão judicial.									
<sup>6</sup> Base de calculo para impostos diferidos.									
<sup>7</sup> Contém habilitação de dívida extraconcursal no valor de R\$ 439.430 (Nota Explicativa nº 12b)									

## Obrigações por aquisição de imóveis

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Numerários - lançados	2.860	2.608
Numerários - a lançar	634	719
Vinculados a VGV - lançados	12.423	11.261
Vinculados a VGV - a lançar	8.512	7.690
<b>Total</b>	<b>24.429</b>	<b>22.278</b>
Parcela circulante	714	714
Parcela não circulante	23.715	21.564
<b>Total</b>	<b>24.429</b>	<b>22.278</b>

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:

<b>Ano</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
2021	-	9.609
2022	4.561	2.732
2023	6.007	2.892
2024 em diante	13.147	6.331
<b>Total</b>	<b>23.715</b>	<b>21.564</b>

## 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 2020, o saldo de prejuízos fiscais de IR e de base negativa de CSLL acumulados da Companhia é de R\$ 4.024.076 (31 de dezembro de 2019: R\$ 3.664.014).

Os saldos das obrigações tributárias estão assim apresentados:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Tributos parcelados (a)	-	-	7.563	9.917
Impostos a recolher	357	187	18.178	12.505
<b>Total</b>	<b>357</b>	<b>187</b>	<b>25.741</b>	<b>22.422</b>
Parcela Circulante	357	187	20.411	14.827
Parcela Não Circulante	-	-	5.330	7.595
<b>Total</b>	<b>357</b>	<b>187</b>	<b>25.741</b>	<b>22.422</b>

**a. Tributos parcelados**

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

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

Investidas da Companhia acumulam parcelamentos ordinários de tributos federais e municipais em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, nos montantes:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Parcelamento ordinário:</b>				
- IRPJ e CSLL	-	-	4.416	5.435
- PIS e COFINS	-	-	1.174	1.672
- ISS	-	-	130	178
- Previdenciário	-	-	1.843	2.632
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.563</b>	<b>9.917</b>
Parcela Circulante	-	-	2.233	2.322
Parcela Não Circulante	-	-	5.330	7.595
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.563</b>	<b>9.917</b>

**ii. Movimentação dos tributos parcelados**

As movimentações dos impostos parcelados podem ser assim demonstradas:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Parcelamentos realizados</b>				
<b>Saldo inicial</b>	<b>-</b>	<b>383</b>	<b>9.917</b>	<b>11.170</b>
<b>(+) Novos parcelamentos:</b>				
. Parcelamento Ordinário	-	-	-	2.305
(+) Atualização (Selic)	-	-	(73)	355
(-) Pagamentos	-	(383)	(2.281)	(3.913)
	<b>-</b>	<b>(383)</b>	<b>(2.354)</b>	<b>(1.253)</b>
<b>Saldos à pagar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.563</b>	<b>9.917</b>

**b. Ativos e passivos fiscais diferidos**

Os ativos e passivos fiscais diferidos de imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias

entre a base fiscal, que determina a tributação pelo regime de caixa, (Instrução Normativa SRF nº 84/1979) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário, Nota Explicativa nº 2.8b, nestas demonstrações financeiras.

**i. Composição dos Passivos fiscais diferidos**

<b>Tributo</b>	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
IRPJ	785.697	715.056	791.178	721.462
CSLL	282.850	257.420	285.797	260.865
<b>IR e CS</b>	<b>1.068.547</b>	<b>972.476</b>	<b>1.076.975</b>	<b>982.327</b>
PIS e COFINS	702	711	12.481	14.164
<b>Total</b>	<b>1.069.249</b>	<b>973.187</b>	<b>1.089.456</b>	<b>996.491</b>
Parcela Circulante	572	589	16.790	17.865
Parcela Não Circulante	1.068.677	972.598	1.072.666	978.626
<b>Total</b>	<b>1.069.249</b>	<b>973.187</b>	<b>1.089.456</b>	<b>996.491</b>

O saldo da Companhia de IRPJ e CS a título de imposto diferido são referentes à tributação de 34% sobre o ajuste a valor justo das obrigações com credores do plano de recuperação judicial. (Nota Explicativa nº 13.b).

