PDG securitizadora

PDG COMPANHIA SECURITIZADORA

Companhia Aberta
CNPJ/MF 09.538.973/0001-53

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 2021

www.pdg.com.br

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da PDG Companhia Securitizadora ("Companhia") apresenta o relatório da administração em conjunto com as Demonstrações Financeiras e o Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021. **1. Contexto operacional:** A Companhia possui seus valores mobiliários negociados no mercado de balcão não organizado. A sede social da Companhia está localizada na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.855, 6º andar, Vila Olímpia, CEP 04548-005, na Cidade e Estado de São Paulo. A PDG Companhia Securitizadora ("Companhia") tem como objeto social as seguintes atividades: (i) aquisição e securitização de créditos hipotecários e de créditos oriundos de operações e financiamentos imobiliários; (ii) prestação de serviços referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e de créditos oriundos de operações e financiamento imobiliários que sejam compatíveis com suas atividades; (iii) emissão e colocação no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) e de outros títulos de crédito e/ou valores mobiliários; (iv) realização de operações de proteção de valores (hedge) em mercados derivativos, visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos hipotecários e imobiliários; e (v) realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, à intermediação de negócios relacionados com o mercado imobiliário e prestação de serviços de consultoria. A Companhia opera substancialmente com CRIs de controladas de sua controladora integral, a PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("PDG"). Dessa forma, quando da emissão de CRI, tendo como lastro os recebíveis imobiliários vinculados ao regime fiduciário, tais recebíveis ficam excluídos do patrimônio líquido comum da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais em separado, com o objetivo específico de responder pela realização financeira dos direitos dos titulares dos CRIs. O ajuizamento da Recuperação Judicial ("RJ") da controladora PDG ensejou o vencimento antecipado das operações financeiras de todo o Grupo PDG, incluindo as da Companhia. Dessa forma, o ajuizamento da Recuperação Judicial da Companhia também é necessário para a implementação organizada do Processo de Reestruturação do Grupo PDG. A decisão judicial de deferimento da RJ, dentre outras providências, determinou a nomeação da PricewaterhouseCoopers Assessoria Empresarial Ltda. para atuar como administradora Judicial no Processo de RJ e, a não inclusão no Plano de RJ dos passivos relacionados ao patrimônio separado - por já serem excluídos do patrimônio líquido comum da Companhia. Conforme Assembleia Geral de Credores realizada em 30 de novembro de 2017 o Plano de RJ foi aprovado e sua implementação já está sendo realizada. **Aditamento ao plano de Recuperação Judicial:** A Companhia comunicou aos seus acionistas e ao mercado em geral em 11 de setembro de 2020, que as Companhias apresentaram nos autos do processo nº 1016422-34.2017.8.26.0100 ("Recuperação Judicial"), em trâmite perante o Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital de São Paulo, proposta de aditamento ao Plano de Recuperação Judicial homologado ("Aditamento ao PRJ"). O Aditamento ao PRJ é proposto com o único objetivo de readequar o pagamento dos credores trabalhistas da PDG, sujeitos à Recuperação Judicial e que ainda não foram quitados, à perspectiva econômico-financeira da Companhia, de modo que as condições de pagamento dos demais credores concursais serão integralmente preservadas, nos termos estabelecidos no Plano de Recuperação Judicial. O Grupo PDG em complemento aos Fatos Relevantes publicados em 11 de setembro de 2020 e 23 de novembro de 2020, vêm informar aos seus acionistas e ao mercado em geral que o Aditamento ao Plano de Recuperação Judicial das Companhias e das demais empresas integrantes do seu grupo econômico ("Aditamento"), foi aprovado em Assembleia Geral de Credores realizada em 30 de novembro de 2020. O Aditamento aprovado promove alterações exclusivamente nas condições de pagamento aplicáveis aos créditos trabalhistas do Grupo PDG, de modo que as condições de pagamento dos demais credores concursais permanecem integralmente preservadas, nos termos originalmente estabelecidos no Plano de Recuperação Judicial. Em 14 de dezembro de 2020, o Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais e Conflitos Relacionados à Arbitragem da Comarca de São Paulo homologou o Aditamento ao Plano de Recuperação Judicial das Companhias e das demais empresas integrantes do seu grupo econômico. A Decisão Homologatória e o Aditamento estão disponíveis no site de relações com investidores das Companhias (http://ri.pdg.com.br/) e no site da CVM (http://cvm.gov.br) A Administração entende que a Companhia apresenta condições financeiras e patrimoniais suficientes, considerando o pedido de recuperação citado, para o desenvolvimento de suas atividades e cumprir com suas obrigações de curto em médio prazo. **Encerramento do processo de RJ:** Em 14 de outubro de 2021, cumprindo ao disposto no artigo 157, §4º, da Lei nº 6.404/76, e nos termos da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, a Companhia informou aos acionistas e ao mercado que, naquela data, o Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais proferiu sentença de encerramento do processo de recuperação judicial do Grupo PDG. A RJ foi, portanto, concluída com êxito, proporcionando ao Grupo PDG a manutenção da normalidade operacional em bases sólidas, a superação da crise e condições para dar continuidade ao pagamento do saldo do passivo concursal e retomar o plano de crescimento. **2. Administração:** A Administração da Companhia está composta em 31 de dezembro de 2021, pelos membros, conforme demonstrado na tabela abaixo.

Nome	Cargo ocupado
Augusto Alves dos Reis Neto	Presidente do Conselho de Administração
Augusto Alves dos Reis Neto	Diretor de Relações com Investidores
Renato Barboza	Vice-Presidente do Conselho de Administração
Roberto Giarelli	Diretor sem designação específica
Caio Augusto Bento	Membro efetivo do Conselho de Administração

3. Política de investimentos: A política de investimentos para o exercício está voltada para o aproveitamento das oportunidades de negócios dentre aqueles definidos no objeto social da Companhia. **4. Outras informações - Relacionamento com Auditores Independentes:** Nos termos da Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, a Companhia informa que a sua política de contratação de prestação de serviços não relacionados à auditoria externa se substancia nos princípios que preservam a independência do auditor. Tais princípios se baseiam no fato de que o auditor independente não deve auditar seu próprio trabalho, não pode exercer funções gerenciais, não deve advogar por seu cliente ou prestar quaisquer outros serviços que sejam considerados proibidos pelas normas vigentes, mantendo desta forma a independência nos trabalhos realizados. Com o objetivo de atender à Instrução CVM nº 381/2003, a Companhia informa que a PP&C Auditores Independentes S/S, prestadora de serviços de auditoria externa à Companhia, não prestou serviços não relacionados à auditoria externa no exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

A Administração

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 31 DE DEZEMBRO DE 2020 (EM MILHARES DE REAIS - R$)

BALANÇOS PATRIMONIAIS

Ativo	Nota	2021	2020
Circulante		**3.538**	**4.303**
Caixa e equivalentes de caixa	4	2	761
Contas a receber	6.b	1.705	1.637
Tributos correntes a recuperar		957	1.107
Outros créditos		874	798
Não circulante		**54.264**	**47.952**
Contas a receber em operações securitizadas	6.a	54.261	47.938
Imobilizado	7	3	14
Total do ativo		**57.802**	**52.255**
Passivo e patrimônio líquido	**Nota**	**2021**	**2020**
Circulante		**1.563**	**1.591**
Obrigações fiscais e trabalhistas		30	49
Fornecedores		1.533	1.542
Não circulante		**21.545**	**15.634**
Partes relacionadas	6.a	694	449
Contas a pagar em operações securitizadas	6.a	20.812	14.948
Provisões para contingências	9	39	233
Outras obrigações		-	4
Patrimônio líquido		**34.694**	**35.030**
Capital social	11.a	37.380	37.380
Prejuízos acumulados		(2.686)	(2.350)
Total do passivo e patrimônio líquido		**57.802**	**52.255**

DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS

	Nota	2021	2020
Receita operacional líquida	13	63	158
Custos dos serviços prestados	14	(26)	(49)
Resultado bruto		**37**	**109**
Despesas e receitas operacionais	15	**(463)**	**(135)**
Despesas gerais e administrativas		(184)	(124)
Despesas tributárias		(54)	(22)
Depreciações/ amortizações		(11)	(10)
Outras despesas/ receitas operacionais		(214)	21
Resultado antes das receitas e despesas financeiras		**(426)**	**(26)**
Receitas e Despesas financeiras	16	**90**	**8**
Receitas financeiras		91	11
Despesas Financeiras		(1)	(3)
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		**(336)**	**(18)**
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	10	-	1
		-	**1**
Prejuízo do exercício		**(336)**	**(17)**
Quantidade de ações (em milhares)	11.c	36.292	36.292
Prejuízo por Ação (básico e diluído)		**(0,00926)**	**(0,00047)**

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES

	2021	2020
Prejuízo do exercício	(336)	(17)
Total dos resultados abrangentes dos exercícios	**(336)**	**(17)**

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Capital Social Integralizado	Lucros/(prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 2019	**37.380**	**(2.333)**	**35.047**
Prejuízo do exercício	-	(17)	(17)
Saldos em 2020	**37.380**	**(2.350)**	**35.030**
Prejuízo do exercício	-	(336)	(336)
Saldos em 2021	**37.380**	**(2.686)**	**34.694**

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA (MÉTODO INDIRETO)

