

PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Companhia aberta

CNPJ/MF n° 02.950.811/0001-89

NIRE 35.300.158.954 | Código CVM 2047-8

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO REALIZADA EM 07 DE FEVEREIRO DE 2025

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Realizada no dia 07 de fevereiro de 2025, às 09:00 horas, na sede social da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (“Companhia”), localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, n.º 1855, 6º andar, Vila Olímpia, CEP 04548-903.

2. **MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Luan Vinícius da Silva e secretariados pelo Sr. Roberto Giarelli.

3. **CONVOCAÇÃO E PRESENCAS:** Dispensada a convocação em razão da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, nos termos do artigo 14, parágrafo 1º, do Estatuto Social da Companhia.

4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

(i) a emissão, pela Companhia, de notas comerciais, em 2 (duas) séries, para colocação privada (“Notas Comerciais”), nos termos do “*Termo de Emissão de Notas Comerciais, em 2 (Duas) Séries, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações*” a ser celebrado entre a Companhia, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, e a GB Securitizadora S.A. (“GB”), na qualidade de titular das Notas Comerciais (“Termo de Emissão”), cujos principais termos estão refletidos no Anexo I desta ata (“Emissão”);

(ii) a autorização aos administradores da Companhia a: **(a)** discutir, negociar e definir eventuais termos e condições adicionais da Emissão, incluindo, sem limitação, o Termo de Emissão (incluindo os índices financeiros, os prêmios de resgate ou amortização extraordinária e/ou a qualificação, prazos de curas, limites ou valores mínimos (*thresholds*), especificações, ressalvas e/ou exceções referentes aos eventos de vencimento antecipado das Notas Comerciais, inclusive sobre sua incidência automática ou não), e a “*Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia*”, a ser celebrada entre a GB, a **JURITI - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Av. Dr. Cardoso de Melo, n.º 1855, 6º andar, Vila Olímpia, CEP 04.548-903, inscrita no CNPJ sob n.º 08.772.156/0001-00, registrada na JUCESP sob o NIRE 35221360017, e, na qualidade de interveniente anuente, a Companhia (“Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis”); **(b)** celebrar todos e quaisquer documentos e praticar todos os atos necessários à realização, formalização e aperfeiçoamento das Notas Comerciais, incluindo o Termo de Emissão, a Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis e outros documentos relacionados à

Emissão, bem como quaisquer aditamentos aos referidos documentos, além de eventuais notificações, procurações, declarações, questionários e outros documentos que se fizerem necessários para praticar todos os atos para a formalização das deliberações acima mencionadas; e **(c)** contratar todos os prestadores de serviço da Emissão, incluindo, mas não se limitando, aos assessores legais, ao banco depositário e ao escriturador; e

(iii) a ratificação de todos os atos até então praticados pela Diretoria da Companhia no âmbito da Emissão.

5. DELIBERAÇÕES: Após análise e discussão sobre as matérias deliberativas da Ordem do Dia, os membros do Conselho de Administração deliberaram, por unanimidade de votos e sem ressalvas ou restrições, o disposto abaixo:

(i) Aprovaram a realização da Emissão, nos termos e limites contidos no material apresentado na reunião pela administração e arquivado na sede da Companhia, cujos principais termos e condições estão refletidos no Anexo I desta ata;

(ii) Aprovaram a autorização aos administradores da Companhia a: **(a)** discutir, negociar e definir eventuais termos e condições adicionais da Emissão, incluindo, sem limitação, o Termo de Emissão (incluindo os índices financeiros, os prêmios de resgate ou amortização extraordinária e/ou a qualificação, prazos de curas, limites ou valores mínimos (*thresholds*), especificações, ressalvas e/ou exceções referentes aos eventos de vencimento antecipado das Notas Comerciais, inclusive sobre sua incidência automática ou não), e a Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis; **(b)** celebrar todos e quaisquer documentos e praticar todos os atos necessários à realização, formalização e aperfeiçoamento das Notas Comerciais, incluindo o Termo de Emissão, a Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis e outros documentos relacionados à Emissão, bem como quaisquer aditamentos aos referidos documentos, além de eventuais notificações, procurações, declarações, questionários e outros documentos que se fizerem necessários para praticar todos os atos para a formalização das deliberações acima mencionadas; e **(c)** contratar todos os prestadores de serviço da Emissão, incluindo, mas não se limitando, aos assessores legais, ao banco depositário e ao escriturador; e

(iii) Aprovaram a ratificação de todos os atos até então praticados pela diretoria da Companhia no âmbito da Emissão.

6. ENCERRAMENTO E LAVRATURA DA ATA: Nada mais havendo a ser tratado, foi oferecida a palavra a quem quisesse se manifestar e, ante a ausência de manifestações, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente ata, a qual foi lida, aprovada e assinada por todos os presentes. São Paulo, 07 de fevereiro de 2025. Mesa: (i) Luan Vinícius da Silva – Presidente; (ii) Roberto Giarelli – Secretário. Conselheiros Presentes: Srs. João de Saint Brisson Paes de Carvalho, Luan Vinícius da Silva e Pedro Henrique Ribeiro Novaes.