**c. Despesas com imposto de renda e contribuição social**

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

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Bases tributáveis:</b>				
. Lucro real (LR): resultado antes dos impostos (IR e CS)	(358.544)	(926.102)	(355.729)	(910.205)
. Regime especial de tributação (RET): receita operacional	-	-	94.956	53.681
. Lucro Presumito (LP): receita operacional	-	-	49.963	123.065
. Demais Receitas: receita não operacional (alíquota de 34%)	-	-	3.253	5.446
. Alíquota nominal (LR)	34,00%	34,00%	34,00%	34,00%
. Alíquota nominal (RET)	1,92%	1,92%	1,92%	1,92%
. Alíquota nominal (LP)	3,08%	3,08%	3,08%	3,08%
<b>(=) Expectativa para IR e CS:</b>	<b>(121.905)</b>	<b>(314.875)</b>	<b>(116.480)</b>	<b>(302.797)</b>
<b>(+/-) Efeito da alíquota nominal sobre ajustes:</b>				
. Equivalência patrimonial	41.837	143.859	774	(511)
. Adições e exclusões temporárias	(29.497)	(4.848)	(19.759)	33.514
. Adições e exclusões permanentes	50.994	10.632	57.688	25.337
. Créditos fiscais não contabilizados	58.571	165.232	74.962	228.560
. Crédito Fiscal constituído (**)	-	-	-	-
. Ajuste a valor justo sobre dívida credores RJ	(127.791)	-	(127.791)	-
. Adições ou exclusões temporárias dos encargos dívida credores RJ	31.720	26.056	31.720	26.056
<b>(=) Despesa ou receita com IR e CS:</b>	<b>(96.071)</b>	<b>26.056</b>	<b>(98.886)</b>	<b>10.159</b>
<b>Composição da despesa (receita) no resultado:</b>				
Corrente	-	-	(4.066)	(9.383)
Diferido	(96.071)	26.056	(94.820)	19.542
	<b>(96.071)</b>	<b>26.056</b>	<b>(98.886)</b>	<b>10.159</b>
<b>Composição da despesa no resultado:</b>				
<b>Impostos correntes:</b>				
. Regime especial de tributação (RET): receita operacional	-	-	(1.823)	(1.031)
. Lucro Presumito (LP): receita operacional	-	-	(1.539)	(3.790)
. Demais Receitas: receita não operacional (alíquota de 34%)	-	-	(1.106)	(1.852)
<b>Sub total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.468)</b>	<b>(6.673)</b>
. Lucro real (LR): resultado antes dos impostos (IR e CS)	-	-	402	(2.710)
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.066)</b>	<b>(9.383)</b>
<b>Impostos diferidos:</b>				
. Lucro real (LR): ajustes sobre dívida de credores RJ	(96.071)	26.056	(96.071)	26.056
. Base do LR/LP ou RET: ajustes sobre diferença com critério fiscal	-	-	1.251	(6.514)
	<b>(96.071)</b>	<b>26.056</b>	<b>(94.820)</b>	<b>19.542</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.

<b>Empreendimentos em construção</b>	<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>1) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas</b>		
a) Receita de vendas contratadas	1.191.682	1.148.796
b) Receita de vendas apropriadas	(658.230)	(653.174)
	<b>533.452</b>	<b>495.622</b>
c) Efeito da provisão para distratos	(89.322)	(80.545)
<b>Receita de vendas a apropriar</b>	<b>444.130</b>	<b>415.077</b>
<b>2) Receita de indenização nos distratos</b>	<b>7.109</b>	<b>6.743</b>
<b>3) Receita de vendas contratadas não qualificáveis</b>	<b>197.499</b>	<b>183.397</b>
<b>4) Custos orçados a apropriar de unidades vendidas</b>		
a) Custo orçado total das unidades vendidas		
i) Custo orçado (terreno e construção)	(990.274)	(950.922)
ii) Custo apropriado (terreno e construção)	568.290	560.680
iii) Custo orçado (encargos financeiros)	(67.350)	(60.982)
iv) Encargos financeiros apropriados	50.633	43.898
	<b>(438.701)</b>	<b>(407.326)</b>
b) Efeito da provisão para distratos		
i) Distratos - custo orçado a apropriar	138.294	134.133
ii) Distratos - custos apropriados	(77.192)	(77.769)
	<b>61.102</b>	<b>56.364</b>
<b>Custo orçado total a apropriar (a + b)</b>	<b>(377.599)</b>	<b>(350.962)</b>
<b>5) Custo orçado a apropriar sem encargos financeiros (4-iii-iv)</b>	<b>(360.882)</b>	<b>(333.878)</b>
<b>6) Resultado das vendas a apropriar</b>		
Receita de vendas a apropriar (1)	444.130	415.077
(-) Custos das vendas a apropriar (5)	(360.882)	(333.878)
(-) Impostos estimados (PIS e Cofins)	(9.471)	(8.850)
<b>Resultado bruto</b>	<b>73.777</b>	<b>72.349</b>
<b>Margem bruta</b>	<b>17%</b>	<b>17%</b>
<b>% médio POC (Custo incorrido / orçado) sem encargos financeiros</b>	<b>57%</b>	<b>59%</b>
<b>Empreendimentos em construção e concluídos</b>		
<b>1) Custos orçados a apropriar em estoque</b>		
a) Custo orçado de construção das unidades não vendidas	(909.106)	(870.552)
b) Custo incorrido alocado ao estoque		
i) Custo incorrido a apropriar (terreno e construção)	423.828	421.874
ii) Encargos financeiros a apropriar	16.717	17.084
	<b>440.545</b>	<b>438.958</b>
<b>Custo orçado a apropriar de unidades não vendidas (sem provisão para distratos)</b>	<b>(468.561)</b>	<b>(431.594)</b>
<b>Efeito dos distratos</b>		
c) Distratos - custos a apropriar	(50.655)	(48.097)
d) Distratos - encargos financeiros a apropriar	(10.447)	(8.267)
	<b>(61.102)</b>	<b>(56.364)</b>
<b>Custo orçado a apropriar de unidades não vendidas (com provisão para distrato)</b>	<b>(529.663)</b>	<b>(487.958)</b>
<b>2) Provisão para distratos (no Passivo)</b>		
a) Ajuste em receitas apropriadas	466.859	509.112
b) Ajuste em contas a receber de clientes	(379.459)	(401.842)
c) Receita indenização por distratos	(23.691)	(26.550)
d) Ajuste em adiantamento de clientes	1.493	1.271
	<b>65.202</b>	<b>81.991</b>
e) Encargos sobre provisão distratos (atualização, multa e juros)	28.652	23.190
<b>Provisão para distratos a pagar</b>	<b>93.854</b>	<b>105.181</b>