	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Caixa Líquido Atividades Operacionais		
Caixa Gerado nas Operações: Resultado antes do IR e CS	**(336)**	**(18)**
Depreciação e Amortização	11	10
Provisão para contingências	51	2
Outros	133	-
Variações nos ativos e passivos	**(141)**	**(6)**
Impostos a recuperar	150	(15)
Contas a receber em operações securitizadas	(6.323)	(5.584)
Obrigações fiscais e trabalhistas	6	4
Contas a receber	(68)	(181)
Fornecedores	(9)	(37)
Contas a pagar em operações securitizadas	6.109	5.849
Outras movimentações	(483)	(15)
	(618)	**21**
Fluxo de caixa das atividades operacionais	**(759)**	**15**
(Diminuição) aumento no caixa e equivalentes	**(759)**	**15**
Saldos de caixa e equivalentes: No início do exercício	761	746
No final do exercício	2	761
Variação líquida do caixa no período	**(759)**	**15**

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO

	2021	2020
Receitas: Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	70	181
Insumos adquiridos de terceiros	**(424)**	**(152)**
Custos Produtos, Mercadorias e Serviços Vendidos	(26)	(49)
Materiais, Energia, Serviços de Terceiros e Outros	(184)	(124)
Outras	(214)	21
Valor adicionado líquido produzido	**(354)**	**29**
Retenções: Depreciação, Amortização e Exaustão	(11)	(10)
	(11)	**(10)**
Valor adicionado recebido em transferência: Receitas financeiras	91	11
Valor adicionado total a distribuir	**(274)**	**30**
Distribuição do valor adicionado		
Impostos, Taxas e Contribuições: Impostos Federais	61	36
Impostos Municipais	-	8
	61	**44**
Remuneração de Capital de Terceiros: Despesas Bancárias	1	3
	1	**3**
Remuneração de Capital Próprio		
Prejuízo do exercício	(336)	(17)
Distribuição do valor adicionado	**(274)**	**30**

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

1. Contexto operacional - a. *Informações gerais:* A sede social da PDG Companhia Securitizadora ("Companhia"), está localizada na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.855, 6º andar - na Cidade e Estado de São Paulo. A Companhia tem como objeto social as seguintes atividades: (i) aquisição e securitização de créditos hipotecários e de créditos oriundos de operações e financiamentos imobiliários; (ii) prestação de serviços referentes a operações no mercado secundário de hipotecas e de créditos oriundos de operações e financiamento imobiliários que sejam compatíveis com suas atividades; (iii) emissão e colocação no mercado financeiro, de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") e de outros títulos de crédito e/ou valores mobiliários; (iv) realização de operações de proteção de valores (*hedge*) em mercados derivativos, visando à cobertura de riscos na sua carteira de créditos hipotecários e imobiliários; e (v) realização de negócios e prestação de serviços compatíveis com seu objeto social, incluindo, mas não se limitando, à intermediação de negócios relacionados com o mercado imobiliário e prestação de serviços de consultoria. Em 03 de outubro de 2008, a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), aprovou o pedido de registro de Companhia aberta com o direito de negociar os valores mobiliários de sua emissão no mercado de balcão não organizado. Quando da emissão de CRI, tendo como lastro os recebíveis imobiliários vinculados ao regime fiduciário, tais recebíveis ficam excluídos do patrimônio líquido comum da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais em separado, com o objetivo específico de responder pela realização financeira dos direitos dos titulares dos CRIs. A Companhia opera substancialmente com certificados de recebíveis de controladas de sua controladora integral, a PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("PDG"). Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia mantinha as seguintes emissões de CRIs em vigor:

Certificados de Recebíveis Imobiliários						Securitização de créditos oriundos	
CRI	Data de Emissão	Série	Emissão	Agente fiduciário	Instituição distribuidora	Contratos de recebíveis ou cédulas	Emissor dos créditos
15I0188259	28/09/2015	26ª	1ª	GDC Partners DTVM	Banco BTG Pactual	CCB	CHL Desenvolvimento Imobiliário
14I0055096	05/09/2014	25ª	1ª	Oliveira Trust	Banco Fibra	CCB	PDG Realty
11L0015528	20/12/2011	15ª	1ª	GDC Partners	BB - Banco de Investimento	CCB	PDG Realty
11H0013027	12/08/2011	4ª	1ª	GDC Partners	Banco BTG	CCB	Investidas PDG
10H0004065	05/08/2010	2ª	2ª	GDC Partners	Banco Itaú BBA	CCB	Greenville
11E0030386	31/05/2011	7ª	3ª	Pentágono	Banco BTG	CCB	PDG Realty
11C0000002	01/03/2011	5ª	3ª	Pentágono	Banco Itaú BBA	CCB	PDG Realty
10J0010501	14/10/2010	3ª	3ª	Pentágono	Banco Itaú BBA	CCB	Agra e Goldfarb

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"), em conjunto com as demais sociedades integrantes do Grupo (PDG), na Comarca da Capital de São Paulo, com fundamento na Lei nº 11.101/2005. Em 02 de março de 2017 o pedido de recuperação judicial foi deferido pelo Juiz de Direito da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital de São Paulo, nos autos do processo nº 1016422-34.2017.8.26.0100. O Plano de Recuperação Judicial foi aprovado em 30 de novembro de 2017 conforme Assembleia Geral de Credores realizada nessa data. Em 06 de dezembro, o Plano foi submetido e homologado perante o Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais e Conflitos Relacionados à Arbitragem da Comarca de São Paulo, nos termos da Lei nº 11.101/05. Com a homologação, as dívidas foram centralizadas na controladora (PDG Realty), 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. Os pagamentos realizados dentro do prazo estabelecido, ou seja, de 12 meses contados da publicação da decisão que homologou a aprovação do Plano de Recuperação Judicial, representam 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). ***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 continuam integralmente preservadas, nos termos estabelecidos no plano de RJ. Assim, o Aditamento ao PRJ propõe a reestruturação dos créditos trabalhistas conforme condições segundo as quais a Companhia acredita ser possível assegurar o cumprimento das obrigações assumidas perante tais credores e, ao mesmo tempo, evitar o desequilíbrio econômico-financeiro, preservando a continuidade das atividades e a manutenção da normalidade operacional do Grupo (PDG). O plano de RJ, seu aditamento e as decisões homologatórias estão disponíveis no site de relações com investidores da Companhia (http://ri.pdg.com.br/) e no site da CVM (http://cvm.gov.br). ***Encerramento do processo de RJ:*** Em 14 de outubro de 2021, cumprindo ao disposto no artigo 157, §4º, da Lei nº 6.404/76, e nos termos da Resolução CVM nº 44, de 23 de agosto de 2021, a Companhia informou aos acionistas e ao mercado que, naquela data, o Juíz da 1ª Vara de F. e Recuperações Judiciais proferiu sentença de encerramento do processo de recuperação judicial do Grupo PDG. A RJ foi, portanto, concluída com êxito, proporcionando ao Grupo PDG a manutenção da normalidade operacional em bases sólidas, a superação da crise e condições para dar continuidade ao pagamento do saldo do passivo concursal e retomar o plano de crescimento. ***c. Continuidade operacional:*** A continuidade das operações da Companhia conforme inicialmente exposto nos autos do plano de RJ e comprovadamente mantida desde sua proposta, demonstra que o Grupo (PDG) reúne condições para superação da crise econômico-financeira vivenciada, sendo que a RJ se inseriu no contexto de uma série de medidas para buscar nosso efetivo soerguimento. Para que cada etapa desse objetivo continue sendo atingido, o redimensionamento de atividades do Grupo (PDG) continua sendo praticado e, aliado à nossa política de monitoramento constante sobre o fluxo de caixa de curto, médio e longo prazo, nos dá certeza sobre o sucesso nos resultados a serem alcançados. ***d. COVID-19* - Sobre as medidas adotadas pela Companhia face a Pandemia de COVID-19:** Desde o início da pandemia causa pelo Coronavírus, em março de 2020, a Administração da PDG tem monitorado de perto os desdobramentos da pandemia, bem como tomado todas as medidas mitigatórias possíveis, buscando preservar ao máximo seus colaboradores e prestadores de serviço, além de ações visando à manutenção dos empregos e a continuidade da operação da Companhia. As principais ações tomadas pela Companhia para reduzir o impacto da pandemia sobre a saúde dos colaboradores foram: (i) Intensificação da limpeza e sanitização geral do escritório; (ii) Disponibilização de álcool gel em diversos locais da empresa, banheiros e salas de reunião; (iii) 100% dos colaboradores em home office desde março; (iv) Disponibilização de vacina contra gripe para os colaboradores e dependentes; (v) Acompanhamento diário com todos os colaboradores para identificação de algum caso confirmado ou suspeito de contaminação; (vi) Envio de comunicações internas com as práticas recomendadas pelo Ministério da Saúde para prevenção e cuidados com a saúde durante o Home Office; (vii) Disponibilização de manuais de acesso remoto e reuniões por videoconferência; (viii) Reuniões online do presidente com todos os colaboradores, visando manter o alinhamento em relação à operação da Companhia; (ix) Acompanhamento sobre a efetividade do trabalho remoto, visando identificar ações de melhoria; (x) Implementação do Programa de Trabalho à Distância; (xi) diversos programas e palestras de incentivo à saúde física e mental, além da pratica de exercícios, respeitando os limites recomendados pelos órgãos de saúde.

