

# RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

**EXERCÍCIO 2024**

## **PDG REALTY S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

CNPJ/MF nº 02.950.811/0001-89

Valor Mobiliário: 4ª Emissão de Debêntures Simples da PDG Realty S.A.  
Empreendimentos e Participações

Código ISIN: BRPDGRDBS026

Código na B3: PDGE14

Instrumento de Emissão: Instrumento Particular de Escritura da 4ª (Quarta) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, firmado em 10/08/2010.

**GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM Ltda.**

Abril/2025

**1. Cumprimento pela Emissora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, com a indicação das inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento (Art. 15 inc. I da RCVM 17/21)**

A Emissora cumpriu com a sua obrigação de prestação de informações periódicas, e o Agente Fiduciário não tem conhecimento de eventual inconsistência ou omissão contidas nas informações divulgadas pela Emissora.

**2. Alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares do Valor Mobiliário (Art. 15 inc. II da RCVM 17/21)**

No exercício de 2024 ocorreram alterações estatutárias. A cópia com inteiro teor das atas se encontra à disposição na sede da Emissora e do Agente Fiduciário.

**3. Comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares do Valor Mobiliário e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora (Art. 15 inc. III da RCVM 17/21)**

Não há indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital relacionados a cláusulas contratuais.

**4. Quantidade de Valor Mobiliário emitido, quantidade de Valor Mobiliário em circulação e saldo cancelado no período (Art. 15 inc. IV da RCVM 17/21)**

Em 31/12/2024	Quantidade de Debêntures
Quantidade emitida:	280
Quantidade em circulação (B3):	280 (*)
Saldo cancelado no período:	-
Total em Tesouraria:	-
Total Cancelado:	-

(\*) última posição registrada na B3 em 30/11/2018.

**5. Resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros do Valor Mobiliário realizados no período (Art. 15 inc. V da RCVM 17/21)**

Não houve pagamentos durante o exercício de 2024.

**6. Constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver (Art. 15 inc. VI da RCVM 17/21)**

Não há constituição e aplicações de fundo de amortização ou de outro tipo de fundo.

**7. Destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pela Emissora (Art. 15 inc. VII da RCVM 17/21)**

Os recursos obtidos pela Emissora, decorrentes da subscrição das Debêntures, foram destinadas ao reperfilamento do passivo financeiro de empresas do mesmo grupo econômico da Emissora (“Grupo”), devendo ser: (i) Para o pagamento integral de todos os financiamentos contratados junto ao Banco Bradesco S.A. pelas controladas da Emissora: (a) Abyara Planejamento Imobiliário S.A.; (b) AGRA Empreendimentos Imobiliários S.A.; (c) Companhia Setin de Empreendimentos e Participações; e (d) Ragusa Empreendimentos Imobiliários S.A.; e (ii) O saldo remanescente, após o cumprimento do item (i) acima, para o pagamento de outras dívidas do Grupo e reforço de caixa da Emissora.

**8. Relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver (Art. 15 inc. VIII da RCVM 17/21)**

Não foram entregues bens e valores à sua administração.

**9. Cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora, devedor, cedente ou garantidor no Instrumento de Emissão (Art. 15 inc. IX da RCVM 17/21)**

A Emissora cumpriu com as suas outras obrigações assumidas na Escritura de Emissão.

**10. Manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias e fatos relevantes ocorridos aos bens garantidores (Art. 15 inc. X da RCVM 17/21)**

Garantia constituída e validada para que produza todos os seus efeitos legais, inclusive contra terceiros e a própria Companhia. Em nosso entendimento, a garantia é exequível, entretanto, não possuímos dados para verificar a suficiência delas em relação ao valor total da emissão atualizado.

Em caso de dúvidas, entre em contato pelo e-mail [gdc@gdcdivm.com.br](mailto:gdc@gdcdivm.com.br).

**11. Existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pela Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário (Art. 15 inc. XI da RCVM 17/21)**

O Agente Fiduciário informa que atuou como agente fiduciário no exercício de 2024 nas seguintes emissões:

<b>4ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CRI DA PDG COMPANHIA SECURITIZADORA</b>	
Valor da Emissão:	R\$ 100.200.000,00
Quantidade de CRI emitidos:	334
Prazo de Vencimento:	Vencida Antecipadamente em 22 de março de 2018
Taxa de Juros:	Até a data do 8º pagamento de Juros Remuneratórios (inclusive): 109% DI a.a. (base de 252)

	Após a data do 8º pagamento de Juros Remuneratórios (exclusive): 109% DI + 3,50% a.a. (base de 252)
Espécie e garantias envolvidas:	Cessão de Créditos Imobiliários oriundos de Contratos de Compra e Venda de Unidades Imobiliárias, representados por CCI Devedores: (i) PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações. (ii) Pessoas físicas e/ou jurídicas, compradores ou promitentes compradores das Unidades e devedores dos Contratos Imobiliários
Inadimplemento no período:	Inadimplente