O resultado das operações imobiliárias realizadas é apropriado com base na prática contábil apresentadas na Nota Explicativa nº 2.10, apresentado nestas demonstrações financeiras. Assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades comercializadas ainda não concluídas está refletido parcialmente nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020, 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	
	2020	2019	2020	2019
Permuta física - lançados	-	-	94.383	89.082
Permuta física - a lançar	-	-	8.781	15.368
Recebimento de clientes	-	-	63.356	54.845
<b>Subtotal</b>	-	-	<b>166.520</b>	<b>159.295</b>
Distratos incorridos a pagar	1.151	1.295	43.205	52.732
Provisão de distratos a pagar	71	66	93.854	105.181
<b>Subtotal</b>	<b>1.222</b>	<b>1.361</b>	<b>137.059</b>	<b>157.913</b>
<b>Total</b>	<b>1.222</b>	<b>1.361</b>	<b>303.579</b>	<b>317.208</b>
Parcela circulante	1.222	1.361	277.313	291.011
Parcela não circulante	-	-	26.266	26.197
<b>Total</b>	<b>1.222</b>	<b>1.361</b>	<b>303.579</b>	<b>317.208</b>

## 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	
	2020	2019	2020	2019
Provisão para contingências jurídicas (a)	100.774	91.149	947.324	875.882
Garantia após entrega do empreendimento (b)	134	877	50.645	88.312
Multa por atraso na entrega do empreendimento (c)	-	-	122.864	100.875
<b>Total</b>	<b>100.908</b>	<b>92.026</b>	<b>1.120.833</b>	<b>1.065.069</b>
Parcela circulante	309	770	131.612	122.105
Parcela não circulante	100.599	91.256	989.221	942.964
<b>Total</b>	<b>100.908</b>	<b>92.026</b>	<b>1.120.833</b>	<b>1.065.069</b>

**a. Provisão para contingências jurídicas**

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

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

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

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

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

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

<b>Controladora</b>				
	<b>Trabalhistas</b>	<b>Tributárias</b>	<b>Cíveis</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31/12/2018</b>	<b>13.045</b>	<b>4.579</b>	<b>10.511</b>	<b>28.135</b>
Adições	46.767	388	31.970	79.125
Reversões	(8.072)	(4.739)	(3.300)	(16.111)
<b>Saldo em 31/12/2019</b>	<b>51.740</b>	<b>228</b>	<b>39.181</b>	<b>91.149</b>
Adições	10.109	5.145	13.196	28.450
Reversões	(8.751)	-	(10.074)	(18.825)
<b>Saldo em 31/12/2020</b>	<b>53.098</b>	<b>5.373</b>	<b>42.303</b>	<b>100.774</b>

  

<b>Consolidado</b>				
	<b>Trabalhistas</b>	<b>Tributárias</b>	<b>Cíveis</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31/12/2018</b>	<b>64.277</b>	<b>120.358</b>	<b>464.858</b>	<b>649.493</b>
Adições	177.560	14.673	235.064	427.297
Reversões	(31.944)	(18.136)	(150.828)	(200.908)
<b>Saldo em 31/12/2019</b>	<b>209.893</b>	<b>116.895</b>	<b>549.094</b>	<b>875.882</b>
Adições	27.051	72.882	149.030	248.963
Reversões	(51.146)	(2.287)	(124.088)	(177.521)
<b>Saldo em 31/12/2020</b>	<b>185.798</b>	<b>187.490</b>	<b>574.036</b>	<b>947.324</b>

A Administração da Companhia, após aprovação do plano de RJ segrega o total das ações, em 31 de dezembro de 2020, em quatro categorias de estimativas para possível encerramento dos processos:

- Parcela circulante: estimativa de valores para possíveis acordos a curto prazo;
- <sup>1</sup> Parcela não circulante – pós pedido de RJ: estimativa de valores, não elegíveis ao plano da RJ, em decorrência do fato gerador ter ocorrido após fevereiro de 2017, ou seja, após o período de RJ;
- <sup>2</sup> 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).

- <sup>3</sup> Parcela não circulante – estimativa de valores não elegíveis na RJ por serem processos tributários.