2. Apresentação das Demonstrações Financeiras e principais políticas contábeis - 2.1. Base de preparação e apresentação: As Demonstrações Financeiras foram elaboradas considerando o pressuposto da continuidade operacional da Companhia. Foi utilizado como base de valor o custo histórico. 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. As Demonstrações Financeiras da Companhia foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária, os pronunciamentos, interpretações e orientações emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). A emissão destas Demonstrações Financeiras foi autorizada pela Administração em 23 de março de 2022. **2.2. Base da mensuração:** As Demonstrações Financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor. **2.3. Moeda funcional e moeda de apresentação:** Estas Demonstrações Financeiras estão apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as Demonstrações Financeiras apresentadas em milhares de Reais foram arredondadas para o milhar mais próximo, exceto quando indicado de outra forma. **2.4. Uso de estimativas e julgamentos:** As estimativas contábeis envolvidas na preparação das Demonstrações Financeiras foram baseadas em fatores objetivos com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas Demonstrações Financeiras. A Companhia revisa suas estimativas e premissas, pelo menos anualmente. **2.5. Atendimento à instrução CVM 414/04:** A instrução CVM nº 414/04 exige a divulgação das informações relativas às aquisições, retrocessões, pagamentos e inadimplência dos créditos vinculados à emissão de CRI, além das informações anuais independentes, por emissão de CRI sob-regime fiduciário, previstas no art. 12 da Lei nº 9.514/97. Em atendimento a esta instrução vigente, divulgamos tais informações na Nota explicativa nº 12.a.

	Saldo em 31/12/2021			Saldo em 31/12/2020		
Ativo	**Antes do Patrimônio Separado**	**Patrimônio Separado**	**Patrimônio da Companhia**	**Antes do Patrimônio Separado**	**Patrimônio Separado**	**Patrimônio da Companhia**
Circulante						
Caixa e equivalentes de caixa	7.078	7.076	2	6.405	5.644	761
Contas a receber	1.705	-	1.705	1.637	-	1.637
Direitos creditórios adquiridos (nota 5.1)	757.437	757.437	-	2.051.950	2.051.950	-
Tributos correntes a recuperar	957	-	957	1.107	-	1.107
Outros créditos	874	-	874	798	-	798
Total circulante	**768.051**	**764.513**	**3.538**	**2.061.897**	**2.057.594**	**4.303**
Não circulante						
Contas a receber em operações securitizadas	54.261	-	54.261	47.938	-	47.938
Imobilizado	3	-	3	14	-	14
Total não circulante	**54.264**	**-**	**54.264**	**47.952**	**-**	**47.952**
Total do ativo	**822.315**	**764.513**	**57.802**	**2.109.849**	**2.057.594**	**52.255**

	Saldo em 31/12/2021			Saldo em 31/12/2020		
Passivo e patrimônio líquido	**Antes do Patrimônio Separado**	**Patrimônio Separado**	**Patrimônio da Companhia**	**Antes do Patrimônio Separado**	**Patrimônio Separado**	**Patrimônio da Companhia**
Circulante						
Obrigações fiscais e trabalhistas	30	-	30	49	-	49
Certificados de recebíveis imobiliários - CRI (Nota 5.2)	764.513	764.513	-	2.057.594	2.057.594	-
Fornecedores	1.533	-	1.533	1.542	-	1.542
Total do circulante	**766.076**	**764.513**	**1.563**	**2.059.185**	**2.057.594**	**1.591**
Não circulante						
Partes relacionadas	694	-	694	449	-	449
Contas a pagar em operações securitizadas	20.812	-	20.812	14.948	-	14.948
Provisões para contingências	39	-	39	233	-	233
Outras obrigações	-	-	-	4	-	4
Total do não circulante	**21.545**	**-**	**21.545**	**15.634**	**-**	**15.634**
Patrimônio líquido						
Capital social	37.380	-	37.380	37.380	-	37.380
Prejuízos acumulados	(2.686)	-	(2.686)	(2.350)	-	(2.350)
Total do patrimônio líquido	**34.694**	**-**	**34.694**	**35.030**	**-**	**35.030**
Total do passivo e patrimônio líquido	**822.315**	**764.513**	**57.802**	**2.109.849**	**2.057.594**	**52.255**

	Saldo em 31/12/2021			Saldo em 31/12/2020		
	Antes do Patrimônio Separado	**Patrimônio Separado**	**Patrimônio da Companhia**	**Antes do Patrimônio Separado**	**Patrimônio Separado**	**Patrimônio da Companhia**
Receita operacional líquida	63	-	63	158	-	158
Custos dos serviços prestados	(26)	-	(26)	(49)	-	(49)
Resultado Bruto	**37**	**-**	**37**	**109**	**-**	**109**
Despesas e receitas operacionais						
Despesas gerais e administrativas	(184)	-	(184)	(124)	-	(124)
Despesas tributárias	(54)	-	(54)	(22)	-	(22)
Depreciações/ amortizações	(11)	-	(11)	(10)	-	(10)
Outras despesas/ receitas operacionais	(19.207)	(18.993)	(214)	21.211	21.190	21
	(19.456)	**(18.993)**	**(463)**	**21.055**	**21.190**	**(135)**
Resultado antes das receitas e despesas financeiras	**(19.419)**	**(18.993)**	**(426)**	**21.164**	**21.190**	**(26)**
Receitas e despesas financeiras						
Receitas financeiras	(1.230.056)	(1.230.147)	91	322.131	322.120	11
Despesas financeiras	1.249.139	1.249.140	(1)	(343.313)	(343.310)	(3)
	19.083	**18.993**	**90**	**(21.182)**	**(21.190)**	**8**
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	**(336)**	**-**	**(336)**	**(18)**	**-**	**(18)**
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	-	-	-	1	-	1
Prejuízo do exercício	**(336)**	**-**	**(336)**	**(17)**	**-**	**(17)**
Quantidade de ações (em milhares)	36.292	-	36.292	36.292	-	36.292
Prejuízo por Ação (básico e diluído)	**(0,00926)**	**-**	**(0,00926)**	**(0,00047)**	**-**	**(0,00047)**

3. Principais políticas contábeis: As políticas contábeis descritas abaixo têm sido aplicadas nestas Demonstrações Financeiras de maneira consistente. **3.1. Ativos e passivos financeiros:** Os ativos financeiros são classificados nas categorias de valor justo por meio do resultado, empréstimos e recebíveis, investimentos mantidos até o vencimento, ativos financeiros disponíveis para venda ou derivativos classificados como instrumentos de hedge eficazes, conforme a situação. A Companhia determina a classificação dos seus ativos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial, quando ele se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Os ativos financeiros são reconhecidos inicialmente ao valor justo, acrescidos, no caso de investimentos não designados a valor justo por meio do resultado, dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Os ativos financeiros da Companhia incluem caixa e equivalentes de caixa, aplicações financeiras, direitos creditórios adquiridos, CCB e outras contas a receber. Os passivos financeiros são representados pelas obrigações por emissão de CRI. A mensuração subsequente de ativos financeiros depende da sua classificação, que pode ser da seguinte forma: ***Ativos financeiros a valor justo por meio do resultado:* • *Caixa e equivalentes de caixa:*** Os equivalentes de caixa são recursos bancários, em espécie ou aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez que são prontamente conversíveis em montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor. • ***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. Quando o propósito da aquisição do investimento é a aplicação de recursos para obter ganhos de curto prazo, estes são classificados como "Aplicações financeiras"; quando a intenção é efetuar aplicação de recursos para manter as aplicações até o vencimento, estes são classificados como "Títulos mantidos até o vencimento", desde que a Administração tenha a intenção e possua condições financeiras de manter a aplicação financeira até seu vencimento. Quando a intenção, no momento de efetuar a aplicação, não é nenhuma das anteriores, tais aplicações são classificadas como Títulos disponíveis para venda, representados no balanço pelo valor justo, tendo como contrapartida uma rubrica do patrimônio líquido. 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 não sujeitas à variação significativa de valor. ***Custo amortizado:* • *Créditos com partes relacionadas (Recebíveis imobiliários):*** São representados por direitos creditórios adquiridos de operação de cessão de cédulas de créditos imobiliários com ou sem coobrigação do cedente. Foram constituídos ágios/deságios a amortizar com base na diferença do valor pago pelos créditos adquiridos e o valor contábil dos mesmos, na data da operação. Estes ágios/deságios serão amortizados conforme a curva do CRI e encontram-se registrados em conta redutora crédito com partes relacionadas. Os recebíveis são registrados pelo seu valor de aquisição e os certificados emitidos por seu valor de captação, acrescidos dos rendimentos e/ou encargos auferidos até a data de encerramento do balanço, os quais não são incorporados ao resultado e ao patrimônio da Companhia, por se constituírem em patrimônio em separado nos termos da Lei n° 9.514/97, e controlados individualmente por emissão. O saldo de securitização é demonstrado pelo valor líquido, no ativo ou no passivo, conforme o caso, na rubrica "Contas a receber/ pagar em operações securitizadas", conforme descrito na Nota 6. • ***Instrumentos financeiros passivos e derivativos:*** Passivos financeiros são classificados como passivos financeiros a valor justo por meio do resultado, passivos financeiros a custo amortizado, ou como derivativos classificados como instrumentos de hedge, conforme o caso. A Companhia determina a classificação dos seus passivos financeiros no momento do seu reconhecimento inicial. Passivos financeiros são inicialmente reconhecidos a valor justo e, no caso de empréstimos e financiamentos, são acrescidos do custo da transação diretamente relacionado. Os passivos financeiros da Companhia incluem principalmente contas a pagar a fornecedores, outras contas a pagar, empréstimos e financiamentos, custos e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários. Caso haja créditos com liquidação duvidosa, tais créditos podem ser devolvidos às empresas de quem a Companhia os comprou ou pode haver a troca dos mesmos por outros, de acordo com as condições de coobrigação dos contratos de compra de recebíveis, não sendo aplicável, portanto, a provisão para créditos de liquidação duvidosa a estes casos. Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos mesmos. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão, quando aplicável. Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço de acordo com as regras estabelecidas e características de cada tipo de ativos e passivos financeiros. ***Classificação como dívida ou patrimônio:*** Instrumentos de dívida ou instrumentos patrimoniais são classificados de uma forma ou de outra de acordo com a substância dos termos contratuais. ***Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI):*** Os passivos circulantes e não circulantes dos CRI são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos, variações monetárias incorridas até a data do balanço patrimonial. Quando aplicável, os passivos circulantes e não circulantes são registrados a valor presente, transação a transação, com base em taxas de juros que refletem o prazo, a moeda e o risco de cada transação. A contrapartida dos ajustes a valor presente é contabilizada contra as contas de resultado que deram origem ao referido passivo. A diferença entre o valor presente de uma transação e o valor de face do passivo é apropriada ao resultado ao longo do prazo do contrato com base no método do custo amortizado e da taxa de juros efetiva. Custos de transação e prêmios na emissão de títulos e valores mobiliários A Companhia apresenta as dívidas pelo valor captado deduzido dos custos de transação, descontos e prêmios incorridos, conforme CPC 08, quando aplicável. **3.2. Imposto de renda e contribuição social:** A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor. **3.3. Julgamento, estimativas e premissas contábeis:** Na preparação das Demonstrações Financeiras são adotadas premissas para o reconhecimento das estimativas para registro de certos ativos, passivos e outras operações como: avaliação da realização de crédito fiscal diferido ativo decorrente de prejuízo fiscal e base negativa acumulado de exercícios anteriores, classificação de curto e longo prazo, entre outros. Os resultados a serem apurados, quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento destas estimativas, poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes informações. A Administração monitora e revisa periodicamente e tempestivamente estas estimativas e suas premissas. **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, é determinado utilizando 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. Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas:** Provisões são reconhecidas quando há 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, o reembolso é reconhecido como um ativo separado, mas apenas quando o reembolso for praticamente certo. A despesa relativa a qualquer provisão é registrada no resultado, líquida de qualquer reembolso. **3.4. Pronunciamentos contábeis novos ou revisados e seus impactos: *a. Novas normas e interpretações ainda não efetivadas:*** Haverá novas normas e interpretações para os exercícios iniciados após 1º de janeiro de 2022: **i.** Contratos Onerosos: custos para cumprir um contrato (alterações ao CPC 25/IAS 37); **ii.** Imposto diferido: ativos e passivos decorrentes de uma única transação (alterações ao CPC 32/IAS 12); **iii.** Outras normas: IFRS 2018-2020 (revisão anual); Imobilizado: Receitas antes do uso pretendido (alterações ao CPC 27/IAS 16); Referência à Estrutura Conceitual (Alterações ao CPC 15/IFRS 3); Classificação do Passivo em Circulante ou Não Circulante (Alterações ao CPC 26/IAS 1); IFRS 17 Contratos de Seguros; Divulgação de Políticas Contábeis (Alterações ao CPC 26/IAS 1 e IFRS Practice Statement 2); Definição de Estimativas Contábeis (Alterações ao CPC 23/IAS 8). A Companhia e suas controladas não adotaram antecipadamente estas normas ou interpretações, ainda não efetivadas, na preparação destas Demonstrações Financeiras e, na opinião preliminar da Administração, não haverá impacto significativo no resultado ou no patrimônio líquido da Companhia. ***b. Impacto nas políticas contábeis e divulgação:*** As seguintes alterações de normas foram adotadas no exercício iniciado em 1º de janeiro de 2021: **i.** IFRS 9/CPC 48, IAS 39/CPC 38 e IFRS 7/CPC 40: Instrumentos Financeiros; **ii.** IFRS 16/CPC 06(R2): Arrendamentos; **iii.** IFRS 4/CPC 11: Contratos de Seguros. Não houve impacto significativo, no resultado ou no patrimônio líquido divulgado pela Companhia, originário destas alterações. **3.5. Apuração do resultado:** O resultado das operações é apurado em conformidade com o regime contábil da competência do exercício. As receitas, despesas e custos incluem os rendimentos, os encargos e as variações monetárias que foram calculados com base em índices ou taxas oficiais e que incidem sobre os ativos e passivos circulantes e não circulantes. Quando aplicável, incluem os ajustes de valor de mercado e/ou de realização. O ágio e o deságio apurados na compra dos recebíveis são apropriados ao resultado do exercício de acordo com a curva do CRI.