**15ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CRI DA PDG COMPANHIA SECURITIZADORA**

Valor da Emissão:	R\$ 250.000.000,00
Quantidade de CRI emitidos:	3.000
Prazo de Vencimento:	Vencida Ordinariamente em 27 de julho de 2020, sem o cumprimento das obrigações
Taxa de Juros:	Até 23/12/2013 (exclusive): 110% DI (base de 252) A partir de 23/12/2013 (inclusive): 120% DI (base de 252)
Espécie e garantias envolvidas:	Cessão de Créditos Imobiliários oriundos de Contratos de Compra e Venda de Unidades Imobiliárias, representados por CCI. Penhor de Quotas da SPE CHL XCII Incorporações Ltda. Devedores: (i) PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações (ii) pessoas físicas e/ou jurídicas, compradores ou promitentes compradores das Unidades e devedores dos Contratos Imobiliários
Inadimplemento no período:	Inadimplente

**12. Declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função e sobre a sua aptidão para continuar no exercício da função (Art. 15 inc. XII da RCVM 17/21)**

O Agente Fiduciário declara que se encontra plenamente apto a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de debêntures da Emissora, na forma do disposto no artigo 68, § 1º, alínea “b” da Lei nº 6.404/1976, bem como que não existe situação de conflito de interesses que impeça o mesmo a continuar a exercer a função, na forma do disposto no artigo 15, inciso XII, da Resolução CVM nº 17, de 9 de fevereiro de 2021.

**13. Outras informações consideradas relevantes (Art. 15, caput da RCVM 17/21)**

Em 29 de março de 2017 ocorreu o vencimento antecipado automático da Emissão, em razão do pedido de Recuperação Judicial formulado pela Emissora o qual foi ratificado em Assembleia Geral de Debenturistas em 15 de maio de 2017, tendo sido contratado escritório de advocacia para a tomada das providências cabíveis para a cobrança dos valores devidos pela Emissora.

O plano de recuperação judicial foi homologado em 14 de dezembro de 2020 e em 14 de outubro de 2021 o Juízo da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais da Comarca da Capital de São Paulo proferiu sentença de encerramento do processo de recuperação judicial das Companhias e suas controladas.

No exercício de 2024 não ocorreram assembleias dos Titulares do Valor Mobiliário e aditivos aos instrumentos da Emissão.

#### 14. Procedimentos adotados pelo emissor para assegurar a existência e integridade do lastro da Emissão (Art. 11 inc. XXII da RCVM 17/21)

Não Aplicável.

#### 15. Procedimentos adotados pelo emissor para assegurar a não cessão do lastro da emissão a terceiros (Art. 11 inc. XXIII da RCVM 17/21)

Não Aplicável.

#### 16. Comentários sobre as Demonstrações Financeiras e indicadores da Emissora (Cláusula 7.4 (xii) (c) da Escritura de Emissão)

O Endividamento Geral da Emissora em 2024 ficou em 723,49%, representando uma alta de 128,04 pontos percentuais (p.p.) em relação a 2023. A sua dívida de curto prazo apresentou uma pequena alta, visto que a Composição do Endividamento aumentou 1,25 p.p. em 2024. O Grau de Imobilização do Patrimônio Líquido apresentou baixa em 2024 de 0,04 p.p, ficando em -0,34%. Já o Grau de Imobilização de recursos não correntes em 2024 foi superior em relação ao ano de 2023 em 0,60 p.p, ficando em -2,31%. No Passivo Oneroso sobre o Ativo houve baixa de 0,06 p.p.

No que se refere aos indicadores de liquidez da Emissora, em 2024, a Liquidez Imediata ficou em 0,02. Foi identificada baixa de 27,34% na Liquidez Corrente, e na Liquidez Seca uma baixa de 19,36%. A Liquidez Geral apontou baixa de 18,24%.

A Rentabilidade de Investimentos apresentou uma redução, ficando em -80,40%. O Giro do Ativo aumentou em 8,75 p.p. em relação ao ano anterior, ficando em 22,44%. A Margem Bruta ficou em 2,53%, a Margem Operacional foi de -127,88%, e a Margem Líquida ficou em -358,34% em 2024.

<b>INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS CONSOLIDADO</b>		
<i>Índices de Estrutura de Capital</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Endividamento Geral	723,49%	595,45%
Composição do Endividamento	26,48%	25,22%
Imobilização do Patrimônio Líquido	-0,34%	-0,29%
Imobilização de recursos não correntes	-2,31%	-2,90%
Passivo Oneroso sobre o Ativo	32,65%	32,72%
<i>Índices de Liquidez</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Liquidez Imediata	0,02	0,05
Liquidez Corrente	0,32	0,45
Liquidez Seca	0,16	0,20
Liquidez Geral	0,14	0,17
<i>Índices de Rentabilidade</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Rentabilidade do Patrimônio Líquido	-	-
Rentabilidade de Investimentos	-80,40%	167,02%
Giro do Ativo	22,44%	13,69%
Margem Bruta	2,53%	41,88%

**Relatório Anual 2024 do Agente Fiduciário**

4ª Emissão de Debêntures da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações

Margem Operacional	-127,88%	-581,25%
Margem Líquida	-358,34%	1220,09%

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à Emissora, estando também disponível em <http://www.gdcdtvm.com.br/>.

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2025.

---

**GDC Partners Serviços Fiduciários DTVM LTDA.**

E-mail: [gdc@gdcdtvm.com.br](mailto:gdc@gdcdtvm.com.br)