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

Natureza – Perda Provável	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Trabalhistas	53.098	51.740	185.798	209.893
Tributárias	5.373	228	187.490	116.895
Cíveis	42.303	39.181	574.036	549.094
<b>Total</b>	<b>100.774</b>	<b>91.149</b>	<b>947.324</b>	<b>875.882</b>
Parcela circulante	252	629	2.531	3.875
Parcela não circulante	100.522	90.520	944.793	872.007
<sup>1</sup> Parcela não circulante - pós RJ	3.257	2.366	42.868	16.330
<sup>2</sup> Parcela não circulante - antes RJ	91.892	87.926	714.435	738.782
<sup>3</sup> Parcela não Circulante - Tributária	5.373	228	187.490	116.895
<b>Total</b>	<b>100.774</b>	<b>91.149</b>	<b>947.324</b>	<b>875.882</b>

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

Natureza – Perda Possível	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Trabalhistas	11.618	18.911	48.569	76.979
Tributárias	106.876	163.099	299.302	417.814
Cíveis	7.854	10.196	182.455	195.564
<b>Total</b>	<b>126.348</b>	<b>192.206</b>	<b>530.326</b>	<b>690.357</b>
Parcela Circulante	1.526	242	9.882	6.981
Parcela não circulante	124.822	191.964	520.444	683.376
<sup>1</sup> Parcela não circulante - pós RJ	1.541	6.756	42.211	47.859
<sup>2</sup> Parcela não circulante - antes RJ	16.405	22.109	178.931	217.703
<sup>3</sup> Parcela não Circulante - Tributária	106.876	163.099	299.302	417.814
<b>Total</b>	<b>126.348</b>	<b>192.206</b>	<b>530.326</b>	<b>690.357</b>

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

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

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

**b. Provisão para garantia após entrega do empreendimento**

O montante da provisão para garantia, a qual foi registrada, de acordo com a prática contábil apresentada 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 <sup>1</sup>	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Parcela circulante	57	141	6.217	17.355
Parcela não circulante	77	736	44.428	70.957
<b>Total da provisão</b>	<b>134</b>	<b>877</b>	<b>50.645</b>	<b>88.312</b>

<sup>1</sup> Estão registradas na rubrica outras provisões no passivo da Companhia e suas controladas

**c. Provisão para multa por atraso na entrega do empreendimento**

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

## **18 Patrimônio líquido**

**a. Capital social**

O capital social da Companhia está representado em 31 de dezembro de 2020, por 8.066.955 (oito milhões

e sessenta e seis mil e novecentos e cinquenta e cinco) ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas, no valor total de R\$ 5.044.270.

A composição do capital social da Companhia, entre 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, é apresentada, da seguinte forma:

	Quantidade de ações ON	Capital Social		
		Subscrito	Despesas de captação	Total
Saldo em 31/12/2018	80.669.550	5.044.270	(52.237)	4.992.033
Grupamento de ações 10/1	8.066.955	-	-	-
Saldo em 31/12/2019	8.066.955	5.044.270	(52.237)	4.992.033
Saldo em 31/12/2020	8.066.955	5.044.270	(52.237)	4.992.033

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do CA, em emissões que somem, excluídos os aumentos deliberados em assembleia geral, até o limite de 5.000.000 (cinco milhões) ações ordinárias. Referido limite considera todos os aumentos de capital realizados dentro do capital autorizado da Companhia, desde a constituição da Companhia, incluindo todos os aumentos de capital deliberados pelo CA. As deliberações do CA que aprovarem tais emissões de ações fixarão as condições da emissão, estabelecendo se o aumento se dará por subscrição pública ou particular, o preço, forma e as condições de integralização.

Até 31 de dezembro de 2020, o total de ações emitidas pelo CA era de 1.342.162 (um milhão, trezentos e quarenta e dois mil, cento e sessenta e duas) ações ordinárias.

## **b. Lucro ou prejuízo por ação**

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

	Controladora e Consolidado	
	2020	2019
<b>Prejuízo por ação básico</b>		
Prejuízo do período disponível para as ações ordinárias	(454.615)	(900.046)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	8.066	8.066
<b>Prejuízo por ação (em R\$) – básico</b>	<b>(56,36189)</b>	<b>(111,58517)</b>
<b>Prejuízo por ação diluído</b>		
Prejuízo do período disponível para as ações ordinárias	(454.615)	(900.046)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	8.066	8.066
<b>Prejuízo por ação (em R\$) – diluído</b>	<b>(56,36189)</b>	<b>(111,58517)</b>

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 2020 e 31 de dezembro de 2019.