4. Caixa e equivalentes de caixa: Referem-se a saldos bancários e aplicações financeiras:

	2021	2020
Caixa e bancos	-	2
Aplicações financeiras	2	759
Total	**2**	**761**

5. Contas a receber - Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) - 5.1 Contas a receber: Seguem abaixo, os certificados de recebíveis imobiliários, registrados nos balanços patrimoniais sintéticos por emissão de CRI, sob regime fiduciário, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 12.b.

Emissão		Data de Início	Data de Término	Índice de correção %	2021	2020
1ª Emissão 4ª Série	(i)	ago/11	out/23	CDI + 3,5%	947	776
1ª Emissão 15ª Série	(i)	dez/11	jul/20	120% do CDI	456.734	385.672
1ª Emissão 24ª Série	(i) (iii)	set/14	jul/20	TR + 12%	-	513.641
1ª Emissão 25ª Série	(i) (ii)	set/14	jul/17	-	56.779	62.216
1ª Emissão 26ª Série	(i)	set/15	mar/17	CDI + 5%	183.641	148.878
1ª Emissão 27ª Série	(i) (iv)	dez/15	dez/18	CDI + 5%	-	480.530
1ª Emissão 28ª Série	(i) (v)	jun/16	jun/19	CDI + 5%	-	178.483
2ª Emissão 2ª Série	(i) (iii)	ago/10	set/23	CDI + 5%	4.937	162.451
2ª Emissão 3ª Série	(i) (iii)	set/10	jul/20	120% do CDI	-	72.858
3ª Emissão 3ª Série	(i)	out/10	out/18	135 % CDI	4.964	4.231
3ª Emissão 5ª Série	(i)	mar/11	mar/19	135 % CDI	24.549	21.242
3ª Emissão 7ª Série	(i)	mai/11	jun/23	CDI +4%	24.886	20.972
					757.437	**2.051.950**

(i) A Companhia realizou operações de securitização com lastro em Cédula de Créditos Imobiliários ("CCIs") representativa de Cédula de Crédito Bancário ("CCBs") emitidas por partes relacionadas da controladora PDG Realty (Nota 6.1). (ii) Em março de 2021 os juros remuneratórios da 25ª Série da 1ª Emissão foram suspensos até 31 de Dezembro de 2021 sem execução das garantias relacionadas. (iii) Em dezembro de 2021 a Companhia realizou junto ao Banco Itaú a reestruturação da dívida, tendo como objeto a aquisição dos créditos e reestruturação dos créditos extraconcursais e créditos com garantia real das seguintes emissões: 24ª Série da 1ª Emissão, 2ª Série da 2ª Emissão e 3ª Série da 2ª Emissão. (Nota 5.1.1). (iv) Em dezembro de 2021 a Companhia celebrou um memorando de entendimento entre as partes, com a amortização de R$ 19.803, reversão de encargos e baixa por recálculo de R$ 500.852 e o saldo de R$ 60.564 habilitado no Plano de Recuperação Judicial. (Nota 5.1.1). (v) Em dezembro de 2021 a Companhia celebrou um memorando de entendimento entre as partes, com a amortização via dação de ativos de R$ 8.451, baixa por recálculo de R$ 131.116 e o saldo de R$ 61.127 habilitado no Plano de Recuperação Judicial. (Nota 5.1.1).

5.1.1 Movimentação dos saldos

Ativo - CCB	Saldo em 2020	Atualização Monetária	Recebimentos	Reversão de encargos	Baixa recálculo	Habilitação no Plano de Recuperação Judicial	Saldo em 2021
1ª Emissão 4ª Série	776	171	-	-	-	-	947
1ª Emissão 15ª Série	385.672	72.421	(1.359)	-	-	-	456.734
1ª Emissão 24ª Série	513.641	122.806	-	(473.210)	(117.408)	(45.829)	-
1ª Emissão 25ª Série	62.216	-	(5.437)	-	-	-	56.779
1ª Emissão 26ª Série	148.878	35.507	(744)	-	-	-	183.641
1ª Emissão 27ª Série	480.530	100.689	(19.803)	(382.487)	(118.365)	(60.564)	-
1ª Emissão 28ª Série	178.483	36.298	(16.538)	-	(131.116)	(67.127)	-
CCB - 1ª Emissão	**1.770.196**	**367.892**	**(43.881)**	**(855.697)**	**(366.889)**	**(173.520)**	**698.101**
2ª Emissão 2ª Série	162.451	38.833	-	(135.069)	(38.940)	(22.338)	4.937
2ª Emissão 3ª Série	72.858	17.717	(5.751)	-	(50.911)	(33.913)	-
CCB - 2ª Emissão	**235.309**	**56.550**	**(5.751)**	**(135.069)**	**(89.851)**	**(56.251)**	**4.937**
3ª Emissão 3ª Série	4.231	733	-	-	-	-	4.964
3ª Emissão 5ª Séries	21.242	3.344	(37)	-	-	-	24.549
3ª Emissão 7ª Série	20.972	4.085	(171)	-	-	-	24.886
CCB - 3ª Emissão	**46.445**	**8.162**	**(208)**	**-**	**-**	**-**	**54.399**
Total	**2.051.950**	**432.604**	**(49.840)**	**(990.766)**	**(456.740)**	**(229.771)**	**757.437**

5.2 Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs: Seguem abaixo as características de emissão, remuneração demonstrada referente às emissões de CRIs, registradas nos balanços patrimoniais sintéticos por emissão de CRI, sob-regime fiduciário, conforme demonstrado na Nota Explicativa nº 12.b. Os CRIs encontram-se totalmente negociados.