São Paulo, 07 de fevereiro de 2025.

Certidão

Certifico que a presente é cópia fiel da ata lavrada no livro próprio

Roberto Giarelli
Secretário

ANEXO I
DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DAS NOTAS COMERCIAIS ESCRITURAS

As principais características das Notas Comerciais estão descritas abaixo, sendo que demais informações poderão ser obtidas junto ao Termo de Emissão:

- (i) **Número da Emissão:** a Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de notas comerciais da Companhia;
- (ii) **Número de Séries:** A Emissão será realizada em 2 (duas) séries (respectivamente, “Primeira Série” e “Segunda Série” e, em conjunto, indistintamente “Séries”);
- (iii) **Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão será de até R\$ 8.125.000,00 (oito milhões e cento e vinte e cinco mil reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo), sendo até: (i) R\$ 4.061.000,00 (quatro milhões e sessenta e um mil reais) no âmbito da Primeira Série; e (ii) R\$ 4.064.000,00 (quatro milhões e sessenta e quatro mil reais) no âmbito da Segunda Série. Após a aplicação do Deságio (conforme definido no Termo de Emissão), o preço unitário de integralização será de R\$ 615,3846154 (seiscentos e quinze reais, trezentos e oitenta e quatro mil, seiscentos e quinze centésimos, quatro décimos de milésimo, um centésimo de milésimo, cinco décimos de milionésimo, quatro centésimos de milionésimo de real), de forma que será desembolsado um montante total de até R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) na Data de Emissão, sendo até: (i) R\$ 2.499.076,92307692 (dois milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, setenta e seis reais, novecentos e vinte e três mil, setenta e seis mil, novecentos e vinte e três centésimos, sete décimos de milésimo, seis centésimos de milésimo, nove décimos de milionésimo, dois centésimos de milionésimo de real) no âmbito da Primeira Série; e (ii) R\$ 2.500.923,07692308 (dois milhões, quinhentos mil, novecentos e vinte e três reais, sete centésimos, seis décimos de milésimo, nove centésimos de milésimo, dois décimos de milionésimo, três centésimos de milionésimo, zero décimos de bilionésimo, oito centésimos de bilionésimo de real) no âmbito da Segunda Série;
- (iv) **Data de Emissão e Data de Início da Rentabilidade:** Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais será o dia 7 de fevereiro de 2025 (“Data de Emissão”). A data de início da rentabilidade das Notas Comerciais da Primeira Série será a primeira data de integralização das Notas Comerciais da Primeira Série (“Data de Início da Rentabilidade da Primeira Série”), e a data de início da rentabilidade das Notas Comerciais da Segunda Série será a primeira data de integralização das Notas Comerciais da Segunda Série (“Data de Início da Rentabilidade da Segunda Série” e, juntamente à

Data de Início da Rentabilidade da Primeira Série, indistintamente “Data de Início da Rentabilidade”);

- (v) **Destinação dos Recursos:** Os recursos líquidos captados pela Companhia por meio das Notas Comerciais serão utilizados para capital de giro da Companhia;
- (vi) **Prazo e Data de Vencimento:** Observado o disposto no Termo de Emissão e sem prejuízo dos pagamentos devidos em decorrência de Vencimento Antecipado ou de Resgate Antecipado Obrigatório, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis e conforme previsto no Termo de Emissão, as Notas Comerciais terão prazo de vencimento de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias contados: **(i)** para a Primeira Série, da Data de Início da Rentabilidade da Primeira Série (“Data de Vencimento da Primeira Série”); e, **(ii)** para a Segunda Série, da Data de Início da Rentabilidade da Segunda Série (“Data de Vencimento da Segunda Série” e, juntamente à Data de Vencimento da Primeira Série, indistintamente “Data de Vencimento”). A Data de Vencimento será automaticamente prorrogada até a quitação integral das Obrigações Garantidas para permitir a conclusão dos procedimentos do Resgate Antecipado Obrigatório, observada a data limite de vencimento, aplicável a todas as Séries, de 7 de março de 2027 (“Data Limite de Vencimento”);
- (vii) **Valor Nominal Unitário:** Na Data de Emissão, o valor nominal unitário das Notas Comerciais: **(i)** da Primeira Série é de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário da Primeira Série”); e **(ii)** da Segunda Série é de R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Valor Nominal Unitário da Segunda Série” e, juntamente ao Valor Nominal Unitário da Segunda Série, indistintamente “Valor Nominal Unitário”);
- (viii) **Quantidade:** Serão emitidas até 8.125 (oito mil e cento e vinte e cinco) Notas Comerciais, sendo até: **(i)** 4.061 (quatro mil e sessenta e uma) Notas Comerciais da Primeira Série; e **(ii)** 4.064 (quatro mil e sessenta e quatro) Notas Comerciais da Segunda Série;
- (ix) **Atualização Monetária:** O Valor Nominal Unitário não será atualizado monetariamente;
- (x) **Remuneração:** Sobre o Valor Nominal Unitário incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “*over extra-grupo*”, expressas na forma percentual ao ano, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Taxa DI”), acrescida exponencialmente do spread ou sobretaxa