**a. Análise dos instrumentos financeiros**

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

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

A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e a aplicações financeiras efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha e com alta remuneração em títulos de curto prazo. Em relação às contas a receber, a Companhia restringe a sua exposição a riscos de crédito por meio de vendas para uma base ampla de clientes e realização contínua de análises de crédito. Em 31 de dezembro de 2020 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:

		Controladora		Consolidado		Classificação
	Nota	2020	2019	2020	2019	IFRS 9
<b>Ativos financeiros</b>						
Caixa e equivalentes de caixa	4a	593	745	109.288	111.353	Custo amortizado
Aplicações financeiras	4b	95	93	12.663	6.973	Custo amortizado
Contas a receber	5	5.221	10.346	285.994	282.921	Custo amortizado
Créditos com partes relacionadas	10d	1.541.768	1.483.526	53.489	61.780	Custo amortizado
<b>Total dos ativos financeiros</b>		<b>1.547.677</b>	<b>1.494.710</b>	<b>461.434</b>	<b>463.027</b>	
<b>Passivos financeiros</b>						
Fornecedores		3.843	10.180	117.636	125.210	Custo amortizado
Empréstimos e financiamentos	11	401.910	349.524	1.022.868	1.085.911	Custo amortizado
Obrigação por emissão de CCB/CCI	12a	1.421.667	1.224.702	1.549.736	1.333.445	Custo amortizado
Debêntures a pagar	12b	242.122	574.068	242.122	574.068	Custo amortizado
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	13	974.540	784.024	974.540	784.024	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de imóveis	14	-	-	24.429	22.278	Custo amortizado
Obrigações com partes relacionadas	10d	671.624	693.647	70.639	70.553	Custo amortizado
Coobrigação na cessão de recebíveis		-	-	1.851	1.304	Custo amortizado
Outras obrigações		429.000	324.723	542.928	435.566	Custo amortizado
<b>Total dos passivos financeiros</b>		<b>4.144.706</b>	<b>3.960.868</b>	<b>4.546.749</b>	<b>4.432.359</b>	

**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 2020 e 31 de dezembro de 2019 por valores que se aproximam ao valor de mercado, considerando operações similares.

**b. Considerações sobre riscos em instrumentos financeiros**

**Risco de taxas de juros**

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

**Análise de sensibilidade**

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

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

Com a finalidade de verificar a sensibilidade do indexador nas aplicações financeiras ao qual a Companhia estava exposta na data base de 31 de dezembro de 2020, foram definidos 03 cenários diferentes. Com base nos valores do CDI vigentes em 31 de dezembro de 2020 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 2020, projetando um ano e verificando a sensibilidade do CDI com cada cenário.

Operação	Risco CDI sobre saldo em 31/12/2020	Cenário Provável		
		I	II	III
Aplicações financeiras				
Certificado de depósito bancário (CDB)	80.995	1,90%	1,43%	0,95%
Receita projetada		1.539	1.158	769
Receita projetada total		1.539	1.158	769

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 2020, foram definidos três cenários diferentes.

Com base nos valores da TR, CDI e do IPCA vigentes em 31 de dezembro de 2020, foi definido o cenário provável para os próximos 12 meses e, a partir deste, calculadas as variações de 25% e 50% sobre CDI, TR e IPCA.

Operação	Risco	Risco sobre saldo em 31/12/2020	Cenário		
			Provável I	Cenário 25%	Cenário 50%
Financiamentos, empréstimos e CCBs		2.540.971			
Taxa sujeita à variação	CDI	2.171.821	82.269	102.836	123.404
Taxa sujeita à variação	TR	369.150	36.888	46.110	55.332
Encargos financeiros projetados			119.157	148.946	178.736
Debêntures		242.122			
Taxa sujeita à variação	CDI	30.551	752	940	1.128
Taxa sujeita à variação	TR	211.571	18.226	22.782	27.338
Encargos financeiros projetados			18.978	23.722	28.466

### 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 2020 e 31 de dezembro de 2019, exemplificando sua estrutura de capital próprio e obtida junto a terceiros:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Dívida bruta</b>		
. Dívida Sistema Financeiro da Habitação - SFH	612.669	729.319
. Outras dívidas corporativas	410.199	356.592
<b>Total de empréstimos e financiamentos</b>	<b>1.022.868</b>	<b>1.085.911</b>
Debêntures a pagar	242.122	574.068
Cédulas de crédito bancário (CCBs) e coobrigações	1.551.587	1.334.749
<b>Total da dívida bruta</b>	<b>2.816.577</b>	<b>2.994.728</b>
(-) Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras	(121.951)	(118.326)
<b>Dívida líquida</b>	<b>2.694.626</b>	<b>2.876.402</b>
(-) Dívida de SFH	(612.669)	(729.319)
(-) Dívida de CCB - Apoio à produção *	(264.718)	(214.406)
(-) Dívida de Debêntures a pagar - Apoio à produção *	(168.334)	(168.334)
<b>Dívida líquida menos dívida com apoio à produção</b>	<b>1.648.905</b>	<b>1.764.343</b>
<b>Total do patrimônio líquido (PL) consolidado</b>	<b>(5.384.536)</b>	<b>(4.923.387)</b>
Dívida (sem SFH e Apoio à produção) / PL	-30,6%	-35,8%

\*Possuem as mesmas condições de contratação do SFH:

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

### **Risco de liquidez**

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

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

### **Risco cambial**

Em 31 de dezembro de 2020, a Companhia não possuía dívidas ou valores a receber denominados em moeda estrangeira. Adicionalmente, nenhum dos custos relevantes da Companhia é denominado em moeda estrangeira.