Emissão		Data emissão	Data término amortização	Valor unitário (emissão)	Quantidade	Juros ao ano	2021	2020
1ª Emissão 4ª Série	(i)	ago/11	out/23	300	2	CDI + 3,5%	947	776
1ª Emissão 15ª Série	(i)	dez/11	jul/20	83.333	3000	120% do CDI	461.597	389.298
1ª Emissão 24ª Série	(i)	set/14	jul/20	1.000	150	TR + 12%	-	513.641
1ª Emissão 25ª Série	(i)	set/14	jul/17	300	375	-	56.846	62.446
1ª Emissão 26ª Série	(i)	set/15	mar/17	1.000	100	CDI + 5%	184.398	149.071
1ª Emissão 27ª Série	(i)	dez/15	dez/18	1.000	170	CDI + 5%	-	480.530
1ª Emissão 28ª Série	(i)	jun/16	jun/19	300	303	CDI + 5%	-	178.483
2ª Emissão 2ª Série	(i)	ago/10	set/23	1.000	89	CDI + 5%	4.944	162.451
2ª Emissão 3ª Série	(i)	set/10	jul/20	1.000	111	120% CDI	-	73.099
3ª Emissão 3ª Série	(i)	out/10	out/18	300	9	135 % CDI	4.973	4.256
3ª Emissão 5ª Série	(i)	mar/11	mar/19	300	35	135 % CDI	25.679	22.416
3ª Emissão 7ª Série	(i)	mai/11	jun/23	300	36	CDI + 4%	25.129	21.127
Total							**764.513**	**2.057.594**

(i) - As movimentações de baixas ocorridas nas emissões indicadas estão detalhadas na nota explicativa "5.2.1"

5.2.1 Movimentação dos saldos

Passivo - CRI	Saldo em 2020	Atualização Monetária	Amortização	Amortização Juros	Reversão de encargos	Baixa recálculo	Habilitação no Plano de Recuperação Judicial	Saldo em 2021
1ª emissão 4ª série	776	171	-	-	-	-	-	947
1ª emissão 15ª série	389.298	72.299	-	-	-	-	-	461.597
1ª emissão 24ª série	513.641	122.806	-	-	(473.210)	(117.408)	(45.829)	-
1ª emissão 25ª série	62.446	-	(5.272)	(328)	-	-	-	56.846
1ª emissão 26ª série	149.072	35.326	-	-	-	-	-	184.398
1ª emissão 27ª série	480.530	100.689	-	(19.803)	(382.487)	(118.365)	(60.564)	-
1ª emissão 28ª série	178.483	37.409	-	(16.538)	(1.111)	(131.116)	(67.127)	-
CRI 1ª Emissão	**1.774.246**	**368.700**	**(5.272)**	**(36.669)**	**(856.808)**	**(366.889)**	**(173.520)**	**703.788**
2ª emissão 2ª série	162.451	38.840	-	-	(135.069)	(38.940)	(22.338)	4.944
2ª emissão 3ª série	73.099	12.106	-	-	(381)	(50.911)	(33.913)	-
CRI 2ª Emissão	**235.550**	**50.946**	**-**	**-**	**(135.450)**	**(89.851)**	**(56.251)**	**4.944**
3ª emissão 3ª série	4.256	717	-	-	-	-	-	4.973
3ª emissão 5ª série	22.416	3.263	-	-	-	-	-	25.679
3ª emissão 7ª série	21.127	4.002	-	-	-	-	-	25.129
CRI 3ª Emissão	**47.799**	**7.982**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**55.781**
	2.057.595	**427.628**	**(5.272)**	**(36.669)**	**(992.258)**	**(456.740)**	**(229.771)**	**764.513**
Passivo - Despesas a Apropriar								
1ª emissão 26ª série	(1)	1	-	-	-	-	-	-
Total	**2.057.594**	**427.629**	**(5.272)**	**(36.669)**	**(992.258)**	**(456.740)**	**(229.771)**	**764.513**

5.2.2 Cronograma de amortização

	Principal		Juros	
Amortizações	**Periodicidade**	**Início**	**Periodicidade**	**Início**
1ª Emissão 4ª Série	Única	out/23	Semestral	abr/12
1ª Emissão 15ª Série	Única	jul/20	Única	jul/20
1ª Emissão 25ª Série	Única	jul/17	Única	jul/17
1ª Emissão 26ª Série	Única	mar/17	Única	mar/17
2ª Emissão 2ª Série	Única	jul/20	Única	jul/20
3ª Emissão 3ª Série	Única	out/18	Semestral	abr/11
3ª Emissão 5ª Série	Única	mar/19	Semestral	set/11
3ª Emissão 7ª Série	Única	jun/23	Semestral	dez/11

Os CRIs foram emitidos sob o regime fiduciário e estão lastreados por créditos imobiliários e vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Companhia, e controlados individualmente por emissão. O acompanhamento desses CRIs é efetuado por agentes fiduciários, legitimados a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores. **5.2.3 Cláusulas contratuais restritivas ("Covenants") de dívidas tomadas com Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs"):** As emissões de CRI possuem cláusulas restritivas, na qual o não cumprimento de qualquer obrigação das Emitentes e/ou Avalistas e de outros itens não financeiros, acarreta no direito dos Credores exigirem o vencimento antecipado das Emissões. Com isso a Companhia compromete-se a notificar as emitentes quanto à deliberação dos Credores. A PDG Realty S.A Empreendimentos Imobiliários, emitente da 27ª Série da 1ª Emissão, 28ª Série da 1ª Emissão, 24ª Série da 1ª Emissão, 3ª Série da 2ª Emissão (Habilitadas no Plano de RJ) e da 15ª Série da 1ª Emissão, 4ª Série da 1ª Emissão, 5ª Série da 3ª Emissão, 7ª Série da 3ª Emissão, 2ª Série da 2ª Emissão e e Agra Empreendimentos Imobiliários S.A. emitentes da 3ª Série da 3ª Emissão não cumpriram as cláusulas restritivas na data de seus vencimentos. O pedido de recuperação judicial, apresentado em 22 de fevereiro de 2017 pelo Grupo (PDG), também fez com que todas as dívidas que possuíam este Covenants de restrição à recuperação judicial, apresentassem vencimento antecipado. Apesar da saída da Companhia da RJ, no final do exercício 2021, os vencimentos antecipados estão mantidos até a repactuação dos correspondentes contratos. A saída da Recuperação Judicial em 14 de outubro de 2021, não alterou a quebra de covenants, tampouco o vencimento antecipado de suas Emissões. Em virtude desta situação, a Companhia seguiu a orientação da regra contábil definida no CPC 26 e manteve a reclassificação dos montantes envolvidos, para o ativo circulante e passivo circulante em seu patrimônio separado.

6. Operações com partes relacionadas: Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, foram efetuadas as seguintes operações com sociedades ligadas e acionistas: **a. Créditos e débitos com partes relacionadas:** Referem-se a saldos a receber e a pagar com a PDG Realty S.A e suas empresas controladas oriundos, principalmente, das operações de cessão de recebíveis, assunção de dívida com a controladora referente aos credores da recuperação judicial da Companhia e adiantamentos para futuro aumento de capital. **b. Contas a receber:** Refere-se a prestação de serviços de intermediação, assessoria e gestão financeira nas operações de cessão de recebíveis praticadas para controladora. Os valores são assim demonstrados:

	2021	2020
Ativo		
Contas a receber (6.b)	1.705	1.637
Contas a receber em operações securitizadas (6.a)	54.261	47.938
	55.966	**49.575**
Passivo		
Assunção de dívidas a pagar (6.a)	694	449
Contas a pagar em operações securitizadas (6.a)	20.812	14.948
	21.506	**15.397**
Total	**34.460**	**34.178**

6.1 Operações de compra e venda de recebíveis imobiliários: A Companhia intermedia operações de compra de recebíveis imobiliários junto a sua controladora PDG Realty e suas controladas. A Companhia não outorga nenhum tipo de garantia nas operações de securitização. A Companhia realizou operações de securitização com lastro em CCI representativa de CCB emitidas por partes relacionadas. Essas CCBs encontram-se registradas contabilmente, na rubrica "Direitos creditórios", nos respectivos balanços patrimoniais sintéticos por emissão de CRI, sob-regime fiduciário, conforme demonstrado abaixo:

Ativo - CCB	Saldo em 2020	Recebimento	Atualização Monetária	Reversão de encargos	Baixa recálculo	Habilitação no Plano de Recuperação Judicial	Saldo em 2021
1ª Emissão 4ª Série	776	-	171	-	-	-	947
1ª Emissão 15ª Série	385.672	(1.359)	72.421	-	-	-	456.734
1ª Emissão 24ª Série	513.641	-	122.806	(473.210)	(117.408)	(45.829)	-
1ª Emissão 25ª Série	62.216	(5.437)	-	-	-	-	56.779
1ª Emissão 26ª Série	148.878	(744)	35.507	-	-	-	183.641
1ª Emissão 27ª Série	480.530	(19.803)	100.689	(382.487)	(118.365)	(60.564)	-
1ª Emissão 28ª Série	178.483	(16.538)	36.298	-	(131.116)	(67.127)	-
CCB 1ª Emissão	**1.770.196**	**(43.881)**	**367.892**	**(855.697)**	**(366.889)**	**(173.520)**	**698.101**
2ª Emissão 2ª Série	162.451	-	38.833	(135.069)	(38.940)	(22.338)	4.937
2ª Emissão 3ª Série	72.858	(5.751)	17.717	-	(50.911)	(33.913)	-
CCB 2ª Emissão	**235.309**	**(5.751)**	**56.550**	**(135.069)**	**(89.851)**	**(56.251)**	**4.937**
3ª Emissão 3ª Série	4.231	-	733	-	-	-	4.964
3ª Emissão 5ª Série	21.242	(37)	3.344	-	-	-	24.549
3ª Emissão 7ª Série	20.972	(171)	4.085	-	-	-	24.886
CCB 3ª Emissão	**46.445**	**(208)**	**8.162**	**-**	**-**	**-**	**54.399**
Total	**2.051.950**	**(49.840)**	**432.604**	**(990.766)**	**(456.740)**	**(229.771)**	**757.437**

7. Imobilizado:

a. Movimentação dos ativos imobilizados

Direito de uso	Custo	Depreciação	Total
Saldo em 2019	**32**	**(8)**	**24**
. Baixas	-	(10)	(10)
Saldo em 2020	**32**	**(18)**	**14**
. Baixas	-	(11)	(11)
Saldo em 2021	**32**	**(29)**	**3**

8. Remuneração dos administradores: O limite de remuneração da diretoria e dos Administradores da Companhia para o ano de 2021 foi fixado em até R$ 1.000. (Em 2020 R$ 1.000)

9. Contingências: A Companhia é parte em ações judiciais perante tribunais de natureza trabalhista, fiscal e cível, decorrentes do curso normal de seus negócios. A citada 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". 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, conforme apresentado a seguir:

Natureza - Perda Provável	2021	2020
Trabalhistas	-	187
Fiscal	39	39
Cíveis	-	7
Total	**39**	**233**
Parcela não circulante	39	233
Total	**39**	**233**

10. Imposto de renda e contribuição social: Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Companhia não apresentou lucro tributável, para imposto de renda e contribuição social.