equivalente a 15,00% (quinze inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Sobretaxa” e, juntamente à Taxa DI, “Remuneração”). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, incidente sobre o Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a Data de Início da Rentabilidade ou da última data de pagamento da Remuneração (inclusive), conforme o caso, até a próxima data do pagamento da Remuneração (exclusive), de acordo com a fórmula prevista no Termo de Emissão;

- (xi) **Pagamento da Remuneração:** Sem prejuízo dos pagamentos devidos em decorrência de Vencimento Antecipado ou de Resgate Antecipado Obrigatório, nos termos previstos no Termo de Emissão, a Remuneração será paga, em parcela única, na respectiva Data de Vencimento;
- (xii) **Amortização:** Sem prejuízo dos pagamentos devidos em decorrência de Vencimento Antecipado ou de Resgate Antecipado Obrigatório, observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão, o Valor Nominal Unitário será amortizado, em parcela única, na respectiva Data de Vencimento;
- (xiii) **Local de Pagamento:** Os pagamentos a que fizerem jus as Notas Comerciais serão efetuados pela Companhia nos respectivos vencimentos conforme os procedimentos adotados pelo Escriturador;
- (xiv) **Forma:** A liquidação financeira da integralização das Notas Comerciais será realizada diretamente pela GB junto à Companhia, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do cumprimento das Condições Precedentes (conforme definido no Termo de Emissão), mediante a transferência dos recursos líquidos aplicáveis para a conta corrente a ser indicada pela Companhia;
- (xv) **Repactuação Programada:** As Notas Comerciais não serão objeto de repactuação programada;
- (xvi) **Resgate Antecipado Facultativo:** Não haverá resgate antecipado facultativo no âmbito da Emissão;
- (xvii) **Amortização Extraordinária Facultativa:** Não será permitida a amortização extraordinária facultativa das Notas Comerciais;
- (xviii) **Aquisição Facultativa:** Não será permitida a aquisição facultativa das Notas Comerciais;

- (xix) **Resgate Antecipado Obrigatório:** Nos termos desta Cláusula 6.4 do Termo de Emissão, a Companhia deverá realizar, mediante solicitação da GB, a qualquer tempo, uma ou mais vezes, independentemente da anuência da Companhia, o resgate antecipado, parcial ou total, das Notas Comerciais (“Resgate Antecipado Obrigatório”), inclusive caso a Companhia, nos termos do item “(x.a)” da Cláusula 6.4.3 do Termo de Emissão, não realize o pagamento em moeda corrente no prazo previsto no item “(x)” da Cláusula 6.4.3 do Termo de Emissão. O procedimento relativo ao Resgate Antecipado Obrigatório deverá ser realizado pela Companhia previamente à respectiva Data de Vencimento, conforme instruções da GB, devendo ser concluído, em qualquer caso, até ao menos 2 (dois) Dias Úteis antes da respectiva Data de Vencimento. Caso esteja em curso um Aumento de Capital para emissão de Novas Ações, a respectiva Data de Vencimento será automaticamente prorrogada, até a conclusão do procedimento previsto no Termo de Emissão, observada a Data Limite de Vencimento;
- (xx) **Encargos Moratórios:** Ocorrendo descumprimento imputável à Companhia no pagamento de qualquer quantia devida à GB, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial e sem prejuízo do pagamento da Remuneração, a: **(a)** multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e **(b)** juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do descumprimento até a data do efetivo pagamento, à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, além das despesas incorridas para cobrança (“Encargos Moratórios”); e
- (xxi) **Vencimento Antecipado:** Mediante a ocorrência de uma das hipóteses previstas na Cláusula 7.2 do Termo de Emissão (“Eventos de Vencimento Antecipado”), a GB, a seu exclusivo critério, a qualquer momento e independentemente de qualquer aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial, poderá declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais (“Vencimento Antecipado”) e exigir o imediato pagamento **(a)** do Valor Nominal Unitário, acrescido **(b)** da Remuneração devida até a data do efetivo pagamento, calculado desde a Data de Início da Rentabilidade ou a data de pagamento da Remuneração imediatamente anterior, incidente sobre o Valor Nominal Unitário; **(c)** do Prêmio (conforme definido no Termo de Emissão), se aplicável; e **(d)** dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Companhia nos termos do Termo de Emissão.
- (xxii) **Demais Condições:** Todas as demais condições e regras específicas relacionadas à Emissão e/ou às Notas Comerciais serão aquelas especificadas no Termo de Emissão.