### **Risco de crédito**

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

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

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

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

## 20 Gerenciamento de risco de negócio

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

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

### a. Implementação do sistema de controle de risco

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

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

### b. Sistema de controle de risco

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

### c. Controle do risco de perdas

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

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

### d. Controle da exposição máxima de caixa

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

### e. Atuação em mercado com liquidez

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



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

**f. Riscos operacionais**

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

## 21 Cobertura de seguros

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

A cobertura dos seguros, em valores de 31 de dezembro de 2020, está demonstrada a seguir:

Itens	Tipo de cobertura	Importância segurada	
		2020	2019
Seguro de construção (Risco de Engenharia e de Responsabilidade Civil) <sup>1</sup>	Danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro; cobertura de danos indiretos causados por possíveis erros de projeto; e despesas extraordinárias como desentulho, tumultos, greves etc.	-	3.500
Empresarial	Danos materiais causados por danos elétricos, incêndio, vendaval, tumulto e assegura a perda do aluguel	7.749	7.749
D&O	Responsabilidade civil dos Administradores	250.000	250.000
		<b>257.749</b>	<b>261.249</b>

<sup>1</sup> A Companhia não possui coberturas para riscos de construção ao final do 4T20, devido à paralisação da totalidades de suas obras.

## 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.

Segue resumo das principais características das opções de compras de ações da Companhia, correspondente a este plano, em 31 de dezembro de 2020:

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

## **i. Expiração do prazo de outorga**

O saldo das opções de compra de ações da Companhia (5.096) e (8.882), integrantes da 1ª e 2ª emissões respectivamente, foram extintas devido ao não exercício conforme prazos e condições definidas no plano.

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

	<b>ILP - Saldo das outorgas emitidas</b>				<b>Total ações em circulação</b>	<b>% Diluição apurado<sup>1</sup></b>
	<b>1º emissão</b>	<b>2º emissão</b>	<b>3º emissão</b>	<b>Totais</b>		
<b>Saldo a exercer em 31/12/2018</b>	<b>50.961</b>	<b>88.818</b>	<b>1.726.055</b>	<b>1.865.834</b>	<b>80.669.550</b>	<b>2,31%</b>
Saldo após Grupamento de ações 10/1	5.096	8.882	172.606	186.584		
Opções extintas (22.i)	(5.096)	-	-	(5.096)		
<b>Saldo a exercer em 31/12/2019</b>	<b>-</b>	<b>8.882</b>	<b>172.606</b>	<b>181.488</b>	<b>8.066.955</b>	<b>2,25%</b>
Opções extintas (22.i)	-	(8.882)	-	(8.882)		
<b>Saldo a exercer em 31/12/2020</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>172.606</b>	<b>172.606</b>	<b>8.066.955</b>	<b>2,14%</b>

<sup>1</sup> Número de outorgas de ações a exercer + ações em circulação sobre total de ações em circulação

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

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

## 23 Informações por segmento

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

## 24 Receita operacional líquida

Segue a abertura da receita operacional líquida da Companhia nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Vendas imobiliárias	3.687	6.634	296.635	301.038
(-) Provisão para distratos	(283)	(56)	42.030	207.651
(-) Distratos incorridos	-	(6.305)	(102.771)	(214.916)
<b>Receita de vendas imobiliárias</b>	<b>3.404</b>	<b>273</b>	<b>235.894</b>	<b>293.773</b>
Outras receitas operacionais	(50)	143	803	41.385
<b>Receita bruta</b>	<b>3.354</b>	<b>416</b>	<b>236.697</b>	<b>335.158</b>
<b>Deduções da receita</b>	<b>(242)</b>	<b>(226)</b>	<b>(28.503)</b>	<b>(34.936)</b>
(-) Impostos	(76)	(55)	(3.103)	(17.902)
(-) Cancelamentos e descontos	(166)	(171)	(25.400)	(17.034)
<b>Receita operacional líquida</b>	<b>3.112</b>	<b>190</b>	<b>208.194</b>	<b>300.222</b>

## 25 Custos das unidades vendidas

Segue a abertura dos custos dos imóveis vendidos da Companhia nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019.