11. Patrimônio líquido - a. Capital social: Em 31 de dezembro de 2021, o capital social, totalmente subscrito e integralizado era de R$ 37.380 (Em 31/12/2020 R$ 37.380). O capital social está representado por 36.292.213 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R$1,00 (hum Real). **b. Dividendos mínimos obrigatórios e destinação do lucro líquido do exercício:** De acordo com o estatuto social da Companhia e em consonância com a Lei das Sociedades por Ações (Lei 6.404/76 e a Lei 11.638/07), o lucro líquido do exercício, quando disponível, após a dedução de participação dos administradores até o limite máximo legal e após a compensação de eventuais prejuízos acumulados, tem a seguinte destinação: (i) 5% para a reserva legal, até atingir 20% do capital social integralizado; e (ii) 25% do saldo remanescente para pagamento de dividendos obrigatórios. **c. Resultado por ação:** O cálculo básico de resultado por ação é feito através da divisão do lucro (prejuízo) líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o exercício. Não existem fatores de diluição em 31 de dezembro de 2021, fazendo com que o resultado por ação diluído ficasse o mesmo que o cálculo básico de lucro por ação. O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e ações utilizados no cálculo dos prejuízos por ação:

	2021	2020
Prejuízo por Ação básico		
Prejuízo disponível para as ações ordinárias	(336)	(17)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	36.292	36.292
Prejuízo do exercício por ação (em R$) - básico	**(0,00926)**	**(0,00047)**
Prejuízo por Ação diluído		
Prejuízo disponível para as ações ordinárias	(336)	(17)
Média ponderada das ações ordinárias em circulação	36.292	36.292
Prejuízo do período por ação (em R$) - diluído	**(0,00926)**	**(0,00047)**

12. Instrumentos financeiros e gerenciamento de riscos - Análise dos instrumentos financeiros: A Companhia participa de operações envolvendo instrumentos financeiros com o objetivo de financiar suas atividades ou aplicar seus recursos financeiros disponíveis. A Administração desses riscos é realizada por meio de definição de estratégias conservadoras, visando liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no acompanhamento ativo das taxas contratadas versus as taxas vigentes no mercado. Os principais instrumentos financeiros usualmente utilizados pela Companhia são caixa e bancos e aplicações em CDB, em condições normais de mercado, estando reconhecido pelos critérios descritos na Nota explicativa nº 3, divulgadas nestas demonstrações financeiras. A categoria dos instrumentos financeiros é assim demonstrada:

	Nota	2021	2020	Classificação IFRS 9
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	4	2	761	Custo amortizado
Contas a receber	6b	1.705	1.637	Custo amortizado
Contas a receber em operações securitizadas	6b	54.261	47.938	Custo amortizado
Total dos ativos financeiros		**55.968**	**50.336**	
Passivos financeiros				
Fornecedores		1.533	1.542	Custo amortizado
Partes relacionadas	6b	694	449	Custo amortizado
Contas a pagar em operações securitizadas	6b	20.812	14.948	Custo amortizado
Total dos passivos financeiros		**23.039**	**16.939**	

A Companhia não operou com derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020. O valor contábil dos instrumentos financeiros ativos e passivos na data do balanço, representados substancialmente por aplicações financeiras, contas a receber e obrigações por emissão de créditos de recebíveis imobiliários se aproximam dos seus valores de mercado estimados, dado que a maior parte das operações é pós-fixadas. 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 atendimento ao disposto na Instrução Normativa CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, a Companhia confirma não estar exposta a instrumentos financeiros não evidenciados nas suas demonstrações financeiras. Seguem abaixo as considerações sobre riscos sobre instrumentos financeiros. **Risco de crédito:** Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer perdas decorrentes de inadimplência de suas contrapartes ou de instituições financeiras depositárias de recursos ou de investimentos financeiros. **Risco de taxas de juros e inflação:** Decorre da possibilidade de a Companhia sofrer ganhos ou perdas decorrentes de oscilações de taxas de juros incidentes sobre seus ativos e passivos financeiros. Até o momento a Companhia não identificou tais riscos. **Risco de estrutura de capital (ou risco financeiro):** Decorre da escolha entre capital próprio (aportes de capital e retenção de lucros) e capital de terceiros que a Companhia utiliza para financiar suas operações. Para mitigar os riscos de liquidez e a otimização do custo médio ponderado do capital, a Companhia monitora permanentemente os níveis de endividamento de acordo com os padrões de mercado e o cumprimento de exigências previstas em contratos de CRI. **Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros derivativos:** A instrução CVM nº 475, de 17 de dezembro de 2008, estabelece que as Companhias abertas devem divulgar quadro demonstrativo de análise de sensibilidade, para cada tipo de risco de mercado considerado relevante pela Administração, originado por instrumentos financeiros, ao qual a entidade esteja exposta na data de encerramento de cada exercício, incluídas todas as operações com instrumentos financeiros derivativos. Os instrumentos financeiros representados pelos CRIs - Certificados de Recebíveis Imobiliários e pelos contratos de recebíveis tomados como lastro para a emissão desses certificados estão sujeitos às condições equivalentes de taxas, indexadores e prazos, situação que torna neutro os efeitos decorrentes de quaisquer cenários econômicos aos quais a Companhia pode estar exposta. Essa condição é reforçada por serem instrumentos financeiros cuja negociação é vedada, por estarem segregados do patrimônio comum da Companhia. Nessa linha, quaisquer variações nos cenários econômicos implicam igualmente efeitos compensáveis, não gerando efeito no resultado da Companhia. A Companhia restringe sua exposição a riscos de crédito associados a bancos e aplicações financeiras efetuando suas operações em instituições financeiras de primeira linha. Considerando o cenário descrito, a Companhia não apresenta para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o quadro demonstrativo de análise de sensibilidade. **Informações complementares acerca da emissão de CRI:** Em atenção ao disposto no artigo 3º da Instrução da CVM nº 414/04, seguem os dados relativos à: (a) aquisição, retrocessão, pagamento e inadimplência dos créditos vinculados à emissão dos CRI emitidos; (b) classificação de risco dos CRI emitidos a que se refere o §7º do artigo 7º da referida Instrução, se for o caso; e (c) balanço patrimonial sintético por emissão de CRI sob-regime fiduciário. **a. Aquisição, retrocessão, pagamento e inadimplência relacionados aos créditos vinculados à emissão de CRI. - *(i) Aquisição:*** Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia efetuou as seguintes emissões de CRI:

Código emissor	CRI	Emissão	Série	Data de Emissão
8711401	11H0013027	1ª Emissão	4ª Série	12/08/2011
8711401	11L0015528	1ª Emissão	15ª Série	20/12/2011
8711401	14I0055096	1ª Emissão	25ª Série	05/09/2014
8711401	15I0188259	1ª Emissão	26ª Série	28/09/2015
8711401	10I0001003	2ª Emissão	3ª Série	02/09/2010
8711401	10J0010501	3ª Emissão	3ª Série	14/10/2010
8711401	11C0000002	3ª Emissão	5ª Série	01/03/2011
8711401	11E0030386	3ª Emissão	7ª Série	31/05/2011

(ii) Retrocessão: Não ocorreram recompras nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020. ***(iii) Pagamento de principal e juros:*** Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020, a Companhia efetuou os seguintes pagamentos de operações vinculadas às emissões de CRI:

	2021		2020	
Emissão	**Principal**	**Juros**	**Principal**	**Juros**
1ª Emissão 25ª Série	5.272	328	132	-
1ª Emissão 27ª Série	-	19.803	-	-
1ª Emissão 28ª Série	-	16.538	-	-
Total	**5.272**	**36.669**	**132**	**-**

Relatórios de classificação de risco dos CRI emitidos: Em 17 de Junho de 2016 foi realizada assembleia geral dos titulares dos CRI da 15ª Série 1ª Emissão, na qual foi dispensado definitivamente o cumprimento da obrigação de manutenção de "rating" corporativo igual ou superior a "A" emitido pelas principais agências classificadoras. Portanto, para todos os CRI emitidos pela Companhia não há nenhum requerimento para que sejam elaborados relatórios de classificação de risco. **b. Balanço patrimonial sintético por emissão:** Para elaboração do balanço sintético por emissão de CRI foram utilizados os mesmos critérios estabelecidos pela Lei 9.514 de 1997, e não foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. A seguir, destacamos os balanços sintéticos por emissão em 31 de dezembro de 2021 e 2020: Balanço sintético em 31 de dezembro de 2021.