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Custos das unidades vendidas	1.067	(3.877)	(117.515)	(277.269)
(-) Distratos incorridos	-	3.802	69.602	184.654
(+/-) Ajustes da Provisão para distratos	-	-	(69.301)	(147.348)
<b>Custo de vendas imobiliárias</b>	<b>1.067</b>	<b>(75)</b>	<b>(117.214)</b>	<b>(239.963)</b>
Encargos capitalizados (Nota 6)	(2)	(3)	(19.563)	(43.154)
<b>Custo dos imóveis vendidos</b>	<b>1.065</b>	<b>(78)</b>	<b>(136.777)</b>	<b>(283.117)</b>

## 26 Despesas de vendas

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Propaganda, publicidade e demais	(112)	563	(23.384)	(56.655)
Comissões e premiações sobre vendas	-	-	(686)	(476)
Estande de vendas	-	-	(138)	(321)
<b>Total</b>	<b>(112)</b>	<b>563</b>	<b>(24.208)</b>	<b>(57.452)</b>

## 27 Despesas administrativas

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Salários, encargos e benefícios	(1.319)	8.595	(24.523)	(24.550)
Honorários da administração	(14.419)	(19.567)	(14.419)	(19.567)
<b>Salários e encargos</b>	<b>(15.738)</b>	<b>(10.972)</b>	<b>(38.942)</b>	<b>(44.117)</b>
Honorários advocatícios e despesas judiciais	(3.250)	(487)	(4.576)	(931)
Manutenção de informática	(4.239)	(3.840)	(5.769)	(7.380)
Consultoria	(6.566)	(3.404)	(8.743)	(3.882)
Outros serviços	(299)	(285)	(685)	(914)
<b>Prestação de Serviços</b>	<b>(14.354)</b>	<b>(8.016)</b>	<b>(19.773)</b>	<b>(13.107)</b>
Viagens	(2)	(5)	(210)	(705)
Telecomunicações e internet	(39)	(35)	(48)	(60)
Aluguel e reforma de imóveis	(287)	(5)	(925)	(756)
Outras despesas	(2.287)	(2.388)	(4.654)	(4.381)
<b>Outras despesas administrativas</b>	<b>(2.615)</b>	<b>(2.433)</b>	<b>(5.837)</b>	<b>(5.902)</b>
<b>Total</b>	<b>(32.707)</b>	<b>(21.421)</b>	<b>(64.552)</b>	<b>(63.126)</b>

## 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 2020 e 31 de dezembro de 2019:

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
<b>Outras despesas/ receitas operacionais</b>				
Disponibilidades	469	(2)	534	(1.045)
Contas a receber de clientes	(3.719)	4.861	13.965	9.228
Estoques	(9.529)	699	(21.481)	(23.994)
Partes relacionadas	(9.054)	(1.757)	(16.513)	(9.620)
Outros créditos	4.511	1.234	7.897	8.851
Investimentos	(9.419)	(32.016)	7.383	(67.780)
Imobilizado	-	-	-	32
Fornecedores a pagar	(17.746)	(3.688)	4.387	1.565
Impostos	600	33	1.442	4.059
<b>Provisões</b>				
. Provisão para contingências jurídicas	(7.402)	(63.495)	(71.442)	(204.195)
. Provisão multa por atraso de Obra	-	-	(21.989)	(31.205)
Outras obrigações	(93.153)	(6.885)	(112.763)	12.099
Demais contas patrimoniais	(13.872)	(4.303)	(42.689)	(42.381)
<b>Total</b>	<b>(158.314)</b>	<b>(105.319)</b>	<b>(251.269)</b>	<b>(344.386)</b>

## 29 Resultado financeiro

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Receitas financeiras</b>				
Rendimento de aplicações financeiras	(69)	55	2.243	3.785
Variação monetária, juros e multas	1.328	2.728	13.023	8.536
Outras receitas financeiras <sup>1</sup>	377.976	1.037	381.707	1.823
	<b>379.235</b>	<b>3.820</b>	<b>396.973</b>	<b>14.144</b>
<b>Despesas financeiras</b>				
Juros de empréstimos <sup>2</sup>	(275.553)	(318.631)	(325.492)	(452.389)
Despesas bancárias	15	(12)	(144)	(780)
Outras despesas financeiras	(150.012)	(60.804)	(158.760)	(56.886)
<b>Total de despesas financeiras</b>	<b>(425.550)</b>	<b>(379.447)</b>	<b>(484.396)</b>	<b>(510.055)</b>
Juros capitalizados (Nota 6)	-	-	6.367	32.356
	<b>(425.550)</b>	<b>(379.447)</b>	<b>(478.029)</b>	<b>(477.699)</b>
<b>Total do resultado financeiro</b>	<b>(46.315)</b>	<b>(375.627)</b>	<b>(81.056)</b>	<b>(463.555)</b>

<sup>1</sup> O saldo em 31 de dezembro de 2020, contempla ajuste a valor justo das obrigações com credores do plano de recuperação judicial no valor de R\$ 375.856.

<sup>2</sup> O saldo em 31 de dezembro de 2020 contém reversão, no montante de R\$ 85.290, de encargos sobre dívida de SFH; quitada através de dação de unidades em estoque.