ATIVO	Nota	1ª Emissão 4ª Série	1ª Emissão 15ª Série	1ª Emissão 25ª Série	1ª missão 26ª Série	2ª Emissão 2ª Série	3ª Emissão 3ª Série	3ª Emissão 5ª Série	3ª Emissão 7ª Série	Total Emissão
Circulante										
Banco		-	4.863	67	-	-	-	-	-	4.930
Aplicações financeiras		-	-	-	757	7	9	1.130	243	2.146
Direitos creditórios	5.1	947	456.734	56.779	183.641	4.937	4.964	24.549	24.886	757.437
Total		**947**	**461.597**	**56.846**	**184.398**	**4.944**	**4.973**	**25.679**	**25.129**	**764.513**
Total Ativo		**947**	**461.597**	**56.846**	**184.398**	**4.944**	**4.973**	**25.679**	**25.129**	**764.513**
PASSIVO										
Circulante										
Emissão CRI.	5.2.1	947	461.597	56.846	184.398	4.944	4.973	25.679	25.129	764.513
Total		**947**	**461.597**	**56.846**	**184.398**	**4.944**	**4.973**	**25.679**	**25.129**	**764.513**
Total Passivo		**947**	**461.597**	**56.846**	**184.398**	**4.944**	**4.973**	**25.679**	**25.129**	**764.513**

Balanço sintético em 31 de dezembro de 2020.

ATIVO	Nota	1ª Emissão 4ª Série	1ª Emissão 15ª Série	1ª Emissão 24ª Série	1ª Emissão 25ª Série	1ª Emissão 26ª Série	1ª Emissão 27ª Série
Circulante							
Banco		-	3.626	-	230	-	-
Aplicações financeiras		-	-	-	-	193	-
Direitos creditórios	5.1	776	385.672	513.641	62.216	148.878	480.530
Total		**776**	**389.298**	**513.641**	**62.446**	**149.071**	**480.530**
Total Ativo		**776**	**389.298**	**513.641**	**62.446**	**149.071**	**480.530**
PASSIVO							
Circulante							
Emissão CRI	5.2.1	776	389.298	513.641	62.446	149.072	480.530
Despesas a apropriar	5.2.1	-	-	-	-	(1)	-
Total		**776**	**389.298**	**513.641**	**62.446**	**149.071**	**480.530**
Total Passivo		**776**	**389.298**	**513.641**	**62.446**	**149.071**	**480.530**

Continuação do balanço sintético de 31 de dezembro de 2020.

ATIVO	Nota	1ª Emissão 28ª Série	2ª Emissão 3ª Série	2ª Emissão 2ª Série	3ª Emissão 3ª Série	3ª Emissão 5ª Série	3ª Emissão 7ª Série	Total Emissão
Circulante								
Banco		-	241	-	25	30	15	4.167
Aplicações financeiras		-	-	-	-	1.144	140	1.477
Direitos creditórios	5.1	178.483	72.858	162.451	4.231	21.242	20.972	2.051.950
Total		**178.483**	**73.099**	**162.451**	**4.256**	**22.416**	**21.127**	**2.057.594**
Total Ativo		**178.483**	**73.099**	**162.451**	**4.256**	**22.416**	**21.127**	**2.057.594**
PASSIVO								
Circulante								
Emissão CRI	5.2.1	178.483	73.099	162.451	4.256	22.416	21.127	2.057.595
Despesas a apropriar	5.2.1	-	-	-	-	-	-	(1)
Total		**178.483**	**73.099**	**162.451**	**4.256**	**22.416**	**21.127**	**2.057.594**
Total Passivo		**178.483**	**73.099**	**162.451**	**4.256**	**22.416**	**21.127**	**2.057.594**

13. Receita operacional líquida: Segue a abertura da receita operacional líquida nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

	2021	2020
Receita bruta de serviços prestados	70	181
(-) Deduções da receita	(7)	(23)
Resultado bruto	**63**	**158**

14. Custos dos serviços prestados: Segue a abertura dos custos dos serviços prestados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

	2021	2020
Serviços de terceiros	(25)	(47)
Aluguel e condomínio	(1)	(2)
Total	**(26)**	**(49)**

15. Despesas operacionais	**2021**	**2020**
Gastos com publicação	(59)	(55)
Outras despesas administrativas	(125)	(69)
	(184)	**(124)**
Despesas tributárias	(54)	(22)
Depreciação/ amortização	(11)	(10)
Outras receitas e despesas	(214)	21
Outras	**(279)**	**(11)**
Total	**(463)**	**(135)**

16. Resultado financeiro	**2021**	**2020**
Receitas Financeiras		
Variação monetária, juros e multas	91	11
	91	**11**
Despesas financeiras		
Despesas bancárias	(1)	(3)
	(1)	**(3)**
Total	**90**	**8**

17. Cobertura de seguros: A Companhia não possuía seguros contratados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Augusto Alves dos Reis Neto - Presidente
Renato Barboza - Vice-Presidente
Caio Augusto Bento - Conselheiro

DIRETORIA

Augusto Alves dos Reis Neto - Diretor de Relações com Investidores
Roberto Giarelli - Diretor sem Designação Específica

CONTADOR

Rafael Oliveira Santos - CRC 1SP289162/0-8

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, § 1º, INCISO V, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09 - Declaro, na qualidade de diretor responsável por fazer elaborar as Demonstrações Financeiras da PDG COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.855, 6º andar, CEP 04548-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.538.973/0001-53 ("Companhia"), nos termos do inciso V do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revi, discuti e concordo com o parecer positivo (sem ressalvas) dos auditores independentes (PP&C Auditores Independentes) referentes às Demonstrações Financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 (o "Parecer"). Quanto ao parágrafo sobre incerteza relevante, relacionado a continuidade operacional da Companhia e de sua controladora ("Grupo PDG"), discordo sobre a possibilidade de não continuidade; considerações apresentadas: 1. O Grupo PDG saiu da Recuperação Judicial em 14 de outubro de 2021, conforme decisão proferida pelo Juíz da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais. Desde a aprovação do plano e de seu aditamento, aprovados pelos credores da Companhia em novembro de 2017 e dezembro de 2020, respectivamente, o Grupo PDG vem cumprindo integralmente os pagamentos previstos, estando em dia com o cronograma e todas as obrigações previstas no plano. 2. O Plano de Recuperação encontra-se atualmente com plena eficácia. As várias medidas nele previstas, tais como: (i) o aumento de capital; (ii) o pagamento dos créditos em espécie e (iii) pagamento com dações de ativos, foram realizados com sucesso junto aos credores do plano. Destacamos que até o final do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2021 o Grupo PDG realizou pagamento de R$ 708,5 milhões através de dações em ativos e pagamentos com recursos próprios, além de R$ 369,0 milhões através de pagamento com ações da sua controladora. Ou seja, dívidas que foram reestruturadas dentro do Plano de Recuperação, sem a necessidade de liquidação total dos ativos. Também é relevante destacar que o saldo restante da dívida, do Grupo PDG, está concentrado em 2% para realização no curtíssimo prazo, também a ser quitado com recursos provenientes das nossas operações e entrega de ações da sua controladora e, 98% para longíssimo prazo (entre 10 e 20 anos). 3. As dívidas bancárias remanescentes (extraconcursais) do Grupo PDG, ou seja, parcelas que não foram reestruturadas dentro do plano inicial de RJ continuam sendo renegociadas individualmente com cada credor e estão na sua quase totalidade suportadas por garantias envolvendo os ativos do Grupo PDG. Temos a estimativa que estas dívidas continuem sendo 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, onde a condição de pagamento seria somada aos atuais 99% do saldo atual, concursal, e na mesma previsão de vencimento (entre 10 e 20 anos). 4. Com base na Projeção de Caixa para os próximos 5 anos, avaliada pelos auditores, verifica-se que, para a retomada operacional e condução das atividades do Grupo PDG, não se fará necessária a liquidação total dos ativos, reforçando a percepção desta Administração quanto à sua continuidade operacional. 5. Sobre as incertezas da continuidade operacional do Grupo PDG, relacionado: i. Com a existência de prejuízos contábeis e índices financeiros negativos no consolidado do Grupo PDG: entendemos que estes são fruto de operações de longa data e que ainda demandam de maior tempo para serem neutralizados com novas operações; mas, que também por serem de longa data confirmam que o suposto risco de descontinuidade, observado pelos auditores até esta data, não procedeu. ii. Com as dívidas extraconcursais no consolidado do Grupo PDG: que continuam sendo equalizadas junto aos credores e, num cenário crítico para quitação dos mesmos teríamos como possíveis ações, além dos pagamentos previstos: a) amortização ou quitação através da execução de garantias, e b) saldos residuais elegíveis a habilitação e condições do plano de recuperação existente. Estas opções, já incorridas em determinados casos, trouxeram resultados que também não confirmaram o suposto risco de descontinuidade para Companhia ou Grupo PDG. iii. Com o processo Recuperação Judicial: que desde seu início em 2017 até seu encerramento em 2021, não teve questionamentos relacionados a cancelamento ou interrupção. Que a única alteração no seu contexto, por aditamento em 2020, foi criada pelo Grupo PDG face ao planejamento de equalização de dívida e antecipação de pagamento. Que as movimentações com reclassificações dos credores entre classes de dívida e/ou opção de pagamento e quitações seguiram o contexto operacional e financeiro previsto no cronograma do Grupo PDG. E, desta forma, considerando as ações realizadas até esta data, possibilidades futuras e composição dos valores e prazos a vencer a longo prazo, nos fazem entender que os saldos residuais serão equalizados sem risco de descontinuidade para a Companhia ou para o Grupo PDG. Desta forma, considerando o acima, apesar de respeitarmos a opinião do auditor, discordamos de que existem incertezas significativas, que sejam do nosso conhecimento, desde o início da implementação do Plano de Recuperação, até o presente momento, que possam se refletir em um questionamento razoável sobre a continuidade operacional da Companhia. São Paulo, 23 de março de 2022. **Augusto Alves dos Reis Neto** - Diretor Presidente, Diretor Vice-Presidente Financeiro, Diretor de Relação com investidores **Roberto Giarelli** - Diretor sem Designação Específica.

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25, §1º, INCISO VI, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09 - Declaramos, na qualidade de diretores da PDG COMPANHIA SECURITIZADORA, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, n° 1.855, 6º andar, CEP 04548-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.538.973/0001-53 ("Companhia"), nos termos do inciso VI, parágrafo 1º, do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as Demonstrações Financeiras da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021. São Paulo, 23 de março de 2022. **Augusto Alves dos Reis Neto** - Diretor de Relações com Investidores. **Roberto Giarelli** - Diretor sem Designação Específica.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
PDG Companhia Securitizadora
São Paulo – SP

OPINIÃO: Examinamos as demonstrações financeiras da PDG Companhia Securitizadora ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas. Em nossa opinião sobre as demonstrações financeiras acima referidas, apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da **PDG Companhia Securitizadora** em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS") emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registrada na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

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

ÊNFASE - INCERTEZA RELEVANTE RELACIONADA COM A CONTINUIDADE OPERACIONAL: Em 13 de outubro de 2021, o Juiz da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital de São Paulo proferiu sentença de encerramento do processo de recuperação judicial da Companhia. Em conjunto com as menções contidas na nota explicativa nº 1, que versa sobre a Companhia operar substancialmente com certificados de recebíveis das controladas de sua Controladora, tanto que, demonstra relevante dependência da mesma, dessa forma reflete dúvida significativa de como os ativos serão realizados e os passivos serão pagos, se por meio das operações da Companhia de sua Controladora, ou por meio de venda de parte ou de todos os ativos da Controladora. Para garantir a continuidade operacional da Companhia e de sua Controladora, PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, a Administração vem empregando esforços para cumprir as ações propostas e renegociações de dívidas, conforme demonstrado na nota explicativa nº 1 às demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras foram preparadas no pressuposto da continuidade normal dos negócios da Companhia e não incluem quaisquer ajustes relativos à realização e classificação dos valores de ativos ou quanto a liquidação e a classificação de passivos que seriam requeridos na impossibilidade de a Companhia continuar operando. Se as demonstrações financeiras tivessem sido elaboradas considerando a descontinuidade das operações, elas poderiam apresentar valores diferentes dos apresentados. Nossa conclusão não está ressalvada em decorrência desse assunto.

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

a. Emissão e acompanhamento dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI): A análise do valor recuperável dos certificados de recebíveis imobiliários (CRIs) de cada patrimônio em separado envolve um elevado nível de julgamento por parte da administração. A determinação desse valor considera a existência de evidência objetiva de perda no valor recuperável do título, com base em fatores internos e externos, tais como níveis de inadimplência, condição do devedor e garantias atreladas aos certificados de recebíveis imobiliários, bem como o cenário econômico atual e prospectivo. A Companhia é responsável pelo gerenciamento dos recebimentos desses ativos, bem como o pagamento dos CRIs em conexão às suas obrigações junto ao agente fiduciário, legitimando a praticar todos os atos necessários à proteção dos direitos dos investidores. Devido à relevância dos montantes envolvidos, ao elevado volume de recebíveis imobiliários e à necessidade de controles adequados para o gerenciamento do registro, atualização e baixa da carteira de recebíveis imobiliários, bem como dos CRIs associados, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

Principais procedimentos de auditoria: Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a análise dos contratos de cessão de crédito e termos de securitização, procedimentos de confirmações externas junto ao agente fiduciário para confirmação do saldo devedor dos CRIs, análise dos recebíveis lastreados, recálculo das curvas dos CRIs e análise de suficiência do valor dos mesmos. Adicionalmente, analisamos a adequação das divulgações da Companhia sobre o Patrimônio em separado, conforme Nota Explicativa 5. Como resultado das evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos aceitáveis e consistentes, a capacidade de geração de caixa dos recebíveis que servem de lastro para os Recebíveis Imobiliários em relação ao valor exposto dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

b. Encerramento da recuperação judicial e continuidade operacional: A Companhia ajuizou pedido de recuperação judicial em 2017, com a finalidade de permitir a continuidade da sua atividade econômica. O plano de recuperação judicial foi aprovado pelos credores. Em novembro de 2017 o juiz da 1ª. Vara de Falências e Recuperação Judicial e Conflitos Relacionados à Arbitragem da Comarca de São Paulo, aprovou e homologou o Plano de Recuperação da Companhia, termos da Lei nº11.101/05. O plano de recuperação judicial possui efeito legal e as obrigações nele estabelecidas devem ser atendidas pela Companhia e por todos os seus credores. A liquidação da dívida da Companhia deve ser plenamente atendida em função de potenciais sanções dos órgãos reguladores, com prazo previsto para encerramento em 2042. A recuperação judicial, como acima relatado, foi concedida em 06/12/2017, já tendo transcorrido o prazo legal de dois anos previsto no art. 61 da Lei 11.101/05. Além disso, o Plano de Recuperação Judicial e o seu respectivo Aditamento foram regularmente cumpridos. Por isso, foi encerrado em 13 de outubro de 2021 o procedimento, por sentença, como disposto no art. 63 da Lei 11.101/05. E, por conta disso, também foram liberadas todas as constrições existentes no patrimônio das Recuperandas, feitas por Juízos onde correm ações individuais e que digam respeito a créditos concursais, cujo fato gerador é anterior ao ajuizamento da recuperação judicial, como descrito acima, de modo que o respectivo crédito concursal seja satisfeito nas condições do Plano de Recuperação Judicial e respectivo Aditamento, respeitando-se as decisões anteriormente prolatadas nas ações individuais e albergadas sob o manto da preclusão. Com o objetivo de avaliar os impactos do encerramento da recuperação judicial e o uso do pressuposto de continuidade operacional quando da preparação das demonstrações financeiras, e devido à relevância, complexidade e julgamento envolvidos na determinação das premissas base dessa avaliação, nas projeções de fluxo de caixa, e do impacto que qualquer mudança significativa nessas premissas poderia ter na avaliação da existência de incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional e, consequentemente, nas demonstrações financeiras, consideramos esse assunto significativo para a nossa auditoria.

Principais procedimentos de auditoria: Nossos procedimentos de auditoria incluíram a revisão dos controles internos chaves relacionadas aos valores registrados no passivo oriundo do plano de recuperação judicial, com o intuito de verificar se houve mudanças em relação aos exercícios anteriores, e testes de efetividade operacional destes controles. Analisamos a documentação relacionada ao processo de saída da recuperação judicial, avaliamos, ainda, se houve qualquer mudança relevante aos termos anteriormente aprovados pelos credores, incluindo os relatórios que foram protocolados no processo, ou fatos que gerem dúvidas sobre a capacidade financeira da Companhia em honrar o cronograma de pagamento. Procedemos com análises sobre as movimentações dos saldos no exercício, incluindo o recálculo das atualizações, análise sobre a segregação entre circulante e não circulante da dívida total, testes em base amostral dos pagamentos efetuados através da inspeção documental, e conciliação dos controles financeiros com o saldo contábil, analisamos ainda se os impactos positivos com redução de dívidas extra concursais, estimados pela Companhia e projetados a partir do entendimento sobre a sentença de saída da recuperação judicial, numa eventual solicitação de habilitação no plano de recuperação judicial por seus credores, seriam elegíveis para registro nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Avaliamos a condição financeira da Companhia e sua capacidade de continuar operando com base nas projeções de fluxo de caixa preparadas pela Companhia e aprovadas pelo Conselho de Administração. Com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas, avaliamos a consistência das projeções utilizadas nos fluxos de caixa e o acompanhamento da projeção com o incorrido em períodos posteriores. Avaliamos ainda a adequação das informações divulgadas nas demonstrações financeiras da Companhia. Com base nos resultados dos procedimentos acima resumidos e nas evidências obtidas, consideramos o saldo da dívida decorrente da Recuperação Judicial e as divulgações correlatas são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.

OUTROS ASSUNTOS: Auditoria e revisão dos valores correspondentes: O exame das demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro 2020, apresentado para fins de comparação, foi conduzido sob a nossa responsabilidade, sendo que emitimos o relatório de auditoria em 23 de março de 2021, com abstenção de opinião, devido ao fato de não termos obtidos evidências de auditoria suficientes que suportasse quando ao pressuposto de continuidade e se a base de elaboração das demonstrações financeiras era apropriada, naquela data base.

Demonstrações do valor adicionado: As demonstrações financeiras acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das demonstrações financeiras anuais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às demonstrações financeiras anuais, tomadas em conjunto.

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

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras: A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, editada pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, e os controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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

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

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

São Paulo, 22 de março de 2022.

PP&C Auditores Independentes
CRC2SP16.839/O-0
Giácomo Walter Luiz de Paula
Contador - CRC1SP243.045/O-0

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2 de 24/08/2001,que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

Certificado por Editora Globo SA
04067191000160 em 26/03/2022 09:38
A autenticidade deste documento pode ser conferida através do QR Code ou pelo link
http://valor.globo.com/valor-ri/

Hash:1648471081224fd7d784ad480bbcb3cf6b262061ac