## 30 Transações que não afetaram o caixa

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Atividades Operacionais</b>				
Lucro (Prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	85.290	-	115.520	-
Contas a receber	-	-	-	93.977
Estoque de imóveis a comercializar	-	27.142	51.801	47.828
Impostos a recuperar	-	-	-	18
Conta corrente com parceiros nos empreendimentos	(64.228)	-	-	104.654
Impostos diferidos	-	-	-	(7.797)
Obrigações fiscais e trabalhistas	-	-	-	(6.115)
Fornecedores	-	-	-	(1.761)
Obrigações com credores do plano de recuperação judicial	409.377	5.662	409.377	5.662
Outras movimentações	6.106	-	-	(2.134)
	<b>436.545</b>	<b>32.804</b>	<b>576.698</b>	<b>234.332</b>
<b>Caixa Líquido Atividades de Investimento</b>				
(Aumento) Redução de Part. em Coligadas e Controladas	(6.106)	-	-	-
Adiantamento para futuro aumento de capital	-	-	-	(134.309)
	<b>(6.106)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(134.309)</b>
<b>Atividades de financiamento</b>				
Empréstimos e financiamentos	(430.439)	(32.804)	(576.698)	(73.215)
	<b>(430.439)</b>	<b>(32.804)</b>	<b>(576.698)</b>	<b>(73.215)</b>
<b>Reconciliação com os eventos não caixa:</b>				
Pagamento a credores concursais com dação de ativos	3.042	5.662	8.466	5.662
Amortização de SFH e outras obrigações com dação de ativos	85.290	27.142	113.888	27.142
Ajustes entre dívidas extraconcursal e concursal	430.439	-	425.015	-
Reversão de encargos sobre dívidas extraconcursal	-	-	29.329	-
Cessão de dívida com partes relacionadas	(88.332)	-	-	-
Participações a pagar	6.106	-	-	-
Aquisição de participação societária	(6.106)	-	-	-
<b>Total</b>	<b>430.439</b>	<b>32.804</b>	<b>576.698</b>	<b>32.804</b>

## 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.

Além dos serviços vigentes de auditoria e revisão das Demonstrações Financeiras contratamos a PP&C, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, para realização de consultoria previdenciária junto a investidas do Grupo PDG; até o final de 31 de dezembro de 2020 os honorários para este serviço totalizou R\$ 130.

## **32 Outras informações**

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

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

## **33 Eventos subsequentes**

### **Aumento de Capital**

Conforme Nota Explicativa 1b, a Companhia divulgou comunicados, durante o quarto trimestre de 2020, informando sobre aumento de capital a ser realizado por credores do plano de RJ para viabilizar a Capitalização Facultativa de Créditos, especificando as condições iniciais do aumento de capital e o procedimento que deveria ser adotado pelos credores concursais que desejarem aderir a esta opção.

Em 05 de fevereiro de 2021 o Conselho de Administração aprovou submeter à Assembleia Geral Extraordinária, a ser realizada em primeira convocação em 10 de março de 2021, proposta para (i) o aumento de capital da Companhia, mediante subscrição privada de ações e para (ii) a emissão de bônus de subscrição, a serem entregues a determinados credores trabalhistas que participarem do Aumento de Capital, como vantagem adicional.

Em Assembleia Geral Extraordinária, de 19 de março de 2021, o aumento de capital foi aprovado, no montante de R\$ 301.858, mediante emissão privada de 48.048.661 (quarenta e oito milhões, quarenta e oito mil e seiscentos e sessenta e uma) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, que conferirão os mesmos direitos atribuídos às demais ações ordinárias de emissão da PDG, pelo preço de emissão por ação de R\$ 6,28 (seis reais e vinte e oito centavos).

O Aumento de Capital será realizado por subscrição privada de novas ações mediante a capitalização de créditos detidos em face da Companhia de titularidade dos Credores Quirografários, Credores ME/EPP e Credores Trabalhistas, tais como definidos no Plano e no Aditamento, que tiverem validamente optado pela conversão de seus créditos em ações da Companhia, nos termos previstos no Plano e no Aditamento.

A emissão de Bônus de Subscrição será entregue como vantagem adicional, aos Credores Trabalhistas que optaram por subscrever as ações objeto do Aumento de Capital. No total, serão emitidos 3 (três) Bônus de Subscrição, em uma única série, ao preço de exercício de R\$ 3,14 (três reais e quatorze centavos) por cada ação subscrita em decorrência do exercício do Bônus de Subscrição, equivalente a 50% (cinquenta por cento) do preço de emissão das ações emitidas no Aumento de Capital, conforme estabelecido no Anexo 1.1.5 do Aditamento. Cada Bônus de Subscrição dará ao credor trabalhista o direito adicional de subscrever ações de emissão da PDG correspondentes a 20% (vinte por cento) do



valor do crédito trabalhista convertido no Aumento de Capital. A quantidade de ações que poderão ser subscritas pelos Credores Trabalhistas – Opção D, mediante o exercício do Bônus de Subscrição, será de 82.065 (oitenta e duas mil e sessenta e cinco) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal.

O Aumento de Capital representa etapa fundamental para a implementação do Plano e do Aditamento, uma vez que viabiliza a reestruturação dos créditos concursais dos Credores Quirografários, Credores ME/EPP e Credores Trabalhistas que validamente elegeram essa modalidade de pagamento, nos termos previstos no Plano e no Aditamento. Com isso, o Aumento de Capital contribui para a adequação da estrutura de capital da Companhia e persecução de seu soerguimento econômico-financeiro.

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